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

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

发 行 概 况

发行股票类型： 人民币普通股（A股）

发行股数： 不超过1,791.0667万股

每股面值： 人民币1.00元

每股发行价格： 26.76元，通过直接定价的方式确定

预计发行日期： 2019年11月20日

拟上市证券交易所： 深圳证券交易所

发行后总股本： 7,164.2667万股

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：

承诺人	承诺内容
公司控股股东王宣、实际控制人王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇	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；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；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%；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；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限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；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；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；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。
公司股东大正咨询	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；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限在原有锁定期限基础上自动延长六个月；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；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。
公司股东深创投	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。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。
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	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；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%；在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有公司的股份；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；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。
公司监事彭波、胡伶	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；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%；在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有公司的股份；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。
公司其他股东	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。

保荐人（主承销商）：长江证券承销保荐有限公司

招股说明书签署日期：2019年10月28日

发行人声明

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。

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，并请投资者认真阅读本招股说明书“风险因素”一节的全部内容：

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限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限在原有锁定期限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；本企业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 个交易日内，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 个交易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 个交易日内，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 个交易日内，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 个交易日内，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。

有关公司财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况的具体情况请参见本招股说明书“第十一节 管理层讨论与分析”之“十一、审计截止日后公司经营情况”。

目录

目录.....24

第一节 释义.....28

一、普通术语.....28

二、专业术语.....29

第二节 概览.....31

一、发行人简介.....31

二、控股股东和实际控制人简介.....32

三、发行人主要财务数据.....33

四、本次发行情况.....33

第三节 本次发行概况.....37

一、本次发行的基本情况.....37

二、本次发行相关机构的情况.....38

三、发行人与相关中介机构的关系.....40

四、与本次发行上市有关的重要日期.....41

第四节 风险因素.....42

一、市场风险.....42

二、经营风险.....42

三、财务风险.....43

四、管理风险.....44

五、募集资金投资项目风险.....46

第五节 发行人基本情况.....47

一、发行人基本情况.....47

二、发行人历史沿革及改制重组情况.....47

三、发行人设立以来股本形成及其变化及重大资产重组情况.....51

四、发行人设立时及历次验资情况.....123

五、发行人组织结构图.....126

六、发行人子公司及分公司情况.....129

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.....170

八、发行人有关股本情况.....179

九、发行人员工及其社会保障情况.....182

十、主要股东及作为股东的董事、监事、高级管理人员的承诺和履行情况.....192

第六节 业务和技术.....194

一、主营业务、主要产品及设立以来的变化情况 194
二、发行人所处行业的基本情况 194
三、发行人在行业中的竞争地位 215
四、发行人主要业务情况 221
五、发行人主要固定资产及无形资产 260
六、发行人核心技术及资源情况 269
七、发行人产品质量控制情况 273
第七节 同业竞争与关联交易 276
一、独立性情况 276
二、同业竞争 277
三、关联方与关联关系 279
四、关联交易情况 282
五、公司关联交易决策权限与程序的规定 282
六、拟采取的减少关联交易的措施 309
第八节 董事、监事、高级管理人员、核心技术人员 310
一、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员简介 310
二、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其亲属持股情况 316
三、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员对外投资情况 319
四、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员收入情况 321
五、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员兼职情况 322
六、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员相互之间的亲属情况 323
七、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员承诺及协议 324
八、董事、监事、高级管理人员的任职资格 324
九、董事、监事、高级管理人员报告期内的变动情况 324
第九节 公司治理 326
一、股东大会制度的建立健全及运行情况 326
二、董事会制度的建立健全及运行情况 330
三、监事会制度的建立健全及运行情况 332
四、独立董事制度的建立健全及运行情况 334
五、董事会秘书制度的建立健全及运行情况 335
六、董事会各专门委员会的设置情况 336
七、报告期内公司的违法违规行为 338
八、报告期内公司资金违规占用及担保情况 343
九、公司内部控制情况 343
第十节 财务会计信息 345
一、注册会计师意见 345
二、近三年及一期经审计的财务报表 347
三、财务报表编制基础、合并报表范围及变化情况 380
四、报告期内采用的主要会计政策和会计估计 384

五、税项 412
六、分部信息 414
七、最近一年内收购兼并情况 415
八、经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表 415
九、主要资产 417
十、主要负债 418
十一、股东权益 421
十二、现金流量情况 425
十三、期后事项、或有事项、承诺事项及其他重要事项 426
十四、报告期内的重要财务指标 426
十五、盈利预测情况 429
十六、历次验资及资产评估情况 429
第十一节 管理层讨论与分析 430
一、发行人财务状况分析 430
二、盈利能力分析 477
三、现金流量分析 545
四、资本性支出分析 548
五、重大会计政策或会计估计与同行业上市公司的差异比较 548
六、重大担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项 548
七、未来财务状况与盈利前景 549
八、募集资金到位当年每股收益变动趋势及填补措施 550
九、填补回报的具体措施及董事、高级管理人员承诺 552
第十二节 业务发展目标 556
一、发行人当年和未来两年的发展计划 556
二、拟定上述计划所依据的假设条件 560
三、实施上述计划可能面临的主要困难 560
四、确保实现上述发展计划拟采用的方式、方法或途径 561
五、发展计划与现有业务的关系 562
第十三节 募集资金运用 563
一、本次募集资金运用的基本情况 563
二、募集资金投资项目的具体情况 565
三、募集资金运用对公司财务和经营成果的影响 607
第十四节 股利分配政策 609
一、股利分配政策 609
二、最近三年及一期股利实际分配情况 609
三、本次发行后的股利分配计划 610
四、本次发行完成前滚存利润的分配情况 613
第十五节 其他重要事项 614

一、信息披露与投资者服务 614
二、重大合同 614
三、对外担保情况 621
四、重大诉讼或仲裁事项 622
第十六节 董事、监事、高管人员及中介机构声明 628
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明 628
保荐人（主承销商）声明 629
保荐机构董事长声明 630
发行人律师声明 631
会计师事务所声明 632
验资机构声明 633
验资复核机构声明 634
资产评估机构声明 635
第十七节 备查文件 638
一、备查文件 638
二、文件查阅时间 638
三、文件查阅地址 638

第一节 释义

在本招股说明书中，除另有特别说明外，下列词语具有如下含义：

一、普通术语

发行人、公司、本公司、新大正、股份公司	指	重庆新大正物业集团股份有限公司
大正有限、有限公司	指	重庆大正物业管理有限公司、发行人前身
大正融信	指	重庆大正融信物业管理有限公司
大世界保洁	指	重庆大世界保洁有限公司
成都嘉峰	指	成都嘉峰世界清洁保养有限公司
精橱餐饮	指	重庆益客精橱餐饮管理有限公司
大正保安	指	重庆大正保安服务有限公司
亚惠餐饮	指	重庆亚惠餐饮有限公司
智邦整合	指	重庆智邦整合企业管理咨询有限公司
高筹智能	指	重庆高筹智能工程有限公司
大疆商业	指	重庆大疆商业管理有限公司
大正咨询	指	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）
大正商场	指	重庆大正商场（集团）有限公司
大正房地产	指	重庆大正房地产开发有限公司
旅商投资	指	重庆旅商投资（集团）有限公司
大连大正	指	大连大正物业管理有限公司
国正物业	指	重庆国正物业管理有限公司
元发投资	指	北京元发投资管理有限公司
爱侬家政	指	重庆爱侬家政服务有限公司
同方国新	指	重庆同方国新机电设备管理有限公司
德同领航	指	重庆德同领航创业投资中心（有限合伙）
大正清洁	指	重庆大正清洁服务有限公司
勤博教育	指	前海勤博教育科技（深圳）有限公司
大正航空	指	重庆新大正航空科技有限公司
可立康保洁	指	重庆可立康保洁有限公司
勇航保洁	指	重庆勇航保洁有限公司
玖顺保洁	指	重庆玖顺保洁有限公司
鸿朗保洁	指	重庆鸿朗保洁有限公司
大世界酒店	指	重庆大世界酒店有限公司
湖北荣巽	指	湖北荣巽嵩山物业服务产业投资基金（有限合伙）
深创投	指	深圳市创新投资集团有限公司
科普瑞特	指	重庆科普瑞特物业管理有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》

《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
公司章程或章程	指	重庆新大正物业集团股份有限公司章程
本次发行	指	公司本次向社会公众公开发行境内上市人民币普通股（A股）的行为
保荐机构、保荐人（主承销商）、长江保荐	指	长江证券承销保荐有限公司
申报会计师、天健会计师、会计师	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师、锦天城律师、律师	指	上海市锦天城律师事务所
报告期	指	2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-6 月
元、万元	指	人民币元、万元
股东大会	指	重庆新大正物业集团股份有限公司股东大会
董事会	指	重庆新大正物业集团股份有限公司董事会
监事会	指	重庆新大正物业集团股份有限公司监事会
社会公众股	指	重庆新大正物业集团股份有限公司本次向社会公众公开发行的人民币普通股
承销/保荐协议	指	本公司与主承销商（保荐机构）签订的关于本次股票发行的承销/保荐协议
股权融资	指	企业的股东愿意让出部分企业所有权，通过企业增资的方式引进新的股东的融资方式，总股本同时增加

二、专业术语

物业	指	已经建成并投入使用的各类房屋及其与之相配套的共用部位、共用设施设备
业主	指	物业的所有权人
物业管理	指	通过选聘物业服务企业，由物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动
包干制	指	业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或承担的物业服务计费方式
增值服务	指	物业服务企业为其管理项目内的住户提供的个性化专项服务，如家政服务、私人绿化服务、室内维修服务等
在管面积/管理面积	指	物业服务企业按委托合同进行管理服务的各类房屋及其与之相配套的共用部位的总建筑面积之和
签约面积	指	物业服务企业与甲方/业主在物业服务合同中约定的物业服务面积
计费面积	指	物业服务企业实际提供服务并计算服务费用的面积，与签约面积不同
开发商	指	以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业

业态	指	物业企业为满足不同类型的物业提供相应的物业服务而形成的不同经营形态
产业园区	指	由政府或企业为实现产业发展目标而创立的特殊区位环境，常见的产业园区类型有物流园区、科技园区、文化创意园区、总部基地、生态农业园区等
空置率	指	业主未使用或出租的房屋占项目中所有房屋数量的比例
物业共用部位	指	物业管理区域内属于全体业主或者单幢物业的业主、非业主使用人共同使用的公共门厅、楼梯间、电梯间、管道井、设备间、过道、值班保安室、公共停车位、房屋承重结构、户外墙面、屋面和道路、场地、绿地等部位
BIM	指	建筑信息模型“Building Information Model”，是对一个设施的实体和功能特性的数字化表达方式，具有可视化、协调性、模拟性、优化性和可出图性等特点
FM	指	设施设备管理“facility Management”，通过整合人员、场所、流程和科技，确保已建环境高效运转
ERP	指	企业资源计划“Enterprise Resource Planning”，是建立在信息技术基础上，以系统化的管理思想，为企业决策层及员工提供决策运行手段的管理平台
GIS	指	地理信息系统“Geographic Information System”，是用于输入、存储、查询、分析和显示地理数据的系统
RFID	指	射频识别技术“Radio Frequency Identification”，是一种通信技术，可通过无线电讯号识别特定目标并读写相关数据
SOA	指	面向服务的架构“Service-Oriented Architecture”，将应用程序的不同功能单元（成为服务），通过不同服务之间定义良好的接口和契约，从而使得构建在各个系统中的服务可以用一种通用的方式进行交互
Hadoop	指	一种由 Apache 基金会开发的分布式系统基础架构，使得用户能够在不了解分布式底层细节的情况下，开发分布式程序

第二节 概览

本概览仅对招股说明书全文做扼要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

一、发行人简介

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）
住所：	重庆市渝中区上清寺路9号名义层19层A#
网址：	http://www.dzwy.com

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（法律、法规规定需审批或许可的项目除外）；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』

二、控股股东和实际控制人简介

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。

王宣的简历详见本招股书“第八节董事、监事、高级管理人员、核心技术人员”之“一、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员简介”之“（一）董事会成员”。

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。

一致行动协议的具体情况如下：

1、签署时间

2017 年 9 月 5 日，发行人实际控制人王宣、李茂顺、廖才勇、陈建华共同签署了《一致行动协议》（以下简称“本协议”）。

2、具体内容

（1）一致行动的期限

本协议自各方签字后立即生效，并在至少有两方作为公司股东或任公司董事期间内持续有效。本协议中任一方或多方不再持有公司股份或不再担任公司董事的，不影响其他方继续按照本协议约定履行相关义务。

（2）一致行动的实施及发生意见分歧或纠纷时的解决机制

本协议各方应当在行使公司股东权利或王宣、李茂顺、廖才勇作为董事出席董事会时，在股东大会或董事会召开前应当就待审议的议案进行充分的沟通和交流，直至达成一致意见，并在股东大会或董事会上作出相同的表决意见；如无法达成一致意见，在不违反强制性法律、法规规定的前提下，与王宣保持一致行动。

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。

王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇的简历详见本招股书“第八节董事、监事、高级管理人员、核心技术人员”之“一、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员简介”之“（一）董事会成员”及“（二）监事会成员”。

报告期内，王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇四人合计直接持有发行人 50%以上的股份，该四人通过采取一致行动，控制和支配大正有限股东会或发行人股东大会，并支配和影响董事会的决策，对董事和高级管理人员的提名及任免具有实质性影响。该等共同控制是稳定存在、真实、有效的。此外，王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇还作出了股份锁定承诺，有利于公司控制权稳定。因此，王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇为发行人的实际控制人且最近三年未发生变更，符合《〈首次公开发行股票并上市管理办法〉第十二条“实际控制人没有发生变更”的理解和适用—证券期货法律适用意见第 1 号》第三条之规定。

综上所述，王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇在报告期内一直为发行人的实际控制人，未发生变更。

三、发行人主要财务数据

（一）合并资产负债表主要数据

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

资产总计	46,829.81	49,836.04	38,473.08	25,859.57
负债合计	20,521.80	22,902.73	16,469.18	15,158.96
归属于母公司所有者权益合计	26,190.33	26,812.55	22,040.99	10,778.30
股东权益合计	26,308.02	26,933.31	22,003.90	10,700.61

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	48,990.56	88,584.56	76,753.57	62,155.31
营业利润	5,480.23	10,355.14	8,754.73	3,483.74
利润总额	5,492.38	10,430.97	8,601.79	4,099.64
净利润	4,781.93	8,854.32	7,133.78	2,765.79
归属于母公司所有者的净利润	4,750.98	8,807.79	7,065.69	2,712.85
归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	4,410.10	8,340.88	7,810.42	6,425.91

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	-4,131.61	11,351.91	8,040.37	6,609.39
投资活动产生的现金流量净额	-1,081.57	-5,519.98	-3,162.52	106.04
筹资活动产生的现金流量净额	-5,877.12	-742.57	3,137.61	-8,047.58

现金及现金等价物净增加额	-11,090.29	5,089.36	8,015.46	-1,332.15

（四）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%
每股净资产（元）		4.90	5.01	4.10	2.14
项目		**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
利息保障倍数（倍）		57.60	52.74	-	-
息税折旧摊销前利润（万元）		5,982.09	11,323.35	8,986.23	4,386.17
每股经营活动现金流量净额（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
归属于发行人股东的净利润（万元）		4,750.98	8,807.79	7,065.69	2,712.85
归属于发行人股东扣除非经常性损益后的净利润（万元）		4,410.10	8,340.88	7,810.42	6,425.91
加权平均净资产收益率（扣除非经常性损益前）（%）		18.55	37.10	43.73	25.54
加权平均净资产收益率（扣除非经常性损益后）（%）		17.22	35.13	48.34	60.49
扣除非经常性损益前每股收益（元）	基本	0.88	1.64	1.35	0.54
	稀释	0.88	1.64	1.35	0.54
扣除非经常性损益	基本	0.82	1.55	1.50	1.29

后每股收益（元）	稀释	0.82	1.55	1.50	1.29

四、本次发行情况

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：公开发行股数	1,791.0667万股
公司股东公开发售股数	0万股
发行后总股本	7,164.2667万股
发行价格	26.76元/股
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

第三节 本次发行概况

一、本次发行的基本情况

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

二、本次发行相关机构的情况

（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

三、发行人与相关中介机构的关系

截至本招股说明书签署之日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系。

四、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。

第四节 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。公司物业管理服务工作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，截至本招股书签署之日，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。

第五节 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、发行人历史沿革及改制重组情况

（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8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8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8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	杨蔺	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）改制设立前后，主要发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务

本公司的主要发起人为王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇和大正咨询。由于本公司为有限责任公司整体变更设立的股份有限公司，主要发起人拥有的资产和实际从事的主要业务未因本公司改制而发生变化。截至公司改制完成，除持有本公司股权外，王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇和大正咨询拥有的主要资产和实际从事的业务为：

公司名称	注册资本	持股比例	主营业务
重庆大正模特艺术有限公司	20 万元	王宣持股 25%	时装表演、模特经纪、艺术培训
重庆德同领航创业投资中心(有限合伙)	50,909.0909 万元	王宣持股 0.59%	利用自有资产进行对外投资
北京贸联电子商务有限公司	90 万元	王宣持股 20%	电子商务（未经专项审批的除外），信息咨询、投资咨询、旅游咨询（不含中介服务），文化艺术交流，组织展览展示，广告设计制作，影视策划，翻译服务，图文设计制作，企业形象策划，公关策划，市场调查，摄影，劳务服务，家居装饰，会议服务，技术开发、转让、培训、咨询、服务
重庆三峡银行股份有限公司	484,693.4833 万元	廖才勇持股 0.0018% 陈建华持股 0.0009%	吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；从事同业拆借；外汇存款，外汇贷款，国际结算，同业外汇拆借，外汇票据承兑及贴现，外汇借款，外汇担保，自营及代客外汇买卖（自营外汇买卖仅限于办理即期外汇买卖），资信调查、咨询、见证；提供担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；经银行业监督管理机构和国家外汇管理机关批准的其他业务

（四）发行人成立时拥有的主要资产和实际从事的主要业务

本公司由大正有限整体变更设立，在改制设立时承继了大正有限的全部资产和业务，包括与物业服务相关的办公设备、交通工具、流动资产、无形资产等。

本公司主要从事物业管理服务业务。公司具有独立、完整的业务体系，其主要服务及具体业务流程详见本招股说明书“第六节 业务和技术”之“四、发行人主要业务情况”。

（五）在发行人成立之后，主要发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务

本公司成立后，主要发起人所拥有的主要资产和从事的主要业务均未发生重大变化。

（六）改制前原公司的业务流程、改制后发行人的业务流程，以及原公司和发行人业务流程间的联系

改制前原公司的业务流程与改制后发行人的业务流程没有变化。具体业务流程详见“第六节业务和技术”之“四、发行人主要业务情况”。

（七）发行人成立以来，在生产经营方面与主要发起人的关联关系及演变情况

本公司自成立以来，一直独立从事生产经营活动，在生产经营方面与主要发起人及其控制的其它企业完全分开，不存在依赖主要发起人及其控制的其它企业的情形。发行人与关联方之间的关联交易详见本招股说明书“第七节同业竞争与关联交易”之“四、关联交易情况”。

（八）发起人出资资产的产权变更手续办理情况

本公司系大正有限整体变更设立，承继了大正有限的全部资产、负债及权益，

本公司及下属子公司资产完整，合法拥有或使用与业务经营有关的资产，相关出资资产的产权变更手续已办理完毕。

三、发行人设立以来股本形成及其变化及重大资产重组情况

（一）背景介绍：

1、 普通股、职务股、库存股、名义股的界定

根据大正有限 2001 年制定的《重庆大正物业管理有限公司内部产权制度改革方案》、公司历次股权变动的内部文件，及发行人对股权性质的说明文件：

（1）普通股系指由股东出资认购并享有股东权益的股权；

（2）职务股系指由符合认购条件的人员认购，与职务或岗位相挂钩，但工商登记于特定人员名下，由特定人员代持的股权，并由职务股股东拥有分红等股东权益，如职务股股东不再符合认购条件，则其职务股由大正有限回购；

（3）库存股系大正有限从职务股、普通股、名义股股东处回购，用于将来授予适格人员，并暂由特定人员代持的股权，库存股不参与分红；

（4）名义股系指工商登记于某股东名下，由该股东代垫出资或股权转让款，但该股东对该部分股权不享有权益，系其代未来认购该股权的人员持有的股权。名义股持有人就名义股不享有股东权益，待授予给认购该股权的人员后形成普通股或职务股，或由大正有限回购后形成库存股。

2、 王宣、马当股权代持的形成与解除

王宣的股权代持情形存在于 2002 年 5 月至 2016 年 6 月期间，马当的股权代持情形存在于 2002 年 5 月至 2015 年 10 月期间，具体情况如下：

（1）2002 年 5 月至 2003 年期间，王宣、马当从其出资额中提供 60 万元出资额用于大正有限内部产权制度改革，其中 32.85 万元出资额转让给罗渝陵、陈建华等人，并完成了相应的工商变更登记，形成了普通股；26.3 万元出资额转让给罗渝陵、陈建华等人，未办理工商变更登记，形成职务股；0.85 万元出资额暂

未授予具体人员，未办理工商变更登记，形成库存股。上述事项完成后，王宣代持 13.3 万元出资额，马当代持 13.85 万元出资额，合计 27.15 万元出资额。

（2）2006 年 7 月，为解除王晓莉、毛海鸥代持的库存股（具体情况详见本节“4、王晓莉、毛海欧股权代持的形成与解除”），分别由王宣和马当通过工商变更方式接替王晓莉、毛海鸥所代持的库存股，其中，王晓莉将由其代持的库存股（相应出资额为 1.224 万元），经工商变更登记至马当代持；王晓莉将由其代持的库存股（相应出资额为 1.026 万元），毛海欧将由其代持的库存股（相应出资额为 0.15 万元），经工商变更登记至王宣代持，具体变更情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人设立以来股本形成及其变化及重大资产重组情况”之“（二）公司自设立以来的股本形成、变化以及股权转让情况”之“4、2004 年至 2006 年，大正有限的股权变动情况”。至此，王宣累计代持 14.476 万元出资额，马当累计代持 15.074 万元出资额，合计 29.55 万元出资额。

（3）2006 年 7 月至 2008 年期间，为解除唐炳生所代持的职务股、库存股（具体详见本节“3、唐炳生股权代持的形成与解除”），由唐炳生所代持职务股、库存股经工商变更登记至王宣、马当名下，由王宣、马当接替代持，具体变更情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人设立以来股本形成及其变化及重大资产重组情况”之“（二）公司自设立以来的股本形成、变化以及股权转让情况”之“5、2007 至 2008 年，大正有限的股权变动情况”。至此，王宣累计代持 53.2448 万元出资额，马当累计代持 45.2762 万元出资额，合计代持 98.521 万元出资额。

（4）2010 年 5 月 18 日，马当因刑事犯罪被重庆市高级人民法院终审裁定没收个人财产。截至裁定生效日，工商登记在马当名下的大正有限股权为 170.2762 万元出资额，占比 34.055%。2013 年 1 月 10 日，重庆高级人民法院作出《执行裁定书》（（2011）渝高法执提字第 17 号），裁定没收马当所持有的大正有限 34.055%的股权。2015 年 6 月 1 日，重庆市高级人民法院作出《执行裁定书》（（2014）渝高法执异字第 4 号），确认被执行人马当实际占有大正有限的股权为 25%，9.055%的股权（相应出资额为 45.2762 万元）系马当虚持，不属马当个人资产，裁定中止对前述 9.055%股权的执行。2015 年 11 月，马当代持的前述 9.055%股权变更登记至王宣名下，由王宣代持。至此，王宣累计代持出资额 98.521 万

元，其中 32.8364 万元出资额为库存股。马当不再代持任何出资额。

（5）2016 年 6 月 2 日，王宣与陈建华、李茂顺等 17 人签订了《重庆大正物业管理有限公司解除股权代持协议》、《重庆大正物业管理有限公司股权处分协议书》，确认解除职务股代持关系，并委托王宣将其所代持的职务股转让给大正咨询；2016 年 6 月 14 日，大正有限就前述事项完成了工商变更登记。同时，王宣购买上述全部库存股，因库存股原登记在王宣名下，故无需办理工商变更登记。至此，王宣不再代持任何出资额。

本阶段完成上述事项后，王宣、马当已解除全部股权代持关系。

3、唐炳生股权代持的形成与解除

2003 年 6 月，因大正有限发展需要资金，同时为进一步落实内部产权制度改革方案，唐炳生当时系大正有限股东，且其个人经济实力较强，故唐炳生向大正有限增资 350 万元，形成名义股。

根据大正有限工商登记档案、相关内部文件及财务凭证，对唐炳生、王宣、马当等相关人员进行的访谈，唐炳生股权代持情形存在于 2003 年 6 月至 2008 年期间，具体情况如下：

（1）2003 年 6 月，唐炳生以向大正有限增资 350 万元的方式，为未来认购该股权的人员代垫该 350 万元出资款，并为未来认购该股权的人员代持该 350 万元出资额，形成名义股；

（2）2004 年至 2008 年期间，唐炳生陆续将上述部分名义股转让给相应受让人，形成新增普通股，并分别于 2006 年、2007 年、2008 年办理了相应的工商变更登记；

（3）2004 年至 2008 年期间，唐炳生陆续将上述部分名义股转让给相应受让人，形成新增职务股，并将该股权经工商变更登记转由王宣、马当代持。

（4）2004 年至 2006 年期间，唐炳生陆续将上述部分名义股转让给大正有限，形成库存股，并将该股权经工商变更登记转由王宣、马当代持。

（5）2004 年至 2008 年期间，唐炳生所持名义股（350 万元出资额）均已转变为普通股、职务股、库存股，具体变化情况如下：

阶段	名义股期末余额（万元）	本期新增普通股（万元）	本期新增职务股（万元）	本期新增库存股（万元）
2003 年底	350.0000	0.0000	0.0000	0.0000
2004 年-2006 年	200.0000	120.4374	28.4751	1.0875
2007 年-2008 年	0.0000	160.5916	39.4084	0.0000

注 1：2004 年至 2006 年期间新增普通股 120.4374 万元，其中 1.5 万元系唐炳生自行增持的普通股，118.9374 万元系唐炳生将名义股转让给其他股东，形成的新增普通股；

注 2：2007 年至 2008 年期间新增普通股 160.5916 万元，其中 2 万元系唐炳生自行增持的普通股，158.5916 万元系唐炳生将名义股转让给其他股东，形成新增普通股。

本阶段完成上述事项后，唐炳生已解除全部股权代持关系，其所持名义股亦已全部转变为普通股、职务股与库存股。

4、 王晓莉、毛海欧股权代持的形成与解除

因王晓莉、毛海欧离职的原因，其二人分别将所持普通股进行转让退出，由大正有限予以回购，形成库存股。根据相关内部文件，对王晓莉、毛海欧、王宣、马当等相关人员进行的访谈，王晓莉、毛海欧的股权代持情形存在于 2004 年至 2006 年 7 月期间，具体情况如下：

（1）2004 年，王晓莉、毛海欧向大正有限分别转出各自持有的普通股（合计 2.40 万元出资额），形成库存股，但未及时办理工商登记进而形成王晓莉、毛海欧代持库存股的情形；

（2）2006 年 7 月，王晓莉、毛海欧分别以股权转让的方式将该股权经工商变更登记转由王宣、马当代持，从而解除了王晓莉、毛海欧对该库存股的代持。

5、 李茂顺、陈建华股权代持的形成与解除

李茂顺、陈建华的股权代持情形存在于 2015 年 10 月至 2016 年 6 月期间，具体情况如下：

（1）2015 年 10 月，李茂顺通过竞拍购买了国家持有（马当原持有，后被没收）的大正有限 15%股权（相应出资额为 75 万元），陈建华竞拍购买了国家持有（马当原持有，后被没收）的大正有限 10%股权（相应出资额为 50 万元），合计出资额 125 万元。该次竞拍购买价款系由王宣、李茂顺、陈建华筹集，系为未

来认购该股权的人员代垫款项，形成李茂顺、陈建华持有的名义股。

（2）2015 年 11 月，陈建华向朱蕾等 8 人购买大正有限 11.6994 万元出资额。该次购买价款系王宣、李茂顺、陈建华筹集，系为未来认购该股权的人员代垫款项，形成李茂顺、陈建华持有的名义股。至此，李茂顺持有名义股 75 万元，陈建华持有名义股 61.6994 万元。

（3）2016 年 6 月，陈建华将大正有限 61.6994 万元出资额转让给王宣等 13 人，李茂顺将大正有限 54.50 万元出资额转让给王宣，李茂顺所持的另外 20.50 万元出资额的名义股转变为李茂顺个人真实持有的股权。至此，李茂顺、陈建华解除了全部代持关系。

本阶段完成上述事项后，李茂顺、陈建华已解除全部股权代持关系。

综上，截至 2016 年 6 月，王宣、马当、唐炳生、王晓莉、毛海欧、李茂顺、陈建华的股权代持情形均已解除，大正有限的股权均系各股东真实持有，股权结构清晰。

6、名义股股东代持的合理性

（1）唐炳生

2003 年 6 月，因大正有限发展需要资金，同时为进一步落实内部产权制度改革方案，鉴于唐炳生当时系大正有限股东，且其个人经济实力较强，故唐炳生向大正有限增资 350 万元，形成名义股。

在唐炳生持有并转出名义股期间（2004 年至 2008 年期间），其所持大正有限出资额（名义股除外），从 2003 年 7 月的 1.5 万元逐步增加至 5 万元。唐炳生未在大正有限任职，其所持前述出资额均为普通股，截至 2008 年末，其所持普通股对应的出资额金额在大正有限当时全体股东（40 位自然人股东）所持普通股对应的出资额金额中位列第八。

此外，根据唐炳生、王宣等访谈反映，当时唐炳生增资 350 万后，王宣也给予了一定的资金成本补偿。唐炳生通过增资投入大正有限的 350 万元，并持有名义股 350 万元，其持有名义股股权，对其所投入 350 万元的款项也一定程度上提供了保障。故唐炳生为被代持人出资具有合理性，其作为名义股东的利益已有较

为充分的体现。

（2）李茂顺、陈建华

2015 年 8 月至 2016 年 5 月期间，王宣、李茂顺、陈建华筹集资金，购买原马当所持 25%股权以及部分离职员工的股权，从而形成李茂顺、陈建华代持名义股情形。王宣、李茂顺、陈建华均系发行人实际控制人，其利益与发行人的利益是统一的，其筹集并垫资购买股权，形成名义股，系为开展发行人股权激励而进行，希望通过股权激励，实现发行人更好更快地发展；同时，王宣、李茂顺等所持股权数量，也得到了不同程度地增加，所以王宣、李茂顺、陈建华筹集、垫资，并由李茂顺、陈建华代持名义股，具有相应的合理性，名义股东的利益已有较为充分的体现。

7、库存股财务处理

根据《重庆大正物业管理有限公司内部产权制度改革方案》规定，持有职务股的员工离职、退休时，所持职务股由公司回购，形成库存股。股权回购时，由大正有限向员工支付股权转让款，并变更股权登记证。新的符合认购条件员工认购大正有限库存股时，员工向大正有限支付股权转让款，并变更股权登记证。

在财务处理上，大正有限回购库存股之后，借：库存股，贷：货币资金；新的员工认购大正有限库存股后，借：货币资金，贷：库存股。

8、马当亲属的任职与资金往来情况

（1）马当的亲属未在发行人及其子公司任职

根据核对重庆市公安局渝中区分局出具的《关于马当直系亲属关系的查询结果》、发行人及其子公司的员工花名册以及发行人总监以上主要管理人员出具的确认书，马当亲属（即根据目前获取到的配偶关系、直系血亲关系、三代以内旁系血亲关系以及近姻亲关系范围内的马当亲属）现未在发行人及其子公司任职。

（2）王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇与马当及其亲属之间无资金往来

根据核查王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇提供的报告期内主要银行账户明细以及前述人员出具的说明文件，王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇与马当及其亲属之间不存在资金往来。

（3）发行人现有股东与马当及其亲属之间无股权代持关系

根据对发行人主要股东的访谈、发行人现有股东出具的说明文件及与马当犯罪情形相关的裁判文书，发行人现有股东与马当及其亲属之间无股权代持关系。此外，原马当所持的大正有限股权，经重庆市第三中级人民法院、重庆市高级人民法院多次审查并最终认定马当实际占有大正有限的股权为 25%，该情形相关司法文书亦可以进一步证实，原马当所持的大正有限股权已被全部进行了司法拍卖处置，马当不再持有发行人（含其前身大正有限）任何股权。

9、保荐机构、律师的核查程序

为核查上述事项，保荐机构、律师已履行了下述核查程序：

（1）查阅了发行人（含其前身大正有限）的《公司章程》、验资文件、全套工商登记档案；

（2）查阅了发行人（含其前身大正有限）的内部文件，包括但不限于《重庆大正物业管理有限公司内部产权制度改革方案》、相关股东会决议、相关董事会决议以及其他相关的申请、通知、报告及决议文件；

（3）查阅了发行人（含其前身大正有限）的《股权证》、相关银行入账/转账凭证与财务记账凭证、《股权转让协议》；

（4）访谈了除姚莉、夏钢（该两人未能访谈到，但该两人所持大正有限出资额最高时，其所持出资额仅占大正有限当时注册资本的 0.296%）外的大正有限普通股、职务股、名义股股东及普通股、职务股、库存股的全部代持人（包括尚羁押在监狱中的马当本人，但因马当羁押场所的要求，仅律师参与了马当本人的访谈）；

（5）查阅了马当违法犯罪事项的相关判决、裁定以及重庆市高级人民法院对当时马当实际持有的大正有限全部股权以及马当代他人持有股权的相关裁定文书。

（6）获取了发行人总监以上主要管理人员出具的确认书，重庆市公安局渝中区分局出具的《关于马当直系亲属关系的查询结果》。

据此，保荐机构、律师认为，上述核查程序较为充分，不存在核查手段受限的情形。

（二）公司自设立以来的股本形成、变化以及股权转让情况

1、 大正有限的设立

新大正前身系重庆大正物业管理有限公司。

1998 年 10 月 22 日，重庆市工商行政管理局核发“（渝）名称预核字[98]第 7217 号”《企业名称预先核准通知书》，核准企业名称为“重庆大正物业管理有限公司”。

1998 年 10 月 16 日，重庆正通审计师事务所出具“正通所内验（1998）516 号”《验资报告》，确认截止 1998 年 10 月 16 日，公司投入资本为 150 万元整，出资形式为实物。根据该《验资报告》后附的《出资决定》，重庆大正房地产开发有限公司以实物出资 50 万元，重庆大正商场（集团）有限公司以实物出资 100 万元；根据该《验资报告》后附的《投入机器设备移交清单》，股东用以向大正有限出资的设备为变频生活成套供水设备、循环泵、消防成套供水设备，前述设备存放地址为渝中区陕西路 38 号。

上述设备系附属于渝中区陕西路 38 号房屋的配套设施。该设备没有经过评估，与大正有限主营业务亦无直接关系，且实际并未交付，故本次出资存在瑕疵。

1998 年 12 月 10 日，重庆市工商行政管理局向大正有限核发《企业法人营业执照》，根据该《营业执照》，大正有限成立时基本情况如下：

公司名称	重庆大正物业管理有限公司
注册资本	150 万元整
公司类型	有限责任公司
注册号	28496852-2
法定代表人	王宣
住所	渝中区陕西路 38 号大正大厦 9 楼
成立日期	1998 年 12 月 10 日
营业期限	1998 年 12 月 10 日至永久

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）

大正有限成立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	大正房地产	50.0000	33.33	实物
2	大正商场	100.0000	66.67	实物
合计		**150.0000**	**100.00**	**--**

2003 年 6 月，大正有限股东重新向大正有限投入货币 150 万元，置换了上述实物出资，更正了上述出资瑕疵，并办理了工商备案手续。具体情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人设立以来股本形成及其变化及重大资产重组情况”之“（二）公司自设立以来的股本形成、变化以及股权转让情况”之“3、2002 年 5 月至 2003 年，大正有限的股权变动情况”。

重庆市人民政府办公厅于 2017 年 12 月 12 日出具《重庆市人民政府关于确认重庆新大正物业集团股份有限公司历史沿革有关问题的函》，确认 1998 年重庆新大正物业集团股份有限公司设立时，不存在国有资产或集体资产成分，股权结构清晰。

综上，大正有限设立时以实物出资存在出资瑕疵，但该等实物出资已由股东于 2003 年 6 月以货币 150 万元进行了置换。出资置换后，大正有限不再存在出资瑕疵，其注册资本真实、充分，符合《公司法》等法律、法规的规定。

2、 2002 年 5 月股权转让

2002 年 4 月 1 日，大正有限召开股东会并作出决议，同意重庆大正商场（集团）有限公司将其持有的 76.5 万元股权转让给马当，将其持有的 23.5 万元股权转让给王宣；同意重庆大正房地产开发有限公司将所其持大正有限 50 万元出资额转让给王宣。

2002 年 4 月 1 日，重庆大正房地产开发有限公司、重庆大正商场（集团）有限公司与王宣、马当就上述事项分别签署《股权转让协议》，约定如下：

序号	转让方	受让方	转让出资额（万元）	转让价格（万元）

1	大正商场	马当	76.5000	76.5000
2	大正商场	王宣	23.5000	23.5000
3	大正地产	王宣	50.0000	50.0000
合计			**150.0000**	**150.0000**

注：由于大正有限设立时的实物出资并未实缴到位，本次股权转让受让方（王宣、马当）未向转让方直接支付价款，而由受让方（包括马当、王宣及其再行转让大正有限股权的受让方）将相应款项直接支付至大正有限，作为投资款。后大正有限股东会于 2003 年 6 月将出资形式由实物出资变更为货币出资。

2002 年 5 月 28 日，大正有限就上述事项完成了工商变更登记。

本次变更完成后，大正有限股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	马当	76.5000	51.00	实物
2	王宣	73.5000	49.00	实物
合计		**150.0000**	**100.00**	--

3、 2002 年 5 月至 2003 年，大正有限的股权变动情况

（1）本阶段概述

2002 年 5 月至 2003 年期间，王宣、马当从其出资额中提供 60 万元出资额用于大正有限内部产权制度改革，从而形成了相应的普通股、职务股、库存股。具体如下：

①2002 年 5 月至 2003 年期间，马当、王宣将所持大正有限 32.85 万元出资额转让给罗渝陵、陈建华等人，并完成了相应的工商变更登记，从而形成了普通股。

②2002 年 5 月至 2003 年期间，王宣、马当将所持大正有限 26.30 万元出资额转让给罗渝陵、陈建华等人，但未进行相应的工商变更登记，从而形成由王宣、马当代持的职务股。

③上述 60 万元出资额中尚有 0.85 万元出资额暂未授予具体人员，形成由王宣、马当代持的库存股，待今后授予适格人员。

2003 年 6 月，唐炳生以货币方式对大正有限增资 350 万元，从而形成名义股。

鉴于大正有限设立时的实物出资并未实际缴纳，2003 年 6 月，王宣、马当及其他普通股、职务股股东以货币 150 万元置换了大正有限设立时的实物出资。至此，大正有限的注册资本 500 万元均已实缴到位。

（2）普通股、名义股的形成

①2002 年 5 月股权转让

2002 年 4 月 11 日，大正有限召开股东会并作出决议，同意马当向罗渝陵、陈建华等 30 人转让合计 11.016 万元出资额；同意王宣向罗渝陵、陈建华等 30 人转让合计 10.584 万元出资额。

2002 年 4 月 11 日，马当、王宣分别与罗渝陵、陈建华等 30 人就上述事项签署了《股权转让协议》，约定的具体转让情况如下：

单位：万元

序号	转让方	受让方	转让出资额	转让出资额合计数
1	马当	罗渝陵	3.0600	6.0000
	王宣	罗渝陵	2.9400	
2	马当	朱蕾	1.5300	3.0000
	王宣	朱蕾	1.4700	
3	马当	陈建华	1.2750	2.5000
	王宣	陈建华	1.2250	
4	马当	廖才勇	1.0200	2.0000
	王宣	廖才勇	0.9800	
5	马当	李茂顺	0.1530	0.3000
	王宣	李茂顺	0.1470	
6	马当	郑向行	0.1530	0.3000
	王宣	郑向行	0.1470	
7	马当	涂然	0.1530	0.3000
	王宣	涂然	0.1470	
8	马当	唐炳生	0.5100	1.0000
	王宣	唐炳生	0.4900	
9	马当	张沙荷	0.1530	0.3000
	王宣	张沙荷	0.1470	
10	马当	杨小涛	0.1530	0.3000
	王宣	杨小涛	0.1470	

11	马当	彭波	0.1530	0.3000
	王宣	彭波	0.1470	
12	马当	章建国	0.0510	0.1000
	王宣	章建国	0.0490	
13	马当	陆荣强	0.0510	0.1000
	王宣	陆荣强	0.0490	
14	马当	何小梅	0.0510	0.1000
	王宣	何小梅	0.0490	
15	马当	姚莉	0.1020	0.2000
	王宣	姚莉	0.0980	
16	马当	王晓莉	0.7650	1.5000
	王宣	王晓莉	0.7350	
17	马当	胡伶	0.2550	0.5000
	王宣	胡伶	0.2450	
18	马当	李明刚	0.1020	0.2000
	王宣	李明刚	0.0980	
19	马当	段伟	0.1530	0.3000
	王宣	段伟	0.1470	
20	马当	杨晓星	0.2550	0.5000
	王宣	杨晓星	0.2450	
21	马当	张敏	0.1530	0.3000
	王宣	张敏	0.1470	
22	马当	宋永哲	0.0510	0.1000
	王宣	宋永哲	0.0490	
23	马当	柯贤阳	0.1530	0.3000
	王宣	柯贤阳	0.1470	
24	马当	周绍斌	0.0510	0.1000
	王宣	周绍斌	0.0490	
25	马当	毛海欧	0.0510	0.1000
	王宣	毛海欧	0.0490	
26	马当	刘健	0.1020	0.2000
	王宣	刘健	0.0980	
27	马当	果伯谦	0.0510	0.1000
	王宣	果伯谦	0.0490	
28	马当	崔长安	0.1020	0.2000
	王宣	崔长安	0.0980	
29	马当	熊志明	0.1020	0.2000
	王宣	熊志明	0.0980	

30	马当	蒲有德	0.1020	0.2000
	王宣	蒲有德	0.0980	
合计			**21.6000**	**21.6000**

注：由于大正有限的实物出资并未实缴到位，本次股权转让受让方未向转让方（王宣、马当）直接支付价款，而由受让方将相应款项直接支付至大正有限，作为投资款。后大正有限股东会于 2003 年 6 月将出资形式由实物出资变更为货币出资。

2002 年 5 月 30 日，大正有限就上述事项完成了工商变更登记。

②2003 年 7 月股权转让、现金置换出资、增资

2003 年 6 月 12 日，大正有限召开股东会并作出决议，同意马当分别向罗渝陵、朱蕾、陈建华转让相应股权，王宣分别向陈建华、廖才勇等 31 人转让相应股权，果伯谦向夏钢转让相应股权；同意股东以货币资金 150 万元置换原以实物出资的 150 万元注册资本；同意大正有限增资至 500 万元，新增注册资本 350 万元由唐炳生认购。

2003 年 6 月 12 日，马当、王宣、果伯谦分别与相关受让方就上述事项签署了《股权转让协议》，约定的具体转让情况如下：

单位：万元

序号	转让方	受让方	转让出资额	转让价格
1	马当	罗渝陵	3.000	3.000
2	马当	朱蕾	1.500	1.500
3	马当	陈建华	1.234	1.234
4	王宣		0.016	0.016
5	王宣	廖才勇	1.000	1.000
6	王宣	李茂顺	0.150	0.150
7	王宣	郑向行	0.150	0.150
8	王宣	涂然	0.150	0.150
9	王宣	唐炳生	0.500	0.500
10	王宣	张沙荷	0.150	0.150
11	王宣	杨小涛	0.150	0.150
12	王宣	彭波	0.150	0.150
13	王宣	章建国	0.050	0.050

14	王宣	陆荣强	0.050	0.050
15	王宣	何小梅	0.050	0.050
16	王宣	姚莉	0.100	0.100
17	王宣	王晓莉	0.750	0.750
18	王宣	胡伶	0.250	0.250
19	王宣	李明刚	0.100	0.100
20	王宣	段伟	0.150	0.150
21	王宣	杨晓星	0.250	0.250
22	王宣	张敏	0.150	0.150
23	王宣	宋永哲	0.050	0.050
24	王宣	柯贤阳	0.150	0.150
25	王宣	周绍斌	0.050	0.050
26	王宣	毛海欧	0.050	0.050
27	王宣	刘健	0.100	0.100
28	王宣	崔长安	0.100	0.100
29	王宣	熊志明	0.100	0.100
30	王宣	蒲有德	0.100	0.100
31	王宣	时俊明	0.200	0.200
32	王宣	滕延建	0.100	0.100
33	王宣	王萍	0.100	0.100
34	王宣	吴勇	0.100	0.100
35	果伯谦	夏钢	0.100	0.100
合计			**11.350**	**11.350**

注：由于大正有限设立时的实物出资并未实缴到位，本次股权转让受让方未向转让方（王宣、马当）直接支付价款，而由受让方将相应款项支付至大正有限，作为投资款。后大正有限股东会于 2003 年 6 月将出资形式由实物出资变更为货币出资。

2003 年 6 月 20 日，重庆博远会计师事务所有限公司出具“博远验[2003]6060 号”《验资报告》，确认截至 2003 年 6 月 20 日，大正有限已收到注册资本 500 万元，其中变更出资形式的注册资本 150 万元，增加的注册资本 350 万元，出资形式均为货币。

2003 年 7 月 8 日，大正有限就上述事项完成了工商变更登记。

本次变更完成后，大正有限的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	唐炳生	351.5000	70.30	货币
2	马当	59.7500	11.95	货币
3	王宣	57.4000	11.48	货币
4	罗渝陵	9.0000	1.80	货币
5	朱蕾	4.5000	0.90	货币
6	陈建华	3.7500	0.75	货币
7	廖才勇	3.0000	0.60	货币
8	王晓莉	2.2500	0.45	货币
9	胡伶	0.7500	0.15	货币
10	杨晓星	0.7500	0.15	货币
11	李茂顺	0.4500	0.09	货币
12	郑向行	0.4500	0.09	货币
13	涂然	0.4500	0.09	货币
14	张沙荷	0.4500	0.09	货币
15	杨小涛	0.4500	0.09	货币
16	彭波	0.4500	0.09	货币
17	段伟	0.4500	0.09	货币
18	张敏	0.4500	0.09	货币
19	柯贤阳	0.4500	0.09	货币
20	姚莉	0.3000	0.06	货币
21	李明刚	0.3000	0.06	货币
22	刘健	0.3000	0.06	货币
23	崔长安	0.3000	0.06	货币
24	熊志明	0.3000	0.06	货币
25	蒲有德	0.3000	0.06	货币
26	时俊明	0.2000	0.04	货币
27	章建国	0.1500	0.03	货币
28	陆荣强	0.1500	0.03	货币

29	何小梅	0.1500	0.03	货币
30	宋永哲	0.1500	0.03	货币
31	周绍斌	0.1500	0.03	货币
32	毛海欧	0.1500	0.03	货币
33	夏钢	0.1000	0.02	货币
34	滕延建	0.1000	0.02	货币
35	王萍	0.1000	0.02	货币
36	吴勇	0.1000	0.02	货币
合计		**500.0000**	**100.00**	**--**

通过上述 2002 年 5 月、2003 年 7 月的两次股权转让，王宣、马当先后将合计大正有限 32.85 万元的出资额变更登记至相应的受让人名下，形成普通股。另外，2003 年 7 月，唐炳生对大正有限增资 350 万元，形成名义股（具体原因详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人设立以来股本形成及其变化及重大资产重组情况”之“（一）背景介绍”之“3、唐炳生股权代持的形成与解除”）。

（3）职务股、库存股的形成

2002 年 5 月至 2003 年期间，王宣、马当合计将大正有限 26.30 万元的出资额转让给罗渝陵、朱蕾等，形成职务股。此外，王宣、马当为大正有限内部产权制度改革提供的 60 万元出资额中，尚有 0.85 万元出资额暂未授予具体人员，形成库存股。前述职务股、库存股均未办理工商变更登记，相应股权仍登记在王宣、马当名下，从而形成王宣、马当代持，具体代持情况如下：

序号	职务股股东姓名	职务股对应的出资额（万元）
1	罗渝陵	6.00
2	朱蕾	3.00
3	陈建华	3.00
4	廖才勇	3.00
5	章建国	0.45
6	陆荣强	0.30

7	何小梅	0.45
8	姚莉	0.45
9	王晓莉	1.50
10	胡伶	1.20
11	李明刚	0.60
12	段伟	0.45
13	杨晓星	0.60
14	张敏	0.60
15	宋永哲	0.45
16	柯贤阳	0.60
17	毛海欧	0.60
18	刘健	0.45
19	崔长安	0.45
20	熊志明	0.45
21	蒲有德	0.45
22	夏钢	0.15
23	时俊明	0.40
24	滕延建	0.20
25	王萍	0.30
26	吴勇	0.20
27	库存股	0.85
合计		**27.15**

注：上述职务股、库存股均登记于王宣、马当名下，由王宣、马当代持，其中马当代持 13.85 万元，王宣代持 13.3 万元，合计代持 27.15 万元；该款项亦由各职务股股东实际缴纳并分别以王宣、马当名义缴付至大正有限，作为投资款。后大正有限股东会于 2003 年 6 月将出资形式由实物出资变更为货币出资。

（4）本阶段完成上述事项后，大正有限的股权结构如下：

单位：万元

序号	姓名	工商登记	普通股	职务股	名义股	普通股+职务股+名义股
1	马当	59.7500	45.9000	--	--	45.9000

2	王宣	57.4000	44.1000	--	--	44.1000
3	罗渝陵	9.0000	9.0000	6.0000	--	15.0000
4	朱蕾	4.5000	4.5000	3.0000	--	7.5000
5	陈建华	3.7500	3.7500	3.0000	--	6.7500
6	廖才勇	3.0000	3.0000	3.0000	--	6.0000
7	李茂顺	0.4500	0.4500	--	--	0.4500
8	郑向行	0.4500	0.4500	--	--	0.4500
9	涂然	0.4500	0.4500	--	--	0.4500
10	唐炳生	351.5000	1.5000	--	350.0000	351.5000
11	张沙荷	0.4500	0.4500	--	--	0.4500
12	杨小涛	0.4500	0.4500	--	--	0.4500
13	彭波	0.4500	0.4500	--	--	0.4500
14	章建国	0.1500	0.1500	0.4500	--	0.6000
15	陆荣强	0.1500	0.1500	0.3000	--	0.4500
16	何小梅	0.1500	0.1500	0.4500	--	0.6000
17	姚莉	0.3000	0.3000	0.4500	--	0.7500
18	王晓莉	2.2500	2.2500	1.5000	--	3.7500
19	胡伶	0.7500	0.7500	1.2000	--	1.9500
20	李明刚	0.3000	0.3000	0.6000	--	0.9000
21	段伟	0.4500	0.4500	0.4500	--	0.9000
22	杨晓星	0.7500	0.7500	0.6000	--	1.3500
23	张敏	0.4500	0.4500	0.6000	--	1.0500
24	宋永哲	0.1500	0.1500	0.4500	--	0.6000
25	柯贤阳	0.4500	0.4500	0.6000	--	1.0500
26	周绍斌	0.1500	0.1500	--	--	0.1500
27	毛海欧	0.1500	0.1500	0.6000	--	0.7500
28	刘健	0.3000	0.3000	0.4500	--	0.7500
29	崔长安	0.3000	0.3000	0.4500	--	0.7500
30	熊志明	0.3000	0.3000	0.4500	--	0.7500
31	蒲有德	0.3000	0.3000	0.4500	--	0.7500
32	夏钢	0.1000	0.1000	0.1500	--	0.2500
33	时俊明	0.2000	0.2000	0.4000	--	0.6000
34	滕延建	0.1000	0.1000	0.2000	--	0.3000
35	王萍	0.1000	0.1000	0.3000	--	0.4000
36	吴勇	0.1000	0.1000	0.2000	--	0.3000
合计		**500.0000**	**122.8500**	**26.3000**	**350.0000**	**499.1500**
37	库存股					0.8500

工商登记出资额（500.0000 万元）=普通股（122.8500 万元）+职务股（26.3000 万元）+名义股（350.0000 万元）+库存股（0.8500 万元）

注：上述职务股、库存股由王宣、马当代持，上述名义股由唐炳生持有。

4、 2004 年至 2006 年，大正有限的股权变动情况

（1）本阶段概述

2004 年至 2006 年期间，唐炳生所持名义股合计转出 150 万元出资额，形成新增普通股、职务股和库存股 150 万元，具体如下：

序号	变动后股权性质	实际持有人	出资额（万元）	备注
1	普通股	王宣等人	118.9374	2006 年 8 月，工商变更登记至相应实际持有人名下
		唐炳生	1.5000	唐炳生所持名义股转变为唐炳生所持普通股，故无需办理工商变更登记
2	职务股	罗渝陵等人	28.4751	2006 年 8 月，经工商变更登记至王宣、马当名下，由王宣、马当代持
3	库存股	大正有限	1.0875	2006 年 8 月，经工商变更登记至王宣、马当名下，由王宣、马当代持
合计			**150.0000**	--

2004 年至 2006 年期间，王晓莉、毛海欧将所持普通股及职务股，滕延建、杨晓星、姚莉将所持职务股分别转让给大正有限，形成新增库存股。其中，前述 5 人转出的职务股因原由王宣、马当代持，形成新增库存股后，仍由王宣、马当代持，故未办理工商变更登记。王晓莉、毛海欧转出普通股而形成的库存股，暂未办理工商登记，由其各自代持，后于 2006 年 8 月经工商变更登记至王宣、马当名下，由王宣、马当代持。

（2）2004 年至 2006 年，唐炳生股权变动情况

①股权变动情况

根据大正有限的董事会文件、股东（含普通股、职务股）所持有的《股权证》以及对大正有限当时主要股东（含普通股、职务股）的访谈，2004 年至 2006 年期间，唐炳生以股权转让的方式，合计转出其所持名义股 150 万元，形成新增普通股、职务股和库存股 150 万元，股权转让价格为 1 元/单位出资额，具体如下：

单位：万元

序号	被代持人	2004 年		2005 年		2006 年	
		普通股	职务股	普通股	职务股	普通股	职务股
1	马当	15.3000		15.3000		15.3000	
2	王宣	14.7000		14.7000		14.7000	
3	罗渝陵	3.0000	2.0000	3.0000	2.0000	3.0000	2.0000
4	朱蕾	1.5000	1.0000	1.5000	1.0000	1.5000	1.0000
5	陈建华	1.2500	2.0000	1.2500	1.2500	1.2500	1.2500
6	廖才勇	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
7	唐炳生	0.5000		0.5000		0.5000	
8	李茂顺	0.1500		0.1500		0.1500	
9	郑向行	0.1500		0.1500		0.1500	
10	涂然	0.1500		0.1500		0.1500	
11	张沙荷	0.1500		0.1500		0.1500	
12	杨小涛	0.1500		0.1500		0.1500	
13	彭波	0.1500		0.1500		0.1500	
14	章建国	0.0500	0.1500	0.0500	0.1500	0.0500	0.1500
15	陆荣强	0.0500	0.1000	0.0500	0.1000	0.0500	0.1000
16	何小梅	0.0500	0.1500	0.0500	0.1500	0.0500	0.5900
17	姚莉	0.1000	0.1500	0.1000		0.1000	
18	胡伶	0.2500	0.4000	0.2500	0.4000	0.2500	0.4000
19	李明刚	0.1000	0.2000	0.1000	0.2000	0.1000	0.2000
20	段伟	0.1500	0.1500	0.1500	0.1500	0.1500	0.1500
21	杨晓星	0.2500	0.2000	0.2500		0.2500	
22	张敏	0.1500	0.2000	0.1500	0.2000	0.1500	0.2000
23	宋永哲	0.0500	0.1500	0.0500	0.1500	0.0500	0.1500
24	柯贤阳	0.1500	0.2000	0.1500	0.2000	0.1500	0.2000
25	周绍斌	0.0750	0.3000	0.0550	0.0763	0.0560	0.0753
26	毛海欧				0.4000		0.0400
27	刘健	0.1000	0.1500	0.1000	0.1500	0.1000	0.1500
28	崔长安	0.1000	0.1580	0.1000	0.1524	0.1000	0.1520
29	熊志明	0.1000	0.1500	0.1000	0.1500	0.1000	0.1500

30	蒲有德	0.1000	0.1500	0.1000	0.1500	0.1000	0.1500
31	夏钢	0.0280	0.0410	0.0320	0.0482	0.0316	0.0482
32	时俊明	0.0560	0.1110	0.0640	0.1274	0.0640	0.1277
33	滕延建	0.0280		0.0318		0.0320	0.3300
34	王萍	0.0280	0.0830	0.0320	0.0959	0.0320	0.5358
35	吴勇	0.0280	0.0550	0.0320	0.0641	0.0320	0.0638
36	王梦钊				0.5000		0.0500
37	杨建华				0.2000		0.0200
38	金卫明				0.3000		0.0300
39	郑永庆				0.3000		0.0300
40	宋香琴						0.2200
合计		**40.1430**	**9.248**	**40.1468**	**9.6643**	**40.1476**	**9.5628**
41	库存股		0.6090		0.1889		0.2896

②工商登记情况（2006 年 8 月股权转让）

就上述股权变动情况，本阶段股权转让出资额为 150 万元，其中唐炳生将合计所持 1.50 万元名义股转让给自己，股权性质变更为普通股，无需办理工商变更登记手续。故本次工商变更登记仅涉及 148.50 万元出资额，该 1.50 万元出资额无需办理工商变更登记。

根据工商登记档案，大正有限履行了如下工商变更登记手续：

2006 年 7 月 27 日，大正有限召开股东会并作出决议，同意唐炳生向王宣、马当等 33 人合计转让 148.50 万元出资额。

2006 年 7 月 27 日，唐炳生分别与王宣、马当等 33 人签署了《股权转让协议》，约定具体转让情况如下：

单位：万元

序号	转让方	受让方	转让出资额	转让价格	股权性质
1	唐炳生	马当	45.9000	45.9000	普通股
		转马当代持	15.0769	15.0769	职务股、库存股
2	唐炳生	王宣	44.1000	44.1000	普通股
		转王宣代持	14.4857	14.4857	职务股、库存股
3	唐炳生	罗渝陵	9.0000	9.0000	普通股

4	唐炳生	朱蕾	4.5000	4.5000	普通股
5	唐炳生	陈建华	3.7500	3.7500	普通股
6	唐炳生	廖才勇	3.0000	3.0000	普通股
7	唐炳生	李茂顺	0.4500	0.4500	普通股
8	唐炳生	郑向行	0.4500	0.4500	普通股
9	唐炳生	涂然	0.4500	0.4500	普通股
10	唐炳生	张沙荷	0.4500	0.4500	普通股
11	唐炳生	杨小涛	0.4500	0.4500	普通股
12	唐炳生	彭波	0.4500	0.4500	普通股
13	唐炳生	章建国	0.1500	0.1500	普通股
14	唐炳生	陆荣强	0.1500	0.1500	普通股
15	唐炳生	何小梅	0.1500	0.1500	普通股
16	唐炳生	姚莉	0.3000	0.3000	普通股
17	唐炳生	胡伶	0.7500	0.7500	普通股
18	唐炳生	李明刚	0.3000	0.3000	普通股
19	唐炳生	段伟	0.4500	0.4500	普通股
20	唐炳生	杨晓星	0.7500	0.7500	普通股
21	唐炳生	张敏	0.4500	0.4500	普通股
22	唐炳生	宋永哲	0.1500	0.1500	普通股
23	唐炳生	柯贤阳	0.4500	0.4500	普通股
24	唐炳生	周绍斌	0.1860	0.1860	普通股
25	唐炳生	刘健	0.3000	0.3000	普通股
26	唐炳生	崔长安	0.3000	0.3000	普通股
27	唐炳生	熊志明	0.3000	0.3000	普通股
28	唐炳生	蒲有德	0.3000	0.3000	普通股
29	唐炳生	夏钢	0.0916	0.0916	普通股
30	唐炳生	时俊明	0.1840	0.1840	普通股
31	唐炳生	滕延建	0.0918	0.0918	普通股
32	唐炳生	王萍	0.0920	0.0920	普通股
33	唐炳生	吴勇	0.0920	0.0920	普通股
合计			**148.5000**	**148.5000**	

2006 年 8 月 31 日，大正有限就上述事项完成了工商变更登记，本次工商变更登记完成后，唐炳生自 2004 年至 2006 年 7 月间合计转出的名义股情况如下：

单位：万元

序号	变动后股权性质	2004 年	2005 年	2006 年 1-7 月	代持合计
1	普通股	40.1430	40.1468	40.1476	120.4374
2	职务股	9.2480	9.6643	9.5628	28.4751
3	库存股	0.6090	0.1889	0.2896	1.0875
合计		**50.0000**	**50.0000**	**50.0000**	**150.0000**

如上所述，唐炳生于 2003 年以增资方式形成并持有大正有限的 150 万元出资额名义股（具体原因详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人设立以来股本形成及其变化及重大资产重组情况”之“（一）背景介绍”之“3、唐炳生股权代持的形成与解除”），于本阶段将相应的名义股转出，并相应形成了普通股、职务股、库存股，系以股权转让方式还原了其对名义股的代持。

（3）2004 年至 2006 年，大正有限其他股东的股权变动情况

①股权变动情况

除唐炳生股权转出以外，根据大正有限的董事会文件、股东（含普通股、职务股）所持有《股权证》以及对大正有限当时主要股东（含普通股、职务股）的访谈，2004 年至 2006 年期间，大正有限其他股东的股权变动情况如下：

序号	转让方	出资额（万元）	转让价格（万元）	转让前股权性质	转让后股权性质	转让后股权代持人
1	王晓莉	2.2500	2.2500	普通股	库存股	王晓莉代持，2006 年 7 月转由王宣代持 1.0260 万元
				普通股	库存股	王晓莉代持，2006 年 7 月转由马当代持 1.2240 万元
		1.5000	1.2000	职务股	库存股	王宣、马当
2	毛海欧	0.1500	0.1500	普通股	库存股	毛海欧代持，2006 年 7 月转由王宣代持
		0.6000	0.4800	职务股	库存股	王宣、马当
3	滕延建	0.2000	0.1600	职务股	库存股	王宣、马当

4	杨晓星	0.8000	0.6400	职务股	库存股	王宣、马当
5	姚莉	0.6000	0.4800	职务股	库存股	王宣、马当
合计		**6.1000**				

②工商登记情况（2006 年 8 月股权转让）

就上述股权变动情况，本阶段股权转让出资额为 6.10 万元，其中王晓莉、毛海欧、滕延建、杨晓星、姚莉合计持有的 3.70 万元出资额职务股，因原由王宣、马当代持，股权转让后，仍由王宣、马当代持，故本次工商变更登记仅涉及 2.40 万元出资额，该 3.70 万元出资额无需办理工商变更登记。

根据工商登记档案，2006 年 7 月 27 日，大正有限召开股东会并作出决议，同意王晓莉向王宣转让 1.026 万元出资额，向马当转让 1.224 万元出资额；毛海欧向王宣转让 0.15 万元出资额。

同日，王晓莉分别与王宣、马当签署了《股权转让协议》，毛海欧与王宣签署了《股权转让协议》，约定具体转让情况如下：

单位：万元

序号	转让方	受让方	转让出资额	转让价格
1	王晓莉	王宣	1.0260	1.0260
2	王晓莉	马当	1.2240	1.2240
3	毛海欧	王宣	0.1500	0.1500
	合计		**2.4000**	**2.4000**

2006 年 8 月 31 日，大正有限就上述事项完成了工商变更登记。

上述新增库存股系由大正有限向王晓莉等购买股权而形成的，根据《公司法》（1999 年 12 月 25 日生效版本、2004 年 8 月 28 日生效版本）第一百四十九条第一款“公司不得收购本公司的股票，但为减少公司资本而注销股份或者与持有本公司股票的其他公司合并时除外”以及第一百二十九条“股份有限公司的资本划分为股份……，公司的股份采取股票的形式”的规定，当时《公司法》关于公司不得收购本公司股票的规定，应系针对股份有限公司而设，并未对有限责任公司是否可以回购公司股权做出限制或禁止性规定。根据《公司法》（2006 年 1 月 1 日生效版本）第七十五条“有下列情形之一的，对股东会该项决议投反对票的股东可以请求公司按照合理的价格收购其股权……”以及第一百四十三条“公司不

得收购本公司股份。但是，有下列情形之一的除外：（一）减少公司注册资本；（二）与持有本公司股份的其他公司合并；（三）将股份奖励给本公司职工；（四）股东因对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议，要求公司收购其股份”的相关规定，该《公司法》仍对股份有限公司采取原则禁止，特殊例外的规制方式，而对有限责任公司虽然增设了上述第七十五条规定，但该规定并未禁止或限制有限责任公司在该第七十五条规定以外的情形下收购自身的股权。据此，上述大正有限收购自身股权的情形不违反当时法律、行政法规的强制性规定，应属有效。

（4）本阶段完成上述事项后，大正有限的股权结构如下：

单位：万元

序号	姓名	工商登记	普通股	职务股	名义股	普通股+职务股+名义股
1	马当	121.9509	91.8000	--	--	91.8000
2	王宣	117.1617	88.2000	--	--	88.2000
3	罗渝陵	18.0000	18.0000	12.0000	--	30.0000
4	朱蕾	9.0000	9.0000	6.0000	--	15.0000
5	陈建华	7.5000	7.5000	7.5000	--	15.0000
6	廖才勇	6.0000	6.0000	6.0000	--	12.0000
7	李茂顺	0.9000	0.9000	--	--	0.9000
8	郑向行	0.9000	0.9000	--	--	0.9000
9	涂然	0.9000	0.9000	--	--	0.9000
10	唐炳生	203.0000	3.0000	--	200.0000	203.0000
11	张沙荷	0.9000	0.9000	--	--	0.9000
12	杨小涛	0.9000	0.9000	--	--	0.9000
13	彭波	0.9000	0.9000	--	--	0.9000
14	章建国	0.3000	0.3000	0.9000	--	1.2000
15	陆荣强	0.3000	0.3000	0.6000	--	0.9000
16	何小梅	0.3000	0.3000	1.3400	--	1.6400
17	姚莉	0.6000	0.6000	--	--	0.6000

18	胡伶	1.5000	1.5000	2.4000	--	3.9000
19	李明刚	0.6000	0.6000	1.2000	--	1.8000
20	段伟	0.9000	0.9000	0.9000	--	1.8000
21	杨晓星	1.5000	1.5000	--	--	1.5000
22	张敏	0.9000	0.9000	1.2000	--	2.1000
23	宋永哲	0.3000	0.3000	0.9000	--	1.2000
24	柯贤阳	0.9000	0.9000	1.2000	--	2.1000
25	周绍斌	0.3360	0.3360	0.4516	--	0.7876
26	毛海欧	--	--	0.4400	--	0.4400
27	刘健	0.6000	0.6000	0.9000	--	1.5000
28	崔长安	0.6000	0.6000	0.9124	--	1.5124
29	熊志明	0.6000	0.6000	0.9000	--	1.5000
30	蒲有德	0.6000	0.6000	0.9000	--	1.5000
31	夏钢	0.1916	0.1916	0.2874	--	0.4790
32	时俊明	0.3840	0.3840	0.7661	--	1.1501
33	滕延建	0.1918	0.1918	0.3300	--	0.5218
34	王萍	0.1920	0.1920	1.0147	--	1.2067
35	吴勇	0.1920	0.1920	0.3829	--	0.5749
36	王梦钊	--	--	0.5500	--	0.5500
37	杨建华	--	--	0.2200	--	0.2200
38	金卫明	--	--	0.3300	--	0.3300
39	郑永庆	--	--	0.3300	--	0.3300
40	宋香琴	--	--	0.2200	--	0.2200
合计		**500.0000**	**240.8874**	**51.0751**	**200.0000**	**491.9625**
41	库存股					8.0375

注 1：工商登记出资额（500.0000 万元）=普通股（240.8874 万元）+职务股（51.0751 万元）+名义股（200.0000 万元）+库存股（8.0375 万元）

注 2：本阶段期末库存股余额（8.0375 万元）=2002 年 6 月至 2003 年阶段期末库存股余额（0.85 万元）+唐炳生所持名义股转变的库存股（1.0875 万元）+其他股东所持普通股、职务股转变的库存股（6.10 万元）

5、 2007 至 2008 年，大正有限的股权变动情况

（1）本阶段概述

2007 年至 2008 年期间，唐炳生以股权转让的方式，合计转出其所持名义股 200 万元，形成新增普通股、职务股 200 万元，具体如下：

序号	转让后股权性质	受让方	出资额（万元）	备注
1	普通股	王宣等人	158.5916	2007 年 7 月和 2008 年 9 月，分两次工商变更登记至相应受让方名下
		唐炳生	2.0000	唐炳生所持名义股转变为唐炳生所持普通股，故无需办理工商变更登记
2	职务股	罗渝陵等人	39.4084	2007 年 7 月和 2008 年 9 月，经工商变更登记至王宣、马当名下，由王宣、马当代持
合计			**200.0000**	--

2007 年至 2008 年期间，夏钢、吴勇、陆荣强、滕延建、何小梅将其所持职务股分别转让给大正有限，形成新增库存股。前述职务股因原由王宣、马当代持，形成新增库存股后，仍由王宣、马当代持，故未办理工商变更登记。

（2）2007 年至 2008 年，唐炳生的股权变动情况

①股权变动情况

根据大正有限的董事会文件、股东（含普通股、职务股）所持有的《股权证》以及对大正有限当时主要股东（含普通股、职务股）的访谈，2007 年至 2008 年期间，唐炳生所持名义股合计减少 200 万元，形成新增普通股、职务股 200 万元，股权转让价格为 1 元/单位出资额，具体情况如下：

序号	受让方	普通股（万元）			职务股（万元）		
		2007 年受让	2008 年受让	累计受让	2007 年受让	2008 年受让	累计受让
1	马当	30.6000	2.6000	33.2000	--	--	--
2	王宣	29.4000	29.4000	58.8000	--	--	--
3	罗渝陵	6.0000	6.0000	12.0000	4.0000	4.0000	8.0000
4	朱蕾	3.0000	3.0000	6.0000	2.0000	2.0000	4.0000
5	陈建华	2.5000	2.5000	5.0000	2.5000	2.5000	5.0000

6	廖才勇	2.0000	2.0000	4.0000	2.0000	2.0000	4.0000
7	唐炳生	1.0000	1.0000	2.0000	--	--	--
8	李茂顺	0.3000	28.3000	28.6000	10.6667	2.6667	13.3334
9	郑向行	0.3000	0.3000	0.6000	--	--	--
10	涂然	0.3000	0.3000	0.6000	--	--	--
11	张沙荷	0.3000	0.3000	0.6000	--	--	--
12	杨小涛	0.3000	0.3000	0.6000	--	--	--
13	彭波	0.3000	0.3000	0.6000	--	--	--
14	章建国	0.1000	0.1000	0.2000	0.3000	0.3000	0.6000
15	陆荣强	0.1000	0.1000	0.2000	0.2000	--	0.2000
16	何小梅	0.1000	0.1000	0.2000	0.4467	--	0.4467
17	姚莉	0.2000	0.2000	0.4000	--	--	--
18	胡伶	0.5000	0.5000	1.0000	0.8000	0.8000	1.6000
19	李明刚	0.2000	0.2000	0.4000	0.4000	0.4000	0.8000
20	段伟	0.3000	0.3000	0.6000	0.3000	0.3000	0.6000
21	杨晓星	0.5000	0.5000	1.0000	--	--	--
22	张敏	0.3000	0.3000	0.6000	0.4000	0.4000	0.8000
23	宋永哲	0.1000	0.1000	0.2000	0.3000	0.3000	0.6000
24	柯贤阳	0.3000	0.3000	0.6000	0.4000	0.4000	0.8000
25	周绍斌	0.1120	0.1120	0.2240	0.1505	0.1505	0.3010
26	毛海欧	--	--	--	0.1467	0.1467	0.2934
27	刘健	0.2000	0.2000	0.4000	0.3000	0.3000	0.6000
28	崔长安	0.2000	0.2000	0.4000	0.3041	0.3041	0.6082
29	熊志明	0.2000	0.2000	0.4000	0.3000	0.3000	0.6000
30	蒲有德	0.2000	0.2000	0.4000	0.3000	0.3000	0.6000
31	夏钢	0.0639	0.0639	0.1278	--	--	--
32	时俊明	0.1280	0.1280	0.2560	0.2554	0.2554	0.5108
33	滕延建	0.0639	0.0639	0.1278	0.1100	--	0.1100
34	王萍	0.0640	0.0640	0.1280	0.3382	0.3382	0.6764
35	吴勇	0.0640	0.0640	0.1280	--	--	0.0000
36	王梦钊	--	--	--	0.1833	0.1833	0.3666
37	杨建华	--	--	--	0.0733	0.0733	0.1466
38	金卫明	--	--	--	0.1100	0.1100	0.2200
39	郑永庆	--	--	--	0.1100	0.1100	0.2200
40	宋香琴	--	--	--	0.0733	0.0733	0.1466
合计		**80.2958**	**80.2958**	**160.5916**	**27.4682**	**18.7115**	**46.1797**

注：上表中，受让方共计受让：普通股 160.5916 万元+职务股 46.1797 万元=206.7713 万元，其中 200 万元来自于唐炳生所转出的名义股，另外 6.7713 万元系大正有限将部分库

存股授予符合认购条件人员后新增的职务股。

②工商登记情况

就上述股权变动情况，本阶段股权转让出资额为 200 万元，其中唐炳生将合计所持 2 万元名义股转让给其本人，股权性质变更为普通股，因该名义股工商登记在其本人名下，无需办理工商变更登记手续。故本次工商变更登记仅涉及 198 万元出资额，另外 2 万元出资额无需办理工商变更登记。

根据工商登记档案，2007 年、2008 年，唐炳生每年转让 99 万元出资额，两年合计转让 198 万元出资额，具体情况如下：

A. 2007 年 7 月股权转让

2007 年 5 月 25 日，大正有限召开股东会并作出决议，同意唐炳生向王宣、马当等 33 人合计转让 99 万元出资额。

2007 年 5 月 25 日，唐炳生分别与王宣、马当等 33 人就上述事项签署了《股权转让协议》。

大正有限已就上述事项完成了工商变更登记手续。

B. 2008 年 9 月股权转让

2008 年 8 月 7 日，大正有限召开股东会并作出决议，同意唐炳生向王宣、马当等 33 人合计转让 99 万元出资额。

2008 年 8 月 7 日，唐炳生分别与王宣、马当等 33 人就上述事项签署了《股权转让协议》。

2008 年 9 月 22 日，大正有限就上述事项完成了本次工商变更登记。

如上所述，唐炳生于 2003 年以增资方式形成并持有大正有限的名义股（具体原因详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人设立以来股本形成及其变化及重大资产重组情况”之“（一）背景介绍”之“3、唐炳生股权代持的形成与解除”），于本阶段将名义股转出，并相应形成了普通股、职务股、库存股，系以股权转让方式还原了其对名义股的代持。至此，唐炳生已将其所持名义股全部还原，其所持有的大正有限股权均为普通股，且系其本人真实持有。

（3）2007 年至 2008 年，大正有限其他股东的股权变动情况

①股权变动情况

根据大正有限的董事会文件、股东（含普通股、职务股）所持有的《股权证》以及对大正有限当时主要股东（含普通股、职务股）的访谈，2007 年至 2008 年期间，除唐炳生之外的其他股东的股权变动情况如下：

单位：万元

序号	姓名	转让出资额	转让价格	转让前股权	转让后股权	时间	转让后股权代持人
1	夏钢	0.2874	0.2299	职务股	库存股	2007 年	王宣、马当
2	吴勇	0.3829	0.3063	职务股	库存股	2007 年	王宣、马当
3	陆荣强	0.8000	0.6400	职务股	库存股	2007 年	王宣、马当
4	滕延建	0.4400	0.3520	职务股	库存股	2008 年	王宣、马当
5	何小梅	1.7867	2.2334	职务股	库存股	2008 年	王宣、马当
合计		**3.6970**	**3.7616**				

②工商登记情况

上述职务股原由王宣、马当代持，形成新增库存股后，仍由王宣、马当代持，故未办理工商变更登记。

上述大正有限收购自身股权的情形，不违反当时法律、行政法规的强制性规定，应属有效，具体分析详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人设立以来股本形成及其变化及重大资产重组情况”之“（二）公司自设立以来的股本形成、变化以及股权转让情况”之“4、2004 年至 2006 年，大正有限的股权变动情况”。

（4） 本阶段完成上述事项后，大正有限的股权结构如下：

单位：万元

序号	姓名	工商登记	普通股	职务股	名义股	普通股+职务股+名义股
1	马当	170.2762	125.0000	--	--	125.0000
2	王宣	200.2448	147.0000	--	--	147.0000
3	罗渝陵	30.0000	30.0000	20.0000	--	50.0000
4	朱蕾	15.0000	15.0000	10.0000	--	25.0000
5	陈建华	12.5000	12.5000	12.5000	--	25.0000

6	廖才勇	10.0000	10.0000	10.0000	--	20.0000
7	李茂顺	29.5000	29.5000	13.3334	--	42.8334
8	郑向行	1.5000	1.5000	--	--	1.5000
9	涂然	1.5000	1.5000	--	--	1.5000
10	唐炳生	5.0000	5.0000	--	0.0000	5.0000
11	张沙荷	1.5000	1.5000	--	--	1.5000
12	杨小涛	1.5000	1.5000	--	--	1.5000
13	彭波	1.5000	1.5000	--	--	1.5000
14	章建国	0.5000	0.5000	1.5000	--	2.0000
15	陆荣强	0.5000	0.5000	--	--	0.5000
16	何小梅	0.5000	0.5000	--	--	0.5000
17	姚莉	1.0000	1.0000	--	--	1.0000
18	胡伶	2.5000	2.5000	4.0000	--	6.5000
19	李明刚	1.0000	1.0000	2.0000	--	3.0000
20	段伟	1.5000	1.5000	1.5000	--	3.0000
21	杨晓星	2.5000	2.5000	--	--	2.5000
22	张敏	1.5000	1.5000	2.0000	--	3.5000
23	宋永哲	0.5000	0.5000	1.5000	--	2.0000
24	柯贤阳	1.5000	1.5000	2.0000	--	3.5000
25	周绍斌	0.5600	0.5600	0.7526	--	1.3126
26	毛海欧	--	--	0.7334	--	0.7334
27	刘健	1.0000	1.0000	1.5000	--	2.5000
28	崔长安	1.0000	1.0000	1.5206	--	2.5206
29	熊志明	1.0000	1.0000	1.5000	--	2.5000
30	蒲有德	1.0000	1.0000	1.5000	--	2.5000
31	夏钢	0.3194	0.3194	--	--	0.3194
32	时俊明	0.6400	0.6400	1.2769	--	1.9169
33	滕延建	0.3196	0.3196	--	--	0.3196
34	王萍	0.3200	0.3200	1.6911	--	2.0111
35	吴勇	0.3200	0.3200	--	--	0.3200
36	王梦钊	--	--	0.9166	--	0.9166
37	杨建华	--	--	0.3666	--	0.3666
38	金卫明	--	--	0.5500	--	0.5500
39	郑永庆	--	--	0.5500	--	0.5500
40	宋香琴	--	--	0.3666	--	0.3666
合计		**500.0000**	**401.4790**	**93.5578**	**0.0000**	**495.0368**
41	库存股					4.9632

注 1：工商登记出资额（500.0000 万元）=普通股（401.4790 万元）+职务股（93.5578 万元）+名义股（0.0000 万元）+库存股（4.9632 万元）
注 2：本阶段期末库存股余额（4.9632 万元）=2004 年至 2006 年阶段期末库存股余额（8.0375 万元）+本阶段新增库存股（3.6970 万元）-本阶段减少库存股（6.7713 万元）

6、 2009 年至 2015 年 7 月，大正有限的股权变动情况

（1）本阶段概述

2009 年至 2015 年 7 月期间，马当因涉及刑事犯罪被法院将其所持大正有限 25%股权（股权性质为普通股，出资额为 125 万元）予以没收。

2009 年至 2015 年 7 月期间，宋香琴、罗渝陵等 8 人将所持职务股分别转让给大正有限，形成新增库存股。前述职务股原由王宣、马当代持，形成新增库存股后，仍由王宣、马当代持，故未办理工商变更登记。

（2）2009 年至 2015 年 7 月，马当的股权变动情况

①股权变动情况

2010 年 2 月 3 日，重庆市第三中级人民法院作出“（2010）渝三中法刑初字第 16 号”《刑事判决书》，马当因刑事犯罪，决定执行无期徒刑，剥夺政治权利终身，并处没收个人全部财产。

2010 年 5 月 18 日，重庆市高级人民法院作出“（2010）渝高法刑终字第 121 号”《刑事裁定书》，维持对马当没收个人财产等判决。截至判决生效日，工商登记在马当名下的大正有限股权为 170.2762 万元出资额，占比 34.055%。

2013 年 1 月 10 日，重庆市高级人民法院作出“（2011）渝高法执提字第 17 号”《执行裁定书》，裁定没收马当所持有的大正有限 34.055%的股权。

2015 年 6 月 1 日，重庆市高级人民法院作出“（2014）渝高法执异字第 4 号”《执行裁定书》，确认被执行人马当实际占有大正有限的股权为 25%，另外 9.055%的股权（相应出资额为 45.2762 万元）系马当虚持，不属马当个人资产，裁定中止对前述 9.055%股权的执行。

②工商登记情况

本次没收马当所持大正有限的股权未办理工商变更登记手续。根据《物权法》

第二十八条规定："因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生效力。"因此，相应的 125 万元出资额虽然仍登记于马当名下，但根据相关法律文书，实质上已属于国家所有。

（3）2009 年至 2015 年 7 月，大正有限其他股东的股权变动情况

①股权变动情况

根据大正有限的董事会文件、股东（含普通股、职务股）所持有的《股权证》以及对大正有限当时主要股东（含普通股、职务股）的访谈，2009 年至 2015 年期间，除马当之外的其他股东的股权变动情况如下：

单位：万元

序号	转让方	转让出资额	转让价款	转让前股权性质	转让后股权性质	时间
1	宋香琴	0.3666	0.2933	职务股	库存股	2009 年
2	罗渝陵	20.0000	28.2720	职务股	库存股	2009 年
3	毛海欧	0.7334	0.8587	职务股	库存股	2010 年
4	蒲有德	1.5000	1.7563	职务股	库存股	2010 年
5	熊志明	1.5000	3.1224	职务股	库存股	2011 年
6	崔长安	1.5206	5.9608	职务股	库存股	2013 年
7	宋永哲	1.5000	5.8800	职务股	库存股	2013 年
8	周绍斌	0.7526	3.4451	职务股	库存股	2014 年
合计		**27.8732**	**49.5886**			

②工商登记情况

上述职务股原由王宣、马当代持，形成新增库存股后，仍由王宣、马当代持，故未办理工商变更登记。

上述大正有限收购自身股权的情形，不违反当时法律、行政法规的强制性规定，应属有效，具体分析详见本招股说明书"第五节 发行人基本情况"之"三、发行人设立以来股本形成及其变化及重大资产重组情况"之"（二）公司自设立以来的股本形成、变化以及股权转让情况"之"4、2004 年至 2006 年，大正有限的股

权变动情况”。

（4）本阶段完成上述事项后，大正有限的股权结构如下：

单位：万元

序号	姓名	工商登记	普通股	职务股	普通股+职务股
1	国家	--	125.0000	--	125.0000
2	马当	170.2762	--	--	--
3	王宣	200.2448	147.0000	--	147.0000
4	罗渝陵	30.0000	30.0000	--	30.0000
5	朱蕾	15.0000	15.0000	10.0000	25.0000
6	陈建华	12.5000	12.5000	12.5000	25.0000
7	廖才勇	10.0000	10.0000	10.0000	20.0000
8	李茂顺	29.5000	29.5000	13.3334	42.8334
9	郑向行	1.5000	1.5000	--	1.5000
10	涂然	1.5000	1.5000	--	1.5000
11	唐炳生	5.0000	5.0000	--	5.0000
12	张沙荷	1.5000	1.5000	--	1.5000
13	杨小涛	1.5000	1.5000	--	1.5000
14	彭波	1.5000	1.5000	--	1.5000
15	章建国	0.5000	0.5000	1.5000	2.0000
16	陆荣强	0.5000	0.5000	--	0.5000
17	何小梅	0.5000	0.5000	--	0.5000
18	姚莉	1.0000	1.0000	--	1.0000
19	胡伶	2.5000	2.5000	4.0000	6.5000
20	李明刚	1.0000	1.0000	2.0000	3.0000
21	段伟	1.5000	1.5000	1.5000	3.0000
22	杨晓星	2.5000	2.5000	--	2.5000
23	张敏	1.5000	1.5000	2.0000	3.5000
24	宋永哲	0.5000	0.5000	--	0.5000
25	柯贤阳	1.5000	1.5000	2.0000	3.5000
26	周绍斌	0.5600	0.5600	--	0.5600
27	刘健	1.0000	1.0000	1.5000	2.5000
28	崔长安	1.0000	1.0000	--	1.0000
29	熊志明	1.0000	1.0000	--	1.0000
30	蒲有德	1.0000	1.0000	--	1.0000
31	夏钢	0.3194	0.3194	--	0.3194
32	时俊明	0.6400	0.6400	1.2769	1.9169

33	滕延建	0.3196	0.3196	--	0.3196
34	王萍	0.3200	0.3200	1.6911	2.0111
35	吴勇	0.3200	0.3200	--	0.3200
36	王梦钊	--	--	0.9166	0.9166
37	杨建华	--	--	0.3666	0.3666
38	金卫明	--	--	0.5500	0.5500
39	黄文军[1]	--	--	0.5500	0.5500
合计		**500.0000**	**401.4790**	**65.6846**	**467.1636**
40	库存股				32.8364

注 1：工商登记出资额（500.0000 万元）=普通股（401.4790 万元）+职务股（65.6846 万元）+库存股（32.8364 万元）

注 2：本阶段期末库存股余额（32.8364 万元）=2007 年至 2008 年阶段期末库存股余额（4.9632 万元）+本阶段除马当外的其他股东所持职务股转变的库存股（27.8732 万元）

7、 2015 年 8 月至 2016 年 5 月，大正有限的股权变动情况

（1）本阶段概述

2015 年 8 月，李茂顺、陈建华通过参与竞拍的方式购买原由马当持有，后被没收为国家所有的大正有限出资额 125 万元（性质为普通股）。上述股权系由李茂顺、陈建华代未来认购该股权的人员持有，其相关购买价款系由王宣、李茂顺、陈建华筹集并代垫，从而构成李茂顺、陈建华持有的名义股。

2015 年 11 月，马当代持的上述大正有限 9.055%股权（出资额为 45.2762 万元，性质为职务股、库存股）经工商变更登记至王宣名下，由王宣代持。

2015 年 12 月，陈建华向朱蕾、周绍斌等 8 人购买大正有限出资额合计 11.6994 万元。上述股权的购买价款系由王宣、李茂顺、陈建华筹集并代垫，并由陈建华代未来认购该股权的人员持有，形成陈建华持有的名义股。

至此，李茂顺持有名义股 75 万元，陈建华持有名义股 61.6994 万元。

（2）2015 年 11 月，李茂顺、陈建华名义股的形成，马当代持股权的转代持

2015 年 7 月 13 日，根据大正有限当时股东表决文件，李茂顺、陈建华系代

[1]根据黄文军提供的户籍登记信息，黄文军原名郑永庆，与大正有限历史上职务股股东郑永庆为同一人。

表愿意行使优先购买权的股东参与原马当所持大正有限 25%股权的竞拍，拍得股权归愿意行使优先购买权的股东所有，用于大正有限第二次股份制改造。

2015 年 08 月 31 日，重庆市财政局出具《关于拍卖罚没股权办理股权变更手续的函》（渝财资产函[2015]100 号），确认公开拍卖成交原马当所持大正有限 25%股权，买受人为李茂顺、陈建华。

根据《重庆联合产权交易所罚没财物交易情况证明》，李茂顺、陈建华受让上述大正有限 25%股权的拍卖成交价为 44,542,400.00 元，折合单价为 35.63 元/单位出资额。

2015 年 10 月 29 日，大正有限召开股东会并作出决议：对马当持有大正有限 25%的股权，同意由李茂顺和陈建华参与竞拍，并对上述拍卖结果予以了确认，其中李茂顺竞拍到大正有限 15%股权，陈建华竞拍到大正有限 10%股权；原马当代持 9.055%股权，现变更为王宣代持。本次股权变更的具体情况如下：

单位：万元

序号	转让方	受让方	转让出资额	转让价格	备注
1	国家	李茂顺	75.0000	2,672.5440	拍卖
2	国家	陈建华	50.0000	1,781.6960	拍卖
3	马当	王宣	45.2762	-	转代持

注：上述李茂顺、陈建华受让的大正有限股权系代未来认购该股权的人员持有的股权，王宣受让的大正有限股权系原马当代持的职务股、库存股，现转由王宣代持。

2015 年 11 月 24 日，大正有限就上述事项完成工商变更登记。

（3）2015 年 11 月，陈建华名义股的增加

2015 年 11 月 27 日，大正有限召开股东会并作出决议，同意朱蕾等 8 人向陈建华转让大正有限出资额 116,994 元。

2015 年 12 月 2 日，陈建华与朱蕾等 8 人就上述事项签署了《股权转让协议》，约定股权转让的具体情况如下：

单位：万元

序号	转让方	受让方	转让出资额	转让金额

1	朱蕾	陈建华	5.0000	178.1500
2	周绍斌		0.5600	19.9528
3	夏钢		0.3194	11.3802
4	姚莉		1.0000	35.6300
5	宋永哲		0.5000	17.8150
6	吴勇		0.3200	11.4016
7	杨晓星		2.5000	89.0750
8	郑向行		1.5000	53.4450
合计			**11.6994**	**416.8496**

2015 年 12 月 9 日，大正有限就上述事项完成工商变更登记。

（4）本阶段完成上述事项后，大正有限的股权结构如下：

单位：万元

序号	姓名	工商登记	普通股	职务股	名义股	普通股+职务股+名义股
1	王宣	245.5210	147.0000	--	--	147.0000
2	罗渝陵	30.0000	30.0000	--	--	30.0000
3	朱蕾	10.0000	10.0000	10.0000	--	20.0000
4	陈建华	74.1994	12.5000	12.5000	61.6994	86.6994
5	廖才勇	10.0000	10.0000	10.0000	--	20.0000
6	李茂顺	104.5000	29.5000	13.3334	75.0000	117.8334
7	涂然	1.5000	1.5000	--	--	1.5000
8	唐炳生	5.0000	5.0000	--	--	5.0000
9	张沙荷	1.5000	1.5000	--	--	1.5000
10	杨小涛	1.5000	1.5000	--	--	1.5000
11	彭波	1.5000	1.5000	--	--	1.5000
12	章建国	0.5000	0.5000	1.5000	--	2.0000
13	陆荣强	0.5000	0.5000	--	--	0.5000
14	何小梅	0.5000	0.5000	--	--	0.5000
15	胡伶	2.5000	2.5000	4.0000	--	6.5000
16	李明刚	1.0000	1.0000	2.0000	--	3.0000
17	段伟	1.5000	1.5000	1.5000	--	3.0000
18	张敏	1.5000	1.5000	2.0000	--	3.5000
19	柯贤阳	1.5000	1.5000	2.0000	--	3.5000
20	刘健	1.0000	1.0000	1.5000	--	2.5000
21	崔长安	1.0000	1.0000	--	--	1.0000

22	熊志明	1.0000	1.0000	--	--	1.0000
23	蒲有德	1.0000	1.0000	--	--	1.0000
24	时俊明	0.6400	0.6400	1.2769	--	1.9169
25	滕延建	0.3196	0.3196	--	--	0.3196
26	王萍	0.3200	0.3200	1.6911	--	2.0111
27	王梦钊	--	--	0.9166	--	0.9166
28	杨建华	--	--	0.3666	--	0.3666
29	金卫明	--	--	0.5500	--	0.5500
30	黄文军	--	--	0.5500	--	0.5500
合计		**500.0000**	**264.7796**	**65.6846**	**136.6994**	**467.1636**
31	库存股					32.8364

注 1：工商登记出资额（500.0000 万元）=普通股（264.7796 万元）+职务股（65.6846 万元）+名义股（136.6994 万元）+库存股（32.8364 万元）

注 2：本阶段期末库存股余额（32.8364 万元）与 2009 年至 2015 年 7 月阶段期末库存股余额未发生变化

8、 2016 年 6 月，大正有限股权代持的全面解除

（1）本阶段概述

2016 年 6 月，王宣将其所代持的职务股全部转让给大正咨询，解除了职务股代持关系，并办理了相应的工商登记手续；同时，王宣购买全部库存股，解除了库存股代持关系，因库存股原登记在王宣名下，故无需办理工商变更登记。至此，王宣不再代持公司股权。

2016 年 6 月，陈建华、李茂顺将其所持名义股 116.1994 万元转让给王宣等 13 人。至此，陈建华所持名义股 61.6994 万元全部转出，陈建华不再代持公司股权；李茂顺所持名义股 54.50 万元转让给王宣，其余 20.50 万元由名义股转变为其个人真实持有的股权，李茂顺不再代持公司股权。

综上，截至 2016 年 6 月，大正有限已解除了全部股权代持关系，股权清晰、明确。

（2）王宣代持股权关系的全面解除

2016 年 6 月 2 日，王宣与陈建华、李茂顺等 17 人签订了《重庆大正物业管理有限公司解除股权代持协议》，解除王宣代持陈建华、李茂顺等 17 人的大正有限职务股的代持关系。

2016 年 6 月 2 日，王宣与陈建华、李茂顺等 17 人签订了《重庆大正物业管理有限公司股权处分协议书》，陈建华、李茂顺等 17 人委托王宣将其所代持的职务股股权转让给大正咨询。

2016 年 6 月 2 日，大正有限召开股东会并作出决议，同意王宣将其所持有的大正有限 25%股权（对应出资额 125 万元）转让给大正咨询，转让价格为 23.125 元/单位出资额。

2016 年 6 月 3 日，王宣与大正咨询就上述事项签署了《股权转让协议》，具体如下：

单位：万元

序号	转让方	受让方	转让出资额	转让价格	转让前股权性质
1	王宣	大正咨询	65.6846	1,518.956	代持职务股
2	王宣	大正咨询	59.3154	1,371.668	普通股
合计			**125.0000**	**2,890.625**	

注 1：根据《股东会决议》《股权转让协议》，上表序号 1 对应的股权转让价款为 23.125 元/单位出资额，但本次股权转让系代持还原，相关股权转让价款已由大正咨询相应支付给该职务股原实际持有人（朱蕾等 17 人）。

注 2：根据《股东会决议》、《股权转让协议》，上表序号 2 对应的股权转让价格为 23.125 元/单位出资额，但实际成交价格为 18.50 元/单位出资额，系为实施股权激励而给予了较低的价格。

2016 年 6 月 14 日，大正有限就上述事项完成了工商变更登记。

另 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 32.8364 万元出资额（库存股），购买价格为 23.125 元/单位出资额。因库存股原登记在王宣名下，故本次变更无需办理工商登记，具体如下：

单位：万元

序号	转让方	受让方	转让出资额	转让价格	转让前股权性质
1	大正有限	王宣	32.8364	759.3418	库存股
合计			**32.836**	**759.341**	

至此，王宣已全部解除其股权代持关系。

（3）李茂顺、陈建华代持股权关系的全面解除

如前所述，截至 2016 年 5 月，李茂顺、陈建华合计持有名义股 136.6994 万元，其中李茂顺持有名义股 75 万元，陈建华持有名义股 61.6994 万元。

2016 年 6 月 15 日，大正有限召开股东会并作出决议：同意李茂顺将其持有大正有限 54.50 万元出资额转让给王宣；同意陈建华将其持有大正有限 61.6994 万元出资额分别转让给王宣等 13 人。

2016 年 6 月 15 日，陈建华、李茂顺与王宣等 13 人分别签署了《股权转让协议》，约定具体转让情况如下：

单位：万元

序号	转让方	受让方	转让出资额	转让价格
1	李茂顺	王宣	54.5000	1,941.8350
2	陈建华	王宣	32.1994	1,147.2646
3	陈建华	廖才勇	2.0000	71.2600
4	陈建华	王萍	7.0000	249.4100
5	陈建华	柯贤阳	5.5000	195.9650
6	陈建华	何小梅	5.0000	178.1500
7	陈建华	胡伶	0.5000	17.8150
8	陈建华	王梦钊	2.5000	89.0750
9	陈建华	张敏	0.5000	17.8150
10	陈建华	况川	2.5000	89.0750
11	陈建华	李明刚	0.5000	17.8150
12	陈建华	杨蔺	1.5000	53.4450
13	陈建华	周智	1.5000	53.4450
14	陈建华	刘健	0.5000	17.8150
合计			**116.1994**	**4,140.1846**

注 1：李茂顺持有的 75 万元名义股，其中 54.5 万元转让给王宣，另外 20.5 万元由名义股转变为李茂顺真实持股，因 20.5 万元名义股原系李茂顺代持，工商登记于李茂顺名下，现变更为李茂顺真实持有，故无需办理工商变更登记手续。

注 2：虽然上述《股权转让协议》约定的转让价格为 35.63 元/单位出资额，但实际成交价格为 18.50 元/单位出资额，系为实施股权激励而给予了较低的价格。

2016 年 6 月 20 日，大正有限就上述事项完成了工商变更登记。

本次股权转让完成后，大正有限历史上的股权代持已全面解除，股权结构清晰。

本阶段完成上述事项后，大正有限的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	股权比例	出资方式
1	王宣	207.2204	41.44%	货币
2	大正咨询	125.0000	25.00%	货币
3	李茂顺	50.0000	10.00%	货币
4	罗渝陵	30.0000	6.00%	货币
5	陈建华	12.5000	2.50%	货币
6	廖才勇	12.0000	2.40%	货币
7	朱蕾	10.0000	2.00%	货币
8	王萍	7.3200	1.46%	货币
9	柯贤阳	7.0000	1.40%	货币
10	何小梅	5.5000	1.10%	货币
11	唐炳生	5.0000	1.00%	货币
12	胡伶	3.0000	0.60%	货币
13	王梦钊	2.5000	0.50%	货币
14	况川	2.5000	0.50%	货币
15	张敏	2.0000	0.40%	货币
16	涂然	1.5000	0.30%	货币
17	张沙荷	1.5000	0.30%	货币
18	杨小涛	1.5000	0.30%	货币
19	彭波	1.5000	0.30%	货币
20	李明刚	1.5000	0.30%	货币
21	段伟	1.5000	0.30%	货币
22	刘健	1.5000	0.30%	货币
23	杨蔺	1.5000	0.30%	货币
24	周智	1.5000	0.30%	货币
25	崔长安	1.0000	0.20%	货币
26	熊志明	1.0000	0.20%	货币
27	蒲有德	1.0000	0.20%	货币
28	时俊明	0.6400	0.13%	货币
29	章建国	0.5000	0.10%	货币
30	陆荣强	0.5000	0.10%	货币
31	滕延建	0.3196	0.06%	货币
	合计	**500.0000**	**100.00%**	

9、 2016 年 8 月，股份公司设立

2016 年 8 月 4 日，大正有限召开股东会并作出决议，同意大正有限由有限责任公司整体变更设立为股份有限公司，大正有限全体股东作为拟变更设立的股份有限公司的发起人，公司名称变更为重庆新大正物业集团股份有限公司等事项。

2016 年 8 月 12 日，天健会计师事务（特殊普通合伙）所对大正有限 2014 年度、2015 年度及 2016 年 01 月 01 日至 06 月 30 日的账面净资产进行审计，并出具“天健审〔2016〕8-284 号”《审计报告》，根据该《审计报告》，截至 2016 年 06 月 30 日，大正有限经审计的账面净资产为 64,798,148.35 元。

2016 年 8 月 18 日，重庆市工商行政管理局出具“渝名称预核准字[2016]渝直第 204648”《名称预先核准通知书》，核准股份公司名称为“重庆新大正物业集团股份有限公司”。

2016 年 8 月 19 日，开元资产评估有限公司出具“开元评报字[2016]445 号”《重庆大正物业管理有限公司拟整体变更之公司净资产价值评估报告》，根据该评估报告，大正有限于评估基准日 2016 年 06 月 30 日的净资产账面值为 64,798,148.35 元，评估值为 74,924,600.00 元，评估增值 10,126,451.65 元，增值率 15.63%。

2016 年 8 月 19 日，大正有限全体股东签署《重庆新大正物业集团股份有限公司发起人协议书》，各发起人同意以大正有限经审计的净资产中的 5,000 万元，折为股份公司的股本 5,000 万股，每股面值 1 元，全部为普通股。净资产大于股本部分计入股份公司的资本公积。

2016 年 8 月 20 日，大正有限全体股东召开重庆新大正物业集团股份有限公司创立大会暨第一次临时股东大会并作出决议，同意发起设立股份公司；以大正有限截至 2016 年 06 月 30 日经审计的账面净资产 64,798,148.35 元按 1.295962967:1 的比例折为股份公司的股本 5,000 万股，每股面值 1 元，全部为普通股，折合股本后超出注册资本的 14,798,148.35 元计入公司资本公积；选举王宣、李茂顺、廖才勇、张乐、王荣为公司第一届董事会董事，选举陈建华、彭波为公司第一届监事会监事，与由职工代表大会选举的职工代表监事胡伶共同组成

公司第一届监事会。

2016 年 8 月 21 日，天健会计师出具“天健验〔2016〕8-87 号”《验资报告》，确认截至 2016 年 8 月 20 日，重庆新大正物业集团股份有限公司（筹）已收到全体出资者所拥有的截至 2016 年 6 月 30 日止大正有限经审计的净资产 64,798,148.35 元，根据《公司法》的有关规定，按照公司的折股方案，将上述净资产折合实收资本 50,000,000 元，资本公积 14,798,148.35 元。

2016 年 8 月 25 日，新大正完成本次变更的工商登记手续，并换领了变更后的《营业执照》（统一社会信用代码：915001032030285054）。

新大正设立时的股权结构如下：

单位：万股

序号	股东姓名	持股数量	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	杨蔺	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**	

10、 2017 年 2 月，在股转系统挂牌

2016 年 9 月 19 日，新大正召开 2016 年第二次临时股东大会，审议通过了《重庆新大正物业集团股份有限公司股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的议案》等议案。

2017 年 1 月 16 日，新大正取得股转系统出具的《关于同意重庆新大正物业集团股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》（股转系统函〔2017〕184 号），同意新大正股票在全国中小企业股份转让系统挂牌，转让方式为协议转让。

2017 年 2 月 17 日，新大正股票在股转系统挂牌并公开转让（证券简称：新大正，股票代码：870776）。

11、 2017 年 7 月，股份公司第一次增资

2017 年 3 月 8 日，新大正召开 2017 年第一次临时股东大会并作出决议，同意公司以 15.60 元/股的价格发行股票不超过 2,632,000 股。

2017 年 3 月 14 日，天健会计师出具“天健验〔2017〕8-14 号”《验资报告》，确认截至 2017 年 3 月 13 日止，公司已向湖北荣巽定向发行人民币普通股股票 2,632,000 股，募集资金总额为 41,059,200.00 元，其中，计入实收资本 2,632,000.00 元整，计入资本公积（股本溢价）38,427,200.00 元。

2017 年 4 月 12 日，股转系统出具《关于重庆新大正物业集团股份有限公司股票发行股份登记的函》（股转系统函〔2017〕2064 号），对新大正本次发行股

票的备案申请予以确认。本次新增股份明细如下：

序号	股东姓名或名称	身份证或注册号	本次新增股份数量（股）
1	湖北荣巽嵩山物业服务产业投资基金（有限合伙）	91421200MA48UHQ90B	2,632,000

2017 年 7 月 4 日，新大正就上述事项完成了工商变更登记。

本次增资完成后，新大正的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	股份数（万股）	持股比例（%）
1	王宣	2,072.2040	39.37
2	大正咨询	1,250.0000	23.75
3	李茂顺	500.0000	9.50
4	罗渝陵	300.0000	5.70
5	湖北荣巽	263.2000	5.00
6	朱蕾	100.0000	1.90
7	陈建华	125.0000	2.37
8	廖才勇	120.0000	2.28
9	王萍	73.2000	1.39
10	柯贤阳	70.0000	1.33
11	何小梅	55.0000	1.04
12	唐炳生	50.0000	0.95
13	胡伶	30.0000	0.57
14	王梦钊	25.0000	0.47
15	况川	25.0000	0.47
16	张敏	20.0000	0.38
17	涂然	15.0000	0.28
18	张沙荷	15.0000	0.28
19	杨小涛	15.0000	0.28
20	彭波	15.0000	0.28
21	李明刚	15.0000	0.28
22	段伟	15.0000	0.28
23	刘健	15.0000	0.28
24	杨蔺	15.0000	0.28
25	周智	15.0000	0.28
26	崔长安	10.0000	0.19
27	熊志明	10.0000	0.19

28	蒲有德	10.0000	0.19
29	时俊明	6.4000	0.12
30	章建国	5.0000	0.09
31	陆荣强	5.0000	0.09
32	滕延建	3.1960	0.06
合计		**5,263.2000**	**100.00**

12、 2017 年 8 月，在股转系统终止挂牌

2017 年 7 月 21 日，新大正召开 2017 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于申请公司股票在全国中小企业股份转让系统终止挂牌的议案》等议案。

2017 年 8 月 17 日，股转系统出具《关于同意重庆新大正物业集团股份有限公司终止股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》（股转系统函〔2017〕4996 号），同意新大正自 2017 年 8 月 18 日起终止股票在股转系统挂牌。

保荐机构查看了发行人在新三板挂牌期间的股东名册，取得了股东出具的说明，经核查，发行人在新三板挂牌期间未有协议转让的情况。

13、 2017 年 10 月，股份公司第二次增资

2017 年 9 月 18 日，新大正召开 2017 年第三次临时股东大会并做出决议，同意深圳市创新投资集团有限公司以货币资金 2,059.20 万元认购 110 万股，其中 110 万元计入公司注册资本，其余 1,949.20 万元计入资本公积。本次增资的价格为 18.72 元/股。

2017 年 10 月 19 日，重庆华联会计师事务所有限公司出具“重华会验（2017）第 010 号”《验资报告》，确认截至 2017 年 10 月 18 日止，公司已向深创投定向发行人民币普通股股票 1,100,000 股，募集资金总额为 20,592,000 元，其中，计入实收资本 1,100,000 元，计入资本公积（股本溢价）19,492,000 元。

2017 年 10 月 19 日，新大正就上述事项完成了工商变更登记。

本次增资完成后，新大正的股本结构如下：

序号	股东姓名或名称	股份数（万股）	持股比例（%）
1	王宣	2,072.2040	38.57

2	大正咨询	1,250.0000	23.26
3	李茂顺	500.0000	9.31
4	罗渝陵	300.0000	5.58
5	湖北荣巽	263.2000	4.90
6	陈建华	125.0000	2.33
7	廖才勇	120.0000	2.23
8	深创投	110.0000	2.05
9	朱蕾	100.0000	1.86
10	王萍	73.2000	1.36
11	柯贤阳	70.0000	1.30
12	何小梅	55.0000	1.02
13	唐炳生	50.0000	0.93
14	胡伶	30.0000	0.56
15	王梦钊	25.0000	0.47
16	况川	25.0000	0.47
17	张敏	20.0000	0.37
18	涂然	15.0000	0.28
19	张沙荷	15.0000	0.28
20	杨小涛	15.0000	0.28
21	彭波	15.0000	0.28
22	李明刚	15.0000	0.28
23	段伟	15.0000	0.28
24	刘健	15.0000	0.28
25	杨蔺	15.0000	0.28
26	周智	15.0000	0.28
27	崔长安	10.0000	0.19
28	熊志明	10.0000	0.19
29	蒲有德	10.0000	0.19
30	时俊明	6.4000	0.12

31	章建国	5.0000	0.09
32	陆荣强	5.0000	0.09
33	滕延建	3.1960	0.06
合计		**5,373.2000**	**100.00**

（三）发行人设立以来重大资产重组情况

1、发行人成立以来发生的合并、分立、增加注册资本和减少注册资本

截至本招股说明书签署之日，除本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人设立以来股本形成及其变化及重大资产重组情况”已披露的股本演变情况外，发行人自成立以来，未有合并、分立或者减少注册资本的行为，其历次股本演变均已经履行了必要的法律手续，合法有效。

2、发行人已发生的重大资产变化、收购或出售资产行为

发行人报告期内实施的重大资产变化、收购或出售资产行为包括：

2017 年 9 月 18 日，新大正召开 2017 年第三次临时股东大会并作出决议，同意新大正购买办公楼，拟购买办公楼位于重庆市渝中区总部城。

2017 年 11 月 13 日，新大正与重庆渝中总部经济建设投资有限公司签署《重庆市商品房买卖合同》，约定新大正向重庆渝中总部经济建设投资有限公司购买不动产权证号为渝（2017）渝中区不动产权第 000540157 号的房屋，约定购买价款合计为人民币 86,103,600 元。前述房屋已变更登记至新大正名下，该房屋相应《不动产权证书》已分割为证号渝（2018）渝中区不动产权第 000025740 号、渝（2018）渝中区不动产权第 000028381 号、渝（2018）渝中区不动产权第 000027902 号、渝（2018）渝中区不动产权第 000028539 号、渝（2018）渝中区不动产权第 000027325 号、渝（2018）渝中区不动产权第 000027678 号《不动产权证书》。

3、拟进行的资产置换、资产剥离、重大资产出售或收购行为

截至本招股说明书签署之日，发行人不存在拟进行的资产置换、资产剥离、重大资产出售或收购等行为。

（四）发行人设立时的股东情况

1、大正房地产、大正商场的历史沿革、股权结构、主营业务、实际控制人情况；

根据大正房地产、大正商场的工商登记资料，大正房地产、大正商场历史沿革情况如下：

（1）大正房地产的历史沿革

1）1993 年 9 月，大正房地产的设立

1993 年 3 月 4 日，重庆市城乡建设管理委员会出具《关于同意成立<重庆大正房地产开发公司>的批复》（重建委发（1993）74 号），确认同意成立重庆大正房地产开发公司，性质为全民所有制，主管部门为市委办公厅。

1993 年 7 月 3 日，中国共产党重庆市委员会办公厅出具《中共重庆市委办公厅关于成立重庆大正房地产开发公司的批复》，确认同意成立重庆大正房地产开发公司，性质为全民所有制。

根据 1993 年 7 月 30 日的《国有资产产权登记证书》反映，重庆大正房地产开发公司的主管单位为市委办公厅，性质为全民所有制。

1993 年 9 月 13 日，重庆市工商行政管理局向大正房地产核发《营业执照》。根据该《营业执照》，大正房地产成立时基本情况如下：

公司名称	重庆大正房地产开发公司
注册资本	818 万元
公司类型	全民所有制
注册号	20282090-4-2
法定代表人	马当
住所	市中区人和街 45 号

成立日期	1993 年 9 月 13 日
经营范围	主营：城市建设综合开发（二级）；兼营：建筑材料、装饰材料、五金、交电、电工器材、陶瓷制品

2）1994 年 3 月，大正房地产由全民所有制变更为集体所有制联营

为响应国家改制政策，1994 年 1 月 29 日，中国共产党重庆市委员会办公厅出具函件，确认该厅已与重庆大正房地产开发公司在人、财、物上脱钩。

根据 1994 年 3 月 1 日《重庆大正房地产开发公司章程》，大正房地产性质为集体所有制联营，由渝航仪表、大正贸易、渝航仪器公司、蓝带啤酒屋出资联办，注册资金为 818 万元，其中渝航仪表出资 204.5 万元，大正贸易出资 245.4 万元，渝航仪器公司出资 245.4 万元，蓝带啤酒屋出资 122.7 万元。企业主管机关：无（原为市委办公厅，现已脱钩）。

1994 年 3 月 9 日，大正房地产就上述事项完成工商变更登记。

3）1996 年 10 月，大正房地产由集体所有制联营变更为有限公司

根据 1996 年 10 月 20 日渝航仪表、大正贸易、渝航仪器公司、两百股份（系蓝带啤酒屋的上级公司）、马当、马德新、马德谦签署的《关于重庆房地产开发公司改制有限责任公司理顺经济关系的决议》，大正房地产改制为有限责任公司，渝航仪表和渝航仪器公司出资合计 449.9 万元系马当个人出资，大正贸易出资 245.4 万元系马德谦个人出资，蓝带啤酒屋出资 122.7 万元系马德新个人出资，共计 818 万元。

关于上述出资情形，具体情况如下：

A.关于渝航仪器公司和渝航仪表的出资性质

根据渝航仪器公司、渝航仪表的工商登记资料，截止当时，渝航仪器公司名义上系集体所有制企业，渝航仪表为其开办的企业。根据大正房地产工商登记资料中 1996 年 10 月 25 日渝航仪表、渝航仪器公司分别出具的《情况说明》，渝航仪表对大正房地产的 204.5 万元出资以及渝航仪器公司对大正房地产的 245.4 万元出资均系马当个人出资。根据大正商场工商登记资料中 1996 年 10 月 18 日，重庆渝中区菜园坝街道就业服务管理站出具的《证明》，渝航仪器公司开办资金系由马当个人出资，由于原体制及当时特定历史环境挂靠该站。2017 年 8 月 28 日，重庆市渝中区人力资源和社会保障局出具《证明》，确认原重庆市市中区劳

动服务公司（原重庆市市中区劳动局下属单位）开办重庆市市中区渝航仪器仪表成套厂（后更名为重庆渝航仪器仪表公司，即渝航仪器公司），无国有资产或集体资产出资情形。

B.关于蓝带啤酒屋的出资性质

根据两百股份、七星岗针纺织的工商登记资料，截止当时，两百股份系全民所有制企业，七星岗针纺织系其下属单位，蓝带啤酒屋系七星岗针纺织所设机构。根据大正房地产工商登记资料中1996年10月25日两百股份出具的《情况说明》，蓝带啤酒屋对大正房地产的122.7万元出资系马德新个人出资。根据大正房地产工商登记资料中1996年11月20日两百股份出具的《证明》，蓝带啤酒屋开办时系其下属分支机构。2017年9月12日，渝中区商务局出具《情况说明》确认："蓝带啤酒屋是原重庆两路口百货有限公司（后更名为重庆两百股份有限公司）所属的重庆市市中区七星岗针纺织品商场于1991年6月增设的机构，2005年8月重庆两百股份有限公司进行清算解散；经我局多方查找相关资料，未发现蓝带啤酒屋有国有资产和集体资产出资重庆大正房地产开发公司的情形和材料。"

C.关于大正贸易的出资性质

根据大正贸易的工商登记资料反映，大正贸易设立时股东均为自然人，但工商登记为无主管部门集体所有制企业。根据大正贸易工商登记资料中1993年4月1日大正贸易《会议纪要》，大正贸易150万元注册资金系由自然人共同筹集。根据大正房地产工商登记资料中1996年10月25日大正贸易出具的《情况说明》，大正贸易对大正房地产245.4万元的出资系马德谦个人出资。

4）1996年12月，第一次增资

根据1996年12月1日马当、马德新、马德谦签署的《股东会议纪要》，同意开办重庆大正房地产开发有限公司，注册资金为1,000万元，其中马当投资631.9万元，马德新投资122.7万元，马德谦投资245.4万元。

本次增资已由重庆前进审计师事务所于1996年12月2日出具的"渝前审[96]字第44号"《验资报告》审验。

1997年2月3日，大正房地产就上述事项完成工商变更登记。

本次变更完成后，大正房地产的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	持股比例（%）

1	马当	631.90	63.19
2	马德谦	245.40	24.54
3	马德新	122.70	12.27
合计		**1,000.00**	**100.00**

5）2000 年 8 月，第二次增资

根据 2000 年 8 月 18 日大正房地产《股东会议纪要》，确认大正房地产注册资本由 1,000 万元增加至 2,000 万元，新增注册资本均由马当认购。

本次增资已由重庆方正会计师事务所有限责任公司于 2000 年 9 月 25 日出具的“重方会验[2000]269 号”《验资报告》审验。

2000 年 11 月，大正房地产就上述事项完成工商变更登记。

本次变更完成后，大正房地产的股权结构为：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	马当	1,631.90	81.60
2	马德谦	245.40	12.27
3	马德新	122.70	6.13
合计		**2,000.00**	**100.00**

6）2001 年 5 月，马当置换实物出资

根据大正房地产 2001 年 5 月 21 日股东会决议，确认同意马当以 42.2 万元现金置换其相应的实物出资。

本次置换实物出资已由重庆金汇会计师事务所有限责任公司于 2001 年 5 月 22 日出具的“重汇内验[2001]069 号”《验资报告》审验。

2001 年 6 月，大正房地产就上述事项完成工商变更登记。

7）2010 年至 2013 年，马当所持股权被没收

2010 年 2 月 3 日，重庆市第三中级人民法院作出“（2010）渝三中法刑初字第 16 号”《刑事判决书》，马当因刑事犯罪，决定执行无期徒刑，剥夺政治权利终身，并处没收个人全部财产。

2010 年 5 月 18 日，重庆市高级人民法院作出“（2010）渝高法刑终字第 121 号”《刑事裁定书》，维持对马当没收个人财产等判决。

2013 年 1 月 10 日，重庆市高级人民法院作出“（2011）渝高法执提字第 17

号”《执行裁定书》，裁定没收马当所持有的大正房地产 81.6%的股权。

后大正房地产股权的工商登记未再发生变化。

（2）大正商场的历史沿革

1）大正商场的设立

1995 年 7 月 14 日，大正房地产、渝航仪器公司、大正通讯作出股东会决议，同意设立重庆天正物业有限公司。公司注册资金为 500 万元，其中大正房地产投资 400 万元，大正通讯投资 70 万元，渝航仪器公司投资 30 万元。

本次出资已经重庆笃信审计师事务所于 1995 年 9 月 8 日出具的“重笃验字[95]6 号”《验资报告》审验。

1995 年 9 月 26 日，重庆市工商行政管理局向大正商场核发《营业执照》，根据该《营业执照》，大正商场成立时基本情况如下：

公司名称	重庆天正物业有限公司
注册资本	500 万元
公司类型	有限责任公司
注册号	20283402-X
法定代表人	马当
住所	渝中区新华路 3 号
成立日期	1995 年 9 月 26 日
营业期限	1995 年 9 月 26 日至 2015 年 7 月 12 日
经营范围	物业管理，房屋销售，房屋租赁，销售百货，代办货物运输

注：1997 年 10 月 24 日，重庆天正物业有限公司更名为重庆大正商场有限公司。

根据《重庆天正物业有限公司章程》，大正商场成立时的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	大正房地产	400.00	80.00
2	渝航仪器公司	30.00	6.00
3	大正通讯	70.00	14.00
合　计		**500.00**	**100.00**

2）大正商场设立时的股东情况

A.关于大正房地产、渝航仪器公司的性质

大正商场设立时的股东大正房地产、渝航仪器公司的具体情况参见本节“（1）大正房地产的历史沿革”。

B.关于大正通讯的情况

大正通讯 1994 年 8 月设立时企业性质为有限责任公司，设立时的股东情况如下:

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	郑涛	93.10	46.55
2	大正房地产	4.00	2.00
3	渝航仪器公司	35.00	17.50
4	重庆信达通讯有限责任公司	15.00	7.50
5	重庆天成机电设备有限公司	52.90	26.45
合　计		**200.00**	**100 .00**

上述股东中，重庆天成机电设备有限公司系自然人投资设立的有限公司。大正商场设立时大正房地产、渝航仪器公司的具体情况参见本节“（1）大正房地产的历史沿革”。

另重庆信达通讯有限责任公司虽然登记为集体所有制企业，但根据《中华人民共和国城镇集体所有制企业条例》（1992.1.1 施行）关于城镇集体所有制企业应当符合下列中任一项：（一）本集体企业的劳动群众集体所有；（二）集体企业的联合经济组织范围内的劳动群众集体所有；（三）投资主体为两个或者两个以上的集体企业，其中前（一）、（二）项劳动群众集体所有的财产应当占主导地位。本项所称主导地位，是指劳动群众集体所有的财产占企业全部财产的比例，一般情况下应不低于 51%，特殊情况经过原审批部门批准，可以适当降低等相关规定，重庆信达通讯有限责任公司在大正通讯所持股权占比仅为 7.5%，且该司已于 1998 年 2 月 6 日被吊销营业执照，故大正通讯亦不属于集体所有制企业。

3）1997 年 6 月，第一次股权转让

根据 1997 年 6 月 8 日大正商场股东会决议，同意大正房地产转让 400 万元出资给马当，大正通讯转让 70 万元出资给马德新，渝航仪器公司转让 30 万元出资额给马德谦。

1997 年 10 月 6 日，大正商场就上述事项完成了工商变更登记。

本次变更完成后，大正商场的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	马当	400.00	80.00
2	马德谦	30.00	6.00
3	马德新	70.00	14.00
合计		**500.00**	**100.00**

4）1997 年 10 月，第一次企业名称变更

根据 1997 年 10 月 8 日大正商场股东会决议，大正商场名称由重庆天正物业有限公司变更为重庆大正商场有限公司。

1997 年 10 月 24 日，大正商场就上述事项完成了工商变更登记。

5）1997 年 10 月，第一次增资、第二次企业名称变更

根据 1997 年 10 月 26 日大正商场《股东会纪要》，确认将公司名称由重庆大正商场有限公司变更为重庆大正商场（集团）有限公司，同时确认公司注册资金由 500 万元变更为 3000 万元，其中马当出资 2,400 万元，马德谦出资 180 万元，马德新出资 420 万元。

本次增资已由重庆前进审计师事务所于 1997 年 11 月 4 日出具的“渝前审 97 字 45 号”《验资报告》审验。

1997 年 11 月 26 日，大正商场就上述事项完成了工商变更登记。

本次变更完成后，大正商场的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	马当	2,400.00	80.00
2	马德谦	180.00	6.00
3	马德新	420.00	14.00
合计		**3,000.00**	**100.00**

6）2004 年 9 月，置换实物出资

根据大正商场 2004 年 9 月 20 日股东会决议，马当以 2,000 万元现金置换原实物出资，马德新以 350 万元现金置换原实物出资，马德谦以 150 万元现金置换原实物出资。

本次置换出资已经重庆君恩会计师事务所有限公司于2004年10月8日出具的“重君会所验[2004]第0100号”《验资报告》审验。

后大正商场就上述事项完成工商变更登记。

7）2010年至2015年，马当所持股权被没收、拍卖

2010年2月3日，重庆市第三中级人民法院作出“（2010）渝三中法刑初字第16号”《刑事判决书》，马当因刑事犯罪，决定执行无期徒刑，剥夺政治权利终身，并处没收个人全部财产。

2010年5月18日，重庆市高级人民法院作出“（2010）渝高法刑终字第 121号”《刑事裁定书》，维持对马当没收个人财产等判决。

2013年1月10日，重庆市高级人民法院作出“（2011）渝高法执提字第17号”《执行裁定书》，裁定没收马当所持有的大正商场80%的股权。

根据2015年重庆市拍卖中心有限公司与马驰签署的《拍卖成交确认书》，马驰以51.1101万元的价格购买原马当所持已被没收的大正商场80%股权。

截至招股说明书签署日，本次股权没收、拍卖均未办理工商变更登记手续。

后大正商场股权的工商登记未再发生变化。

（3）大正房地产、大正商场的股权结构

截至招股说明书签署日，大正房地产的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	国家（注1）	1,631.90	81.60
2	马德谦	245.40	12.30
3	马德新（注2）	122.70	6.10
合计		**2,000.00**	**100.00**

注1：该股权现工商登记仍在马当名下。2013年1月10日，重庆市高级人民法院作出“（2011）渝高法执提字第17号”《执行裁定书》，确认被执行人马当持有大正房地产81.6%股权，裁定没收马当持有的该股权，上缴财政。

注2：马德新已过世，其所持大正房地产的股权，应根据《中华人民共和国继承法》的相关规定处理和认定，但截至招股说明书签署日，尚未办理工商变更登记手续。

截至招股说明书签署日，大正商场的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	持股比例（%）

1	国家（注 1）	2,400.00	80.00
2	马德谦	180.00	6.00
3	马德新（注 2）	420.00	14.00
合计		**3,000.00**	**100.00**

注 1：该股权现工商登记仍在马当名下。2013 年 1 月 10 日，重庆市高级人民法院作出“（2011）渝高法执提字第 17 号”《执行裁定书》，确认被执行人马当持有大正商场 80%股权，裁定没收马当持有的该股权，上缴财政。根据 2015 年重庆市拍卖中心有限公司与马驰签署的《拍卖成交确认书》，马驰以 51.1101 万元的价格购买原马当所持已被没收的大正商场 80%股权，截至招股说明书签署日，该转让尚未办理工商变更登记。

注 2：马德新已过世，其所持大正商场的股权，应根据《中华人民共和国继承法》的相关规定处理和认定，但截至招股说明书签署日，尚未办理工商变更登记手续。

（4）大正房地产、大正商场的主营业务情况

根据大正房地产的说明、大正房地产的相关财务资料以及保荐机构及发行人律师对大正房地产董事长唐炳生的访谈，大正房地产的主营业务为房屋出租。

根据大正商场的说明、大正商场的相关财务资料以及保荐机构及发行人律师对唐炳生以及大正商场董事长兼经理费志坚的访谈，大正商场暂无业务。

（5）大正房地产、大正商场的实际控制人情况

截至招股说明书签署日，大正房地产的实际控制人情况如下：

根据重庆市高级人民法院（2011）渝高法执提字第 17 号《执行裁定书》，裁定没收当时马当持有的大正房地产 81.6%股权。截至招股说明书签署日，马当所持前述股权已被裁定没收，上缴财政，故应认定为国家实际控制的企业。

截至招股说明书签署日，大正商场的实际控制人情况如下：

根据重庆市高级人民法院（2011）渝高法执提字第 17 号《执行裁定书》，裁定没收当时马当持有的大正商场 80%的股权。根据 2015 年重庆市拍卖中心有限公司与马驰签署的《拍卖成交确认书》，马驰以 51.1101 万元的价格购买原马当所持已被没收的大正商场 80%股权，截至招股说明书签署日，该转让尚未办理工商变更登记。

2、大正房地产、大正商场设立发行人前身，又于 2002 年分别转让全部股份予王宣、马当的原因、合理性，资金来源，定价依据、公允性；

（1）原因、合理性

根据大正有限 2001 年制定的《重庆大正物业管理有限公司内部产权制度改革方案》、公司历次股权变动的内部文件，及发行人对股权性质的说明文件，为实施大正有限内部产权制度改革方案，大正房地产、大正商场分别将大正有限全部股权转让予王宣、马当，王宣、马当受让前述股权后已实际开展了大正有限的内部产权制度改革，故该股权转让具有合理性。

（2）资金来源

根据发行人的工商登记资料、保荐机构及发行人律师对相关人员的访谈笔录，因为大正有限设立时，大正房地产、大正商场的实物出资并未实缴（具体情况参见本节“（二）公司自设立以来的股本形成、变化以及股权转让情况”之“1、大正有限的设立”），故本次股权转让受让方（王宣、马当）未向大正房地产、大正商场直接支付价款，而由受让方王宣、马当及其再行转让大正有限股权的受让方将相应款项直接支付至大正有限，作为投资款。后大正有限股东会于 2003 年 6 月将出资形式由实物出资变更为货币出资。根据王宣出具的说明、资产证明文件以及王宣、马当的访谈，王宣、马当向大正有限缴纳的与其向大正房地产、大正商场受让并继续持有大正有限股权对应的款项资金来源系其个人合法资金。

（3）定价依据、公允性

根据重庆正通审计师事务所出具的“正通所内验（1998）516 号”《验资报告》，该《验资报告》所述作为大正有限设立时全部出资的设备系附属于渝中区陕西路 38 号房屋的配套设施。该设备没有经过评估，与大正有限主营业务亦无直接关系，且实际并未交付。故王宣、马当向大正房地产、大正商场受让大正有限股权时，未向大正房地产、大正商场直接支付价款，而由受让方王宣、马当及其再行转让大正有限股权的受让方将大正有限出资额（即 150 万元）相应款项直接支付至大正有限，作为投资款。后大正有限股东会于 2003 年 6 月将出资形式由实物出资变更为货币出资，并经重庆博远会计师事务所有限公司出具的“博远验

[2003]6060 号”《验资报告》确认前述款项已足额缴纳。据此，本次交易定价公允。

3、大正房地产、大正商场之间、与发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高管是否存在关联关系，与发行人主要客户、供应商之间是否存在业务往来或关联关系，是否存在代持情形或其他利益安排；

根据大正房地产、大正商场的工商登记资料，保荐机构及发行人律师对大正房地产董事长唐炳生、大正商场董事长兼经理费志坚的访谈，以及大正房地产、大正商场及发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高管出具的声明，截至招股说明书签署日，大正房地产仍属国家控制的企业，根据 2015 年重庆市拍卖中心有限公司与马驰签署的《拍卖成交确认书》，马驰以 51.1101 万元的价格购买原马当所持已被没收的大正商场 80%股权，但至今该转让尚未办理工商变更登记，且根据大正房地产的工商登记资料，费志坚亦担任大正房地产的经理，故应认定两者之间存在关联关系。此外，大正房地产、大正商场，与发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高管不存在关联关系，与发行人主要客户、供应商之间不存在业务往来或关联关系，不存在代持情形或其他利益安排。

4、发行人设立时的合法合规性。

截至大正有限设立时，其股东大正房地产与大正商场的股东均为马当、马德谦、马德新，且大正商场、大正房地产并未向大正有限实际交付用于出资的实物，且重庆市人民政府办公厅于 2017 年 12 月 12 日出具《重庆市人民政府关于确认重庆新大正物业集团股份有限公司历史沿革有关问题的函》，确认“1998 年重庆新大正物业集团股份有限公司设立时，不存在国有资产或集体资产成分，股权结构清晰”。据此，大正有限设立时合法、合规。

（五）2002 年至 2008 年期间股权转让情况

1、2002 年 5 月至 2003 年期间，马当、王宣将所持大正有限 32.85 万元出资额转让给罗渝陵、陈建华等人的原因、合理性，罗渝陵、陈建华的资金来源，定价依据、公允性。

根据大正有限 2001 年制定的《重庆大正物业管理有限公司内部产权制度改革方案》、公司历次股权变动的内部文件，及发行人对股权性质的说明文件，王宣、马当系为实施内部产权制度改革方案而以股权转让的方式将大正有限的上述出资额分别转让予罗渝陵、陈建华等人，故该股权转让具有合理性。

如上所述，大正商场、大正房地产并未向大正有限实际交付用于出资的实物，王宣、马当受让大正商场、大正房地产所持大正有限股权时亦未向大正房地产、大正商场直接支付价款，故罗渝陵、陈建华等人向王宣、马当受让大正有限股权时亦未向其直接支付价款，而将所受让出资额对应的款项支付至大正有限，王宣、马当亦将其从大正房地产、大正商场受让并继续自行持有的出资额对应的款项支付至大正有限，前述款项一并作为投资款。后大正有限股东会于 2003 年 6 月将 150 万元注册资本的出资形式由实物出资变更为货币出资。2003 年 6 月 20 日，重庆博远会计师事务所有限公司出具“博远验[2003]6060 号”《验资报告》，确认截至 2003 年 6 月 20 日，大正有限已收到变更出资形式的注册资本 150 万元，出资形式均为货币。据此，本次交易定价公允。

根据罗渝陵、陈建华出具的说明文件以及保荐机构及发行人律师对罗渝陵、陈建华的访谈，2002 年 5 月至 2003 年期间，罗渝陵合计受让大正有限 15 万元出资额（其中 9 万元为普通股，6 万元为职务股），陈建华合计受让大正有限 6.75 万元出资额（其中 3.75 万元为普通股，3 万元为职务股），该两人资金来源均为个人合法资金。

2、2004 年至 2006 年期间，唐炳生以股权转让的方式，合计转出其所持名义股 150 万元的原因，合理性，资金来源，定价依据、公允性。

根据大正有限 2001 年制定的《重庆大正物业管理有限公司内部产权制度改革方案》、公司相关股权变动的内部文件，及发行人对股权性质的说明文件，2004 年至 2006 年期间，唐炳生以股权转让的方式，合计转出其所持名义股 150 万元的原因系为了实施大正有限内部产权制度改革方案，故该股权转让具有合理性。

唐炳生系以 1 元/单位出资额向上述名义股的受让方转让大正有限股权。根据招股说明书所述名义股的定义，名义股持有人就名义股不享有股东权益，待授予给认购该股权的人员后形成普通股或职务股，或由大正有限回购后形成库存股。唐炳生所持名义股系其代未来认购该股权的人员持有的股权，其对名义股不享有股东权益，其定价依据系根据名义股对应的出资额而设，为大正有限内部产权制度改革而实施。据此，本次交易定价公允。

根据罗渝陵、陈建华等相关主要受让人出具的说明文件以及保荐机构及发行人律师对罗渝陵、陈建华等相关主要受让人的访谈，罗渝陵、陈建华等相关主要受让人购买前述名义股的资金来源主要系个人合法资金。

3、2007 年至 2008 年期间，唐炳生以股权转让的方式，合计转出其所持名义股 200 万元的原因，合理性，资金来源，定价依据、公允性。

根据大正有限 2001 年制定的《重庆大正物业管理有限公司内部产权制度改革方案》、公司相关股权变动的内部文件，及发行人对股权性质的说明文件，2007 年至 2008 年期间，唐炳生以股权转让的方式，合计转出其所持名义股 200 万元，系为了实施大正有限内部产权制度改革方案，其转让具有合理性。

上述股权转让定价为 1 元/单位出资额的价格，其定价依据为《重庆大正物业管理有限公司内部产权制度改革方案》以及相关会议材料。根据招股说明书关于名义股的定义，唐炳生对名义股不享有股东权益，待授予给认购该股权的人员

后形成普通股或职务股，或由大正有限回购后形成库存股，故前述转让定价公允。

根据罗渝陵、陈建华等相关主要受让人出具的说明文件以及保荐机构及发行人律师对罗渝陵、陈建华等相关主要受让人的访谈，罗渝陵、陈建华等相关主要受让人购买前述名义股的资金来源主要系个人合法资金。

4、唐炳生与发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高管是否存在关联关系，与发行人主要客户、供应商之间是否存在业务往来或关联关系，是否存在代持情形或其他利益安排。

根据保荐机构及发行人律师对唐炳生、发行人实际控制人的访谈,以及唐炳生、发行人实际控制人、董事、监事、高管出具的相关调查表及声明，唐炳生与发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高管不存在关联关系，与发行人主要客户、供应商之间不存在业务往来或关联关系，不存在代持情形或其他利益安排。

（六）报告期内职务股股东情况

1、报告期各期职务股股东的变化情况及其原因。

报告期期初，大正有限职务股股东情况如下：

单位：万元出资额

序号	职务股股东姓名	职务股
1	朱蕾	10.0000
2	陈建华	12.5000
3	廖才勇	10.0000
4	李茂顺	13.3334
5	章建国	1.5000
6	胡伶	4.0000
7	李明刚	2.0000
8	段伟	1.5000

9	张敏	2.0000
10	柯贤阳	2.0000
11	刘健	1.5000
12	时俊明	1.2769
13	王萍	1.6911
14	王梦钊	0.9166
15	杨建华	0.3666
16	金卫明	0.5500
17	黄文军（注）	0.5500

注：根据黄文军提供的户籍登记信息，黄文军原名郑永庆，与大正有限历史上职务股股东郑永庆为同一人。

为解除大正有限股权的代持关系，2016 年 6 月 2 日，王宣与陈建华、李茂顺等 17 人分别签订了《重庆大正物业管理有限公司解除股权代持协议》《重庆大正物业管理有限公司股权处分协议书》，解除王宣代持陈建华、李茂顺等 17 人的大正有限职务股的代持关系；陈建华、李茂顺等 17 人委托王宣将其所代持的职务股股权转让给大正咨询。2016 年 6 月 14 日，大正有限就前述事项完成了工商变更登记。至此，大正有限不再存在职务股。

除上述变动外，报告期内，职务股股东无其他变化情况。

2、新进职务股股东的基本情况、股权转让是否存在纠纷、是否存在委托持股或信托持股，分析说明上述情形是否影响发行人股权清晰、稳定。

如前所述，报告期内，发行人无新进职务股股东。根据保荐机构及发行人律师对大正有限主要职务股股东的访谈，大正有限上述职务股以及职务股代持关系解除情形不存在纠纷，亦不存在委托持股或信托持股的情形。

据此，上述情形不影响发行人股权清晰、稳定。

（七）湖北荣巽、深创投情况

1、湖北荣巽、深创投的股权结构、设立时间、主营业务、实际控制人情况

（1）湖北荣巽、深创投的股权结构

根据湖北荣巽工商登记资料，并经保荐机构及发行人律师检索国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn），截至本招股说明书签署之日，湖北荣巽的合伙人及其认缴的合伙份额情况如下：

序号	合伙人姓名或名称	认缴合伙份额（万元）	责任承担方式
1	上海荣巽资产管理中心（有限合伙）	20.00	无限责任
2	宁波梅山保税港区荣巽资产管理合伙企业（有限合伙）	5,340.00	有限责任
3	上海腾扬投资咨询中心（有限合伙）	250.00	有限责任
4	郭国锋	700.00	有限责任
5	汪锋	11,490.00	有限责任
6	张奕	150.00	有限责任
6	张文美	100.00	有限责任
7	郭晓峰	1,000.00	有限责任
9	胡东	700.00	有限责任
10	雷春红	250.00	有限责任
合计		**20,000.00**	**--**

根据深创投工商登记资料并经保荐机构及发行人律师检索国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn），截至本招股说明书签署之日，深创投的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
1	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	152,843.4070	28.1952
2	深圳市星河房地产开发有限公司	108,418.6696	20.0001
3	上海大众公用事业（集团）股份有限公司	58,543.8000	10.7996

4	深圳市远致投资有限公司	69,350.3415	12.7931
5	深圳能源集团股份有限公司	27,269.5179	5.0304
6	深圳市立业集团有限公司	26,520.1015	4.8922
7	福建七匹狼集团有限公司	26,520.1015	4.8922
8	广东电力发展股份有限公司	19,911.1101	3.6730
9	深圳市亿鑫投资有限公司	17,953.0529	3.3118
10	深圳市福田投资控股有限公司	13,253.1829	2.4448
11	深圳市盐田港集团有限公司	12,651.0909	2.3338
12	广深铁路股份有限公司	7,590.6789	1.4003
13	中兴通讯股份有限公司	1,265.1335	0.2334
合计		**542,090.1882**	**100.0000**

（2）湖北荣巽、深创投的设立时间

根据湖北荣巽提供的《营业执照》，湖北荣巽设立于 2017 年 2 月 27 日。

根据深创投提供的《营业执照》，深创投设立于 1999 年 8 月 25 日。

（3）湖北荣巽、深创投的主营业务情况

根据湖北荣巽的说明并经查验湖北荣巽的《营业执照》《合伙协议》，湖北荣巽的主营业务为投资管理、资产管理、股权投资等。

根据深创投的说明并经查验深创投的《营业执照》《公司章程》，深创投的主营业务为创业投资业务。

（4）湖北荣巽、深创投的实际控制人情况

截至本招股说明书签署之日，上海荣巽资产管理中心（有限合伙）系湖北荣巽的执行事务合伙人，而杨梅系上海荣巽资产管理中心（有限合伙）的执行事务合伙人，根据湖北荣巽和上海荣巽资产管理中心（有限合伙）的合伙协议，湖北荣巽的实际控制人为杨梅。

截至本招股说明书签署之日，深创投的实际控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、上述机构向发行人增资的原因，资金来源，定价依据、公允性

根据湖北荣巽出具的说明文件、发行人工商登记资料，湖北荣巽向发行人增资的原因系认为物业服务升级的需求上升，行业整合优化和科技应用的需求在加速，看好行业的并购投资机会，故与新大正开展合作；其资金来源均系自有资金且来源合法；依据 2017 年 3 月 8 日发行人 2017 年第一次临时股东大会决议，该次增资的定价为 15.6 元/股，系考虑新大正所处行业及未来业务成长性，并综合考虑每股净资产、市盈率等因素，由双方协商确定，故该定价具有公允性。

根据深创投出具的说明文件、发行人工商登记资料，深创投向发行人增资的原因系看好新大正发展，以资金给予其支持，谋求新大正股权增值获取投资收益；其资金来源均系自有资金且来源合法；依据 2017 年 9 月 18 日发行人 2017 年第三次临时股东大会决议，该次增资的定价为 18.72 元/股，系依据市场公允价值，由双方协商确定，故该定价具有公允性。

3、湖北荣巽、深创投之间、与发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高管是否存在关联关系，与发行人主要客户、供应商之间是否存在业务往来或关联关系；是否存在代持情形或其他利益安排；是否存在对赌协议，若是，请披露主要条款内容，是否已合法完整解除，是否存在对发行人股权稳定性造成不利影响的情形。

根据发行人实际控制人、董事、监事、高管人员以及湖北荣巽、深创投出具的承诺函或说明文件，湖北荣巽的工商登记资料等，上海荣巽资产管理中心（有限合伙）系湖北荣巽之合伙人，除发行人董事王荣担任上海荣巽资产管理中心（有限合伙）合伙人外，湖北荣巽与深创投之间，以及湖北荣巽、深创投与发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高管不存在关联关系，与发行人主要客户、供应商之间不存在业务往来或关联关系，不存在代持情形或其他利益安排，亦不存在对赌协议。

（八）历次分红、股东纳税情况、信托计划、资管计划、契约型基金类股东持股及其他情况

1、发行人是否已完整披露各股东间的关联关系及一致行动关系；

根据保荐机构及发行人律师对发行人主要股东的访谈，发行人实际控制人、董事、监事、高级管理人员出具的调查表等，发行人已完整披露各股东间的关联关系及一致行动关系。

2、发行人自设立以来历次分红情况。历次分红、股权转让、股东以分红增资以及整体变更过程中，各股东纳税义务的履行情况；

（1）分红及相应纳税义务的履行情况

根据发行人相关董事会、股东（大）会会议材料、利润分配方案、纳税凭证、发行人的说明等，发行人自设立以来具体分红及纳税情况如下：

分红决议时间	股利分配金额（含税）（万元）	是否缴税
2008 年 2 月	39.84	是
2009 年 3 月	59.40	是
2010 年 1 月	98.93	是
2011 年 3 月	93.82	是
2012 年 2 月	185.86	是
2013 年 2 月	185.71	是
2014 年 1 月	738.00	是
2015 年 2 月	1,043.85	是
2016 年 1 月	1,445.32	是
2016 年 6 月	7,358.00	是
2017 年 5 月	3,000.02	是
2018 年 4 月	4,000.00	是
2019 年 2 月	5,373.20	是

（2）股权转让相应纳税义务的履行情况

根据发行人内部文件（含《股权证》、相关财务凭证、银行转账凭证等）、《公司章程》、验资文件、工商登记资料等以及保荐机构及发行人律师对发行人设立以来历次股权转让所涉主要转让方及受让方的访谈笔录，自大正有限设立以来，发行人发生的溢价转让股权情形如下：

单位：万元

转让年度	转让方	受让方	转让出资额	转让价格	是否缴纳所得税
2008 年	何小梅	大正有限	1.7867	2.2334	否
2009 年	罗渝陵	大正有限	20.0000	28.2720	否
2010 年	毛海欧	大正有限	0.7334	0.8587	否
	蒲有德	大正有限	1.5000	1.7563	否
2011 年	熊志明	大正有限	1.5000	3.1224	否
2013 年	崔长安	大正有限	1.5206	5.9608	否
	宋永哲	大正有限	1.5000	5.8800	否
2014 年	周绍斌	大正有限	0.7526	3.4451	否
2015 年	国家	李茂顺（注 1）	75.0000	2,672.5440	司法拍卖，李茂顺、陈建华为购买方
		陈建华（注 1）	50.0000	1,781.6960	
	朱蕾	陈建华（注 1）	5.0000	178.1500	是
	周绍斌		0.5600	19.9528	是
	夏钢		0.3194	11.3802	是
	姚莉		1.0000	35.6300	是
	宋永哲		0.5000	17.8150	是
	吴勇		0.3200	11.4016	是

	杨晓星		2.5000	89.0750	是
	郑向行		1.5000	53.4450	是
2016 年	王宣	大正咨询（注 2）	65.6846	1,518.9564	是
	王宣	大正咨询（注 3）	59.3154	1,371.6686	

注 1：李茂顺、陈建华受让的大正有限股权系代未来认购该股权的人员持有的股权，形成名义股。

注 2：根据《股东会决议》《股权转让协议》，该股权转让价款为 23.125 元/单位出资额，但本次股权转让系代持还原，相关股权转让价款已由大正咨询相应支付给该职务股原实际持有人（朱蕾等 17 人）。

注 3：根据《股东会决议》《股权转让协议》，该股权转让价格为 23.125 元/单位出资额，但实际成交价格为 18.5 元/单位出资额，系为实施股权激励而给予了较低的价格。

根据发行人的说明，2008 年至 2014 年期间，何小梅等 8 人向大正有限溢价转让股权，并未缴纳相关个人所得税。《国家税务总局关于发布<股权转让所得个人所得税管理办法（试行）>的公告》（国家税务总局公告 2014 年第 67 号，2014 年 12 月 7 日版本）虽然明确了公司回购股权属于该办法所称的股权转让，但同时也确认该办法自 2015 年 1 月 1 日起施行，故大正有限当时并未履行相应代扣代缴义务。发行人实际控制人王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇已出具承诺文件，确认如因何小梅等 8 人向大正有限溢价转让股权而令发行人受到任何损失或责任的，均由其向发行人承担连带赔偿责任。

此外，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 32.8364 万元出资额（库存股），购买价格为 23.125 元/单位出资额。因库存股原登记在王宣名下，故本次变更无需办理工商登记，具体如下：

单位：万元

序号	转让方	受让方	转让出资额	转让价格	转让前股权性质
1	大正有限	王宣	32.8364	759.34175	库存股

根据发行人的相关财务资料、出具的说明文件，大正有限并未就上述事项申报缴纳企业所得税，并已将上述转让溢价计入资本公积。鉴于当时税收法律法规并未就公司转让自身股权情形是否需缴纳企业所得税作出明确规定，故大正有限

未就上述事项申报缴纳企业所得税。根据发行人税务行政主管部门于 2019 年 7 月 11 日出具的证明文件，发行人未因上述事项而受到行政处罚。发行人实际控制人王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇也已出具承诺文件，确认如因前述情形而令发行人受到任何损失或责任的，均由其向发行人承担连带赔偿责任。

（3）整体变更过程中相应纳税义务的履行情况

根据发行人相关董事会、股东（大）会会议材料、相关工商登记资料等，2016 年 8 月，大正有限整体变更为股份公司，发起人以净资产折合实收资本 5,000 万元，超出部分计入资本公积，大正有限注册资本同时由整体变更前的 500 万元增加至 5000 万元。保荐机构及发行人律师查看了缴税凭证，发行人已履行了整体变更过程中相应纳税义务。

3、发行人历史上数次转让未办理工商变更登记的合法合规性，个人所得税缴纳情况，是否涉及应缴纳未缴纳的情形，是否涉及行政处罚；

发行人历史上数次转让未办理工商变更登记的情形，主要涉及职务股与库存股。该两类股权系因大正有限内部产权制度改革而产生，在实际变动过程中，存在股权发生变更而未及时办理工商变更登记的情形，违反了《中华人民共和国公司登记管理条例》关于公司变更登记的相关规定，存在一定瑕疵。但该条例亦明确公司变更登记事项，未按照规定办理有关变更登记的，由公司登记机关责令限期办理，逾期未办理的，方处以罚款。根据发行人的说明，发行人并未收到公司登记机关责令限期办理的要求 ，且发行人已于 2016 年 6 月解除了全部股权代持关系，消除了前述瑕疵；根据重庆市渝中区市场监督管理局于 2019 年 7 月 2 日出具的证明文件，发行人未因上述事项而受到行政处罚。同时，在前述股权变动过程中，大正有限已向其主要股东分别制发了《股权证》，明确了包括普通股、职务股在内的持有及变动情况；根据保荐机构及发行人律师对主要职务股、库存股股东的访谈，该两类股权变动亦不存在争议或纠纷。发行人实际控制人王宣、李茂顺、廖才勇、陈建华出具承诺函，确认如因前述情形而给发行人造成任何损失的，由其共同承担连带赔偿责任。

上述未办理工商变更登记的数次转让的相关个人所得税缴纳情况，详见本节“2）发行人自设立以来历次分红情况。历次分红、股权转让、股东以分红增资以及整体变更过程中，各股东纳税义务的履行情况”，除该项所述溢价转让股权情形外，其余均为平价或折价转让股权，不涉及个人所得税的缴纳。鉴于大正有限向自然人股东溢价回购其自身股权时，当时有效的税务法律、法规未就该情形是否需缴纳个人所得税予以明确，故大正有限未就该回购股权事项代扣代缴个人所得税。为此，发行人实际控制人王宣、李茂顺、廖才勇、陈建华已出具承诺函，确认如因前述情形而给发行人造成任何损失的，由其共同承担连带赔偿责任。此外，根据发行人税务行政主管部门于 2019 年 7 月 11 日出具的证明文件，发行人亦未因上述事项而受到行政处罚。

据此，保荐机构及发行人律师认为，大正有限历史上数次转让未办理工商变更登记的情形以及未代扣代缴股权转让相关个人所得税的情形，未涉及行政处罚，均不会对发行人本次发行并上市构成实质性影响。

4、是否涉及私募投资基金，若有，是否按规定履行备案程序

根据相关股东说明、工商登记档案、私募基金登记资料，发行人股东中的私募投资基金及有关登记备案的具体情况如下：

（1）湖北荣巽系在中国证券投资基金业协会备案的私募基金，基金备案编号为 SS0770，基金类型为股权投资基金；其管理人上海荣巽资产管理中心（有限合伙）系在中国证券投资基金业协会登记的私募基金管理人，管理人登记编号为 P1020243。

（2）深创投系在中国证券投资基金业协会备案的私募基金管理人和私募基金，管理人登记编号为 P1000284，基金备案编号为 SD2401，管理基金类别为创业投资基金。

5、是否涉及国有股转持或故意规避股东人数不得超过 200 人规定的情形；

（1）是否涉及国有股转持情形

根据《国务院关于印发划转部分国有资本充实社保基金实施方案的通知》（国发〔2017〕49 号，2017 年 11 月 9 日实施，以下简称“49 号文”）的相关规定，《国务院关于印发减持国有股筹集社会保障资金管理暂行办法的通知》（国发〔2001〕22 号）和《财政部 国资委 证监会 社保基金会关于印发〈境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法〉的通知》（财企〔2009〕94 号）等国有股转（减）持政策停止执行。同时，根据 49 号文的规定，国有资本划转范围为中央和地方国有及国有控股大中型企业、金融机构；公益类企业、文化企业、政策性和开发性金融机构以及国务院另有规定的除外。国有资本划转对象为中央和地方企业集团已完成公司制改革的，直接划转企业集团股权；中央和地方企业集团未完成公司制改革的，抓紧推进改革，改制后按要求划转企业集团股权等。基于前述规定，发行人股东中的深创投、湖北荣巽、大正咨询均不涉及与发行人相关的国有股转持情形。

据此，保荐机构及发行人律师认为，发行人股东不涉及国有股转持情形。

（2）是否涉及故意规避股东人数不得超过 200 人规定的情形

截至招股说明书签署日，发行人共拥有直接持股股东 33 名，其中自然人股东 30 名，非自然人股东 3 名（其中深创投、湖北荣巽均为中国证券投资基金业协会备案基金，各按 1 名计算）；非自然人股东大正咨询穿透后合伙人为 38 名（未扣除发行人的直接持股股东与合伙人的重合人数）。前述两项合计 71 名。

据此，保荐机构及发行人律师认为，发行人不涉及故意规避股东人数不得超过 200 人规定的情形。

6、发行人股东中是否存在信托计划、资管计划、契约型基金类股东持股的情形。

截至招股说明书签署日，深创投的股权结构以及湖北荣巽的合伙份额具体情况参见本节“（七）湖北荣巽、深创投情况”之“湖北荣巽、深创投的股权结构、设立时间、主营业务、实际控制人情况”，大正咨询的合伙份额具体情况参见本节“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”。经保荐机构及发行人律师查验，截至招股说明书签署日，深创投股东系政府部门以及公司法人，湖北荣巽的合伙

人系合伙企业以及自然人，大正咨询的合伙人均系自然人。深创投、湖北荣巽、大正咨询均不存在信托计划、资管计划、契约型基金类股东持股的情形。

综上，保荐机构及发行人律师认为，截止招股说明书签署日，发行人股东中不存在信托计划、资管计划、契约型基金类股东持股的情形。

7、发行人控股股东、实际控制人及其近亲属，发行人董事、监事、高管人员及其近亲属是否均已合法合规安排股份锁定事项。

根据发行人控股股东、实际控制人及其近亲属，发行人董事、监事、高管人员及其近亲属出具的关于股份锁定事项的声明或承诺，发行人控股股东、实际控制人及其近亲属，发行人董事、监事、高管人员及其近亲属已合法合规安排股份锁定事项。

8、请发行人控股股东、实际控制人的近亲属参照其本人进行股份锁定，请发行人董事、监事、高管人员的近亲属参照其本人进行股份锁定。

根据发行人控股股东、实际控制人出具的相关调查表，发行人控股股东、实际控制人的近亲属未持有发行人股份；根据发行人董事、监事、高管人员出具的相关调查表，公司高级管理人员何小梅的丈夫陆荣强持有发行人股份，陆荣强已参照何小梅的股份锁定承诺进行了股份锁定。

四、发行人设立时及历次验资情况

（一）大正有限成立时的验资情况

1998 年 10 月 16 日，重庆正通审计师事务所出具《验资报告》（正通所内验（1998）516 号），经审验：截至 1998 年 10 月 16 日止，大正有限已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 150.00 万元，其中重庆大正房地产开发有限公司以实物出资 50.00 万元，重庆大正商场（集团）有限公司以实物出资 100.00 万元。

根据查验，上述设备系附属于渝中区陕西路 38 号房屋的配套设施。该设备没有经过评估，与大正有限主营业务亦无直接关系，且实际并未交付，故本次出资存在瑕疵，后予以整改，进行出资方式变更并完成实缴出资。

（二）大正有限 2003 年增资时的验资情况

2003 年 6 月 20 日，重庆博远会计师事务所有限公司出具博远验[2003]6060 号《验资报告》，确认截至 2003 年 6 月 20 日，公司已收到出资者缴纳的注册资本伍佰万元整，其中，变更出资形式的注册资本 1,500,000.00 元，增加的注册资本 3,500,000.00 元。出资方式为货币。

2003 年 6 月 12 日，大正有限召开股东会并作出决议，同意股东以货币资金 150 万元置换原以实物出资的 150 万元注册资本等。

2003 年 6 月 12 日，大正有限召开股东会并作出决议，同意大正有限增资至 500 万元，新增注册资本 350 万元由唐炳生认购等。

（三）大正有限整体变更设立时的验资情况

2016 年 08 月 21 日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具天健验[2016]8-87 号《验资报告》，确认截至 2016 年 08 月 20 日止，新大正（筹）已收到全体出资者所拥有的截至 2016 年 06 月 30 日止大正有限经审计的净资产 64,798,148.35 元，根据《公司法》的有关规定，按照公司的折股方案，将上述净资产折合实收资本 5,000 万元整，资本公积 14,798,148.35 元。

（四）新大正 2017 年第一次增资时的验资情况

2017 年 3 月 14 日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具天健验[2017]8-14 号《验资报告》。验证：截至 2017 年 3 月 13 日止，公司已收到湖北荣巽嵩山物业服务产业投资基金（有限合伙）缴纳的募集资金净额 41,059,200.00 元，计入实收资本 2,632,000.00 元，计入资本公积 38,427,200.00 元。变更后的公司累计实收股本 52,632,000.00 元。

（五）新大正 2017 年第二次增资时的验资情况

2017 年 10 月 19 日，重庆华联会计师事务所有限公司出具重华会验（2017）第 010 号《验资报告》。验证：截至 2017 年 10 月 18 日，公司已收到深圳市创新投资集团有限公司募集资金 20,592,000.00 元，计入实收资本 1,100,000.00 元，计入资本公积 19,492,000.00 元。

（六）新大正 2017 年第二次增资时的验资复核情况

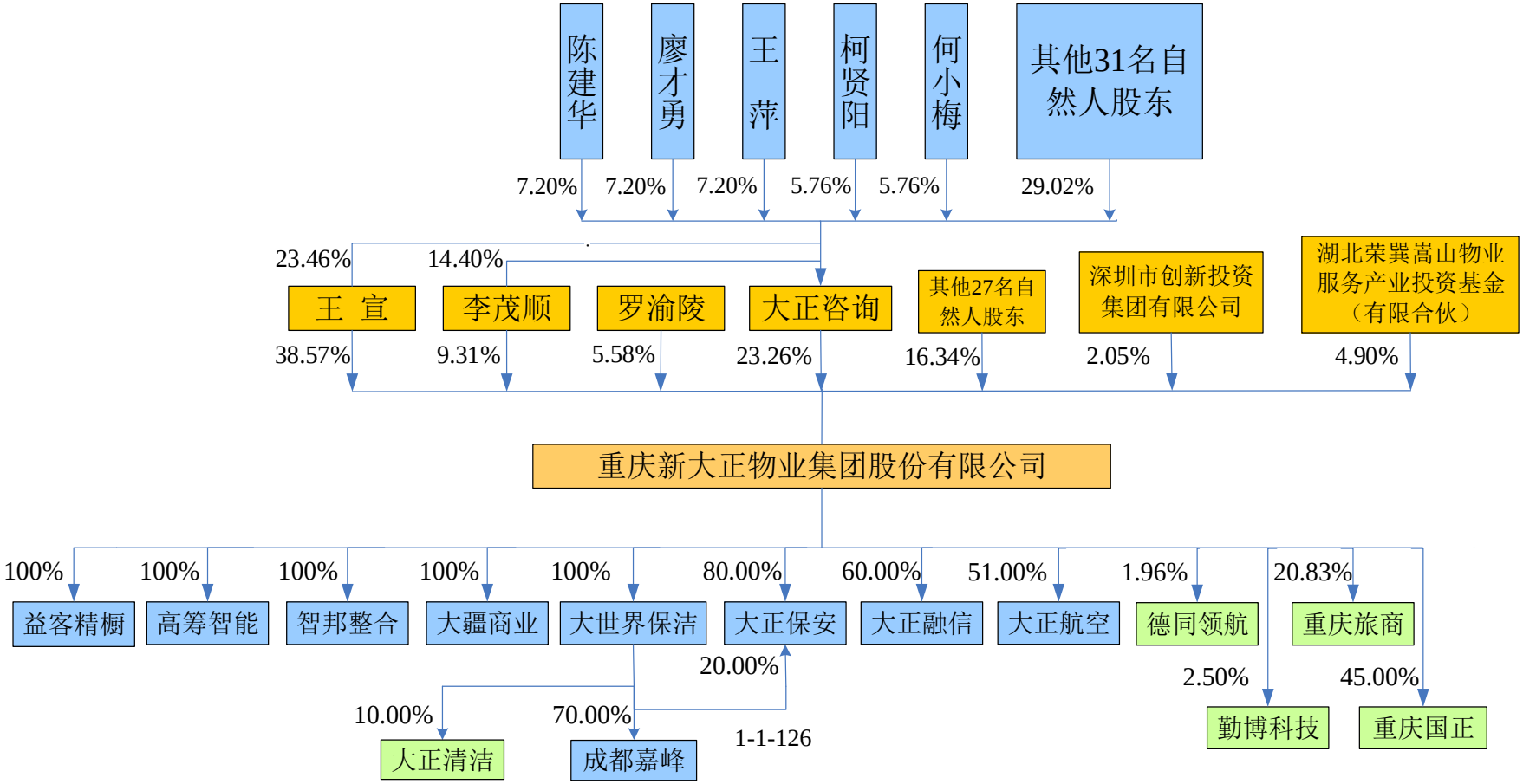
2017 年 10 月 20 日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具天健验[2017]8-43 号《实收资本复核报告》。验证：截至 2017 年 10 月 20 日止，公司实际已向深圳市创新投资集团有限公司定向发行人民币普通股股票 1,100,000 股，募集资金总额为人民币 20,592,000.00 元，新增注册资本由深圳市创新投资集团有限公司于 2017 年 11 月 18 日之前缴足。公司增加注册资本 1,100,000 元，变更后注册资本为 53,732,000.00 元。此次增资业经重庆华联会计师事务所有限公司审验，并由其出具《验资报告》（重华会验（2017）第 010 号）。

综上，发行人历史上各类股份的历次出资类型和程序，主要分为增资、通过股权转让并由受让方实缴出资两种类型，具体为：1、增资方式：发行人历史上历次增资均已通过了相应的股东会决议，并按期足额实缴了相应的投资款，并已取得相应的验资报告，该情形符合当时法律、行政法规的规定；2、通过股权转让并由受让方实缴出资的方式：大正房地产、大正商场设立大正有限，该两方对大正有限负有按照所持股权比例实缴注册资本的义务。大正房地产、大正商场向王宣、马当转让大正有限股权，以及王宣、马当后续向罗渝陵、陈建华等人转让大正有限合计 60 万元出资额的股权时，受让方将相当于其受让所得出资的款项直接缴纳至大正有限，从而以承担履行出资义务的方式支付了该股权转让的对价，该情形不违反当时法律、行政法规的规定，应属合法、有效。

五、发行人组织结构图

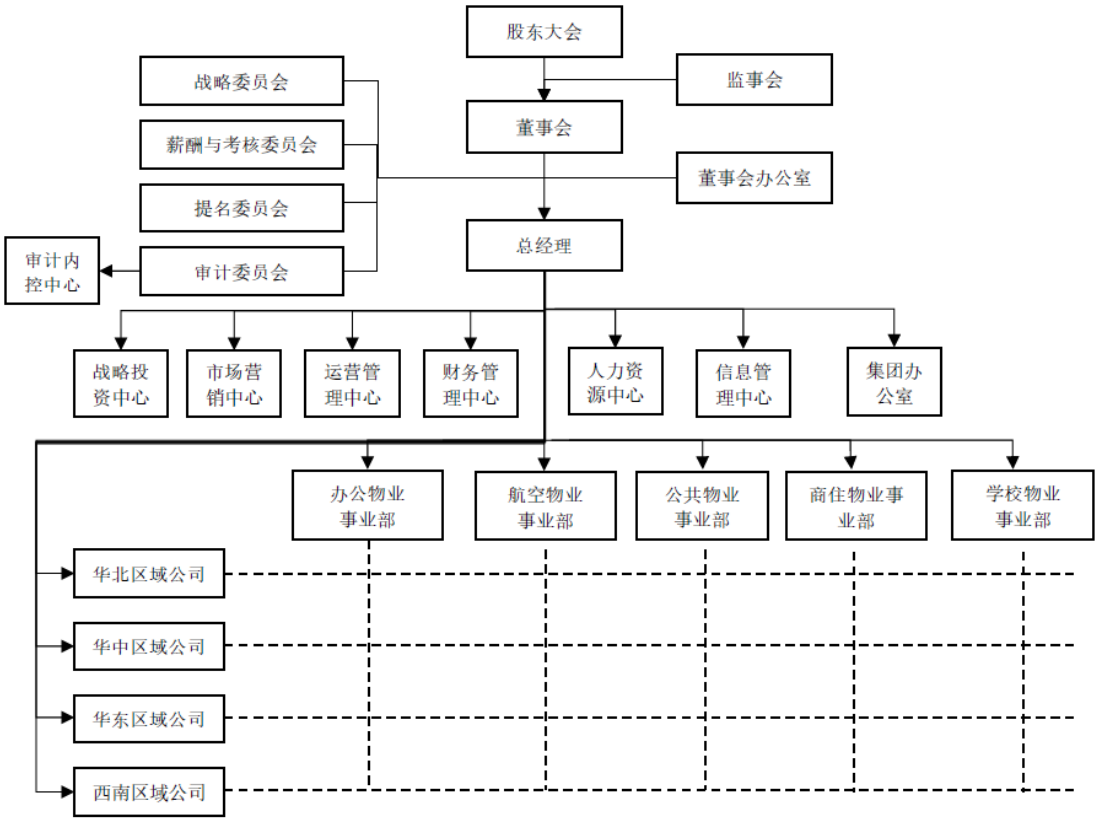
（一）公司股权结构图

截至本招股说明书签署日，本公司股权结构图如下：



（二）发行人内部组织结构

截至本招股说明书签署之日，本公司内部组织机构设置如下图：



（三）发行人各职能部门主要职责

本公司按照现代企业制度要求，根据自身行业特点设置了公司的组织机构。本公司的权力机构是股东大会，董事会为股东大会的执行机构，对股东大会负责。董事会办公室为董事会常设机构，处理董事会日常事务；董事会下设薪酬与考核委员会、提名委员会、战略委员会和审计委员会，审计委员会下设审计内控中心；监事会为股东大会领导下的监督机构。公司下设 9 个职能部门，主要职责如下：

职能部门	主要职责
董事会办公室	处理公司股东大会、董事会、各专门委员会、董事各项日常工作，并做好会议管理工作；落实和督办股东大会、董事会各项决议、决定；组织协调和实施股票发行和融资工作；负责公司上市后信息披露工作；负责起草、修订三会等公司治理制度；负责监管机构、股东、媒体管理工作；负责公司资本市场形象维护和管理；组织上市后募集资金项目开展，协助公司合作、新设、再融资、并购项目相关事宜的审查；负责董事会及董事长交办的其它事宜。
审计内控中心	主导公司内部审计和内部控制监督评价工作，完善内部审计监督体系；对公司和全资、控股公司的财务工作进行审计，对已完成投资的项目评估审计；对公司内部违规违纪行为、人或事项进行监察纠正。以保障公司各项经营活动合法合规，可控或降低风险。
战略投资中心	主导分析研究物业行业发展趋势和同行竞争对手情况，拟定公司的战略发展规划，主导编制公司年度经营计划并分解、落实、监督、考核；为公司经营决策提供战略分析建议，为集团的投资业务制定投资策略并指导实施落地，对已投项目进行投后管理和后评估。
信息管理中心	为公司各项业务开展提供标准化管理流程系统，设计并推进公司各业务板块的信息化发展并牵头实施。主导构建公司信息数据库，确保信息系统安全、良性运行。
财务管理中心	根据会计准则和会计制度，制订、完善公司财务管理制度，建立财务、成本核算体系；负责财务、成本核算，纳税策划、资金管理及会计档案管理工作；根据预算管理制度，建立公司预算管理体系，进行预算执行分析、财务分析、资产管理等工作，为公司生产经营和决策提供依据。
运营管理中心	主导对公司各业态运营过程的计划、组织、实施和控制，确保公司业务开展顺畅，运营系统安全、高效、有序，保障公司持续、健康发展。
市场营销中心	主导市场业务整体规划,制定物业行业销售政策、营销策略并监督执行。对企业各项业务开展进行市场信息收集，分析和诊断、报告，为企业进行相关战略调整和规划提供决策依据，协助公司开展项目并购与股权合作等工作。

人力资源中心	制定公司人力资源管理策略，建立并完善人力资源管理体系。统筹集团公司人力资源各业务板块的工作；为分、子公司及其他职能部门提供人力资源管理技术，指导其开展人力选、用、育、留等常规业务，确保人力资源工作支持生产经营及公司发展，为公司提供强有力的人才智力支持。
集团办公室	集公司品牌宣传、法律事务及行政事务职能为一体，负责公司日常法律事务及诉讼争议的解决，代表公司对接新闻媒体和处理公共关系，协调危机处理，统筹公司内外部各项行政事务。

六、发行人子公司及分公司情况

（一）公司下属控股子公司基本情况

截止本招股说明书签署日，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、重庆益客精橱餐饮管理有限公司

公司名称	重庆益客精橱餐饮管理有限公司	
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：企事业机关单位食堂，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	总资产（元）	2,602,887.93
	净资产（元）	-1,612,168.34

审计）	净利润（元）	699,814.41
2019 年 1-6 月主要财务数据（经天健会计师审计）	总资产（元）	2,377,930.64
	净资产（元）	-1,412,136.96
	净利润（元）	200,031.38

精橱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：重庆精橱餐饮管理有限公司。

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》。

精橱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，精橱餐饮召开股东会并作出决议，同意精橱餐饮注册资本由 200 万元减少到 100 万元，股东的出资比例不变。

2013 年 2 月 20 日，精橱餐饮上述事项完成了工商变更登记。

本次变更后，精橱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，精橱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橱餐饮责任，或相关主管部门对新大正或精橱餐饮作出行政处罚，由此造成新大正或精橱餐饮经济损失的，其于实际损失发生后十天内全额补偿给新大正或精橱餐饮，确保新大正或精橱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，精橱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，精橱餐饮召开股东会，同意重庆文豪仕酒店管理顾问有限公司将其在精橱餐饮的 45 万元出资额转让给大正有限。

2013 年 12 月 10 日，精橱餐饮就上述事项完成本次工商变更登记。

本次变更后，精橱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	高峰	10.00	20.00	货币
3	王春梅	5.00	10.00	货币
合计		**50.00**	**100.00**	--

2019 年 3 月 12 日，成都嘉峰召开股东会并作出决议，同意公司注册资本由 50 万元增加到 500 万元。增资部分由大世界保洁出资 315 万，高峰出资 90 万元，王春梅出资 45 万元，出资时间为 2028 年 7 月 10 日前，出资方式均为货币。

2019 年 3 月 28 日，成都嘉峰就上述事项完成了工商变更登记。

本次变更后，成都嘉峰的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式

1	重庆大世界保洁有限公司	350.00	70.00	货币
2	高峰	100.00	20.00	货币
3	王春梅	50.00	10.00	货币
合计		**500.00**	**100.00**	**--**

注：上述出资额中，大世界保洁实缴 35 万元，成都嘉峰《公司章程》规定剩余出资额的出资期限为 2028 年 7 月 10 日前。

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	80.00	货币
2	重庆大世界保洁有限公司	20.00	20.00	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（经天健会计师审计）	总资产（元）	-
	净资产（元）	-
	净利润（元）	-
2019 年 1-6 月主要财	总资产（元）	165,740.08

务数据（经天健会计师审计）	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	总资产（元）	134,542.94

据（经天健会计师审计）	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**	

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。

（二）公司下属参股公司基本情况

截止本招股说明书签署日，公司拥有 5 家参股公司，2016 年至今曾注销 4

家参股公司。公司下属参股公司基本情况如下：

1、重庆德同领航创业投资中心（有限合伙）

公司名称	重庆德同领航创业投资中心（有限合伙）	
成立时间	2014 年 4 月 30 日	
认缴出资额	50,909.0909 万元	
实缴出资额	50,475.7189 万元	
执行事务合伙人	重庆德同股权投资基金管理有限公司	
住所	重庆市长寿区晏家街道齐心大道 20 号 1-2 室	
企业类型	有限合伙企业	
经营范围	企业利用自有资产进行对外投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务，不得从事支付结算、个人理财服务，法律、行政法规规定需经审批的未获审批前不得经营）。（以上范围依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	
2018 年度主要财务数据（经普华永道会计师审计）	总资产（元）	773,376,470.00
	净资产（元）	719,510,420.00
	净利润（元）	-70,207,301.00
2019 年 1-6 月主要财务数据（未经审计）	总资产（元）	833,005,306.54
	净资产（元）	725,258,699.39
	净利润（元）	5,748,280.11

德同领航的合伙份额结构如下：

序号	合伙人名称	出资额（万元）	合伙份额比例（%）	承担责任方式	出资方式
1	重庆德同股权投资基金管理有限公司	509.0909	1.00	无限责任	货币
2	重庆天使投资引导基金有限公司	10,000.0000	19.64	有限责任	货币
3	重庆新大正物业集团股份有限公司	1,000.0000	1.96	有限责任	货币
4	王宣	300.0000	0.59	有限责任	货币
5	重庆市中基进出口有限公司	1,000.0000	1.96	有限责任	货币
6	熊玮	1,000.0000	1.96	有限责任	货币
7	彭璐	1,900.0000	3.73	有限责任	货币
8	申静	500.0000	0.98	有限责任	货币

9	王强	1,000.0000	1.96	有限责任	货币
10	苏州市同泰投资有限公司	1,000.0000	1.96	有限责任	货币
11	苏幸	1,300.0000	2.55	有限责任	货币
12	成都宏达伟业投资管理有限公司	1,000.0000	1.96	有限责任	货币
13	张雪敏	500.0000	0.98	有限责任	货币
14	谭云青	500.0000	0.98	有限责任	货币
15	焦聃	300.0000	0.59	有限责任	货币
16	晏荣琼	2,000.0000	3.93	有限责任	货币
17	重庆高速公路投资控股有限公司	5,000.0000	9.82	有限责任	货币
18	王建	500.0000	0.98	有限责任	货币
19	重庆四联投资管理有限公司	2,000.0000	3.93	有限责任	货币
20	廖礼芬	600.0000	1.18	有限责任	货币
21	重庆高科集团有限公司	7,500.0000	14.73	有限责任	货币
22	杨明占	1,000.0000	1.96	有限责任	货币
23	冯仁义	2,000.0000	3.93	有限责任	货币
24	重庆锦力实业有限公司	3,000.0000	5.89	有限责任	货币
25	重庆凌云远景投资有限公司	4,000.0000	7.86	有限责任	货币
26	余勇	500.0000	0.98	有限责任	货币
27	胡佳	300.0000	0.59	有限责任	货币
28	马文利	700.0000	1.38	有限责任	货币
合计		**50,909.0909**	**100.00**	**--**	**--**

2、重庆旅商投资（集团）有限公司

公司名称	重庆旅商投资（集团）有限公司	
成立时间	2013 年 9 月 29 日	
注册资本	9,600.00 万元	
实收资本	9,600.00 万元	
法定代表人	刘放	
住所	重庆市渝中区五四路 39 号第 22 层	
企业类型	有限责任公司	
经营范围	从事投资业务，投融资咨询服务。（以上经营范围不含银行、证券、保险等需要取得许可或审批的金融业务）*	
2018 年度主要财务数	总资产（元）	81,978,187.45

据（未经审计）	净资产（元）	81,009,155.89
	净利润（元）	-1,192,878.86
2019 年 1-6 月主要财务数据（未经审计）	总资产（元）	81,678,129.39
	净资产（元）	80,709,013.91
	净利润（元）	-300,141.98

旅商投资的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	王伟	2,400.00	25.00	货币
2	重庆新大正物业集团股份有限公司	2,000.00	20.83	货币
3	重庆市中国旅行社（集团）有限公司	2,800.00	29.17	货币
4	重庆旅联投资有限公司	2,400.00	25.00	货币
合计		**9,600.00**	**100.00**	

3、重庆国正物业管理有限公司

公司名称	重庆国正物业管理有限公司	
成立时间	2012 年 10 月 23 日	
注册资本	100 万元	
实收资本	50 万元	
法定代表人	曾拥军	
住所	重庆市渝中区沧白路 69 号第 1 幢	
企业类型	有限责任公司	
经营范围	物业管理（取得资质许可后方可执业）；企业管理咨询。『以上范围法律、法规、国务院决定禁止经营的不得经营；法律、法规、国务院决定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（未经审计）	总资产（元）	1,023,865.26
	净资产（元）	821,398.06
	净利润（元）	-230,800.34
2019 年 1-6 月主要财	总资产（元）	721,339.78

务数据（未经审计）	净资产（元）	629,978.55
	净利润（元）	-175,308.09

国正物业的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	重庆演艺集团有限责任公司	55.00	55.00	货币
2	重庆新大正物业集团股份有限公司	45.00	45.00	货币
合计		**100.00**	**100.00**	--

根据重庆国正物业管理有限公司出具的说明文件以及发行人相关财务资料，报告期内，重庆国正物业管理有限公司与发行人不存在其他业务往来或资金往来。国正物业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。国正物业不属于实际控制人控制的企业，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。

截止招股说明书签署日，重庆国正物业管理有限公司正在办理注销手续，已办理注销公告。

4、重庆大正清洁服务有限公司

公司名称	重庆大正清洁服务有限公司	
成立时间	2016 年 12 月 14 日	
注册资本	500 万元	
实收资本	500 万元	
法定代表人	王友军	
住所	重庆市渝中区长江一路 58 号 B1 幢 1-5#	
企业类型	有限责任公司	
经营范围	经营劳务派遣业务（按许可证核定范围及期限从事经营）清洁服务；城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处置服务（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）；城市园林绿化工程维护；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）；观赏植物租赁；家庭服务。『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（未经审计）	总资产（元）	4,819,630.79
	净资产（元）	4,814,630.79

	净利润（元）	-217,673.22
2019 年 1-6 月主要财务数据（未经审计）	总资产（元）	5,066,550.00
	净资产（元）	4,888,115.00
	净利润（元）	73,484.21

大正清洁的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	王友军	450.00	90.00	货币
2	重庆大世界保洁有限公司	50.00	10.00	货币
合计		**500.00**	**100.00**	--

5、前海勤博教育科技（深圳）有限公司

公司名称	前海勤博教育科技（深圳）有限公司	
成立时间	2017 年 12 月 21 日	
注册资本（注）	1428.571428 万元	
实收资本	728.571428 万元	
法定代表人	周心怡	
住所	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）	
企业类型	有限责任公司	
经营范围	线上教育平台开发及销售；物业管理软件开发及销售；信息咨询（不含限制项目）；企业管理咨询（不含限制项目）、教育信息咨询，文化交流活动策划， 从事广告业务，物业租赁；承办经批准的展览展示，提供会议服务，市场调查（不含限制项目）。（以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）^企业管理培训，物业管理培训，教育培训。	
2018 年度主要财务数据（未经审计）	总资产（元）	28,833,225.13
	净资产（元）	27,515,868.53
	净利润（元）	-5,484,131.47
2019 年 1-6 月主要财务数据（未经审计）	总资产（元）	24,939,983.85
	净资产（元）	23,310,141.58
	净利润（元）	-4,205,726.95

勤博教育的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
1	周心怡	800.000000	56.00
2	勤博人力资源管理（深圳）企业（有限合伙）	200.000000	14.00
3	福州钱隆广晟投资有限公司	71.428571	5.00
4	广东碧桂园物业服务股份有限公司	71.428571	5.00
5	深圳市星河产业投资发展集团有限公司	71.428571	5.00
6	杨佳林	71.428571	5.00
7	李春俐	35.714286	2.50
8	深圳市彩生活网络服务有限公司	35.714286	2.50
9	重庆新大正物业集团股份有限公司	35.714286	2.50
10	内蒙古宏泰物业服务评估监理有限公司	35.714286	2.50
合计		**1,428.571428**	**100.00**

6、大连大正物业管理有限公司（已注销）

公司名称	大连大正物业管理有限公司
成立时间	2013 年 11 月 28 日
注册资本	100 万元
实收资本	100 万元
法定代表人	张嵬
住所	辽宁省大连市中山区宏大路 18 号 21 层 2 号
企业类型	有限责任公司(外商投资企业与内资合资)
经营范围	物业管理（凭资质证经营）***（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。）

大连大正的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	亚惠美食有限公司	70.00	70%	货币
2	重庆新大正物业集团股份有限公司	30.00	30%	货币
合计		**100.00**	**100.00**	--

根据大连大正物业管理有限公司出具的说明文件以及发行人相关财务资料，报告期内，除 2015 年承接发行人大连地区物业项目外，大连大正物业管理有限公司与发行人不存在其他业务往来或资金往来。大连大正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。大连大正不属于实际控制人控制的企业，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。

大连大正物业管理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 1 月 3 日，大连大正物业管理有限公司召开股东会并作出决议，同意注销。

2018 年 7 月 12 日，大连大正物业管理有限公司刊登了注销公告。

大连市中山区地方税务局出具“大地税中税通（2018）16708 号”《税务事项通知书》，准予大连大正物业管理有限公司注销税务登记。

大连市中山区国家税务局出具《清税证明》，确认大连大正物业管理有限公司所有税务事项均已结清。

2018 年 9 月 18 日，大连市中山区市场管理局出具“（中市监）工商核注通内字[2018]第 2018025370 号”《注销登记核准通知书》，准予大连大正物业管理有限公司注销登记。

根据发行人的说明以及大连大正相关未经审计财务报表，报告期内，大连大正年度营业收入占发行人合并财务报表项下营业收入的比例最高不超过 0.38%，亦不拥有实质影响发行人日常生产经营的资质或证照，故大连大正的注销对发行人生产经营影响较小。

7、重庆爱侬家政服务有限公司（已注销）

公司名称	重庆爱侬家政服务有限公司
成立时间	2016 年 2 月 1 日
注册资本	1,000 万元
实收资本	265 万元
法定代表人	张家学
住所	重庆市大渡口区松青路 1098 号（锦兴综合楼）第 13 层
企业类型	有限责任公司
经营范围	家政服务、保洁服务、家庭设备清洗保养服务、汽车清洗服务、搬家服务；销售：日用百货、办公用品、家政设备。（以上经营范围依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）**

爱侬家政的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	张家学	500.00	50.00	货币
2	邓惠瑄	200.00	20.00	货币
3	重庆新大正物业集团股份有限公司	300.00	30.00	货币
合计		**1,000.00**	**100.00**	--

重庆爱侬家政服务有限公司注销的过程、背景及对发行人生产经营的影响：

因重庆爱侬家政服务有限公司经营状态恶化，2018 年 5 月 16 日，重庆爱侬家政服务有限公司召开股东会并作出决议，同意清算并注销。

2018 年 5 月 17 日，重庆爱侬家政服务有限公司刊登了注销公告。

重庆市大渡口区国家税务局以及重庆市大渡口区地方税务部门先后出具《清税证明》，确认重庆爱侬家政服务有限公司所有税务事项均已结清。

2018 年 7 月 3 日，重庆市工商行政管理局大渡口区分局出具“（渝大）登记内销字[2018]第 041763 号”《准予注销登记通知书》，准予重庆爱侬家政服务有限公司注销登记。

根据发行人的说明以及爱侬家政相关未经审计财务报表，报告期内，爱侬家政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最高不超过 0.02%，亦不存在实质影响发行人日常生产经营的资质或证照，故爱侬家政的注销对发行人生产经营影响较小。

8、重庆同方国新机电设备管理有限公司（已注销）

公司名称	重庆同方国新机电设备管理有限公司
成立时间	2015 年 9 月 9 日
注册资本	500 万元
实收资本	200 万元
法定代表人	陈守恒
住所	重庆市北部新区高新园黄山大道 5 号水星科技大厦南翼 3 楼 3 号
企业类型	有限责任公司
经营范围	物业管理服务，物业管理咨询服务；建筑设施设备节能服务、设计、安装及技术咨询服务；建筑机电设备维修保养服务；中央空调维修、保养、安装、清洗、消毒及水处理技术服务（须经审批的经营项目，

	取得审批后方可从事经营）；建筑消防设备维修、保养服务（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）建筑消防设备技术咨询、研发；建筑消防设备生产、加工；销售：机电产品、制冷设备、消防设备、电气设备、给排水设备、安防监控设备、五金、化工产品（不含危险化学品）、建筑材料及装饰材料（不含危险化学品）。**【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

国新机电的股权结构如下表所示：

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

重庆同方国新机电设备管理有限公司注销的过程、背景及对发行人生产经营的影响：

根据重庆市同方科技发展有限公司和发行人 2017 年 4 月 17 日签订的《终止<合资合作协议>的协议》，因重庆同方国新机电设备管理有限公司自成立以来，经营效果不佳等原因，同意进行清算和注销。

2017 年 4 月 26 日，重庆同方国新机电设备管理有限公司召开股东会并作出决议，同意注销。

2017 年 5 月 9 日，重庆同方国新机电设备管理有限公司刊登了注销公告。

2017 年 12 月 1 日，重庆市两江新区国家税务局出具“两江国税税通（2017）53520 号”《税务事项通知书》，准予重庆同方国新机电设备管理有限公司注销税务登记。

2017 年 12 月 25 日，重庆市两江新区地方税务局人和税务所出具“渝两江地税人税通（2017）4097 号”《税务事项通知书》，准予重庆同方国新机电设备管理有限公司注销税务登记。

2017 年 12 月 29 日，重庆两江新区市场和质量监督管理局出具“（渝两江）登记内销字[2017]第 064025 号”《准予注销登记通知书》，准予重庆同方国新机电设备管理有限公司注销登记。

根据发行人的说明以及同方国新相关未经审计财务报表，报告期内，同方国新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最高不超过 0.60%，亦不拥有实质影响发行人日常生产经营的资质或证照，故同方国新的注销对发行人生产经营影响较小。

9、重庆贸联电子商务有限公司（已注销）

公司名称	重庆贸联电子商务有限公司
成立时间	2000 年 3 月 17 日
注册资本	100 万元
实收资本	100 万元
法定代表人	马当
住所	渝中区陕西路 38 号大正商场八楼
企业类型	有限责任公司
经营范围	（无）电子商务（国家政策不允许项目除外），计算机软、硬件销售，服务，计算机网络系统集成。

重庆贸联的股权结构如下表所示：

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	25.00	25.00	货币
2	重庆大正商场（集团）有限公司	14.00	75.00	实物
		61.00		货币
合计		**100.00**	**100.00**	--

重庆贸联电子商务有限公司注销的过程、背景及对发行人生产经营的影响：

根据发行人出具的说明以及重庆贸联电子商务有限公司的工商登记资料，2002 年 8 月 20 日，重庆贸联因未按规定参加 2001 年度企业年检已被重庆市工商行政管理局吊销营业执照，此后重庆贸联办理了注销，具体过程如下：

2002 年 8 月 20 日，重庆市工商行政管理局出具“渝中工商企监处字（2002）第 4-0061 号”《行政处罚决定书》，决定吊销重庆贸联电子商务有限公司的《营业执照》。

2017 年 8 月 22 日，重庆贸联电子商务有限公司召开股东会并作出决议，因重庆贸联电子商务有限公司已被吊销营业执照，同意注销。

2017 年 9 月 2 日，重庆贸联电子商务有限公司刊登了注销公告。

2017 年 11 月 8 日，重庆市渝中区地方税务局出具“渝中地税税通（2017）”《税务事项通知书》，准予重庆贸联电子商务有限公司注销税务登记。

2017 年 11 月 13 日，重庆市工商行政管理局渝中区分局出具“（渝中）登记内销字[2017]第 052824 号”《准予注销登记通知书》，准予重庆贸联电子商务有限

公司注销登记。

根据发行人的说明以及重庆贸联相关未经审计财务报表，报告期内，重庆贸联已无生产经营收入，重庆贸联亦不存在实质影响发行人日常生产经营的资质或证照，故重庆贸联的注销对发行人生产经营影响较小。

（三）各分公司基本情况

截至本招股说明书签署之日，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）。（依法须经审批的项目，经相关部门审批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、精橱餐饮空港分公司

公司名称	重庆益客精橱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 9 家，具体如下：

（1）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。

（2）精橱餐饮观月小区分公司

公司名称	重庆精橱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	企事业机关单位食堂：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，重庆精橱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质量监督管理局（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。

（3）精橱餐饮水港分公司

公司名称	重庆精橱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，重庆精橱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监督管理局（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。

（4）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。

（5）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。

（6）精橱餐饮远航大道分公司

公司名称	重庆益客精橱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，重庆益客精橱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质量监督管理局（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。

（7）精橱餐饮观月大道分公司

公司名称	重庆益客精橱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，重庆益客精橱餐饮管理有限公司观月大道分公司取得重

庆两江新区市场和质量监督管理局（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。

（8）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。

（9）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。

（10）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。

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

（一）发起人基本情况

1、自然人发起人

截至本招股说明书签署日，自然人发起人持股情况如下表：

序号	股东	持股数量（万股）	持股比例
1	王宣	2,072.204	38.57%
2	李茂顺	500.000	9.31%
3	罗渝陵	300.000	5.58%
4	陈建华	125.000	2.33%
5	廖才勇	120.000	2.23%
6	朱蕾	100.000	1.86%
7	王萍	73.200	1.36%
8	柯贤阳	70.000	1.30%
9	何小梅	55.000	1.02%
10	唐炳生	50.000	0.93%
11	胡伶	30.000	0.56%
12	王梦钊	25.000	0.47%
13	况川	25.000	0.47%
14	张敏	20.000	0.37%
15	涂然	15.000	0.28%
16	张沙荷	15.000	0.28%

17	杨小涛	15.000	0.28%
18	彭波	15.000	0.28%
19	李明刚	15.000	0.28%
20	段伟	15.000	0.28%
21	刘健	15.000	0.28%
22	杨蔺	15.000	0.28%
23	周智	15.000	0.28%
24	崔长安	10.000	0.19%
25	熊志明	10.000	0.19%
26	蒲有德	10.000	0.19%
27	时俊明	6.400	0.12%
28	章建国	5.000	0.09%
29	陆荣强	5.000	0.09%
30	滕延建	3.196	0.06%
	合计	**3,750.00**	**69.79%**

2、法人发起人

（1）大正咨询

截至本招股说明书签署日，大正咨询持有本公司 1,250.00 万股发起人股份，持股比例 23.26%。

大正咨询于 2016 年 6 月 2 日设立，《营业执照》注册号为：91500103MA5U69NU2U；主要经营场所为重庆市渝中区虎踞路 88 号；公司类型为有限合伙企业；经营范围为："商务信息咨询『以上范围法律、法规、国务院决定禁止经营的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应经审批而未获审批前不得经营』"。

截至本招股说明书签署日，大正咨询的现有合伙人及出资情况如下：

序号	合伙人姓名	出资额（万元）	出资比例	出资方式	责任承担方式
1	王宣	678.1175	23.46%	货币	无限责任
2	李茂顺	416.2500	14.40%	货币	无限责任
3	陈建华	208.1250	7.20%	货币	无限责任
4	廖才勇	208.1250	7.20%	货币	无限责任
5	王萍	208.1250	7.20%	货币	有限责任
6	柯贤阳	166.5000	5.76%	货币	有限责任
7	何小梅	166.5000	5.76%	货币	有限责任
8	况川	115.6250	4.00%	货币	有限责任

9	胡伶	83.2500	2.88%	货币	有限责任
10	王梦钊	83.2500	2.88%	货币	有限责任
11	熊淑英	72.8438	2.52%	货币	有限责任
12	周智	57.8125	2.00%	货币	有限责任
13	杨蔺	57.8125	2.00%	货币	有限责任
14	李明刚	57.8125	2.00%	货币	有限责任
15	张敏	41.6250	1.44%	货币	有限责任
16	刘健	29.1375	1.01%	货币	有限责任
17	刘红	29.1375	1.01%	货币	有限责任
18	韩笑	29.1375	1.01%	货币	有限责任
19	程志龙	29.1375	1.01%	货币	有限责任
20	叶双凤	20.3963	0.71%	货币	有限责任
21	李波	20.3963	0.71%	货币	有限责任
22	李清	20.3963	0.71%	货币	有限责任
23	翁家林	18.5000	0.64%	货币	有限责任
24	罗涛	12.4875	0.43%	货币	有限责任
25	黄宗喻	6.2438	0.22%	货币	有限责任
26	田维正	5.7813	0.20%	货币	有限责任
27	成洪伟	4.6250	0.16%	货币	有限责任
28	程元琳	4.6250	0.16%	货币	有限责任
29	熊昌林	4.6250	0.16%	货币	有限责任
30	杨泽凌	4.6250	0.16%	货币	有限责任
31	李杰	4.6250	0.16%	货币	有限责任
32	黄平	4.1625	0.14%	货币	有限责任
33	李华峰	3.4688	0.12%	货币	有限责任
34	刘尚君	3.4688	0.12%	货币	有限责任
35	刘金勇	3.4688	0.12%	货币	有限责任
36	莫明刚	3.4688	0.12%	货币	有限责任
37	甘媛媛	3.4688	0.12%	货币	有限责任
38	傅俊	3.4688	0.12%	货币	有限责任
	合计	**2,890.6250**	**100.00%**		

（二）持有发行人 5%以上股份的主要股东基本情况

目前，持有公司 5%以上股份的股东为王宣女士、大正咨询、李茂顺先生和罗渝陵女士。

1、王宣女士

王宣女士直接持有公司 38.57%的股权，通过大正咨询间接持有公司 5.46%的股权，合计持有公司 44.02%股份，为公司控股股东。

王宣女士，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号为 5102021948********，住所为重庆市渝中区渝建村。基本情况详见本招股书“第八节董事、监事、高级管理人员、核心技术人员”之“一、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员简介”之“（一）董事会成员”。

2、大正咨询

大正咨询直接持有公司 23.26%的股权。

大正咨询的基本情况详见本招股书“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”。

3、李茂顺先生

李茂顺先生直接持有公司 9.31%的股权，通过大正咨询间接持有公司 3.35%的股权，合计持有公司 12.66%股份。

李茂顺先生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号为 5129011966********，住所为重庆市渝中区张家花园街。基本情况详见本招股书“第八节董事、监事、高级管理人员、核心技术人员”之“一、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员简介”之“（一）董事会成员”。

4、罗渝陵女士

罗渝陵女士直接持有公司 5.58%股权，为公司持股 5%以上的主要股东。

罗渝陵女士，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号为 5102111954********，住所为重庆市江北区电测村。

罗渝陵女士最近五年工作履历如下：

2009 年退休，2009 年退休至 2016 年 8 月，任大正有限董事；2009 年退休至今，任重庆科普瑞特物业管理有限公司董事长。

截止招股说明书签署日，罗渝陵的对外投资情况如下：

序号	公司名称	持股比例
1	重庆新大正物业集团股份有限公司	5.58%
2	重庆科普瑞特物业管理有限公司	50.00%

重庆科普瑞特物业管理有限公司的基本情况如下：

（1）历史沿革

1）公司设立

2009 年 4 月 3 日，重庆市工商行政管理局出具“渝名称预核准字[2009]渝九第 216916 号”《名称预先核准通知书》，核准企业名称为：重庆科普瑞特物业管理有限公司。

2009 年 4 月 9 日，重庆普天会计师事务所有限公司出具“重普天会验[2009]第 0832 号”《验资报告》，确认截止 2009 年 4 月 9 日，公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 50 万元，各股东以货币出资 50 万元，占注册资本的 100%。

2009 年 4 月 10 日，重庆市工商行政管理局九龙坡区分局颁发注册号为 500107000040560 的《企业法人营业执照》。

科普瑞特设立时股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	股权比例（%）	出资方式
1	蒲进	45.00	90.00	货币
2	潘可楠	5.00	10.00	货币
合计		**50.00**	**100.00**	**-**

2）2013 年，第一次股权转让、第一次增资

2013 年 1 月 4 日，科普瑞特召开股东会并作出决议，同意潘可楠将占公司注册资本 10%共 5 万元的出资转让给重庆致雅儒商企业管理顾问有限公司；同意蒲进将占公司 30%共 15 万元的出资转让给重庆致雅儒商企业管理顾问有限公司；同意增加公司注册资本，由原来的 50 万元，变更为 300 万元。增加的注册资本，由重庆市江北区东方职业培训学校以货币方式，投入人民币 60 万元，重庆致雅儒商企业管理顾问有限公司以货币方式，投入人民币 190 万元。

2013 年 1 月 4 日，潘可楠、蒲进分别与重庆致雅儒商企业管理顾问有限公司签订《股权转让协议》，约定的具体转让情况如下：

单位：万元

序号	转让方	受让方	转让出资额	转让价格
1	潘可楠	重庆致雅儒商企业管理顾问有限公司	5.00	5.00
2	蒲进	重庆致雅儒商企业管理顾问有限公司	15.00	15.00
合计			**20.00**	**20.00**

2013 年 1 月 24 日，重庆华联会计师事务所有限公司出具“重华会验字[2013]第 029”号《验资报告》，确认截止 2013 年 1 月 22 日，公司已收到重庆市江北区东方职业培训学校、重庆致雅儒商企业管理顾问有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币 250 万元，各股东以货币出资。

2013 年 2 月 4 日，科普瑞特就上述事项完成了工商变更登记。

本次变更完成后，科普瑞特的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	股权比例（%）	出资方式
1	重庆致雅儒商企业管理顾问有限公司	210.00	70.00	货币
2	重庆市江北区东方职业培训学校	60.00	20.00	货币
3	蒲进	30.00	10.00	货币
合计		**300.00**	**100.00**	**-**

3）2015 年，第二次股权转让、第二次增资

2015 年 5 月 19 日，科普瑞特召开股东会并作出决议，同意蒲进将占公司注册资本 10%共 30 万元的出资转让给潘罗钢；同意重庆致雅儒商企业管理顾问有限公司将占公司注册资本 42%共 126 万元的出资转让给罗渝陵；同意重庆致雅儒商企业管理顾问有限公司将占公司注册资本 28%共 84 万元的出资转让给高婧；同意增加公司注册资本，由原来的 300 万元，变更为 500 万元。增加的注册资本，由潘罗钢以货币方式，投入人民币 20 万元，高婧以货币方式，投入人民币 72 万元，罗渝陵以货币方式，投入人民币 108 万元。

2015 年 5 月 19 日，蒲进、重庆致雅儒商企业管理顾问有限公司分别与潘罗钢、罗渝陵、高婧签订《股权转让协议》，约定的具体转让情况如下：

单位：万元

序号	转让方	受让方	转让出资额	转让价格
1	蒲进	潘罗钢	30.00	30.00
2	重庆致雅儒商企业管理顾问有限公	罗渝陵	126.00	126.00
3	重庆致雅儒商企业管理顾问有限公	高婧	84.00	84.00
合计			**240.00**	**240.00**

2015 年 6 月 2 日，科普瑞特就上述事项完成了工商变更登记。

本次变更完成后，科普瑞特的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	股权比例（%）	出资方式
1	罗渝陵	234.00	46.80	货币
2	高婧	156.00	31.20	货币
3	重庆市江北区东方职业培训学校	60.00	12.00	货币
4	潘罗钢	50.00	10.00	货币
合计		**500.00**	**100.00**	**-**

4）2017 年，第三次增资

2017 年 4 月 11 日，科普瑞特召开股东会并作出决议，同意将公司注册资本变更为 1118 万元，增加的注册资本由潘罗钢以货币方式认缴 61.8 万元，由重庆市江北区东方职业培训学校以货币方式认缴 74.16 万元，高婧以货币方式认缴 192.816 万元，罗渝陵以货币方式认缴 289.224 万元。

2017 年 5 月 8 日，科普瑞特就上述事项完成了工商变更登记。

本次变更完成后，科普瑞特的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	股权比例（%）	出资方式
1	罗渝陵	523.224	46.80	货币
2	高婧	348.816	31.20	货币
3	重庆市江北区东方职业培训学校	134.160	12.00	货币
4	潘罗钢	111.800	10.00	货币
合计		**1,118.000**	**100.00**	**-**

5）2018 年，第三次股权转让

2018 年 12 月 26 日，科普瑞特召开股东会并作出决议，同意重庆市江北区东方职业培训学校将占公司注册资本 3.2%共 35.776 万元的出资转让给罗渝陵；同意重庆市江北区东方职业培训学校将占公司注册资本 8.8%共 98.384 万元的出资转让给高婧。

2018 年 12 月 26 日，重庆市江北区东方职业培训学校分别与罗渝陵、高婧签订《股权转让协议》，约定的具体转让情况如下：

单位：万元

序号	转让方	受让方	转让出资额	转让价格

1	重庆市江北区东方职业培训学校	罗渝陵	35.776	35.776
2	重庆市江北区东方职业培训学校	高婧	98.384	98.384
合计			**134.160**	**134.160**

2018 年 12 月 28 日，科普瑞特就上述事项完成了工商变更登记。

本次变更完成后，科普瑞特的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	股权比例（%）	出资方式
1	罗渝陵	559.00	50.00	货币
2	高婧	447.20	40.00	货币
3	潘罗钢	111.80	10.00	货币
合计		**1,118.00**	**100.00**	**-**

（2）股权结构

截止招股说明书签署日，科普瑞特的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	股权比例（%）	出资方式
1	罗渝陵	559.00	50.00	货币
2	高婧	447.20	40.00	货币
3	潘罗钢	111.80	10.00	货币
合计		**1,118.00**	**100.00**	**-**

（3）主要业务

报告期内，科普瑞特主营业务为物业管理服务。

（4）主要财务数据

报告期内，科普瑞特主要财务数据（未经审计）如下：

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日 /2019 年 1-6 月	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度	2016 年 12 月 31 日 /2016 年度
总资产	1,596.02	1,229.30	826.94	671.05
净资产	518.56	531.25	515.73	511.62
营业收入	1,037.18	1,555.94	1,147.27	599.52
净利润	-12.69	15.51	4.11	1.85

（5）与发行人之间的关系

报告期内，科普瑞特与发行人不存在交易、资金往来；不存在与发行人共用

销售或采购渠道的情形；不存在与发行人共用资产、分摊成本等利益输送的情形。

（三）实际控制人基本情况

公司实际控制人为王宣女士、李茂顺先生、陈建华先生、廖才勇先生。

王宣女士，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号为5102021948********，住所为重庆市渝中区渝建村。王宣女士为公司董事长，基本情况详见本招股书“第八节董事、监事、高级管理人员、核心技术人员”之“一、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员简介”之“（一）董事会成员”。

李茂顺先生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号为5129011966********，住所为重庆市渝中区张家花园街。李茂顺先生为公司副董事长、总经理，基本情况详见本招股书“第八节董事、监事、高级管理人员、核心技术人员”之“一、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员简介”之“（一）董事会成员”。

陈建华先生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号为5102141956********，住所为重庆市南岸区明佳路。陈建华先生为公司监事会主席，基本情况详见本招股书“第八节董事、监事、高级管理人员、核心技术人员”之“一、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员简介”之“（二）监事会成员”。

廖才勇先生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号为5102151965********，住所为重庆市九龙坡区科园一街。廖才勇先生为公司董事、副总经理，基本情况详见本招股书“第八节董事、监事、高级管理人员、核心技术人员”之“一、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员简介”之“（一）董事会成员”。

（四）控股股东和实际控制人控制的其他企业的基本情况

截至本招股说明书签署日，发行人控股股东王宣女士及实际控制人王宣女士、李茂顺先生、陈建华先生、廖才勇先生控制的企业，除新大正及其子公司、大正咨询外，不存在控制的其他企业。

（五）控股股东、实际控制人和其他股东持有的发行人股份被质押或者其他争议情况

截至本招股书签署日，发行人实际控制人王宣女士、李茂顺先生、陈建华先生、廖才勇先生以及公司其他股东所持发行人股份均不存在质押、冻结或其他有争议的情况。

八、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）发行人前十名股东

截至本招股说明书签署日，本公司前十名股东如下表所示：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	王宣	2,072.204	38.57%
2	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	1,250.000	23.26%
3	李茂顺	500.000	9.31%
4	罗渝陵	300.000	5.58%
5	湖北荣巽嵩山物业服务产业投资基金（有限合伙）	263.200	4.90%
6	陈建华	125.000	2.33%
7	廖才勇	120.000	2.23%
8	深圳市创新投资集团有限公司	110.000	2.05%
9	朱蕾	100.000	1.86%
10	王萍	73.200	1.36%
	合计	**4,913.604**	**91.45%**

（三）前十名自然人股东及其在发行人处担任的职务

截至本招股说明书签署日，本公司前十名自然人股东在公司任职情况如下表所示：

序号	股东	股份数（万股）	占股本比例（%）	在本公司任职
1	王宣	2,072.204	38.57%	董事长
2	李茂顺	500.000	9.31%	副董事长、总经理
3	罗渝陵	300.000	5.58%	-
4	陈建华	125.000	2.33%	监事会主席
5	廖才勇	120.000	2.23%	董事、副总经理
6	朱蕾	100.000	1.86%	-
7	王萍	73.200	1.36%	副总经理
8	柯贤阳	70.000	1.30%	总经理助理
9	何小梅	55.000	1.02%	总经理助理
10	唐炳生	50.000	0.93%	-

（四）内部职工股及工会持股、信托持股情况

截至本招股说明书签署日，本公司未发行内部职工股，也不存在工会持股、信托持股、委托持股等情况。

（五）股东中的战略投资者持股及其简况

截至本招股说明书签署日，本公司股东中无战略投资者。

（六）发行前各股东间的关联关系及关联股东的持股比例

本次公开发行前，各股东之间的关联关系如下：公司股东何小梅女士与陆荣强先生为夫妻关系；公司股东大正咨询为公司股东王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇、王萍、柯贤阳、何小梅、况川、胡伶、王梦钊、周智、杨蔺及公司部分员工投资的企业，王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇担任大正咨询的执行事务合伙人。大正咨询的出资比例详见本招股书“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”。除上述关联关系外，公司各股东之间不存在其他关联关系。

（七）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招股书“重大事项提醒”之“二、发行人及相关责任主体的承诺事项”。

九、发行人员工及其社会保障情况

（一）员工结构情况

报告期内，2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末，公司员工总数（含子公司员工）为 12,172 人、13,751 人、17,673 人和 18,889 人。报告期末员工结构具体情况如下：

1、员工专业结构

员工类别	人数（人）	占员工总数的比例
管理人员	666	3.53%
环境绿化人员	8,916	47.20%
客户服务人员	2,479	13.12%
设备管理人员	1,299	6.88%
秩序维护人员	5,145	27.24%
餐饮服务人员	384	2.03%
合计	18,889	100.00%

2、员工受教育程度

受教育程度	人数（人）	占员工总数的比例
硕士及以上学历	15	0.08%
本科学历	302	1.60%
大专学历	1,032	5.46%
中专及以下学历	17,540	92.86%
合计	18,889	100.00%

3、员工年龄分布

年龄分布	人数（人）	占员工总数的比例
30 岁以下	1,342	7.10%
31-40 岁	1,716	9.08%
41-50 岁	6,041	31.98%
51 岁以上	9,790	51.83%
合计	18,889	100.00%

此外，对于部分辅助性、临时性岗位，报告期内公司采用劳务派遣用工的形式。公司与有关劳务派遣单位签订了劳务派遣协议，由劳务派遣单位按照劳务派遣协议的约定向公司派遣人员。截至 2019 年 6 月 30 日，公司使用劳务派遣用工 6 名。

4、发行人劳务派遣业务

报告期内，发行人的劳务派遣业务开展情况如下：

派遣单位	用工单位	劳务派遣期间/合同期限	人数	岗位
新大正	重庆共景商业经营管理有限公司	2018 年 7 月 1 日至乙方物业服务团队正式为甲方提供服务之日止	2	工程、维修人员
新大正	普洛斯投资（上海）有限公司	2018 年 7 月 23 日至 2020 年 3 月 31 日	2	服务人员

发行人主要为用工单位的临时性、替代性、辅助性岗位提供劳务派遣服务，符合相关劳动法律法规的相关要求；同时，发行人劳务派遣业务所派遣人数非常少，亦未超过用工单位劳务派遣用工的法定比例，不违反现行相关劳动法律、法规规定的情形。

（二）发行人社会保障制度和住房公积金制度执行情况

本公司按照国家及所在地劳动和社会保障法律、法规及相关政策，统一向所在地劳动和社会保障部门缴纳养老、失业、医疗、工伤、生育保险和向当地住房公积金管理机构缴纳住房公积金。

1、报告期内员工缴纳五险一金情况

报告期内，发行人及其子公司为员工缴纳社会保险的人数情况如下：

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
员工总人数	18,889	17,673	13,751	12,172
退休返聘人数	7,075	6,442	3,736	2,950
非全日制用工	1,112	721	337	44
应缴纳社保人数	10,702	10,510	9,678	9,178
已缴纳社保人数	7,979	7,849	6,310	4,908
未缴纳社保人数	2,723	2,661	3,368	4,270
其中:农村籍员工	2,320	2,054	2,398	2,704
购买新农合、新农保人数	1,982	1,675	1,436	-

注：新农合、新农保指新型农村合作医疗和新型农村社会养老保险。

报告期内，发行人及其子公司为员工缴纳住房公积金的人数情况如下：

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
员工总人数	18,889	17,673	13,751	12,172
退休返聘人数	7,075	6,442	3,736	2,950
非全日制用工	1,112	721	337	44
应缴纳公积金人数	10,702	10,510	9,678	9,178
已缴纳公积金人数	4,460	4,411	3,429	-
未缴纳公积金人数	6,242	6,099	6,249	9,178

报告期内，发行人未为全部员工缴纳社会保险和住房公积金，主要原因有：

（1）退休返聘员工系已办理退休手续人员，不需缴纳社会保险和住房公积金；

（2）根据《社会保险法》关于“无雇工的个体工商户、未在用人单位参加基本养老保险的非全日制从业人员以及其他灵活就业人员可以参加基本养老保险、职工基本医疗保险，由个人缴纳基本养老保险费、基本医疗保险费”的规定以及基于现行住房公积金法律法规未对非全日制员工是否缴纳住房公积金作出明确规定的情形，发行人未为非全日制员工缴纳社会保险和住房公积金；

（3）包括农村户籍员工在内的其他部分员工基于个人原因，考虑到缴纳社会保险或住房公积金个人承担部分后将减少其实际可支配收入，故自愿放弃缴纳社会保险或住房公积金。

针对部分员工自愿放弃缴纳住房公积金的情况，公司为其提供员工宿舍。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。

2、社保五险、住房公积金企业和个人的缴费比例（截止到 2019 年 6 月 30 日）

险种	公司承担	员工个人承担
养老保险	16%	8%
医疗保险	9.5%	2%+5
生育保险（注）	0.5%	0%
工伤保险	0.6%	0%
失业保险	0.5%	0.5%
住房公积金	5%	5%

注：根据《重庆市生育保险和职工基本医疗保险合并实施细则》，生育保险费并入职工基本医疗保险费，统一征缴。

3、购买新农合、新农保的合规性

根据《中华人民共和国社会保险法》（2018 年修订）的规定，国家建立和完善新型农村合作医疗制度、新型农村社会养老保险制度。新农合制度（现已统一为城乡居民基本医疗保险制度）、新农保制度（现已统一为城乡居民基本养老保险制度）已被纳入法律规定范畴，属于社会保险领域的基本制度之一。

根据目前国家及地方法律法规及规范性文件，总体支持和鼓励农村适龄居民参保新农合和新农保，且避免重复参保或重复享受保险待遇，主要规定如下：

范畴	规定名称	条款规定
新农合	《国务院关于整合城乡居民基本医疗保险制度的意见》（国发（2016）3 号）	“农民工和灵活就业人员依法参加职工基本医疗保险，有困难的可按照当地规定参加城乡居民医保。各地要完善参保方式，促进应保尽保，避免重复参保。”
	《卫生部 民政部 财政部 农业部 中医药局 关于巩固和发展新型农村合作医疗制度的意见》（卫农卫发〔2009〕68 号）	积极引导外出务工农民参加新农合制度。外出务工农民的个人参合费用收缴时间可根据实际情况延长至春节前后。 要做好新农合、城镇居民基本医疗保险和城镇职工基本医疗保险制度在相关政策及经办服务等方面的衔接，既要保证人人能够享受基本医疗保障，又要避免重复参合（保），重复享受待遇，推动三项制度平稳、协调发展。
	《国务院关于解决农民工问题的若干意见》（国发[2006]5 号）	农民工可自愿参加原籍的新型农村合作医疗
	《国务院办公厅转发卫生部等	要切实加强对新型农村合作医疗的宣传教育,采取多种形式向农民宣传

	部门关于建立新型农村合作医疗制度意见的通知》（国办发〔2003〕3 号）	新型农村合作医疗的重要意义和当地的具体做法，引导农民不断增强自我保健和互助共济意识，动员广大农民自愿、积极参加新型农村合作医疗。农民参加合作医疗所履行的缴费义务，不能视为增加农民负担。
新农保	《人力资源社会保障部、财政部关于印发<城乡养老保险制度衔接暂行办法>的通知》（人社部发（2014）17 号）	“第八条 参保人员不得同时领取城镇职工养老保险和城乡居民养老保险待遇。”
	重庆市人力资源和社会保障局、重庆市财政局关于贯彻实施《城乡养老保险制度衔接暂行办法》有关工作的通知（渝人社发〔2014〕104 号）	根据养老保险关系唯一性的原则，参保人员应只有一个基本养老保险待遇。 第八条 参保人员不得同时领取城镇职工养老保险和城乡居民养老保险待遇。

从实际作用和经济成本层面看，农村户籍员工选择参加新农合、新农保更符合其自身对于医疗与养老权益的实际需求，发行人社保缴纳情况不违反国家及地方法律法规及规范性文件的规定。

综上，发行人本着充分尊重员工自身意愿的原则，对于选择缴纳城镇社会保险的农村户籍员工，为其开立账户并缴纳城镇社会保险费；对于选择参加新农合、新农保的农村户籍员工，采用了给予员工参加新农合、新农保补贴款的方式，确保员工社会保障权益。

4、未缴纳“五险一金”对发行人业绩的影响

重庆市政府相关部门为了降低企业社保负担，出具了相关减费政策。报告期内，发行人符合当地政策的要求，允许按照当地最低工资标准作为缴纳基数。具体政策情况如下：

根据重庆市渝中区房屋管理局、重庆市渝中区人力资源和社会保障局、重庆市渝中区财政局、重庆市渝中区地方税务局于 2017 年 8 月出具的《关于社保缴费基数调整的证明》，确认根据重庆市人力资源和社会保障局、重庆市财政局、重庆市地方税务局制定的《关于调整我市部分企业社保缴费政策有关工作的指导意见》等规定，明确在渝中区参加社会保险，并属于物管业、制造业等多个行业的企业，可申请将单位社保缴费基数调整按 1500 元/月核定。

根据《关于印发重庆市降低社会保险费率综合方案的通知》（渝府办发

[2019]50 号）规定，符合条件的相关行业的企业，单位社保缴费基数从 2019 年 5 月起调整到 1800 元/月。

报告期内，发行人绝大部分员工已按照当地政策缴纳了“五险一金”，对于未缴纳的员工，若需要补缴，则依据当地实际执行的政策进行补缴，经测算，增加的人工成本费用对发行人经营业绩的影响如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
未缴纳城镇职工社保金额	117.95	328.87	516.82	831.55
未缴农村“新农合、新农保”金额	5.41	9.10	23.09	64.90
未缴纳公积金的金额	337.07	548.91	562.41	826.02
合计	460.43	886.88	1,102.32	1,722.47
对业绩的税后影响金额	391.37	753.85	936.97	1,464.10
净利润（注）	4,781.93	8,854.32	7,133.78	2,765.79
占比	8.18%	8.51%	13.13%	52.94%
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	4,410.10	8,340.88	7,810.42	6,425.91
占比	8.87%	9.04%	12.00%	22.78%

注：2016 年度净利润较低，主要是由于当年确认了股份支付费用 4,438.69 万元导致，若剔除股份支付费用等非经常性损益的影响后，净利润为 6,425.91 万元。

报告期内各期，发行人未缴纳社会保险和公积金金额占当期扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润的比例分别为 22.78%、12.00%、9.04%、8.87%，呈现下降趋势。发行人已采取措施，加强农村籍员工新农合、新农保的缴纳、社会保险和公积金缴纳管理，逐步提高社保和公积金缴纳比例，规范社保和公积金缴纳。

5、监管机构出具的相关证明及控股股东、实际控制人承诺

重庆市渝中区人力资源和社会保障局出具了《证明》，证明公司报告期内未受到过相关行政处罚。

重庆市渝中区住房公积金管理中心出具《证明》，证明公司报告期内未受到过行政处罚。

新大正控股股东王宣、实际控制人王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇出具《承诺函》，承诺如公司及子公司未来被相关政府部门要求补缴社保或住房公积金，或出现员工向公司主张相关权利，导致公司受到任何行政处罚或损失，实际控制人将代公司承担全部损失或费用，或在公司先行支付该等费用的情况下，及时给予公司全额补偿。

保荐机构、会计师、律师取得了相关主管部门出具的证明文件和实际控制人出具的承诺。经核查，保荐机构、会计师、律师认为，报告期内发行人不存在因违反社保、公积金政策法规而被处罚的情况；若因上述情况导致发行人被采取行政处罚或补缴，损失及补缴金额将由实际控制人承担；发行人的上述情况不构成重大违法行为，不会对发行人本次发行上市构成实质障碍。

（三）员工薪酬情况

1、公司薪酬制度

（1）薪酬策略

公司根据《劳动法》、《劳动合同法》及其他法律法规，根据公司目前现状及未来发展要求，制定与之相适应的薪酬策略，公司坚持从经济上合理回报每一位员工的贡献和付出，与员工一起分享企业发展的成果。优秀骨干员工和关键紧缺岗位的薪酬要保持在行业中的中上等水平，确保公司在薪酬上具有吸引、保留和激励行业优秀人才的市场竞争力。操作层员工的薪酬以行业和岗位的市场水平为参照，且不落后于行业相关岗位的平均水平。公司实行经营目标责任制，使各级管理者为经营管理目标负责的同时，分享经营管理的成果。

保证内部公平，根据不同职位在企业运行中所起的作用、贡献的价值不同确立内部职位的相对价值，并根据此结合个人实际绩效确定个人薪酬，使全体员工贡献充分得以体现，为培养人才、用好人才提供支持。

（2）薪酬构成

员工总薪酬=基本工资+岗位工资+补贴+五险一金+绩效奖金

基本工资+岗位工资=月度标准工资，基本工资为重庆市当年最低工资。

月度标准工资是以职位价值为基础的员工保障型收入，是公司按月支付给员工的基本收入部分，用于保证员工的基本生活需求，其水平高低与公司薪酬策略、

地区生活消费指数密切相关，其发放不与企业的经营业绩状况挂钩，呈现工资刚性。

绩效奖金是以职位价值为基础，员工绩效为依据的激励型收入，目的是鼓励员工努力创造优良的工作业绩，实现绩效目标，从而促进公司经济效益的提高。作为一种对工作表现的反馈，绩效奖金由公司根据员工的绩效考核结果，员工不同的级别，按照月度标准工资的 1 至 4 倍为计算基数，其发放多少与公司经营业绩和个人业绩表现密切相关，呈现一定的弹性。

车辆补贴：是公司鼓励特定岗位员工配备车辆和因工作关系部分私车公用而提供的补贴；

通讯补贴：是公司为不同级员工，依据工作需要而产生的通话费用而提供的补贴；

交通补贴：是公司为不同级员工上下班而产生的交通费用而提供的补贴；

五险一金：是公司根据国家相关法律法规规定，为员工缴纳的社会保险费用和公积金费用。

2、公司各级别、各类岗位员工的收入水平、与当地平均工资水平比较情况

（1）各级别员工月平均收入水平及与当地平均工资水平比较

单位：元

年度	级别	月平均收入	重庆市在岗职工平均工资	重庆市最低工资标准
2019 年 1-6 月	高层	36,178.88	尚未公布	1,800
	中层	9,206.66		
	员工	2,674.93		
	总体	2,978.60		
2018 年度	高层	35,929.18	6,814	1,500
	中层	8,415.82		
	员工	2,598.28		
	总体	2,873.38		
2017 年度	高层	32,530.08	6,106	1,500
	中层	8,798.65		
	员工	2,499.77		

	总体	2,805.91		
2016 年度	高层	29,044.13	5,616	1,500
	中层	7,767.52		
	员工	2,382.86		
	总体	2,625.28		

注 1：重庆市在岗职工平均工资数据来源于重庆市统计局及重庆市人力资源和社会保障局网站。

注 2：重庆市最低工资标准系根据重庆市人力资源和社会保障厅渝人社发[2015]250 号、渝人社发〔2018〕229 号文确定。

（2）各岗位员工月平均收入水平及与当地平均工资水平比较

单位：元

年度	岗位	月平均收入	重庆市在岗职工平均工资	重庆市最低工资标准
2019 年 1-6 月	管理人员	11,079.62	尚未公布	1,800
	环境绿化人员	2,421.19		
	客户服务人员	2,756.21		
	设备管理人员	3,350.00		
	秩序维护人员	2,824.72		
	餐饮服务人员	3,194.08		
	总体	2,978.60		
2018 年度	管理人员	11,077.72	6,814	1,500
	环境绿化人员	2,351.25		
	客户服务人员	2,630.85		
	设备管理人员	3,338.38		
	秩序维护人员	2,720.02		
	餐饮服务人员	3,170.94		
	总体	2,873.38		
2017 年度	管理人员	11,120.67	6,106	1,500
	环境绿化人员	2,131.09		
	客户服务人员	2,573.43		
	设备管理人员	3,146.83		
	秩序维护人员	2,619.43		
	餐饮服务人员	3,048.59		
	总体	2,805.91		
2016 年度	管理人员	9,857.01	5,616	1,500
	环境绿化人员	2,050.14		

	客户服务人员	2,500.42		
	设备管理人员	2,999.56		
	秩序维护人员	2,554.55		
	餐饮服务人员	2,912.92		
	总体	2,625.28		

注 1：重庆市在岗职工平均工资数据来源于重庆市统计局及重庆市人力资源和社会保障局网站。

注 2：重庆市最低工资标准系根据重庆市人力资源和社会保障厅渝人社发[2015]250 号、渝人社发〔2018〕229 号文确定。

公司员工平均薪酬高于重庆市最低工资标准，低于重庆市在岗职工平均工资。其中，员工平均薪酬低于重庆市在岗职工平均工资的原因主要系秩序维护、环境绿化、客户服务类用工人数较多，且薪酬水平偏低，从而拉低了公司整体薪酬水平。报告期内各期末公司秩序维护、环境绿化、客户服务类用工合计分别占员工总数的 85.28%、85.90%、86.90%、87.56%。发行人人均薪酬水平与当地及全国同行业公司相近。

3、与当地人均薪酬对比

报告期内，发行人员工人均报酬变动及重庆当地人均报酬变动的情况如下：

单位：元/月

平均报酬	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
发行人人均报酬	2,979	2,873	2,806	2,625
增幅	3.66%	2.40%	6.88%	5.88%
重庆市就业人员人均报酬（私营单位）	未披露	4,380	4,204	3,945
增幅	-	4.19%	6.57%	7.10%
重庆地区物业管理行业劳动力市场价格	-	-	2,770	2,719
增幅	-	-	1.88%	-

注 1：重庆市就业人员人均报酬（私营单位）数据来自于重庆市统计局网站。重庆地区物业管理行业劳动力市场价格数据来自于国家发展改革委价格监测中心与中国物业管理协会 2017 年 12 月 12 日共同发布的《全国物业管理行业劳动力市场价格监测报告》。

注 2：《全国物业管理行业劳动力市场价格监测报告》未更新 2018 年度统计数据，若结合 2017 年度重庆地区物业管理行业劳动力市场价格和 2018 年度重庆市就业人员人均报酬（私营单位）的涨幅进行测算，则 2018 年度重庆地区物业管理行业劳动力市场价格约 2,886

元/月，与发行人人均报酬接近。

由上表可知，2016 年至 2018 年，发行人人均报酬低于重庆当地人均报酬，主要系由于发行人员工结构中从事保安、保洁等基础工作的员工较多，该类员工薪酬水平较低。发行人人均报酬与重庆当地同行业公司人均报酬接近。2016 年至 2018 年，发行人人均报酬逐年上升，与重庆当地人均报酬变动的趋势一致，与重庆地区同行业的劳动力价格变动趋势也是一致的。

4、公司未来薪酬制度及水平变化趋势

公司未来薪酬制度将以现有制度为基础，遵循按劳分配、效率优先、兼顾公平及可持续发展的原则,结合未来行业发展状况、公司经营状况、人力资源供需情况等进行适时调整，以充分发挥薪酬的激励和引导作用，为公司的生存和发展起到重要的保障作用。公司未来薪酬水平将参照当地和同行业的工资水平趋势，实现稳步增长。

十、主要股东及作为股东的董事、监事、高级管理人员的承诺和履行情况

（一）避免同业竞争及利益冲突的承诺

发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员就避免与发行人及其控制的企业之间产生同业竞争及利益冲突，作出如下承诺，详见“第七节同业竞争与关联交易”之“二、同业竞争”之“（二）避免同业竞争的承诺”。

（二）减少及规范关联交易的承诺

发行人控股股东、实际控制人就规范今后可能与发行人发生的关联交易作出如下承诺，详见“第七节同业竞争与关联交易”之“六、拟采取的减少关联交易的措施”。

（三）有关股份锁定的承诺

发行人股东有关股份锁定的承诺详见本招股书“重大事项提醒”之“二、发行

人及相关责任主体的承诺事项”。

第六节 业务和技术

一、主营业务、主要产品及设立以来的变化情况

股份公司及公司前身自 1998 年设立以来，一直从事物业管理相关服务。物业管理是指业主对区分所有建筑物共有部分以及建筑区划内共有建筑物、场所、设施的共同管理或者委托物业服务企业、其他管理人对业主共有的建筑物、设施、设备、场所、场地进行管理的活动。

公司提供综合物业管理服务和专项物业管理服务。公司的综合物业管理服务包括公共物业、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，专项物业管理服务则主要包括专项保洁服务和专项保安服务等。报告期内，公司主营业务未发生变化。

二、发行人所处行业的基本情况

公司的主营业务为物业管理，根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，公司属于“K70 房地产业”。根据《国民经济行业分类标准》（GB/T4754-2017），公司所处行业名称为“K70 房地产业”之“K7020 物业管理”。

（一）行业主管部门及监督体制

物业管理行业的监管体制以政府职能部门为主，根据国务院公布的《物业管理条例》，中华人民共和国住房与城乡建设部和国家发改委负责全国物业管理活动的监督管理工作。除此之外，县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作，县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门共同监管物业服务收费项目。

物业管理行业的自律性组织包括中国物业管理协会（CPMI）及各地区物业管理协会等。作为行业内最重要的自律性组织，中国物业管理协会成立于 2000 年，为具有社团法人资格的全国性社会团体，成员以物业管理企业为主，允许其他相关企业参加，主管部门为中华人民共和国住房和城乡建设部。其职能包括：协助政府贯彻执行国家的有关法律、法规和政策，协助政府开展行业调研和行业

统计工作，为政府制定行业改革方案、发展规划、产业政策等提供预案和建议，代表和维护企业合法权益，向政府反映企业的合理要求和建议等。

（二）行业主要法律、法规及产业政策

随着物业管理行业的发展与成熟，我国加快了物业管理行业法律法规的建设进程，以《物权法》和《物业管理条例》为基础的物业管理行业法律法规体系日臻完善，进一步推动了物业管理行业的健康发展。其中，《物权法》是调整财产关系的民事基本法律，调整因物的归属和利用而产生的民事关系。《物业管理条例》是规范物业管理活动的行政法规，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境。《物业服务收费管理办法》、《业主大会和业主委员会指导规则》等是规范物业管理行业正常运行的部门规章。此外，地方机关及职能部门也针对行业的情况颁布了相应的地方性法规、地方政府规章及其他规范性文件。

物业管理行业中的企业需要遵守《中华人民共和国物权法》及以下相关政策和规定：

主要法规政策	颁发部门	实施时间	主要内容
《物业管理条例》中华人民共和国国务院第 379 号令	国务院	2003 年	规范物业管理活动，维护业主和物业管理企业的合法权益
《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》	最高人民法院	2003 年	对于人民法院予以支持和不予支持的相关情况及适用法律进行了说明
《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	建设部	2003 年	规范前期物业管理招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益；规范业主大会的活动，保障民主决策，维护业主的合法权益
《物业服务收费管理办法》	国家发改委、建设部	2003 年	规范物业服务收费行为，保障业主和物业管理企业的合法权益
《普通住宅小区物业管理服务等级标准》	中国物业管理协会	2004 年	对物业管理服务的各个等级设定了项目内容与标准
《物业服务企业资质管理办法》	建设部	2004 年	加强对物业管理活动的监督管理，规范物业管理市场秩序，提高物业管理服务水平
《国家税务总局关于住房专项维修基金征免营业税问题的通知》	国家税务总局	2004 年	鉴于住房专项维修基金资金所有权及使用的特殊性，对房地产主管部门或其指定机构、公积金管理中心、开发企业以及物业管理单位代收的住房专项维修基金，不计征营业税

《物业服务收费明码标价规定》	国家发改委、建设部	2004 年	物业管理企业向业主提供服务，应当按照本规定实行明码标价，标明服务项目、收费标准等有关情况
《物业管理条例》、《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》	国务院	2007 年	规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境
《物业服务定价成本监审办法（试行）》	国家发改委、建设部	2007 年	政府价格主管部门制定或者调整实施行政府指导价的物业服务收费标准，对相关物业服务企业实施定价成本监审
《建设部关于修改<物业管理企业资质管理办法>的决定》	建设部	2007 年	对原管理办法进行了修改
《住宅专项维修资金管理办法》	建设部、财政部	2008 年	加强对住宅专项维修资金的管理，保障住宅共享部位、共享设施设备的维修和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益
《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》	最高人民法院	2009 年	对于人民法院予以支持和不予支持的相关情况及适用法律进行了说明
《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》	最高人民法院	2009 年	对于人民法院予以支持和不予支持的相关情况及适用法律进行了说明
《业主大会和业主委员会指导规则》	住房和城乡建设部	2010 年	规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主的合法权益
《物业承接查验办法》	住房和城乡建设部	2011 年	规范物业承接查验行为，加强前期物业管理活动的指导和监督
《国家发展改革委关于放开部分服务价格意见的通知》	国家发改委	2014 年	加强对有关服务市场价格行为的监管，坚决依法查处串通涨价、价格欺诈等不正当价格行为，维护正常市场价格秩序，保持价格水平基本稳定，保障市场主体合法权益
《国务院关于修改部分行政法规的决定》中华人民共和国国务院第 666 号令	国务院	2016 年	删去《物业管理条例》中关于物业管理职业资质的第三十三条、第六十一条
《城乡社区服务体系建设规划（2016-2020 年）》	民政部	2016 年	为增强城乡社区服务功能，提高城乡居民生活水平，促进城乡发展一体化，维护城乡基层和谐稳定，制定本规划
国务院关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定（国发〔2017〕7 号）	国务院	2017 年	取消物业服务企业二级及以下资质认定取消审批后，住房城乡建设部要研究制定物业服务标准规范，通过建立黑名单制度、信息公开、推动行业自律等方式，加强事中事后监管

国务院关于取消一批行政许可事项的决定（国发〔2017〕46 号）	国务院	2017 年	取消物业服务企业一级资质核定 取消审批后，住房城乡建设部通过以下措施加强事中事后监管：1．加快完善物业服务标准和规范。2．充分发挥物业服务行业组织自律作用。3．指导地方加强对物业服务企业的监管,畅通投诉举报渠道，推行“双随机、一公开”抽查，及时查处违法违规行为。4．建立物业服务企业“黑名单”制度，推动对失信者实行联合惩戒。5．推动与相关政府部门的信息共享，加强企业信息备案管理
《住房城乡建设科技创新“十三五”专项规划》	住房和城乡建设部	2017 年	为践行绿色发展理念，深入实施创新驱动发展战略，推进新型城镇化建设，落实住房城乡建设部“十三五”发展规划工作部署，明确“十三五”时期住房城乡建设科技创新发展思路、目标和重点任务，特制订本规划
《关于推进城市安全发展的意见》	中共中央办公厅、国务院办公厅	2018 年	强化城市运行安全保障，有效防范事故发生，对推进城市安全发展提出相关意见
国务院关于修改和废止部分行政法规的决定（国务院令第 698 号）	国务院	2018 年	删去《物业管理条例》中关于资质的规定，增加行业诚信管理条款

物业管理行业在我国《产业结构调整指导目录》中，归属于鼓励类第三十七项“其他服务业”。随着我国城镇化进程的加快和房地产行业的快速发展，物业管理在社会管理、经济发展、吸纳就业，以及满足人民日益增长的物质文化美好生活的需求方面的独特价值和作用日益显现。在近年来居民消费升级和大众创新创业的背景下，国家先后发布多个促进行业发展的重要政策文件。我国物业管理及相关行业的重要法律法规及产业政策如下：

1、《物业管理条例》的颁布和更新（国务院令第 379 号、第 504 号、第 698 号）

2003 年 9 月，国务院颁布的《物业管理条例》开始实施，这标志着我国物业管理工作步入了高效、法制、规范的高速发展阶段。

2007 年 10 月，国务院发布《国务院关于修改<物业管理条例>的决定》，修改并细化《物业管理条例》部分规定及表述，对选解聘物业服务企业的细则、物业企业的定位、业主与物业建设单位的部分义务等方面内容进行了明确。

2018 年 3 月，国务院发布《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》，删去《物业管理条例》中关于资质的规定，增加行业诚信管理条款，标志着物业管理行业资质正式取消。

2、《国家中长期教育改革和发展规划纲要（2010-2020 年）》

2010 年 7 月，国家中长期教育改革和发展规划纲要工作小组办公室发布《国家中长期教育改革和发展规划纲要（2010-2020 年）》，确定“到 2020 年，基本实现教育现代化”的战略目标；在建设现代学校制度、完善中国特色现代大学制度方面，重申“推进高校后勤社会化改革”意见。纲要的发布，使得市场化物业管理企业高校物业服务的业务开展引来了契机。

3、《关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格〔2014〕2755 号）

2014 年 12 月 17 日，国家发改委发布《关于放开部分服务价格意见的通知》，提出放开部分地方实行定价管理的服务价格，对非保障性住房物业服务价格放开定价管理，大大减小了物业服务价格的限制，为行业引入了市场机制，提高差异化、更高质量服务的住宅小区能够收取与其服务相匹配的市场价格，有助于资源的有效配置和行业的健康发展。

4、《国务院关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》（国发〔2015〕32 号）及《国务院关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》（国发〔2015〕40 号）

2015 年 6 月 11 日，国务院发布《国务院关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》（国发[2015]32 号），提出要发展“互联网+”创业服务；加快发展“互联网+”创业网络体系，促进创业与创新、创业与就业、线上与线下相结合。2015 年 7 月 1 日，国务院发布《国务院关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》（国发[2015]40 号），明确提出：要充分发挥互联网的高效、便捷优势，提高资源利用效率，降低服务消费成本；大力发展以互联网为载体、线上线下互动的新兴消费，加快发展基于互联网的医疗、健康、养老、教育、旅游、社会保障等新兴服务；要发展社区经济，在餐饮、娱乐、家政等领域，培育线上线下结合的社区服务新模式；要依托现有互联网资源和社会力量，以社区为基础，搭建养老信息服务网络平台，提供护理看护、健康管理、康复照料等居家养老服务。上述文件的颁布，标志着物业管理的多元化、互联网化，有了重要的政策依据。

5、《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发促进消费结构升级的指导意见》（国办发〔2015〕85 号）

2015 年 11 月 19 日，《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发[2015]85 号）发布，提出要增加服务有效供给；鼓

励各类市场主体根据居民收入水平、人口结构和消费升级等发展趋势，创新服务业态和商业模式，优化服务供给，增加短缺服务，开发新型服务；要进一步拓展网络消费领域，加快线上线下融合；要积极运用互联网等现代信息技术，改进服务流程，扩大消费选择。

6、《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》

2016 年 2 月 6 日，中共中央、国务院印发《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》，明确提出：优化街区路网结构，加强街区的规划和建设，分梯级明确新建街区面积，推动发展开放便捷、尺度适宜、配套完善、邻里和谐的生活街区。新建住宅要推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区。已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开，实现内部道路公共化，解决交通路网布局问题，促进土地节约利用。

7、关于印发《城乡社区服务体系建设规划（2016-2020 年）》的通知（民发〔2016〕191 号）

2016 年 10 月，民政部、中央组织部、中央综治办等十余个部门联合印发《城乡社区服务体系建设规划（2016—2020 年）》，明确提出要推进城乡社区综合服务设施建设，力争到 2020 年，实现城市社区综合服务设施全覆盖，农村社区综合服务设施覆盖率达到 50%。推进智慧社区建设，推动“互联网+”与城乡社区服务的深度融合，逐步构建设施智能、服务便捷、管理精细、环境宜居的智慧社区。推进智慧社区信息系统建设，广泛吸纳社区社会组织、社区服务企业信息资源，逐步实现社区公共服务、志愿服务、便民利民服务等社区服务信息资源集成。推动社区养老、社区家政、社区医疗、社区消防等安保服务和社区物业设备设施的智能化改造升级，强化社区治安技防能力。大力发展城乡社区电子商务，发展线上线下相结合的社区服务新模式，依托农村社区综合服务设施和益农信息社，探索农村电子商务与农村社区服务有机结合的推进策略。

在这些产业政策的支持及合理引导下，随着法律法规的不断完善，物业管理行业将持续快速发展，这将为公司的中长期发展提供有利的环境和广阔的空间。

（三）行业发展现状及趋势

物业管理是指业主对区分所有建筑物共有部分以及建筑区划内共有建筑物、场所、设施的共同管理或者委托物业服务企业、其他管理人对业主共有的建筑物、

设施、设备、场所、场地进行管理的活动。

1、物业管理行业起源

物业管理在我国只有不到 40 年的发展历程，但在国外已有 150 多年的发展历史。最早的物业管理起源于 19 世纪 60 年代的英国。一位名叫奥克维娅·希尔的女士为在其名下出租房屋制定了一套房屋管理办法，引导并要求租户严格遵守。奥克维娅·希尔实施规范物业管理后，住房秩序和居住环境有了明显的改善，社会其他人士也纷纷效仿，并取得了政府的关注。随后英国还成立了非盈利性行业组织——皇家特许屋宇经理学会（CHI），这就是物业管理起源。随后美国、日本等发达国家的物业管理行业也迅速发展起来。1908 年，由美国芝加哥大楼的所有者和管理者乔治·A·霍尔特组织的芝加哥建筑物管理人员组织（CBMO——Chicago Building Managers Organization）召开了第一次全国性会议，宣告了全世界第一个专门的物业管理行业组织的诞生。行业自治组织的成立，既标志着物业管理行业的成熟，又有力地推动了物业管理行业的有序发展。

我国现代意义上的物业管理行业则诞生于改革开放后。1981 年 3 月 10 日，深圳市第一家涉外商品房管理的专业公司——深圳物业管理公司正式成立，开始对深圳经济特区的涉外商品房实行统一的物业管理，这是我国国内物业管理迈出的第一步，标志着这一新兴行业的诞生。同年 6 月 18 日，深圳市颁布了《深圳经济特区住宅物业管理条例》并于 11 月 1 日起施行。这是我国第一部地方性物业管理法规。其后，北京，上海等地区也相继制定出台了地方性物业管理法规，推动了城镇物业管理的进一步发展，使全国各地物业管理工作进一步走向规范化和法制化。2003 年 9 月 1 日，国务院颁布的《物业管理条例》开始实施，这标志着我国物业管理工作步入了新的发展阶段，进入了高效、法制、规范的高速发展新时期。

新大正公司前身成立于 1998 年，较早开展了独立市场化运营，是重庆地区第一批独立第三方物业企业。公司成立之初主要从事商业物业项目的管理，随后逐步在重庆地区承接了各类公共、学校、园区及住宅物业，形成了较有影响力的品牌效应，并成为了重庆地区高校物业及商务楼宇类型的服务标准主要起草者。公司多次被中国物业管理协会、中国指数研究院评为全国物业百强企业。公司在物业行业的竞争地位详见“第六节 业务和技术”之“三、发行人在行业中的竞争地

位”。

2、国际物业管理行业发展概况[2]

国际物业管理发展历史悠久，形成了较为成熟的运营模式与庞大的产业规模。国际物业管理企业从运营模式上大体分为两大主要类型，一类是以物业设施设备管理、清洁、安保等为主业的基础物业管理企业，其典型代表为 Sodexo、ISS、First Service 等欧美企业；另一类是以运营物业管理为核心能力并保障现金流，以咨询服务增加项目获取的能力和机会，并结合资产管理获得高额利润的运营物业管理企业，其典型代表有世邦魏理仕、仲量联行、高力国际、第一太平戴维斯，以及戴德梁行（俗称五大行）。

从国际的成熟市场来看，基础物业管理领域中的清洁、安保、设施维护等传统服务的规模巨大。基础物业管理业务现金流较为稳定，多为轻资产运作，容易获得国际资本市场的认可，较多领先企业利用上市机会打通融资渠道，通过并购实现全球业务拓展和规模扩张，在全球数十个国际和地区开展业务。例如，国际领军企业法国索迪斯集团 Sodexo 于 2018 年实现收入 265.69 亿美元，同比增长 9.99%；擅长设施管理服务的丹麦欧艾斯集团 ISS 于 2018 年实现收入 110.23 亿美元；而北美专注于住宅和商业客户的主要物业企业 First Service 于 2018 年实现收入 19.31 亿美元，同比增长 13.25%。

而占据价值链高端的运营物业管理企业，依托其在房地产全生命周期的运营能力和品牌影响力，在咨询、规划、测量、估价、代理、租售甚至金融等环节提供服务，近年在包括国内市场在内的全球市场中均获得了较好的发展。例如总部位于美国加利福尼亚的世邦魏理仕，2018 年实现收入 213.40 亿美元，同比增长 50.18%；起源于英国伦敦的仲量联行，2018 年实现收入 163.18 亿美元，同比增长 105.72%；同样起源于英国并拥有超过 160 年历史的第一太平戴维斯，2018 年实现收入 22.30 亿美元，同比增长 5.94%。

从国际领先物业企业的规模和增长率来看，全球物业行业仍具有较好的成长性，基础物业管理和运营物业管理领域均有良好的前景。

[2] 本段数据来源于各企业年报、东方财富 Choice 及 wind 资讯，其中 Sodex 公司 2018 年年报期间为 2017 年 9 月 1 日至 2018 年 8 月 31 日；ISS 公司的财务数据按 2019 年 5 月 28 日的汇率由丹麦克朗转换为美元计算，第一太平戴维斯的财务数据按 2019 年 5 月 28 日的汇率由英镑转换为美元计算。

3、我国物业管理行业发展现状

我国物业管理行业起步较晚，从 1981 年第一家物业公司成立至今，还不到 40 年的历史。相较国际物业管理行业，国内物业企业运营模式的成熟度与产业规模都有很大的上升空间。我国物业企业数量众多，但大多规模较小，行业整体集中度处于较低的水平。绝大多数物业企业都从事保安、保洁等基础物业管理服务，较少有从事资产运营等高附加值类型服务的物业企业，从而处在产业链的中低端。近年来，伴随着国民经济的高速增长和互联网、智能等科技技术在服务业领域的众多创新和运用，物业管理行业也得到了长足的发展，在当前呈现出以下基本特征：

（1）我国物业管理企业市场化程度加快

我国物业管理行业包括以下三类物业服务企业：

类型	属性	优势	劣势
开发商下属物业企业	多为隶属于地产开发商公司或集团旗下的物业子公司，其运营并非完全市场化	集团母公司资本实力强，开发商背景为其直接创造项目机会	受集团控制较多，战略不够灵活
独立第三方物业企业	无开发商背景，独立进行市场化运作	战略灵活，独立决策，市场化竞争实力强，项目业态分布广泛	资本实力较弱，项目营销压力较大
其他物业企业	包括政府部门下属物业公司、建设单位旗下对其物业进行自管的物业公司等	基本不参与市场竞争	

国内物业管理行业中开发商下属物业企业市场占有率较高。根据中国指数研究院《2019 中国物业服务百强企业研究报告》显示，百强企业中有开发商背景的企业占比 76%，这些企业的管理面积中有约五成来自兄弟开发商，而这个比例在排名靠前的此类物业企业中更高。但随着房地产市场的分工精细化，第三方物业企业的发展成为现代物业管理发展的趋势。对不少开发商而言，通过选择合适的第三方物业企业接管物业项目，能够减少管理负担，专注其主营业务。对部分房地产项目开发过程中遗留的问题，第三方物业企业能够在开发商和业主之间起到良好的协调作用。

相比开发商下属物业企业，第三方物业企业的营销投入与营销能力均较高，对于市场化项目的争夺具有一定的优势。随着近年来各级政府积极转变职能，推进公共服务社会化，市政机关、事业单位后勤社会化改革，使得政府行政类、公

众类物业及学校类物业服务采购量快速提升，在此类物业项目的竞争中，独立第三方物业企业积累的营销能力和市场化经验将为其获得项目带来优势。

新大正作为以公共物业、学校物业为优势项目的第三方物业企业，在《2019中国物业服务百强企业研究报告》中被评选为2019中国物业管理行业市场化运营领先企业第3名。我国物业管理的大环境为公司创造了良好的发展条件，提升自身的服务质量与品质，积极拓展优势项目及其他不同业态类型物业，适当通过加入资本市场等手段扩大规模，是公司把握市场机会的重点。

（2）物业行业的价值和作用日益显现

党的十九大报告指出，“在中高端消费、创新引领、共享经济等领域培育新增长点、形成新动能。支持传统产业优化升级，加快现代服务业”。在利好政策、技术进步、消费升级等有利因素的影响下，物业管理行业加速向现代服务业转型升级，物业服务企业顺势而为，在完成传统物业服务的基础上，使物业管理向城市社会管理、公众资产管理的方向延伸，同时为服务与满足社会公众对美好生活的需求，日益发挥了更大的作用。

近年来，在整个物业行业的共同努力下，基础服务水平持续提升。首先是服务理念的端正，行业普遍认识到基础服务的重要性，各地行业主管部门、协会和物业服务企业纷纷开展“物业服务质量提升年”活动，宣传并实践“固本”、“守正”的经营理念，以诚信服务为基石，认真做好物业管理本职工作。其次是服务技能的提升，企业越来越意识到行业设施设备管理的核心价值，注重技术能力的培训提升和先进设备体系的引入。物业管理协会组织全国物业企业进行行业技能大比武、引导企业提高基础服务技能。再者是服务品质的提高，关注物业服务用户体验，增强与用户的交流互动，精细管理的同时简化服务流程。根据中国指数研究院的报告显示，2014至2017年重点物业企业客户满意度持续四年维持高位运行。扎实的基本功带来了经济效益和社会效益的外溢，物业管理行业在协助维护社会稳定、处理社会突发事件和抗击自然灾害中所发挥的重要作用，得到了社会的高度评价。

（3）行业规模持续增长，未来成长空间广阔

A、房地产开发行业的市场规模

房地产开发是物业管理行业的上游行业和基础，我国房地产行业经过了长足的发展已经进入成熟的阶段，近年来增速虽有所放缓，但仍具有较高的成长性。

年份	全国房地产开发企业房屋竣工面积（亿平米）
2013	10.14
2014	10.75
2015	10.00
2016	10.61
2017	10.15

（数据摘自 Choice）

物业管理行业规模的增长主要由房屋的持续竣工以及未覆盖社区的不断被接管所驱动。从 2013 年至 2017 年全国竣工房屋面积规模来看，全国竣工房屋面积均值达 10.33 亿平方米，意味着每年平均提供新建物业服务量达到 10.33 亿平方米。

根据中国物业管理协会发布的《2018 年全国物业管理行业发展报告》显示，2017 年物业管理行业管理规模已达到了 246.65 亿平方米。除商品房以外，公共类、学校类、商业类等物业均需要物业企业对其提供管理服务，近年来政府行政类物业服务委托市场也得到了长足的发展，房屋竣工和政府采购不断为物业管理行业提供了新的资源。

B、物业管理行业的市场规模

全国物业管理行业发展报告数据显示，2017 年全国物业管理行业总面积约为 246.65 亿平方米，较 2014 年增加了 71.15 亿平方米，年复合增长率 12.01%，管理面积规模持续扩大。

依托国民经济和行业市场规模的增长，以 TOP100 物业企业为代表的物业企业营业收入水平持续增长。根据《2018 全国物业管理行业发展报告》显示，2015 年 TOP100 物业企业营业收入为 1,135.61 亿元，而 2017 年达到了 1,804.27 亿元，两年间整体营业收入上涨了 58.88%，总体呈快速上升趋势。一方面物业在管面积持续增加，主营业务收入稳步增长；另一方面物业服务企业在互联时代拓展多元经营渠道，行业经营总收入实现了较大程度的上涨。由于上游行业房地产开发市场仍在上升阶段，加上近年来政府行政类物业服务采购量的快速提升，根据中国物业管理协会预测，预计到 2023 年，全国物业费收入规模将超过 2 万亿元。

新大正报告期内，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。考虑到 2017 年 TOP100 物业企业共有 262 家公司入围，平均物业收入为 6.89 亿元，其中收入在 10 亿元以上的有 44 家，5~10 亿元的有 63 家。新大正的营收能力在 TOP100 物业企业中处于中上游水平，在 TOP100 物

业企业中属于独立第三方的物业公司当中，其营收能力居于前列。

（4）市场格局由高度分散逐渐向优质企业集中，行业集中度快速提升

据中国物业管理协会发布的《2018 全国物业管理行业发展报告》，截至 2017 年底，全国共有物业服务企业共 11.8 万家，相比 2014 年 10.5 万家在数量规模上有所提升。行业高度分散，各地物业服务水平参差不齐。

随着资本市场介入（2014 年 6 月 30 日，彩生活在香港主板上市，成为国内第一家上市的物业服务企业），行业掀起收购兼并的浪潮，优质企业积极寻找合适的中小物业服务企业，以扩大自身的管理规模，进军目标区域市场，丰富物业建筑类型。

根据历年物业百强企业研究报告显示，2015 年，百强企业总计收购 200 余家物业服务企业，收购物业管理面积总计为 3.85 亿平方米，占百强企业全年管理面积总增量（17.41 亿平方米）的 22.11%，成为百强企业管理规模迅速扩大的重要途径。进入 2017 年，并购回归理性，更加高效，但仍然是物业企业规模突围、提速发展的重要手段。百强企业的并购行为更加谨慎，对潜在标的的选择更加严格，主要从完善产品与区域布局等角度，开展高质量并购。

近年来，尽管物业服务企业数量仍有增加，但物业服务行业的集中度仍逐年提升，市场份额逐渐向优质企业集中。2013-2016 年间，百强企业的全国市场份额从 16.28%上升至 29.44%。2018 年，百强企业市场份额持续走高，达到 38.85%。

（5）科技的应用日益普及、商业模式持续创新

物业服务企业一直积极借助科技进步及应用的普及来创新商业模式，并成功取得新进展。例如，百强企业积极引入智能科技设备，实现基础服务自动化，显著提升管理效率及服务质量，同时有效抑制成本上升。通过深入推进自动化、标准化、集约化管理体系建设，以数据集成管控平台为中心进行可视化监控，通过管理支撑平台合理配置资源，提升运营管理效率。例如万科物业向行业输出的“睿服务”解决方案，雅生活服务设立总部集成管控平台，联动五个云系统交互配合形成社区服务生态管理系统，绿城服务通过改造智能道闸系统及巡逻机器人等提升服务品质。而新大正专注于中国未来智慧城市公共建筑物业设施的管理与运营，努力打造“慧服务”平台，以移动互联网和物联网的技术与思想，改造传统物业基础管理，延伸导入公共资源与资产管理，通过物业服务的联接，建立信息平台，实现人物互联，产生大数据，衍生新业务。

（6）资本的作用得到重视，推动行业整体转型升级

随着绿城服务、雅生活服务、彩生活、南都物业等一批物业公司通过上市加入资本市场，标志着物业行业得到了各个资本市场的认可，同时也说明资本的作用日益得到物业行业的重视。

我国的物业服务行业具备资本运作的条件，巨大的社区住户为打造社区商业生态圈提供了广阔的市场空间，公建物业规模的逐步提升，则为擅长非住宅物业项目的企业创造了施展的机会。倚靠不断扩大的市场规模和加入资本市场的机会，传统基础物业服务企业迎来良好的转型升级机会：发展社区业务，提升物业价值；加大技术研发与创新投入，提升物业服务品质和运营效能；借助资本市场力量，加快行业并购重组；推进行业细分领域发展，一批擅于边界业态的物业服务提供商将逐步涌现；产业链上下游融合，为进一步提升物业服务的外延和价值创造条件。

（四）行业竞争格局、市场供需和利润水平变动情况

1、行业竞争格局

我国早期的物业管理行业衍生于房地产开发行业，物业管理企业一般依托集团内房地产开发商，单纯为地产商提供后续的管理服务，缺乏独立市场开拓能力。历经 30 余年的发展，物业管理行业虽已初步形成公司化运作和品牌化管理，但总体来说，行业发展很不平衡，集中表现在物业管理企业众多、管理水平参差不齐、市场份额分散等方面，自改革开放以来长期处于激烈竞争和行业整合阶段。物业行业的企业总数约 11.8 万家，尚未形成市场占有比例较大的专业物业公司。

但是近年来，处于行业领先位置的企业的综合实力在不断增强，逐渐拉开与其他中小企业之间的差距，行业集中度有所提升。

（1）向一二线城市聚集

近年来，随着我国新型城镇化的推进以及中国房地产市场快速发展，存量房市场规模日益增大，为物业服务百强企业提供了巨大的发展空间。根据国家统计局发布的数据显示，2017 年末我国城镇常驻人口 81,347 万人，城镇人口占总人口比重（城镇化率）为 58.52%，比上年末提高 1.17%。2017 年全国房地产开发企业房屋竣工面积达 10.15 亿平方米，存量房市场规模再创新高。行业领先企业

主要集中在人口密集，住房需求激增的一二线城市，2017 年城市群竣工面积占全国竣工面积比重由高至低分别为长三角、成渝、长江中游、珠三角，以及京津冀城市群，总占比为 58.67%。

（2）经营规模和经营能力的提升

根据《2018 全国物业管理行业发展报告》数据显示，2017 年 TOP100 物业企业管理面积均值达到 3,020.30 万平方米，比 2015 年的 2,361.48 万平方米增加了 59.57%，在管项目数量均值为 183 个，相比 2015 年增加了 29 个，企业管理规模呈加速扩张态势。

TOP100 企业经营能力继续提升，2017 年营业收入 1,804.27 亿元，相比 2015 年的 1,135.61 亿元增加了 58.88%，净利润均值为 5,455.42 万元，相比 2015 年的 3,916.93 万元增长 39.28%。

（3）行业市场化程度加快，涌现出一批细分领域的物业企业

物业管理行业从几十年前仅针对住宅和商业办公楼宇提供基础的保洁、保安服务，发展至今业务范围涵盖了基础服务的保洁、保安、绿化、设施设备维护，并发展出了家政、配送、停车场管理、市政环卫、客户服务、会议接待、案场礼仪等延伸服务。在产业链方面，物业企业还能涉及房地产开发咨询、项目设计、案场协销、房产经纪等配套服务。在物业业态方面，发展出了一批专注于机关行政物业、大型公建物业（如机场）、校园物业、工业园区物业、医院物业等细分领域的物业企业。

当前住宅物业在物业行业的规模占比仍较高，但非住宅物业领域的物业项目近年来发展迅速，并呈现出较好的盈利水平。专注于非住宅项目的物业企业快速成长，是物业行业的一大发展趋势。

2、行业竞争的发展方向

随着物业管理行业第一梯队企业综合实力的增强，市场占有率的提升，这些企业之间的竞争焦点将成为本行业竞争的方向标。

（1）成本竞争

近年来物业管理快速发展，导致行业内对高端管理人员的需求旺盛，行业人力资源出现供不应求的局面，也造成了人力成本的持续提升。国家发展改革委价格监测中心与中国物业管理协会 2017 年 12 月共同发布的《全国物业管理行业劳

动力市场价格监测报告》对 2016 年 8 月至 2017 年 8 月全国物业行业价格进行了监测，数据显示保安人员、工程人员等工种月均到手工资在 3,000-3,100 元左右，而保洁员月均在 2,100 元左右，项目经理月均收入在 6,900 元左右。不同区域、不同工种之间的月均收入存在较大差异。

薪酬落差以及在一二线城市的较大的生活开销压力，使得普通操作人员倾向于转向其他薪资水平相对较高的行业，进一步造成本行业的人力稀缺。此外，我国人口红利消失导致我国整体人力成本的提升，也导致了本行业人工成本的攀升，例如，重庆市城镇单位在岗职工年平均报酬及变动水平如下表所述：

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年平均工资（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%	11.60%

数据来源：国家统计局及重庆市人力资源和社会保障局网站

由上表可见，5 年内个别西部地区的职工平均工资涨幅在 60%左右。只有通过进一步提升服务品质，增强市场竞争力，提高自身的盈利水平，物业企业才能应对激烈的成本竞争。

（2）抢滩智能互联网平台

随着互联网技术的发展，业主需求也发生了潜移默化的变化，从单一基本需求向商务、交际、娱乐等多元化深层需求扩展，也促使企业的商业模式作出调整。庞大的业主规模若被拓展成为消费终端，将给物业服务企业到来巨大的利润空间。以社区作为入口，通过物业资源的服务逐渐整合客户信息，运用 APP、微信等互联网技术，构建物业生态圈和社商生态圈，使得业主足不出户即能享受各种服务，成为行业竞争的新的焦点。诸多行业龙头企业已经建立起包括社区电商、社区家政和社区金融的物业服务互联网平台，例如万科物业提出的“睿服务”体系，诚信行推出的幸福 360 智慧人居体系。

（3）优化人力资源结构

物业服务行业高端管理人员的高薪资待遇吸引着越来越多的高素质人才进入这个行业，TOP100 企业本科以上人员占比从 2014 年的 5.94%上升到了 2017 年的 6.85%。今后，随着物业服务的多元化发展，对专业化的高素质人才的需求更加强烈。如今物业管理行业对具有资产管理、IT 技术、社区商业和居家养老等非传统物业专业技术人员的需求与日俱增。随着智能互联网平台的建立，需要

物业服务人员具有处理多种事务的综合业务能力，同时也催生了对具有综合管理能力的人员的需求。此外，行业领先企业往往需要一个杰出的核心管理团队，来帮助企业践行企业管理理念，推进企业战略实施和支撑企业转型升级，因此核心团队的外部招聘和内部培养也十分重要，对人力资源结构的优化也成为物业管理企业竞争的焦点。

3、利润水平

近年来，物业管理行业的净利润仍然处于较低水平，2018 年物业百强企业平均净利润率为 8.15%。行业利润水平低的原因主要在以下几个方面：

（1）物业管理的传统业务属于劳动密集型服务，技术含量低，员工流失率高，缺乏严格的准入、培训和考核机制。同质化的服务也使得物业管理行业竞争激烈，利润水平低。随着近年劳动力成本不断上升，行业的利润空间被进一步压缩。[3]

（2）开发商下属物业公司常常被视为成本中心，不以盈利为目的，一直从事着最基本的四保业务（保修、保洁、保绿和保安），缺乏效率优化和管理创新的动力，在多元业务探索、增加收入来源方面进展缓慢，使得物业管理行业一直处于较低利润水平。

（3）长期以来，政府对物业收费实行价格管制，指导价未随成本上涨而作合理调整。一些业主物业消费意识差，拖欠或拒缴物业费现象严重，也给企业带来了额外的负担。

随着国家在 2014 年底放开非保障性住房的服务价格，辅之以互联网技术的引入和商业模式加速创新等利好因素，物业管理行业的利润水平有望进一步上升。

（五）行业内的主要企业及市场份额

截至本招股书签署日，国内仅有一家专业物业管理的 A 股上市公司，十数家登陆香港证券交易所的上市公司，新三板挂牌公司已经超过五十家。其他大型非上市物业管理企业包括万科物业发展有限公司、招商局物业管理有限公司等。

随着综合实力的提高，龙头企业和中等规模物业管理公司的差距在逐渐拉

[3]平安证券，研究报告，《物业管理转型风起，社区 020 落地有声》，2016 年 1 月 27 日

大。根据《2019 中国物业服务百强企业研究报告》数据显示，百强企业市场份额占比约为 38.85%，行业集中度还有很大的提升空间。

（六）影响行业发展的主要因素

1、有利因素

（1）政策支持

物业管理行业在我国《产业结构调整指导目录》中，归属于鼓励类第三十七项“其他服务业”。随着我国城镇化进程的加快和房地产行业的快速发展，物业管理在社会管理、经济发展、吸纳就业，以及满足人民日益增长的物质文化美好生活的需求方面的独特价值和作用日益显现。在近年来居民消费升级和大众创新创业的背景下，国家先后发布多个促进行业发展的重要政策文件。相关政策文件内容参见“第六节 业务和技术”之“二、发行人所处行业基本情况”之“（二）行业主要法律、法规及产业政策”。

（2）市场规模高速增长

2013 年至 2017 年全国房地产开发企业房屋竣工面积每年超过 10 亿平方米，部分地区政府推动老旧住宅区引入物业管理，增量房、存量房以及老旧住宅区为物业管理行业提供了巨大的市场空间。

国家统计局网站数据显示，城乡居民收入快速增长也驱动了物业服务行业的增长。2017 年我国城镇居民人均可支配收入 36,396 元，比上年增长 9.0%，扣除价格因素，实际增长 7.3%；农村居民人均可支配收入 13,432 元，比上年增长 8.3%，扣除价格因素，实际增长 6.5%。居民可支配收入不断提高，物业服务消费意识也不断增强，越来越看重物业服务，也进一步促进了本行业的繁荣。

（3）市场竞争机制的引入

2014 年底，国家发改委放开非保障性住宅物业服务价格，业主自主选择物业公司的情况下，双方协商定价。这就为行业引入了市场机制，提高差异化、更高质量服务的住宅小区能够收取与其服务相匹配的市场价格，有助于资源的有效配置和行业的健康发展。

（4）移动互联网技术的发展催生多元业务

互联网技术的不断提升与发展，尤其 2015 年李克强总理强调的“互联网+”概念掀起了互联网的又一波热潮。互联网技术的应用不仅能使得物业管理效率大

幅度提升，同时还能促使物业管理企业在商业模式上进行创新，促进物业服务的转型升级，使得服务范围得到拓展，还能获得产业附加值，延伸物业生态圈。借助互联网技术，物业服务企业逐渐向住户增添增值服务，如在线水电煤缴费、手机充值、生活信息查询及在线预约下单等，提升居民生活便捷性的同时也发展了新的赢利点。多元业务发展首先在百强物业企业初见成效，2018 年百强物业企业多种经营收入均值达 1.73 亿元，占营业收入 19.51%，相比 2017 年有所上升。

（5）国内资本市场环境的逐步改善

2014 年以来，国内资本市场全面深化改革，资本市场环境明显改善，央行多次实施降息降准等货币宽松政策，力图降低市场利率和社会融资成本，改善证券发行和融资环境；新三板市场全面扩容，做市商制度和市场分层管理制度持续落实推进，为物业服务企业健康快速发展带来新契机。物业管理企业通过登陆资本市场可以实现品牌影响力的提升，为加速规模化提供了必要资金支持，实现规模经济抵御市场冲击等。

2、不利因素

（1）行业竞争格局分散，企业并购速度加快

中国的物业管理普遍存在着“谁开发，谁管理”的现状，由商品房开发商下属的物业管理公司负责经营。2014 年，全国注册房地产开发商 6 万多家，物业服务企业约 10.5 万家，物业服务百强企业在管面积仅占全国总在管面积的 10.6%。随着行业内百强企业兼并收购速度的增加，2017 年末，全国物业服务企业达到 11.8 万家，而百强企业管理面积已占全国物业管理面积的 32.42%，呈明显的上升趋势。

（2）受上游行业的宏观政策有一定影响

房地产业是物业管理的上游行业，本行业的发展与上游行业联系紧密。房地产业对于推动居民消费升级、改善民生具有重要作用，政府历来十分重视房地产业的监管和调控，针对房地产市场周期波动而采取相应政策以稳定市场。因此，房地产相关行业受宏观政策影响较大。房地产业的政策制定主体复杂，政策手段丰富多样，而且由于我国房地产业发展迅速，法规及监管体系需要完善之处较多，因此政策推出的节奏也较为频繁。上游行业过于频繁的政策变动将会给物业管理行业带来一定的经营风险。

对于专注不同业态的物业企业而言，房地产业的宏观政策对擅长住宅项目的物业企业影响较大，而对擅长非住宅项目的物业企业影响有限。

（3）管理粗放，服务专业化水平低

我国众多的物业管理服务企业中，85%是开发商的子公司，10%是由房管站转制，独立的专业物业服务公司只有5%左右[4]。不少开发商的下属物业公司经营理念滞后，管理方式有待改进，服务意识尚需提高，无法满足消费者对高质量生活的要求。部分小区公共维修基金管理不透明，绿化养护不到位，导致杂草丛生；安保服务意识淡薄，生人随意出入，由此引起的业主与物业的纠纷经常见诸于报道。

（4）企业服务成本上升

物业管理产业作为劳动密集型行业，人力成本在主营业务成本中的占比较大。近年来，随着职工工资标准和社保福利的政策性刚性调升，用工成本持续上涨，物业服务企业经营风险日益加剧。因此，成本上涨是影响物业服务企业发展的重要因素之一。

（5）人才需求难以满足

人力资源是物业服务提供商的核心资产，优秀的人才及团队往往是其核心竞争力和支撑品牌的重要因素。近年来，由于物业管理规模迅速扩大，加上行业从业人员的工资待遇低、工作强度高、工作压力大，许多从业人员选择了转行，致使专业人员供求关系失衡。同时，随着业主要求的提高，使得行业对懂经济、会经营、善管理、知晓法律，具有创新开拓精神的复合型人才需求激增，人才匮乏已经成为制约行业发展的突出问题。

（七）行业技术水平及技术特点

传统的物业管理行业主要依赖于人力资源对业主提供物业管理服务。物业管理公司在专业的经营管理团队运营下，依托专业的中层管理队伍和适应业务需要的特定专业技术人员，配合具备熟练劳动技能、吃苦耐劳的一线工作人员的辛勤劳动，为业主提供优质的物业管理服务。从资产角度看，除需具备在物业现场进行物业管理服务的必要辅助材料如：维修用配件、清洁用品、绿化用品和安保用

[4]广发证券研究报告，《万科 A：探路转型担当奋进》

品外，公司进行正常经营无需依赖于较大规模的资产。公司物业管理业务的开展更多倚靠对人员的统筹、安排等管理能力和经验，以及对物业设施的维护经验。

随着互联网技术的引入、企业对新的商业模式的探索、业主对服务品质需求的提升，本行业对具有软件开发、资产管理、社区商业经营和网络营销等技术的人才有了新的需求。

（八）行业进入壁垒

1、企业资质壁垒

我国物业行业历史上曾实施企业资格准入制度，将物业企业的资质等级分为一、二、三级，并在注册资本、专业技术人员、在管项目体量、企业管理制度方面建立了等级标准。随着《国务院关于取消一批行政许可事项的决定》（国发〔2017〕46 号）、《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（国务院令第 698 号）、《物业管理条例》（2018 年 3 月 19 日修正）等文件的发布，标志着物业企业等级资质已成为历史。在行业实践中，在新的企业资质标准出台之前，客户或业主仍将企业过往资质、项目业绩、注册资本、专业人员等内容视作选择物业管理供应商重要参考依据。

2、企业品牌壁垒

品牌是物业管理行业服务质量、管理水平、营销能力的综合体现，需要经过长期的积淀和持续的市场推广。在市场中建立起自有品牌代表着企业的知名度、美誉度达到了一定的高度，业主倾向于选择资质较高，服务较好，有一定品牌影响的企业，增加了新企业想要进入物业管理行业的难度。

3、经营和管理壁垒

物业管理企业在经营和运作上模式较多，特点鲜明，在物业管理内容、信息系统管理、财务管理、员工组织和制度标准实施等方面对企业的经营管理能力提出了挑战。对于新进入者而言，很难在短时间内顺畅地组织和实施高效率的经营和管理，并有效控制运营成本。

（九）本行业与上下游行业的关联性

本行业的上游主要分为两类，第一类为房地产开发业，另一类是人力资源、

绿化、办公用品及专用机器批发等相关行业。

我国房地产行业经过了长足的发展已经进入成熟的阶段，随着近年来经济增速的减缓、人口老龄化的加深，我国房地产行业增速放缓，但是在一线城市仍然呈现出旺盛的购房需求，房市供不应求的情况屡见不鲜。物业管理行业是在房地产开发完成的基础上进行作业，需要与房地产公司进行良好的衔接；很多物业管理企业甚至拥有房地产开发商背景，更能掌握关键资源和大额订单。

人力资源供应、办公用品产销等物业相关行业已经进入了发展的成熟期，行业内厂商较多，市场供应较为充足。因此，物业管理企业的供应商选择面较广，上游产品的价格波动较小，对于本企业业绩影响也较小。目前，公司供应商比较稳定，合作关系良好。

物业管理行业主要向终端业主提供物业服务。随着居民生活水平的提高和互联网技术的推广，业主对物业服务的要求不断提高，本行业必须不断加大在服务项目创新领域和服务体验领域的投入。物业费缴纳程度和业主满意程度等是物业管理公司主要关注的指标。下游业主对本行业的商业模式创新、服务技术升级、盈利水平等都具有重要的引导作用。

（十）行业周期性、区域性和季节性特征

1、季节性

本行业的服务并无明显季节性。

2、区域性

在全国范围受我国区域经济发展不平衡和城镇化水平参差不齐的影响，物业管理行业发展地域差异十分明显。东部的企业数量、在管面积、经营收入等指标全面领先于中部、西部和东北部地区。

在单个省市的范围，由于服务与一般商品相比具有即时性和结合性的特点，因此，提供物业管理的企业应该距离客户群里较近，才能更加准确地把握业主的需要，进而提供更加优质的物业服务。

因此，物业管理行业具有一定的区域性。但是随着行业的发展，具有品牌优势的物业服务企业已经逐步突破区域的限制，增加覆盖地区范围。

3、周期性

本行业的服务并无明显周期性。

三、发行人在行业中的竞争地位

（一）发行人在市场中表现

1、发行人在全国范围的市场表现

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
中国物业管理协会第五届名誉副会长单位	中国物业管理协会	2019-2023 年
2019 物业服务企业品牌价值 50 强	中国物业管理协会	2019 年 6 月
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

2、发行人在重庆地区的市场表现

（1）重庆市物业管理业务市场竞争格局以及发行人市场竞争地位、市场占

有率、竞争优势情况

发行人执行立足重庆本地，以西南地区为重点，并向中东部地区和全国辐射的业务拓展战略。作为重庆本地物业服务企业，发行人的业务重心和职能总部均在重庆，业务上持续深耕重庆当地市场，积极开拓重庆本地的政府机关、公共场馆、高等院校、公共租赁房、住宅小区、商业综合体、工业产业园区等各类项目。在重庆地区，发行人获得了诸如重庆市物业管理协会副会长单位、2019 年度重庆五一劳动奖状等较为重要的荣誉，并有数十个项目被区域主管部门或业主单位评选为模范示范项目、管理优秀项目等。

根据中国物业协会发布的《2018 年全国物业管理行业发展报告》显示，截至 2017 年，重庆物业服务企业 2,589 家，物业管理项目 9,721 个，从业人员近 30 万人。其中，TOP100 物业企业中的重庆企业如下：

排名	公司名称	公司主要业态
9	龙湖物业服务集团有限公司	住宅物业、商场写字楼物业
11	金科物业服务集团有限公司	住宅物业、商场写字楼物业
16	重庆天骄爱生活服务股份有限公司	住宅物业、商场写字楼物业
17	重庆新大正物业集团股份有限公司	公共物业、学校物业、航空物业
34	重庆海泰管理服务有限公司	工业园区物业
41	重庆新东原物业管理有限公司	住宅物业
68	重庆两江新区物业管理有限公司	市政物业
71	重庆洪泉物业管理有限公司	住宅物业
88	重庆华宇物业服务集团有限公司	住宅物业
94	重庆渝高物业管理有限责任公司	写字楼物业

TOP100 物业企业中，重庆企业共有 10 家入围，发行人排名第四，但在独立市场化运营物业企业中（即没有房地产开发商背景的物业企业）排名第一。排名靠前的龙湖物业、金科物业、天骄股份等依托房地产开发商背景，在住宅、商办物业等领域具有优势。而独立开发业务的新大正则专注于公共、学校、航空等业态类型的物业项目，与前述物业公司形成错位经营，在自身优势业态中具有较强的竞争实力。例如，截至目前，重庆地区合计 65 所高校，发行人在管其中的 19 所，占比 29%，而其中公立高校 39 所，发行人在管其中的 16 所，占比 41%；在重庆 38 个区、县、自治县中，发行人承接了其中 11 个行政区域（主要集中在城市核心区域）的政府机关物业项目；自 2017 年起，发行人承接了重庆江北国际机场、重庆轨道交通等重大物业管理项目。发行人的优势业态在重庆地区拥有很高的市场占有率，从而积累了项目管理经验并打响了企业品牌，使得发行人近年来在重庆以外地区承接了诸多高校、公建、航空类业态的物业项目。

根据《2018 全国物业管理行业发展报告》的数据显示，2017 年重庆地区物业服务面积 9.94 亿平方米，主营业务收入 56.6 亿元，平均单价约 0.47 元/平方米·月；而在全国 TOP100 物业企业中，重庆物业企业的管理面积约 6.69 亿平方米，年经营收入（包括重庆地区和其他地区）为 78.29 亿元，平均单价约为 0.98 元/平方米·月。发行人 2017 年底的物业项目平均单价均为 1.29 元/平方米·月，高于同期重庆地区平均水平和当地全国 TOP100 企业平均水平。

（2）未来在重庆市巩固或拓展新业务的可行性

报告期各期，发行人在重庆地区的项目数量、收费面积及收入情况如下：

重庆地区项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
数量（个）	216	222	212	184
计费面积（万平方米）	3,567.12	3,499.78	3,277.65	2,913.91
重庆地区收入	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
主营业务收入（万元）	38,549.73	73,065.17	65,268.18	54,512.02

报告期各期，发行人在重庆地区新开发业务情况如下：

单位：万元

新开发业务合同年收入	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
重庆地区	6,736.61	14,416.67	12,053.86	10,093.75

通过十几年的精耕细作，发行人的服务质量不断提升，业界口碑持续向好。报告期内，重庆当地项目数量、管理面积、合同收入规模呈现不断扩大的趋势，收入也呈现快速增长。发行人未来在重庆地区巩固并拓展新业务具备可行性。

（二）国内主要竞争对手情况

公司作为独立第三方物业企业，其主要竞争对手可分为两类：一类为国内上市物业企业，另一类为优势项目与新大正相近的物业公司。

1、作为公司主要竞争对手的国内上市公司情况如下：

（1）绿城物业服务集团有限公司

绿城物业服务集团有限公司（以下简称“绿城服务”）成立于 1998 年 10 月，2016 年 7 月于香港交易所主板挂牌上市。截至 2019 年 6 月 30 日，绿城服务在管项目达到 1,305 个，管理面积达到 1,84 亿平方米，在管面积住宅类项目占比 78.5%，非住宅项目占比 21.5%，业务覆盖全国 29 个省、137 个城市。2019 年

1-6 月绿城服务营业收入 36.6 亿元，净利润为 2.32 亿元。

（2）南都物业服务股份有限公司

南都物业服务股份有限公司（以下简称“南都物业”）成立于 1994 年，于 2018 年 2 月在上交所主板上市，其物业服务业务覆盖全国十四省（直辖市）。截至 2019 年 6 月 30 日，南都物业累计签约项目 466 个，签约面积 6,001.59 万平方米。2019 年 1-6 月南都物业实现营业收入 5.85 亿元，净利润为 0.60 亿元。

（3）中奥到家集团有限公司

中奥到家集团有限公司（以下简称“中奥到家”）成立于 2005 年，于 2015 年 11 月在香港交易所主板挂牌上市。中奥到家的主营业务包括物业管理、协销服务以及其他服务。截至 2019 年 6 月 30 日，中奥到家的物业签约项目数量为 578 个，签约面积达到 7,060 万平方米，遍及全国 42 个城市。2019 年 1-6 月中奥到家实现收入 6.56 亿元，净利润为 0.58 亿元。

2、优势项目与新大正相近的主要竞争对手情况如下：

（1）山东明德物业管理集团有限公司

山东明德物业管理集团有限公司（以下简称“明德物业”）成立于 2004 年，涉及大学城、医院、产业园、城乡环卫一体化、高档住宅区、写字楼、机关办公楼等物业业态，服务项目遍及 25 个省、直辖市、自治区，在管项目 600 多个，高校物业项目是其突出的业务板块。

（2）中航物业管理有限公司

中航物业管理有限公司（以下简称“中航物业”）是 A 股上市公司中航善达的全资子公司，项目类型包括政府、学校、金融、公共事业、写字楼及住宅等。截至 2019 年 6 月，管理项目数 613 个，管理面积 7,634 万平方米。2019 年 1-6 月中航物业实现营业收入 20.65 亿元，净利润为 1.05 亿元。

（3）珠海市丹田物业管理股份有限公司

珠海市丹田物业管理股份有限公司（以下简称“丹田股份”）成立于 1997 年，于 2015 年 1 月在新三板挂牌。丹田股份专注于高校后勤物业管理，截至 2019 年 6 月 30 日，丹田股份物业服务面积达 2,000 万平方米。2019 年 1-6 月丹田股份实现营业收入 2.00 亿元，净利润为 861 万元。

（三）发行人竞争优势

1、机制优势

公司是重庆市最早一批成立的物业企业之一，是一家运行机制灵活的民营企业。相比其他规模化的物业管理公司，公司成立初期便率先实现了市场化运作，拥有近二十年的市场化运营经验。公司的机制优势使公司在市场上动力充足，竞争能力较强，相比同业能够提供更高性价比的服务。独立决策的机制使得公司的管理层能够发挥最大的能动性，使得公司的战略规划得到贯彻与延续，避免了高级管理层波动的风险。

2、人员与组织优势

公司拥有完整的梯队化管理团队，高级管理人员主要集中在60-70后年龄段，项目与行业经验较为丰富，中级管理人员主要集中在 80 后，具有充足的活力与动力，具备良好的创新精神与奋斗精神。公司成立不久之后便率先引入员工持股的激励方式，激发了骨干成员的积极性，增强了管理团队的凝聚力和归属感。公司近二十年来骨干成员的稳定状态保持了较高的水准，对公司的发展和战略规划的延续起到了至关重要的作用。

公司历来重视组织架构的作用，持续进行组织架构的调整与优化。最新的组织架构将公司的业务职能部门按区域进行划分，使得公司职能部门扁平化，预算绩效独立核算，权力得到充分下放。此种架构对保留人才、激发人员斗志、保持信息畅通等方面都起到了较大的作用。

公司还建立了有效的员工薪酬与激励机制，制订了各项员工关怀制度来增强员工的归属感与满意度。公司自 2002 年起，通过员工持股的方式有效增加了员工的凝聚力与向心力。此外，公司建立了完善的培训体系，拥有大正经理班、储备项目经理机制，为员工创造职后再教育的机会，鼓励员工自学提升学历。公司的各项制度与员工关怀举措，都为优化员工结构，提升员工效能，保证公司的团队优势作出了必要的贡献。

3、管理能力优势

公司作为国家一级资质的专业化物业管理企业和中国物业管理协会常务理事单位，已通过多项管理体系认证，具有较完整的管理运行体系和丰富的管理经

验。公司依靠长期积累的项目管理经验，建立了一套行之有效的服务标准，并向社会进行推广。公司作为首要起草单位，协助主管部门起草了重庆市地方标准《高校物业管理服务规范（DB50/T797-2017）》、《重庆市商务楼宇物业管理服务标准（DB50/T307-2008）》。2011 年 12 月，公司被国家标准化管理委员会评为商务楼宇物业管理国家级服务业标准化试点单位。

4、品牌优势

公司获得了 2016 年度中国物业服务百强企业、中国物业管理高校服务标杆企业、中国房地产服务优秀品牌企业、中国物业服务特色品牌企业——智慧城市公共物业服务、2018 年度及 2019 年度中国物业服务百强企业、2019 中国物业服务行业市场化运营领先企业第 3 名、2018 年物业服务企业综合实力 TOP100 第 17 名等荣誉称号，在公司业务分布的主要区域，形成了良好的口碑效应，具有较强的品牌影响力。

5、项目资源优势

公司自 1998 年成立至今，通过提供不断更新与优化的服务，积累了一大批优质且稳定的客户资源。尤其在川渝黔地区，公司获得了多个公共类及学校类物业项目，在该等类型项目上深耕积累管理经验，形成了一定的业务壁垒。公司在获得多个项目的同时，提升服务品质，赢得了客户的认可，保证了稳定的项目来源。

公司在运营各类学校及公共类型物业项目的同时，与相关客户保持了良好的合作关系，增强了品牌知名度。通过校企合作等方式，拓展了业务发展的可行，为公司未来项目的稳定性与拓展性打下了坚实的基础。

（四）发行人竞争劣势

1、市场竞争劣势

公司的主要经营模式为承接物业管理项目，实施物业管理。公司的经营模式较为单一，商业模式较为传统，缺少其他业务来源，不利于形成新型服务业态。目前新大正的市政环卫类型业务刚刚起步，停车场运营的业务也正在探索阶段，公司的创新业务模式及向全国实施的业务拓展仍需接受实践的检验。

2、规模增长劣势

诸多拥有丰富业态结构的企业多为拥有房地产开发公司背景的物业管理公司，本身具有较强的资源优势和抗风险能力。此类企业凭借其先发优势与规模优势，在探索物业管理新业态的道路上积累了宝贵的经验。公司作为完全市场化运营的独立第三方物业企业，缺乏房地产开发商公司自行开发的项目支持，难以避免地承受一定的市场压力，导致公司无法快速几乎零成本地获得项目。公司目前的规模增速无法尝试全方位、多层次的新型业态结构，这也加大了公司整合商业要素的难度。

3、业务区域过于集中的劣势

公司目前的业务集中在川渝黔地区，且主要集中在重庆地区，从而一定程度上限制了公司业务发展的速度，减少了公司获取新型业务的机会。考虑到公司当前业务区域与全国发达区域的经济发展程度尚有一定差距，公司拟通过开展全国业务拓展项目来争取更大的业绩增长空间。

4、资金劣势

公司通过二十年左右的发展，积累了一定的资金和抗风险能力，但公司业务的拓展需要进行大规模的营销推广并在全国范围内进行网点布局，因此需要大规模的资金投入。公司目前的账面现金主要是物业费预收款项，以及收取的押金、保证金、代收款项，虽然能够满足日常经营的资金需求，但不宜作为投资资金。公司亟需通过进入资本市场实施股权融资等方式，补充公司业务发展所必须的资金。

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，来获取物业服务费的收入。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修理资质，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）主要经营模式

1、采购模式

公司提供的服务主要为物业管理服务，采购商品以物业管理服务中所需耗材为主。公司采购模式主要为集中采购方式，采购针对物业服务中所需的维护设备、清洁用品、绿化用品、养护材料和安保用品，公司采购方相对固定，主要目的为降低成本并保证供货商的稳定性。

2、服务模式

公司作为综合性物业管理服务提供商，根据不同客户的需求，与客户签订定制化的物业服务合同，提供基础管理管理与后勤保障一体化服务。公司面向多数客户提供安保管理、工程维护、保洁服务、绿化服务等基础物业管理服务。针对不同业态的特征与客户的需求，提供差异化的特色服务，比如：学校物业的学生公寓管理、教学服务、学生生活与辅助教育服务等；公共物业的会议服务、政务接待服务、礼宾服务、节能减排、植物租赁、餐饮管理、车辆管理等，园区物业

的餐饮服务、宿舍管理与服务，住宅物业的房屋租售、特约维修、家政服务、社区文化等；商业物业的营销策划、招商代理等。

3、销售模式

公司主要采取直销的模式，通过招投标获取客户。对于在管项目，公司通常通过与甲方进行商务谈判的方式进行续签。

公司主要通过市场开发团队，在公共媒介上获得公开招标信息，或通过原有客户推荐获得招标邀请。获得招标信息后，公司市场团队组织经营管理、专业技术和财务团队等方面的人员对招标物业进行实地考察和评估分析，对招标活动进行策划，制定相应的投标策略和风险控制措施。

确定参加投标后，公司按照潜在客户的要求，以满足客户服务需求和公司自身发展为目标编制标书内容。市场团队组织人员携带标书参加开标会议，进行现场答辩。公司收到中标通知后，按标书内容拟订《物业管理服务合同》，并与客户进行沟通和洽谈。双方达成一致后，签订《物业管理服务合同》，公司随即按照合同内容计划开展服务工作。

4、定价模式

公司报告期内多数项目通过公开招投标方式获得，公司会在客户发布招标文件之后，详细分析客户的招标条件，以满足客户需求：包括委托物业管理范围、服务内容、服务标准、强制性要求等作为基准，测算需配置的人力资源，同时确定所需人员以外的物资材料。完成人员配置后，根据不同岗位、工种、人员数量，结合当地基本工资情况、社会保险比例等，计算出人工成本。根据所需物资材料的市场价格，计算出材料成本。公司在完成项目人工与材料等成本的基础上，还将评估项目所在地的市场行情，对相应成本进行调整，同时在此基础上增加税收和合理利润，完成项目的综合定价。

因此，公司物业项目服务定价模式为：物业服务报价=（人工成本+材料成本+维修维保成本+水电能源成本+绿化保洁成本+办公成本等相关支出）*（1+管理费计提比例+利润计提比例）*（1+税金计提比例）。

公司物业项目服务价格变动主要通过重新签订合同或签订补充协议的方式进行。公司物业项目服务价格变动的期限和频率情况如下：

A、根据合同约定，每年或定期调整服务价格。如，重庆邮电大学物业服务

合同约定，因重庆市最低工资标准调整，则服务价格按照调整的幅度乘以服务人员数量进行相应调整，调整时间以重庆市最低工资标准相关政策规定的执行时间为准。

B、根据公司与客户协商沟通情况，不定期调整服务价格。该种方式在公司在管物业服务项目中亦较为普遍。

5、盈利模式

公司根据客户的招标书需求及最终签订的物业服务合同的内容，向客户提供相应的服务，并按合同的约定收取服务费，成为公司的主营业务收入。在服务的过程中，针对客户的需求提供满足客户合同服务内容以外的其他特约服务和增值服务，增加公司的收入。公司获取的以上收入中，超过人工工资支出、物资采购支出等各项支出的部分形成公司的盈利。

（三）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，参见本招股说明书“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	西永产业园	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	西永产业园	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（注）	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%**

注：厦门兆翔物业服务有限公司（以下简称厦门兆翔物业）是厦门翔业集团有限公司（以下简称翔业集团）的全资子公司，翔业集团受厦门国资委的授权，负责运营管理福州机场，厦门兆翔物业作为其成员单位，长期负责福州机场物业的管理和运营，履行集团物业管理职能，将部分物业管理业务进行外包。2018 年 10 月，发行人通过公开招投标取得厦门兆翔物业发包的福州机场物业服务项目，服务内容包括：①福州机场国际进出港联检及候机、到达区域保洁、地勤公司贵宾室保洁服务；②福州机场候机楼手推车服务；③福州机场候机楼停车场管理服务；④福州机场候机楼零星维修服务；⑤福州空港货运站、非航区域项目物业服务。

发行人与厦门兆翔物业合作的福州机场项目属于航空物业类项目，通常情况下，该类项目由机场单位通过公开招投标的方式聘请社会第三方物业公司提供物业服务。近年来，国内部分机场单位（例如广州白云机场、榆林榆阳机场）通过自己设立或由其上级单位设立物业公司，并全权委托该物业公司将物业服务进行对外公开招标。除发行人承接的福州机场外，发行人承接的北京大兴机场亦属于此类情形。因此，发行人与厦门兆翔物业的合作有合理的商业背景，符合行业惯例。

报告期内，发行人不存在向厦门兆翔物业采购服务的情形。

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%**

报告期内各期前十大客户的主要信息如下：

公司名称	成立时间	注册资本	注册地址	股权结构	主要业务范围	主要产品用途	合作历史	与公司是否存在关联关系
重庆机场集团有限公司	2003.11.25	160170.4779 万元	重庆市渝北区两路镇江北国际机场内	重庆市国有资产监督管理委员会，持股100%	经营和管理江北国际机场，设计、制作、代理、发布各类广告，仓储业务	重庆江北国际机场经营管理	通过招投标方式取得项目，2016 年底合作至今	否

					（不含危险品），货物进出口，客运站经营			
重庆大学	1929 年	-	重庆市沙坪坝区沙正街 174 号	-	高等教育	高等教育	通过招投标方式取得项目，2005 年合作至今	否
重庆邮电大学	1950 年	-	重庆市南岸区崇文路 2 号	-	高等教育	高等教育	通过招投标方式取得项目，2010 年合作至今	否
重庆师范大学	1954 年	-	重庆市沙坪坝区大学城中路 37 号	-	高等教育	高等教育	通过招投标方式取得项目，2005 年合作至今	否
重庆市公安局	1949 年	-	重庆市黄龙路 555 号	-	治安管理，出入境管理，刑事侦查，消防管理，法制管理，网络安全管理，轨道治安管理，经济犯罪侦查，交通管理	治安管理，出入境管理，刑事侦查，消防管理，法制管理，网络安全管理，轨道治安管理，经济犯罪侦查，交通管理	通过招投标方式取得项目，2014 年合作至今	否
重庆悦来投资集团有限公司	2010.4.18	260000 万元	重庆市渝北区悦来街道悦融一路 1 号	重庆两江新区管理委员会，持股 100%	利用自有资金对悦来片区开发项目进行投资；在市政府授权范围内进行土地储备整治；利用自有资金从事投资业务；对旅游资源开发项目进行投资；房地产投资；物业管理；资产经营管理；河道整治开发管理；酒店管理；会议展览经营服务管理；承办经批准的文化艺术体育交流活动；设计、制作、代理、发布国内外广告；货物及技术进出口。	房地产投资，资产经营管理	通过招投标方式取得项目，2013 年合作至今	否
四川外国语大学	1950 年	-	重庆市沙坪坝区壮志路 33 号	-	高等教育	高等教育	通过招投标方式取得项目，2016 年合作至今	否

四川美术学院	1940 年	-	重庆市沙坪坝区大学城	-	高等教育	高等教育	通过招投标方式取得项目，2005 年合作至今	否
贵州黔灵山公园	1957 年	-	贵阳市云岩区枣山路 117 号	-	综合性的游览公园	游览休闲	通过招投标方式取得项目，2015 年合作至今	否
重庆理工大学	1940 年	-	重庆市巴南区红光大道 69 号	-	高等教育	高等教育	通过招投标方式取得项目，2014 年合作至今	否
重庆保税港区开发管理集团有限公司	2008.12.17	333109.196933 万元	重庆市江北区海尔路 318 号	重庆两江新区管理委员会，持股 90.06%；建信资本管理有限责任公司，持股 9.94%	组织重庆保税港区开发建设及相关项目管理；土地整治；从事投资业务及相关资产管理（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务）；物业管理；会展服务；货物及技术进出口	保税港区开发建设	通过招投标方式取得项目，2010 年合作至今	否
重庆市公共租赁房管理局	-	-	重庆市两江新区龙晴路 2 号	-	研究起草公共租赁房配套政策，研究公共租赁房建设资金投融资措施,具体实施公共租赁住房专项规划、年度计划，组织实施公共租赁房房源储备、投放计划，承担公共租赁房项目监督管理、公共租赁房申请对象审核配租、信息统计和分析等工作，指导区县公共租赁房业务工作	公共租赁房规划和管理	通过招投标方式取得项目，2011 年合作至今	否
重庆科技学院	2004 年	-	重庆沙坪坝区大学城东路 20 号	-	高等教育	高等教育	通过招投标方式取得项目，2008 年合作至今	否
贵阳市筑城广场管理处	2011 年	-	贵州省贵阳市南明区遵义路	-	筑城广场管理和维护	筑城广场管理和维护	通过招投标方式取得项目，2012 年合作至今	否
重庆电子工程职业学院	1965 年	-	重庆市沙坪坝区大学校东路 76 号	-	高等教育	高等教育	通过招投标方式取得项目，2007 年合作至今	否

重庆百联南岸上海城购物中心有限公司	2009.6.15	2000 万元	重庆市南岸区南坪西路 38 号	上海百联购物中心有限公司，持股 100%	零售卷烟、雪茄烟；预包装食品零售；餐饮服务；销售百货、五金、交电、针纺织品、工艺品、仪器仪表、家具、汽车配件、通讯设备、劳保用品、办公用品、文化用品、儿童用品、数码产品、服装、鞋、帽、体育用品、健身器材、家电用品、黄金饰品、珠宝、花卉、I 类医疗器械；停车场管理；商务信息咨询；商业管理；房屋出租及物业管理	商场零售	通过招投标方式取得项目，2010 年合作至今	否
中国移动通信集团有限公司	1997.7.22	30000000 万元	北京市西城区金融大街 29 号	国务院国有资产监督管理委员会，持股 100%	基础电信业务（具体经营范围以许可证为准，有效期至 2029 年 1 月 6 日）；增值电信业务（具体经营范围以许可证为准，有效期至 2020 年 7 月 27 日）；互联网视听节目服务、手机电视分发服务、IPTV 传输服务（信息传输业其他许可有效期至 2021 年 09 月 17 日）；广播电视节目制作经营业务（广播电视节目及电视剧制作许可证有效期至 2019 年 04 月 01 日）；经营与信息通信业务相关的系统集成、漫游结算清算、技术开发、技术服务、广告业务、设备销售和进出口业务等；国有资产投资及管理；业务培训、会议服务；设计、制作广告，利用自有媒体发布广告。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须	电信服务	通过招投标方式取得项目，2016 年合作至今	否

					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。）			
重庆市轨道交通（集团）有限公司	1992.6.8	323755.1万元	重庆市渝中区长江支路25号	重庆城市交通开发投资(集团)有限公司，持股69.33%;重庆轨道交通投资有限公司持股7.7%;重庆信城基础设施股权投资基金合伙企业（有限合伙），持股6.13%;重庆市地产集团,持股7.57%;上海爱建信托有限责任公司，持股4.63%；国开发展基金有限公司，持股4.63%	轨道交通客运,可从事本单位的各类建设项目的建设管理,房地产开发(二级)，销售轨道设备及器材、建筑材料、通讯设备（不含发射和接收设备），计算机软、硬件开发,IC卡设计制作，设计、制作、代理、发布国内广告，货物进出口，房屋租赁，会议服务，代订餐饮、车票、机票服务。（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）	轨道交通客运	通过招投标方式取得项目，2018年合作至今	否
厦门兆翔物业服务有限公司	2006.8.14	3500万元	中国（福建）自由贸易试验区厦门片区翔云二路253号汇通中心412	厦门佰翔酒店集团有限公司，持股95%;厦门翔业集团有限公司,持股5%	物业管理；房地产中介服务（不含评估）；会议及展览服务;停车场管理;建筑物清洁服务;提供施工设备服务；其他未列明清洁服务（不含须经行政审批许可的事项）；其他未列明房地产业；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；其他未列明信息技术服务业（不含需经许可审批的项目）；工程管理服务；电	物业管理服务	通过招投标方式取得项目，2018年合作至今	否

					气安装；管道和设备安装；电气设备修理；五金产品批发；电气设备批发；其他机械设备及电子产品批发；五金零售。			
贵阳市公安局	-	-	贵阳市观山湖区黔灵山路306号	-	公安工作	公安工作	通过招投标方式取得项目，2016年底合作至今	否

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。

（1）公司报告期内签约项目情况

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%。

公司报告期末按到期日的合同情况如下：

合同到期日	主合同数量（个）	签约面积（万平方米）
2019 年	87	1,559.03
2020 年	120	2,232.42
2021 年及以后	48	1,312.61
无固定期限	68	1,667.26
合计	**323**	**6,771.31**

续上表：

合同到期日	合同金额（万元）			
	2019 年[1]	2020 年	2021 年及以后	无固定期限[2]
2019 年	8,038.21	-	-	-
2020 年	19,750.44	21,164.80	-	-
2021 年及以后	11,067.62	22,408.77	19,162.36	-
无固定期限	-	-	-	23,768.34
合计	**38,856.27**	**43,573.57**	**19,162.36**	**23,768.34**

注[1]：以该列数据为例，公司已签约项目中，2019 年底前到期的合同，将在 2019 年 7-12 月预计产生 8,038.21 万元物业管理服务收入，2020 年初至 2020 年底之间到期的合同，将在 2019 年预计产生 19,750.44 万元物业管理服务收入，以此类推；

注[2]：无固定期限合同统计的是年度金额。

上表中统计的是公司物业项目的物业管理合同按到期日的物业管理服务预

计收入情况。公司物业合同的期限以 1-3 年为主，随着合同的不断续约，对应期间的合同金额将会逐步增加，从而为公司带来稳定的收入。

（2）签约项目与在管项目的区别

签约项目与在管项目的区别在于物业公司是否已正式进场为甲方业主提供物业服务。签约项目指公司与甲方业主已签订正式物业服务合同的项目，其中包括已正式进场进行服务的在管项目，以及甲方尚未通知公司正式进场进行服务（一般为合同中约定的服务时间尚未开始）的项目。在管项目指公司与甲方业主已签订正式物业服务合同，并已正式进场进行服务的项目。

报告期内公司项目数量变动情况如下表所示：

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
签约项目数	323	314	289	240
在管项目数	316	308	284	234
	2019 年 1-6 月	**2018 年度**	**2017 年度**	**2016 年度**
新签约项目数	40	67	74	64
新进场项目	39	66	75	59
撤场项目数	31	42	25	11
新签率（当期新签数/期末签约项目数）	12.38%	21.34%	25.61%	26.67%
撤场率（当期撤场数/期末在管项目数）	9.81%	13.64%	8.80%	4.70%

注：上表数据满足以下公式：

期初签约项目数+当期新签约项目数-当期撤场项目数=期末签约项目数

期初在管项目数+当期新进场项目数-当期撤场项目数=期末在管项目数

报告期内，公司积极进行业务拓展，通过公开招投标或商务谈判的方式获取新的项目，项目新签率保持在 20%以上（2019 年 1-6 月新签率年化后也在 20%以上），且新签项目中主要是规模较大的综合物业项目。公司自 2018 年起更加注重发展质量，在兼顾项目数量的同时，将项目的单价、规模、盈利预期等作为目标项目的重要考量因素，提高了项目承接的门槛。报告期内，虽然新签项目的个数有所起伏，但是单个项目的规模逐年提升，新签项目的年合同收入总额也逐年上升，呈现出持续发展势头。

报告期内，公司有一定数量的撤场项目，主要集中在单价较低且盈利能力较弱的专项物业项目，公司综合物业项目在报告期内的撤场率保持在较低的水平。

2016 年、2017 年，公司整体撤场率较低。自 2018 年起，公司在提高新签项目标准的同时，对已有的在管项目进行了梳理，主动清理了一些规模较小且盈利

能力较弱的项目。2018 年度 42 个撤场项目中，26 个为单项保洁或保安项目，2019 年 1-6 月 31 个撤场项目中，18 个为单项保洁或保安项目。公司对该类项目的主动退出，优化了公司的项目结构。

报告期内，公司前五大项目及前十大客户对应的项目等主要项目均持续在管或得到续签，不存在主要项目无法续签的情形。公司新签率和撤场率的波动属于公司主动调整经营策略和合理商业现象所致，具有商业合理性。

（3）公司报告期内在管项目价格情况

报告期各期末，发行人在管项目平均单价如下：

单位：元/平方米·月

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
综合物业平均单价	2.02	1.98	1.98	1.93
专项物业平均单价	0.57	0.61	0.42	0.38
整体平均单价	1.43	1.44	1.29	1.22

报告期内，发行人项目平均单价整体呈上升趋势，变动的主要因素包括人工成本上升影响和个别特殊项目影响。

1）人工成本上升影响

物业管理的主要成本是人工成本，而发行人物业管理的定价采用成本加一定比例管理费用的模式，符合物业行业惯例。随着劳动力价格的上涨，发行人项目平均单价也有所提升。

2）个别特殊项目影响

报告期内发行人项目平均单价存在波动，主要系发行人管理的专项保安项目南宁市明月湖相思湖公园及专项保洁项目昆明长水机场的影响。南宁市明月湖相思湖项目于 2016 年进场，2018 年撤场，由于其属于特殊的超大型公园项目，面积高达 437 万平方米，而项目单价仅 0.03 元/平方米·月，远低于发行人平均单价水平，因此对发行人 2016 年底及 2017 年底的专项物业平均单价及整体平均单价产生了较大影响；昆明长水机场项目于 2019 年进场，发行人提供该机场的机坪及高空保洁服务，服务面积高达 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，因此对发行人当期末的专项物业平均单价及整体平均单价产生了一定影响。上述项目对发行人综合物业项目单价不产生影响。

若对上述特殊项目进行剔除考虑，发行人 2016 年至 2019 年上半年各期末的

项目平均单价分别为 1.35、1.40、1.44、1.48 元/平方米·月，呈逐年上升趋势。

发行人与重庆地区物业服务平均单价对比如下：

单位：元/平方米·月

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
发行人综合物业项目平均单价[1]	2.02	1.98	1.98	1.93
重庆地区星级物业服务均价[2]	尚未公布	1.95	1.82	1.75

注[1]：发行人项目平均单价计算过程中包含了专项保安、保洁项目，与区域物业项目均价不具可比性，因此上表采用了发行人综合物业项目平均单价，以便与区域均价进行对比；

注[2]：数据来源于中国指数研究院 2016 年至 2018 年期间历年的《中国物业服务价格指数研究报告》，由于报告统计的是星级物业服务价格样本，因此略高于重庆当地平均水平。

由上可知，发行人综合物业项目平均单价上升趋势与幅度与重庆地区物业行业服务均价的上升趋势与幅度一致。

（4）公司报告期内按物业类型分类的在管项目情况

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，公司在管项目按物业类型分类的具体情况如下表所示：

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。

报告期各期间，在管项目的物业管理服务收入及毛利按物业类型分类如下表所示：

单位：万元

项目类型	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利
公共	17,111.82	3,593.57	29,278.90	6,221.62	22,923.03	4,353.33	17,356.20	3,919.27
学校	10,393.42	2,237.02	19,210.01	3,872.35	16,465.11	3,644.53	12,904.75	3,255.22
园区	2,466.22	642.94	5,056.96	1,458.06	5,089.93	1,618.33	4,528.90	1,435.80
商业	2,224.95	312.75	4,315.00	561.21	4,216.87	569.12	4,149.46	611.18
住宅	4,816.40	816.03	9,932.65	1,767.77	10,195.46	1,837.89	8,256.83	1,427.02
保洁	6,430.67	646.32	10,273.18	872.74	8,275.73	751.59	6,808.67	706.82
保安	1,212.26	249.33	2,405.54	512.07	1,760.10	317.78	1,074.77	182.92
合计	**44,655.75**	**8,497.96**	**80,472.23**	**15,265.83**	**68,926.25**	**13,092.56**	**55,079.57**	**11,538.24**

报告期内，随着公司管理的物业项目数量和规模持续扩大，物业管理服务收入和毛利也呈现持续增长趋势。

（5）公司报告期内按地区分类的在管项目情况

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，公司在管项目按地区分类的具体情况如下表所示：

区域	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）
重庆	216	3,567.12	1.75	222	3,499.78	1.73	212	3,277.65	1.71	184	2,913.91	1.60
贵州	29	802.62	1.05	30	823.58	1.04	33	840.16	0.90	27	724.14	0.82
四川	30	442.82	0.45	25	398.84	0.44	25	352.03	0.49	18	363.75	0.36
云南	3	319.08	0.34	2	33.36	0.75	1	29.03	1.38	2	5.62	5.59
广西	3	129.15	0.39	5	107.76	0.85	4	478.56	0.08	1	437.00	0.03
湖北	4	94.14	1.30	4	40.14	1.04	3	22.10	1.22	1	8.93	1.47
湖南	1	14.64	1.15	2	74.64	0.44	2	74.64	0.42	1	14.64	0.93
河南	6	162.18	0.65	3	221.85	0.41	1	164.99	0.30	-	-	-
江苏	3	17.18	2.93	3	17.18	2.93	1	3.47	2.84	-	-	-
陕西	10	83.99	2.18	8	68.45	1.57	2	7.10	5.48	-	-	-
江西	4	86.62	0.76	1	21.84	0.63	-	-	-	-	-	-
北京	3	66.95	1.55	1	18.68	0.85	-	-	-	-	-	-
福建	1	38.64	3.78	1	38.64	3.78	-	-	-	-	-	-
浙江	1	2.50	16.66	1	2.50	16.66	-	-	-	-	-	-
河北	1	6.75	2.42	-	-	-	-	-	-	-	-	-
天津	1	3.78	7.32	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	**316**	**5,838.16**	**1.43**	**308**	**5,367.25**	**1.44**	**284**	**5,249.73**	**1.29**	**234**	**4,467.98**	**1.22**

报告期内，公司服务区域逐步扩大，服务区域从报告期初的西南区域为主，扩大至西北、华东、华中及华北等区域。公司主要的经营区域集中在西南区域，在报告期内服务面积保持稳定增长。

个别省份报告期内平均单价有明显的波动，系这些省份项目数量较少，且不同业态之间的项目单价水平差异较大，少量不同业态项目的进出即导致该区域单价产生波动。

报告期各期间，在管项目的物业管理服务收入及毛利按区域分类如下表所示：

单位：万元

区域	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利
重庆	34,525.01	6,968.09	65,184.14	12,868.83	57,612.94	11,086.90	47,593.03	10,004.85
贵州	4,723.93	1,149.73	9,192.86	2,122.50	7,767.25	1,684.79	5,050.41	1,109.67
四川	1,178.24	142.28	1,872.25	165.30	1,916.20	171.68	1,841.89	327.24
陕西	763.10	61.89	1,003.40	2.09	59.52	-10.91	-	-
广西	370.41	17.35	911.33	5.06	384.14	13.13	163.52	17.06
河南	417.26	-4.87	680.16	65.34	187.42	22.91	-	-
湖南	179.89	14.00	387.23	-2.13	241.14	-14.28	25.60	1.38
湖北	263.36	15.52	333.86	-13.65	246.93	-9.94	49.45	-29.78
江苏	296.48	-4.40	245.66	3.90	80.56	-0.98	-	-
云南	387.39	16.51	248.03	44.35	430.14	149.26	355.66	107.82
福建	744.78	39.26	210.23	25.54	-	-	-	-
浙江	235.82	78.05	118.23	27.50	-	-	-	-
江西	244.34	-25.38	77.88	-25.05	-	-	-	-
北京	232.65	17.00	6.98	-23.76	-	-	-	-
天津	78.38	14.09	-	-	-	-	-	-
河北	14.72	-1.18	-	-	-	-	-	-
合计	**44,655.75**	**8,497.96**	**80,472.23**	**15,265.83**	**68,926.25**	**13,092.56**	**55,079.57**	**11,538.24**

报告期内，公司立足于重庆本地，以西南地区为发展重点，重庆、贵州、四川等西南地区随着项目数量和规模的持续扩大，收入和毛利也呈现持续增长。同时，公司积极向陕西、河南、湖北、湖南、江苏等中东部地区以及其他区域开拓市场，开展项目，创造新的收入增长点。

（6）公司报告期内物业费收缴率情况

公司报告期内收缴率情况如下表所示：

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
当年/当期收缴率	92.51%	92.85%	91.58%	92.52%
累计收缴率[1]	94.83%	98.77%	98.99%	99.49%

注[1]：累计收缴率统计了截至 2019 年 7 月 20 日的收缴情况。

公司当年收缴率体现了公司物业管理项目的首年收缴情况，由于物业项目存在一定的合理催收期，首年收缴率相对较低，而累计收缴率则随着时间的推移，公司通过不断收取历史欠缴的物业费，使得往年的收缴率逐步提升，从而更真实

反映了项目回款的比例，且更早期的物业项目由于后续物业费回款累计期较长，因此其收缴率会高于近期年份的收缴率。从 2016 年以来的累计收缴率情况来看，公司的项目回款情况较好，不存在收款率持续恶化的情形。

5、发行人在重庆市之外地区拓展业务情况

发行人的业务拓展方式与物业行业惯例一致，包括公开招投标和商务谈判两种，而发行人主要以公开招投标的方式获取项目。发行人在重庆市外地区拓展业务的方式同样也是以招投标为主。

在报告期内，发行人在推进全国化战略的进程中，对业务拓展的体制进行不断调整，具体措施包括：

A、强化发行人总部营销力量，增加营销人员，加强对全国业务拓展的统一领导和支持；

B、在目标市场组建独立的营销组织，配置专业的营销人员；

C、根据全国化发展速度调整组织架构，新设外地区域公司，委派发行人核心骨干人员进行业务开拓和管理；

D、外地区域以公共、学校作为重点业态进行拓展，对于近两年外地区域发展较快的机场项目，发行人根据发展情况对事业部进行了调整，新增了航空事业部，对机场项目进行重点管理；

E、对于外地重点项目，由集团总部派员驻场进行前期管理，做好市外项目质量保障。

通过以上措施，发行人从 2012 年至今在全国范围内的业务拓展取得了良好的成效，除战略重点区域外，发行人在华北、华东及华中等地区也实现了业务突破。

报告期内，发行人在重庆以外地区按业务拓展方式区分新开发的业务情况如下表：

单位：万元

重庆以外地区新开发业务合同年收入	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
公开招投标	11,622.84	97.85%	9,869.77	97.59%	5,094.95	89.93%	4,111.83	92.73%
商务谈判	255.12	2.15%	243.36	2.41%	570.35	10.07%	322.51	7.27%

合计	11,877.96	100.00%	10,113.13	100.00%	5,665.29	100.00%	4,434.34	100.00%

发行人以商务谈判方式获取的新业务主要是专项保洁、保安项目，而绝大多数综合物业项目公司以公开招投标的方式获得。从合同收入来看，发行人以公开招投标方式获取的业务，其收入规模显著高于商务谈判方式。

报告期初至今，发行人在重庆市内外均不存在并购整合物业公司的情形。另一方面，发行人制订了全国化布局的战略规划，聚焦城市公共建筑与设施管理领域，以做大做强优势业态为目标，快速扩大管理规模。因此，未来发行人将基于自身发展实际情况及融资实现程度，物色优质物业公司，在适当的时刻择机与其进行并购合作。

（四）主要成本及其供应情况

公司对外采购，按照采购内容，可以分为物资采购、服务采购、食材采购三类。物资采购，主要是为满足业务需要而进行的保洁用品、绿化用品、安保用品、客服用品、工程耗材、维修耗材等采购。服务采购，主要是保洁、绿化、外墙清洗、垃圾清运、消防维保、空调维保、设备维保等专项服务采购，公司在保障物业服务品质的基础上，为了提高管理水平，降低营业成本，因此将部分单项业务外包给专业、高效的服务供应商。食材采购，主要是为开展餐饮业务而进行的果蔬肉蛋等食材采购。整个市场完全竞争，供应充足。

1、主要供应商采购情况

（1）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（原“重庆金地清洁服务有限公司”）	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%**

注：公司于 2018 年购入新办公楼后即开始进行装修，截至 2019 年 6 月 30 日，总部城新办公楼装修工程累计发生金额 1,493.37 万元，其中与重庆大正建筑装饰工程有限责任公司的累计交易金额为 792.32 万元（不含税），因该类交易款项不涉及营业成本，故未在主要供应商中列示。

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）报告期内各期前十大供应商的主要情况如下：

供应商名称	注册时间	注册资本	股东名称	高管情况	主营业务	合作历史	是否存在关联关系
重庆弘满渝清洁服务有限公司	2016.5.17	2000万元	江利娟、江局	执行董事兼总经理：江利娟；监事：江局	城市环境及道路的清扫及垃圾收集、运输处理服务;清洁服务;清洗服务;家政服务;保洁服务;人力搬运装卸服务;园林绿化管理及维护;工业设备清洗;管道疏通;环卫设施的管理服务;城市景观建筑及公共设施保洁与维护;销售:清洁用品、环卫设备;从事建筑相关业务	提供保洁服务，2016 年合作至今	否
重庆金地清洁服务股份有限公司	2006.3.8	500万元	何洪珍、赵振强	董事长：赵振强；董事：赵姝亭、苟杰芝、张菡；董事兼总经理：何洪	清洁服务；家政服务；石材养护；四害防治服务；城市绿化管理（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；城市生活垃圾经营性清扫、收	提供保洁服务，2010 年合作至今	否

				珍；监事：张明全、苟锦华、李后先	集和运输（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；清洁用品销售；从事建筑相关业务（取得相关资质后方可执业）；为病人提供护理服务（不得从事医疗诊治活动）；洗涤服务；环境污染治理（取得资质许可后方可执业）；机电设备维修；安防工程设计、施工（取得资质许可后方可执业）；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』		
重庆万戈农业发展有限公司	2005.5.16	3000万元	重庆万戈农产品（集团）有限公司、王海璐	执行董事兼总经理： 李永红；监事：王成明	农产品种植、销售（国家有专项规定的除外）;预包装食品批发兼零售；销售：粮油制品、日用百货、调料、水产品、家禽、食用农产品（不含粮食收购及国家有专项规定的除外）;为餐饮企业提供配送服务；物业管理;房屋租赁(不含住宿服务);仓储服务(不含危险化学品);餐饮管理（不含餐饮服务）	提供餐饮食材，2015年合作至今	否
重庆嘉恩环卫服务有限公司	2011.12.24	800万元	王跃华、张光英	执行董事兼总经理:王跃华;监事：张光英	垃圾清理(不含运输)、清洁服务、管道疏通、化粪池清掏、家政服务、城市道路清扫、垃圾收集清运	提供除渣服务，2011年合作至今	否
重庆力杰消防工程有限公司	2008.3.25	6000万元	刘小惠、王志刚、刘丽平、董忠诚、重庆美年传媒工程有限公司、江河	董事长兼总经理：刘小惠；董事:王志刚、董忠诚、刘丽平、江河；监事会：刘薇、杨红霞、石莉	消防设施工程专业承包壹级、电子与智能化工程专业承包贰级、建筑装修装饰工程专业承包贰级;钢结构工程专业承包叁级、机电设备安装工程专业承包叁级;安防工程从业资格壹级、消防设施维护保养检测临时一级;消防设施维护保养检测临时三级；消防安全评估（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；无缝气瓶定期检验(氮气、氩气、二氧化碳);焊接气瓶定期检验(七氟丙烷);销售:消防器材设备、五金、化工产品(不含化学危险品)、汽车零部件、建筑材料(不含化学危险品)、装饰材料(不	提供消防维保服务，2016年合作至今	否

					含化学危险品);消防设备技术咨询、研发、生产、加工消防产品(仅限有资质的分支构经营);销售:社会公共安全设备;劳务承揽;普通货物运输;货物进出口		
重庆宇创建筑劳务有限公司	2014.7.14	500万元	郭晓国、周晓玉	执行董事兼总经理：郭晓国；监事：周晓玉	从事建筑相关业务;景观园林工程施工、园林绿化养护;建筑设备租赁;物业管理;安防、消防工程设计;清洁服务;外墙清洗;垃圾清运;管道疏通服务;人力装卸搬运服务;销售:建筑和装饰材料(以上均不含化危品)、五金交电、电线电缆、消防设备、安防设备;设计、制作、代理、发布国内外广告	提供公租房维修工程服务，2017年合作至今	否
重庆天隆裕商贸有限公司	2016.5.11	20万元	张冬梅	执行董事兼总经理：张冬梅；监事：伍德波	销售计算机软件及辅助设备、办公用品、五金、交电、电子产品、家用电器、通信设备(不含卫星地面接收设施)、建筑材料(不含化学危险品)、机械设备、电线电缆;计算机软件及通信设备的技术开发;商务信息咨询	提供五金器件、建筑材料等物资，2016年合作至今，之前为同一实际控制人下的渝中区永凡五金经营部供应	否
渝中区永凡五金经营部	2015.4.1	—	伍德波	—	销售五金、灯具、水暖器材、电工器材	提供五金器件、建筑材料等物资，2015年合作至2016年，之后由同一实际控制人下的重庆天隆裕商贸有限公司供应	否
重庆洁品汇商贸有限公司	2016.6.1	600万元	刘海波	执行董事兼总经理：刘海波；监事：段世英	生产、销售:塑料制品、塑料原料、塑料颗粒、清洁用品、酒店用品、化工产品及原料(不含化学危险品)、塑料包装制品、五金、交电、日用百货、建筑材料(不含化学危险品)	提供保洁用品，2016年合作至今，之前为同一实际控制人下的巴南区龙柏塑料厂、重庆市大渡口区柏华塑料门市部供应	否
重庆美廷清洁	2006.3.16	500万元	余波、陈大琼	执行董事兼总经理：陈大琼；	清洁服务;家政服务;外墙清洗;保洁服务;中央空调清洗;油烟	提供外墙清洗服务，2008年	否

服务有限公司				监事：余波	机清洗;石材保养翻新;地板打蜡;房屋小型维修;装卸服务;园林植物养护;销售:机电产品、五金交电、家用电器、日用百货、建筑材料、装饰材料、化工产品(以上三项范围不含危险化学品)	合作至今	
重庆玖顺保洁有限公司	2016.8.30	200万元	徐梅、李顺波	执行董事兼总经理：徐梅；监事：李顺波	清洁服务;城市园林绿化工程设计、施工;观赏植物租赁(不含林木种子生产、经营);家庭服务;从事建筑相关业务;销售:卫生洁具	提供保洁服务，2016年开始合作，2017年底协商终止合作	是
重庆勇航保洁有限公司	2016.8.22	200万元	霍人礼、李柳清	执行董事兼总经理：霍人礼；监事：李柳清	清洁服务;家政服务;园林绿化工程设计;观赏植物租赁;从事建筑相关业务(凭相关资质证书执业)	提供保洁服务，2016年开始合作，2017年底协商终止合作	是
重庆可立康保洁有限公司	2016.8.25	200万元	杨康健、龚刘莹	执行董事兼总经理：杨康健；监事：龚刘莹	保洁服务;清洗服务;家政服务;绿色植物租赁;从事建筑相关业务(凭相关资质证书承接业务)	提供保洁服务，2016年开始合作，2017年底协商终止合作	是
重庆鸿朗保洁有限公司	2016.8.25	200万元	肖琦、陈立	执行董事兼总经理：肖琦；监事：李刚春	清洁服务;家政服务;园林绿化工程设计;观赏植物租赁(不含林木种子);从事建筑相关业务(凭相关资质证书执业)	提供保洁服务，2016年开始合作，2017年底协商终止合作	是
锦江麦德龙现购自运有限公司重庆南岸商场	2001.4.12	1000万美元	-	法定代表人：Nicolas Louis Eugene GAUTHERON	出租自有物业及现购自运仓储式商场；销售农产品、保健用品、金银首饰、建材（不含危险化学品）、润滑油品、通讯设备(不含地面卫星接收及发射设备)；销售：预包装食品（含冷藏冷冻食品）、散装食品（含冷藏冷冻食品）、婴幼儿配方乳粉、其他婴幼儿配方食品、保健食品、糕点类食品制售（按许可证核定的期限和范围从事经营）；化妆品、卫生用品、花卉、苗木（不含林木种子）批发与零售；直接入口食品现场制售（须取得相关行政许可后方可开展经营活动），组织国内产品的出口业务，自营商	提供餐饮食材，2014年开始合作，2017年起转向重庆万戈农业发展有限公司采购食材	否

					品的进出口业务；与现购自运仓储式商场有关的加工、包装、自营商品的配送（不含普通道路运输）及其它活动。（以上经营范围涉及行政许可的，在许可核定的范围和期限内经营，未取得许可或超过许可核定范围和期限的不得经营。)		
重庆同方国新机电设备管理有限公司	2015.9.9	500万元	重庆市同方科技发展有限公司、重庆新大正公司	董事长：陈建华；董事：刘健、李省三、汪毅；监事：周晓莉、胡伶	物业管理服务,物业管理咨询服务;建筑设施设备节能服务、设计、安装及技术咨询服务;建筑机电设备维修保养服务;中央空调维修、保养、安装、清洗、消毒及水处理技术服务;建筑消防设备维修、保养服务建筑消防设备技术咨询、研发;建筑消防设备生产、加工;销售:机电产品、制冷设备、消防设备、电气设备、给排水设备、安防监控设备、五金、化工产品(不含危险化学品)、建筑材料及装饰材料(不含危险化学品)	提供消防维保、空调维保等服务，2016年开始合作，2017年底协商终止合作	是
重庆奥普服饰有限公司	1998.3.20	5000万元	张玲、尤庆宁	执行董事兼总经理：张玲；监事：尤庆宁	销售服装、针纺织品、鞋帽、百货、装饰品、酒店用品；酒店用品、床上用品加工；服装设计、制造	提供员工的工装等服饰用品，2012年合作至今	否
江北区永诚五金建材经营部	2017.8.4	-	顾源章	-	零售：五金建材、电动工具、电线电缆	提供五金器件、建筑材料等物资，自2017年合作至今	否

（3）前十大供应商采购金额及其占采购总额的比例变动情况

报告期内，前十大供应商的采购金额合计分别为1,970.23万元、2,928.70万元、8,698.06万元、4,157.79万元、2,295.90万元，占对外采购总额的比例分别为32.36%、35.85%、58.71%、40.63%、39.12%。

前十大供应商的采购金额及其占采购总额的比例呈现先升后降趋势，主要是由于，为提高人员效率和运营效率，2016年下半年起，公司转变用工方式，逐步扩大保洁外包的范围和数量，导致向玖顺保洁、勇航保洁、可立康保洁、鸿朗保洁、弘满渝清洁、金地清洁等主要供应商的服务采购规模大幅增加。2017年

底，公司与玖顺保洁、勇航保洁、可立康保洁、鸿朗保洁四家公司合同到期后协商终止保洁业务外包合作，部分项目转为由自有员工提供保洁服务，保洁外包规模大幅减少，导致 2018 年、2019 年 1-6 月对主要供应商的采购规模大幅下降。

（4）前十大供应商的变动情况

报告期内，前十大供应商的变动情况如下：

1）为提高人员效率和运营效率，2016 年下半年起，公司转变用工方式，逐步扩大保洁外包的范围和数量，玖顺保洁、勇航保洁、可立康保洁、鸿朗保洁成为 2016 年、2017 年主要供应商。2017 年底，公司与玖顺保洁、勇航保洁、可立康保洁、鸿朗保洁四家公司的合同到期后，双方协商终止保洁业务外包合作，部分项目转为自有员工提供保洁服务，2018 年起上述四家外包公司不再是公司主要供应商。

2）因 2016 年下半年起公司逐步扩大保洁外包的范围和数量，弘满渝清洁、金地清洁成为公司 2016 年至 2019 年 1-6 月的主要供应商，2016 年至 2017 年采购金额大幅上升，2018 年和 2019 年 1-6 月采购金额保持稳定。

3）2016 年，公司主要向锦江麦德龙现购自运有限公司重庆南岸商场采购食材。2017 年至 2018 年，食材采购转向重庆万戈农业发展有限公司，导致食材采购的主要供应商变动。2019 年 1-6 月由于餐饮项目陆续终止经营，食材采购需求减少，主要供应商也相应发生变动。

4）2016 年，同方国新为公司提供消防维保、空调维保及其他设施设备维保服务，成为公司的主要供应商。2017 年上半年，同方国新准备注销，公司与同方国新终止合作，消防维保服务采购转向重庆力杰消防工程有限公司，力杰消防成为 2017 年至 2019 年 1-6 月的主要供应商。

5）2016 年之前渝中区永凡五金经营部主要为公司提供五金器件、建筑材料等物资，2016 年其实际控制人成立重庆天隆裕商贸有限公司，与本公司继续合作，成为本公司的主要供应商。

6）2017 年下半年，公司为优化业务结构，将部分公租房项目维修工程业务交由第三方公司承做，与重庆宇创建筑劳务有限公司等公司开展合作，重庆宇创建筑劳务有限公司成为公司 2018 年至 2019 年 1-6 月的主要供应商。

7）江北区永诚五金建材经营部为公司 2019 年 1-6 月主要供应商，为公司提

供五金器件、建筑材料等物资。

8）报告期内，重庆嘉恩环卫服务有限公司、重庆洁品汇商贸有限公司、重庆美廷清洁服务有限公司、重庆奥普服饰有限公司均为公司的主要供应商，公司与其合作较为稳定，但由于各期前十大供应商规模存在一定差异，导致上述单位部分年度未能列入前十大范围内。

（5）重庆弘满渝清洁服务有限公司、重庆天隆裕商贸有限公司、重庆洁品汇商贸有限公司在成立当年或次年即成为公司前十大供应商的情况分析

1）上述供应商成立当年或次年即成为公司前十大供应商的原因及合理性

A、重庆弘满渝清洁服务有限公司

重庆弘满渝清洁服务有限公司（以下简称“弘满渝清洁”）在成立当年即成为公司前十大供应商的原因为，公司基于对其兄弟公司重庆碧净清洁服务有限公司（以下简称“碧净清洁”）业务能力的认可，但受限于碧净清洁小规模纳税人无法开具增值税专用发票，而选择与一般纳税人资格的弘满渝清洁进行保洁外包业务合作，产生较大的交易额。

2016 年下半年起，公司逐步扩大保洁外包的范围和数量。在此背景下，公司组织开展保洁外包的招投标、市场询价与比价、竞争性磋商，以遴选合适的供应商。弘满渝清洁成立于 2016 年 5 月，其主要负责人为江利娟，其名下尚有另外一家公司，即成立于 2012 年 10 月的碧净清洁，主要从事保洁、清洁、绿化服务，具有较为丰富的项目资源和较强的业务能力。弘满渝清洁和碧净清洁两家公司业务内容基本一致，江利娟对其进行统一管理。在公司选取保洁外包供应商过程中，考察了碧净清洁在管项目的业务表现、服务质量，能够满足公司保洁业务外包的需求，故协商进行合作。但由于碧净清洁为小规模纳税人，而弘满渝清洁为一般纳税人，公司基于保洁外包业务增值税专用发票的需求，最终选择弘满渝清洁作为合作对象。因此，弘满渝清洁自 2016 年 9 月起承接了公司部分项目的保洁外包业务，当年交易规模较大，成为公司前十大供应商。

B、重庆天隆裕商贸有限公司、重庆洁品汇商贸有限公司

重庆天隆裕商贸有限公司（以下简称“天隆裕商贸”）、重庆洁品汇商贸有限公司（以下简称“洁品汇商贸”）在成立当年或次年即成为公司前十大供应商，主要是由于分别承继其“前身”渝中区永凡五金经营部、巴南区龙柏塑料厂与公司的

业务所致。

公司业务开展过程有采购垃圾袋、扫把、灯具、五金器材等保洁、保安、日常维修用品的需求，由于量大价低、采购频繁，主要是向个体工商户进行采购，渝中区左营街凡尔五金经营部（后由渝中区永凡五金经营部承继）、巴南区龙柏塑料厂均自 2010 年起成为公司此类物资的主要供应商，连续服务多年，合作良好。

2016 年，渝中区永凡五金经营部的负责人、巴南区龙柏塑料厂的负责人因自身业务需求，各自成立了天隆裕商贸、洁品汇商贸，承继前述个体工商户的业务，并以天隆裕商贸、洁品汇商贸为主体继续与公司开展业务合作。

天隆裕商贸、洁品汇商贸及其实际控制人、对应的个体工商户情况如下：

个体工商户名称	个体工商户存续期间	公司法人名称	公司法人成立时间	实际控制人
渝中区左营街凡尔五金经营部	2010 年 3 月至 2015 年 3 月	重庆天隆裕商贸有限公司	2016 年 5 月	伍德波及其配偶张冬梅
渝中区永凡五金经营部	2015 年 4 月至 2016 年 12 月			
巴南区龙柏塑料厂	2008 年 5 月至 2017 年 9 月	重庆洁品汇商贸有限公司	2016 年 6 月	刘海波

因此，公司与天隆裕商贸、洁品汇商贸的合作均承接自之前与同一实际控制人所有的个体工商户的合作，在报告期之前就已经合作，合作历史较久，并非 2016 年新开展的合作。由于公司向天隆裕商贸、洁品汇商贸及其前述个体工商户的采购规模较大，上述供应商成为公司的前十大供应商。

2）上述供应商股东、董监高与公司及子公司股东、董监高的关联关系

报告期内，弘满渝清洁、天隆裕商贸、洁品汇商贸及其相关主体、个体工商户的股东及董监高人员如下：

供应商名称	成立时间	股东名称	董事、监事、高管情况	是否存在关联关系
重庆弘满渝清洁服务有限公司	2016.5.17	江利娟、江局	执行董事兼总经理：江利娟；监事：江局	否

重庆天隆裕商贸有限公司	2016.5.11	张冬梅	执行董事兼总经理：张冬梅；监事：伍德波	否
渝中区永凡五金经营部	2015.4.1（2016 年 12 月注销）	伍德波	伍德波	否
渝中区左营街凡尔五金经营部	2010.3.29（2015 年 3 月注销）	伍德波	伍德波	否
重庆洁品汇商贸有限公司	2016.6.1	刘海波	执行董事兼总经理：刘海波；监事：段世英	否
巴南区龙柏塑料厂	2008.5.26（2017 年 9 月注销）	刘海波	刘海波	否

经确认，上述供应商及相关主体、个体工商户的股东、董监高与公司及子公司股东、董监高不具有关联关系。

3）公司与上述公司之间交易价格的公允性

A、重庆弘满渝清洁服务有限公司

公司与弘满渝清洁通过公开招投标、竞争性磋商方式确立合作关系，向弘满渝清洁采购保洁外包服务的定价模式为，根据业务量，确定所需岗位人员数量，采用人均包干价的形式，确定服务价格。

报告期内，公司与弘满渝清洁的保洁外包服务的人均包干价格，和公司与重庆金地清洁服务股份有限公司等其他保洁外包服务供应商的人均包干价格基本一致，价格公允。

B、重庆天隆裕商贸有限公司、重庆洁品汇商贸有限公司

公司与天隆裕商贸、洁品汇商贸及其相关个体工商户已连续合作多年，在合作之初均采用了询价、比价等程序，采购的物资均为日常保洁、保安、维修用品，价低量大，采用市场公开价格，交易价格合理。

2、同为客户和供应商的单位及其交易情况

报告期内，公司开展业务过程中，存在同为客户和供应商的情形。同为公司供应商和客户的单位为重庆力杰消防工程有限公司。

（1）采购和销售业务的合理性

公司向力杰消防采购物业项目的建筑消防设施设备的维护保养服务，采购主体为母公司新大正物业。建筑消防设施设备的维护保养服务为专业服务，需要由具备相关业务资质的单位进行。新大正物业母公司及下属子公司均不具备相关业务资质，故需要委托具备相关业务资质的第三方供应商实施，力杰消防具有相关业务资质和较为丰富的消防维保经验。因此，公司向力杰消防采购建筑消防设施设备维护保养服务的交易，具有合理性。

公司向力杰消防销售内容为提供水、电、通风等设施维护保养服务，提供服务主体为子公司高筹智能。由于力杰消防作为具有相关资质的专业消防设施维护单位，主要对消防设施相关系统做日常巡查、定期检测、故障维修、应急维护处理等，而将其相关基础设施日常的维修维保工作委托他人执行。鉴于公司与力杰消防已建立了良好的业务合作关系，力杰消防具有寻求水、电、通风设施的维护保养服务需求，同时高筹智能具备相关业务的服务能力，故双方协商由高筹智能承接力杰消防部分项目的水、电、通风设施维护保养服务，具有合理性。

因此，公司与力杰消防的销售和采购业务，均有合理的商业逻辑，具有业务合理性。

（2）相关采购、销售的业务或产品种类、金额及占比

1）采购业务种类、金额及占比

单位：万元

业务种类	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度	
	金额	占采购总额比例	金额	占采购总额比例	金额	占采购总额比例
建筑消防设施维护保养服务	128.74	2.21%	325.83	3.18%	246.86	1.67%

2）销售业务种类、金额及占比

单位：万元

业务种类	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
物业水、电设施维护保养服务	-	-	41.90	0.05%	106.68	0.14%

（3）相关交易价格的公允性

1）采购业务交易价格的公允性

公司在开展消防维保服务采购过程中，对重庆市场具有消防维保资格的供应商进行了企业资质、合作意向等情况的调查和了解，确定了力杰消防、重庆渝捷消防设备有限责任公司等公司作为消防维保服务供应商。公司与力杰消防的消防维保服务单价，和公司与渝捷消防的服务单价差异不大。此外，公司与力杰消防的消防维保服务单价与力杰消防为其他第三方提供的消防维保服务单价不存在重大差异。因此，公司向力杰消防的采购业务交易价格不存在显失公允的情况。

2）销售业务交易价格的公允性

公司向力杰消防提供的水、电、通风等设施维护保养服务，采用成本加成法进行定价。维护保养服务的成本主要包括人工支出、维保过程中耗用的材料成本、税金、管理费用等，公司根据维保项目的具体情况，以及业主提出的具体要求，预计所需人员配置数量、材料耗用数量，同时根据人员工资和材料价格预计人工支出和材料成本，并在此基础上加成合理的税金和利润，定价合理。

3、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年平均工资（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

（五）环保情况

公司为非生产型企业，主要从事物业服务业务，不属于重污染行业。公司在提供物业服务的过程中产生的主要排放污染物为少量生活污水，经汇集后排入市政污水管网，其排污处理方式与排污情况相匹配。

公司取得了由第三方认证机构中质协质量保证中心颁发的环境管理体系认证证书，证明新大正的相关业务符合环境管理体系的标准，具体情况如下：

证书名称	标准	证书编号	证书所有者	有效期

环境管理体系认证证书	ISO14001	00616E30744R2L	新大正	2016.9 至 2019.9

经保荐机构核查，发行人是重庆市有一定知名度的物业管理服务提供商，自成立以来一直专注于为各类物业业主提供物业管理服务。根据《上市公司环保核查行业分类管理名录》（环办函〔2008〕373 号），公司所处行业不属于列表所列的重污染行业，公司在提供物业服务、增值服务的过程中产生的主要排放污染物为少量生活污水，经汇集后排入市政污水管网，因此公司无需设立专项环保投入资金。

（六）安全生产情况

1、安全生产制度及安全设施运行情况

发行人结合自身业务特点，建立了完善的安全生产制度，具体情况如下：

（1）机构设置及人员配置

公司成立安全工作委员会。安全工作委员会由公司经营班子成员、各职能中心总监、事业部/区域公司/子公司总经理、物业部/城市分公司/子公司负责人组成。安全工作委员会主任由总经理担任，副主任由分管业务的副总经理、总经理助理、事业部/区域公司总经理、运营管理中心总监担任，各职能中心总监和物业部/城市分公司/子公司负责人为成员。公司安全工作委员会设立办公室，承担安全工作委员会日常工作。

（2）规章制度

公司根据《中华人民共和国安全生产法》的相关要求制定了《安全工作管理制度》，明确了安全工作的指导思想和管理原则、安全工作管理的范围、安全工作委员会组成及职责、安全工作委员会办公室组成及职责、安全工作主要负责人等事项。此外，公司制定了配套的细化管理办法，包括《安全防范管理办法》、《安全工作考核评价管理办法》、《安全检查管理办法》、《安全教育培训管理办法》、《安全事故报告和现场处置管理办法》、《安全事故调查处理办法》、《应急管理办法》等，对提供日常物业管理服务时涉及的消防、治安等方面的具体要求、标准以及操作规程进行明确。

（3）执行方面

公司安全生产责任部门和相关人员按照《安全工作管理制度》的规定和要求，开展定期安全检查，物业项目人员按照不同层级实施日检、周检、月检、节假日安全检查；此外，公司安全工作相关负责人还会安排随机性安全检查；根据季节变化，公司安全委员会办公室组织相关人员对项目包括用电安全、消防安全、设备安全等安全问题进行单项专业检查。

（4）安全设施运行情况

公司提供物业管理服务的过程中涉及的主要安全设施为电梯、消防设施等，该等设施的所有权归甲方业主所有。公司定期对该等设施进行检查、维护、保养，并接受政府主管部门的检查，委托具有检验资格的第三方机构对其是否正常运行及是否存在安全隐患进行检测。报告期内，公司管理的安全生产设施正常运行，运行情况良好。

2、安全隐患或发生重大安全生产事故

根据《生产安全事故报告和调查处理条例》第三条的规定，重大安全生产事故是指造成 10 人以上 30 人以下死亡，或者 50 人以上 100 人以下重伤，或者 5000 万元以上 1 亿元以下直接经济损失的事故。经核查，报告期内，发行人未发生重大安全生产事故。

发行人是主要从事物业管理服务的服务型企业，不属于生产制造型企业，也不属于高危行业企业。

如本节“1、安全生产制度及安全设施运行情况”所述，发行人制定了完善的安全生产制度，安全设施运行情况良好。

综上，报告期内，发行人不存在安全隐患或发生重大安全生产事故，不会影响发行人的生产经营。

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

根据相关不动产权证书、相关不动产登记主管部门出具的证明文件、发行人出具的承诺函并经保荐机构和发行人律师查验，发行人持有的 14 项不动产权获取方式及交易对手方情况如下：

序号	不动产权证书编号	房屋座落	获取方式	获取对价	建筑面积（平方米）	使用期限	交易对手/原权利人情况
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	司法拍卖	1,880,000.00元	469.87	国有建设用地使用权	重庆谦訹物业有限责任公司[1]
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		
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		
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#	购买	3,990,109.20元	377.63	国有建设用地使用权2033年8月3日止	中国光大银行股份有限公司重庆分行
5	渝（2017）渝中区不动产权第000945155号	渝中区上清寺路9号名义层19层C#			366.55		
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		
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		
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		
9	渝（2018）渝中区不动产权第000025740号	渝中区虎踞路78号1-1#	购买	86,103,600.00元	1,068.13	国有建设用地使用权2053年12月29日止	重庆渝中总部经济建设投资有限公司
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		

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		
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		
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		
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		

注[1]:根据重庆市第一中级人民法院编号为“（2003）渝一中民执字第904号”的《民事裁定书》列示。

上述 1-3 项不动产权项下土地使用权性质均为划拨，系大正有限通过参与司法拍卖获得。根据《物权法》第二十八条“因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生效力”以及《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》（法发[2004]5 号）第五条第二款“在执行人民法院确认土地、房屋权属的生效法律文书时，应当按照人民法院生效法律文书所确认的权利人办理土地、房屋权属变更、转移登记手续”和第二十五条“人民法院执行土地使用权时，不得改变原土地用途和出让年限”规定，大正有限已合法取得上述划拨性质的土地使用权。上述 4-14 项不动产权，系发行人通过一般市场交易形式购买所得，相关合同不违反现行法律、法规的强制性规定，取得方式合法合规。

据此，保荐机构和发行人律师认为，上述不动产权取得方式合法合规，并取得完整有效的权属证明文件。

3、租赁房屋及建筑物

截至本招股说明书签署之日，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本节“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

截至本招股说明书签署之日，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	大正	45	9898126	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）；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

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
3	新大正	45	9898122	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	2014-01-14/2024-01-13	原始取得
4	新大正	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）；	2005-07-21/2025-07-20	原始取得

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
				护送；消防		
12	李可由	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	李可由	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	李可由	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	天正英斯特	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	天正英斯特	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	天正英斯特	40	7798537	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	2011-03-07/ 2021-03-06	原始取得
18	天正英斯特	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	英斯特	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

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
20	英斯特	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

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
28	天正	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	2018-11-28/2028-11-27	原始取得
30		45	26134848	失物招领	2018-11-28/2028-11-27	原始取得

3、域名

截至本招股说明书签署之日，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、发行人核心技术及资源情况

物业管理属于服务行业，主要以服务质量、沟通能力、运营管理能力、工程管理能力、资质证书等作为行业内企业的核心技术及资源。二十年的物业管理经验，使得新大正拥有了多项具有自身特色的技术，主要如下：

1、人力资源管理体系

物业管理行业主要依赖人力资源进行服务，行业特性决定了人力资源管理的重要性，可以称之为一项核心技术。新大正在人才的储备、培养、管理等方面已经形成了较为健全的体系，多年的实践经验显示了新大正在该技术方面的成熟与先进。

（1）管培生培养

管培生主要对象为大四在校生。公司已有近五年管培生培养经验，通过逐年优化完善，已经取得一定的成效。其中，2013 年 20 名管培生中有 4 人已经担任中小型项目经理，占当期管培生人数 20%；2014 年 13 名管培生中有 1 人担任项目经理，1 人担任主管，晋升占比 15%；2015 年 33 名管培生中有 2 人担任营销经理，1 人担任增值服务高级经理，1 人担任储备项目经理，1 人担任副部长，4 人担任主管，晋升占比 27%；2016 年 9 名管培生中有 1 人担任营销助理，晋升占比 11%；2017 年 80 名管培生中有 1 人担任前介项目经理助理，2 人担任储备项目经理，1 人担任营销副经理，3 人担任项目内勤，4 人担任部长，1 人担任领班，3 人担任营销专员，2 人担任职能专员，1 人担任实施助理工程师，晋升占比 21.25%；2018 年 49 名管培生中有 1 人担任行政主管，3 人担任领班，1 人担任项目内勤，3 人担任营销专员，5 人担任职能专员，晋升占比约 26.53%；2019 年 150 名管培生正在培养中。

（2）校企联合办学

公司通过校企联合办学的方式，强化人员理论与实践的结合过程，为公司储备专业对口的高素质人才。目前，公司已与重庆工程职业管理学院、毕节工程职业管理学院两所高校联合举办物业管理专科、本科教育。在办学过程中，公司全程参与学生的招录、教学科目的配置、实践课程的安排、讲师的校企互动（高校教师到公司开展专题研究、公司高管到学校给学生上课），以及毕业就职辅导等过程，为完善相关人员的专业知识结构提供了保障。

（3）大正经理班

大正经理班从 2012 年开始以来，先后从公司内部选拔 60 名年龄小于 35 岁、中专文化、忠诚度高、成长较强的部长和经理助理级员工到相关高校进行半封闭式学习，拓宽思想、增加管理知识、培育领导者意识，为公司业务发展提供了一批匹配度较高的项目经理人才。

（4）储备项目经理

储备项目经理包括内选和外引，内选主要在前面四类基础之上的后续推动，外引主要针对行业内外管理型人才招募。通过公司整体有计划有步骤的安排和实施，通过半年到一年定制学习和评估，在公司需要的时候，迅速从储备项目经理队伍中提拔出项目负责人。同时，结合各个业务单业务发展态势，公司为各个业务单元制订项目经理人员安全储备量，人员储备低于安全储备量时，内选和外引即行启动，通过保证项目经理安全储备量来保障业务发展对项目经理的需求。

2、丰富的项目经验

公司拥有二十年的项目经验，服务对象多样化，包括学校、政府及事业单位等公共类物业，也承接住宅、商场、园区等业务。公司近年来获得的项目稳步增长，是多年的项目经验带来的收益。

虽然物业管理行业通常是按照客户的需求提供定制化服务，每个项目之间各不相同，但在流程与管理模式上具有可复制性。经过多年的检验，新大正建立的一套特色服务体系具有灵活性与可持续性，能够为其带来稳定。更进一步，新大正在未来向其它地区拓展业务，也可以借鉴原有的项目经验，再结合当地的实际情况，从而降低风险。

不仅如此，丰富的项目经验还为新大正未来的发展奠定良好的基础。无论是市政环卫业务拓展，还是停车场改造、建设与运营，对市场需求的准确把握、业务前期的顺利推广、与客户沟通无阻，都需要足够丰富的项目经验支持。

3、专业技术能力

新大正拥有设施管理公司、保安服务公司、餐饮服务公司、保洁服务公司等一系列专业化子公司，具有资质齐全、专业能力强的特点，能够在公司提供传统物业服务的基础上，满足客户专业化的需求，同时提升所服务物业的品质与价值。

新大正拥有多个专业化子公司，使得其能够提供更为全方位的物业服务，为客户提供多重的保障，解决各种突发状况。同时，各类业务间的有机结合，有利于提升公司服务的厚度，打造公司良好的品牌形象，为公司实现智慧化城市服务提供商的愿景奠定坚实的基础。

4、业务资质及证书

截至本招股说明书出具之日，发行人取得的相关资质证书情况如下：

序号	证书名称	颁发机构	证书编号	许可内容	颁发日期／截止日期
1	《中华人民共和国物业服务企业资质证书》（一级）	中华人民共和国住房和城乡建设部	（建）1050191	物业管理活动	2016.9.2/ --
2	《中华人民共和国特种设备安装改造修理许可证》	重庆市渝中区质量技术监督局	TS3350A61-2022	曳引驱动乘客电梯、曳引驱动载货电梯、液压乘客电梯、液压载货电梯、自动扶梯、自动人行道、杂物电梯的修理	2018.10.15/ 2022.10.14
3	《城市生活垃圾经营性清扫、收集服务许可证》	重庆市环境卫生管理局	渝环 No.15019	生活垃圾清扫、收集	2018.12.13/ --
4	《劳务派遣经营许可证》	重庆市人力资源和社会保障局	渝人社遣许字 20160026 号	经营劳务派遣业务	2016.8.15/ 2019.8.14
5	《自行招用保安员单位备案证》	重庆市公安局渝中区分局	渝中 001	门卫、巡逻、守护等安全防范工作	2018.5.16/--
6	《城市环境卫生经营服务资质等级证书》（B 级）	重庆市环境卫生协会	2016029	城市道路、社区、社会单位生活垃圾清扫、收集；城市道路及设施的清洗、保洁等相关城市环境卫生经营服务	2019.6.14/ 2020.6.13
7	《城市生活垃圾经营性运输服务许可证》	重庆市环境卫生管理局	419	生活垃圾运输服务（不含餐厨垃圾）	2019.7.16/--

截至本招股说明书出具之日，发行人子公司取得的重要资质证书情况如下：

序号	公司名称	证书名称	颁发机构	证书编号	许可内容	颁发日期／截止日期
1	大正融信	《物业管理企业资质证书》（三级）	重庆市国土资源和房屋管理局	渝物 0516 号	物业管理活动	2004.12.20/ —
2	大正保安	《保安服务许可证》	重庆市公安局	渝公保服 20140002 号	门卫、巡逻、随身护卫、安全检查、秩序维护	2017.9.5/ —
3	大世界保洁	《城市生活垃圾经营性清扫、收集服务许可证》	重庆市环境卫生管理局	渝环 No.18067	生活垃圾清扫、收集服务	2018.6.12/--

4	大世界保洁	《城市环境卫生经营服务资质等级证书》（C 级）	重庆市环境卫生协会	2016032	城市道路、社区、社会单位生活垃圾清扫、收集；城市道路及设施的清洗、保洁等相关城市环境卫生经营服务	2019.7.12/2020.7.11
5	精橱餐饮空港分公司	《食品经营许可证》	重庆市食品药品监督管理局渝北区分局	JY25001120016093	热食类食品制售	2016.11.8/2021.11.7
6	大疆商业	《食品经营许可证》	重庆市食品药品监督管理局渝中区分局	JY15001030075029	预包装食品销售（不含冷藏冷冻商品）	2018.8.10/2023.8.9
7	大疆商业	《重庆市房地产经纪机构备案证明》	重庆市渝中区住房保障中心	渝中区县（自治县）2016 字第 040 号	--	2016.11.14/--
8	大疆商业	《重庆市房地产中介服务机构资质证书》	重庆市国土资源房屋评估和经纪协会	渝地房评经协（2016）第 138 号	从事楼盘代理、居间代理、代办交易手续、房地产信息、咨询等服务。	2019.5.21/2020.5.31

根据发行人主营业务的相关资料，并经保荐机构和发行人律师查验，发行人生产经营各个环节所需获得的审批、认证情况如下：

公司名称	生产经营环节	审批、认证证书或文件	审批认证机构
新大正	物业管理	中华人民共和国物业服务企业资质证书（壹级）[1]	中华人民共和国住房和城乡建设部
	劳务派遣	劳务派遣经营许可证	重庆市人力资源和社会保障局
	垃圾清运	城市生活垃圾经营性清扫、收集服务许可证	重庆市环境卫生管理局
		城市生活垃圾经营性运输服务许可证	
	保安服务	自行招用保安员单位备案证	重庆市公安局渝中区分局
	电梯维修	中华人民共和国特种设备安装改造修理许可证	重庆市渝中区质量技术监督局
	城市环卫	城市环境卫生经营服务资质等级证书	重庆市环境卫生协会
大正保安	保安服务	保安服务许可证	重庆市公安局
大世界保洁	垃圾清运	城市生活垃圾经营性清扫、收集服务许可证	重庆市环境卫生管理局
	城市环卫	城市环境卫生经营服务资质等级证书	重庆市环境卫生协会
大正融信	物业管理	物业管理企业资质证书（叁级）[1]	重庆市国土资源和房屋管理局

大疆商业	食品经营	食品经营许可证	重庆市食品药品监督管理局渝中区分局
	经纪服务	重庆市房地产经纪机构备案证明	重庆市渝中区住房保障中心
精橱餐饮空港分公司	餐饮服务	重庆市排放污染物许可证	重庆市环境保护局两江新区分局
		重庆市建设项目环境影响登记表备案回执	重庆市环境保护局两江新区分局

注[1]：根据 2018 年 3 月 8 月《住房城乡建设部关于<物业服务企业资质管理办法>的决定》（住房和城乡建设部令第 39 令），已对物业服务企业资质证书进行了废止。

七、发行人产品质量控制情况

（一）质量控制体系与标准

质量管理是企业生存与发展的必备内容。公司的质量控制均按照国家标准或行业标准执行，符合规范。相关法律法规及行业的具体标准，参见本招股说明书“第六节业务和技术”之“二、发行人所处行业的基本情况”之“（二）行业主要法律、法规及产业政策”。

在质量控制体系的建立上，公司科学归纳了各个项目、各个环节的具体要求，全面开展了服务标准的研究制定工作，形成具有特色的质量管理模式。公司发放了覆盖全部物业服务的质量控制制度，包括《品质检查管理规定》、《监察管理规定》、《物业服务管理方案作业规程》等。

（二）质量控制措施

公司的质量管理采用理论与实际相结合的管理模式，建立了《品质检查管理规定》，由分、子公司或业务部门负责人牵头，依据公司制度及品质管理标准要求，对项目质量监督体系的建立和有效性运行情况进行考核，并落实人员负责跟进项目品质督导管理工作。主要内容包括：

1、项目自查

项目负责人每日进行现场管理巡查，对所辖范围内岗位值班记录进行确认，完成质检记录。项目负责人及时审阅质量记录，组织跟进、整改、复查和考核工作，制定纠正措施。负责人每月将工作质量自查情况记录书面上报分公司或事业

部，纳入月度质检通报。自查考核奖惩在当月员工绩效考核中体现。

2、部门检查

事业部门不定期对项目进行质量监督检查，检查发现的问题及时记录并与当事人及项目负责人沟通，书面形式告知项目人员。部门拟定月度质检通报，经上级审批后在公司发布。对于考核分影响达到一定程度的，以特别通报形式发放，对于事件影响较大的，报公司企业管理部审核处置。部门建立每月质检考核明细表，统计质检考核执行情况。

3、公司检查

公司职能部门确保对新项目定期定量检查督导，对检查发现的问题及时记录并与当事人及项目负责人沟通确认，书面告知项目和公司归口部门。职能部门对检查中存在的问题进行分析，提出改进措施，报公司企业管理部备案。对于较大质量品质事项，三日内报企业管理部审核并及时通报。

（三）产品质量纠纷

报告期内，公司未存在因服务质量问题而引起纠纷的情形。

根据公司业务所在地工商局出具的证明，发行人及其子公司在报告期内严格遵守中华人民共和国的法律法规，不存在违法违规行为，亦不存在被本局及本局下属机关处罚且情节严重的情形。

第七节 同业竞争与关联交易

一、独立性情况

本公司成立后，严格规范与公司股东之间的关系，建立健全各项管理制度。公司在业务、资产、人员、财务、机构方面均独立于公司各股东，具有独立完整的业务以及面向市场自主经营的能力，完全独立运作、自主经营、独立承担责任和风险。

（一）资产独立

本公司独立拥有有形资产及无形资产的产权，公司的资产与股东的资产权属关系界定明确，公司对其所有资产具有控制支配权。本公司没有以所属资产或权益为股东或其他关联企业提供担保，公司对其所有资产拥有完全的控制支配权，不存在资产、资金被控股股东、实际控制人占用而损害公司利益的情况。

（二）人员独立

本公司总经理、副总经理、总经理助理、董事会秘书、财务负责人等高级管理人员和核心技术人员均专职在公司或下属控股子公司工作并领取报酬，未在其控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；本公司董事、监事及高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定产生，不存在控股股东、实际控制人越过公司股东大会、董事会、监事会而作出人事任免决定的情况；公司员工独立于股东单位及其关联方，并执行独立的劳动、人事及工资管理制度。

（三）财务独立

本公司设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员。公司根据现行会计制度及相关法规、条例，结合公司实际情况制定了内部财务会计管理制度，建立了独立、完整的财务核算体系，能够独立进行财务决策，具有规范的财务会计制

度和财务管理制度。公司开设了独立的银行账号，不存在与股东共用账号的情况。公司作为独立纳税人，依法独立进行纳税申报和履行纳税义务。

（四）机构独立

本公司建立健全了股东大会、董事会、监事会及总经理负责的经理层等机构及相应的“三会”议事规则和总经理工作细则，形成了完善的法人治理结构；公司依据生产经营需要设置了相应的职能部门，各职能部门按规定的职责独立运作；公司与股东单位之间不存在混合经营、合署办公的情况；公司各职能部门与股东单位及其职能部门之间不存在上下级关系，不存在股东单位干预本公司组织机构设立与运作的情况。

（五）业务独立

本公司主要从事物业管理业务，具有完整的业务流程、独立的生产经营场所以及业务渠道，取得了各项独立的业务资质证书，能够对外独立开展业务，不依赖于股东和其他任何关联方，公司具有独立的主营业务和面向市场自主经营的能力。

综上所述，本公司在资产、人员、财务、机构、业务方面与股东及其关联单位相互独立，拥有独立完整的资产和直接向市场独立经营的能力。

二、同业竞争

（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本招股说明书“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）避免同业竞争的承诺

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、关联方与关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则》的规定，截至招股说明书签署日，公司的主要关联方及关联关系如下：

序号	关联方名称	与本公司关系
1	王宣	控股股东、实际控制人
2	李茂顺	实际控制人
3	陈建华	实际控制人
4	廖才勇	实际控制人
其他持股 5%以上股东		
1	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	持股 5%以上股东，实际控制人王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇控制的企业
2	罗渝陵	持股 5%以上股东
其他发行人控股股东、实际控制人及其近亲属直接或间接控制的、或者担任董事、高级管理人员，除公司及其子公司、分公司以外的法人或其他组织		
1	CREATRIX DESIGN INC.	控股股东、实际控制人之一王宣家庭成员控制的企业
公司的控股子公司		
1	重庆益客精橱餐饮管理有限公司	公司控股子公司
2	重庆高筹智能工程有限公司	公司控股子公司
3	重庆智邦整合企业管理咨询有限公司	公司控股子公司
4	重庆大疆商业管理有限公司	公司控股子公司
5	重庆大正保安服务有限公司	公司控股子公司
6	重庆大世界保洁有限公司	公司控股子公司
7	重庆大正融信物业管理有限公司	公司控股子公司
8	成都嘉峰世界清洁保养有限公司	大世界保洁控股子公司
9	重庆新大正航空科技有限公司	公司控股子公司
公司的参股公司		
1	重庆国正物业管理有限公司	公司参股公司
2	重庆旅商投资（集团）有限公司	公司参股公司
3	重庆德同领航创业投资中心(有限合伙)	公司参股公司
4	重庆大正清洁服务有限公司	大世界保洁参股公司

5	前海勤博教育科技（深圳）有限公司	公司参股公司
董事、监事及高级管理人员		该等人员的基本情况请参阅本招股书“第八节董事、监事、高级管理人员及核心人员”之“一、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员简介”的相关内容。
与关联自然人关系密切的家庭成员		与关联自然人关系密切的家庭成员，包括配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母。该等人员未担任本公司的董事、监事、高级管理人员。
除实际控制人外，持股 5%以上的股东及其关系密切的家庭成员直接或间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的法人或其他组织		
1	重庆市阳光职业培训学校	持股 5%以上股东罗渝陵及其女儿控制的民办非企业法人
2	重庆市江北区东方职业培训学校	持股 5%以上股东罗渝陵及其女儿控制的民办非企业法人
3	重庆科普瑞特物业管理有限公司	持股 5%以上股东罗渝陵及其女儿控制的公司。
4	重庆致雅儒商企业管理顾问有限公司	持股 5%以上股东罗渝陵及其女儿控制的公司。
5	重庆凡创企业管理咨询有限公司	持股 5%以上股东罗渝陵的配偶控制的公司。
6	重庆航磊广告有限公司	持股 5%以上股东罗渝陵的配偶和女儿共同控制的公司。
7	重庆市渝陵物业管理有限公司（已吊销）	持股 5%以上股东罗渝陵的配偶和女儿控制的公司。
8	重庆蓝沁生物科技有限公司（已吊销）	持股 5%以上股东罗渝陵配偶的弟弟控制的公司。
9	重庆市双鹰制动器有限公司	持股 5%以上股东罗渝陵之女儿的配偶的父母控制的公司。
10	重庆海航房地产开发有限公司（已吊销）	持股 5%以上股东罗渝陵之弟担任高管的公司。
董事、监事、高级管理人员直接或间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除公司及其控股子公司以外的法人或其他组织		
1	物联（北京）传媒有限责任公司	董事王荣控制的公司
2	航电建筑科技（深圳）有限公司	董事王荣担任董事的公司
3	北京大通智汇投资管理咨询有限公司（已吊销）	董事王荣担任高管的公司
4	拉萨鲜尚投资咨询有限公司	董事张乐控制的公司
5	上海梁江通信系统股份有限公司	董事张乐担任董事的公司
6	湖南味菇坊生物科技股份有限公司	董事张乐担任董事的公司
7	重庆超力高科技股份有限公司	董事张乐担任董事的公司
8	重庆易宠科技有限公司	董事张乐担任董事的公司
9	上海久耶供应链管理有限公司	董事张乐担任董事的公司

10	上海摩象网络科技有限公司	董事张乐担任董事的公司
11	广州库洛科技有限公司	董事张乐担任董事的公司
12	深圳市德同富坤投资管理有限公司	董事张乐担任董事的公司
13	店商互联（北京）科技发展有限公司	董事张乐担任董事的公司
14	深圳德同股权投资管理有限公司	董事张乐担任董事的公司
15	前海领航星辰（深圳）投资发展有限公司	董事张乐担任董事长的公司
16	重庆轻纺控股（集团）公司	独立董事徐丽霞担任独立董事的公司
17	重庆市农业投资集团有限公司	独立董事徐丽霞担任董事的公司
18	史宾沙职业顾问（北京）有限公司	独立董事张洋担任董事长、高管的公司
19	华安财产保险股份有限公司重庆分公司	监事彭波担任高管的公司
20	重庆响靓科技有限公司（已吊销）	高管况川及其家庭成员控制的企业

发行人的其他关联方

1	重庆大正美妮日用品化学有限公司（已注销）	控股股东、实际控制人之一王宣曾经担任副董事长的公司。
2	重庆大世界购物中心管理有限公司（已注销）	控股股东、实际控制人之一王宣曾经担任董事、经理的公司。
3	重庆大世界酒店有限公司	控股股东、实际控制人之一王宣报告期内曾担任董事的公司。
4	重庆大正房地产开发有限公司	实际控制人之一李茂顺报告期内曾担任经理的公司。
5	重庆嘉善物业管理有限公司	持股5%以上股东罗渝陵及其女儿报告期内曾经控制的公司。
6	重庆川仪自动化股份有限公司	董事张乐报告期内曾经担任董事的公司
7	重庆海洲化学品有限公司	董事张乐报告期内曾经担任董事的公司
8	重庆望变电气（集团）股份有限公司	董事张乐报告期内曾经担任董事的公司
9	新中天环保股份有限公司	董事张乐报告期内曾经担任董事的公司
10	中设工程咨询（重庆）股份有限公司	董事张乐报告期内曾经担任董事的公司
11	德同（北京）投资管理股份有限公司	董事张乐报告期内曾经担任董事的公司
12	上海德心股权投资基金管理有限公司	董事张乐报告期内曾经担任董事的公司
13	德同（上海）股权投资管理有限公司	董事张乐报告期内曾经担任董事的公司
14	上海德同知能投资咨询有限公司	董事张乐报告期内曾经担任董事的公司
15	珠海库洛科技有限公司	董事张乐报告期内曾经担任董事的公司
16	海默尼药业股份有限公司	董事张乐报告期内曾经担任董事的公司
17	西藏德同创业投资管理有限公司	董事张乐报告期内曾经担任高管的公司
18	重庆德同股权投资基金管理有限公司	董事张乐报告期内曾经担任高管的公司
19	北京山仁汇投资管理有限公司	董事王荣报告期内曾经担任执行董事、高管的公司
20	前海超级前台（深圳）信息技术有限公司	董事王荣报告期内曾经担任董事的公司
21	上海郡州广告传媒股份有限公司	董事王荣报告期内曾经担任董事的公司
22	重庆同方国新机电设备管理有限公司（已	报告期内公司曾经参股公司

	注销）	
23	重庆贸联电子商务有限公司（已注销）	报告期内公司曾经参股公司
24	重庆鸿朗保洁有限公司（已注销）	报告期内大世界保洁曾经参股公司
25	重庆勇航保洁有限公司（已注销）	报告期内大世界保洁曾经参股公司
26	重庆可立康保洁有限公司	报告期内大世界保洁曾经参股公司
27	重庆玖顺保洁有限公司	报告期内大世界保洁曾经参股公司
28	北京元发投资管理有限公司	报告期内公司曾经参股公司
29	重庆爱侬家政服务有限公司（已注销）	报告期内公司曾经参股公司
30	大连大正物业管理有限公司（已注销）	报告期内公司曾经参股公司
31	重庆亚惠餐饮有限公司（已注销）	报告期内公司曾经控股子公司

上述所指发行人的其他关联方，还包括董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上股东的关系密切的家庭成员直接或间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的法人或其他组织。

注：鉴于原关联自然人杨梅曾通过湖北荣巽间接持有发行人 5%以上股份，湖北荣巽持股比例已于 2017 年 9 月因深创投向发行人增资而降至 5%以下，至招股说明书签署日，已逾 12 个月。根据《深圳证券交易所股票上市规则》相关规定，杨梅及其控制或担任董事、高级管理人员的企业已不再视同为发行人的关联人，故此处不再单独逐一列示。

四、关联交易情况

（一）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
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，纳入应付职工薪酬科目核算和列示。

（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

1）公司参股成立上述四家公司的背景及进行外包合作的合理性

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。随着物业管理行业的发展和社会分工的进一步细化，绝大多数物业企业在发展到一定规模以后，逐步将保洁、保安、维修等专项业务，外包给第三方专业服务公司，从而形成一种资源整合型运作模式。同行业可比公司中，绿城服务、中奥到家、南都物业等公司，均有一定比例的保洁、保安等专项业务外包。

公司主要是为政府机关、企事业单位、公共场馆、高等院校等主体提供物业管理服务，出于保证服务质量的考虑，成立了控股子公司大世界保洁、大正保安、高筹智能，作为专门的保洁公司、保安公司、设备维修公司，形成了内部专业化协同分工的独特模式。公司第三方专项业务外包起步较晚，2016 年下半年起，公司将对保洁服务要求相对单一的部分商业、住宅项目的保洁业务尝试更多的外包给外部第三方专业服务公司。

大世界保洁既对公司的项目提供保洁服务业务支持，同时又独立面向市场开拓业务，逐步发展成为重庆地区市场规模较大的专业保洁服务公司。由于专项保洁服务行业具有门槛较低，对于人员技能经验要求较低，市场开放度高等特征，行业壁垒低，人员流转率高，大世界保洁的部分骨干人员在从业和历练一段时间之后，会陆续离职，自行创立公司从事保洁服务业务，与大世界保洁形成竞争，导致大世界保洁人才和市场的双重流失，对大世界保洁的发展造成一定的不利影响。

鉴于此，为了减少经验较为丰富、经历相对资深的骨干员工离职给公司带来的直接损失和将来可能的潜在竞争，大世界保洁推出离职员工创业扶持计划，从离职员工中挑选有创业意愿、有管理能力的人员，与其合作成立专业保洁服务公司。在此背景下，大世界保洁参股成立了玖顺保洁、勇航保洁、可立康保洁、鸿朗保洁四家保洁公司，承接大世界保洁和新大正的部分保洁外包业务，同时独立面向市场拓展相关业务。

上述四家保洁公司设立并为公司提供服务的初衷，一是由于其创始人和管理团队均是大世界保洁曾经培养多年、具备较为丰富经验的项目管理人员，对公司的企业文化、管理要求、作业特性较为熟悉，具备公司及大世界保洁要求的业务素质和能力，通过成立合资公司并承接公司的保洁业务，有利于防止公司业务流失，减少潜在竞争，且可以有效保障外包服务的质量；二是满足离职的骨干员工的创业意愿，对新员工职业发展通道形成一个指引，用另一种方式解决业务骨干人员流失的问题。

综上所述，公司与部分离职员工合作成立上述四家保洁公司，并为公司提供保洁服务，具有合理的商业逻辑，具有合理性。

除玖顺保洁、勇航保洁、可立康保洁、鸿朗保洁四家公司外，不存在其他类似公司。

2）上述四家公司的股权结构、自设立以来所从事的主营业务、经营状况及报告期内的主要财务数据

A、玖顺保洁

玖顺保洁自 2016 年 8 月成立至 2017 年 7 月的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	王远玖	20.00	40.00	货币
2	李顺波	12.50	25.00	货币
3	大世界保洁	17.50	35.00	货币
合计		**50.00**	**100.00**	

2017 年 7 月，大世界保洁将其持有的玖顺保洁 35%股权转让给王远玖和李顺波，并相应办理了工商变更登记手续，退出了对玖顺保洁的持股。

截至本招股说明书签署之日，玖顺保洁的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式

1	徐梅	120.00	60.00	货币
2	李顺波	80.00	40.00	货币
合计		**200.00**	**100.00**	

玖顺保洁自设立以来，主要从事保洁服务承包业务。由于保洁服务市场竞争激烈，自身成立时间较短，盈利能力较弱，呈现微盈或亏损状态。2016 年成立至 2019 年 6 月，玖顺保洁主要财务数据如下：

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**
总资产	6.97	7.00	186.11	120.78
净资产	1.42	1.45	21.28	6.00
项目	**2019 年 1-6 月**	**2018 年度**	**2017 年度**	**2016 年度**
营业收入	-	10.02	1,675.75	443.63
营业成本	-	20.30	1,643.37	436.02
期间费用	0.03	13.56	16.33	5.01
净利润	-0.03	-19.83	15.29	0.75

B、勇航保洁

勇航保洁自 2016 年 8 月成立至 2017 年 7 月的股权结构如下：

序号	**股东名称**	**出资额（万元）**	**股权比例（%）**	**出资方式**
1	霍勇	30.00	60.00	货币
2	陈启兰	2.50	5.00	货币
3	大世界保洁	17.50	35.00	货币
合计		**50.00**	**100.00**	

2017 年 7 月，大世界保洁将其持有的勇航保洁 35%股权转让给霍勇和陈启兰，并相应办理了工商变更登记手续，退出了对勇航保洁的持股。

截至注销前，勇航保洁的股权结构如下表所示：

序号	**股东名称**	**出资额（万元）**	**股权比例（%）**	**出资方式**
1	霍人礼	160.00	80.00	货币
2	李柳清	40.00	20.00	货币
合计		**200.00**	**100.00**	

勇航保洁自设立以来，主要从事保洁服务承包业务。由于保洁服务市场竞争

激烈，自身成立时间较短，盈利能力较弱，呈现微盈或亏损状态。2016 年成立至 2018 年（2019 年 2 月已注销），勇航保洁主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
总资产	11.66	152.84	96.45
净资产	5.26	19.08	5.91
项目	**2018 年度**	**2017 年度**	**2016 年度**
营业收入	6.90	1,376.89	319.04
营业成本	15.21	1,339.71	315.11
期间费用	5.46	16.19	1.90
净利润	-13.82	13.17	0.66

C、可立康保洁

可立康保洁自 2016 年 8 月成立至 2017 年 7 月的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	刘洪燕	30.00	60.00	货币
2	葛本忠	2.50	5.00	货币
3	大世界保洁	17.50	35.00	货币
合计		**50.00**	**100.00**	

2017 年 7 月，大世界保洁将其持有的可立康保洁 35%股权转让给刘洪燕和葛本忠，并相应办理了工商变更登记手续，退出了对可立康保洁的持股。

截至本招股说明书签署之日，可立康保洁的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	杨康健	160.00	80.00	货币
2	龚刘莹	40.00	20.00	货币
合计		**200.00**	**100.00**	

可立康保洁自设立以来，主要从事保洁服务承包业务。由于保洁服务市场竞争激烈，自身成立时间较短，盈利能力较弱，呈现微盈或亏损状态。2016 年成立至 2019 年 6 月，可立康保洁主要财务数据如下：

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
总资产	7.29	17.95	200.01	105.08
净资产	4.14	11.68	19.98	6.10
项目	**2019 年 1-6 月**	**2018 年度**	**2017 年度**	**2016 年度**
营业收入	2.72	15.34	1,348.25	367.04
营业成本	-	7.76	1,318.04	361.73
期间费用	10.13	15.70	20.48	2.86
净利润	-7.54	-8.30	1.63	0.85

D、鸿朗保洁

鸿朗保洁自 2016 年 8 月成立至 2017 年 7 月的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	但秀梅	30.00	60.00	货币
2	瞿才容	2.50	5.00	货币
3	大世界保洁	17.50	35.00	货币
合计		**50.00**	**100.00**	

2017 年 7 月，大世界保洁将其持有的鸿朗保洁 35%股权转让给但秀梅和瞿才容，并相应办理了工商变更登记手续，退出了对鸿朗保洁的持股。

截至注销前，鸿朗保洁的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	肖琦	160.00	80.00	货币
2	陈立	40.00	20.00	货币
合计		**200.00**	**100.00**	

鸿朗保洁自设立以来，主要从事保洁服务承包业务。由于保洁服务市场竞争激烈，自身成立时间较短，盈利能力较弱，呈现微盈或亏损状态。2016 年成立至 2018 年（2019 年 3 月已注销），鸿朗保洁主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
总资产	32.15	104.79	74.48
净资产	-8.95	8.91	5.67
项目	**2018 年度**	**2017 年度**	**2016 年度**

营业收入	64.85	1,110.97	265.24
营业成本	61.87	1,086.65	257.61
期间费用	19.37	16.26	6.12
净利润	-17.86	3.24	0.42

E、上述四家公司的员工来源及工资情况

上述四家公司成立后独立经营，既承接大世界保洁和新大正的部分保洁外包业务，同时独立面向市场拓展相关业务。为满足业务开展所需的人员，其员工一部分来自于新大正和大世界保洁的离职员工，一部分来自于公开社会招聘。截至2016 年末，上述四家保洁公司中共有约 85%的人员来自于公司或大世界保洁，该部分人员主要为外包项目的原有保洁服务人员。四家保洁公司的员工来自于公司的人数比例较高，与物业行业中就地解散、就地招聘的惯例一致。

2016 年、2017 年，上述四家公司的工资水平保持稳定，小幅增长。

F、上述四家公司注册资金出资情况

上述四家保洁公司均成立于 2016 年 8 月，根据公司法的相关规定，有限责任公司注册资金实行认缴制，股东缴纳注册资金在公司章程中约定即可。根据四家保洁公司的公司章程约定，股东缴纳认缴金额的时间为截至 2026 年 12 月。四家保洁公司成立初期，为保证公司经营和业务开展所需资金，大世界保洁缴纳了部分资本金，八名合作股东因资金不足尚未缴纳。上述做法符合公司法的规定和四家保洁公司章程的约定。

与新大正合作成立上述四家保洁公司的合作自然人均为新大正原物业项目经理或主管。经确认，上述四家保洁公司合作自然人不存在代新大正董监高或其他业务骨干及其亲属持有股份的情形。

G、公司先行退出上述四家公司股份的情况

公司与合作自然人合作成立上述四家保洁公司的目标是进行独立经营，既承接公司的保洁外包业务，同时也独立面向市场拓展保洁业务。公司的参股主要是在离职员工创业前期给予一定的支持，并非长久的合作模式。公司退出对上述四家保洁公司的持股，是在与合作自然人协商一致的基础上进行的，亦符合公司推出员工创业扶持计划的初衷，合作自然人后续也选择回到公司处工作，作为公司的保洁业务骨干成员。因此，公司退出股份，与合作自然人不存在纠纷或潜在纠纷，不存在其他利益安排。

3）公司向上述四家公司的采购金额占公司当期主营业务成本的比例

单位：万元

关联方名称	2017 年度			2016 年度		
	采购金额（含税）	采购金额（不含税）	占主营业务成本的比例	采购金额（含税）	采购金额（不含税）	占主营业务成本的比例
玖顺保洁	1,740.85	1,672.95	2.77%	453.72	443.63	0.93%
勇航保洁	1,429.56	1,372.61	2.28%	326.00	319.04	0.67%
可立康保洁	1,378.42	1,325.05	2.20%	375.07	366.89	0.77%
鸿朗保洁	1,110.11	1,067.05	1.77%	271.27	265.24	0.56%

2016 年，公司累计向上述四家外包公司的采购交易不含税金额合计为 1,394.80 万元，占公司当期主营业务成本的比例分别为 2.92%。随着 2017 年公司扩大保洁业务外包规模，公司累计向上述四家外包公司的采购交易不含税金额占公司当期主营业务成本的比例也相应上升至 9.02%。

公司物业项目大多由自有员工提供服务，采用劳务外包或劳务派遣方式的规模较小。公司向上述四家外包公司的关联采购交易金额占主营业务成本的比例较低，关联交易对公司独立性影响较小，公司经营业绩对上述关联交易不具有重大依赖性。

4）公司向上述四家公司的采购金额占该关联方当期营业收入的比例

单位：万元

关联方名称	2017 年度			2016 年度		
	采购金额（不含税）	关联方营业收入金额	占关联方营业收入的比例	采购金额（不含税）	关联方营业收入金额	占关联方营业收入的比例
玖顺保洁	1,672.95	1,675.75	99.83%	443.63	443.63	100.00%
勇航保洁	1,372.61	1,376.89	99.69%	319.04	319.04	100.00%
可立康保洁	1,325.05	1,348.25	98.28%	366.89	367.04	99.96%
鸿朗保洁	1,067.05	1,110.97	96.05%	265.24	265.24	100.00%

2016 年，上述四家外包公司刚刚成立，几乎没有对外承接项目，公司向上

述四家外包公司的采购金额占该关联方当期营业收入的比例接近100%。2017年，上述四家外包公司对外承接了部分零星项目，贡献了一定的营业收入，导致公司向上述四家外包公司的采购金额占该关联方当期营业收入的比例小幅下降。但由于上述四家外包公司成立时间较短，对外承接项目的能力有限，新大正公司仍为上述四家外包公司的主要服务对象，公司向上述四家外包公司的采购金额占该关联方当期营业收入的比例仍然较高，达到95%以上。

5）公司向上述四家公司的关联采购交易定价依据和价格公允性

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。

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的情形，也不存在损害公司及公司股东合法利益的情形。

2016年和2017年，公司与上述四家公司保洁外包服务的人均包干价格，与公司自有保洁人员的人均成本亦不存在重大差异。公司与四家保洁公司的业务合作于2017年12月底合同到期后结束，2018年原外包项目大多转由公司自行提供服务。这些项目于2017年外包时的服务人员数量约为2100人，2018年转为公司自行提供服务时的服务人员数量约为2000人，差异主要是由于部分项目于2018年初撤场所致。上述项目中同一项目在外包时和自行提供服务时人员数量配置差异很小，人员使用效率相近。

6）上述四家公司2017年销售业务在主要依附公司的情况下毛利率、净利率情况，及其与公司专项保洁业务毛利率、净利率的对比情况

2017年，上述四家保洁公司的毛利率和净利率，以及与公司保洁专项业务的对比情况如下：

公司名称	毛利率	净利率

玖顺保洁	1.93%	0.91%
勇航保洁	2.70%	0.96%
可立康保洁	2.24%	0.12%
鸿朗保洁	2.19%	0.29%
本公司（专项保洁）	9.08%	0.84%（注）

注：本公司专项保洁业务涉及新大正、大世界保洁、成都嘉峰等多个主体，本公司 2017 年的期间费用（扣除股权激励）占营业收入的比例为 8.24%，据此推算出专项保洁业务净利率约为 0.84%。

对比可见，上述四家保洁公司净利率与公司专项保洁业务净利率基本一致，而毛利率与公司专项保洁业务有所差异，主要是由于：

A、本公司作为综合物业管理企业，物业服务品质和品牌形象良好，在承接专项保洁业务时，包含一定的品牌溢价，合作方亦对此认可。在专项保洁业务开展过程中，公司不仅保证保洁工作按时完成，还会保证较高的服务品质，满足客户的一些临时性需求，并按需提供额外的、增值性的服务。而四家保洁公司项目大多来源于本公司，按照合同约定保质保量完成保洁工作即可，项目整体服务质量的把控、协调、安排等工作则由本公司负责，故四家保洁公司服务价格相对于本公司服务价格较低。

B、本公司作为综合物业管理企业，其业务开展需要多部门的支持和配合，在承接专项保洁业务时服务价款中包含一定的管理费，故服务价格相对较高，而四家保洁公司因规模较小，组织结构简单，在承接保洁业务时服务价款中包含管理费的比例很低，服务价格也相对较低。

C、基于盈利性考虑，本公司将保洁业务外包给保洁服务供应商时均会一定程度上降低服务价格，对四家保洁公司也是如此。

综上所述，四家保洁公司因服务价格相对较低，导致其毛利率与本公司专项保洁业务毛利率有所差异，而考虑管理费差异后，四家保洁公司的净利率与本公司专项保洁业务净利率基本一致。

7）公司向上述四家公司的关联采购交易的变动情况

公司与上述四家外包公司于 2016 年 9 月开展保洁业务外包合作，2017 年度全年处于合作期间，导致 2017 年度关联采购金额较 2016 年度大幅增加。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。

由于单项保洁业务门槛较低，市场上从事保洁业务的主体数量多，且规模普遍较小，市场竞争激烈，存在低价恶性竞争的情况。上述四家外包公司在开展过程中因规模较小，对外开拓市场和项目的能力较弱，经营压力较大，准备进行注销。截至本招股说明书签署之日，勇航保洁、鸿朗保洁已完成注销登记，玖顺保洁、可立康保洁尚在办理注销相关手续。

终止服务后，上述四家保洁公司准备进行注销，员工的去向情况如下：

A、原八名合作成立公司的人员选择回到新大正处工作。该八名人员为上述四家公司的股东和管理者，在经营四家公司期间，因保洁服务市场竞争激烈，独立开展业务难度较大，面临较大的经营压力，对于继续创业的意愿变弱，有回到新大正从事工作的意愿。本公司考虑这些人员原本为本公司物业项目的业务骨干，具有较强的业务能力，同时为保证项目管理人员的持续性，故在遵循该八名人员本人意愿的情况下，愿意接纳其为本公司员工，继续为本公司的项目提供服务。

B、其他保洁人员部分选择入职新大正，部分选择另谋他职。其他保洁人员主要是一线保洁服务人员，大多居住在项目地附近，为保证工作的连续性，愿意加入本公司继续在原项目组上工作，本公司为保证项目服务的稳定性和解决项目所需人员，也愿意接收原有项目服务人员。部分保洁人员则因为其自身情况原因，选择到其他单位求职。

八名合作股东均选择加入本公司，并将其所持四家公司的股权对外转让，未继续开展与本公司有竞争性质的业务。基于以下原因，相关员工未继续开展与本公司有竞争性质的业务与本公司员工创业扶持计划的设想不存在背离：①从本公司角度而言，实行员工创业扶持计划的初衷在于用另一种方式解决业务骨干人员流失的问题，其目的在于留存优秀的业务骨干人员。因此，上述八名合作股东在业务合作终止后加入本公司，与本公司实行员工创业扶持计划的目的是相符的，不存在背离。②从上述八名自然人角度而言，在四家保洁公司成立之初，八名自然人抱有创业发展的意愿，而在经营公司期间，因保洁服务市场竞争激烈，独立开展业务难度较大，面临较大的经营压力，尤其是在与本公司协商终止业务合作

后，对外拓展业务没有起色，经营收入和利润显著下降，四家保洁公司经营面临困难局面，八名自然人经历了自行创业所带来的现实压力与困难，降低了再行创业的意愿，故综合对比和考虑之下，选择回到本公司处工作。

8）公司转让上述四家公司股权后至上述公司已注销或拟注销期间，上述四家公司股东又发生较大变化的原因

由于八名合作自然人股东在终止业务合作后，均选择加入本公司，根据本公司的人事管理制度和劳动合同的约定，本公司员工不得在外开设公司从事物业管理业务，不得在其他公司兼职，故该八名自然人将其所持股份转让给其他人，导致上述四家公司股东发生了较大变动。

9）公司是否控制上述四家公司的分析

基于以下方面的原因，公司不能实现对上述四家公司的控制权，故未将上述四家公司纳入合并范围：

A、从股权结构上看，王远玖为玖顺保洁第一大股东，持有玖顺保洁 40%股权，霍勇为勇航保洁第一大股东，持有勇航保洁 60%股权，刘洪燕为可立康保洁第一大股东，持有可立康保洁 60%股权，但秀梅为鸿朗保洁第一大股东，持有鸿朗保洁 60%股权，根据《公司法》、《公司章程》的相关规定，上述四人对上述四家公司具有控制权，应认定为上述四家公司的控股股东及实际控制人。

B、从董事、高级管理人员情况来看，王远玖担任玖顺保洁执行董事兼经理，霍勇担任勇航保洁执行董事兼经理，刘洪燕担任可立康保洁执行董事兼经理，但秀梅担任鸿朗保洁执行董事兼经理，上述四人分别对上述四家公司行使经营管理权。

C、从独立性和业务开展情况来看，上述四家公司在人事、财务、业务等方面都独立运营，独立招聘新员工，拥有自己的财务系统和财务人员，并且逐步独立对外承接少量业务。保洁服务市场竞争激烈，四家公司成立时间较短，规模较小，对外承接业务能力较弱，导致对新大正的业务依赖性较高。业务依赖有其相应背景，不能说明新大正对上述四家公司具有控制能力。

（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	-

《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》第三条规定："本准则所称职工，是指与企业订立劳动合同的所有人员，含全职、兼职和临时职工，也包括虽未与企业订立劳动合同但由企业正式任命的人员。 未与企业订立劳动合同或未由其正式任命，但向企业所提供服务与职工所提供服务类似的人员，也属于职工的范畴，包括通过企业与劳务中介公司签订用工合同而向企业提供服务的人员。"

依据上述关于"职工"的界定，公司将劳务派遣人员作为公司"职工"，将支付的劳务派遣人员的工资、福利等薪酬款项纳入应付职工薪酬和营业成本-职工薪酬科目核算，支付的劳务派遣单位的管理费纳入应付账款和营业成本-劳务费用科目核算。

1）大正清洁成立的原因和背景

2016 年 12 月，公司之子公司大世界保洁与王友军合作成立了大正清洁。在成立大正清洁之前，王友军的控股公司和参股公司情况如下：

序号	公司名称	成立时间	王友军持股比例	王友军任职情况	经营范围
1	重庆卡佩拉包装有限公司	2013 年 10 月 9 日	60%	执行董事兼总经理	包装服务；生产、销售：包装材料、包装制品；货运代理；仓储服务；货物及技术进出口。

2	重庆多美戈酒店管理有限公司	2011 年 5 月 27 日	35%	监事	接待住宿；茶座；酒店管理。
3	重庆奥森酒店管理有限责任公司	2014 年 12 月 9 日	40%	无	酒店管理；批发、零售：酒店设备、酒店用品、厨具用品、清洁用品、食用农产品、日用百货、家用电器；住宿服务；餐饮服务；会议服务。

如上表显示，王友军控股或参股的公司主要从事酒店管理或打包业务，均不从事经营保洁相关业务以及劳务派遣业务，也未取得劳务派遣经营许可证，不满足公司对于供应商的选取要求，因此没有通过王友军现有公司提供劳务派遣人员。

但是，王友军较早进入机场提供服务，在重庆江北机场主要从事打包业务和机场酒店经营管理服务，其中打包业务从 2013 年起即开始运营。在常年为机场提供服务的过程中，王友军对机场项目服务质量的要求和关注重点有较为深入的了解，同时也累积了一批通过机场安全考核要求的基层员工和招聘渠道，能够满足公司对于机场项目人员的用工需求。因江北机场项目为公司承接的第一个大规模机场类业务，人员需求较多、交接时间较为紧凑；考虑到机场对服务人员个人安全考核较为严格且考核时间较长（一般为 1-3 个月），公司采用其他项目人员支援或临时招聘人员的方案均不能及时满足需求，在中标期限内及时进场具有一定难度。因此，2016 年 12 月，公司通过子公司大世界保洁与王友军合作设立大正清洁，其中：王友军为控股股东，持股 90%，并担任大正清洁总经理负责日常经营管理。大正清洁经营范围中包含了经营劳务派遣业务，并且取得了劳务派遣经营许可证，因此由大正清洁向公司提供劳务派遣人员。

2）大正清洁的股权结构、自设立以来所从事的主营业务、经营状况及报告期内的主要财务数据

大正清洁自 2016 年 12 月成立至本招股说明书签署之日的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	王友军	450.00	90.00	货币
2	大世界保洁	50.00	10.00	货币

合计	500.00	100.00	

大正清洁自设立以来，主要从事劳务派遣业务，为新大正公司江北国际机场项目提供保洁员、手推车服务员、停车场收费员等派遣人员。2016 年成立至 2019 年 6 月，大正清洁主要财务数据如下：

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
总资产	506.66	481.96	581.12	0.00
净资产	488.81	481.46	503.34	0.00
项目	**2019 年 1-6 月**	**2018 年度**	**2017 年度**	**2016 年度**
营业收入	87.71	613.22	1,846.50	0.00
净利润	7.35	-21.77	3.34	0.00

3）公司向大正清洁的采购金额占公司当期主营业务成本的比例

2017 年、2018 年、2019 年 1-6 月，公司向大正清洁采购的劳务派遣管理费、地板打蜡和石材保养外包服务的交易不含税金额，占公司当期主营业务成本的比例分别为 0.09%、0.11%、0.20%，占比很小。

公司物业项目大多由自有员工提供服务，采用劳务外包或劳务派遣方式的规模较小。公司物业项目成本以人工成本为主，地板打蜡、石材养护等外包服务采购规模很小。公司向大正清洁的采购金额占公司当期主营业务成本的比例较低，关联交易对公司独立性影响较小，公司经营业绩对该关联交易不具有重大依赖性。

4）公司向大正清洁的采购金额占该关联方当期营业收入的比例

2017 年、2018 年、2019 年 1-6 月，公司向大正清洁采购的劳务派遣管理费、地板打蜡和石材保养外包服务的交易不含税金额，占大正清洁当期相应营业收入金额的比例分别为 98.21%、82.33%、87.80%。

公司是大正清洁的主要客户，除来源于与公司的合作业务外，大正清洁仅有零星其他收入，故公司向大正清洁的采购金额占该关联方当期营业收入的比例较高。

5）公司向大正清洁的关联采购交易定价依据和价格公允性

A、劳务派遣交易

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，亦即劳务派遣服务定价模式为：用工人员成本（包括工资、社保公积金、福利补贴等）+用工人员数量×单位管理费。大正清洁每月制作劳务派遣服务结算单经双方确认后，作为服务款项结算依据。劳务派遣成本中，主要是劳务派遣人员的人工成本，占全部成本比重达到95%以上。

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。

B、劳务外包交易

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，定价模式为：服务面积×服务单价。大正清洁每月填列外委项目完成验收表，经双方确认后，作为服务款项结算依据。

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。

6）公司向大正清洁的关联采购交易的变动情况

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

（二）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权的交易

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。

（三）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管理有限公司	-	-	-	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。

（四）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。

报告期前，2015 年曾存在资金拆借的情况。根据 2015 年 7 月 13 日大正有限股东会决议，同意全权委托公司经营管理团队成员李茂顺、陈建华代表愿意行使优先购买权的所有股东参与重庆市拍卖中心有限公司在重庆联合产权交易所对于马当所持 25%股权的竞拍。代表其他股东参与竞拍的李茂顺、陈建华所取得的股权，用于日后按照股东会决议转让给其他股东。

为了在竞拍前筹集拍卖股权款，经大正有限董事会、股东会审议通过，大正有限向控股股东、实际控制人之一王宣于 2015 年 7 月至 8 月期间，累计提供借款 3,000 万元。王宣将上述借款分别转至李茂顺、陈建华账户，用于参加上述股权的司法竞拍。2015 年 12 月，王宣已将 3,000 万元借款归还公司。

1、王宣从大正有限借款 3,000 万元用于竞拍马当所持大正有限的 25%的股权的合法合规性

根据大正有限的《公司章程》及其相关决议，发行人为有限公司期间，大正有限《公司章程》未就关联交易、资金拆借作出具体规定，但大正有限累计向王宣提供参与司法竞拍的 3,000 万元借款事宜，业已经过大正有限董事会、股东会审议通过，履行了相应的决策程序，不存在违反大正有限《公司章程》的情形，不违反《公司法》的限制或禁止性规定。

同时，根据《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》，民间借贷，是指自然人、法人、其他组织之间及其相互之间进行资金融通的行为。上述 3,000 万借款事宜，属于民间借贷情形之一。根据前述文件第十四条关于“具有下列情形之一，人民法院应当认定民间借贷合同无效：（一）套取金融机构信贷资金又高利转贷给借款人，且借款人事先知道或者应当知道的；（二）以向其他企业借贷或者向本单位职工集资取得的资金又转贷给借款人牟利，且借款人事先知道或者应当知道的；（三）出借人事先知道或者应当知道借款人借款用于违法犯罪活动仍然提供借款的；（四）违背社会公序良俗的；（五）其他违反法律、行政法规效力性强制性规定的“等规定，上述 3,000 万元借款及其用于竞拍大正有限股权之目的，不属于上述规定所列情形，故具有相应的合法、合规性。

2、具体拍卖情况及后续股份处理

具体拍卖情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人设立以来股本形成及其变化及重大资产重组情况”之“（二）公司自设立以来的股本形成、变化以及股权转让情况”之“7、2015 年 8 月至 2016 年 5 月，大正有限的

股权变动情况”之“（2）2015 年 11 月，李茂顺、陈建华名义股的形成，马当代持股权的转代持”。

后续股份处理详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人设立以来股本形成及其变化及重大资产重组情况”之“（二）公司自设立以来的股本形成、变化以及股权转让情况”之“8、2016 年 6 月，大正有限股权代持的全面解除”之“（3）李茂顺、陈建华代持股权关系的全面解除”。

3、区分普通股、职务股、库存股、名义股的依据和形式

普通股、职务股、库存股、名义股的界定详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人设立以来股本形成及其变化及重大资产重组情况”之“（一）背景介绍”之“1、普通股、职务股、库存股、名义股的界定”。

4、王宣 2015 年 12 月归还借款的资金来源

为及时偿还上述 3,000 万元拆借款，王宣在 2015 年末，以重庆市江北区聚兴小额贷款股份有限公司 2,500 万元的借款和 500 万元自有资金垫资向发行人偿还。

为偿还重庆市江北区聚兴小额贷款股份有限公司借款的本金和利息，王宣在 2016 年 6 月，将股权转让给 13 名激励对象时收取的股权转让款 925 万元，以及王宣自己取得股权应当支付的股权转让款偿还了重庆市江北区聚兴小额贷款股份有限公司，剩余不足部分 12.98 万元由王宣垫资偿还。王宣及 13 名激励对象获得股权支付的股权转让款主要为历年分红或投资累积的资金。

据此，王宣用于归还借款的资金来源于自有资金及激励对象支付的股权转让款，资金来源合法合规，不存在损害发行人利益的情形。

（五）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。

五、公司关联交易决策权限与程序的规定

（一）《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、受赠现金资产、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。

（二）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。

（三）《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。

（四）《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、受赠现金资产、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后提交股东大会审议。

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。

（五）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。

六、拟采取的减少关联交易的措施

本公司将始终以股东利益最大化为原则，规范和减少关联交易。未来，对于不可避免的关联交易，公司将严格执行《公司章程（草案）》等公司治理文件规定的关联交易决策程序、回避制度和信息披露制度，同时进一步完善独立董事制度，加强独立董事对关联交易的监督，保证关联交易的公平、公正、公允，避免关联交易损害公司和股东利益。

公司控股股东、实际控制人、持股 5%以上股东出具了《关于减少和避免关联交易的承诺函》，承诺：

“本企业/本人将严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》等制度的规定行使股东权利，杜绝一切非法占用公司资金、资产的行为，不要求公司为本企业/本人提供任何形式的违法违规担保。

本企业/本人将尽量避免和减少与公司之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本企业/本人将遵循公平、公正、公允和等价有偿的原则进行，交易价格按市场公认的合理价格确定，按相关法律、法规以及规范性文件的规定履行交易审批程序及信息披露义务，依法签订协议，切实保护公司及公司股东利益，保证不通过关联交易损害公司及公司股东的合法权益。

作为公司的股东，本企业/本人保证将按照法律、法规和《公司章程》规定切实遵守公司召开股东大会进行关联交易表决时相应的回避程序。

本企业/本人将切实履行上述承诺及其他承诺，如未能履行承诺的，则本企业/本人同时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、在股东大会及证券监管部门指定报刊上向股东和社会公众投资者道歉；3、停止在公司处获得股东分红（如有）、领取薪酬（如有）；4、造成投资者损失的，依法赔偿损失；5、有违法所得的，予以没收；6、其他根据届时规定可以采取的其他措施。”

第八节 董事、监事、高级管理人员、核心技术人员

一、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员简介

（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 8 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，先后担任大正有限分公司总经理、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，担任重庆响靓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。

杨蔺先生：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。

二、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其亲属持股情况

（一）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员目前持股情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属目前持股情况如下所示：

姓名	职务	直接持股（万股）	间接持股（万股）	持股比例
王宣	董事长	2,072.204	293.240	44.02%
李茂顺	副董事长、总经理	500.000	180.000	12.66%
廖才勇	董事、副总经理	120.000	90.000	3.91%
张乐	董事	-	-	-
王荣	董事	-	14.634	0.27%
陈建华	监事会主席	125.000	90.000	4.00%
彭波	监事	15.000	-	0.28%
胡伶	职工代表监事	30.000	36.000	1.23%
王萍	副总经理	73.200	90.000	3.04%
柯贤阳	总经理助理	70.000	72.000	2.64%
何小梅	总经理助理	55.000	72.000	2.36%
况川	总经理助理	25.000	50.000	1.40%
熊淑英	财务负责人	-	31.500	0.59%
翁家林	董事会秘书、总经理助理	-	8.000	0.15%
王梦钊	华北区域公司总经理	25.000	36.000	1.14%
杨蔺	商住事业部助理总经理	15.000	25.000	0.74%
周智	公共事业部助理总经理	15.000	25.000	0.74%
陆荣强	总经理助理何小梅的配偶	5.000	-	0.09%
合计		**3,145.404**	**1,122.418**	**79.43%**

（二）最近三年及一期董事、监事、高级管理人员与核心技术人员持股变化情况

最近三年及一期董事、监事、高级管理人员与核心技术人员及其近亲属持股

变化情况如下：

姓名	变化时间	直接持股（万股）	间接持股（万股）	持股比例
王宣	2016 年 12 月 31 日	2,072.2040	431.9600	50.08%
	2017 年 12 月 31 日	2,072.2040	293.2400	44.02%
	2018 年 12 月 31 日	2,072.2040	293.2400	44.02%
	2019 年 6 月 30 日	2,072.2040	293.2400	44.02%
李茂顺	2016 年 12 月 31 日	500.0000	180.0000	13.60%
	2017 年 12 月 31 日	500.0000	180.0000	12.66%
	2018 年 12 月 31 日	500.0000	180.0000	12.66%
	2019 年 6 月 30 日	500.0000	180.0000	12.66%
廖才勇	2016 年 12 月 31 日	120.0000	90.0000	4.20%
	2017 年 12 月 31 日	120.0000	90.0000	3.91%
	2018 年 12 月 31 日	120.0000	90.0000	3.91%
	2019 年 6 月 30 日	120.0000	90.0000	3.91%
张乐	2016 年 12 月 31 日	-	-	0.00%
	2017 年 12 月 31 日	-	-	0.00%
	2018 年 12 月 31 日	-	-	0.00%
	2019 年 6 月 30 日	-	-	0.00%
王荣	2016 年 12 月 31 日	-	-	0.00%
	2017 年 12 月 31 日	-	14.6339	0.44%
	2018 年 12 月 31 日	-	14.6339	0.44%
	2019 年 6 月 30 日	-	14.6339	0.44%
陈建华	2016 年 12 月 31 日	125.0000	90.0000	4.30%
	2017 年 12 月 31 日	125.0000	90.0000	4.00%
	2018 年 12 月 31 日	125.0000	90.0000	4.00%
	2019 年 6 月 30 日	125.0000	90.0000	4.00%
彭波	2016 年 12 月 31 日	15.0000	-	0.30%
	2017 年 12 月 31 日	15.0000	-	0.28%
	2018 年 12 月 31 日	15.0000	-	0.28%
	2019 年 6 月 30 日	15.0000	-	0.28%
胡伶	2016 年 12 月 31 日	30.0000	36.0000	1.32%
	2017 年 12 月 31 日	30.0000	36.0000	1.23%
	2018 年 12 月 31 日	30.0000	36.0000	1.23%
	2019 年 6 月 30 日	30.0000	36.0000	1.23%
王萍	2016 年 12 月 31 日	73.2000	90.0000	3.26%
	2017 年 12 月 31 日	73.2000	90.0000	3.04%
	2018 年 12 月 31 日	73.2000	90.0000	3.04%

	2019 年 6 月 30 日	73.2000	90.0000	3.04%
柯贤阳	2016 年 12 月 31 日	70.0000	72.0000	2.84%
	2017 年 12 月 31 日	70.0000	72.0000	2.64%
	2018 年 12 月 31 日	70.0000	72.0000	2.64%
	2019 年 6 月 30 日	70.0000	72.0000	2.64%
何小梅	2016 年 12 月 31 日	55.0000	72.0000	2.54%
	2017 年 12 月 31 日	55.0000	72.0000	2.36%
	2018 年 12 月 31 日	55.0000	72.0000	2.36%
	2019 年 6 月 30 日	55.0000	72.0000	2.36%
况川	2016 年 12 月 31 日	25.0000	25.0000	1.00%
	2017 年 12 月 31 日	25.0000	50.0000	1.40%
	2018 年 12 月 31 日	25.0000	50.0000	1.40%
	2019 年 6 月 30 日	25.0000	50.0000	1.40%
熊淑英	2016 年 12 月 31 日	-	13.5000	0.27%
	2017 年 12 月 31 日	-	31.5000	0.59%
	2018 年 12 月 31 日	-	31.5000	0.59%
	2019 年 6 月 30 日	-	31.5000	0.59%
翁家林	2016 年 12 月 31 日	-	-	-
	2017 年 12 月 31 日	-	8.0000	0.15%
	2018 年 12 月 31 日	-	8.0000	0.15%
	2019 年 6 月 30 日	-	8.0000	0.15%
王梦钊	2016 年 12 月 31 日	25.0000	36.0000	1.22%
	2017 年 12 月 31 日	25.0000	36.0000	1.14%
	2018 年 12 月 31 日	25.0000	36.0000	1.14%
	2019 年 6 月 30 日	25.0000	36.0000	1.14%
杨蔺	2016 年 12 月 31 日	15.0000	25.0000	0.80%
	2017 年 12 月 31 日	15.0000	25.0000	0.74%
	2018 年 12 月 31 日	15.0000	25.0000	0.74%
	2019 年 6 月 30 日	15.0000	25.0000	0.74%
周智	2016 年 12 月 31 日	15.0000	25.0000	0.80%
	2017 年 12 月 31 日	15.0000	25.0000	0.74%
	2018 年 12 月 31 日	15.0000	25.0000	0.74%
	2019 年 6 月 30 日	15.0000	25.0000	0.74%
陆荣强	2016 年 12 月 31 日	5.0000	-	0.10%
	2017 年 12 月 31 日	5.0000	-	0.09%
	2018 年 12 月 31 日	5.0000	-	0.09%
	2019 年 6 月 30 日	5.0000	-	0.09%

三、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员对外投资情况

截至本招股说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员对外投资情况如下：

姓名	在发行人职务	对外投资单位名称	投资比例	对外投资单位与发行人关系
王宣	董事长	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	王宣持有份额 23.46%	关联方
		重庆德同领航创业投资中心（有限合伙）	王宣持有份额 0.59%	关联方
		重庆大正模特艺术有限公司	王宣持股 25%	无
		北京贸联电子商务有限公司	王宣持股 20%	无
李茂顺	副董事长、总经理	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	李茂顺持有份额 14.40%	关联方
廖才勇	董事、副总经理	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	廖才勇持有份额 7.20%	关联方
		重庆三峡银行股份有限公司	廖才勇持股 0.0018%	无
张乐	董事	拉萨鲜尚投资咨询有限公司	张乐持股 82.68%	关联方
		上海久耶供应链管理有限公司	张乐持股 0.50%	关联方
		上海摩象网络科技有限公司	张乐持股 0.22%	关联方
		北京九曳九灵科技发展有限公司	张乐持股 1.22%	无
		广州库洛科技有限公司	张乐持股 0.16%	关联方
王荣	董事	北京山仁汇投资管理有限公司	王荣持股 35.67%	关联方
		北京元发投资管理有限公司	王荣持股 90%	关联方
		物联（北京）传媒有限责任公司	王荣持股 95%	关联方
		上海荣巽投资管理有限公司	王荣持股 40%	无
		上海荣巽资产管理中心（有限合伙）	王荣持有份额 40%	无
		北京任务熊网络科技有限公司	王荣持股 39%	无
		北京百品投资管理有限公司	王荣持股 0.52%	无
		上海百品酒业有限公司	王荣持股 0.52%	无
		北京大通智汇投资管理咨询有限公司	王荣持股 33.3%	关联方
		宁波梅山保税港区荣巽资产管理合伙企业（有限合伙）	王荣持有份额 20.6%	无

		咸宁荣巽智慧出行产业投资基金（有限合伙）	王荣持有份额 7.69%	无
刘星	独立董事	--	--	--
徐丽霞	独立董事	重庆旗姊企业管理咨询有限公司	徐丽霞持股 16.6%	无
张洋	独立董事	北京六齐科技发展中心（有限合伙）	张洋持有份额 2.10%	无
陈建华	监事会主席	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	陈建华持有份额 7.20%	关联方
		重庆三峡银行股份有限公司	陈建华持股 0.0009%	无
胡伶	职工代表监事	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	胡伶持有份额 2.88%	关联方
彭波	监事	--	--	--
王萍	副总经理	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	王萍持有份额 7.20%	关联方
熊淑英	财务负责人	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	熊淑英持有份额 2.52%	关联方
翁家林	董事会秘书、总经理助理	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	翁家林持有份额 0.64%	关联方
柯贤阳	总经理助理	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	柯贤阳持有份额 5.76%	关联方
何小梅	总经理助理	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	何小梅持有份额 5.76%	关联方
况川	总经理助理	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	况川持有份额 4.00%	关联方
		成都舜天时代科技发展有限公司	况川持股 20.00%	无
		重庆响靓科技有限公司	况川持股 41.00%	关联方
		重庆康索斯节能电器有限公司	况川持股 40.00%	无
王梦钊	华北区域公司总经理	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	王梦钊持有份额 2.88%	关联方
杨蔺	商住事业部助理总经理	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	杨蔺持有份额 2.00%	关联方
		广州丹夫贸易有限公司	杨蔺持股 5.00%	无
		宁波市鄞州丹夫傑尼贸易有限公司	杨蔺持股 5.00%	无
周智	公共事业部助理总经理	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	周智持有份额 2.00%	关联方

截至本招股说明书签署之日，除上述对外投资外，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员无其他对外投资情况，且上述投资与本公司不存在利益冲突的情形。

王宣女士、李茂顺先生、陈建华先生、廖才勇先生对外投资情况，详见“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“（四）控股股东和实际控制人控制的其他企业的基本情况”。

四、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员收入情况

本公司董事、监事、高管人员与核心技术人员领取收入情况如下：

单位：元

姓名	职务	2018 年薪酬	2019 年 1-6 月薪酬
王宣	董事长	1,110,354.15	589,995.83
李茂顺	副董事长、总经理	1,083,106.65	570,890.77
廖才勇	董事、副总经理	854,155.76	430,348.98
张乐	董事	60,000.00	30,000.00
王荣	董事	60,000.00	30,000.00
刘星	独立董事	60,000.00	30,000.00
徐丽霞	独立董事	60,000.00	30,000.00
张洋	独立董事	60,000.00	30,000.00
陈建华	监事会主席	615,180.01	328,312.40
彭波	监事	30,000.00	15,000.00
胡伶	职工代表监事	407,857.33	205,498.33
王萍	副总经理	1,049,726.65	446,314.93
柯贤阳	总经理助理	654,299.44	322,710.32
何小梅	总经理助理	797,512.38	404,078.88
况川	总经理助理	502,913.83	273,396.27
熊淑英	财务负责人	482,607.00	250,822.26
翁家林	董事会秘书、总经理助理	445,422.21	224,081.12
王梦钊	华北区域公司总经理	464,597.78	250,676.56
杨蔺	商住事业部助理总经理	293,669.09	167,303.29
周智	公共事业部助理总经理	320,687.02	186,556.98

五、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员兼职情况

截至本招股说明书签署日，董事、监事、高级管理人员与核心技术人员兼职情况如下：

姓名	在发行人职务	兼职单位名称	兼职职务	兼职单位与行人关系
王宣	董事长	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	王宣担任执行事务合伙人	关联方
李茂顺	副董事长、总经理	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	李茂顺担任执行事务合伙人	关联方
		前海勤博教育科技（深圳）有限公司	李茂顺担任董事	关联方
廖才勇	董事、副总经理	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	廖才勇担任执行事务合伙人	关联方
张乐	董事	拉萨鲜尚投资咨询有限公司	张乐担任执行董事、经理	关联方
		上海梁江通信系统股份有限公司	张乐担任董事	关联方
		湖南味菇坊生物科技股份有限公司	张乐担任董事	关联方
		重庆超力高科技股份有限公司	张乐担任董事	关联方
		重庆易宠科技有限公司	张乐担任董事	关联方
		上海久耶供应链管理有限公司	张乐担任董事	关联方
		上海摩象网络科技有限公司	张乐担任董事	关联方
		广州库洛科技有限公司	张乐担任董事	关联方
		深圳市德同富坤投资管理有限公司	张乐担任董事	关联方
		店商互联（北京）科技发展有限公司	张乐担任董事	关联方
		深圳德同股权投资管理有限公司	张乐担任董事	关联方
		前海领航星辰（深圳）投资发展有限公司	张乐担任董事	关联方
		北京汉鼎盛世咨询服务有限公司	张乐担任监事	无
王荣	董事	北京元发投资管理有限公司	王荣担任执行董事、经理	关联方
		物联（北京）传媒有限责任公司	王荣担任执行董事、经理	关联方
		航电建筑科技（深圳）有限公司	王荣担任董事	关联方
		上海荣巽投资管理有限公司	王荣担任监事	关联方
		北京任务熊网络科技有限公司	王荣担任监事	无
		北京百逸联合投资管理有限公司	王荣担任监事	无
		深圳众创联合科技有限公司	王荣担任监事	无

		北京大通智汇投资管理咨询有限公司	王荣担任总经理	关联方
刘星	独立董事	重庆大学	教授/博导	无
徐丽霞	独立董事	重庆轻纺控股（集团）公司	徐丽霞担任独立董事	关联方
		重庆市农业投资集团有限公司	徐丽霞担任董事	关联方
		重庆旗姊企业管理咨询有限公司	徐丽霞担任监事	无
张洋	独立董事	史宾沙职业顾问（北京）有限公司	张洋担任董事长,总经理	关联方
陈建华	监事会主席	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	陈建华担任执行事务合伙人	关联方
胡伶	职工代表监事	无	无	无
彭波	监事	重庆大正房地产开发有限公司	彭波担任监事	关联方
		华安财产保险股份有限公司重庆分公司	彭波担任副总经理	关联方
王萍	副总经理	重庆国正物业管理有限公司	王萍担任监事	关联方
柯贤阳	总经理助理	无	无	无
何小梅	总经理助理	无	无	无
况川	总经理助理	重庆响靓科技有限公司	况川担任经理	关联方
		重庆康索斯节能电器有限公司	况川担任监事	无
熊淑英	财务负责人	无	无	无
翁家林	董事会秘书、总经理助理	无	无	无
王梦钊	华北区域公司总经理	重庆国正物业管理有限公司	王梦钊担任总经理	关联方
杨蔺	商住事业部助理总经理	广州丹夫贸易有限公司	杨蔺担任经理	无
周智	公共事业部助理总经理	无	无	无

除上述兼职情况外，董事、监事、高级管理人员与核心技术人员不存在在本公司及其控股子公司以外的其他企业担任职务的情形。

六、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员相互之间的亲属情况

截至本招股书说明书签署日，本公司董事、监事、高级管理人员与核心技术人员之间不存在任何亲属关系。

七、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员承诺及协议

公司实际控制人王宣女士、李茂顺先生、陈建华先生、廖才勇先生及其他董事、监事、高级管理人员已就避免与公司发生同业竞争出具了《关于避免同业竞争的承诺函》；公司实际控制人王宣女士、李茂顺先生、陈建华先生、廖才勇先生就关于避免和规范关联交易出具了《关于规范关联交易的承诺函》，并出具《承诺函》，承诺不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用新大正及其控股子公司之资金，且将严格遵守中国证监会及证券交易所关于上市公司法人治理的有关规定，避免本人及本人控制的企业及其他经济组织与新大正及其子公司发生除正常业务外的一切资金往来。

在本公司任职并领薪的董事、监事、高级管理人员及核心技术人员与本公司签订了《劳动合同》。

八、董事、监事、高级管理人员的任职资格

本公司董事、监事和高级管理人员的任职资格符合《公司法》及国家相关法律规定。

九、董事、监事、高级管理人员报告期内的变动情况

（一）董事变动情况及原因

（1）报告期初大正有限的董事会成员为王宣、李茂顺、罗渝陵、陈建华、廖才勇。

（2）2016 年 8 月 20 日，发行人召开创立大会暨第一次临时股东大会，选举王宣、李茂顺、廖才勇、张乐、王荣为发行人第一届董事会成员。

（3）2017 年 9 月 18 日，发行人召开 2017 年第三次临时股东大会，选举刘星、徐丽霞、张洋为发行人独立董事。

（二）监事变动情况及原因

（1）报告期初大正有限监事会成员为张沙荷、朱蕾、刘健。

（2）2016 年 8 月 20 日，发行人召开创立大会暨第一次临时股东大会，选举陈建华、彭波为发行人第一届监事会成员，与发行人职工代表大会选举产生的职工监事胡伶共同组成发行人第一届监事会。

（三）高级管理人员变动情况及原因

（1）报告期初大正有限高级管理人员为：李茂顺为总经理，陈建华、廖才勇为副总经理、胡伶为财务负责人。

（2）2016 年 8 月 20 日，发行人召开第一届董事会第一次会议，聘任李茂顺为总经理，廖才勇为副总经理，王萍、柯贤阳、何小梅为总经理助理，聘任熊淑英为财务负责人，聘任熊淑英为董事会秘书。

（3）2017 年 2 月 19 日，发行人召开第一届董事会第五次会议，聘任王萍为副总经理，况川为总经理助理。

（4）2017 年 8 月 23 日，发行人召开第一届董事会第八次会议，因熊淑英辞去董事会秘书一职，聘任翁家林作为新一任董事会秘书。

本次变动的主要原因系发行人原董事会秘书由财务负责人熊淑英兼任，为便于熊淑英专注于公司的财务工作以及进一步完善董事会秘书工作，公司对外招聘了现任董事会秘书翁家林。

（5）2018 年 3 月 31 日，发行人召开第一届董事会第十二次会议，增加聘任翁家林为总经理助理。

发行人董事、监事及高级管理人员近三年所发生的变化符合法律、法规和规范性文件及《公司章程》的规定，并且履行了必要的法律程序，合法、有效。

第九节 公司治理

根据《公司法》、《上市公司章程指引》、《上市公司治理准则》等有关法律法规的相关要求，公司已经建立了由股东大会、董事会、监事会和经营管理层组成的治理结构。股东大会、董事会、监事会分别为公司的最高权力机构、主要决策机构和监督机构。股东大会是公司的最高权力机构，由全体股东组成。董事会是公司的经营决策机构，由 8 名董事组成，其中独立董事 3 名；董事会下设审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会及战略委员会。监事会是公司的监督机构，由 3 名监事组成，其中职工代表监事 1 名。公司总经理、副总经理、总经理助理、财务负责人、董事会秘书为公司高级管理人员，由董事会聘任或解聘。

为符合上市后对公司治理规范要求，规范股东大会、董事会及监事会的组织和行为，进一步完善公司治理结构，公司制定并实施了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《董事会审计委员会工作规则》、《董事会薪酬与考核委员会工作规则》、《董事会战略决策委员会工作规则》、《董事会提名委员会工作规则》、《董事会秘书工作细则》、《总经理工作细则》等具体制度，并根据相关制度设置了相关机构。

公司自设立以来，股东大会、董事会、监事会及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》等法律法规及相关制度的要求履行各自的职责和义务，公司重大经营决策、投资决策严格按照《公司章程》规定的程序和规则进行。

上述机构依法运作，未出现违法违规现象。

一、股东大会制度的建立健全及运行情况

发行人制订了《股东大会议事规则》，股东大会规范运行。公司股东严格按照《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定行使自己的权利。

（一）股东大会制度的建立健全情况

1、股东的权利和义务

公司股东依法享有收益分配、参加股东大会并行使相应的表决权、对公司的经营进行监督等权利，并承担相应的义务。根据《公司章程》规定，公司股东享

有下列权利：

（一）依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；

（二）依法请求、召集、主持、参加或者委派代理人参加股东大会；

（三）依照其所持有的股份份额行使表决权；

（四）对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；

（五）依照法律、行政法规及本章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；

（六）依照法律、行政法规及公司章程的规定查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；

（七）公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；

（八）对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；

（九）法律、行政法规、部门规章、公司章程所赋予的其他权利。

《公司章程》规定，公司股东承担下列义务：

（一）遵守法律、行政法规和公司章程，不得滥用股东权利损害公司或者其他股东的利益；

（二）依其所认购的股份和公司章程规定的出资方式、出资时间，按期足额缴纳股金；

（三）除法律、法规规定的情形外，不得退股；

（四）法律、行政法规及本章程规定应当承担的其他义务。

公司股东滥用股东权利给公司或者其他股东造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

公司股东滥用公司法人独立地位和股东有限责任，逃避债务，严重损害公司债权人利益的，应当对公司债务承担连带责任。

2、股东大会的职权

《公司章程》规定，股东大会为公司的权力机构，依法行使下列职权：

（一）决定公司的经营方针和投资计划；

（二）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

（三）审议批准董事会的报告；

（四）审议批准监事会报告；

（五）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（七）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

（八）对发行公司债券作出决议；

（九）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

（十）修改本章程；

（十一）审议批准第四十三条规定的担保事项；

（十二）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

（十三）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项；

（十四）审议批准变更募集资金用途事项；

（十五）审议股权激励计划；

（十六）审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

3、股东大会议事规则

（1）会议召集

股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开一次，应当于上一会计年度结束后的六个月内举行。临时股东大会不定期召开，出现以下情形时，临时股东大会应当在 2 个月内召开：

（一）董事人数不足《公司法》规定人数或者公司章程规定人数 2/3 时；

（二）公司未弥补亏损达实收股本总额 1/3 时；

（三）单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东请求时；

（四）董事会认为必要时；

（五）监事会提议召开时；

（六）法律、行政法规、部门规章、公司章程或股东大会议事规则规定的其

他情形。

（2）股东大会的提案与通知

提案的内容应当属于股东大会职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规、公司章程和股东大会议事规则的有关规定。

单独或者合计持有公司 3%以上股份的股东，可以在股东大会召开 10 日前提出临时提案并书面提交召集人。召集人应当在收到提案后 2 日内发出股东大会补充通知，通知临时提案的内容。

除前款规定外，召集人在发出股东大会通知后，不得修改股东大会通知中已列明的提案或增加新的提案。

（3）股东大会决议

股东大会决议分为普通决议和特别决议。股东大会作出普通决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 1/2 以上通过。

股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 2/3 以上通过。

下列事项由股东大会以普通决议通过：

（一） 董事会和监事会的工作报告；

（二） 董事会拟定的利润分配方案和弥补亏损方案；

（三） 董事会和监事会成员的任免及其报酬和支付方法；

（四） 公司年度预算方案、决算方案；

（五） 公司年度报告；

（六） 除法律、行政法规规定、公司章程或股东大会议事规则规定应当以特别决议通过以外的其他事项。

下列事项由股东大会以特别决议通过：

（一） 公司增加或者减少注册资本；

（二） 发行公司债券；

（三） 公司的分立、合并、解散和清算、变更公司形式；

（四） 公司章程的修改；

（五） 收购本公司股份；

（六） 在一年内购买、出售重大资产的金额超过公司资产总额的 30%的；

（七） 股权激励计划；

（八） 法律、行政法规、公司章程或股东大会议事规则规定和股东大会以普通决议认定会对公司产生重大影响的、需要以特别决议通过的其他事项。

（二）股东大会的运行情况

发行人设立股份公司以来，共召开了 11 次股东大会（含创立大会），对选举董事、监事、公司的有关内控制度、公司的利润分配以及本次发行上市等事项进行了审议并作出了决议。股东大会的召集、通知、召开方式、表决程序、决议内容及会议记录等各方面均严格按照《公司法》、《公司章程》及《股东大会议事规则》的要求规范运行。

二、董事会制度的建立健全及运行情况

发行人制定了《董事会议事规则》，董事会规范运行。公司董事严格按照《公司章程》和《董事会议事规则》的规定行使自己的权利。

（一）董事会制度的建立健全情况

1、董事会的建立及构成

2016 年 8 月 20 日，公司召开创立大会，选举产生了公司第一届董事会。2017 年 9 月 18 日，公司召开 2017 年第三次临时股东大会，增选公司第一届董事会独立董事。董事会对股东大会负责。董事会由 8 名董事组成，其中独立董事 3 名。董事会设董事长 1 人，董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。董事由股东大会选举或更换，任期三年。董事任期届满，可以连选连任。

2、董事会的职权

根据公司《公司章程》规定，董事会行使下列职权：

（一）召集股东大会，并向股东大会报告工作；

（二）执行股东大会的决议；

（三）决定公司的经营计划和投资方案；

（四）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（五）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（六）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

（七）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式、解散和清算方案；

（八）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；

（九）决定公司内部管理机构的设置；

（十）聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

（十一）制订公司的基本管理制度；

（十二）制订本章程的修改方案；

（十三）管理公司信息披露事项；

（十四）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

（十五）听取公司高级管理人员的工作汇报并检查公司高级管理人员的工作；

（十六）法律、行政法规或公司章程规定，以及股东大会授予的其他职权。

超过股东大会授权范围的事项，应当提交股东大会审议。

3、董事会议事规则

（1）一般规定

根据《公司章程》、《董事会议事规则》的相关规定：董事会每年至少召开两次会议，由董事长召集。除了董事会临时会议之外，董事会应于会议召开 10 日以前书面通知全体董事和监事。董事会应在有下列情形之一时召开临时会议：代表 1/10 以上表决权的股东提议时；1/3 以上董事提议时；监事会提议时；《公司章程》规定的其他情形。董事会召开临时董事会会议的通知方式为：直接送达、信函、传真、电子邮件方式；董事会临时会议应于会议召开 2 日前通知全体董事和监事。

（2）会议召集与决议

董事会会议由董事长召集和主持。董事会会议应当有过半数的董事出席方可举行。董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。对于公司担保事项，除应当经全体董事的过半数通过外，还应当经出席董事会会议的三分之二以上董事同意。董事会会议的表决，实行一人一票。董事会会议表决方式为记名投票表决或举手表决。董事会应当对会议所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。出席会议的董事有权要求在记录上对其发言作出说明性记载。

（二）董事会的运行情况

发行人设立股份公司以来，公司共召开了 16 次董事会，历次会议的召集、提案、出席、议事、表决、决议及会议记录均按照《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》等相关法律法规及规定规范运作，公司董事严格按照《公司章程》和《董事会议事规则》的规定行使权利和履行义务。

三、监事会制度的建立健全及运行情况

发行人制定了《监事会议事规则》，监事会规范运行。发行人监事严格按照《公司章程》和《监事会议事规则》的规定行使自己的权利。

（一）监事会制度的建立健全情况

1、监事会的构成

2016 年 8 月 20 日，公司召开了创立大会，选举产生了公司第一届监事会。监事会由三名监事组成，其中一人为职工代表监事，两人为股东代表监事。监事会设监事会主席一名。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。董事、总经理和其他高级管理人员不得兼任监事。监事每届任期三年，监事任期届满，连选可以连任。

2、监事会职权

根据《公司章程》规定，监事会行使下列职权：

（一）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

（二）检查公司财务；

（三）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（四）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正，必要时向股东大会或国家有关主管机关报告；

（五）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会会议职责时召集和主持股东大会会议；

（六）向股东大会提出提案；

（七）依照《公司法》的相关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

（八）列席董事会会议；

（九）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

公司章程规定或股东大会授予的其他职权。

3、监事会议事规则

（1） 一般规定

根据《公司章程》和《监事会议事规则》的相关规定，监事会每 6 个月至少召开一次会议。监事可以提议召开临时监事会会议。监事会决议应当经半数以上监事通过。召开监事会会议，除了临时会议外，监事会应当分别提前 10 日将书面会议通知，通过直接送达、传真、电子邮件或者《公司章程》规定的其他方式，提交全体监事。非直接送达的，还应当通过电话进行确认并做相应记录。召开临时监事会会议的通知方式为：专人送达、邮寄、传真、电子邮件方式；监事会临时会议应于会议召开 2 日前通知全体监事。如情况紧急，需要尽快召开监事会临时会议的，可以随时通过电话、传真、或者电子邮件方式发出会议通知，但召集人应当在会议上做出说明。

（2）会议召开及表决

监事会会议应当有过半数的监事出席方可举行，监事会决议通过须过半数以上监事同意。监事会决议的表决方式为记名投票表决和举手表决，每一名监事享

有一票表决权。

（二）监事会的运行情况

发行人设立股份公司以来，公司共召开了 9 次监事会，公司监事按照《公司章程》和《监事会议事规则》的规定依法行使权利并履行相应的义务。

四、独立董事制度的建立健全及运行情况

（一）独立董事制度的建立健全情况

1、独立董事制度的建立以及构成与比例

2017 年 9 月 18 日，公司召开了 2017 年第三次临时股东大会，聘任刘星、徐丽霞、张洋为公司第一届独立董事，并审议通过了《独立董事工作制度》。

2、独立董事发挥作用的制度安排

独立董事对公司及全体股东负有诚信与勤勉义务。独立董事应当按照相关法律、法规及有关规定和公司章程的要求，认真履行职责，维护公司整体利益，尤其要关注中小股东的合法权益不受损害。独立董事应当独立履行职责，不受公司主要股东、实际控制人或者其他与公司存在利害关系的单位或个人的影响。独立董事除具有《公司法》和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，独立董事还具有以下特别职权：

（1）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。

（2）向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；

（3）向董事会提请召开临时股东大会；

（4）提议召开董事会；

（5）独立聘请外部审计机构和咨询机构；

（6）在股东大会召开前公开向股东征集投票权，但不得采取有偿或者变相

有偿方式进行征集。

独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事二分之一以上同意。如上述提议未被采纳或上述职权不能正常行使，公司应将有关情况予以披露。

根据公司《独立董事工作制度》第十八条规定，独立董事应当对下列重大事项发表独立意见：

（1）提名、任免董事；

（2）聘任或解聘高级管理人员；

（3）董事、高级管理人员的薪酬；

（4）公司股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或者新发生的总额高于300万元或高于公司最近经审计净资产值的5%的借款或者其他资金往来,以及公司是否采取有效措施回收欠款；

（5）独立董事认为可能损害中小股东权益的事项；

（6）有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易所业务规则及公司章程规定的其他事项。

独立董事应当就上述事项发表以下几类意见之一：同意；保留意见及其理由；反对意见及其理由；无法发表意见及其障碍，所发表的意见应当明确、清楚。

（二）独立董事制度的运行情况

本公司独立董事自受聘以来，以公司和股东的最大利益为行为准则，严格按照《公司章程》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》等规定，忠实履行自己的职责，对公司重大事项和关联交易事项的决策，对公司法人治理结构的完善起到了积极的作用。

五、董事会秘书制度的建立健全及运行情况

根据《公司法》、中国证监会、证券交易所和《公司章程》的相关规定，公司董事会聘任了董事会秘书，并制定了《董事会秘书工作细则》。董事会秘书是公司高级管理人员，对公司和董事会负责，自聘任以来严格依照相关规定认真履行自身职责。

（一）、董事会秘书职责

董事会秘书的主要职责包括：

1、负责公司信息披露事务，协调公司信息披露工作；

2、组织制定并完善公司信息披露事务管理制度；

3、督促公司相关信息披露义务人遵守信息披露相关规定，协助相关各方及有关人员履行信息披露义务；

4、负责公司未公开重大信息的保密工作，在未公开重大信息出现泄露时，及时向监管部门报告；

5、负责办理公司内幕信息知情人备案工作，应当如实、完整记录内幕信息在公开披露前的报告、传递、编制、审核、披露等各环节所有内幕信息知情人名单及其知悉内幕信息的时间，按照规定及时向证券交易所报备相关资料；

6、关注媒体报道，主动向公司及相关信息披露义务人求证，督促董事会及时披露或澄清；

7、证监会或者交易所规定的其他信息披露职责。

（二）董事会秘书履行职责情况

自公司董事会秘书任职以来，董事会秘书严格按照《公司法》、《公司章程》和《董事会秘书工作细则》的有关规定，严格履行相关职责，配合董事会的工作，对公司董事会的规范运作起到了重要作用。

六、董事会各专门委员会的设置情况

（一）专门委员会的设立情况

2017 年 10 月 20 日，发行人召开第一届董事会第九次会议，审议通过设立战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会，各专门委员会的设立情况及相应议事规则如下：

1、战略决策委员会

董事会战略决策委员会是董事会下设的专门工作机构，主要负责对公司中长期发展战略规划进行研究并提出建议；对《公司章程》规定须经董事会批准的重大投资融资方案进行研究并提出建议；对《公司章程》规定须经董事会批准的重大资本运作、资产经营项目等进行研究并提出建议；对其他影响公司发展的重大事项进行研究并提出建议；对以上事项的实施进行检查；董事会授权的其他事宜。

战略委员会共有三名董事组成，分别是李茂顺、王荣、张洋，其中李茂顺先生任召集人。

2、提名委员会

董事会提名委员会是董事会下设的专门工作机构，主要负责根据公司经营活动情况、资产规模和股权结构对董事会的规模和构成向董事会提出建议；研究、拟订董事、高级管理人员的选择标准和程序，并向董事会提出意见或者建议；广泛搜寻、提供合格的董事和高级管理人员的人选；对董事、高级管理人员的候选人进行审查、核查，并提出意见或者建议；董事会授予的其他事宜。提名委员会成员由三名董事组成，分别是徐丽霞、王宣、张洋，其中徐丽霞女士任召集人。

3、审计委员会

董事会审计委员会是董事会下设的专门工作机构，主要负责提议聘请或更换外部审计机构；监督公司的内部审计制度及其实施；负责内部审计与外部审计之间的沟通；审核公司的财务信息及其披露；审查公司内控制度，对重大关联交易进行审计；对公司重要财务计划、审计计划、重大奖励方案等提出评价意见；公司董事会授予的其他权限。审计委员会成员由三名董事组成，分别是刘星、张乐、徐丽霞，其中刘星先生任召集人。

4、薪酬与考核委员会

薪酬与考核委员会是董事会下设的专门工作机构，主要负责主持委员会会议，签发会议决议；提议召开临时会议；领导本委员会，确保委员会有效运作并履行职责；确保本委员会就所讨论的每项议题都有清晰明确的结论（结论包括通过、否决或补充材料再议）；确定每次委员会会议的议程；确保委员会会议上所有委员均了解本委员会所讨论的事项，并保证各委员获得完整、可靠的信息；本工作规则规定的其他职权。薪酬与考核委员会成员由三名董事组成，分别是张洋、廖才勇、刘星，其张洋女士任召集人。

（二）专门委员会的运行情况

公司董事会专门委员会自设立以来，各委员充分发挥各自专业特长，勤勉尽责，在制定公司战略发展规划、规范关联交易、督促公司完善内部控制制度及执行有效性、制定高管薪酬绩效评价标准等方面为公司出谋划策，发挥了实际作用。

七、报告期内公司的违法违规行为

报告期期初至今，发行人及其子公司的行政处罚如下：

（一）受到消防等部门的行政处罚情况

单位：元

序号	被处罚人名称	处罚决定书	处罚部门	处罚原因	处罚依据	处罚金额
1	大正有限	沙卫水罚（2016）1 号	重庆市沙坪坝区卫生和计划生育委员会	擅自开展二次供水活动	《重庆市城市饮用水二次供水管理办法》	1,000
2	大正有限	沙公（消）行罚决字（2016）0006 号	重庆市沙坪坝区公安消防支队	锁闭安全出口	《中华人民共和国消防法》	5,000
3	大正有限	沙公（消）行罚决字（2016）0011 号	重庆市沙坪坝区公安消防支队	消防控制主机存在故障点等	《中华人民共和国消防法》	5,000
4	大正有限	九公（消）行罚决字（2016）0023 号	重庆市九龙坡区公安消防支队	消防设施未保持完好有效	《中华人民共和国消防法》	5,000
5	大正有限	中区公（消）行罚决字（2016）0150 号	重庆市渝中区公安消防支队	柴油发电机房采用 1211 型气体灭火系统	《消防产品监督管理规定》	500
6	大正有限	中区公（消）行罚决字（2016）0155 号	重庆市渝中区公安消防支队	消防设施设置不符合标准	《中华人民共和国消防法》	5,000
7	大正有限	中区公（消）行罚决字（2016）0388 号	重庆市渝中区公安消防支队	空调机房墙面有孔洞未封堵	《中华人民共和国消防法》	5,000

8	大正有限	渝北卫水罚（2016）4 号	重庆市渝北区卫生和计划生育委员会	未取得《卫生许可证》擅自供水	《生活饮用水卫生监督管理办法》	2,000
9	大正有限	沙安监管罚当字（2016）第 55 号	重庆市沙坪坝区安全生产监督管理局	未按规定进行应急预案备案等	《安全生产事故应急预案管理办法》等	900
10	新大正	中区公（消）行罚决字（2017）0430 号	重庆市渝中区公安消防支队	消防车道被占用	《中华人民共和国消防法》	5,000
11	新大正	江公（消）行罚决字(2017)0652 号	重庆市江北区公安消防支队	商场内商户占道经营且违规在消防通道上设置商铺堵塞疏散通道	《中华人民共和国消防法》	10,000
12	大正融信	沙公（消）行罚决字(2017)0212 号	重庆市沙坪坝区公安消防支队	疏散通道被占用	《中华人民共和国消防法》	5,000

就上述行政处罚是否属于重大违法违规行为，相关处罚机构就具体行政处罚的性质出具了证明，确认如下：

2017 年 8 月 7 日，重庆市沙坪坝区卫生和计划生育委员会出具证明，确认上述第 1 项行政处罚不属于重大违法违规行为。该项行政处罚所涉项目已取得相应《卫生许可证》。

重庆市沙坪坝区公安消防支队已出具证明，确认上述第 2-3 项行政处罚不属于重大违法违规行为。

2017 年 10 月 25 日，重庆市九龙坡区公安消防支队出具证明，确认上述第 4

项行政处罚不属于重大违法违规行为。

重庆市渝中区公安消防支队已出具证明，确认上述第 5-7 项行政处罚不属于重大违法违规行为。

2017 年 9 月 11 日，重庆市渝北区卫生和计划生育委员会出具证明，确认新大正系因未取得二次供水《卫生许可证》擅自供水而做出了上述第 8 项行政处罚。鉴于 1）上述第 8 项行政处罚与上述第 1 项行政处罚情节类似，均为未取得《卫生许可证》进行二次供水；2）根据《生活饮用水卫生监督管理办法（2016 修订）》第二十六条以及《重庆市城市饮用水二次供水管理办法》第二十条的规定，前述两项行政处罚均处于同一处罚幅度内；3）上述第 8 项行政处罚所涉项目已取得相应《卫生许可证》；4）重庆市沙坪坝区卫生和计划生育委员会已出具证明，确认上述第 1 项不属于重大违法违规行为等情形，上述第 8 项行政处罚亦不属于重大违法行为。

2017 年 12 月 5 日，重庆市沙坪坝区安全生产监督管理局出具证明，确认上述第 9 项行政处罚不属于重大违法违规行为。

2017 年 10 月 25 日，重庆市渝中区公安消防支队出具证明，确认上述第 10 项行政处罚不属于重大违法违规行为。

重庆市江北区公安消防支队已出具证明，确认上述第 11 项行政处罚不属于重大违法违规行为。

重庆市沙坪坝区公安消防支队防火监督处已出具证明，确认上述第 12 项行政处罚不属于重大违法行为。

发行人在报告期内存在的上述违法行为未造成严重后果，罚款金额较小，且作出行政处罚的主要行政机关已出具不构成重大违法行为的证明或依法不构成重大违法行为，因此不构成发行人本次发行上市的实质性障碍。

（二）受到税务部门的行政处罚

1、重庆市渝中区国家税务局于 2016 年 8 月 2 日向英斯特分公司出具《税务行政处罚决定书（简易）》（渝中朝天门简罚（2016）79 号），认定英斯特分公司增值税未按期申报，处以 200 元的罚款。重庆市渝中区国家税务局已于 2018 年 5 月 23 日出具证明，确认该行政处罚为简易处罚，不属重大违法违规行为。

2、重庆市沙坪坝区地方税务局小龙坎税务所于 2016 年 8 月 4 日向沙坪坝区分公司出具《税务行政处罚决定书（简易）》（沙地税小简罚（2016）211 号），认定沙坪坝区分公司逾期未申报，处以 200 元的罚款。重庆市沙坪坝区地方税务局小龙坎税务所已于 2018 年 5 月 22 日出具证明，确认该行政处罚不属重大违法违规行为。

3、贵阳市南明区地方税务局于 2016 年 9 月 5 日出具《税务行政处罚决定书（简易）》（南地税六分简罚（2016）357 号），认定新大正贵州分公司存在逾期申报，处以 400 元的罚款。南明区地方税务局已于 2018 年 5 月 24 日出具证明，确认该行政处罚不属重大违法违规行为。

4、贵安新区地方税务局税务征收直属三分局于 2017 年 4 月 12 日向贵安新区分公司出具《税务行政处罚决定书（简易）》（贵安地税征直三简罚（2017）304 号），认定贵安新区分公司未按期申报教育费附加、地方教育费附加等，处以 200 元的罚款。贵安新区地方税务局税务征收直属三分局已于 2018 年 1 月 30 日出具证明，确认该行政处罚不属重大违法违规行为。

5、贵州贵安新区国家税务局湖潮税务分局于 2017 年 5 月 11 日向大正保安贵州分公司出具《税务行政处罚决定书（简易）》（贵安湖国简罚（2017）650 号），认定大正保安贵州分公司企业所得税未按期申报，处以 200 元的罚款。贵州贵安新区国家税务局湖潮税务分局已于 2018 年 1 月 30 日出具证明，确认该行政处罚不属重大违法违规行为。

6、贵安新区地方税务局税务征收直属三分局于 2017 年 6 月 16 日向大正保安贵州分公司出具《税务行政处罚决定书（简易）》（贵安地税征直三简罚[2017]746 号和贵安地税征直三简罚[2017]747 号），认定大正保安贵州分公司个人所得税等未按期申报，合计处以 400 元的罚款。贵安新区地方税务局税务征收直属三分局已于 2018 年 1 月 30 日出具证明，确认该行政处罚不属重大违法违规行为。

7、绵阳市国家税务局直属税务分局于 2018 年 1 月 18 日向绵阳分公司出具《税务行政处罚决定书（简易）》（绵国税直简罚（2018）30 号），认定绵阳分公司未按期办理纳税申报和报送纳税资料，处以 100 元的罚款。已于 2018 年 5 月 21 日出具证明，确认该行政处罚不属重大违法违规行为。

8、南宁市青秀区国家税务局于 2016 年 10 月 21 日向广西分公司出具《税务行政处罚决定书（简易）》（南青国税简罚（2016）540 号），认定广西分公司未按期办理纳税申报，处以 400 元的罚款。

9、四川省成都市成华区地方税务局第一税务所于 2016 年 9 月 23 日向成都分公司出具《税务行政处罚决定书（简易）》（成华地税一所简罚（2016）345 号），认定成都分公司未按期办理纳税申报和报送纳税资料，处以 400 元的罚款。

上述被税务机关处罚的主体均为分公司，受到税务处罚的主要原因为：

1、由于发行人业务发展全国化进程中，在外地设立分公司进行市场拓展，部分分公司在设立之初没有实际业务的开展，人员未及时配置到位而延误申报导致处罚；

2、由于发行人在前期未设立专门的纳税管理部门，未将外地分公司纳税纳入有效管理，均由当地分公司项目内勤人员进行申报，存在因为项目内勤系非财务及税务专业人员，故出现申报不及时或漏申报的情形；

3、由于发行人部分当地分公司纳税申报人员对当地税务系统不熟悉，导致未及时申报或漏申报。

其中，重庆地区分公司受到税务处罚原因为：（1）沙坪坝分公司于 2009 年已申请注销并于工商、国税完成注销。后因发行人在沙坪坝有一处房产，地税未给予注销，因该分公司业务已无组织管理，故而导致未及时申报；（2）英斯特分公司无人无业务状态存续时间较长，在营改增期间由于申报税务系统调整切换等原因，加之纳税申报人员对申报系统不熟悉等原因，导致申报延迟被处罚。

就上述税务处罚，根据相关税务处罚决定书文件及税务部门出具的证明文件，确认上述税务处罚基本系未按时申报导致的，且处罚金额较小，属于简易处罚。根据《中华人民共和国税收征收管理法》第六十二条关于“纳税人未按照规定的期限办理纳税申报和报送纳税资料的，或者扣缴义务人未按照规定的期限向税务机关报送代扣代缴、代收代缴税款报告表和有关资料的，由税务机关责令限期改正，可以处二千元以下的罚款；情节严重的，可以处二千元以上一万元以下的罚款”的规定，前述行政处罚所对应的违法行为尚不属于情节严重的违法行为。结合上述税务处罚金额及税务部门出具的证明文件，据此，上述分公司未按时申

报该等违法行为不属于情节严重的重大违法行为，不对发行人本次发行上市构成实质性障碍。

此外，经检索国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、信用中国（https://www.creditchina.gov.cn/），除上述行政处罚外，发行人（包括前身大正有限）及其子公司最近三年能够履行纳税义务，未出现其他受到主管税务部门行政处罚的情形。

八、报告期内公司资金违规占用及担保情况

报告期内公司资金占用情况请参见本招股说明书“第七节同业竞争与关联交易”之“四、关联交易情况”之“（四）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”。截至本招股说明书签署日，发行人不存在被控股股东及其控制的其他企业占用资金或资产的情况。

九、公司内部控制情况

（一）公司的内控制度建设

公司在改制设立股份公司后，建立和不断完善有关内控制度，并以公司本身特点为基础在有关内控制度中做了针对性的规定。

1、发行人建立了健全的内部管理制度保证公司治理的有效性

公司依法制定了内部管理制度；公司设置了独立董事并制定了《独立董事工作制度》，强化对董事会及管理层的约束和监督。截至本招股书签署日，公司召开的 11 次股东大会、16 次董事会和 9 次监事会，均按照《公司法》、《公司章程》规定的职权履行职责，该等股东大会、董事会、监事会会议议案均是由全体股东、董事、监事一致表决通过。

2、发行人建立了健全的内部管理制度保障股东利益

公司制定了《对外担保管理办法》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》，从而避免因可能的公司管理层控制而损害股东利益；公司为了保障未来公众股东的利益，还制定了《投资者关系管理制度》、《信息披露管理办法》，确保本公司上市后公众股东能及时、准确的获取本公司对外披露的信息，保障公众股

东的利益。公司制定了一整套包括组织架构、治理结构、管理制度、财务制度等在内的较为有效的内部控制体系，从而确保公司的各项经营活动正常运行。

（二）公司管理层对内控制度的自我评价

公司管理层认为："公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。"

（三）注册会计师对内部控制的鉴证意见

根据天健会计师于 2019 年 7 月 22 日出具的天健审〔2019〕8-276 号《内部控制鉴证报告》，新大正已按照《企业内部控制基本规范》及相关规定于 2019 年 6 月 30 日在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

第十节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关的分析反映了本公司最近三年及一期经审计的财务状况、经营成果及现金流量，引用的财务会计数据，非经特别说明，均引自经审计的合并财务报告。投资者欲对本公司的财务状况、经营成果、现金流量和会计政策进行详细的了解，应当认真阅读本招股书附录的经审计的财务报表及附注。

本节若非标明或特别指明，单位均为人民币元。

一、注册会计师意见

天健会计师事务所（特殊普通合伙）接受本公司的委托，审计了本公司 2019 年 6 月 30 日、2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年 1-6 月、2018 年度、2017 年度、2016 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，并出具了标准无保留意见的天健审〔2019〕8-275 号《审计报告》。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）根据其职业判断，认定下列事项为关键审计事项：

（一）收入确认

1、事项描述

2019 年 1-6 月、2018 年度及 2017 年度，新大正公司合并财务报表营业收入分别为 4.90 亿元、8.86 亿元、7.68 亿元，为合并利润表的重要组成项目。新大正公司目前承揽了公共物业、学校物业、商业物业、住宅物业、园区物业等五大业态的物业管理服务，服务范围广且项目零散。由于物业服务收入的确认涉及项目零散，存在金额不准确或计入不正确会计期间的风险，因此，会计师将收入确认确定为关键审计事项。

2、审计应对

针对收入确认，会计师实施的审计程序主要包括：

(1)向新大正公司管理层(以下简称管理层)、新大正公司治理层(以下简称治理层)进行询问，评价管理层诚信及舞弊风险；

(2)抽样检查物业服务合同，了解和评价新大正公司的收入确认政策；

(3)了解新大正公司与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(4)分析主要客户的变动情况，对主要客户进行实地走访，了解并核实交易背景，判断主要客户的采购规模是否与其自身的经营规模相匹配；

(5)对主要客户的交易金额实施函证程序；

(6)对信息系统相关参数进行核实，检查主要项目的收费信息与账面记录金额是否存在异常情况；

(7)抽样检查部分物业服务合同，根据合同条款测算服务收入与账面记录金额是否存在重大差异；

(8)抽样检查收入结算单、销售发票、银行收款记录等原始证据；

(9)针对资产负债表日前后的销售收入执行截止测试，检查服务收入是否在恰当的会计期间确认。

（二）应收账款的可回收性

1、事项描述

截至 2019 年 6 月 30 日、2018 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，新大正公司合并财务报表应收账款账面价值分别为 12,505.41 万元、6,990.98 万元、6,487.35 万元，分别占合并资产总额的 26.70%、14.03%、16.86%，为合并资产负债表的重要组成项目。新大正公司需结合客户资信等情况评估应收账款的可收回性，并据此计提坏账准备。由于应收账款金额较大，且可收回性评估涉及管理层作出的重大判断和估计，因此，会计师将应收账款的可回收性确定为关键审计事项。

2、审计应对

针对应收账款的可回收性，会计师实施的审计程序主要包括：

(1)了解新大正公司与应收账款减值相关的关键内部控制，评价这些控制的

设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2)抽查物业服务合同，了解和评估新大正公司应收账款信用政策；

(3)检查重要客户的应收账款确认和回款情况，实施函证程序，关注应收账款是否存在逾期等异常情况；

(4)复核管理层进行应收账款可收回性评估的理由和证据，了解重要客户资信情况；

(5)复核管理层应收账款减值测试情况及按信用风险特征组合计提坏账准备的准确性；

(6)检查重要客户的期后回款情况。

二、近三年及一期经审计的财务报表

（一）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**

（二）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

（三）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**

（四）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**

单位：元

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								
	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	**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**

（五）母公司资产负债表

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	121,495,844.40	227,018,424.70	180,115,783.41	98,505,598.14
应收票据	-	150,000.00	-	-
应收账款	107,198,840.64	55,491,494.50	49,701,228.93	37,906,566.47
预付款项	888,361.12	973,434.92	-	134,764.43
其他应收款	73,767,778.84	57,825,848.31	43,686,194.27	37,573,537.46
存货	293,214.53	404,412.99	448,180.27	193,546.36
其他流动资产	2,500,000.00	1,839,622.63	-	19,974,719.68
流动资产合计	**306,144,039.53**	**343,703,238.05**	**273,951,386.88**	**194,288,732.54**
非流动资产				
可供出售金融资产	-	32,414,874.00	32,914,874.00	33,000,000.00
长期股权投资	10,261,490.35	8,347,629.13	5,809,661.97	7,187,649.02
其他非流动金融资产	32,414,874.00	-	-	-
固定资产	94,085,056.07	93,478,166.16	11,749,249.74	10,754,128.35
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	2,416,723.35	2,571,287.28	2,973,959.71	2,564,563.72
其他非流动资产	-	-	46,075,167.00	500,000.00
非流动资产合计	**159,315,226.29**	**148,156,016.29**	**102,437,401.73**	**56,739,840.24**
资产总计	**465,459,265.82**	**491,859,254.34**	**376,388,788.61**	**251,028,572.78**

负债及股东权益				
流动负债				
应付账款	27,438,136.18	11,576,908.32	11,643,489.14	8,180,358.52
预收款项	14,031,992.75	20,146,990.51	16,242,458.72	18,987,343.90
应付职工薪酬	63,283,381.61	85,102,314.36	71,727,941.42	63,976,251.70
应交税费	9,219,517.54	8,108,228.18	9,417,741.33	13,420,267.49
其他应付款	52,336,920.91	55,343,934.49	44,541,990.54	33,641,871.97
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	**172,526,816.45**	**186,495,243.32**	**153,573,621.15**	**138,206,093.58**
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	**200,502,719.89**	**217,579,580.56**	**153,573,621.15**	**138,206,093.58**
所有者权益				
实收资本	53,732,000.00	53,732,000.00	53,732,000.00	50,000,000.00
资本公积	81,063,707.43	81,063,707.43	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	109,212,417.87	118,535,545.72	76,217,490.03	44,997,267.40
所有者权益合计	**264,956,545.93**	**274,279,673.78**	**222,815,167.46**	**112,822,479.20**
负债及所有者权益总计	**465,459,265.82**	**491,859,254.34**	**376,388,788.61**	**251,028,572.78**

（六）母公司利润表

单位：元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	**440,778,406.90**	**790,684,798.50**	**679,310,730.93**	**542,745,251.83**
减：营业成本	344,764,531.25	608,379,533.63	526,952,250.08	405,136,926.95
税金及附加	2,312,824.51	5,145,383.08	4,475,145.80	11,272,769.36

销售费用	7,719,822.77	12,585,881.98	7,935,445.39	4,901,915.62
管理费用	35,689,945.52	61,203,182.06	59,051,969.59	86,158,052.13
财务费用	703,651.20	974,812.46	-614,392.50	-48,667.27
其中：利息费用	970,362.40	2,016,048.83	-	-
利息收入	502,285.73	1,496,606.83	951,416.21	173,008.95
加：其他收益	3,577,660.51	5,162,999.40	4,684,257.95	-
投资收益（损失以“-”号填列）	1,989,334.29	97,341.40	-109,218.67	2,403,265.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-86,138.78	-104,853.64	-481,708.72	-46,648.33
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,169,573.80	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-815,517.14	-2,729,306.53	490,788.34
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**51,985,052.65**	**106,840,828.95**	**83,356,045.32**	**38,218,308.47**
加：营业外收入	152,783.78	571,212.02	2,049,993.74	6,414,539.90
减：营业外支出	77,683.72	162,668.69	3,641,941.69	459,540.38
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**52,060,152.71**	**107,249,372.28**	**81,764,097.37**	**44,173,307.99**
减：所得税费用	7,651,280.56	15,784,865.96	13,741,361.11	13,141,895.46
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**44,408,872.15**	**91,464,506.32**	**68,022,736.26**	**31,031,412.53**
1.持续经营净利润	44,408,872.15	91,464,506.32	68,022,736.26	31,031,412.53
2.终止经营净利润	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	**44,408,872.15**	**91,464,506.32**	**68,022,736.26**	**31,031,412.53**

（七）母公司现金流量表

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	406,016,284.25	835,864,867.30	706,276,382.60	549,382,276.59
收到的税费返还	-	-	904,534.86	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,481,050.64	24,237,112.73	33,758,773.37	21,460,836.90
经营活动现金流入小计	**410,497,334.89**	**860,101,980.03**	**740,939,690.83**	**570,843,113.49**
购买商品、接受劳务支付的现金	52,672,684.53	107,333,044.39	117,608,440.31	66,297,026.94
支付给职工以及为职工支付的现金	333,905,808.96	538,060,270.99	437,956,292.18	360,068,512.70
支付的各项税费	27,884,151.66	55,128,660.45	57,036,743.47	38,944,543.88
支付其他与经营活动有关的现金	31,547,808.50	49,491,199.02	46,473,218.29	46,391,339.32
经营活动现金流出小计	**446,010,453.65**	**750,013,174.85**	**659,074,694.25**	**511,701,422.84**
经营活动产生的现金流量净额	**-35,513,118.76**	**110,088,805.18**	**81,864,996.58**	**59,141,690.65**
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	20,285,126.00	269,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	1,786,181.00	809,114.24	568,768.38	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	118,009.65	-	15,710.00	-
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	**2,099,667.61**	**3,397,374.24**	**20,869,604.38**	**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	11,865,667.41	54,691,071.37	51,275,375.69	6,972,904.53
投资支付的现金	2,000,000.00	5,338,000.00	1,500,000.00	265,100,000.00
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	**13,865,667.41**	**60,029,071.37**	**52,775,375.69**	**272,072,904.53**
投资活动产生的现金流量净额	**-11,765,999.80**	**-56,631,697.13**	**-31,905,771.31**	**-372,991.11**
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	-
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	54,702,362.40	42,016,048.83	30,000,240.00	88,033,244.00
支付其他与筹资活动有关的现金	660,377.37	1,839,622.63	-	-
筹资活动现金流出小计	**58,471,173.57**	**49,554,466.76**	**30,000,240.00**	**88,033,244.00**
筹资活动产生的现金流量净额	**-58,471,173.57**	**-6,554,466.76**	**31,650,960.00**	**-80,439,826.50**
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	**-105,750,292.13**	**46,902,641.29**	**81,610,185.27**	**-21,671,126.96**
加：年初现金及现金等价物余额	227,018,424.70	180,115,783.41	98,505,598.14	120,176,725.10
六、年末现金及现金等价物余额	**121,268,132.57**	**227,018,424.70**	**180,115,783.41**	**98,505,598.14**

（八）母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2019 年 1-6 月						
	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	所有者权益合计
一、上年期末余额	**53,732,000.00**	**81,063,707.43**	**-**	**-**	**20,948,420.63**	**118,535,545.72**	**274,279,673.78**
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	**53,732,000.00**	**81,063,707.43**	**-**	**-**	**20,948,420.63**	**118,535,545.72**	**274,279,673.78**
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-9,323,127.85**	**-9,323,127.85**
（一）综合收益总额	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**44,408,872.15**	**44,408,872.15**
（二）所有者投入和减少资本	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
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	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-53,732,000.00**	**-53,732,000.00**
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	-53,732,000.00
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**	**81,063,707.43**	**-**	**-**	**20,948,420.63**	**109,212,417.87**	**264,956,545.93**

单位：元

项目	2018 年度						
	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	所有者权益合计
一、上年期末余额	**53,732,000.00**	**81,063,707.43**	**-**	**-**	**11,801,970.00**	**76,217,490.03**	**222,815,167.46**
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	**53,732,000.00**	**81,063,707.43**	**-**	**-**	**11,801,970.00**	**76,217,490.03**	**222,815,167.46**
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	**-**	**-**	**-**	**-**	**9,146,450.63**	**42,318,055.69**	**51,464,506.32**
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	91,464,506.32	91,464,506.32
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	**-**	**-**	**-**	**-**	**9,146,450.63**	**-49,146,450.63**	**-40,000,000.00**
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	-40,000,000.00
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**	**81,063,707.43**	**-**	**-**	**20,948,420.63**	**118,535,545.72**	**274,279,673.78**

项目	2017 年度						
	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	所有者权益合计
一、上年期末余额	**50,000,000.00**	**12,825,515.43**	**-**	**-**	**4,999,696.37**	**44,997,267.40**	**112,822,479.20**
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	**50,000,000.00**	**12,825,515.43**	**-**	**-**	**4,999,696.37**	**44,997,267.40**	**112,822,479.20**
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**	**31,220,222.63**	**109,992,688.26**

（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	68,022,736.26	68,022,736.26
（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	-30,000,240.00
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	-30,000,240.00
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．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**	**76,217,490.03**	**222,815,167.46**

项目	2016 年度						
	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	所有者权益合计
一、上年期末余额	**5,000,000.00**	**-**	**565,501.50**	**-**	**2,500,000.00**	**110,909,452.77**	**117,843,951.27**
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	**5,000,000.00**	**-**	**565,501.50**	**-**	**2,500,000.00**	**110,909,452.77**	**117,843,951.27**
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**	**-65,912,185.37**	**-5,021,472.07**

（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	31,031,412.53	31,031,412.53
（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	-88,033,244.00
1．提取盈余公积	-	-	-	-	4,999,696.37	-4,999,696.37	-
2．提取一般风险准备	-	-	-	-		-88,033,244.00	-88,033,244.00
3．对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-
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**	**44,997,267.40**	**112,822,479.20**

三、财务报表编制基础、合并报表范围及变化情况

（一）财务报表编制基础

公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定所述会计政策和估计编制。

此外，本财务报表还按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2014 年修订）》列报和披露报告期内相关财务报表及其附注。

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

（二）合并财务报表范围及其变化

1、合并范围确定原则

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表合并范围。合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整母公司对子公司的长期股权投资后，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

2、报告期内纳入合并范围的子公司

报告期内纳入合并范围的子公司情况详见下表：

单位：万元

序号	公司名称	成立时间	注册资本（万元）	经营范围
1	重庆大正融信物业管理有限公司	2001年10月19日	50.00	物业管理
2	重庆大世界保洁有限公司	2004年3月11日	1,000.00	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』
3	成都嘉峰世界清洁保养有限公司	2007 年 4 月 26 日	500.00	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）
4	重庆益客精橱餐饮管理有限公司	2011 年 1 月 12 日	100.00	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：企事业机关单位食堂，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』
5	重庆大正保安服务有限公司	2014 年 1 月 9 日	1,000.00	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』
6	重庆亚惠餐饮有限公司（2019 年 3 月 27 日注销）	2014 年 3 月 25 日	300.00	餐饮服务（取得相关行政许可后方可经营）
7	重庆智邦整合企业管理咨询有限公司	2014 年 9 月 24 日	300.00	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』
8	重庆高筹智能工程有限公司	2014年11月26日	1,000.00	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』
9	重庆大疆商业管理有限公司	2016年9月23日	500.00	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』
10	重庆新大正航空科技有限公司	2018年12月27日	500.00	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』

3、合并范围变化情况

报告期内合并范围变化情况详见下表：

通过设立或投资等方式取得的子公司	是否纳入合并范围			
	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
重庆大正融信物业管理有限公司	是	是	是	是
重庆大世界保洁有限公司	是	是	是	是
成都嘉峰世界清洁保养有限公司	是	是	是	是
重庆益客精橱餐饮管理有限公司	是	是	是	是
重庆大正保安服务有限公司	是	是	是	是
重庆亚惠餐饮有限公司	是（注）	是	是	是
重庆智邦整合企业管理咨询有限公司	是	是	是	是
重庆高筹智能工程有限公司	是	是	是	是
重庆大疆商业管理有限公司	是	是	是	是
重庆新大正航空科技有限公司	是	是	-	-

注：2019 年 3 月重庆亚惠餐饮有限公司完成工商注销登记，自注销后不再纳入合并范围中。

（1）报告期内新纳入合并范围的子公司

序号	公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额(万元)	出资比例
1	重庆大疆商业管理有限公司	设立	2016 年 9 月 23 日	50.00	100%
2	重庆新大正航空科技有限公司	设立	2018 年 12 月 27 日	暂未出资	51%

（2）报告期内不再纳入合并范围的子公司

2019 年 3 月重庆亚惠餐饮有限公司完成工商注销登记，自注销后不再纳入合并范围中。

四、报告期内采用的主要会计政策和会计估计

（一）收入

1、收入确认原则

（1）销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1)将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2)公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3)收入的金额能够可靠地计量；4)相关的经济利益很可能流入；5)相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

（2）提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

（3）让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠

计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

2、收入确认的具体方法

物业经营管理服务、保安保洁服务、餐饮服务、维修服务等业务收入确认需满足以下条件：服务已经提供且收入金额能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入企业、服务相关的成本能够可靠地计量。

（二）金融工具

1、2019 年 1-6 月

（1）金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：1) 以摊余成本计量的金融资产；2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；3) 不属于上述 1)或 2)的财务担保合同，以及不属于上述 1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；4) 以摊余成本计量的金融负债。

（2）金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

2) 金融资产的后续计量方法

① 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

② 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

③ 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

④ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入)计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

3) 金融负债的后续计量方法

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动)计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

③ 不属于上述①或②的财务担保合同，以及不属于上述①并以低于市场利

率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：A. 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；B. 初始确认金额扣除按照相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

④ 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

4) 金融资产和金融负债的终止确认

① 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

A. 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

B. 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

② 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之

间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：1) 终止确认部分的账面价值；2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

（4）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

（5）金融工具减值

1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，

对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司在评估信用风险是否显著增加时考虑如下因素：

① 合同付款是否发生逾期超过（含）90 日。如果逾期超过 90 日，公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限 90 天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

② 公司对金融工具信用管理方法是否发生变化。

③ 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。

④ 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。

⑤ 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。

⑥ 是否存在预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化。

⑦ 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款-履约保证金组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款-投标保证金组合		
其他应收款-项目备用金组合		
其他应收款-合并报表范围内关联方组合		
其他应收款-其他组合		

3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收票据—银行承兑汇票	承兑票据出票人	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收票据-商业承兑汇票	账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款-信用风险特征组合		
应收账款—合并范围内关联方组合	合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期逾期信用损失率，计算逾期信用损失

4) 对于单项风险特征明显的应收款项，根据应收款项类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)，按历史款项损失情况及债务人经济状况预计可能存在的损失情况，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

2、2016 年度至 2018 年度

（1）金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

（2）金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：(1)持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；(2)在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；(2)与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3)不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1)按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定

的金额；2)初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。(2)可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1)放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2)未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)所转移金融资产的账面价值；(2)因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)终止确认部分的账面价值；(2)终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

（4）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1)第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2)第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3)第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

（5）金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1)资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2)对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3)可供出售金融资产

1)表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

①债务人发生严重财务困难；

②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；

③公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

④债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

⑤因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；

⑥其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2)表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过50%（含50%）或低于其成本持续时间超过12个月（含12个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到50%的，或低于其成本持续时间超过6个月（含6个月）但未超过12个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

（三）应收款项

1、2019年1-6月

详见本节之“四、报告期内采用的主要会计政策和会计估计”之“（二）金融工具”之“1、2019年1-6月”之“（5）金融工具减值”。

2、2016 年度至 2018 年度

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 300 万元以上(含)且占应收款项账面余额 10%以上(含)的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

1) 具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
合并范围内关联方款项组合	单项测试未发生减值的，不计提坏账准备

2) 账龄分析法

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含，下同)	5.00	5.00
1-2年	10.00	10.00
2-3年	30.00	30.00
3-4年	50.00	50.00
4-5年	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

（3）单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以上述信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（四）存货

1、存货的分类

存货包括在提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2、发出存货的计价方法

发出存货采用月末一次加权平均法。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4、存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

（五）划分为持有待售的非流动资产或处置组

1、持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划

分为持有待售类别：（1）买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；（2）因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

2、持有待售的非流动资产或处置组的计量

(1)初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

(2)资产减值损失转回的会计处理

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及

非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

(3)不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：1)划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2)可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

（六）长期股权投资

1、共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2、投资成本的确定

(1)同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公

积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2)非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1)在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2)在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3)除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3、后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4、通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1)个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认

为金融资产，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

(2)合并财务报表

1)通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2)通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（七）投资性房地产

1、投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2、投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

（八）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本

能够可靠计量时予以确认。

2、固定资产分类和折旧方法

本公司各类固定资产折旧方法如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	30	0、3、5	3.17-3.33
机器设备	年限平均法	3、5	0、3、5	19.00-33.33
运输工具	年限平均法	4、5	0、3、5	19.00-25.00
其他设备	年限平均法	3、5、6	0、3、5	15.83-33.33

3、固定资产的减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（九）在建工程

1、在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2、在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

（十）无形资产

1、无形资产的计价方法

无形资产包括软件等，按成本进行初始计量。

2、无形资产的摊销方法

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限（年）
软件	3、5

3、内部研究开发支出核算

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（十一）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十二）部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

（十三）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2、借款费用资本化期间

(1)当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1)资产支出已经发生；2)借款费用已经发生；3)为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2)若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3)当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3、借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十四）职工薪酬

1、职工薪酬类型

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2、短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3、离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1)根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2)设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3)期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4、辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：（1）公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；（2）公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5、其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（十五）股份支付

1、股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2、实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

(1)以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

(2)以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

(3)修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日

的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

（十六）政府补助

1、2017 年度及之后

(1)政府补助在同时满足下列条件时予以确认：1)公司能够满足政府补助所附的条件；2)公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(2)与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(3)与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益和冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益和冲减相关成本。

(4)与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

2、2016 年度

(1)政府补助在同时满足下列条件时予以确认：1)公司能够满足政府补助所附的条件；2)公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(2)与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(3)与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（十七）递延所得税资产和递延所得税负债

1、根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2、确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3、资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4、公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但

不包括下列情况产生的所得税：(1)企业合并；(2)直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（十八）租赁

1、经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2、融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

（十九）会计政策变更、会计估计变更、前期会计差错更正及其影响

1、主要会计政策变更说明

（1）根据财政部 2016 年 12 月 3 日《关于印发<增值税会计处理规定>的通知》（财会[2016]22 号）的规定，全面试行营业税改征增值税后，利润表中的“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目，自 2016 年 5 月 1 日起发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”科目重分类至“税金及

附加”科目。

（2）根据财政部 2017 年 5 月 10 日《关于印发修订<企业会计准则第 16 号——政府补助>的通知》（财会〔2017〕15 号）的规定，与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用，与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。根据准则规定，该会计政策变更采用未来适用法，自 2017 年 1 月 1 日起的政府补助按照变更后的规定处理。

（3）财政部于 2017 年 4 月 28 日发布了《关于印发<企业会计准则第 42 号——持有代售的非流动资产、处置组和终止运营>的通知》（财会〔2017〕13 号），自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止运营，采用未来适用法处理。

（4）财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2018 年度及之后期间的财务报表。

（5）财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2019 年度中期及之后期间的财务报表。

（6）根据财政部 2017 年 3 月 31 日《财政部关于印发修订<企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量>的通知》（财会〔2017〕7 号）的规定，境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行修订后的金融工具准则，修订后的准则中规定，在本准则施行日，企业应当按照本准则的规定对金融工具进行分类和计量（含减值），涉及前期比较财务报表数据与本准则要求不一致的，无需调整。

2、主要会计估计变更说明

本公司报告期内无会计估计变更。

3、前期会计差错更正说明

报告期内，公司存在以下前期会计差错更正：

（1）事业部和分公司费用列报错误形成会计差错

公司设事业部或区域分公司对具体项目进行管理，作为公司管理机构，其为组织和管理生产经营活动而发生的各项费用应计入管理费用，为销售业务而发生

的各项费用应计入销售费用， 2016 年，公司误将其计入营业成本。公司将此项差错进行追溯调整，调减各年度营业成本，相应调增各年度管理费用及销售费用，不影响资产负债表及各年度利润。具体金额如下：

单位：元

报表项目	2016 年度
营业成本	-9,679,972.01
管理费用	8,334,144.87
销售费用	1,345,827.14

（2）股份支付确认金额错误形成会计差错

公司 2016 年 6 月进行股权激励，行权价格实际为 18.50 元，公允价格为 69.60 元，但在计算股权激励费用时行权价格误采用 23.125 元，同时未将李茂顺、廖才勇的新增股份纳入股权激励范围，导致少计股权激励费用 42,952,974.59 元。公司将此项差错进行追溯调整，调增 2016 年度管理费用 42,952,974.59 元，具体影响金额如下：

单位：元

报表项目	2016 年度
管理费用	42,952,974.59
净利润	-42,952,974.59
归属于母公司所有者的净利润	-42,952,974.59

（3）现金交易的收入费用跨期形成会计差错

公司通过现金核查，发现部分现金交易的收入及费用未及时入账形成跨期。新大正公司将此项会计差错进行追溯调整，相应调整 2016 年比较财务报表数据，具体影响金额如下：

单位：元

报表项目	2016 年度
货币资金	774,754.72
应付职工薪酬	2,620,000.00
应交税费	-51,622.09
资本公积	-1,972,632.92

盈余公积	17,900.97
未分配利润	161,108.76
营业收入	2,480,082.07
管理费用	3,005,172.32
投资收益	189,000.00
所得税费用	-50,413.54
净利润	-285,676.71
归属于母公司所有者的净利润	-285,676.71

（4）收入跨期形成会计差错

公司通过收入确认核查，发现部分项目物业服务已经提供但因未到开票结算期而导致收入未及时入账，产生跨期情况。公司将此项会计差错进行追溯调整，相应调整 2016 年比较财务报表数据，具体影响金额如下：

单位：元

报表项目	**2016 年度**
应收账款	6,581,721.29
递延所得税资产	50,932.07
应交税费	1,434,900.31
盈余公积	490,673.16
未分配利润	4,697,749.46
少数股东权益	9,330.43
营业收入	-130,046.79
税金及附加	-326,237.93
资产减值损失	13,105.57
所得税费用	109,688.26
净利润	73,397.31
少数股东损益	-32,831.93
归属于母公司所有者的净利润	106,229.24

上述会计差错更正已经过公司第一届董事会第十二次会议、第一届董事会第十四次会议、第一届董事会第十五次会议、2017 年年度股东大会审议通过。

五、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税（注 1）	销售货物或提供应税劳务	17%、16%、13%、11%、10%、9%、6%、5%、3%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
企业所得税（注 2）	应纳税所得额	15%、20%、25%

注 1：根据财政部、国家税务总局 2016 年 3 月 23 日出具的财税〔2016〕36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。公司自 2016 年 5 月 1 日起开始缴纳增值税，为增值税一般纳税人，代收代付电费适用增值税税率 17%，维修费和泊位费适用增值税税率 11%，物业服务业务适用增值税税率 6%，出租 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，选择适用简易计税方法适用增值税税率 5%，代收代付水费和认定为小规模纳税人的分、子公司适用增值税税率 3%。

根据《财政部 税务总局 关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号），自 2018 年 5 月 1 日起，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%、10%。

根据《财政部 税务总局 海关总署 关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号），自 2019 年 4 月 1 日起，将制造业等行业现行 16%的税率降至 13%，将交通运输业、建筑业等行业现行 10%的税率降至 9%；保持 6%一档的税率不变。

注 2：不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
本公司	15%	15%	15%	15%
重庆大正融信物业管理有限公司	20%（注）	15%	15%	25%
重庆大正保安服务有限公司	20%（注）	15%	15%	15%
成都嘉峰世界清洁保养有限公司	15%	25%	25%	25%

重庆益客精橱餐饮管理有限公司	20%	25%	25%	25%
重庆大疆商业管理有限公司	20%	20%	20%	20%
重庆新大正航空科技有限公司	20%	25%	-	-
重庆大世界保洁有限公司	25%	25%	25%	25%
重庆高筹智能工程有限公司	25%	25%	25%	20%
重庆智邦整合企业管理咨询有限公司	25%	25%	25%	25%
重庆亚惠餐饮管理有限公司	25%	25%	25%	25%

注：2019 年 1-6 月，大正保安和大正融信同时符合西部大开发所得税优惠政策和小型微利企业所得税优惠政策，公司选择适用小型微利企业所得税优惠政策。

（二）主要税收优惠

1、根据《财政部国家税务总局海关总署关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税〔2011〕58 号），自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税。经主管税务机关审核批准，本公司、子公司重庆大正保安服务有限公司报告期内可享受相关优惠，企业所得税税率为 15%；子公司重庆大正融信物业管理有限公司自 2017 年 1 月 1 日起享受相关优惠，企业所得税税率为 15%；子公司成都嘉峰世界清洁保养有限公司，自 2019 年 1 月 1 日起享受相关优惠，企业所得税税率为 15%。

2、根据《财政部国家税务总局关于小型微利企业所得税优惠政策的通知》（财税〔2015〕34 号）、《财政部国家税务总局关于扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2017〕43 号）、《财政部国家税务总局关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2018〕77 号），子公司重庆高筹智能工程有限公司 2016 年度、重庆大疆商业管理有限公司自设立至 2018 年属于小型微利企业，其所得减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

根据《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号），子公司重庆大正保安服务有限公司、重庆大正融信物业管理有限公司、重庆大疆商业管理有限公司、重庆新大正航空科技有限公司、重庆益

客精橱餐饮管理有限公司 2019 年 1-6 月符合小型微利企业税收减免政策，其年所得不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

六、分部信息

（一）确定报告分部考虑的因素

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以服务类别分部为基础确定报告分部，分别对物业业务、餐饮业务的经营业绩进行考核。

（二）报告分部的财务信息

1、2019 年 1-6 月

单位：元

项目	物业服务	餐饮服务	分部间抵销	合计
主营业务收入	486,129,034.87	3,527,469.73		489,656,504.60
主营业务成本	381,902,373.67	3,464,750.83		385,367,124.50
资产总额	469,224,627.13	2,377,930.64	-3,304,408.08	468,298,149.69
负债总额	204,732,295.96	3,790,067.60	-3,304,408.08	205,217,955.48

2、2018 年

单位：元

项目	物业服务	餐饮服务	分部间抵销	合计
主营业务收入	875,281,953.15	10,162,682.52		885,444,635.67
主营业务成本	688,502,201.06	9,071,250.08		697,573,451.14
资产总额	498,397,283.10	2,737,430.87	-2,774,313.54	498,360,400.43
负债总额	228,244,431.60	4,215,056.27	-3,432,156.63	229,027,331.24

3、2017 年

单位：元

项目	物业服务	餐饮服务	分部间抵销	合计
主营业务收入	755,378,909.52	11,701,483.19		767,080,392.71

主营业务成本	592,807,308.05	10,284,772.94		603,092,080.99
资产总额	384,397,913.42	4,044,809.23	-3,711,902.48	384,730,820.17
负债总额	161,248,337.42	11,383,041.76	-7,939,587.82	164,691,791.36

4、2016 年

单位：元

项目	物业服务	餐饮服务	分部间抵销	合计
主营业务收入	608,653,357.37	12,456,802.00		621,110,159.37
主营业务成本	466,215,130.99	10,984,500.19		477,199,631.18
资产总额	258,131,205.66	5,844,494.78	-5,379,958.92	258,595,741.52
负债总额	147,647,272.91	14,419,561.18	-10,477,233.64	151,589,600.45

七、最近一年内收购兼并情况

最近一年内，本公司不存在收购、兼并其他企业资产（或股权）、且被收购企业资产总额或营业收入或净利润超过收购前本公司相应项目 20%（含）的情形。

八、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**

九、主要资产

（一）固定资产

公司的固定资产主要分为房屋建筑物、机器设备、运输工具和其他设备四类。截至 2019 年 6 月 30 日，公司固定资产账面原值 11,975.66 万元，累计折旧 2,440.52 万元，净值 9,535.14 万元，其具体情况如下：

单位：万元

项目	资产原值	累计折旧	资产净值	减值准备	资产净额	折旧年限(年)	残值率(%)
房屋建筑物	9,221.23	681.45	8,539.77	-	8,539.77	30	0、3、5

机器设备	1,462.14	781.51	680.63	-	680.63	3、5	0、3、5
运输工具	331.44	211.72	119.72	-	119.72	4、5	0、3、5
其他设备	960.85	765.83	195.02	-	195.02	3、5、6	0、3、5
合计	**11,975.66**	**2,440.52**	**9,535.14**	**-**	**9,535.14**		

报告期末，各项固定资产不存在可收回金额低于其账面价值的情况，故未计提固定资产减值准备。

（二）无形资产

公司无形资产为软件。截至 2019 年 6 月 30 日，公司无形资产账面价值为 146.17 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	资产原值	累计摊销	资产净值	减值准备	资产净额
软件	304.40	158.23	146.17	-	146.17
合计	**304.40**	**158.23**	**146.17**	**-**	**146.17**

报告期末，各项无形资产不存在可收回金额低于其账面价值的情况，故未计提无形资产减值准备。

（三）在建工程

公司在建工程为业务管理系统信息化建设项目、总部城新办公楼装修工程等。截至 2019 年 6 月 30 日，公司在建工程账面价值为 1,867.54 万元。

十、主要负债

（一）应付账款

截至 2019 年 6 月 30 日，公司应付账款情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日	占比
材料采购款	820.12	36.60%
劳务外包款	1,076.68	48.04%
装修工程款	133.12	5.94%
其他	211.07	9.42%
合计	**2,240.98**	**100.00%**

报告期内各期末，公司应付账款中无应付持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份股东的款项。

报告期内各期末，公司应付账款中应付公司其他关联方的款项，详见本招股说明书“第七节同业竞争与关联交易”之“四、关联交易情况”之“（三）报告期关联方应收应付款项余额”。

（二）预收款项

截至 2019 年 6 月 30 日，公司预收款项情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日	占比
服务费	1,416.56	100.00%
合计	**1,416.56**	**100.00%**

报告期内各期末，公司预收款项中无预收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份股东的款项。

报告期内各期末，公司预收款项中无预收公司其他关联方的款项。

（三）应付职工薪酬

截至 2019 年 6 月 30 日，公司应付职工薪酬情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 6 月 30 日
短期薪酬	9,531.93	34,146.86	36,496.65	7,182.14
离职后福利—设定提存计划	8.05	1,550.81	1,558.86	-
合计	**9,539.97**	**35,697.68**	**38,055.51**	**7,182.14**

1、短期薪酬的明细情况：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 6 月 30 日
工资、奖金、津贴和补贴	9,512.33	32,318.52	34,688.11	7,142.74
职工福利费	-	635.06	635.06	-
社会保险费	4.40	906.10	910.50	-

其中：医疗保险费	3.62	802.70	806.32	-
工伤保险费	0.20	68.48	68.69	-
生育保险费	0.58	34.92	35.49	-
住房公积金	1.67	238.00	200.27	39.40
工会经费和职工教育经费	13.52	49.19	62.71	-
短期薪酬合计	**9,531.93**	**34,146.86**	**36,496.65**	**7,182.14**

2、设定提存计划明细情况：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 6 月 30 日
养老保险费	7.80	1,505.84	1,513.65	-
失业保险费	0.24	44.97	45.21	-
设定提存计划合计	**8.05**	**1,550.81**	**1,558.86**	**-**

（四）应交税费

截至 2019 年 6 月 30 日，公司应交税费情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日	占比
企业所得税	523.26	55.36%
增值税	387.28	40.97%
城市维护建设税	18.93	2.00%
教育费附加	7.61	0.80%
地方教育费附加	4.75	0.50%
个人所得税	2.23	0.24%
其他	1.17	0.12%
合计	**945.22**	**100.00%**

（五）其他应付款

截至 2019 年 6 月 30 日，公司其他应付款情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日	占比

押金及保证金	1,895.92	35.65%
代收业主经营收入	2,299.95	43.25%
代收代付水电费等	284.66	5.35%
代管专项资金	58.87	1.11%
其他	778.22	14.64%
合计	**5,317.62**	**100.00%**

报告期内各期末，公司其他应付款中无应付持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份股东的款项。

报告期内各期末，公司其他应付款中应付公司其他关联方的款项，详见本招股说明书“第七节同业竞争与关联交易”之“四、关联交易情况”之“（三）报告期关联方应收应付款项余额”。

（六）或有债项、或有负债及重大逾期未偿还款项

截至 2019 年 6 月 30 日，公司无或有债项，也无需要披露的票据贴现、抵押及担保形成的或有负债，无重大逾期未偿还债项的情况。

十一、股东权益

报告期内，公司合并股东权益变动情况如下：

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
实收资本	5,373.20	5,373.20	5,373.20	5,000.00
资本公积	8,070.13	8,070.13	8,106.37	1,282.55
减：库存股	-	-	-	-
盈余公积	2,094.84	2,094.84	1,180.20	499.97
未分配利润	10,652.16	11,274.37	7,381.22	3,995.78
归属于公司所有者权益合计	**26,190.33**	**26,812.55**	**22,040.99**	**10,778.30**
少数股东权益	117.69	120.76	-37.09	-77.69
所有者权益合计	**26,308.02**	**26,933.31**	**22,003.90**	**10,700.61**

（一）股本变动情况

1、股本明细

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
王宣	2,072.20	2,072.20	2,072.20	2,072.20
大正咨询	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00
李茂顺	500.00	500.00	500.00	500.00
罗渝陵	300.00	300.00	300.00	300.00
湖北荣巽	263.20	263.20	263.20	-
陈建华	125.00	125.00	125.00	125.00
廖才勇	120.00	120.00	120.00	120.00
深创投	110.00	110.00	110.00	-
朱蕾	100.00	100.00	100.00	100.00
王萍	73.20	73.20	73.20	73.20
柯贤阳	70.00	70.00	70.00	70.00
何小梅	55.00	55.00	55.00	55.00
唐炳生	50.00	50.00	50.00	50.00
胡伶	30.00	30.00	30.00	30.00
王梦钊	25.00	25.00	25.00	25.00
况川	25.00	25.00	25.00	25.00
张敏	20.00	20.00	20.00	20.00
涂然	15.00	15.00	15.00	15.00
张沙荷	15.00	15.00	15.00	15.00
杨小涛	15.00	15.00	15.00	15.00
彭波	15.00	15.00	15.00	15.00
李明刚	15.00	15.00	15.00	15.00
段伟	15.00	15.00	15.00	15.00
刘健	15.00	15.00	15.00	15.00
杨蔺	15.00	15.00	15.00	15.00
周智	15.00	15.00	15.00	15.00

崔长安	10.00	10.00	10.00	10.00
熊志明	10.00	10.00	10.00	10.00
蒲有德	10.00	10.00	10.00	10.00
时俊明	6.40	6.40	6.40	6.40
章建国	5.00	5.00	5.00	5.00
陆荣强	5.00	5.00	5.00	5.00
滕延建	3.20	3.20	3.20	3.20
合计	**5,373.20**	**5,373.20**	**5,373.20**	**5,000.00**

2、变动说明

（1）根据 2016 年 8 月 19 日大正有限股东会决议及全体股东签署的《发起人协议》，大正有限以 2016 年 6 月 30 日为基准日经审计净资产折股整体变更为股份有限公司，大正有限截至 2016 年 6 月 30 日经审计净资产为 64,798,148.35 元，折合股份总额为 5,000 万股，每股面值 1.00 元，全部为发起人股份。

（2）根据 2017 年 3 月 8 日股份公司 2017 年度第一次临时股东大会决议及 2017 年 3 月 10 日股份公司与湖北荣巽嵩山物业服务产业投资基金（有限合伙）签订的《重庆新大正物业集团股份有限公司非公开发行股票认购合同》，股份公司向湖北荣巽发行普通股股份 2,632,000 股，每股价格 15.60 元。

（3）根据 2017 年 9 月 18 日股份公司 2017 年度第三次临时股东大会决议及 2017 年 9 月 29 日股份公司与深圳市创新投资集团有限公司签订的《深圳市创新投资集团有限公司与重庆新大正物业集团股份有限公司全体股东关于重庆新大正物业集团股份有限公司投资协议》，股份公司向深创投发行普通股股份 1,100,000 股，每股价格 18.72 元。

（二）资本公积变动情况

1、2016 年度

（1）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，增加资本公积 702.79 万元。

（2）2016 年 6 月，公司对员工进行股权激励，产生股权激励费用，增加资本公积 4,438.69 万元。

（3）根据 2016 年 8 月 19 日大正有限股东会决议及全体股东签署的《发起人协议》，大正有限以 2016 年 6 月 30 日为基准日经审计净资产折股整体变更为股份有限公司，增加资本公积 633.63 万元。公司进行会计差错更正，相应调减资本公积 4,492.56 万元。

2、2017 年度

（1）根据 2017 年 3 月 8 日股份公司 2017 年度第一次临时股东大会决议及 2017 年 3 月 10 日股份公司与湖北荣巽嵩山物业服务产业投资基金（有限合伙）签订的《重庆新大正物业集团股份有限公司非公开发行股票认购合同》，股份公司向湖北荣巽发行普通股股份 2,632,000 股，每股价格 15.60 元，发行总价 41,059,200.00 元超过股本部分的金额 38,427,200.00 元计入资本公积。

（2）根据 2017 年 9 月 18 日股份公司 2017 年度第三次临时股东大会决议及 2017 年 9 月 29 日股份公司与深圳市创新投资集团有限公司签订的《深圳市创新投资集团有限公司与重庆新大正物业集团股份有限公司全体股东关于重庆新大正物业集团股份有限公司投资协议》，股份公司向深创投发行普通股股份 1,100,000 股，每股价格 18.72 元，发行总价 20,592,000.00 元超过股本部分的金额 19,492,000.00 元计入资本公积。

（3）2017 年 9 月，公司通过重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）对员工进行股权激励，产生股权激励费用，增加资本公积 1,031.90 万元。

3、2018 年度

（1）根据 2017 年 12 月 20 日子公司大世界保洁召开的股东会决议及本公司与何小梅、何刚签署的《股权转让协议》，本公司自何小梅、何刚处分别受让其持有的大世界保洁 4.5%、1.5%的股权，转让交易于 2018 年 2 月完成。本公司购买子公司少数股东股权的价款高于购买时点该部分股权对应的净资产份额，导致冲减资本公积 44.78 万元。

（2）根据 2018 年 3 月 28 日子公司重庆亚惠餐饮有限公司召开的股东会决议，以及亚惠餐饮的股东新大正、亚惠美食有限公司出具的《关于放弃有关债权的申明》，亚惠餐饮准备办理清算注销，新大正、大连亚惠承诺放弃对亚惠餐饮的全部债权，形成权益性交易，新大正豁免债务金额小于按股权比例享有的净资产份额，增加资本公积 8.54 万元。

（三）盈余公积变动情况

报告期内，公司法定盈余公积计提比例为公司每年税后净利润的 10%。

2017 年末盈余公积较 2016 年末增加 680.23 万元，主要是根据母公司及合并范围内子公司税后净利润 10%计提盈余公积所致。

2018 年末盈余公积较 2017 年末增加 914.65 万元，主要是根据母公司及合并范围内子公司税后净利润 10%计提盈余公积所致。

2019 年 6 月末盈余公积较 2018 年末未发生变动。

（四）未分配利润的变动情况

2017 年末未分配利润较 2016 年末增加 3,385.44 万元，主要是由于实现归属于母公司股东的的净利润 7,065.69 万元，以及提取盈余公积和分配股利 3,680.25 万元所致。

2018 年末未分配利润较 2017 年末增加 3,893.15 万元，主要是由于实现归属于母公司股东的净利润 8,807.79 万元，提取盈余公积 914.65 万元，以及分配股利 4,000.00 万元所致。

2019 年 6 月末未分配利润较 2018 年末减少 622.22 万元，主要是由于实现归属于母公司股东的净利润 4,750.98 万元，分配股利 5,373.20 万元所致。

十二、现金流量情况

报告期内，公司现金流量情况详见下表：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动现金流入小计	45,713.85	95,982.65	82,184.80	64,274.98
经营活动现金流出小计	49,845.46	84,630.74	74,144.43	57,665.59
一、经营活动产生的现金流量净额	**-4,131.61**	**11,351.91**	**8,040.37**	**6,609.39**
投资活动现金流入小计	140.01	283.84	2,095.89	27,169.99
投资活动现金流出小计	1,221.58	5,803.81	5,258.41	27,063.95
二、投资活动产生的现金流量净额	**-1,081.57**	**-5,519.98**	**-3,162.52**	**106.04**
筹资活动现金流入小计	-	4,300.00	6,165.12	759.34
筹资活动现金流出小计	5,877.12	5,042.57	3,027.51	8,806.92

三、筹资活动产生的现金流量净额	**-5,877.12**	**-742.57**	**3,137.61**	**-8,047.58**
四、汇率变动对现金的影响	**-**	**-**	**-**	**-**
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额	**-11,090.29**	**5,089.36**	**8,015.46**	**-1,332.15**

十三、期后事项、或有事项、承诺事项及其他重要事项

（一）期后事项

自资产负债表日至本招股说明书签署之日，本公司无应披露而未披露的重大资产负债表日后的非调整事项。

（二）或有事项

自资产负债表日至本招股说明书签署之日，本公司无应披露而未披露的或有事项。

（三）承诺事项

自资产负债表日至本招股说明书签署之日，本公司无应披露而未披露的承诺事项。

十四、报告期内的重要财务指标

（一）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

（二）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＝P0/（E0＋NP÷2＋Ei×Mi÷M0–Ej×Mj÷M0±Ek×Mk÷M0）

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÷S

S=S0＋S1＋Si×Mi÷M0–Sj×Mj÷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 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×Mi÷M0–Sj×Mj÷M0–Sk+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。

十五、盈利预测情况

公司未作盈利预测报告。

十六、历次验资及资产评估情况

（一）历次验资情况

公司自成立以来，共进行过六次验资，具体情况详见本招股说明书中“第五节发行人基本情况”之“四、发行人设立时及历次验资情况”。

（二）设立时的资产评估情况

2016 年，重庆大正物业管理有限公司委托开元资产评估有限公司，根据有关法律、法规和资产评估准则，以 2016 年 6 月 30 日为评估基准日，采用资产基础法，对重庆大正物业管理有限公司拟变更设立为股份公司涉及的资产净额的市场价值进行了评估。

根据开元资产评估有限公司出具的开元评报字[2016]445 号《重庆大正物业管理有限公司拟整体变更之公司净资产价值评估报告》，截止 2016 年 6 月 30 日，重庆大正物业管理有限公司资产账面价值 17,389.33 万元，评估价值 18,401.98 万元，评估增值 1,012.65 万元，增值率为 5.82%；负债账面价值 10,909.52 万元，评估价值 10,909.52 万元；资产净额账面价值 6,479.81 万元，评估价值 7,492.46 万元，评估增值 1,012.65 万元，增值率为 15.63%。

第十一节 管理层讨论与分析

公司管理层结合截至 2019 年 6 月 30 日、2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的财务资料，对报告期内公司的财务状况、盈利能力、现金流情况、资本性支出及未来趋势进行了讨论与分析。

一、发行人财务状况分析

（一）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。

1、流动资产构成分析

公司流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款及其他流动资产等项目。报告期内，公司各期末流动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
货币资金	13,576.19	42.72%	24,618.71	68.82%	19,529.35	67.84%	11,513.90	55.48%
应收票据	-	0.00%	15.00	0.04%	-	0.00%	-	0.00%
应收账款	12,505.41	39.35%	6,990.98	19.54%	6,487.35	22.53%	4,872.91	23.48%
预付款项	97.99	0.31%	103.06	0.29%	0.85	0.00%	16.56	0.08%
其他应收款	5,309.05	16.71%	3,819.40	10.68%	2,719.98	9.45%	2,323.57	11.20%
存货	30.15	0.09%	41.27	0.12%	50.77	0.18%	27.11	0.13%
其他流动资产	257.46	0.82%	183.96	0.51%	-	0.00%	1,997.58	9.63%
流动资产总计	**31,776.25**	**100.00%**	**35,772.39**	**100.00%**	**28,788.30**	**100.00%**	**20,751.62**	**100.00%**

报告期内，公司主要流动资产变动情况分析如下：

（1）货币资金

1）货币资金变动分析

报告期内，公司货币资金明细情况如下：

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
货币资金	13,576.19	24,618.71	19,529.35	11,513.90
占流动资产比例	42.72%	68.82%	67.84%	55.48%

报告期各期末，公司货币资金余额分别为 11,513.90 万元、19,529.35 万元、24,618.71 万元、13,576.19 万元，占流动资产的比例分别为 55.48%、67.84%、68.82%、42.72%，主要是为满足公司及其子公司日常经营活动所需。

2017 年末公司货币资金余额较 2016 年末增加 8,015.46 万元，当期与其相关的大额现金流事项主要有：1）经营活动产生净现金流入 8,040.37 万元；2）购买和赎回银行理财产品和取得投资收益导致净现金流入 2,004.99 万元；3）购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付现金 5,171.16 万元；4） 吸引外部股东投资 6,165.12 万元，分配股利支付现金 3,027.51 万元。

2018 年末公司货币资金余额较 2017 年末增加 5,089.36 万元，当期与其相关的大额现金流事项主要有：1）经营活动产生净现金流入 11,351.91 万元；2）购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付现金 5,553.81 万元；3）取得银行借款收到现金 4,300.00 万元，偿还银行借款利息支出 569.88 万元；4）分配股利支

付现金 4,244.93 万元。

2019 年 6 月末公司货币资金余额较 2018 年末减少 11,042.52 万元，当期与其相关的大额现金流事项主要有：1）经营活动产生净现金流出 4,131.61 万元；2）购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付现金 1,221.58 万元；3）偿还银行借款利息支出 310.84 万元；4）分配股利支付现金 5,500.24 万元。

2）货币资金的明细项目及变动情况

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
现金	50.88	53.34	73.70	543.74
银行存款	13,477.54	24,565.37	19,455.65	10,970.16
其他货币资金	47.77	-	-	-
合计	**13,576.19**	**24,618.71**	**19,529.35**	**11,513.90**

注：报告期内，公司个人卡内资金交易和往来纳入现金科目核算。

报告期内，公司货币资金由现金、银行存款、其他货币资金构成，以银行存款为主。现金科目主要核算物业项目的现金方式收费、现金支付的员工报销款和备用金、现金支付的工资薪酬、银行账户存现和取现等现金收支活动。银行存款科目主要核算通过公司银行账户收支的物业项目收费、代收代付款项、保证金收支款项、支付采购款、支付工资薪酬、支付费用报销等收支活动。其他货币资金科目主要核算保函保证金款项。

报告期各期末，现金科目余额分别为 543.74 万元、73.70 万元、53.34 万元、50.88 万元，占货币资金的比例分别为 4.72%、0.38%、0.22%、0.37%。2016 年，公司存在较大规模的物业项目现金收费、现金支付员工报销款和备用金、现金支付工资薪酬等现金收支活动，导致期末现金余额较大。2017 年起，公司加强了物业项目现金收费和日常现金支出管理，现金收支规模大幅下降，期末余额也呈现持续下降趋势。

报告期各期末，银行存款余额分别为 10,970.16 万元、19,455.65 万元、24,565.37 万元、13,477.54 万元，占货币资金的比例分别为 95.28%、99.62%、99.78%、99.28%。除现金收支外，公司物业项目收费和代收款项和日常经营活动均通过公司银行账户进行收支结算，银行存款占全部货币资金的比例达到 95%

以上。2016 年末至 2018 年末，银行存款余额逐年增长，主要是由于 2017 年公司加强现金收支管理，同时报告期内公司业务规模持续扩大，实现资金流入所致。2019 年 6 月末，由于年中时点客户回款有所延后，且存在较大规模的款项支付，导致本期末银行账户余额下降。

2019 年上半年，公司因业务开展需要，向客户开具履约保函，产生保函保证金 47.77 万元。

3）现金科目的规模及变动情况

报告期内，公司账务处理过程中涉及较大规模的现金科目收支，其收支规模及变动情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	收	支	收	支	收	支	收	支
物业项目收费	2,594.91	-	6,086.07	-	7,065.88	-	8,540.20	-
物业项目代收款项	499.68	-	1,221.25	-	2,748.58	-	6,148.13	-
保证金款项	3.99	-	15.27	7.67	45.74	66.34	81.85	164.98
投资收益款项	-	-	-	-	-	-	18.90	-
报销及备用金	17.97	61.17	40.55	103.43	497.15	1,044.79	909.33	3,201.03
发放工资薪酬	-	43.85	-	188.13	-	835.21	-	2,135.55
银行账户提现	88.28	-	256.95	-	337.03	-	652.30	-
存入银行账户	-	3,102.27	-	7,341.21	-	9,218.07	-	11,038.92
合计	**3,204.83**	**3,207.29**	**7,620.09**	**7,640.44**	**10,694.38**	**11,164.42**	**16,350.71**	**16,540.48**

报告期内，公司现金科目收支主要涉及收取物业项目费用、项目履约保证金和招投标保证金收支、收取投资收益款项、支付员工报销及备用金、发放工资薪酬、与银行账户之间的存入和提现等情况。2016 年，公司现金收支规模较大，主要是由于小业主、多业主项目因消费习惯和物业收费金额零散等因素导致物业项目中存在较大规模的现金结算，同时，基于现金的便利性和报销款项、工资款项的零散性，公司日常运营中存在较大规模的现金报销和工资奖金现金发放情况。2017 年起，公司加强了物业项目现金收费和日常现金支出管理，现金收支规模持续下降。

公司业务过程中的现金收支活动部分通过出纳人员个人卡进行，包括收取物业管理费和水电费等项目款项、支付员工薪酬、支付报销款等情况。

① 使用个人卡进行收支的原因和背景

报告期之前，随着公司业务的开拓，物业服务项目数量和管理规模持续增加，由于住宅小区、商业门市等项目业主众多，多为个人或个体工商户，现金使用频率较高，且物业费金额零散，导致物业费收取过程存在现金收缴情况。公司项目较多且地域分散，部分项目周边无公司开户银行的网点，且公司开立的银行账户数量较少，受限于银行对公柜台开放时间短、排队耗时长、业务办理速度慢，为保证项目上收到的现金款项能够及时上交公司和入账，公司安排出纳人员以个人名义开立银行账户，项目收款人员可以便捷地将项目所收款项存入或者转入出纳个人卡。同时，因公司银行账户数量较少，日常使用量大，受限较多，部分新进员工或外地员工尚未及时办理工资卡或者工资卡无法办理批量处理，部分员工报销款频次多、周期短，为满足及时支付需求，也通过出纳个人卡进行支付。

② 个人卡结算的内部管理制度和措施

公司个人卡，是指纳入公司资金管理体系，以出纳或者其关联人员名义开立的，用于公司物业项目款项和日常经营款项收支的银行账户。

公司对出纳个人卡的开立、使用、对账、结算进行了严格的管理和控制，预防个人卡结算的财务风险。

（a）所有个人卡的开立，均需要由出纳人员提出申请，写明申请开立的理由，交由财务总监审核批准。公司对所有个人卡进行备案登记，要求专卡专用，个人卡只能用于公司物业项目收款和代发工资、代付报销款等公司业务款项和日常经营款项，不得用于其他用途。

（b）对于项目收款，项目内勤每周回公司财务管理中心结账时，出纳人员须与项目内勤核对项目收费的缴存情况。根据项目内勤提供的项目收款汇总表，对于现金收款部分，出纳人员需核对个人卡的收取记录与内勤人员向出纳个人卡转账或存款的凭证或存根，现金收缴金额和个人卡收取记录金额的差额部分，由内勤人员向出纳人员交付现金，出纳人员需将个人卡收取金额和收到的现金金额合计与现金缴款单金额核对一致，确保金额准确。每月末，公司进行现金盘点，统计个人卡金额和现金金额，每月财务结账后，将账务系统上显示的现金金额与现金盘点表上出纳个人卡金额和现金金额进行核对，核对不一致的，查找差异原

因，并进行相应处理，确保现金金额和账务记录一致。对于通过个人卡结算的代发工资、代付报销款等支出，出纳人员均须复核经相应层级人员审批签字的工资计算表、员工报销审批单、备用金借款单等单据，并办理款项支付。制度健全、执行严格的物业收缴费管理流程和费用审批管理流程确保了出纳个人卡的收支记录均是公司业务行为，与相应单据匹配。

（c）财务管理中心资金管理人员定期查询出纳个人卡收支结算记录，了解个人卡资金往来情况，对异常情况进行调查核实，确保个人卡合理使用。

（d）公司内审部门不定期抽查公司货币资金管理情况，并抽查现金盘点表，将其与现金余额、出纳个人卡余额进行核对，确认个人卡和现金管理有效。

③ 个人卡结算对公司财务报表的影响及其规范整改情况

出纳个人卡是公司物业项目收费和代收款项和代发工资、代付报销款等公司业务行为的结算方式之一。公司通过出纳人员个人卡收取的物业项目收费和代收款项，均有物业管理服务合同、项目收款汇总表、收款凭据、发票等原始单据支撑，并与物业收费管理系统中的项目收款报表一致，通过出纳人员个人卡发放的工资薪酬、支付的报销款和备用金等，均有相应的工资计算表、费用报销单、备用金支取单等原始单据，具有真实的交易背景。通过个人卡结算的业务均已在公司财务核算中进行账务处理，因此，个人卡结算对公司财务报表不产生重大影响。

为进一步规范物业项目收费和代收款项和发放工资薪酬、支付报销款备用金等行为及其账务处理，公司自 2016 年下半年起逐步注销出纳个人卡，要求所有公司业务款项收支均通过公司银行账户核算。截至 2018 年末，公司已无出纳个人卡情况。

公司进一步修改完善了《货币资金管理制度》，制定了《关于物业项目现金收费管理的补充规定》，加强物业项目现金收费和货币资金管理，要求物业项目现金收费均需要按规定及时缴存到公司对公银行账户。公司陆续新增开立了多个主要商业银行对公账户，以满足项目现金收费的缴存需求。同时，公司积极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，不断降低现金收取物业费的规模。对于确因实际情况需要的现金收支，出纳人员需每日登记现金日记账，并在下班前进行现金盘点，现金日记账和现金盘点表需由财务管理中心资金管理部复核确认，确保现金管理及时、有序。

（2）应收票据

报告期内，公司应收票据明细情况如下：

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
银行承兑汇票	-	15.00	-	-
商业承兑汇票	-	-	-	-
应收票据-原值	-	15.00	-	-
应收票据-坏账准备	-	-	-	-
应收票据-净值	-	15.00	-	-
占流动资产比例	-	0.04%	-	-

2018 年末，公司应收票据主要是自第三方受让的银行承兑汇票，出票时间为 2018 年 7 月，均在票据时效期间内。

报告期各期末，公司应收票据中无已贴现未到期的票据，无票据质押情况。

（3）应收账款

报告期内，公司应收账款明细情况如下：

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
应收账款-原值	13,239.36	7,410.99	6,941.29	5,162.03
应收账款-坏账准备	733.95	420.01	453.94	289.12
应收账款-净值	12,505.41	6,990.98	6,487.35	4,872.91
占流动资产比例	39.35%	19.54%	22.53%	23.48%

报告期各期末，公司应收账款账面价值分别为 4,872.91 万元、6,487.35 万元、6,990.98 万元、12,505.41 万元，呈逐年上升趋势，占流动资产的比例分别为 23.48%、22.53%、19.54%、39.35%。

2017 年末公司应收账款余额较 2016 年末增加 1,614.44 万元，主要是由于各业态新增项目产生较大的应收账款，以及贵州星湖云和星月社区项目、重庆云铠商业管理有限公司等延后付款导致应收账款有所增加。

2018 年末公司应收账款余额较 2017 年末增加 503.63 万元，主要是由于重庆市轨道交通项目、福州长乐机场项目等新增项目产生的应收账款增加所致。

2019 年 6 月末公司应收账款余额较 2018 年末增加 5,828.37 万元，主要是由于各业态新增项目产生较大的应收账款，原有项目收入增长带来应收账款余额增加，同时本期处于年中时点，部分政府机关客户、学校客户因资金预算安排等原因付款延迟，导致应收账款增长。

2019 年 6 月末应收账款余额为 12,505.41 万元，较 2018 年末增加 5,828.37 万元。2018 年 6 月末应收账款余额为 10,387.76 万元，较 2017 年末增加 3,900.41 万元。半年度末时点应收账款余额较大，主要是与公司的客户类型有关。公司提供物业服务的客户中，政府机关、学校等客户占比较高，在年中时点，该类客户受资金预算安排的影响，付款一般为有所延后，而到年末时，则会及时付款，部分客户甚至会支付完当年的所有物业服务费款项，导致应收账款余额存在较大波动。

1）应收账款按项目类型分析

应收账款按项目类型披露金额以及占比情况如下：

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
公共物业	6,916.55	52.24%	2,818.56	38.03%	2,153.31	31.02%	1,502.44	29.11%
学校物业	2,035.85	15.38%	1,166.28	15.74%	1,222.26	17.61%	1,119.98	21.70%
住宅物业	1,988.71	15.02%	1,099.95	14.84%	1,124.46	16.20%	497.36	9.64%
商业物业	1,174.64	8.87%	1,275.15	17.21%	1,303.00	18.77%	1,183.18	22.92%
园区物业	1,091.02	8.24%	976.99	13.18%	1,086.36	15.65%	826.33	16.01%
餐饮服务	32.59	0.25%	74.06	1.00%	51.89	0.75%	32.74	0.62%
合计	**13,239.36**	**100.00%**	**7,410.99**	**100.00%**	**6,941.29**	**100.00%**	**5,162.03**	**100.00%**

报告期内，公司项目类型主要分为公共物业、住宅物业、学校物业、商业物业、园区物业和餐饮服务，主要客户对象为居民、个体商铺小业主和企事业单位、政府机关大业主。物业服务的发生具有持续性，一定期间内连续发生，且较为稳定。不同客户收款政策不完全一致，根据合同约定，大业主主要为按月或按季度收款，公司在服务期完成后确认营业收入以及应收账款；小业主一般采用预交或后交物业费的方式，在服务期完成物业服务后确认营业收入，对于尚未收取到的物业费确认为应收账款。

随着公司营业收入的持续增长，应收账款余额也呈现持续增长的趋势。

2017 年末应收账款较 2016 年末增加 1,779.26 万元，主要是由于公司项目数量持续增加、管理规模不断扩大导致各业态应收账款均有所增长所致。公共物业，2017 年末应收账款较 2016 年末增加 650.87 万元，主要是由于 2017 年新增江北机场 T2 航站楼、T3 航站楼、机场停车场 GTC 物业项目，年末产生应收账款 508.40 万元，以及中共重庆市委办公厅项目因对方提前关账导致本年应收物业费 80.49 万元尚未收回。学校物业，2017 年末应收账款较 2016 年末增加 102.28 万元，主要是由于四川外国语大学项目新增家属楼业务、重庆大学新增保安服务业务、新增都江堰中学项目、贵州农业职业学院项目、湖南省商业技师学院项目等，导致应收账款有较大增加。住宅物业，2017 年应收账款较 2016 年末增加 627.10 万元，主要是由于贵州星湖云项目和新增的星月社区项目因对方拖延付款导致 2017 年下半年款项未能及时收回，导致应收账款增加 244.55 万元，子公司高筹智能承接外部项目的弱电维修款项 106.68 万元暂未收回，以及其他项目因业务量增长和期末结算导致的应收账款增长所致。商业物业，2017 年重庆云铠商业管理有限公司因资金周转困难导致应收账款余额继续增长，且本年新增远东百货、广元图腾广场、宝龙广场商业等项目，导致 2017 年末商业物业应收账款较 2016 年末增加 119.82 万元。园区物业，2017 年末园区物业应收账款较 2016 年末增加 260.04 万元，主要是由于本年新增重庆西部现代物流产业园区开发建设有限公司、重庆翊宝智慧电子装置有限公司等客户，园区空置率有所下降，收入上涨所致。

2018 年末应收账款较 2017 年末增加 469.71 万元，主要是由于公共物业增加 665.25 万元、学校物业减少 55.98 万元、园区物业减少 109.37 万元所致。公共物业，2018 年末较 2017 年末增加 665.25 万元，主要是由于新增重庆市轨道交通项目、福州长乐机场项目，分别产生新增应收账款 337.79 万元、222.85 万元，以及重庆新闻传媒中心项目 2018 年末未提前结算款项导致应收账款增加 112.33 万元所致。学校物业，2018 年末较 2017 年末减少 55.98 万元，主要是由于新增西安医学院项目、西南政法大学项目、江西理工大学项目等导致应收账款余额增加 199.44 万元，同时，重庆理工大学项目、重庆电子工程职业学院项目、四川外国语大学项目、重庆市一中项目因客户预算充裕，年末时提前付款，导致应收账款余额减少 249.33 万元。园区物业，2018 年末较 2017 年末减少 109.37 万元，主要是由于年末催款结算，中国嘉陵工业股份有限公司（集团）、重庆西部现代物

流产业园区开发建设有限责任公司、普洛斯企业管理服务（上海）有限公司等主要客户提前付款导致应收账款减少所致。

2019 年 6 月末应收账款较 2018 年末增加 5,828.37 万元，主要是由于公共物业增加 4,097.99 万元、学校物业增加 869.57 万元、住宅物业增加 888.76 万元所致。公共物业，2019 年 6 月末较 2018 年末增加 4,097.99 万元，主要是由于 2019 年新增昆明长水国际机场项目产生应收账款 103.09 万元，重庆市轨道交通、福州长乐机场、北京首都机场项目收入增长导致应收账款分别增加 581.56 万元、170.54 万元、246.61 万元，以及贵州市贵安新区服务中心、贵州黔灵山公园等其他项目因业务增长或年中付款进度安排等因素导致应收账款增长所致。学校物业，2019 年 6 月末较 2018 年末增加 869.57 万元，主要是由于本期为年中时点，重庆理工大学两江校区、重庆电子工程职业学院、彭水县第一中学校等项目因学校单位资金预算安排，付款有所延后，导致应收账款增长。住宅物业，2019 年 6 月末较 2018 年末增加 888.76 万元，主要是由于城南家园、康居西城、樵坪人家等公租房项目维修款因结算延迟，导致应收账款增加 651.17 万元，以及其他住宅项目应收账款小幅增长所致。

2）应收账款账龄分析

报告期内，公司与客户根据业务发生特点及行业惯例在合同中约定收款方式，未针对客户设定信用期，一般在合同中约定采取按期结算收款或者按期预收款的方式。

报告期内，公司应收账款账龄结构详见下表：

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日			2018 年 12 月 31 日		
	金额	占比	坏账准备	金额	占比	坏账准备
1 年以内	12,866.33	97.18%	643.32	7,046.07	95.08%	352.30
1 至 2 年	168.35	1.27%	16.84	288.30	3.89%	28.83
2 至 3 年	148.33	1.12%	44.50	15.28	0.21%	4.59
3 至 4 年	54.09	0.41%	27.05	54.09	0.73%	27.05
4 至 5 年	-	0.00%	-	-	0.00%	-
5 年以上	2.25	0.02%	2.25	7.25	0.09%	7.25
合计	**13,239.36**	**100.00%**	**733.95**	**7,410.99**	**100.00%**	**420.01**

项目	2017 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	金额	占比	坏账准备	金额	占比	坏账准备
1 年以内	6,461.09	92.11%	323.05	4,754.74	92.11%	237.74
1 至 2 年	92.96	7.57%	9.30	390.98	7.57%	39.10
2 至 3 年	379.48	0.02%	113.84	1.22	0.02%	0.37
3 至 4 年	0.05	0.06%	0.02	3.20	0.06%	1.60
4 至 5 年	-	0.15%	-	7.81	0.15%	6.25
5 年以上	7.72	0.08%	7.72	4.06	0.08%	4.06
合计	**6,941.29**	**100.00%**	**453.94**	**5,162.03**	**100.00%**	**289.12**

报告期内，公司账龄在 1 年以内的应收账款占比均保持在 90%以上，公司应收账款管理良好，物业费款项能够及时收回，较少出现逾期现象，回收风险较小。

应收账款坏账准备计提情况请参见本节“一、发行人财务状况分析”之“（一）资产主要构成分析”之“3、资产减值准备计提情况”的内容。

3）应收账款信用期分析

报告期内，公司未对客户设定统一的信用政策，通常根据业务发生特点及行业惯例在合同中约定结算周期、收款期间等。在实际收款过程中，公司会综合考虑客户性质、资信情况、历史回款情况等因素给予客户两个月的额外信用期。报告期内各期末，公司应收账款在信用期内和信用期外的分布情况如下：

单位：万元

截止日期	信用期内金额	信用期内金额占比	信用期外金额	信用期外金额占比	额外授信金额	信用逾期金额
2019 年 6 月 30 日	11,317.61	85.48%	1,921.75	14.52%	1,127.38	794.37
2018 年 12 月 31 日	6,150.79	83.00%	1,260.20	17.00%	316.55	943.65
2017 年 12 月 31 日	5,432.63	78.27%	1,508.66	21.73%	585.32	923.34
2016 年 12 月 31 日	3,910.46	75.75%	1,251.57	24.25%	670.94	580.63

报告期内，信用期外应收账款金额呈现波动增长趋势，2016 年末、2017 年末、2018 年末信用期外应收账款金额占比持续下降，主要是由于公司业务规模持续扩大，各项目产生的应收账款一般期间较短，信用期内金额有较大增长，而信用期外金额增长较小，占比呈现下降趋势。2019 年 6 月末，受客户资金安排和业主交费习惯影响，年中回款进度相对滞后，由于期间较短，信用期内的应收账款金额增长较大，信用期外的应收账款金额亦有增长，但增长幅度相对较小，

占比亦有所下降。

报告期内各期末，应收账款信用逾期金额规模较小，信用逾期项目相对集中，主要系个别项目合同纠纷及部分客户资金困难引起。

A、2019 年 6 月末信用逾期金额明细情况

客户名称	信用期外金额(万元)	信用期外金额占比	原因
重庆云铠商业管理有限公司	254.22	32.00%	客户资金临时周转困难，延期付款，正在进行诉讼
重庆天和里商业经营管理有限公司	71.61	9.02%	客户资金临时周转困难，延期付款
重庆西永微电子产业园区开发有限公司	64.95	8.18%	客户付款审批超期，延期付款
重庆市博宏城市建设开发有限公司	60.09	7.56%	合同执行存在争议，正在进行诉讼
贵州贵安建设投资有限公司	49.06	6.18%	客户因政府资金拨付问题，延期付款
重庆佳成富邦置业有限公司	45.31	5.70%	客户资金临时周转困难，延期付款
贵阳市中级人民法院	32.07	4.04%	客户付款审批超期，延期付款
无锡知谷网络科技有限公司	31.60	3.98%	客户资金临时周转困难，延期付款，已通过诉讼程序催收，正在执行诉讼裁决
其他	185.46	23.34%	考核评分争议导致未及时结算或客户的付款审批超期
小计	**794.37**	**100.00%**	

B、2018 年末信用逾期金额明细情况

客户名称	信用期外金额(万元)	信用期外金额占比	原因
重庆云铠商业管理有限公司	254.22	26.94%	客户资金临时周转困难，延期付款，正在进行诉讼
贵州贵安建设投资有限公司	230.61	24.44%	客户因政府资金拨付问题，延期付款
重庆市博宏城市建设开发有限公司	60.09	6.37%	合同执行存在争议，正在进行诉讼
四川省都江堰中学	58.02	6.15%	客户资金临时周转困难，延期付款
重庆天和里商业经营管理有限公司	35.01	3.71%	客户资金临时周转困难，延期付款
无锡知谷网络科技有限公司	31.60	3.35%	客户资金临时周转困难，延期付款
其他	274.10	29.05%	考核评分争议导致未及时结算或客户的付款审批超期
小计	**943.65**	**100.00%**	

C、2017 年末信用逾期金额明细情况

客户名称	信用期外金额(万元)	信用期外金额占比	原因

北京戴德梁行物业管理有限公司重庆分公司	382.72	41.45%	合同执行存在争议，已于 2018 年通过诉讼方式收回款项
贵州贵安建设投资有限公司	135.11	14.63%	客户因政府资金拨付问题，延期付款
贵州黔灵山公园	117.67	12.74%	服务范围变更，补充协议尚未签订，款项结算滞后
重庆市公共租赁房管理局	89.53	9.70%	客户结算审批流程长，付款滞后
重庆市博宏城市建设开发有限公司	60.09	6.51%	合同执行存在争议，正在进行诉讼
其他	138.22	14.97%	考核评分争议导致未及时结算或客户的付款审批超期
小计	**923.34**	**100.00%**	

D、2016 年末信用逾期金额明细情况

客户名称	信用期外金额(万元)	信用期外金额占比	原因
北京戴德梁行物业管理有限公司重庆分公司	382.72	65.91%	合同执行存在争议，已于 2018 年通过诉讼方式收回款项
重庆市博宏城市建设开发有限公司	60.09	10.35%	合同执行存在争议，正在进行诉讼
贵州贵安文化旅游投资有限公司	51.69	8.90%	客户资金临时周转困难，延期付款
其他	86.13	14.83%	考核评分争议导致未及时结算或客户的付款审批超期
小计	**580.63**	**100.00%**	

公司建立了《应收账款管理方法》、《收费管理办法》等应收账款催收管理制度，区别单业主项目和多业主项目，制定了不同的信用等级管理和催收办法。

①单业主项目应收账款催收的内部管理制度及执行情况

根据收费管理办法的规定，公司对单业主项目的应收账款采用按账龄分段管理和重点客户分级催收相结合的管理办法。在实际执行中，核算会计按月编制应收账款账龄分析表，分析客户应收账款账龄区间，经各级核算经理审核汇总后提交资金管理部；资金管理部经理对应收账款进行分析核查后，将收款统计分析以电子邮件形式发放给事业部/区域公司总经理、物业部/城市分公司执行总经理，将逾期收款考核情况提交财务总监审核后在 OA 平台进行通报。业务部门对逾期应收账款按信用逾期天数划分为逾期 60 天以内、60 天至 90 天、90 天至 180 天、180 天以上四个级次，确定各级次欠款催收责任人，通过邮寄催收公函、客户拜访等方式进行催收，经各级催收无果，提交法务部确定是否启动法律诉讼程序。

②多业主项目应收账款催收的内部管理制度及执行情况

公司按照收费系统中单户业主历史缴费记录和催收记录，将业主划分为信用

好、信用较好、信用一般、信用差、信用极差五个等级进行管理。收费系统每月生成应收费用明细表和收费率统计表以后，项目负责人员对逾期客户进行分析，查明客户的逾期原因，结合客户的信用等级，拟定清收计划，明确清收时间，在月度不同时段采用收费通知单催收、电话催收、上门催收等方式催收物管费，记录催收过程及结果。

4）应收账款期后回款分析

报告期内各期末应收账款在期后的收回金额及比例如下：

单位：万元

期间	应收账款余额	期后回款金额	回款比例
2019 年 6 月 30 日	13,239.36	2,899.02	21.90%
2018 年 12 月 31 日	7,410.99	6,231.16	84.08%
2017 年 12 月 31 日	6,941.29	6,313.05	90.95%
2016 年 12 月 31 日	5,162.03	4,231.67	81.98%

注：2016 年末、2017 年末、2018 年末，期后回款金额的统计期间为期后六个月内。2019 年 6 月末，期后回款金额的统计期间为截至 2019 年 7 月末的回款数据。

公司应收账款的期后回款比例均较高，2016 年末收回比例较 2017 年末略低，主要是由于公司与北京戴德梁行物业管理有限公司重庆分公司存在合同争议，对其应收账款未能在期后六个月内收回，而 2017 年该款项已于 2018 年上半年全额收回。2018 年末期后回款比例有所下降，主要是由于重庆云铠商业管理有限公司、无锡知谷网络科技有限公司资金周转困难，款项未能收回，以及贵州贵安建设投资有限公司因政府资金拨付问题，付款进度缓慢所致。2019 年 6 月末期后回款比例较低，主要是由于回款统计期间为截至 2019 年 7 月末，期限较短所致。

5）应收账款报告期内前五名客户

报告期内，公司应收账款前五名客户情况如下：

2019 年 6 月 30 日：

单位：万元

单位名称	金额	占应收账款金额比例	账龄
重庆市轨道交通（集团）有限公司	919.35	6.94%	1 年以内
重庆市公共租赁房管理局	736.12	5.56%	1 年以内

重庆机场集团有限公司	483.06	3.65%	1 年以内
贵州贵安新区服务中心	482.39	3.64%	1 年以内
贵州黔灵山公园	475.66	3.59%	1 年以内
合计	**3,096.59**	**23.38%**	

2018 年 12 月 31 日：

单位：万元

单位名称	金额	占应收账款金额比例	账龄
重庆机场集团有限公司	396.85	5.35%	1 年以内
重庆市轨道交通（集团）有限公司	337.79	4.56%	1 年以内
重庆邮电大学	304.07	4.10%	1 年以内
贵州黔灵山公园	301.53	4.07%	1 年以内
重庆西永微电子产业园区开发有限公司	295.32	3.98%	1 年以内
合计	**1,635.57**	**22.06%**	

2017 年 12 月 31 日：

单位：万元

单位名称	金额	占应收账款金额比例	账龄
重庆机场集团有限公司	508.40	7.32%	1 年以内
北京戴德梁行物业管理有限公司重庆分公司	397.60	5.73%	1 年以内，1-2 年，2-3 年
贵州贵安建设投资有限公司	296.89	4.28%	1 年以内
重庆邮电大学	292.86	4.22%	1 年以内
重庆云铠商业管理有限公司	264.22	3.81%	1 年以内
合计	**1,759.97**	**25.36%**	

2016 年 12 月 31 日：

单位：万元

单位名称	金额	占应收账款金额比例	账龄

北京戴德梁行物业管理有限公司重庆分公司	526.04	10.19%	1 年以内，1-2 年
重庆邮电大学	465.76	9.02%	1 年以内
重庆西永微电子产业园区开发有限公司	184.51	3.57%	1 年以内
重庆云铠商业管理有限公司	181.23	3.51%	1 年以内
重庆市公共租赁房管理局	148.21	2.87%	1 年以内
合计	**1,505.76**	**29.16%**	

6）关联方应收账款

报告期内各期末，公司应收账款中无应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份股东的款项。

报告期内各期末，公司应收账款中应收公司其他关联方的款项，详见本招股说明书“第七节同业竞争与关联交易”之“四、关联交易情况”之“（三）报告期关联方应收应付款项余额”。

（3）预付款项

报告期内，公司预付款项明细情况如下：

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
预付款项	97.99	103.06	0.85	16.56
占流动资产比例	**0.31%**	**0.29%**	**0.003%**	**0.08%**

报告期各期末，公司预付款项账面价值分别为 16.56 万元、0.85 万元、103.06 万元、97.99 万元，占流动资产的比例分别为 0.08%、0.003%、0.29%、0.31%。

公司预付款项主要是预付的信息技术咨询服务费，预付的分支机构办公室租金和员工宿舍租金款项，以及零星其他预付款项等。2018 年末预付款项余额增加，主要是由于预付的信息技术咨询服务费、预付的办公室和员工宿舍租金所致。

报告期内，公司预付款项账龄结构详见下表：

单位：万元

账龄	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
1 年以内	97.99	100.00%	103.06	100.00%	0.85	100.00%	14.28	86.25%
1-2 年	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	2.28	13.75%
2-3 年	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
3 年以上	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
合计	**97.99**	**100.00%**	**103.06**	**100.00%**	**0.85**	**100.00%**	**16.56**	**100.00%**

报告期内，公司预付款项账龄大部分均为 1 年以内，无大额长账龄预付款项。

报告期内各期末，公司预付款项中无预付持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份股东的款项。

报告期内各期末，公司预付款项中无预付公司其他关联方的款项。

（4）其他应收款

报告期内，公司其他应收款明细情况如下：

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
其他应收款-原值	5,953.52	4,395.27	3,185.73	2,683.71
其他应收款-坏账准备	644.47	575.87	465.75	360.15
其他应收款-净值	5,309.05	3,819.40	2,719.98	2,323.57
占流动资产比例	**16.71%**	**10.68%**	**9.45%**	**11.20%**

报告期内各期末，公司其他应收款净额分别 2,323.57 万元、2,719.98 万元、3,819.40 万元、5,309.05 万元，占流动资产的比例分别 11.20%、9.45%、10.68%、16.71%。

2017 年末公司其他应收款余额较 2016 年末增加 396.42 万元，主要是由于公司在管物业项目数量增加、规模扩大导致履约保证金大幅增加 868.85 万元，公司 2017 年加强在外流动的投标保证金、员工备用金和其他款项管理，及时催款交还入账，导致投标保证金减少 140.92 万元，员工备用金和其他款项减少 225.92 万元，且随着部分款项账龄增长导致坏账准备有所增加。

2018 年末公司其他应收款余额较 2017 年末增加 1,099.42 万元，主要是由于公司在管物业项目数量增加、规模扩大导致履约保证金大幅增加 1,239.51 万元，以及随着部分款项账龄增长导致坏账准备增加 110.12 万元所致。

2019 年 6 月末公司其他应收款余额较 2018 年末增加 1,489.65 万元，主要是由于公司在管物业项目数量增加、规模扩大导致履约保证金大幅增加 885.78 万元，公司积极开拓各地机场类项目和其他项目导致投标保证金增加 674.93 万元所致。

1）其他应收款按性质分类的分析

报告期内，公司其他应收款按性质分类情况详见下表：

单位：万元

款项性质	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
履约保证金	4,165.23	3,279.45	2,039.94	1,171.09
投标保证金	1,362.82	687.89	843.72	984.64
员工备用金	377.09	385.64	280.97	427.75
其他	48.38	42.30	21.10	100.23
合计	**5,953.52**	**4,395.27**	**3,185.73**	**2,683.71**

履约保证金为公司在管物业项目按照合同约定支付的用于确保正常履约的保证金。报告期内，随着公司在管物业项目数量和规模的持续增长，支付的履约保证金规模也呈现逐年上升趋势。

投标保证金为公司在参与投标项目时预先支付的保证金。报告期内，投标保证金余额变动主要是由于年末时参与的投标项目的数量和规模变动所致。2019 年上半年，公司参与了全国多个地方机场物业的招投标，导致投标保证金余额大幅增长。

员工备用金主要是员工为满足日常职能工作所需和项目日常经营所需而预支的资金。报告期各期末，员工备用金余额呈现波动变化，主要是由于公司业务规模持续扩大对备用金的需求增长和公司加强备用金周期管理共同作用所致。2017 年末备用金余额较 2016 年末下降，主要是由于 2017 年公司加强项目备用金的管理，要求项目备用金按需定额预支，每年末尚未使用的备用金需及时交还，导致 2017 年末员工备用金余额有较大下降。2018 年末因公司开拓外地市场导致日常备用金使用需求增加，备用金余额有所增长。

其他主要是公司日常经营过程中的零散应收款项。

2）其他应收款账龄分析

报告期内，公司其他应收款账龄结构详见下表：

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日			2018 年 12 月 31 日		
	金额	占比	坏账准备	金额	占比	坏账准备
1 年以内	4,662.65	78.32%	233.13	3,033.99	69.03%	151.70
1 至 2 年	691.52	11.62%	69.15	742.00	16.88%	74.20
2 至 3 年	301.72	5.07%	90.52	316.13	7.19%	94.84
3 至 4 年	86.41	1.45%	43.21	90.55	2.06%	45.28
4 至 5 年	13.72	0.23%	10.98	13.72	0.31%	10.98
5 年以上	197.48	3.31%	197.48	198.88	4.53%	198.88
合计	**5,953.52**	**100.00%**	**644.47**	**4,395.27**	**100.00%**	**575.87**

项目	2017 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	金额	占比	坏账准备	金额	占比	坏账准备
1 年以内	2,095.89	65.79%	104.79	1,916.68	71.42%	95.83
1 至 2 年	562.70	17.66%	56.27	427.09	15.91%	42.71
2 至 3 年	285.76	8.97%	85.73	105.42	3.93%	31.63
3 至 4 年	17.52	0.55%	8.76	70.78	2.64%	35.39
4 至 5 年	68.35	2.15%	54.68	45.75	1.70%	36.60
5 年以上	155.51	4.88%	155.51	117.98	4.40%	117.98
合计	**3,185.73**	**100.00%**	**465.75**	**2,683.71**	**100.00%**	**360.15**

报告期内，公司账龄在 1 年以内的其他应收款占比在 65%以上，账龄在 1 年以内和 1-2 年的其他应收款占比达 85%，大部分款项账龄期间较短。部分款项账龄期间较长，主要是由于物业项目期间较长导致履约保证金款项账龄较长。

其他应收款坏账准备计提情况请参见本节“一、发行人财务状况分析”之“（一）资产主要构成分析”之“3、资产减值准备计提情况”的内容。

3）其他应收款报告期末前五名客户

截至 2019 年 6 月 30 日，公司其他应收款前五名客户明细详见下表：

单位：万元

单位名称	金额	占其他应收金额比例	性质	账龄

重庆机场集团有限公司	565.93	9.51%	履约保证金	1 年以内、1-2 年
重庆市轨道交通（集团）有限公司	390.89	6.57%	履约保证金	1 年以内
昆明长水国际机场有限责任公司	313.38	5.26%	履约保证金、投标保证金	1 年以内
成都地铁运营有限公司	237.00	3.98%	投标保证金	1 年以内
重庆联合产权交易所集团股份有限公司	165.00	2.77%	投标保证金	1 年以内
合计	**1,672.21**	**28.09%**		

4）关联方其他应收款

报告期内各期末，公司其他应收款中无应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份股东的款项。

报告期内各期末，公司其他应收款中无应收公司其他关联方的款项。

（5）存货

报告期内，公司存货明细情况如下：

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
存货	30.15	41.27	50.77	27.11
占流动资产比例	**0.09%**	**0.12%**	**0.18%**	**0.13%**

报告期内各期末，公司存货余额分别为 27.11 万元、50.77 万元、41.27 万元、30.15 万元，占流动资产的比例分别为 0.13%、0.18%、0.12%、0.09%。

报告期内，公司存货的明细情况如下：

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
低值易耗品	30.15	100.00%	41.27	100.00%	50.77	100.00%	27.11	100.00%
存货合计	**30.15**	**100.00%**	**41.27**	**100.00%**	**50.77**	**100.00%**	**27.11**	**100.00%**
存货跌价准备	-		-		-		-	

存货净值	**30.15**		**41.27**		**50.77**		**27.11**	

报告期内，公司存货主要是电梯维保备件、安保用品、保洁用品等物资，均是为满足公司日常经营所需的低值易耗品。

2016 年度、2017 年度、2018 年度、2019 年 1-6 月，公司存货的周转率分别为 1,890.69 次、1,549.00 次、1,516.01 次、1,079.24 次，存货周转速度较快，不存在减值迹象。报告期内，公司未对存货计提减值准备。

（6）其他流动资产

报告期内，公司其他流动资产明细情况如下：

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
银行理财产品	-	-	-	1,900.00
委托贷款本息	-	-	-	-
预交税金	7.46	-	-	97.58
IPO 专业机构服务费	250.00	183.96	-	-
其他流动资产合计	**257.46**	**183.96**	**-**	**1,997.58**
占流动资产的比例	**0.81%**	**0.51%**	**0.00%**	**9.63%**

报告期内各期末，公司其他流动资产余额分别为 1,997.58 万元、0 元、183.96 万元、257.46 万元，占流动资产的比例分别为 9.63%、0.00%、0.51%、0.81%。

2016 年末公司其他流动资产主要是公司购买银行理财产品 1,900.00 万元，预交营业税及相关税费 97.58 万元。

2017 年末，公司无其他流动资产余额。

2018 年末和 2019 年 6 月末，其他流动资产主要为支付的 IPO 中介机构的上市相关服务费款项。

1）银行理财产品

报告期内，公司购买的银行理财产品情况如下：

理财产品名称	理财产品管理人	产品类型	起止日期
“本利丰步步高”2014 年第 1 期开放式人民币理财产品	中国农业银行股份有限公司	保本浮动收益型	2014.12.01-2016.12.01

“本利丰步步高”开放式人民币理财产品	中国农业银行股份有限公司	保本浮动收益型	2016.09.23-2026.09.23

报告期内，公司购买银行理财产品取得的投资收益分别为 58.95 万元、33.10 万元、0 元、0 元，占净利润的比例分别为 2.13%、0.46%、0.00%、0.00%，对于公司净利润的贡献程度较小。公司购买银行理财产品主要是为了提高资金使用效率，不影响公司主营业务经营。

2、非流动资产构成分析

公司非流动资产主要包括可供出售金融资产、其他非流动金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及其他非流动资产等。报告期内各期末，公司非流动资产详细情况详见下表：

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
可供出售金融资产	-	0.00%	3,291.49	23.40%	3,341.49	34.50%	3,320.00	65.00%
长期股权投资	28.35	0.19%	36.96	0.26%	66.97	0.69%	233.65	4.57%
其他非流动金融资产	3,291.49	21.87%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
固定资产	9,535.14	63.34%	9,465.85	67.31%	1,251.22	12.92%	1,141.84	22.35%
在建工程	1,867.54	12.41%	989.93	7.04%	96.34	0.99%	11.07	0.22%
无形资产	146.17	0.97%	144.48	1.03%	195.11	2.01%	245.86	4.81%
长期待摊费用	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	16.42	0.32%
递延所得税资产	184.88	1.22%	134.95	0.96%	126.14	1.30%	89.11	1.74%
其他非流动资产	-	0.00%	-	0.00%	4,607.52	47.57%	50.00	0.98%
非流动资产总计	**15,053.56**	**100.00%**	**14,063.65**	**100.00%**	**9,684.78**	**100.00%**	**5,107.95**	**100.00%**

报告期内，公司主要非流动资产变动情况分析如下：

（1）可供出售金融资产和其他非流动金融资产

报告期内，公司可供出售金融资产和其他非流动金融资产明细情况如下：

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

重庆旅商投资（集团）有限公司	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
重庆德同领航创业投资中心（有限合伙）	991.49	991.49	991.49	1,000.00
前海勤博教育科技（深圳）有限公司	250.00	250.00	-	-
重庆大正清洁服务有限公司	50.00	50.00	50.00	20.00
北京元发投资管理有限公司	-	-	300.00	300.00
可供出售金融资产和其他非流动金融资产合计	**3,291.49**	**3,291.49**	**3,341.49**	**3,320.00**
占非流动资产的比例	**21.87%**	**23.40%**	**34.50%**	**65.00%**

注：按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）的要求，2019 年起，公司将原可供出售金融资产在其他非流动金融资产科目中列报。

报告期内各期末，公司可供出售金融资产和其他非流动金融资产余额分别为 3,320.00 万元、3,341.49 万元、3,291.49 万元、3,291.49 万元，占非流动资产的比例分别为 65.00%、34.50%、23.40%、21.87%。

报告期内，公司可供出售金融资产主要是参股重庆旅商投资（集团）有限公司、重庆德同领航创业投资中心（有限合伙）、北京元发投资管理有限公司、重庆大正清洁服务有限公司、前海勤博教育科技（深圳）有限公司等公司，持股比例较低，不对被参股企业产生重大影响，采用成本法进行核算，2016 年至 2018 年作为可供出售金融资产列示，2019 年作为其他非流动金融资产列示。

公司对重庆旅商投资（集团）有限公司的投资金额为 2,000.00 万元，持股比例为 20.83%，但公司不参与重庆旅商投资（集团）有限公司的实际经营管理，也未派驻董事、监事、高级管理人员，不对旅商投资形成重大影响。

公司对重庆德同领航创业投资中心（有限合伙）的投资金额为 1,000.00 万元，份额持有比例为 1.96%，2017 年德同领航减少合伙财产份额导致公司投资金额减少 8.51 万元。

公司对北京元发投资管理有限公司的投资金额为 300.00 万元，持股比例为 10.00%，公司已于 2018 年 6 月与王荣签订协议转让其所持有的元发投资 10%的股权，于 2018 年 7 月完成股权变更登记和价款交割，故本年末不再确认对元发投资的可供出售金融资产。

公司对前海勤博教育科技（深圳）有限公司的投资金额为 250.00 万元，持

股比例为 2.50%。

公司对重庆大正清洁服务有限公司的投资金额为 50.00 万元，持股比例 10.00%。

纳入可供出售金融资产和其他非流动金融资产核算的被投资公司中，截止 2019 年 6 月末公司仍持股的被投资公司旅商投资、德同领航、大正清洁、勤博教育的主要信息、股权结构、财务数据等信息，请参见本招股说明书“第五节发行人基本情况”之“六、发行人子公司及分公司情况”之“（二）公司下属参股公司基本情况”部分；公司在报告期内曾经持股的被投资公司元发投资的主要信息、股权结构、财务数据等信息如下：

公司名称	北京元发投资管理有限公司	
成立时间	2015 年 4 月 1 日	
注册资本	3,000 万元	
实收资本	3,000 万元	
法定代表人	王荣	
住所	北京市朝阳区东三环北路丙 2 号 25A08	
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	
经营范围	投资管理；资产管理；经济贸易咨询；企业管理咨询；项目投资；技术推广服务；电脑图文设计、制作；物业管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。）	
2018 年度主要财务数据（未经审计）	总资产（元）	25,514,665.00
	净资产（元）	25,514,665.00
	净利润（元）	-896,529.60
2019 年 1-6 月主要财务数据（未经审计）	总资产（元）	25,024,665.00
	净资产（元）	25,024,665.00
	净利润（元）	-490,000.00

截至 2018 年 7 月公司转让其所持有的元发投资股权时，元发投资的股权结

构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	王荣	2,400.00	80.00	货币
2	杨梅	300.00	10.00	货币
3	重庆新大正物业集团股份有限公司	300.00	10.00	货币
合计		**3,000.00**	**100.00**	**--**

公司转让其所持有的元发投资股权后，元发投资的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	王荣	2,700.00	90.00	货币
2	杨梅	300.00	10.00	货币
合计		**3,000.00**	**100.00**	**--**

（2）长期股权投资

报告期内，公司长期股权投资明细情况如下：

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
重庆国正物业管理有限公司	28.35	36.96	47.35	55.70
大连大正物业管理有限公司	-	-	19.62	20.32
重庆同方国新机电设备管理有限公司	-	-	-	100.87
重庆爱侬家政服务有限公司	-	-	-	32.87
重庆可立康保洁有限公司	-	-	-	6.10
重庆勇航保洁有限公司	-	-	-	5.48
重庆玖顺保洁有限公司	-	-	-	5.86
重庆鸿朗保洁有限公司	-	-	-	6.45
长期股权投资合计	**28.35**	**36.96**	**66.97**	**233.65**
占非流动资产的比例	**0.19%**	**0.26%**	**0.69%**	**4.57%**

报告期内各期末，公司长期股权投资余额分别为 233.65 万元、66.97 万元、36.96 万元、28.35 万元，占非流动资产的比例分别为 4.57%、0.69%、0.26%、0.19%。

报告期内，公司长期股权投资主要是投资重庆国正物业管理有限公司、大连大正物业管理有限公司、重庆同方国新机电设备管理有限公司、重庆爱侬家政服

务有限公司、重庆可立康保洁有限公司、重庆勇航保洁有限公司、重庆玖顺保洁有限公司、重庆鸿朗保洁有限公司等公司，持股比例为 20%~50%，能够对被投资企业产生重大影响，采用权益法进行核算，作为长期股权投资列示。

报告期内，公司按照对被投资企业的持股比例和被投资企业的当期损益计算应确认的投资损益，调整长期股权投资账面价值，导致长期股权投资发生增减变动。

因同方国新成立以来经营效果不达股东预期，经股东重庆市同方科技发展有限公司和重庆新大正物业集团股份有限公司协商一致达成《终止<合资合作协议>的协议》，且经 2017 年 4 月同方国新董事会决议同意清算并注销重庆同方国新机电设备管理有限公司。同方国新于 2017 年 12 月 29 日准予注销登记。

因爱侬家政持续亏损，经 2017 年 12 月爱侬家政股东会决议同意重庆爱侬家政服务有限公司注销。2017 年末，公司已收到爱侬家政清算分配款项，故长期股权投资金额变更为零。2018 年 7 月，爱侬家政完成注销登记。

为规范关联交易和关联关系，2017 年 6 月至 7 月，子公司大世界保洁分别与可立康保洁、勇航保洁、玖顺保洁、鸿朗保洁签订股权转让协议，大世界保洁将其持有的上述公司 30%的股权分别转让给上述公司其他股东，退出了对上述公司的持股。

因大连大正成立以来未能拓展业务，经营效果不达预期，经 2018 年 1 月大连大正股东会决议关闭该公司。2018 年 9 月，大连大正完成注销登记。

纳入长期股权投资核算的被投资公司中，截止 2019 年 6 月末公司仍持股或已注销的被投资公司国正物业、大连大正、同方国新、爱侬家政的主要信息、股权结构、财务数据等信息，请参见本招股说明书“第五节发行人基本情况”之“六、发行人子公司及分公司情况”之“（二）公司下属参股公司基本情况”部分；公司在报告期内曾经持股的被投资公司玖顺保洁、勇航保洁、可立康保洁、鸿朗保洁的主要信息、股权结构、财务数据等信息如下：

1）玖顺保洁

公司名称	重庆玖顺保洁有限公司
成立时间	2016 年 8 月 30 日
注册资本	200 万元

实收资本	5.25 万元	
法定代表人	徐梅	
住所	重庆市渝中区金汤街 24 号 4 单元 14-3#	
企业类型	有限责任公司	
经营范围	清洁服务（法律、法规规定需许可或审批的项目除外）；城市园林绿化工程设计、施工（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；观赏植物租赁（不含林木种子生产、经营）；家庭服务（法律、行政法规规定禁止的项目除外，法律、行政法规规定限制的项目取得许可后方可经营）；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）；销售：卫生洁具。『以上范围法律、法规、国务院决定禁止经营的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应经审批而未获审批前不得经营』	
2018 年主要财务数据（未经审计）	总资产（元）	69,997.55
	净资产（元）	14,541.58
	净利润（元）	-198,303.54
2019 年 1-6 月主要财务数据（未经审计）	总资产（元）	69,699.44
	净资产（元）	14,243.47
	净利润（元）	-298.11

截至 2017 年 7 月子公司大世界保洁转让其所持有的玖顺保洁股权时，玖顺保洁的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	王远玖	20.00	40.00	货币
2	李顺波	12.50	25.00	货币
3	大世界保洁	17.50	35.00	货币
合计		**50.00**	**100.00**	

截至本招股说明书签署之日，玖顺保洁的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	徐梅	120.00	60.00	货币
2	李顺波	80.00	40.00	货币
合计		**200.00**	**100.00**	

2）勇航保洁（已注销）

公司名称	重庆勇航保洁有限公司	
成立时间	2016 年 8 月 22 日	
注销时间	2019 年 2 月 28 日	
注册资本	200 万元	
实收资本	5.25 万元	
法定代表人	霍人礼	
住所	重庆市渝北区仙桃街道腾芳大道 275 号新都花园 10 幢 15-8	
企业类型	有限责任公司	
经营范围	清洁服务；家政服务；园林绿化工程设计；观赏植物租赁；从事建筑相关业务（凭相关资质证书执业）。（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 年主要财务数据（未经审计）	总资产（元）	116,605.06
	净资产（元）	52,565.77
	净利润（元）	-138,217.59

截至 2017 年 7 月子公司大世界保洁转让其所持有的勇航保洁股权时，勇航保洁的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	霍勇	30.00	60.00	货币
2	陈启兰	2.50	5.00	货币
3	大世界保洁	17.50	35.00	货币
合计		**50.00**	**100.00**	

截至注销前，玖顺保洁的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	霍人礼	160.00	80.00	货币
2	李柳清	40.00	20.00	货币
合计		**200.00**	**100.00**	

3）可立康保洁

公司名称	重庆可立康保洁有限公司
成立时间	2016 年 8 月 25 日

注册资本	200 万元	
实收资本	17.5 万元	
法定代表人	杨康健	
住所	重庆市江北区南石路 1 号 4 幢 3 单元 3-1	
企业类型	有限责任公司	
经营范围	保洁服务；清洗服务；家政服务；绿色植物租赁；从事建筑相关业务（凭相关资质证书承接业务）。**【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】	
2018 年主要财务数据（未经审计）	总资产（元）	179,520.70
	净资产（元）	116,779.96
	净利润（元）	-83,008.04
2019 年 1-6 月主要财务数据（未经审计）	总资产（元）	72,911.66
	净资产（元）	41,407.97
	净利润（元）	-75,371.99

截至 2017 年 7 月子公司大世界保洁转让其所持有的可立康保洁股权时，可立康保洁的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	刘洪燕	30.00	60.00	货币
2	葛本忠	2.50	5.00	货币
3	大世界保洁	17.50	35.00	货币
合计		**50.00**	**100.00**	

截至本招股说明书签署之日，可立康保洁的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	杨康健	160.00	80.00	货币
2	龚刘莹	40.00	20.00	货币
合计		**200.00**	**100.00**	

4）鸿朗保洁（已注销）

公司名称	重庆鸿朗保洁有限公司
成立时间	2016 年 8 月 25 日

注销时间	2019 年 3 月 6 日	
注册资本	200 万元	
实收资本	5.25 万元	
法定代表人	肖琦	
住所	重庆市渝北区回兴街道宝圣大道 571 号家合苑 1 幢 7-6-1	
企业类型	有限责任公司	
经营范围	清洁服务；家政服务；园林绿化工程设计；观赏植物租赁（不含林木种子）；从事建筑相关业务（凭相关资质证书执业）。（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 年主要财务数据（未经审计）	总资产（元）	321,516.00
	净资产（元）	-89,486.26
	净利润（元）	-178,568.75

截至 2017 年 7 月子公司大世界保洁转让其所持有的鸿朗保洁股权时，鸿朗保洁的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	但秀梅	30.00	60.00	货币
2	瞿才容	2.50	5.00	货币
3	大世界保洁	17.50	35.00	货币
合计		**50.00**	**100.00**	

截至注销前，鸿朗保洁的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	肖琦	160.00	80.00	货币
2	陈立	40.00	20.00	货币
合计		**200.00**	**100.00**	

（3）固定资产

公司固定资产主要分为房屋建筑物、机器设备、运输工具和其他设备四类。报告期内各期末，公司固定资产净额分别为 1,141.84 万元、1,251.22 万元、9,465.85 万元、9,535.14 万元，占非流动资产的比例分别为 22.35%、12.92%、67.31%、63.34%。

公司固定资产变动主要是固定资产新增和折旧计提所致。

报告期内，公司固定资产明细情况如下：

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
资产原值	**11,975.66**	**100.00%**	**11,609.10**	**100.00%**	**2,837.07**	**100.00%**	**2,454.87**	**100.00%**
房屋建筑物	9,221.23	77.00%	9,221.23	79.43%	774.88	27.31%	801.95	32.67%
机器设备	1,462.14	12.21%	1,163.52	10.02%	907.77	32.00%	634.69	25.85%
运输工具	331.44	2.77%	322.24	2.78%	328.10	11.56%	285.79	11.64%
其他设备	960.85	8.02%	902.11	7.77%	826.33	29.13%	732.45	29.84%
累计折旧	**2,440.52**	**100.00%**	**2,143.26**	**100.00%**	**1,585.85**	**100.00%**	**1,313.03**	**100.00%**
房屋建筑物	681.45	27.92%	532.38	24.84%	257.14	16.21%	236.68	18.03%
机器设备	781.51	32.02%	692.44	32.31%	533.53	33.64%	427.51	32.56%
运输工具	211.72	8.68%	206.49	9.63%	182.40	11.50%	157.60	12.00%
其他设备	765.83	31.38%	711.95	33.22%	612.79	38.65%	491.24	37.41%
资产净值	**9,535.14**	**100.00%**	**9,465.85**	**100.00%**	**1,251.22**	**100.00%**	**1,141.84**	**100.00%**
房屋建筑物	8,539.77	89.56%	8,688.85	91.79%	517.74	41.38%	565.27	49.51%
机器设备	680.63	7.14%	471.08	4.98%	374.24	29.91%	207.17	18.14%
运输工具	119.72	1.26%	115.75	1.22%	145.70	11.64%	128.19	11.23%
其他设备	195.02	2.04%	190.16	2.01%	213.55	17.07%	241.21	21.12%
减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
房屋建筑物	-	-	-	-	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-	-	-	-	-
资产净额	**9,535.14**	**100.00%**	**9,465.85**	**100.00%**	**1,251.22**	**100.00%**	**1,141.84**	**100.00%**
房屋建筑物	8,539.77	89.56%	8,688.85	91.79%	517.74	41.38%	565.27	49.51%
机器设备	680.63	7.14%	471.08	4.98%	374.24	29.91%	207.17	18.14%
运输工具	119.72	1.26%	115.75	1.22%	145.70	11.64%	128.19	11.23%
其他设备	195.02	2.04%	190.16	2.01%	213.55	17.07%	241.21	21.12%

（4）在建工程

公司在建工程主要为业务管理系统信息化建设、总部城新办公楼装修工程。报告期内各期末，公司在建工程账面价值分别为 11.07 万元、96.34 万元、989.93 万元、1,867.54 万元，占非流动资产的比例分别为 0.22%、0.99%、7.04%、12.41%。

报告期内，公司在建工程明细情况如下：

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
业务管理系统信息化建设	374.17	215.55	96.34	11.07
总部城新办公楼装修工程	1,493.37	774.38	-	-
合计	**1,867.54**	**989.93**	**96.34**	**11.07**

报告期内，公司在建工程金额持续增加，主要是由于业务管理系统信息化建设项目的持续推进和总部城新办公楼装修工程的持续进行所致。

（5）无形资产

公司无形资产主要为物业管理收费系统、用友信息化软件系统等。报告期内各期末，公司无形资产净额分别为 245.86 万元、195.11 万元、144.48 万元、146.17 万元，占非流动资产的比例分别为 4.81%、2.01%、1.03%、0.97%。

报告期内，公司无形资产明细情况如下：

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
资产原值	**304.40**	**100.00%**	**273.04**	**100.00%**	**273.04**	**100.00%**	**273.04**	**100.00%**
软件	304.40	100.00%	273.04	100.00%	273.04	100.00%	273.04	100.00%
累计摊销	**158.23**	**100.00%**	**128.56**	**100.00%**	**77.93**	**100.00%**	**27.17**	**100.00%**
软件	158.23	100.00%	128.56	100.00%	77.93	100.00%	27.17	100.00%
资产净值	**146.17**	**100.00%**	**144.48**	**100.00%**	**195.11**	**100.00%**	**245.86**	**100.00%**
软件	146.17	100.00%	144.48	100.00%	195.11	100.00%	245.86	100.00%
减值准备	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
软件	-	-	-	-	-	-	-	-
资产净额	**146.17**	**100.00%**	**144.48**	**100.00%**	**195.11**	**100.00%**	**245.86**	**100.00%**
软件	146.17	100.00%	144.48	100.00%	195.11	100.00%	245.86	100.00%

（6）长期待摊费用

报告期各期末，公司长期待摊费用账面价值分别为 16.42 万元、0 元、0 元、0 元，占非流动资产的比例分别为 0.32%、0.00%、0.00%、0.00%。

公司长期待摊费用主要是办公室装修费，报告期内变动主要是计提摊销所致。

（7）递延所得税资产

报告期各期末，公司递延所得税资产账面价值分别为 89.11 万元、126.14 万元、134.95 万元、184.88 万元，占非流动资产的比例分别为 1.74%、1.30%、0.96%、1.23%。

报告期内递延所得税资产主要是公司计提应收款项坏账准备产生的。

（8）其他非流动资产

报告期各期末，公司其他非流动资产账面价值分别为 50.00 万元、4,607.52 万元、0 元、0 元，占非流动资产的比例分别为 0.98%、47.57%、0.00%、0.00%。

2016 年末，其他非流动资产为公司预付重庆渝中总部经济建设投资有限公司购买办公楼的意向金 50 万元。2017 年末，其他非流动资产为公司预付重庆渝中总部经济建设投资有限公司购买办公楼的部分价款 4,607.52 万元。2018 年，公司已支付剩余价款，并办理了产权变更登记，将其作为固定资产核算。

3、资产减值准备计提情况

报告期内，公司主要资产的减值准备计提情况详见下表：

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
坏账准备	1,378.42	995.88	919.68	649.26
其中：应收账款	733.95	420.01	453.94	289.12
其他应收款	644.47	575.87	465.75	360.15
合计	**1,378.42**	**995.88**	**919.68**	**649.26**

公司于每个报告期期末对主要资产进行减值测试，具体测试及减值计提方法请参见本招股说明书“第十节财务会计信息”之“四、报告期内采用的主要会计政策和会计估计”中的内容。

报告期内，公司资产减值准备主要是应收账款和其他应收款的坏账准备，具体情况如下：

（1）应收账款坏账准备

报告期内，公司应收账款坏账准备构成情况详见下表：

单位：万元

账龄	账面余额	占比	坏账准备	账面净额
2019 年 6 月 30 日				
1 年以内	12,866.33	97.18%	643.32	12,223.02
1 至 2 年	168.35	1.27%	16.84	151.52
2 至 3 年	148.33	1.12%	44.50	103.83
3 至 4 年	54.09	0.41%	27.05	27.05
4 至 5 年	-	0.00%	-	-
5 年以上	2.25	0.02%	2.25	-
合计	**13,239.36**	**100.00%**	**733.95**	**12,505.41**
2018 年 12 月 31 日				
1 年以内	7,046.07	95.08%	352.30	6,693.77
1 至 2 年	288.30	3.89%	28.83	259.47
2 至 3 年	15.28	0.21%	4.59	10.70
3 至 4 年	54.09	0.73%	27.05	27.05
4 至 5 年	-	0.00%	-	-
5 年以上	7.25	0.09%	7.25	-
合计	**7,410.99**	**100.00%**	**420.01**	**6,990.98**
2017 年 12 月 31 日				
1 年以内	6,461.09	93.08%	323.05	6,461.09
1 至 2 年	92.96	1.34%	9.30	92.96
2 至 3 年	379.48	5.47%	113.84	379.48
3 至 4 年	0.05	0.00%	0.02	0.05
4 至 5 年	-	0.00%	-	-
5 年以上	7.72	0.11%	7.72	7.72
合计	**6,941.29**	**100.00%**	**453.94**	**6,941.29**
2016 年 12 月 31 日				
1 年以内	4,754.74	92.11%	237.74	4,754.74
1 至 2 年	390.98	7.57%	39.10	390.98
2 至 3 年	1.22	0.02%	0.37	1.22
3 至 4 年	3.20	0.06%	1.60	3.20

4 至 5 年	7.81	0.15%	6.25	7.81
5 年以上	4.06	0.08%	4.06	4.06
合计	**5,162.03**	**100.00%**	**289.12**	**5,162.03**

报告期内，公司账龄在 1 年以内的应收账款占比均保持在 90%以上，公司应收账款管理良好，公司物业费能够及时收回，较少出现逾期现象，回收风险较小。基于财务稳健性考虑，各报告期末公司严格按照应收款项政策计提相应的坏账准备。

（2）其他应收款坏账准备

报告期内，公司其他应收款坏账准备构成情况详见下表：

单位：万元

账龄	账面余额	占比	坏账准备	账面净额
2019 年 6 月 30 日				
1 年以内	4,662.65	78.32%	233.13	4,429.52
1 至 2 年	691.52	11.62%	69.15	622.37
2 至 3 年	301.72	5.07%	90.52	211.21
3 至 4 年	86.41	1.45%	43.21	43.21
4 至 5 年	13.72	0.23%	10.98	2.74
5 年以上	197.48	3.31%	197.48	-
合计	**5,953.52**	**100.00%**	**644.47**	**5,309.05**
2018 年 12 月 31 日				
1 年以内	3,033.99	69.03%	151.70	2,882.29
1 至 2 年	742.00	16.88%	74.20	667.80
2 至 3 年	316.13	7.19%	94.84	221.29
3 至 4 年	90.55	2.06%	45.28	45.28
4 至 5 年	13.72	0.31%	10.98	2.74
5 年以上	198.88	4.53%	198.88	-
合计	**4,395.27**	**100.00%**	**575.87**	**3,819.40**
2017 年 12 月 31 日				
1 年以内	2,095.89	65.79%	104.79	1,991.10
1 至 2 年	562.70	17.66%	56.27	506.43

2 至 3 年	285.76	8.97%	85.73	200.03
3 至 4 年	17.52	0.55%	8.76	8.76
4 至 5 年	68.35	2.15%	54.68	13.67
5 年以上	155.51	4.88%	155.51	-
合计	**3,185.73**	**100.00%**	**465.75**	**2,719.98**
2016 年 12 月 31 日				
1 年以内	1,916.68	71.42%	95.83	1,820.85
1 至 2 年	427.09	15.91%	42.71	384.38
2 至 3 年	105.42	3.93%	31.63	73.79
3 至 4 年	70.78	2.64%	35.39	35.39
4 至 5 年	45.75	1.70%	36.60	9.15
5 年以上	117.98	4.40%	117.98	-
合计	**2,683.71**	**100.00%**	**360.15**	**2,323.57**

报告期内，公司账龄在 1 年以内的其他应收款占比在 65%以上，账龄在 1 年以内和 1-2 年的其他应收款占比达 85%，大部分款项账龄期间较短。部分款项账龄期间较长，主要是由于物业项目期间较长导致履约保证金款项账龄较长。

公司其他应收款的坏账计提严格按照应收款项坏账准备计提政策，能够充分、合理、恰当反映其他应收款的实际情况。

4、资产质量状况总体评价

本公司资产流动性较好，结构较为合理，整体资产优良，与公司现阶段发展状况相适应。资产减值准备计提与公司资产质量实际状况相符，计提充分、合理。

（二）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。

1、流动负债构成分析

公司流动负债主要包括应付账款、预收款项、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费、一年内到期的非流动负债等项目。报告期内，公司各期末流动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
应付账款	2,240.98	12.64%	1,015.01	5.13%	1,259.80	7.65%	1,224.24	8.08%
预收款项	1,416.56	7.99%	2,099.28	10.61%	1,684.23	10.23%	1,911.62	12.61%
应付职工薪酬	7,182.14	40.52%	9,539.97	48.20%	7,749.66	47.06%	6,959.75	45.91%
应交税费	945.22	5.33%	887.04	4.48%	1,035.61	6.29%	1,441.86	9.51%
其他应付款	5,317.62	30.00%	5,631.30	28.45%	4,739.87	28.78%	3,621.49	23.89%
一年内到期的非流动负债	621.69	3.52%	621.69	3.13%	-	0.00%	-	0.00%
流动负债总计	**17,724.21**	**100.00%**	**19,794.30**	**100.00%**	**16,469.18**	**100.00%**	**15,158.96**	**100.00%**

报告期内，公司主要流动负债变动情况分析如下：

（1）应付账款

报告期内，公司应付账款明细情况如下：

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
材料采购款	820.12	36.60%	488.38	48.12%	410.90	32.62%	486.45	39.74%
劳务外包款	1,076.68	48.04%	349.16	34.40%	679.52	53.94%	524.24	42.82%
装修工程款	133.12	5.94%	-	-	-	-	-	-
其他	211.07	9.42%	177.48	17.48%	169.39	13.44%	213.54	17.44%
合计	**2,240.98**	**100.00%**	**1,015.01**	**100.00%**	**1,259.80**	**100.00%**	**1,224.24**	**100.00%**

报告期各期末，公司应付账款余额分别为 1,224.24 万元、1,259.80 万元、1,015.01 万元、2,240.98 万元，占流动负债的比例分别为 8.08%、7.65%、5.13%、12.64%。

公司应付账款包括材料采购款、劳务外包款、装修工程款和其他应付账款，

其中以材料采购款和劳务外包款为主。

材料采购款主要是公司日常经营过程中采购的保洁器具、五金用品、工程建材、装饰花木等材料支出。报告期内各期末，应付材料采购款余额波动增加，主要是由于公司业务规模扩大，经营所需材料的采购规模也相应增长所致。

劳务外包款主要是保洁外包、绿化外包、垃圾清运、外墙清洗、维修工程、电梯维护等外包服务款项。为提高人员使用效率和运营效率，公司于 2016 年开始将部分保洁业务外包给保洁服务公司，导致 2016 年末和 2017 年末应付劳务外包款项大幅增长。2017 年底公司与玖顺保洁、勇航保洁、可立康保洁、鸿朗保洁四家外包公司终止业务合作后，导致劳务外包规模缩小，2018 年末应付劳务外包款项相应也有较大下降。2019 年 6 月末，由于公司近期新增开发了许多大型项目，前期涉及较多的开荒保洁、外墙清洗、垃圾清运、临时性的保洁和保安外包等服务，导致劳务外包规模增加，同时，为保证外包服务质量，公司对于劳务外包供应商加强考核，采取较为谨慎的付款政策，付款进度有所放缓，导致应付劳务外包款项有所增加。

2019 年 6 月末，装修工程款为应付新办公楼装修工程供应商的款项。

1）应付账款账龄分析

报告期内，应付账款期末余额账龄情况如下：

单位：万元

账龄	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
1 年以内	2,095.41	93.50%	888.19	87.51%	1,186.27	94.16%	1,097.76	89.67%
1-2 年	77.27	3.45%	71.30	7.02%	21.05	1.67%	81.15	6.63%
2-3 年	34.84	1.55%	22.07	2.17%	12.75	1.01%	14.23	1.16%
3 年以上	33.46	1.50%	33.46	3.30%	39.73	3.15%	31.09	2.54%
合计	**2,240.98**	**100.00%**	**1,015.01**	**100.00%**	**1,259.80**	**100.00%**	**1,224.24**	**100.00%**

各报告期内，约 85%以上的应付账款账龄均在一年以内，不存在大额的长账龄应付未付款项。

2）报告期末应付账款前五名

截至 2019 年 6 月 30 日，公司应付账款前五名明细详见下表：

单位：万元

单位名称	金额	占应付账款金额比例（%）	性质	账龄
重庆弘满渝清洁服务有限公司	233.45	10.42%	劳务外包款	1 年以内
重庆大正建筑装饰工程有限责任公司	133.12	5.94%	装修工程款	1 年以内
重庆金地清洁服务股份有限公司	87.08	3.89%	劳务外包款	1 年以内
重庆宇创建筑劳务有限公司	71.96	3.21%	劳务外包款	1 年以内
重庆力杰消防工程有限公司	64.78	2.89%	维修工程款	1 年以内、1-2 年
合计	**590.39**	**26.35%**		

3）报告期内各期末，公司应付账款中无应付持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份股东的款项。

报告期内各期末，公司应付账款中应付公司其他关联方的款项，详见本招股说明书“第七节同业竞争与关联交易”之“四、关联交易情况”之“（三）报告期关联方应收应付款项余额”。

（2）预收款项

公司预收款项主要为业主预缴的物业费、预收的房屋租金款项等。报告期各期末，公司预收款项余额分别为 1,911.62 万元、1,684.23 万元、2,099.28 万元、1,416.56 万元，占流动负债的比例分别为 12.61%、10.23%、10.61%、7.99%。报告期内，公司预收款项余额波动不大。

1）预收款项账龄分析

报告期内，预收款项期末余额账龄情况如下：

单位：万元

账龄	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
1 年以内	1,412.70	99.73%	2,092.41	99.67%	1,673.94	99.39%	1,900.81	99.43%
1-2 年	3.86	0.27%	6.87	0.33%	-	0.00%	9.56	0.50%
2-3 年		0.00%	-	0.00%	9.55	0.57%	0.16	0.01%
3 年以上		0.00%	-	0.00%	0.74	0.04%	1.09	0.06%

合计	1,416.56	100.00%	2,099.28	100.00%	1,684.23	100.00%	1,911.62	100.00%

各报告期内，98%以上的预收款项账龄均在一年以内，不存在长账龄的预收款项。

2）报告期末预收款项前五名客户

截至 2019 年 6 月 30 日，公司预收款项前五名明细详见下表：

单位：万元

单位名称	金额	占预收款项金额比例（%）	性质	账龄
贵阳市筑城广场管理处	102.85	7.26%	物业服务费	1 年以内
重庆市江北区人民检察院	19.75	1.39%	物业服务费	1 年以内
重庆市沙坪坝区源昌汽车装饰品门市	11.97	0.85%	房屋租金	1 年以内
重庆图书馆	9.22	0.65%	物业服务费	1 年以内
重庆工业职业技术学院	7.50	0.53%	物业服务费	1 年以内
合计	**151.29**	**10.68%**		

3）报告期内各期末，公司预收款项中无预收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份股东的款项。

报告期内各期末，公司预收款项中无预收公司其他关联方的款项。

（3）应付职工薪酬

报告期各期末，公司应付职工薪酬余额分别为 6,959.75 万元、7,749.66 万元、9,539.97 万元、7,182.14 万元，占流动负债的比例分别为 45.91%、47.06%、48.20%、40.52%。公司每月工资于当月计提，次月发放。

（4）应交税费

报告期内，公司应交税费明细情况如下：

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
企业所得税	523.26	607.15	615.71	926.06

增值税	387.28	194.65	355.41	473.83
城市维护建设税	18.93	28.83	26.31	13.24
教育费附加	7.61	11.91	10.83	5.79
地方教育费附加	4.75	7.62	6.90	3.54
个人所得税	2.23	35.29	19.32	17.70
其他	1.17	1.61	1.14	1.71
应交税费	**945.22**	**887.04**	**1,035.61**	**1,441.86**

报告期各期末，公司应交税费余额分别为1,441.86万元、1,035.61万元、887.04万元、945.22万元，占流动负债的比例分别为9.51%、6.29%、4.48%、5.33%。报告期内，应交税费余额主要为应交企业所得税和应交增值税。

（5）其他应付款

报告期内，公司其他应付款明细情况如下：

单位：万元

款项性质	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
押金及保证金	1,895.92	35.65%	1,929.34	34.26%	1,987.42	41.93%	1,744.18	48.16%
代收业主经营收入	2,299.95	43.25%	2,527.15	44.88%	1,459.97	30.80%	687.49	18.98%
代收代付水电费等	284.66	5.35%	332.33	5.90%	255.29	5.39%	353.34	9.76%
代管专项资金	58.87	1.11%	51.16	0.91%	142.99	3.02%	113.37	3.13%
单位往来款	-	0.00%	-	0.00%	155.86	3.29%	155.86	4.30%
其他	778.22	14.64%	791.32	14.05%	738.35	15.57%	567.25	15.67%
合计	**5,317.62**	**100.00%**	**5,631.30**	**100.00%**	**4,739.87**	**100.00%**	**3,621.49**	**100.00%**

报告期各期末，公司其他应付款余额分别为3,621.49万元、4,739.87万元、5,631.30万元、5,317.62万元，占流动负债的比例分别为23.89%、28.78%、28.45%、30.00%。其他应付款主要由押金及保证金、代收业主经营收入、代收代付水电费、代管专项资金、往来款和其他款项等组成。

押金及保证金主要是公司管理项目收取的装修保证金、办理出入门禁卡押金、店铺租用保证金、供应商履约保证金等，因公司所管理项目较多、营业规模持续扩

大导致 2016 年和 2017 年押金及保证金余额持续增加，2018 年和 2019 年 1-6 月押金及保证金余额保持稳定。

代收业主经营收入主要是公司物业管理项目中先向使用人收取、但应支付给产权人的停车费、电梯广告费、场地管理费等收入分成，随着公司业务规模的扩大也呈现持续增长趋势。2018 年末代收业主经营收入余额较 2017 年末增加 1,067.18 万元，主要是由于本年末代重庆市城投公租房建设有限公司收取的公租房项目停车费款项因结算迟延，导致应付余额增加约 1000 万元所致。

代收代付水电费主要是公司向业主代收代付的水电费，由公司收取后交至水电公司，周期通常为 1-2 个月。代收代付收电费余额变动主要是由于项目数量变动和业主水电费缴纳变动所致。

代管专项资金主要是根据与业委会的约定代收代管的电力增容、电梯改造、空调改造等大修基金。2018 年末代管专项资金余额较 2017 年末减少 91.83 万元，主要是由于大正商场、自由康都等项目支付公用设备维修款所致。

单位往来款主要是子公司亚惠餐饮向股东亚惠美食投资有限公司的借款。2018 年亚惠餐饮决议注销，股东亚惠美食投资有限公司豁免了该项借款债权。

其他款项主要是应付员工的工伤赔付款、培训费、日常报销费用、暂收款等，单项金额较小。

报告期内各期末，公司其他应付款中无应付持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份股东的款项。

报告期内各期末，公司其他应付款中应付公司其他关联方的款项，详见本招股说明书“第七节同业竞争与关联交易”之“四、关联交易情况”之“（三）报告期关联方应收应付款项余额”。

（6）一年内到期的非流动负债

2016 年末、2017 年末，公司无一年内到期的非流动负债。2018 年末、2019 年 6 月末，公司一年内到期的非流动负债均为 621.69 万元，占流动负债的比例分别为 3.13%、3.51%。公司一年内到期的非流动负债为新办公楼抵押贷款于一年内到期的部分。

2、非流动负债构成分析

公司非流动负债主要为长期借款。报告期内，公司各期末非流动负债构成情

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
长期借款	2,797.59	100.00%	3,108.43	100.00%	-	0.00%	-	0.00%
非流动负债总计	**2,797.59**	**100.00%**	**3,108.43**	**100.00%**	**-**	**0.00%**	**-**	**0.00%**

报告期内，公司非流动负债变动情况分析如下：

（1）长期借款

报告期内，公司长期借款明细情况如下：

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
抵押借款	2,797.59	3,108.43	-	-
长期借款合计	2,797.59	3,108.43	-	-
占非流动负债比例	**100.00%**	**100.00%**	**0.00%**	**0.00%**

2016 年末、2017 年末，公司无长期借款。2018 年末、2019 年 6 月末，公司长期借款余额分别为 3,108.43 万元、2,797.59 万元，占非流动负债的比例均为 100.00%。

公司长期借款为公司为购置新办公楼办理的民生银行抵押贷款，具体情况如下：

单位：万元

借款单位	借款总额	本期余额	其中：一年内到期的部分	借款期限	年利率	担保情况	借款用途
中国民生银行重庆分行	4,300.00	3,419.28	621.69	2017.12.29-2024.12.29	5.39%	自有房地产抵押	购置办公楼
合计	**4,300.00**	**3,419.28**	**621.69**				

（三）偿债能力及资产周转能力分析

1、偿债能力分析

报告期内，公司主要偿债能力指标如下表所示：

财务指标	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（倍）	1.79	1.81	1.75	1.37
速动比率（倍）	1.79	1.81	1.74	1.37
资产负债率（母公司）	43.08%	44.24%	40.80%	55.06%
资产负债率（合并）	43.82%	45.96%	42.81%	58.62%
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	-	-

（1）流动比率、速动比率、资产负债率分析

报告期内，公司流动比率与速动比率均大于 1.00，短期偿债能力较强。2017 年末流动比率与速动比率较 2016 年末上升，主要是由于 2017 年公司吸引外部投资 6,165.12 万元，且公司业务增长带来收款增加，导致货币资金和流动资产规模大幅增长所致。2017 年末、2018 年末、2019 年 6 月末，流动比率与速动比率变动不大，保持稳定。

报告期各期末，母公司资产负债率分别为 55.06%、40.80%、44.24%、43.08%，合并资产负债率为 58.62%、42.81%、45.96%、43.82%。2017 年母公司资产负债率和合并资产负债率较 2016 年末均有较大下降，主要是由于 2017 年公司吸引外部投资 6,165.12 万元，且收入规模和利润规模均有较大增长，所有者权益大幅增加导致资产负债率下降。2018 年末，因新增银行借款导致负债余额增加，母公司资产负债率和合并资产负债率较 2017 年末均有所增长。2019 年 6 月末，由于奖金计提仅为半年，以及归还部分银行借款，导致负债余额减少和资产负债率小幅下降。

（2）息税折旧摊销前利润和利息保障倍数分析

报告期各期，公司息税折旧摊销前利润分别为 4,386.17 万元、8,986.23 万元、11,323.35 万元、5,982.09 万元。因公司业务持续增长、盈利能力不断增强，报告期内公司息税折旧摊销前利润也呈现持续增长趋势，偿债能力较强。

2016 年、2017 年公司未发生利息费用，故未计算利息保障倍数。2018 年、2019 年 1-6 月，公司新增银行借款产生的利息支出分别为 201.60 万元、97.04 万元，利息保障倍数为 52.74、57.60。

（3）公司现金流量状况

报告期内，公司经营活动现金流量状况详见下表：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	45,333.74	93,856.60	79,500.36	63,152.28
收到的税费返还	-	-	90.45	-
收到其他与经营活动有关的现金	380.12	2,126.05	2,593.99	1,122.70
经营活动现金流入小计	**45,713.85**	**95,982.65**	**82,184.80**	**64,274.98**
购买商品、接受劳务支付的现金	5,497.56	12,062.47	15,969.65	8,889.27
支付给职工以及为职工支付的现金	38,055.51	62,129.43	48,178.24	41,121.19
支付的各项税费	3,178.62	6,202.88	6,205.25	4,382.39
支付其他与经营活动有关的现金	3,113.77	4,235.96	3,791.28	3,272.74
经营活动现金流出小计	**49,845.46**	**84,630.74**	**74,144.43**	**57,665.59**
经营活动产生的现金流量净额	**-4,131.61**	**11,351.91**	**8,040.37**	**6,609.39**
净利润	4,781.93	8,854.32	7,133.78	2,765.79
利息支出	97.04	201.60	-	-
经营活动现金流量净额/净利润	**-86.40%**	**128.21%**	**112.71%**	**238.97%**
经营活动现金流量净额/利息支出	**-42.58**	**56.31**	**-**	**-**

报告期各期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 6,609.39 万元、8,040.37 万元、11,351.91 万元、-4,131.61 万元，2016 年度至 2018 年度公司经营活动现金流量净额持续增加，质量较高，主要是由于：1）公司业务规模持续扩大，物业服务收入持续增加，并能及时转化为资金流入；2）随着公司业务的拓展，人员成本、物资采购成本等经营性成本和费用也持续增加，导致经营活动现金流出也相应增长。2019 年 1-6 月为年中时点，应收账款催收较为宽松，回款有所延后，导致物业服务收入部分未能在当期实现现金流入，同时由于公司人员数量增加，成本上升，导致支付给职工以及为职工支付的现金大幅增长，经营活动现金流出超过当期经营活动现金流入，出现经营活动现金流量净流出状态。

报告期各期，公司经营活动现金流量净额占当期净利润的比例分别为

238.97%、112.71%、128.21%、-86.40%。2016 年，由于进行股权激励确认了大额的股份支付费用，导致当年净利润较低，公司经营活动现金流量净额占当年净利润的比例较高。2018 年，由于公司业务规模持续扩大，物业服务收入持续增加，经营活动现金流情况良好，经营活动现金流入增加较大，导致经营活动现金流量净额占净利润的比例小幅上升。2019 年 1-6 月经营活动现金流量净额为负，导致其占当期的比例为负数。

2016 年和 2017 年，公司无利息支出。2018 年、2019 年 1-6 月，公司因银行借款产生利息费用分别为 201.60 万元、97.04 万元，经营活动现金流量净额利息倍数分别为 56.31、-42.58。

总体而言，公司经营活动现金流量充足，经营活动现金产生能力与债务偿还能力较强。2019 年 1-6 月经营活动现金流量净额为负，主要为年中时点应收款项回款延后导致的暂时状态，预计下半年将有所改善。

（4）可比上市公司偿债能力比较

公司选取物业管理行业中的以下公司作为可比公司进行对比分析：1）香港联合交易所上市公司绿城服务（2869.HK）、中奥到家（1538.HK）；2）主板上市公司南都物业（603506.SH）；3）全国中小企业股份转让系统挂牌企业丹田股份（831947.OC）。

截至 2019 年 6 月 30 日，上述可比上市公司偿债能力指标与本公司的比较情况详见下表：

公司	流动比率	速动比率	资产负债率（合并）
绿城服务	1.30	1.21	63.29%
中奥到家	1.13	1.12	62.92%
南都物业	1.48	1.48	56.11%
丹田股份	3.53	3.52	26.57%
平均值	1.86	1.83	52.22%
本公司	1.79	1.79	43.82%
与平均值差异	-0.07	-0.04	-8.40%

数据来源：wind 资讯。

由上表分析可知，公司流动比率和速动比率较可比公司平均值低，主要是由于丹田股份的流动比率和速动比率明显偏高，拉高了可比公司平均值所致。不考

虑丹田股份，公司流动比率和速动比率均较可比公司平均值稍高，偿债能力较强。

公司业务规模持续增长，利润规模逐年增长，且公司于 2017 年引入新进投资者扩充了资本规模，同时，公司及时支付应付款项、税费和员工薪酬款项，负债保持在相对较低规模，导致公司资产负债率处于较低水平，略低于可比公司平均值。

（5）偿债能力的总体评价

报告期内，公司流动比率、速动比率维持在较高水平，资产负债结构良好，息税折旧摊销前利润较高，公司偿债能力较强。公司经营活动现金流量质量良好，为公司债务清偿提供了可靠的保障。此外，公司银行资信状况良好，未发生到期债务无法偿还的情况，且公司不存在或有负债、表外融资等影响偿债能力的事项。

2、资产周转能力分析

报告期内，公司主要资产周转能力指标如下表所示：

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

报告期内，公司应收账款周转率维持在较高水平，平均约一个月可以收回款项。应收账款周转率呈现下降趋势，主要是由于公司业务规模持续扩大，在管项目数量大幅增加，新增项目产生新增应收账款导致应收账款规模持续上升所致。

公司存货规模较小，存货周转率维持在较高水平，且呈现波动上升趋势，主要是由于公司存货需求量小，且多为按项目需求向供应商采购，采购周期短，存货保有量低，而成本主要是由人工成本（含劳务外包、劳务派遣成本）、维修成本、保洁绿化成本、资产折旧摊销成本等构成，且持续增长，导致存货周转率较高。

公司主要从事物业服务行业，物业收费周期短、存货需求量小，导致应收账款周转率和存货周转率较高，符合公司实际经营情况和物业行业特征。

2019 年 1-6 月，公司资产周转能力指标与可比上市公司比较情况如下表：

公司	应收账款周转率（次）	存货周转率（次）
绿城服务	3.56	9.74
中奥到家	2.08	278.11

南都物业	2.21	667.95
丹田股份	2.93	302.30
平均值	2.70	314.52
本公司	4.74	1,079.24
与平均值差异	2.05	764.72

数据来源：wind 资讯。

公司应收账款周转率与同行业可比公司平均值相比偏高，主要是由于公司注重收款周期，及时向业主催收往来款项，应收账款催收力度较大，因此长账龄款项较少，周转率较高。

公司存货周转率与同行业可比公司平均值相比较高，主要是由于公司存货需求量小，且多为按项目需求向供应商采购，采购周期短，存货不积压，导致存货周转率较高。

总体而言，公司应收账款周转率与存货周转率与同行业可比公司平均值相比较高，得益于公司良好的资产管理能力和运营管控，符合公司的实际情况。

二、盈利能力分析

（一）营业收入分析

1、公司收入确认原则

公司主要提供物业管理和停车泊位管理、维修服务、物业资源管理等物业增值服务、餐饮服务等业务，公司在服务已提供且收入金额能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入企业，相关服务成本能够可靠地计量时，确认物业管理服务、物业增值服务、餐饮服务收入的实现。

公司主营业务按类别的收入确认方法如下：

1）物业管理服务收入

采取包干制结算方式的物业项目，根据合同约定分为预交结算方式和后交结算方式两种情况。对于多业主项目，物业服务合同签订后，信息技术中心会为每个物业项目在收费系统中建立账户，项目人员在该账户中录入业主信息、联系方式、收费单价、收费面积、建筑面积、结算周期、结算方式等信息，收费系统会自动计算每个时点或期间的物业费交易金额和应收金额。对于单一业主项目，根

据合同约定，公司与业主定期对物业服务款项进行核对确认。在预交物业费情况下，公司将收到的款项计入预收款项，每期根据系统计算的应收款项或者与业主核对的款项确认收入，同时冲减预收款项和/或确认应收账款。在后交物业费情况下，公司每期根据系统计算的应收款项或者与业主核对的款项按期开票确认收入或暂估确认收入。

采取酬金制结算方式的物业项目，根据与业主签订的物业服务合同，在物业服务完成后，按照约定的计提比例或数额暂估确认收入。

2）物业增值服务收入

公司物业增值服务包括停车泊位管理、维修维护服务、公共收益、入室保洁等业务，增值服务业务单笔金额较小、形式多样，公司一般根据各类业务的特点和相关合同、单据确认收入。

3）餐饮服务收入

公司餐饮服务业务为精橱餐饮经营的物业项目食堂餐饮业务。项目食堂餐饮业务，根据与客户的合同约定，定期收款结算，并暂估确认收入或开票确认收入。

各类业务模式下收入确认原则、所需取得的凭证、收入确认时点情况如下：

业务类别	收入确认原则	所需取得的凭证	收入确认时点
物业管理服务	①物业服务已经提供 ②物业服务的收入金额能够可靠地计量 ③相关的经济利益很可能流入企业 ④相关的服务成本能够可靠地计量	合同、结算单据（物业服务确认函、结算表、服务考评表等）、收据或发票	（1）包干制物业管理项目： ①多业主项目有预交款项的：收入于服务完成后按合同约定的服务周期分摊确认收入 ②多业主项目无预交款项的：收入于服务完成后根据该项目前两年物业费的实际收缴率暂估确认 ③单业主项目按服务量结算的：收入于服务完成后按履约情况暂估确认 ④单业主项目固定包干价结算的：收入于服务完成后按包干价确认 （2）酬金制物业管理项目： 收入于服务完成后按履约情况暂估确认

物业增值服务	①增值服务已经提供 ②增值服务的收入金额能够可靠地计量 ③相关的经济利益很可能流入企业 ④相关的服务成本能够可靠地计量	合同、结算单据（服务结算表、工程结算审核定案表、公共收益分成表、会议服务费用确认单等）、收据或发票	①有持续服务期的：收入于服务完成后按合同约定的服务周期分摊确认收入 ②无持续服务期的：收入于服务完成后取得客户确认的结算单据或收据时确认
餐饮服务	①餐饮服务已经提供 ②餐饮服务的收入金额能够可靠地计量 ③相关的经济利益很可能流入企业 ④相关的服务成本能够可靠地计量	合同、结算单据（结算表、日结单、租赁商户往来账款结算月报表等）、收据或发票	①按期结算的食堂餐饮服务：收入于服务完成后取得合同约定的结算单据时确认 ②按次结算的食堂餐饮服务：收入于服务完成后取得收银系统打印的结算单据时确认 ③食堂餐饮管理服务：收入于服务完成后取得合同约定的结算单据时确认

包干制物业管理项目的收入确认时点均为服务完成时。采用预交款结算的，预收款项按服务周期分摊确认或按结算单据结转收入；采用后交款结算的，按固定包干价、物业费实际收缴率或结算单暂估应收账款及收入，均符合权责发生制原则，相关收入确认不因收款方式的不同而有所区别。

同行业可比公司的收入确认政策如下：

公司名称	收入确认政策
新大正	服务已经提供且收入金额能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入企业、服务相关的成本能够可靠地计量。
绿城服务	物业服务费、顾问咨询服务费及园区增值服务费在该等费用于提供服务时确认。收入按已收或应收代价的公平值计量，经济利益可能流向公司且能够可靠计量收入及成本。
中奥到家	包干制物业管理服务于提供服务时将向业主收取的物业管理费的全部金额确认作收益，将履行其服务所产生的服务成本确认作开支。
南都物业	公司主要提供物业管理等服务，公司在物业管理服务已提供且物业管理收入金额能够可靠计量、物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

丹田股份	①校园服务收入和商业服务收入根据与客户签订的合同总额与服务期间，按提供服务的进度（已提供服务期间占总服务期间的比例）确认收入。 ②住宅服务收入在物业管理服务提供时确认为收入的实现。

公司确认收入的具体方法始终遵从：①服务已经提供；②收入金额能够可靠计量；③相关的经济利益很可能流入企业；④服务相关的成本能够可靠地计量的基本原则，收入确认符合权责发生制原则，符合企业会计准则的规定，与同行业可比公司一致。

2、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，请参见本招股说明书“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。

3、主营业务收入结构分析

（1）主营业务收入类型分析

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 1-6 月	
	金额	占比	金额	占比
物业服务	48,612.90	99.28%	41,818.20	98.58%
餐饮服务	352.75	0.72%	603.54	1.42%
合计	**48,965.65**	**100.00%**	**42,421.75**	**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
物业服务	87,528.20	98.85%	75,537.89	98.47%	60,865.34	97.99%
餐饮服务	1,016.27	1.15%	1,170.15	1.53%	1,245.68	2.01%
合计	**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。

2016 年至 2018 年，物业服务收入金额分别为 60,865.34 万元、75,537.89 万元、87,528.20 万元，占当期主营业务收入的比例分别为 97.99%、98.47%、98.85%，2018 年 1-6 月、2019 年 1-6 月，物业服务收入金额分别为 41,818.20 万元、48,612.90 万元，占当期主营业务收入的比例分别为 98.58%、99.28%。物业服务收入持续增长，主要是公司业务规模不断扩大，物业管理项目数量和管理面积持续增加，导致物业管理服务收入和物业增值服务收入增长所致。

2016 年至 2018 年，餐饮服务收入金额分别为 1,245.68 万元、1,170.15 万元、1,016.27 万元，2018 年 1-6 月、2019 年 1-6 月，餐饮服务收入金额分别为 603.54 万元、352.75 万元，占主营业务收入的比例较低。由于部分项目食堂餐饮业务撤场，导致报告期内餐饮服务收入有所下降。

1）物业服务收入按业务类型分析

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月		2018 年 1-6 月	
	金额	占比	金额	占比
物业管理服务	44,655.75	91.86%	38,742.23	92.64%
物业增值服务	3,957.15	8.14%	3,075.98	7.36%
合计	**48,612.90**	**100.00%**	**41,818.20**	**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
物业管理服务	80,472.23	91.94%	68,926.25	91.25%	55,079.57	90.49%
物业增值服务	7,055.97	8.06%	6,611.64	8.75%	5,785.76	9.51%
合计	**87,528.20**	**100.00%**	**75,537.89**	**100.00%**	**60,865.34**	**100.00%**

公司物业服务收入包括物业管理服务收入和物业增值服务收入，其中以物业管理服务收入为主，占比达到 90%以上。

物业管理服务主要是公司根据与客户签订的物业服务合同提供的保安、保洁、日常维修维护、设备设施管理等基础物业服务。2016 年至 2018 年，物业管理服务收入金额分别为 55,079.57 万元、68,926.25 万元、80,472.23 万元，占当期物业服务收入总额的比例分别为 90.49%、91.25%、91.94%，2018 年 1-6 月、2019 年 1-6 月，物业管理服务收入金额分别为 38,742.23 万元、44,655.75 万元，占当期物业服务收入总额的比例分别为 92.64%、91.86%，物业管理服务收入持续增长。

物业增值服务主要包括停车泊位管理、设备设施维修维护、公共收益管理、入室保洁、会议服务等增值服务。报告期内各期，物业增值服务收入占物业服务收入总额的比例在 7%~10%左右。

A、物业管理服务收入分析

报告期内，公司物业管理服务收入明细如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月		2018 年 1-6 月	
	金额	占比	金额	占比
综合物业项目	37,012.81	82.88%	32,770.50	84.59%
-包干制物业项目	36,982.59	82.82%	32,770.50	84.59%

-酬金制物业项目	30.22	0.07%	-	0.00%
专项物业项目	7,642.94	17.12%	5,971.73	15.41%
-包干制物业项目	7,642.94	17.12%	5,971.73	15.41%
-酬金制物业项目	-	0.00%	-	0.00%
合计	**44,655.75**	**100.00%**	**38,742.23**	**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
综合物业项目	67,793.52	84.24%	58,890.42	85.44%	47,196.13	85.69%
-包干制物业项目	67,781.69	84.23%	58,890.42	85.44%	47,196.13	85.69%
-酬金制物业项目	11.82	0.01%	-	0.00%	-	0.00%
专项物业项目	12,678.71	15.76%	10,035.83	14.56%	7,883.44	14.31%
-包干制物业项目	12,678.71	15.76%	10,035.83	14.56%	7,883.44	14.31%
-酬金制物业项目	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
合计	**80,472.23**	**100.00%**	**68,926.25**	**100.00%**	**55,079.57**	**100.00%**

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目标物业提供多项服务，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。

报告期内，公司物业管理服务收入以综合物业项目收入为主。2016 年至 2018 年，综合物业项目物业管理服务收入分别为 47,196.13 万元、58,890.42 万元、67,793.52 万元，占当期物业管理服务收入总额的比例分别为 85.69%、85.44%、84.24%，2018 年 1-6 月、2019 年 1-6 月，综合物业项目物业管理服务收入分别为 32,770.50 万元、37,012.81 万元，占当期物业管理服务收入总额的比例分别为 84.59%、82.88%，收入规模持续增长，同时由于专项物业项目物业管理服务收入的迅速增长，导致综合物业项目物业管理服务收入占比小幅下降。

2016 年至 2018 年，专项物业项目物业管理服务收入分别为 7,883.44 万元、10,035.83 万元、12,678.71 万元，占当期物业管理服务收入总额的比例分别为 14.31%、14.56%、15.76%，2018 年 1-6 月、2019 年 1-6 月，专项物业项目物业管理服务收入分别为 5,971.73 万元、7,642.94 万元，占当期物业管理服务收入总额的比例分别为 15.41%、17.12%，收入规模也随着公司业务规模的扩大而呈现持续增长趋势，在物业管理服务收入中的占比也有所上升。

2018 年下半年，公司新增了酬金制物业服务项目，项目规模较小，2018 年、2019 年 1-6 月，酬金制物业服务项目产生物业管理服务收入 11.82 万元、30.22 万元。

①综合物业项目物业管理服务收入分析

报告期内，公司综合物业项目物业管理服务收入按业态分类情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月		2018 年 1-6 月	
	金额	占比	金额	占比
公共物业	17,111.82	46.23%	13,737.16	41.92%
学校物业	10,393.42	28.08%	9,182.10	28.02%
住宅物业	4,816.40	13.01%	5,226.86	15.95%
商业物业	2,224.95	6.01%	2,026.69	6.18%
园区物业	2,466.22	6.67%	2,597.68	7.93%
合计	**37,012.81**	**100.00%**	**32,770.50**	**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
公共物业	29,278.90	43.19%	22,923.03	38.92%	17,356.20	36.77%
学校物业	19,210.01	28.34%	16,465.11	27.96%	12,904.75	27.34%
住宅物业	9,932.65	14.65%	10,195.46	17.31%	8,256.83	17.49%
商业物业	4,315.00	6.36%	4,216.87	7.16%	4,149.46	8.79%
园区物业	5,056.96	7.46%	5,089.93	8.65%	4,528.90	9.61%
合计	**67,793.52**	**100.00%**	**58,890.42**	**100.00%**	**47,196.13**	**100.00%**

公共物业主要是政府机关、企事业单位、公共场馆、广场公园、医疗机构、银行单位等物业项目，学校物业主要是高等院校、中小学等院校物业项目，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，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，园区物业主要是工业园区项目。

报告期内，公司综合物业项目管理收入持续增长，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，其中以公共物业、学校物业和住宅物业增长为主。2016 年、2017 年、2018 年、2018 年 1-6 月、2019 年 1-6 月，公共物业收入占全部综合物业管理收入的比例分别为 36.77%、38.92%、43.19%、

41.92%、46.23%，学校物业收入占全部综合物业管理收入的比例分别为 27.34%、27.96%、28.34%、28.02%、28.08%，住宅物业收入占全部综合物业管理收入的比例分别为 17.49%、17.31%、14.65%、15.95%、13.01%，公共物业、学校物业和住宅物业收入合计占全部综合物业管理收入的比例约为 81%~87%，并呈现逐年上升的趋势，主要是由于公司业务重心和拓展方向集中于公共和学校物业，住宅物业亦逐步增长，符合公司发展战略。

②专项物业项目物业管理服务收入分析

报告期内，公司专项物业项目物业管理服务收入按业务类别分类情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月		2018 年 1-6 月	
	金额	占比	金额	占比
保洁业务	6,430.67	84.14%	4,735.65	79.30%
保安业务	1,212.26	15.86%	1,236.08	20.70%
合计	**7,642.94**	**100.00%**	**5,971.73**	**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
保洁业务	10,273.18	81.03%	8,275.73	82.46%	6,808.67	86.37%
保安业务	2,405.54	18.97%	1,760.10	17.54%	1,074.77	13.63%
合计	**12,678.71**	**100.00%**	**10,035.83**	**100.00%**	**7,883.44**	**100.00%**

报告期内，公司保洁业务和保安业务规模呈现不断增长趋势，主要得益于公司为业主提供单项保洁或单项保安项目的数量和规模增加所致。

B、物业增值服务收入分析

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月		2018 年 1-6 月	
	金额	占比	金额	占比
泊位费	1,320.07	33.36%	1,104.66	35.91%
维修维护费	1,733.62	43.81%	1,180.76	38.39%
公共收益	71.38	1.80%	67.55	2.20%
入室保洁	606.68	15.33%	536.84	17.45%
会议服务	26.59	0.67%	24.53	0.80%
其他服务	198.81	5.03%	161.63	5.25%

合计	3,957.15	100.00%	3,075.98	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
泊位费	2,286.18	32.40%	2,310.21	34.94%	2,232.62	38.59%
维修维护费	3,250.71	46.07%	2,883.66	43.61%	2,423.32	41.88%
公共收益	157.14	2.23%	134.77	2.04%	123.58	2.14%
入室保洁	979.38	13.88%	830.41	12.56%	732.16	12.65%
会议服务	63.65	0.90%	101.11	1.53%	92.59	1.60%
其他服务	318.91	4.52%	351.49	5.32%	181.50	3.14%
合计	**7,055.97**	**100.00%**	**6,611.64**	**100.00%**	**5,785.76**	**100.00%**

物业增值服务收入主要包括泊位费、维修维护费、公共收益、入室保洁、会议服务和其他服务收入。泊位费主要是各业态物业项目停车场、地面停车位管理服务收入，根据合同约定与开发商或产权人采用收入分成或者收益分成方式结算。维修维护费主要是为业主提供的空调、家用电器等设备设施维修维护、简易工程维修等服务收入。公共收益主要是利用物业管理用房、物业共用部位、共用设施设备、业主共用场地产生的经营管理收入，按照合同约定比例提取的归属于物业公司的收入。入室保洁主要是为业主提供室内保洁、店面保洁等服务收入。会议服务主要是为业主提供的会议组织、安排、清洁等服务收入。其他收入主要是公司在物业管理过程中根据业主特殊需求产生的其他零星服务收入。

公司物业增值服务收入中以停车泊位管理、设备维修维护、公共收益、入室保洁收入为主，上述服务收入占全部物业增值服务的比例约为 90%以上。随着公司业务规模的扩展和物业项目数量、管理面积的增长，公司物业增值服务收入也持续增长。

2）餐饮服务收入分析

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月		2018 年 1-6 月	
	金额	占比	金额	占比
食堂餐饮	352.75	100.00%	603.54	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
食堂餐饮	1,016.27	100.00%	1,170.15	100.00%	1,245.68	100.00%

公司餐饮服务为精橱餐饮经营的物业项目食堂餐饮服务。项目食堂餐饮服务收入呈现持续下降趋势，主要是由于服务项目数量减少所致。2019 年 1-6 月，餐饮收入下降较大，主要是由于重庆市公安局餐厅、渝能集团餐厅、保税港空港餐厅等项目于 2018 年到期后终止所致。

A、报告期内，公司餐饮服务的业务模式、具体收入来源、会计处理方式等信息如下：

业务类别	业务模式	业务内容描述	定价方式	收费结算方法	收入来源	会计处理方式	涉及的物业项目
食堂餐饮	受托管理	公司根据客户需求，为客户员工食堂提供餐饮劳务服务。	成本加成	银行转账月结/季结	按固定劳务包干价收取服务费用	取得合同约定的结算单据时确认餐饮服务收入	贵州省高级人民法院、贵阳市中级人民法院、重庆市公安局
	承包经营	客户免费提供场地及设备，公司按客户需求为其员工提供早、中、晚餐集体用餐服务，承担食堂运营所需食材成本及水电气费用，自负盈亏。	市场定价	银行转账月结/季结	按照议定的厨工工资标准和实际消费金额收取服务费用	取得合同约定的结算单据时确认餐饮服务收入	保税港空港、中国移动六盘水餐饮、中国移动黔南餐饮
	承租经营	公司租赁物业项目场地经营餐厅，为物业项目所在地的企事业单位员工提供市场化、社会化供餐服务，承担食堂运营所需食材成本及水电气费用，自负盈亏。	市场定价	现金日结/月结	①自主经营：按照实际消费金额收取服务费用 ②联合经营：按照固定金额或经营收入的一定比例收取管理费	取得收银系统打印的结算单据时确认餐饮服务费收入或取得合同约定的结算单据时确认餐饮服务收入	保税港水港、观月小区

B、同时经营物业管理和餐饮服务各自的定价公允性

①同时经营项目餐饮服务的定价公允性分析

劳务包干结算的餐饮服务，公司采用成本加成法进行定价，按照拟提供人员数量、工资薪酬支出，考虑相关的税金及管理费用，测算劳务包干成本，将预测的包干成本加上一定比例的利润，进行对外报价。报告期内，同时经营餐饮和物业服务的贵州省高级人员法院、贵阳市中级人民法院、重庆市公安局与单独经营餐饮服务的贵州省人民检查院、重庆渝能产业（集团）有限公司的餐饮业务人均劳务包干价在同一价格区间内，不存在显失公允的情况。

承包经营或承租经营的餐饮服务，有固定餐标的，公司参照其标准提供相应的服务，无固定餐标的，公司结合市场物价水平进行合理定价。报告期内，同时经营餐饮和物业服务的保税港空港餐厅、保税港水港餐厅、中国移动六盘水员工食堂、中国移动黔南员工食堂与单独经营餐饮服务的广电集团餐厅的次均消费金额无重大差异，次均消费金额符合重庆地区和贵州地区企事业单位员工的一般消费水平，价格合理。

②同时经营项目物业服务的定价公允性分析

物业管理服务采用成本加成法进行定价，基础物业服务的成本主要包括人工成本、材料成本、维修维保费、水电费等，公司根据拟提供服务需耗费的成本加上一定比例的利润，进行对外报价。通常，物业管理服务成本=人工成本+办公费用+保洁绿化维护费+设施设备维保费+保险费等，物业服务报价=物业管理服务成本*(1+管理费计提比例+利润计提比例)*(1+税金计提比例)=测绘可计费面积*物业服务单价。在实际执行投标报价和商务谈判过程中，公司根据拟服务项目的具体情况，结合客户的需求进行比价和磋商后最终定价。报告期内，同时经营餐饮和物业服务的贵州省高级人民法院、贵阳市中级人民院、中国移动六盘水、中国移动黔南、重庆市公安局、保税港空港和水港、观月小区项目的物业服务的人均成本报价与同一地区相同类型客户且单独经营物业服务的人均成本报价不存在重大差异，其物业管理服务定价公允。

综上所述，餐饮服务和物业服务均有各自的定价依据，且各自定价与是否同时经营餐饮或物业服务不存在明显的直接关系，同时经营餐饮和物业服务时不影响各自定价公允。

C、主要餐饮项目陆续终止、主要餐饮服务客户陆续结束合作的原因

公司的餐饮业务本质上是餐饮管理服务，是基于物业管理的一种配套服务，而不是通常意义的餐饮经营业务。公司主要是在承接项目物业管理业务的前提下，为解决客户员工中午就餐问题而提供客户内部食堂的管理服务工作。餐饮管理服务不是公司的主要业务和利润来源。所以，在部分餐饮项目经营情况不佳、盈利能力较低的情况下，公司会主动清理一些餐饮项目，在餐饮合同到期后不再续约。

报告期内，重庆市公安局食堂、保税港空港餐厅、保税港水港餐厅均属于以上情况，公司不再提供餐饮管理服务，但物业服务由公司继续提供，单独经营食

堂餐饮业务的渝能集团餐厅项目亦由于盈利能力较低，合同到期后，公司未再继续经营。上述餐饮项目的变动与公司对餐饮业务的发展定位及经营模式是一致的，具有合理的商业逻辑，符合公司的实际情况。

（2）主营业务收入区域结构分析

报告期内，公司主营业务收入按区域分类情况如下：

单位：万元

地区	2019 年 1-6 月		2018 年 1-6 月	
	金额	占比	金额	占比
重庆	38,549.73	78.73%	35,112.44	82.77%
贵州	4,963.93	10.14%	4,624.45	10.90%
四川	1,178.26	2.41%	985.90	2.32%
陕西	765.54	1.56%	416.74	0.98%
广西	370.41	0.76%	395.19	0.93%
河南	421.10	0.86%	282.26	0.67%
湖南	180.33	0.37%	194.01	0.46%
湖北	265.01	0.54%	142.51	0.34%
江苏	300.56	0.61%	118.21	0.28%
云南	412.25	0.84%	150.04	0.35%
福建	752.64	1.54%	-	0.00%
浙江	235.82	0.48%	-	0.00%
江西	244.34	0.50%	-	0.00%
北京	232.65	0.48%	-	0.00%
天津	78.38	0.16%	-	0.00%
河北	14.72	0.02%	-	0.00%
合计	**48,965.65**	**100.00%**	**42,421.75**	**100.00%**

（续上表）

地区	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
重庆	73,065.17	82.52%	65,268.18	85.09%	54,512.02	87.77%
贵州	9,335.09	10.54%	7,870.46	10.26%	5,118.71	8.24%
四川	1,873.00	2.12%	1,917.05	2.50%	1,841.89	2.97%
陕西	1,031.68	1.17%	59.52	0.07%	-	0.00%
广西	920.96	1.04%	384.14	0.50%	163.52	0.26%

河南	681.29	0.77%	187.42	0.24%	-	0.00%
湖南	391.02	0.44%	241.80	0.32%	25.60	0.04%
湖北	335.81	0.38%	251.19	0.33%	49.45	0.08%
江苏	248.38	0.28%	80.56	0.11%	-	0.00%
云南	248.13	0.28%	447.72	0.58%	399.82	0.64%
福建	210.23	0.24%	-	0.00%	-	0.00%
浙江	118.23	0.13%	-	0.00%	-	0.00%
江西	78.49	0.09%	-	0.00%	-	0.00%
北京	6.98	0.01%	-	0.00%	-	0.00%
天津	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
河北	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
合计	**88,544.46**	**100.00%**	**76,708.04**	**100.00%**	**62,111.02**	**100.00%**

公司主营业务地域范围涵盖重庆及贵川云桂等西南地区，以及中部地区、东部地区、西北地区等，其中以重庆地区为主。2016 年、2017 年、2018 年、2018 年 1-6 月、2019 年 1-6 月，重庆地区营业收入占全部主营业务收入的比例分别为 87.77%、85.09%、82.52%、82.77%、78.73%，呈现逐步下降趋势，而贵州、四川、云南、广西等西南地区和中东部地区收入占比逐步上升，符合公司立足重庆本地，以西南地区为重点，并向中东部地区和全国辐射的业务拓展战略。

（3）主营业务收入季度结构分析

报告期内，公司主营业务收入按季度分类情况如下：

单位：万元

季度	2019 年 1-6 月		2018 年 1-6 月	
	金额	占比	金额	占比
第一季度	24,009.74	49.03%	20,971.79	49.44%
第二季度	24,955.91	50.97%	21,449.96	50.56%
合计	**48,965.65**	**100.00%**	**42,421.75**	**100.00%**

（续上表）

季度	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
第一季度	20,971.79	23.69%	17,886.63	23.32%	14,444.70	23.26%
第二季度	21,449.96	24.23%	19,119.96	24.93%	15,195.46	24.47%
第三季度	22,632.12	25.56%	19,611.51	25.57%	16,072.12	25.88%
第四季度	23,490.59	26.52%	20,089.94	26.18%	16,398.73	26.39%

合计	88,544.46	100.00%	76,708.04	100.00%	62,111.02	100.00%

报告期内，公司的主营业务收入受季节变化影响较小，物业项目服务费收入比较稳定，各季度收入变化主要是由于项目在年内的增加或减少变动，以及价格上升或下降变动所致。总体来看，公司管理物业项目不断增加，按照季度划分的收入金额也稳定增长。

（4）主营业务收入现金收款分析

报告期内，公司在营业过程中存在以现金方式收取物业管理费和餐饮管理服务费的情况，明细如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
物业服务现金收款	2,594.91	6,053.53	6,984.85	8,384.25
餐饮服务现金收款	-	32.54	81.03	155.95
现金收款合计	2,594.91	6,086.07	7,065.88	8,540.20
主营业务收入	48,965.65	88,544.46	76,708.04	62,111.02
现金收款占主营业务收入比重	5.30%	6.87%	9.21%	13.75%

注：此处现金收款是指项目内勤或收费管理员以现金方式收到的物业管理费（不含代收代付的水电费、装修保证金等代收代付款项）。

1）现金收款变动分析

报告期内，公司的现金收款主要包括两种类型：物业服务现金收款，主要是住宅小区、商业门市物业等涉及小业主、多业主的项目，因业主的消费习惯、物业金额的零散性等因素导致部分物业收费采用现金形式；餐饮服务现金收款，主要是子公司精橱餐饮经营物业项目食堂餐饮业务中产生的零散客户现金收款。

报告期内各期，公司现金收款金额较大，主要是由于小业主、多业主项目和餐饮服务业务因业主、客户的消费习惯、收款金额的小额零散性等因素导致物业收费和餐饮服务过程中难以完全避免现金收款的情形。同行业公司中，南都物业、碧桂园物业、新城悦物业均以住宅物业和商业物业为主要业务领域，因小业主的现金消费偏好、物业费的零散性特征等因素影响，都存在一定比例的现金收款情况。公司物业服务过程中存在较大比例的现金收款情况，与同行业公司的情况一致，符合行业惯例。

公司现金收款金额规模逐年下降，相对于营业收入的大幅增长，现金收款金额占营业收入的比重也呈现逐年下降的趋势，主要是由于公司采取措施规范营业过程中的收款方式，积极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规模和范围。

截至 2019 年 6 月，公司现金收款金额占当期主营业务收入的比重已降低至 5.30%。公司将进一步扩大 POS 机刷卡、支付宝、微信等第三方便捷支付方式的使用范围，积极引导业主和顾客使用非现金方式进行结算，进一步降低现金收款比例。

2）现金收款管理制度

针对物业收费和餐饮服务过程中的现金收款情况，公司制定了较为严格和完善的内控管理制度。

A、物业收费现金收款管理制度

为保证物业收费现金收款的真实性、准确性、完整性、及时性，公司财务部、项目内勤人员、项目管理人员等严格执行《物业收、缴费管理规定》、《财务管理制度》等制度文件的规定，规范物业收费中的现金收款行为。主要内容如下：

①信息技术中心会为每个物业项目在收费系统中建立账户，项目人员在该账户中录入业主信息、联系方式、收费单价、收费面积、建筑面积、结算周期、结算方式等信息，运营管理中心客户服务部和财务管理中心资金管理部进行审核确认相关项目信息。相关信息一经录入收费系统后，不得随意改动，如根据合同约定或项目实际情况需要更改时，须按照规定流程逐级审批后更改相关信息。

②收费系统根据各项目的收款时点自动计算每个时点或期间应收的物业费金额。项目内勤或收费管理员根据收费系统显示的应收款项向业主收取物业费，收到业主缴纳的物业费时，将收费金额、收费方式录入收费系统，通过收费系统打印收据（分为实收收据和预收收据），该收据一式两联，分别由业主持有、财务管理中心存档（后更改为项目内勤存档），收据均为连号。税务通用定额发票主要用于停车收费。手工填写收据主要用于特殊、紧急情况下手工填开，必须字迹工整、清晰正确，大小写金额相符，不得涂改，填制人须签名或盖章。

③项目收费管理员收费后必须在当日下午 4：00 前将所收全部款项交本项目内勤，且须与内勤进行书面交接并签字确认，交接信息包含收款期间、收款金额、

交接日期等信息。所有当日收到的现金累计金额超过 5000 元的，项目内勤须在当日下午 4：00 以前将所收现金存入银行，累计金额未超过 5000 元的以及下午 4：00 以后所收现金须在次日存入银行，不得随意将大量现金滞留保险柜。

④各项目负责人应制定相应的管理措施，督促检查所有收款人员按时向内勤缴款，督促内勤按时存行。金额较大的，内勤存行应指定专人护送，以保证人身安全和资金安全。

⑤项目内勤每周和每月第一个工作日均须回公司财务管理中心交账，从收费系统中导出项目收款汇总表，并将项目收款汇总表、收款凭据、发票、银行水单等单据一并交由会计人员和出纳人员审核。对于现金收款部分，出纳人员需将项目收款汇总表数据与收到的现金金额核对一致，并在项目收款汇总表上签字确认。会计人员在办理结算时，须将内勤人员提交的上述单据与收费系统中的项目收款报表进行核对，核对无误的进行签字确认并作为账务处理的附件。

⑥每个月财务中心财务人员需对项目进行抽查，月平均抽查为 5-10 次，公司审计内控中心需对各项目收费进行抽查，每个月 5-10 次（每半年需覆盖所有在执行项目）。抽查时，需让项目停止收费，并立即清点所收的现金或者银行 POS 刷卡以及其他支付方式的总收取金额，与收费系统中实时收费统计进行逐一核对，对于现金出现差异的需由项目收费人员和项目经理说明原因。如无法说明原因，将对项目收费人员及项目经理进行停职停薪调查处理，对于违法违规的项目收费人员和经理，依法追究其责任并解除劳动合同。

⑦项目运行所需的基本日常备用金，每年统一由项目内勤通过网上费用报销管理系统提出申请，经管理系统设定的流程审批完成后，出纳将款项通过网银转账给项目内勤。项目日常备用金专项管理，不得与项目收费的现金一起混放。项目备用金须在每年 12 月 31 日前全部归还财务管理中心。如无法及时归还，需要写明原因并经项目经理、分管事业部总经理签字确认，报财务管理中心对应的财务经理处。

B、餐饮服务现金收款管理制度

精橱餐饮主要经营物业项目食堂餐饮业务，根据合同约定，业主采用统一转账支付方式或者员工、外部零散人员现金充值方式结算。现金充值结算方式下，现金的款项交接、存入银行、财务中心结账、账务处理等流程均按照物业收费现金收款管理制度执行。

财务管理中心在进行账务处理时进行款项和单据的复核，确保项目收款与账务处理一致。财务管理中心和审计内控中心对项目上现金相关的收款、移交、存行、入账等环节进行不定期抽查，对于未按照公司制度规定执行的进行督促整改，并将其纳入绩效考核，确保了现金收款管理制度的贯彻执行。

（5）主营业务收入按项目取得方式分析

报告期内，公司业务收入按照项目取得方式的情况如下：

单位：万元

项 目	2019 年 1-6 月		2018 年度	
	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比
公开招投标	44,143.20	90.15%	78,003.85	88.10%
商务谈判	4,822.45	9.85%	10,540.61	11.90%
合 计	48,965.65	100.00%	88,544.46	100.00%

（续上表）

项 目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比
公开招投标	66,392.48	86.55%	52,115.02	83.91%	42,215.66	80.58%
商务谈判	10,315.56	13.45%	9,996.00	16.09%	10,173.18	19.42%
合 计	76,708.04	100.00%	62,111.02	100.00%	52,388.84	100.00%

注：零散业务、餐饮服务等均按商务谈判进行统计。

报告期内，通过公开招投标方式取得的项目服务收入规模较大，占全部主营业收入的比例约为 80%至 90%，并呈逐年上升趋势。

4、其他业务收入构成及变动分析

报告期内，公司其他业务收入主要是自有房产的租金收入。2016 年、2017 年、2018 年、2018 年 1-6 月、2019 年 1-6 月，公司分别实现其他业务收入 44.29 万元、45.53 万元、40.10 万元、15.22 万元、24.91 万元，占营业收入的比重分别 0.07%、0.06%、0.05%、0.04%、0.05%，占比很小，对于公司营业收入的影响较小。

（二）营业成本分析

1、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。

2、主营业务成本构成分析

（1）主营业务成本按性质类型构成分析

报告期内，公司主营业务成本按性质类型构成情况详见下表：

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
人工成本	33,571.91	87.12%	61,127.76	87.63%	52,445.39	86.96%	41,037.57	86.00%
其中：保洁外包	1,154.50	3.00%	1,959.75	2.81%	7,156.37	11.87%	1,894.32	3.97%
保安外包	27.49	0.07%	-	-	-	-	-	-
劳务派遣	16.04	0.04%	524.12	0.75%	1,789.20	2.97%	-	-
材料成本	748.06	1.94%	1,227.45	1.76%	983.63	1.63%	879.75	1.84%
维修维保费	1,577.95	4.09%	2,879.03	4.13%	2,968.54	4.92%	2,219.00	4.65%
水电费	565.04	1.47%	992.66	1.42%	902.55	1.50%	778.64	1.63%
食材成本	223.53	0.58%	563.62	0.81%	709.84	1.18%	740.17	1.55%
保洁绿化费	459.73	1.19%	689.87	0.99%	460.55	0.76%	768.81	1.61%
垃圾清运费	472.73	1.23%	807.26	1.16%	638.13	1.06%	401.41	0.84%
办公费用	338.45	0.88%	583.50	0.84%	522.94	0.87%	412.43	0.86%
社区活动费	28.43	0.07%	56.44	0.08%	71.04	0.11%	52.96	0.11%
折旧费	170.74	0.44%	292.26	0.42%	194.72	0.32%	144.94	0.30%
场地承租费	184.74	0.48%	238.23	0.34%	200.57	0.33%	107.99	0.24%
其他	195.40	0.51%	299.27	0.42%	211.30	0.36%	176.29	0.37%
合计	**38,536.71**	**100.00%**	**69,757.35**	**100.00%**	**60,309.21**	**100.00%**	**47,719.96**	**100.00%**

公司主营业务成本主要由人工成本、材料成本、维修维保费、水电费、食材成本、保洁绿化费、垃圾清运费、办公费用、固定资产折旧、场地承租费等费用构成。

人工成本主要是公司自有职工的薪酬成本和服务外包、劳务派遣用工的劳务成本。1）职工薪酬成本主要是物业项目上的服务人员薪酬支出，包括保安人员、保洁人员、维修人员、礼宾人员、停车场管理人员、项目经理等。报告期内，公司员工人数随着项目数量增加，人员也相应增加，各期末员工总人数分别为 12,172 人、13,751 人、17,673 人、18,889 人，其中 90%以上均为物业项目的工作人员。 2）为提高人员使用效率和运营效率，公司于 2016 年下半年起扩大保洁外包的范围和数量，因此导致 2016 年和 2017 年保洁外包成本大幅增加。2017 年底公司与玖顺保洁、勇航保洁、可立康保洁、鸿朗保洁四家公司协商终止外包服务业务后，2018 年保洁外包成本亦大幅下降。 3）2017 年，公司江北机场项目采用劳务派遣方式用工，派遣方为重庆大正清洁服务有限公司，发生劳务派遣用工成本 1,789.20 万元。2018 年上半年，公司与大正清洁协商终止劳务派遣业

务往来，导致 2018 年劳务派遣成本较 2017 年度也有较大幅度下降。

材料成本主要是物业项目消耗的保洁器具、保洁用品、对讲设备、电池及其他物料支出。随着公司业务规模的扩大和项目数量的增加，日常经营耗用的材料成本也相应增加，故报告期内，公司材料成本呈逐年上升趋势。

维修维保费主要是物业项目中电梯、中央空调、消防设备、蓄水池、锅炉等设备设施的维修、养护费。报告期内，公司维修维保费成本随着业务规模的扩大和项目数量的增加也呈现波动上升趋势。

水电费主要是物业项目中公共区域产生的水费、电费等能源支出，如楼道灯、路灯、应急指示灯、车库灯用电，绿化、公共厕所用水等。报告期内各期，水电费成本逐年上升，与公司物业管理服务收入增长趋势一致。

食材成本主要是子公司精橱餐饮的餐饮食材采购支出。由于部分项目食堂餐饮业务陆续撤场，相应的食材采购支出逐年下降，与餐饮服务收入变动趋势一致。

保洁绿化费主要是物业项目的植物养护、外墙清洗等保洁、绿化费用。垃圾清运费主要是物业项目生活垃圾交由外部单位清理、运输的费用。办公费用主要是物业项目消耗的办公用笔、纸、墨，打印、复印材料，开票单据、收据，门禁卡、车辆使用、差旅、邮寄等办公支出。社区活动费主要是春节、元旦、端午等节假日社区庆祝活动产生的相关活动费用。折旧费主要是物业项目中使用的清洗设备、维修设备、物业管理设备等固定资产的折旧费用。报告期内折旧费的变动，主要是由于固定资产数量变动和使用状态变化所致。场地承租费主要是部分物业项目停车场承租经营产生的租金费用。其他费用主要是标书标识制作费、巡逻车辆费、商业保险费等其他零散支出。

（2）主营业务成本按业务类型分析

报告期内，公司主营业务成本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	38,180.75	99.08%	68,850.22	98.70%	59,280.73	98.29%	46,621.51	97.70%
餐饮服务	355.96	0.92%	907.13	1.30%	1,028.48	1.71%	1,098.45	2.30%
合计	**38,536.71**	**100.00%**	**69,757.35**	**100.00%**	**60,309.21**	**100.00%**	**47,719.96**	**100.00%**

公司主营业务成本中，以物业服务成本为主。报告期内各期，物业服务成本占主营业务成本的比例分别为 97.70%、98.29%、98.70%、99.08%，与主营业务

收入构成相匹配且变动趋势保持一致。

1）物业服务成本按业务类型分析

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
物业管理服务	36,157.79	94.70%	65,206.40	94.71%	55,833.69	94.19%	43,541.33	93.39%
物业增值服务	2,022.96	5.30%	3,643.82	5.29%	3,447.04	5.81%	3,080.18	6.61%
合计	**38,180.75**	**100.00%**	**68,850.22**	**100.00%**	**59,280.73**	**100.00%**	**46,621.51**	**100.00%**

公司物业服务成本分为物业管理服务成本和物业增值服务成本，以物业管理服务成本为主。报告期内各期，物业管理服务成本占物业服务成本的比例分别为93.39%、94.19%、94.71%、94.70%，与物业服务收入构成相匹配且变动趋势基本一致。

A、物业管理服务成本分析

报告期内，公司物业管理服务成本明细如下：

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
综合物业项目	29,410.51	81.34%	53,912.50	82.68%	46,867.22	83.94%	36,547.64	83.94%
-包干制物业项目	29,410.51	81.34%	53,912.50	82.68%	46,867.22	83.94%	36,547.64	83.94%
-酬金制物业项目	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
专项物业项目	6,747.28	18.66%	11,293.90	17.32%	8,966.47	16.06%	6,993.69	16.06%
-包干制物业项目	6,747.28	18.66%	11,293.90	17.32%	8,966.47	16.06%	6,993.69	16.06%
-酬金制物业项目	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
合计	**36,157.79**	**100.00%**	**65,206.40**	**100.00%**	**55,833.69**	**100.00%**	**43,541.33**	**100.00%**

报告期内，公司物业管理服务成本以综合物业项目成本为主，综合物业项目物业管理服务成本分别为 36,547.64 万元、46,867.22 万元、53,912.50 万元、29,410.51 万元，占物业管理服务成本总额的比例分别为83.94%、83.94%、82.68%、

81.34%，成本规模持续增长，与综合物业项目物业管理服务收入变动趋势一致。专项物业项目物业管理服务成本分别为 6,993.69 万元、8,966.47 万元、11,293.90 万元、6,747.28 万元，占物业管理服务成本总额的比例分别为 16.06%、16.06%、17.32%、18.66%，成本规模也随着收入规模的增长而相应增长，与专项物业项目物业管理服务收入变动趋势一致。

①综合物业项目物业管理服务成本分析

报告期内，公司综合物业项目物业管理服务成本按业态分类情况如下：

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
公共物业	13,518.24	45.96%	23,057.27	42.77%	18,569.70	39.62%	13,436.93	36.77%
学校物业	8,156.40	27.73%	15,337.65	28.45%	12,820.59	27.36%	9,649.53	26.40%
住宅物业	4,000.38	13.60%	8,164.89	15.14%	8,357.57	17.83%	6,829.80	18.69%
商业物业	1,912.20	6.50%	3,753.78	6.96%	3,647.75	7.78%	3,538.28	9.68%
园区物业	1,823.29	6.21%	3,598.91	6.68%	3,471.60	7.41%	3,093.10	8.46%
合计	**29,410.51**	**100.00%**	**53,912.50**	**100.00%**	**46,867.22**	**100.00%**	**36,547.64**	**100.00%**

报告期内各期，公共物业成本占全部综合物业管理成本的比例分别为 36.77%、39.62%、42.77%、45.96%，学校物业成本占全部综合物业管理成本的比例分别为 26.40%、27.36%、28.45%、27.73%，住宅物业成本占全部综合物业管理成本的比例分别为 18.69%、17.83%、15.14%、13.60%，公共物业、学校物业和住宅物业成本合计占全部综合物业管理成本的比例约为 82%~87%，该比例呈现逐年上升的趋势，与综合物业项目物业管理服务收入的变动趋势一致。

②专项物业项目物业管理服务成本分析

报告期内，公司专项物业项目物业管理服务成本按业务类别分类情况如下：

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
保洁业务	5,784.35	85.73%	9,400.44	83.23%	7,524.15	83.91%	6,101.85	87.25%
保安业务	962.93	14.27%	1,893.46	16.77%	1,442.32	16.09%	891.84	12.75%
合计	**6,747.28**	**100.00%**	**11,293.90**	**100.00%**	**8,966.47**	**100.00%**	**6,993.69**	**100.00%**

报告期内，随着公司为业主提供单项保洁或单项保安项目的数量和规模的增加，公司保洁业务和保安业务的成本规模也呈现不断增长趋势，与专项物业项目

物业管理服务收入变动趋势一致。

B、物业增值服务成本分析

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
泊位费	588.65	29.10%	1,037.26	28.47%	1,068.49	31.00%	1,044.65	33.92%
维修维护费	1,062.81	52.54%	2,003.16	54.97%	1,854.42	53.80%	1,593.98	51.75%
公共收益	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
入室保洁	281.13	13.90%	464.88	12.76%	374.30	10.86%	346.78	11.26%
会议服务	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
其他服务	90.38	4.46%	138.52	3.80%	149.83	4.34%	94.77	3.07%
合计	**2,022.96**	**100.00%**	**3,643.82**	**100.00%**	**3,447.04**	**100.00%**	**3,080.18**	**100.00%**

物业增值服务成本包括泊位费、维修维护费、入室保洁以及其他服务成本，其中以人员成本为主，另外还包括维修耗材、物资采购成本及其他零星活动产生的支出。

物业增值服务成本的变动趋势与物业增值服务收入的变动趋势基本一致。

2）餐饮服务成本分析

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
食堂餐饮	355.96	100.00%	907.13	100.00%	1,028.48	100.00%	1,098.45	100.00%

报告期内，公司餐饮服务成本持续下降，主要是由于服务项目数量减少所致，成本变动趋势与收入变动趋势一致。

（3）采购总额的变动情况及其与主营业务成本的勾稽关系

公司对外采购，按照采购内容，可以分为物资采购、服务采购、食材采购三类。物资采购，主要是为满足业务需要而进行的保洁用品、绿化用品、安保用品、客服用品、工程耗材、维修耗材等采购。服务采购，主要是保洁、绿化、外墙清洗、垃圾清运、消防维保、空调维保、设备维保等专项服务采购，公司在保障物业服务品质的基础上，为了提高管理水平，降低营业成本，因此将部分单项业务外包给专业、高效的服务供应商。食材采购，主要是为开展餐饮业务而进行的果蔬肉蛋等食材采购。

报告期内各期，各类采购内容的金额及其比例如下：

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
物资采购	1,994.37	34.00%	2,942.19	28.75%	3,003.00	20.27%	2,238.94	27.42%
服务采购	3,647.07	62.17%	6,718.34	65.65%	11,119.97	75.06%	5,179.12	63.42%
食材采购	224.75	3.83%	572.64	5.60%	692.62	4.67%	748.17	9.16%
合计	**5,866.18**	**100.00%**	**10,233.17**	**100.00%**	**14,815.59**	**100.00%**	**8,166.23**	**100.00%**

报告期内各期，公司采购总额分别为 8,166.23 万元、14,815.59 万元、10,233.17 万元、5,866.18 万元，呈现一定的波动。

2016 年至 2017 年，采购总额大幅上升，主要是由于：1）随着公司业务规模不断扩大，物业管理项目数量和管理面积持续增加，物资采购需求和规模也持续增加。2）考虑到保洁业务的人员需求量大、成本高、业务比较基础等特征，为提高人员效率和运营效率，2016 年下半年起，公司转变用工方式，逐步扩大保洁外包的范围和数量，导致服务采购规模大幅增加。由于服务采购规模的大幅增长，导致 2016 年至 2017 年，服务采购占比大幅上升，而物资采购和食材采购占比相应下降。

2018 年，公司与玖顺保洁、勇航保洁、可立康保洁、鸿朗保洁四家公司合同到期后协商终止保洁业务外包合作，大部分项目转为由自有员工提供保洁服务，导致对外服务采购规模锐减，进而导致采购总额大幅下降。由于本期服务采购规模的大幅减少，导致服务采购占比下降，而物资采购和食材采购占比相应上升。

2019 年 1-6 月，由于公司业务规模扩大，项目数量增加，物资采购和服务采购相应增加，同时公司部分餐饮项目撤场导致业务规模缩减，食材采购也有所减少，整体上采购规模小幅增长。食材采购规模下降，导致食材采购在采购总额中的占比有所下降，而物资采购和服务采购占比相应上升。

报告期内，采购总额和主营业务成本在金额和构成上的关系如下:

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
采购总额	5,866.18	10,233.17	14,815.59	8,166.23
减：存货-期末余额	30.15	41.27	50.77	27.11
加：存货-期初余额	41.27	50.77	27.11	23.38

减：采购相关增值税进项税	285.38	628.92	763.18	213.41
加：营业成本中的折旧费用	170.74	292.26	194.72	144.94
加：营业成本中的职工薪酬	32,209.01	58,858.68	45,183.19	38,847.29
加：营业成本中的水电费	565.04	992.66	902.55	778.64
主营业务成本应计数	38,536.71	69,757.35	60,309.21	47,719.96
主营业务成本账面数	38,536.71	69,757.35	60,309.21	47,719.96

3、其他业务成本构成及变动分析

其他业务成本主要是出租房产的折旧费用。报告期内各期，公司其他业务成本分别为 7.36 万元、7.36 万元、7.76 万元、3.68 万元，占营业成本的比例分别为 0.02%、0.01%、0.01%、0.01%，占比很小。

（三）毛利构成及毛利率分析

1、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。

2、主营业务毛利构成分析

（1）主营业务毛利类型分析

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。

1）物业服务毛利按业务类型分析

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
物业管理服务	8,497.96	81.46%	15,265.83	81.73%	13,092.56	80.53%	11,538.24	81.01%
物业增值服务	1,934.19	18.54%	3,412.15	18.27%	3,164.60	19.47%	2,705.58	18.99%
合计	**10,432.15**	**100.00%**	**18,677.98**	**100.00%**	**16,257.16**	**100.00%**	**14,243.82**	**100.00%**

报告期内各期，物业管理服务毛利分别为 11,538.24 万元、13,092.56 万元、15,265.83 万元、8,497.96 万元，占物业服务毛利的比例分别为 81.01%、80.53%、81.73%、81.46%，物业增值服务毛利分别为 2,705.58 万元、3,164.60 万元、3,412.15 万元、1,934.19 万元，占物业服务毛利的比例分别为 18.99%、19.47%、18.27%、18.54%。由于公司物业增值服务主要是因物业管理服务衍生出来的增值服务，每个项目的增值服务规模不一，增值服务变动幅度与项目数量和规模变动幅度不完全一致，导致物业管理服务毛利和物业增值服务毛利在物业服务中的占比呈现波动变化。

A、物业管理服务毛利分析

报告期内，公司物业管理服务毛利明细如下：

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
综合物业项目	7,602.30	89.46%	13,881.02	90.93%	12,023.19	91.83%	10,648.50	92.29%
-包干制物业项目	7,572.08	89.10%	13,869.19	90.85%	12,023.19	91.83%	10,648.50	92.29%
-酬金制物业项目	30.22	0.36%	11.82	0.08%	-	0.00%	-	0.00%
专项物业项目	895.66	10.54%	1,384.81	9.07%	1,069.36	8.17%	889.74	7.71%
-包干制物业项目	895.66	10.54%	1,384.81	9.07%	1,069.36	8.17%	889.74	7.71%
-酬金制物业项目	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
合计	**8,497.96**	**100.00%**	**15,265.83**	**100.00%**	**13,092.56**	**100.00%**	**11,538.24**	**100.00%**

报告期内，公司物业管理服务毛利持续增长，主要是在管物业项目数量和面积持续增长所致。

报告期内，综合物业项目物业管理服务毛利分别为 10,648.50 万元、12,023.19 万元、13,881.02 万元、7,602.30 万元，占物业管理服务毛利总额的比例分别为 92.29%、91.83%、90.93%、89.46%，贡献了公司物业管理服务毛利的近 90%以上。专项物业项目物业管理服务毛利分别为 889.74 万元、1,069.36 万元、1,384.81 万元、895.66 万元，占物业管理服务毛利总额的比例分别为 7.71%、8.17%、9.07%、10.54%，对于物业管理服务毛利的贡献程度较弱。综合物业项目和专业物业项目物业管理服务毛利均呈现增长趋势，与收入的变动趋势基本保持一致。

①综合物业项目物业管理服务毛利分析

报告期内，公司综合物业项目物业管理服务毛利按业态分类情况如下：

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
公共物业	3,593.57	47.27%	6,221.62	44.82%	4,353.33	36.21%	3,919.27	36.81%
学校物业	2,237.02	29.43%	3,872.35	27.90%	3,644.53	30.31%	3,255.22	30.57%
住宅物业	816.03	10.73%	1,767.77	12.74%	1,837.89	15.29%	1,427.02	13.40%
商业物业	312.75	4.11%	561.21	4.04%	569.12	4.73%	611.18	5.74%
园区物业	642.94	8.46%	1,458.06	10.50%	1,618.33	13.46%	1,435.80	13.48%

合计	7,602.30	100.00%	13,881.02	100.00%	12,023.19	100.00%	10,648.50	100.00%

报告期内各期，公共物业毛利占全部综合物业管理毛利的比例分别为36.81%、36.21%、44.82%、47.27%，学校物业毛利占全部综合物业管理毛利的比例分别为30.57%、30.31%、27.90%、29.43%，住宅物业毛利占全部综合物业管理毛利的比例分别为13.40%、15.29%、12.74%、10.73%，公共物业、学校物业和住宅物业毛利合计占全部综合物业管理毛利的比例约为80%~87%，并呈现逐年上升的趋势，与物业管理服务收入的变动趋势基本一致。

②专项物业项目物业管理服务毛利分析

报告期内，公司专项物业项目物业管理服务毛利按业务类别分类情况如下：

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
保洁业务	646.32	72.16%	872.74	63.02%	751.59	70.28%	706.82	79.44%
保安业务	249.33	27.84%	512.07	36.98%	317.78	29.72%	182.92	20.56%
合计	**895.66**	**100.00%**	**1,384.81**	**100.00%**	**1,069.36**	**100.00%**	**889.74**	**100.00%**

报告期内，公司保洁业务和保安业务毛利规模呈现波动增长趋势，主要得益于公司为业主提供单项保洁或单项保安项目的数量和规模持续增加所致。

B、物业增值服务毛利分析

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
泊位费	731.43	37.82%	1,248.93	36.60%	1,241.72	39.24%	1,187.97	43.91%
维修维护费	670.81	34.68%	1,247.55	36.56%	1,029.24	32.52%	829.34	30.65%
公共收益	71.38	3.69%	157.14	4.61%	134.77	4.26%	123.58	4.57%
入室保洁	325.55	16.83%	514.49	15.08%	456.11	14.41%	385.38	14.24%
会议服务	26.59	1.37%	63.65	1.87%	101.11	3.19%	92.59	3.42%
其他服务	108.43	5.61%	180.39	5.28%	201.66	6.38%	86.73	3.21%
合计	**1,934.19**	**100.00%**	**3,412.15**	**100.00%**	**3,164.60**	**100.00%**	**2,705.58**	**100.00%**

报告期内，物业增值服务毛利主要是泊位费、维修维护费、公共收益、家政服务及其他增值服务毛利。得益于项目数量的增加，和存量项目的增值服务类型的拓展和规模的扩充，物业增值服务毛利也呈现增长趋势。

2）餐饮服务毛利分析

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
食堂餐饮	-3.21	100.00%	109.14	100.00%	141.67	100.00%	147.23	100.00%

2016 年至 2018 年，精橱餐饮经营的食堂餐饮服务毛利呈现小幅下降趋势，与餐饮服务收入变动趋势基本一致。2019 年 1-6 月，由于中国移动六盘水餐饮、中国移动黔南餐饮项目处于经营初期，经营成本较高，导致本期内处于亏损状态，同时部分餐饮项目撤场，餐饮收入规模下降，导致毛利进一步下降，本期整体上小幅亏损。

3、主营业务毛利率分析

报告期内，公司主营业务毛利构成情况如下：

（1）主营业务毛利类型分析

报告期内，公司主营业务毛利按业务类型分类情况如下：

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
物业服务	21.46%	21.34%	21.52%	23.40%
餐饮服务	-0.91%	10.74%	12.11%	11.82%
主营业务毛利率	**21.30%**	**21.22%**	**21.38%**	**23.17%**

报告期内各期，公司主营业务毛利率分别为 23.17%、21.38%、21.22%、21.30%，主营业务盈利能力较强。由于餐饮服务收入和盈利规模占比很小，公司主营业务毛利率的变动主要是由于物业服务毛利率变动所致。

1）物业服务毛利率按业务类型分析

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
物业管理服务	19.03%	18.97%	19.00%	20.95%
物业增值服务	48.88%	48.36%	47.86%	46.76%
物业服务毛利率	**21.46%**	**21.34%**	**21.52%**	**23.40%**

报告期内各期，公司物业服务毛利率分别为 23.40%、21.52%、21.34、21.46%，其变动主要是由于物业管理服务和物业增值服务毛利率变动及其结构占比变动所致。物业管理服务收入占全部物业服务收入的比例达到 90%以上，由于 2017 年物业管理服务毛利率较 2016 年有较大下降，且物业管理服务收入占比上升，导致 2017 年物业服务毛利率相应下降；2018 年物业管理服务毛利率与 2017 年

基本持平，但由于物业管理服务收入占比上升，拉低了物业服务整体毛利率，导致 2018 年物业服务毛利率较 2017 年有小幅下降。2019 年 1-6 月，物业管理服务和物业增值服务毛利率均小幅上升，因此物业服务毛利率亦相应上升。

报告期内各期，公司物业管理服务毛利率分别为 20.95%、19.00%、18.97%、19.03%。2017 年物业管理服务毛利率较 2016 年减少 1.95 个百分点，主要是由于 2016 年 5 月营改增的期间影响、公司不断提高社保和公积金缴纳的覆盖比例、物价上涨等因素带来人员成本上升所致。2018 年物业管理服务毛利率较 2017 年减少 0.03 个百分点，基本持平，主要是由于江北机场项目、樵坪人家等主要项目本期扭亏为盈，拉高了毛利率水平，同时人力成本上升、物价上涨等因素导致成本增加，上升因素与下降因素综合作用所致。2019 年 1-6 月物业管理服务毛利率较 2018 年增加 0.06 个百分点，主要是由于部分项目受价格上调影响毛利率上升，且 2018 年新增的重庆轨道交通、西南政法大学、江油宝龙广场、鎏嘉码头等项目本期收入均有所增长，拉高了物业管理服务毛利率，导致本期毛利率与 2018 年相比小幅上升。

报告期内各期，公司物业增值服务毛利率分别为 46.76%、47.86%、48.36%、48.88%。由于增值服务大多由基础物业服务人员提供，仅需要补充少量专门人员，以及耗费相应的维修材料、易耗品材料等，因此物业增值服务毛利率处于较高水平。报告期内各期，公司物业增值服务毛利率的波动主要是由于公司实行营改增政策的影响，以及增值服务规模和种类的变动所致。

A、物业管理服务毛利率分析

报告期内，公司物业管理服务毛利率明细如下：

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
综合物业项目	20.54%	20.48%	20.42%	22.56%
-包干制物业项目	20.47%	20.46%	20.42%	22.56%
-酬金制物业项目	100.00%	100.00%	-	-
专项物业项目	11.72%	10.92%	10.66%	11.29%
-包干制物业项目	11.72%	10.92%	10.66%	11.29%
-酬金制物业项目	-	-	-	-
物业管理服务毛利率	**19.03%**	**18.97%**	**19.00%**	**20.95%**

包干制物业项目，公司根据与业主签订的物业服务合同，按照约定的标准收

取物业服务费用，并承担物业服务过程中发生的相关成本费用，毛利率受其收入和成本的变动而变动。综合物业项目，公司为业主提供包含保洁、保安、绿化、工程维修、客户服务等多种服务内容，人员使用效率高，毛利率也相对较高。专项物业项目，公司根据业主或发包物业管理公司的需求提供保洁、保安等单一的、专项的服务，价格透明，竞争激烈，议价能力相对较弱，导致专项物业项目毛利率较低。

酬金制物业项目，公司根据与业主签订的物业服务合同，在向业主收取的物业服务款项中，按照约定的比例或约定的数额，提取酬金支付给公司，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。公司发生的相关支出由业主共同承担，因此没有成本，毛利率为 100%。

①综合物业项目物业管理服务毛利率分析

报告期内，公司综合物业项目物业管理服务毛利率按业态分类情况如下：

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
公共物业	21.00%	21.25%	18.99%	22.58%
学校物业	21.52%	20.16%	22.13%	25.22%
住宅物业	16.94%	17.80%	18.03%	17.28%
商业物业	14.06%	13.01%	13.50%	14.73%
园区物业	26.07%	28.83%	31.79%	31.70%
综合物业项目物业管理服务毛利率	**20.54%**	**20.48%**	**20.42%**	**22.56%**

公共物业，2017 年毛利率较 2016 年减少 3.59 个百分点，主要是由于新增项目江北机场因组织人员进行入场前培训和前期物资采购配备，前期支出较大导致项目本年收支平衡，项目规模较大，拉低了公共物业项目毛利率，其他项目因人员成本上升导致毛利率也有所下降。2018 年毛利率较 2017 年增加 2.26 个百分点，主要是由于江北机场项目运营效率提高，本期实现盈利，大幅拉高了公共物业平均毛利率，同时三峡博物馆、重庆市图书馆等项目受提价影响，毛利率也有小幅上升。2019 年 1-6 月毛利率较 2018 年减少 0.25 个百分点，主要是由于福州长乐机场项目本期收入规模较大，同时由于处于项目初期，物资采购配备支出和运营成本较高，项目毛利率较低，拉低了公共物业的平均毛利率，同时其他项目毛利率因服务价格调整和人员成本变动等因素影响也有小幅波动。

学校物业，2017 年毛利率较 2016 年减少 3.09 个百分点，主要是由于 2016 年底公司调升了员工基本工资，且社会保险和住房公积金覆盖率上升，人员成本的上升导致学校物业项目毛利率普遍有较大下降，且 2016 年 5 月营改增对 2017 年毛利率仍有一定的时间影响。2018 年毛利率较 2017 年下降 1.97 个百分点，主要是由于员工工资上调、社会保险和住房公积金支出增加，导致项目成本上升，以及本年新增的广西工商职业技术学院、西安交通大学等项目前期投入较大，毛利率偏低所致。2019 年 1-6 月毛利率较 2018 年增加 1.36 个百分点，主要是由于毛利率较高的西南政法大学本期收入有较大幅度增长，且 2018 年撤场了亏损严重的都江堰中学项目，拉高了学校物业项目平均毛利率，同时，其他学校物业项目因价格调整、服务范围增减等因素导致毛利率小幅波动，整体上呈上升趋势。

住宅物业，2017 年毛利率较 2016 年上升 0.75 个百分点，主要是由于公司撤盘了一些盈利能力较低的项目，如尚阳康城、沙龙花园等项目，存量项目不断提升盈利水平，以及新增项目毛利相对较高所致。2018 年毛利率较 2017 年下降 0.23 个百分点，主要是由于住宅项目因入住率变动和人员成本上升等因素导致毛利率小幅波动。2019 年 1-6 月毛利率较 2018 年减少 0.86 个百分点，主要是由于 2018 年新增的公租房项目龙洲南苑处于项目初期，运营成本相对较高，空置率较高，尚处于亏损阶段，拉低了住宅物业平均毛利率，同时其他项目因入住率变动和人员成本上升等因素导致毛利率小幅波动。

商业物业，2017 年毛利率较 2016 年减少 1.23 个百分点，主要是大正大厦、江北商圈、自由康都、百老汇等传统商场项目受电子商贸行业的冲击空置率呈现上升趋势，导致物业收入持续下降，毛利率呈现下行趋势，加上员工工资和社保公积金成本上升导致毛利率有较大下降。2018 年毛利率较 2017 年减少 0.49 个百分点，主要是新增项目鎏嘉码头前期投入较大，毛利率偏低，拉低了商业物业管理服务毛利率，同时，由于受电子商贸行业冲击和实体商业经济不景气影响，商业项目空置率上升，毛利率小幅下降。2019 年 1-6 月毛利率较 2018 年增加 1.05 个百分点，主要是由于鎏嘉码头项目本期运营效率有所提升毛利率小幅上升，马桑溪古镇项目因增加了服务内容，收入有较大增长，毛利率亦有所上升，以及其他项目保持相对稳定所致。

园区物业，2017 年毛利率较 2016 年增加 0.09 个百分点，主要是由于 2016 年 5 月营改增的期间影响，公司不断提高社保和公积金缴纳的覆盖比例、物价上

涨等因素带来人员成本上升，以及园区项目租户入驻率持续上升综合作用所致。2018 年毛利率较 2017 年减少 2.96 个百分点，主要是由于西永产业园项目本期部分区域撤场，收入有所下降，且员工工资、社保和公积金成本增加，导致项目毛利率有较大下降，且该项目规模较大，拉低了园区物业平均毛利率，同时，其他园区物业项目也由于人力成本增加导致毛利率受到一定影响。2019 年 1-6 月毛利率较 2018 年减少 2.76 个百分点，主要是由于西永产业园部分楼宇翻新装修，商户入驻率下降，新签合同单价小幅下调，导致毛利率小幅下降，同时，2018 年下半年新增的河南（连霍）高速公路服务区项目本期收入有较大增长，而项目前期运营成本较高，本期仍亏损较大，拉低了园区项目平均毛利率所致。

②专项物业项目物业管理服务毛利率分析

报告期内，公司专项物业项目物业管理服务毛利率按业务类别分类情况如下：

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
保洁业务	10.05%	8.50%	9.08%	10.38%
保安业务	20.57%	21.29%	18.05%	17.02%
专项物业项目物业管理服务毛利率	**11.72%**	**10.92%**	**10.66%**	**11.29%**

由于单项保洁业务门槛较低，从事该业务的公司规模小、数量多，市场竞争激烈，承包价格较低，导致项目毛利率普遍较低。2016 年至 2018 年，保洁业务毛利率呈现逐年下降趋势，主要是由于：一方面，2016 年 5 月公司实行营改增政策，导致同等成本下的收入下降，由于时间性影响导致 2017 年毛利率较 2016 年小幅下降。另一方面，由于员工工资调整和社保公积金覆盖比例持续上升，人员成本有较大增长，同时专项保洁业务大多为商场类项目，受电子商贸行业冲击和实体商业经济不景气影响，毛利率呈现下行趋势。2019 年 1-6 月保洁业务毛利率较 2018 年小幅上升，主要是由于 2018 年新增的毛利率相对较高的重庆轨道交通项目、江油宝龙广场本期收入大幅增长，拉高了保洁业务平均毛利率，同时，公司清理了一些盈利能力较差的保洁项目，与客户协商上涨了部分项目的服务价格，亦进一步提高了保洁业务的毛利率。

2016 年至 2018 年，保安业务毛利率呈现上升趋势，主要是由于公司陆续承接了黔灵山公园、景峰制药、两江公共交通等项目，毛利率高于平均水平，且逐

步扩大业务规模和占比，拉高了保安业务毛利率，同时存量项目也加强了人员管理和成本管控，并根据市场情况与合作方协商提高了服务价格，导致毛利率呈现逐年上升趋势。2018 年，黔灵山公园项目新增了客服管理部、动物园等区域的服务内容，收入规模有较大幅度增长，同时该项目毛利率较高，规模较大也拉高了保安业务的平均毛利率，导致保安业务整体毛利率较 2017 年大幅上升。2019 年 1-6 月，本期新增的长嘉汇购物公园项目前期成本投入较大，毛利率较低，且收入规模较大，对保安业务整体毛利率起拉低影响，同时，2018 年新增的北京首都机场 T2 航站楼项目本期收入增长且毛利率有所上升，对保安业务整体毛利率起拉高影响，受上述因素共同作用，导致保安业务毛利率较 2018 年小幅下降。

由于保洁业务规模较大，收入金额占专项物业项目收入总额的比例达到 80%以上，保洁业务毛利率连续下降，导致 2016 年至 2017 年专项物业项目毛利率也小幅下降。2018 年，因保安业务毛利率增长幅度较大，且保安业务主营业务收入和毛利占比均有较大比例上升，拉升了专项物业项目毛利率，导致毛利率较 2017 年小幅增长。2019 年 1-6 月，因保洁业务毛利率增长幅度较大，且保洁业务收入占比较高，导致专项物业项目毛利率较 2018 年有所增长。

B、物业增值服务毛利率分析

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
泊位费	55.41%	54.63%	53.75%	53.21%
维修维护费	38.69%	38.38%	35.69%	34.22%
公共收益	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
入室保洁	53.66%	52.53%	54.93%	52.64%
会议服务	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
其他	54.54%	56.57%	57.37%	47.79%
物业增值服务毛利率	**48.88%**	**48.36%**	**47.86%**	**46.76%**

报告期内各期，公司物业增值服务毛利率分别为 46.76%、47.86%、48.36%、48.88%。由于增值服务大多由基础物业服务人员提供，仅需要补充少量专门人员，以及耗费相应的维修材料、易耗品材料等，因此物业增值服务毛利率处于较高水平。

报告期内，泊位费毛利率约为 53%-55%，维修维护费毛利率约为 34%-38%，相对于其他增值服务毛利率偏低，主要是由于停车泊位管理和设备设施维修维护

需要配备专门的服务人员，相应的人员成本较高所致。公共收益毛利率为100.00%，主要是由于电梯广告收入、场地管理收入、电讯基站管理收入等公共设施设备收入，其成本已涵盖在物业管理服务成本中。其他物业增值服务毛利一般约为50%~60%，根据具体的业务种类和人员投入，毛利率有一定波动。

物业增值服务毛利率随增值服务的种类和结构变动而发生波动。报告期内，物业增值服务毛利率持续小幅上升，主要是由于收入和毛利规模占比较高的泊位费和维修维保费毛利率上升所致。公司住宅物业和商业物业等多业权项目数量和管理规模持续增加，提供增值服务时优化人员结构，提高人员使用效率，且公租房、住宅小区、商业门市项目入住率和换租率上升，导致泊位费和维修维保费收入增长，毛利率也小幅上升。

报告期内，本公司与同行业可比公司物业增值服务毛利率情况如下：

公司	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
南都物业	66.40%	67.08%	74.32%	78.82%
绿城服务	31.30%	25.50%	33.50%	43.50%
中奥到家	未披露	未披露	未披露	未披露
丹田股份	未披露	未披露	未披露	未披露
本公司	48.88%	48.36%	47.86%	46.76%

上表可见，2015 年至 2019 年 1-6 月，南都物业增值服务毛利率约为 60%至80%，绿城服务增值服务毛利率约为 25%至 50%，中奥到家、丹田股份未单独披露增值服务毛利率。南都物业基础物业服务毛利率约为 20%至 30%，绿城服务基础物业服务毛利率约为 10%，因此，上述两家的增值服务毛利率明显高于基础物业服务毛利率，维持在较高水平。本公司物业增值服务毛利率维持在较高水平，显著高于物业管理服务毛利率，与同行业可比公司南都物业、绿城服务的情况一致。

C、毛利率为负的主要项目情况

报告期内，毛利率为负的物业项目主要情况如下：

项目	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	收入金额（万元）	项目数量（个）	收入金额（万元）	项目数量（个）	收入金额（万元）	项目数量（个）	收入金额（万元）	项目数量（个）
全部项目	48,612.90	347.00	87,528.20	349.00	75,537.89	308.00	60,865.34	244.00

毛利率为负项目	1,928.02	32.00	4,329.88	46.00	6,268.29	38.00	2,295.11	20.00
毛利率为负项目占比	3.97%	9.22%	4.95%	13.18%	8.30%	12.34%	3.77%	8.20%

整体来看，毛利率为负物业项目的收入规模较小，占全部物业项目收入的比重约为 3%至 5%。2017 年，毛利率为负物业项目的收入规模及占全部物业项目收入的比重较高，主要是由于当年新增的重庆江北机场和樵坪人家项目毛利率为负，且规模较大所致。毛利率为负物业项目的数量占全部物业项目数量的比重约为 8%至 13%，较收入比重偏高，主要是由于大多毛利率为负项目处于项目初期、收入规模相对较小所致。

毛利率为负的物业项目的主要情形及原因如下：

①开拓新区域、新市场、新业务类型等，在项目初期毛利率为负。报告期内，公司逐步走出重庆和西南地区，积极拓展中东部地区市场，同时，在全国区域内拓展机场类、高等院校类项目。为开拓新区域、新市场、新业务类型，公司在承接项目时大多采用相对低价的竞争策略，以提高成功率。同时，在项目初期，往往需要组织重庆本部项目人员到新市场、新业务类型项目进行指导和管理，对员工进行相关业务培训，以及需要采购和配置开展业务所需的物资和设备，产生较大的支出。由此导致新增项目初期收入规模较小，而成本支出相对较高，出现毛利率为负的情况。

②新交付使用的公租房项目，在项目初期毛利率为负。公租房项目实行租赁制，新交付使用的公租房由于项目初期一段时间内租户入住率低，空置率较高，且空置部分物业费为折价收取，导致物业收费受到影响，可能出现毛利率为负的情况。

2）餐饮服务毛利率分析

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
食堂餐饮	-0.91%	10.74%	12.11%	11.82%

2016 年、2017 年，公司餐饮服务毛利率变动不大，保持稳定。2018 年，由于公司不断提高社保和公积金缴纳的覆盖比例、物价上涨等因素导致员工成本上升，餐饮服务毛利率有所下降。2019 年 1-6 月，由于中国移动六盘水餐饮、中国移动黔南餐饮项目处于经营初期，经营成本较高，导致本期内处于亏损状态，同

时部分餐饮项目撤场，餐饮业务收入和毛利下降较大，出现亏损，导致餐饮业务毛利率为负。

（2）物业单价变动敏感性分析

公司物业平均单价的变动会导致毛利率的变动。报告期内，公司签约的物业项目数量不断增加，在不同的地区、不同类型的物业项目单价有所不同。报告期内，物业单价变动的敏感性分析如下：

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
物业单价变动率	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
物业服务毛利变动率	46.60%	46.86%	46.46%	42.73%
物业服务毛利对物业单价的敏感性系数	4.66	4.69	4.65	4.27
主营业务毛利变动率	46.61%	46.59%	46.06%	42.29%
主营业务毛利对物业单价的敏感性系数	4.66	4.66	4.61	4.23

分析可见，物业单价上升或下降 10.00%，公司物业服务毛利将上升或下降 42.73%-46.86%，主营业务毛利将上升或下降 42.29%-46.61%，主营业务毛利变动与物业服务毛利变动稍有差异，主要是由于餐饮业务不受物业单价变动的影响。物业单价变动，将对公司物业服务毛利和主营业务毛利产生较大影响。

（3）人工成本变动敏感性分析

报告期内各期，公司主营业务成本主要由人工费用、材料费用、维修维保费、保洁绿化费构成，其中人工费用占主营业务成本的比例分别为 86.00%、86.96%、87.63%、86.90%。报告期内，人工成本变动的敏感性分析如下：

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
人工成本变动率	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
主营业务毛利变动率	-32.19%	-32.54%	-31.98%	-28.52%
主营业务毛利对人工成本的敏感性系数	-3.22	-3.25	-3.20	-2.85

分析可见，人工成本上升或下降 10.00%，公司主营业务毛利将下降或上升 28.52%-32.54%，人工成本变动，将对公司主营业务成本和主营业务毛利产生较大影响。

4、同行业公司盈利能力比较分析

公司选取物业管理行业中的以下公司作为可比公司进行对比分析：1）香港联合交易所上市公司绿城服务（2869.HK）、中奥到家（1538.HK）；2）主板上市公司南都物业（603506.SH）；3）全国中小企业股份转让系统挂牌企业丹田股份（831947.OC）。绿城服务、中奥到家均为港股上市的国内大型物业管理企业，南都物业为目前境内唯一一家已上市的物业管理企业，丹田股份为新三板挂牌的高校物业管理企业，上述企业与本公司具有一定的可比性。

本公司及同行业可比公司的主要经营业务信息如下：

公司名称	资本市场	主营业务
本公司	中小板	物业管理服务、物业增值服务、餐饮服务，包括公共物业、学校物业、住宅物业、商业物业、园区物业
绿城服务	香港联合交易所	高端住宅物业服务商，物业管理服务、顾问咨询服务及园区增值服务
中奥到家	香港联合交易所	物业管理业务，协销业务
南都物业	主板	物业管理服务、物业增值服务、案场服务
丹田股份	全国中小企业股份转让系统	高等院校物业管理服务，住宅物业和商业物业管理服务

报告期内，公司与同行业可比公司主营业务毛利率对比情况如下：

公司	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
绿城服务	19.28%	17.85%	18.41%	19.24%
中奥到家（注 1）	30.73%	27.39%	30.09%	24.93%
南都物业	22.10%	22.10%	24.40%	27.11%
丹田股份	13.33%	12.42%	14.01%	16.67%
可比公司平均值	21.36%	**19.94%**	**21.73%**	**21.99%**
本公司（注 2）	**21.46%**	**21.34%**	**21.52%**	**23.40%**
与可比公司平均值差异	0.10%	**1.40%**	**-0.21%**	**1.41%**

数据来源：wind 资讯。

注 1：中奥到家业务中包含协销业务，与本公司业务不具有可比性，故此处只考虑物业管理服务毛利率。

注 2：本公司主营业务中包含餐饮服务业务，与其他同行业公司没有可比性，故在此处将其剔除，仅将本公司物业服务毛利率与同行业公司进行对比分析。

2016 年至 2019 年 1-6 月，本公司物业服务毛利率分别为 23.40%、21.52%、21.34%、21.46%，与同行业可比公司毛利率平均值的差异分别为 1.41%、-0.21%、1.40%、0.10%，与行业平均值较为接近，差异较小。

绿城服务是国内领先的高端住宅物业服务提供商，主要提供物业管理服务、顾问咨询服务和园区增值服务。2016 年度、2017 年度、2018 年度、2019 年 1-6 月，绿城服务的主营业务毛利率分别为 19.24%、18.41%、17.85%、19.28%，毛利率保持稳定。因绿城服务主要提供高端住宅物业服务，采取包干制方式结算，且高端住宅对于服务人员形象、素质、服务水平均有较高要求，人员成本和外包成本较高，导致绿城服务主营业务毛利率处于较低水平。得益于本公司住宅项目多为政府支持的公共租赁房项目，规模化效应明显，公司所在西南地区人力成本相对较低，且增值服务收益较高，因此本公司住宅项目毛利率与绿城服务相比较高。

中奥到家是国内领先的独立第三方物业服务提供商，主要提供物业管理服务、协销服务、其他服务及销售货品、社区 O2O 平台等服务。中奥到家主要是面向华东、华中、华南等较为发达地区的中高端住宅、商用或政府楼宇提供综合物业管理服务，其物业管理服务毛利率达到 25%~30%，处于业内较高水平。2016 年度，由于开展社区 O2O 平台业务产生亏损 1,283.20 万元，且当年收购其他物业公司部分项目毛利率低于中奥到家自身在管项目毛利率，导致 2016 年毛利率较低。本公司主要开展政府机关、公共场馆和政府公共租赁房等物业服务，议价能力不强，与中奥到家相比公司物业服务毛利率较低。

南都物业是国内首家 A 股上市的第三方物业管理服务公司，主要提供包干制物业管理服务、酬金制物业管理服务、案场服务和顾问咨询服务等物业管理服务和家政服务、绿化养护、社区商业等物业增值服务。2016 年度、2017 年度、2018 年度、2019 年 1-6 月，南都物业主营业务毛利率分别为 27.11%、24.40%、22.10%、22.10%，较本公司主营业务毛利率高，主要是由于南都物业酬金制物业管理服务毛利率为 100.00%，案场服务毛利率为 23%~25%，顾问服务毛利率为 100.00%，上述三种服务收入占其物业管理服务收入总额的比例约为 10%~16%，拉高了其物业管理服务毛利率和主营业务毛利率。本公司主要为政

府机关、公共场馆、政府公共租赁房等提供物业服务，议价能力不强，物业服务毛利率较南都物业稍低。

丹田股份是全国中小企业股份转让系统挂牌公司，主要经营高校物业管理，并少量涉足住宅物业和商业物业管理服务。丹田股份立足于华南沿海地区，人员成本不断攀高，且学校项目收费相对偏低，导致其毛利率较低，并持续下降。本公司在重庆地区深耕学校物业管理服务多年，学校项目均为持续合作项目，议价能力相对较强，在合同续约过程中均会根据人员成本和其他服务成本上升协商上调物业收费，公司所处西南地区人员成本相对华南沿海地区偏低，因此，本公司学校物业项目毛利率高于丹田股份。

2016 年至 2019 年 6 月，绿城服务、中奥到家、南都物业、丹田股份四家同行业可比公司物业服务毛利率整体上均呈现下降趋势，本公司物业服务毛利率与同行业可比公司的物业服务毛利率变动趋势一致。

本公司与同行业可比公司物业服务毛利率均呈现下降趋势，主要是由于：

A、根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）的要求，2016 年 5 月物业服务行业开始执行营改增政策，营改增之前收入中包含营业税部分，改征增值税后，收入中不再包含税费部分，收入下降导致毛利率呈现下行趋势。

B、物业服务行业为劳动密集型行业，物业服务企业的毛利率受人力成本影响较大。物价持续上涨，带来人员工资薪酬成本的上升，社会保险和住房公积金覆盖比例的提升，也导致人员社保公积金成本增加，进而导致毛利率出现下降。

（四）期间费用分析

报告期内，公司期间费用包括销售费用、管理费用与财务费用，具体情况详见下表：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重

销售费用	811.06	1.66%	1,338.33	1.51%	883.13	1.15%	526.32	0.85%
管理费用	3,930.43	8.02%	6,851.93	7.73%	6,535.90	8.52%	9,148.64	14.72%
财务费用	69.85	0.14%	96.19	0.11%	-63.17	-0.08%	-5.51	-0.01%
合计	**4,811.33**	**9.83%**	**8,286.45**	**9.35%**	**7,355.86**	**9.58%**	**9,669.46**	**15.56%**

1、销售费用分析

（1）销售费用结构及变动分析

报告期内，公司销售费用明细详见下表：

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
职工薪酬	434.45	53.57%	710.18	53.06%	397.90	45.06%	233.22	44.31%
招投标费	247.16	30.47%	421.95	31.53%	316.78	35.87%	228.24	43.37%
差旅费	71.95	8.87%	125.96	9.41%	92.54	10.48%	36.55	6.95%
招待费	8.91	1.10%	40.05	2.99%	33.89	3.84%	10.74	2.04%
办公费	7.92	0.98%	15.84	1.18%	14.26	1.62%	5.49	1.04%
折旧费	2.18	0.27%	6.59	0.49%	5.15	0.58%	1.15	0.22%
其他	38.49	4.74%	17.77	1.34%	22.60	2.55%	10.91	2.07%
合计	**811.06**	**100.00%**	**1,338.33**	**100.00%**	**883.13**	**100.00%**	**526.32**	**100.00%**

公司的销售费用主要由销售人员职工薪酬、招投标费用、差旅费、业务招待费、办公费等组成。报告期内，公司销售费用分别为 526.32 万元、883.13 万元、1,338.33 万元、811.06 万元，占当期营业收入的比例分别为 0.85%、1.15%、1.51%、1.66%。

报告期内，公司销售费用持续增加，占当期营业收入的比例持续上升，主要是由于随着公司业务规模的持续扩大和扩张需求，公司销售人员数量增加导致职工薪酬成本增加，销售人员相关的差旅费、招待费、办公费等费用也相应增加，业务持续开拓，导致项目招投标费也持续增加。

1）职工薪酬分析

销售费用中职工薪酬费用、人员数量及月平均工资如下：

年度	销售费用-薪酬（万元）	占比(%)	销售人员人数（名）	月平均工资（元）
2019 年 1-6 月	434.45	53.57%	45	16,090.70
2018 年度	710.18	53.06%	39	15,174.68
2017 年度	397.90	45.06%	28	11,842.26
2016 年度	233.22	44.31%	18	10,797.42

报告期内，销售费用中职工薪酬费用逐年增长，变化原因主要系：

①2016 年至 2017 年，公司组织结构无重大变化，组织结构变化对销售费用中的职工薪酬费用变化影响较小；2018 年开始公司在事业部下增设市场部，招聘营销人员从事衍生业务承接和市场开拓，营销人员数量有一定增长，职工薪酬费用相应增长。

②报告期内收入规模增长较快，公司需不断扩充营销人员队伍以满足业务增长和市场竞争的需求，营销人员数量增加，职工薪酬费用相应增加。

③公司薪酬结构包括月薪制薪酬结构和年薪制薪酬结构，月薪制薪酬结构为：基本薪酬=基本工资+岗位技能津贴+特殊津贴+加班工资+基本绩效；年薪制薪酬结构为：基本年薪+绩效年薪。基本工资及基本年薪根据员工所在岗位确定薪酬等级，公司每年进行市场薪酬水平调查，结合国家政策、物价水平、公司发展战略等因素调整薪酬水平，同时进行月度及年度考核，根据考核情况计算月度绩效和年度绩效，满足薪酬等级调档时，履行审批程序后调整基本工资或基本年薪。薪酬水平随着社会经济发展呈稳定增长趋势，绩效考核使员工薪酬相应呈现一定的弹性，随着公司业务规模扩大，销售人员平均工资增长较快，导致职工薪酬费用有较大增长。

2）招投标费用分析

A、招投标费用变动分析

报告期内，公司招投标费用情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
招投标费用	247.16	421.95	316.78	228.24
其中：已中标	167.03	298.07	243.51	181.92
未中标	80.13	123.88	73.27	46.32

中标金额	42,143.87	62,752.47	40,431.33	43,713.25
已中标项目招投标费用占中标金额比重	0.40%	0.48%	0.60%	0.42%

随着公司持续拓展重庆地区和其他地区的市场，发生的招投标费用亦持续增长。

报告期内，已中标项目的标的金额分别为 43,713.25 万元、40,431.33 万元、62,752.47 万元、42,143.87 万元，已中标项目的招投标费用占中标金额的比重分别为 0.42%、0.60%、0.48%、0.40%，较为稳定。

B、招投标保证金变动分析

报告期内，公司招投标保证金与招投标相关收入的比例情况如下：

单位：万元

项 目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
支付投标保证金金额	2,826.41	4,129.78	2,648.11	2,319.65
其中：已中标	470.64	1,038.61	779.98	1,137.58
未中标	2,355.76	3,091.17	1,868.13	1,182.07
中标金额	42,143.87	62,752.47	40,431.33	43,713.25
已中标项目投标保证金占中标金额比重	1.12%	1.66%	1.93%	2.60%

报告期内，公司中标项目的投标保证金占合同标的金额的比率整体上持续下降，主要系单个项目的投标保证金一般为招标公司或招标代理公司根据项目情况确定的一个相对固定的金额，与合同标的金额非为比例关系，随着公司业务规模逐渐扩大，大中型物业项目数量和签约金额逐年增加，而投标保证金增加较缓，导致投标保证金占中标金额的比率持续下降。2019 年 1-6 月，公司中标北京大兴国际机场、重庆邮电大学、中国地质大学等项目，合同金额较大，而投标保证金相对较小，导致当期投标保证金占中标金额的比率下降较大。

C、招投标管理制度及其执行情况

公司通过公共资源交易中心、政府采购平台、千里马、导航网等公开信息平台获取招标信息，公开招投标有严格的办事流程，评标过程公开、公平、公正。公司的客户主要为政府机构、高等院校及国有企事业单位，对合格供应商的选择有较为严格的选拔流程，公司主要凭借口碑宣传及服务品质赢取项目。

公司制定了《投标管理办法》，并在实际操作中严格执行。招投标费用由报名费、标书制作费、中标服务费构成，开支项目与投标行为具有一一对应关系，金额合理；竞标项目的资金管理有严格的审批流程，投标资金对外付款需提供招标文件、中标文件等资料，资金去向明确，所有资金由财务管理中心直接转入招标平台指定账户，投标保证金退还来源或结转履约保证金路径清晰，不存在商业贿赂、串通投标等违法行为。

（2）销售费用率与同行业可比公司对比分析

报告期内，公司与同行业可比公司销售费用率的对比情况如下：

公司	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
绿城服务	1.18%	0.88%	0.44%	0.26%
中奥到家	0.62%	0.54%	0.65%	4.63%
南都物业	1.93%	2.67%	2.76%	2.39%
丹田股份	0.01%	0.00%	0.01%	0.26%
可比公司平均值	0.93%	1.02%	0.96%	1.89%
本公司	**1.66%**	**1.51%**	**1.15%**	**0.85%**
与可比公司平均值差异	0.73%	0.49%	0.19%	-1.04%

数据来源：wind 资讯。

报告期内，公司销售费用占当期营业收入的比例分别为 0.85%、1.15%、1.51%、1.66%。报告期内，公司销售费用率逐年上升，主要是由于公司业务规模持续扩大，销售人员数量增加，职工薪酬和相关营销及办公支出相应增加，以及新增项目发生的招投标费增加导致销售费用增长所致。

2016 年至 2019 年 1-6 月，公司销售费用率与同行业可比公司平均值的差异分别为-1.04%、0.19%、0.49%、0.93%。可比公司中，南都物业的销售费用率较高，中奥到家 2016 年度销售费用率较高，丹田股份和绿城服务销售费用率较低，导致可比公司销售费用率平均值持续下降，2016 年公司销售费用率低于可比公司平均值，而 2017 年、2018 年、2019 年 1-6 月高于可比公司平均值。出现上述情况的原因主要系各公司营销模式不同，公司的业务来源途径主要包括公开招投标和商务谈判，采取直销模式，营销推广宣传投入较少，在业务拓展过程中不断完善营销人员队伍建设，销售费用率逐步上升；南都物业在广告宣传等营销推广方面的投入力度较大，销售费用率相对较高；2016 年中奥到家开展 O2O 业务产

生较大规模的营销支出，当年销售费用率较高，2017 年及之后大幅下降；绿城服务和丹田股份营销推广宣传投入较低，销售费用率处于较低水平。

2、管理费用分析

（1）管理费用结构及变动分析

报告期内，公司管理费用明细详见下表：

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
职工薪酬	2,923.54	74.38%	4,409.48	64.35%	3,632.04	55.57%	3,177.21	34.73%
招待费	106.25	2.70%	337.10	4.92%	269.05	4.12%	181.08	1.98%
差旅费	135.55	3.45%	180.69	2.64%	194.57	2.98%	128.83	1.41%
车辆使用费	19.05	0.48%	111.41	1.63%	240.27	3.68%	125.24	1.37%
中介机构服务费	162.07	4.12%	433.51	6.33%	310.40	4.75%	403.57	4.41%
办公费	137.07	3.49%	317.40	4.63%	228.58	3.50%	199.66	2.18%
会议费	87.36	2.23%	63.18	0.92%	114.41	1.75%	54.64	0.60%
通讯费	20.83	0.54%	42.34	0.62%	33.35	0.51%	27.84	0.30%
折旧费	186.41	4.74%	348.44	5.09%	118.71	1.82%	115.73	1.26%
无形资产摊销	29.67	0.75%	50.63	0.74%	50.75	0.78%	5.27	0.06%
长期待摊费用	-	0.00%	-	0.00%	16.42	0.25%	28.14	0.31%
低值易耗品摊销	9.57	0.24%	52.13	0.76%	83.15	1.27%	34.50	0.38%
股权激励费用	-	0.00%	-	0.00%	1,031.90	15.79%	4,438.69	48.52%
其他	113.04	2.88%	505.64	7.37%	212.30	3.23%	228.23	2.49%
合计	**3,930.43**	**100.00%**	**6,851.93**	**100.00%**	**6,535.90**	**100.00%**	**9,148.64**	**100.00%**

公司的管理费用主要由管理人员职工薪酬、招待费、差旅费、车辆使用费、

中介机构服务费、办公费、会议费、通讯费、固定资产折旧、无形资产和长期待摊费用摊销、股权激励费用及其他费用等组成。报告期内，公司管理费用分别为9,148.64 万元、6,535.90 万元、6,851.93 万元、3,930.43 万元，占当期营业收入的比例分别为 14.72%、8.52%、7.73%、8.02%。

报告期内，管理人员职工薪酬费用分别为 3,177.21 万元、3,632.04 万元、4,409.48 万元、2,923.54 万元，占当期管理费用总额的比例分别为 34.73%、55.57%、64.35%、74.38%。管理人员职工薪酬费用金额持续增加主要是由于公司业务规模扩大和组织结构逐步规范和完善，管理人员数量相应增长以满足日常经营和管理需求。由于 2016 年和 2017 年存在较大规模的股权激励费用，导致职工薪酬费用在管理费用中的比例相对较低。

管理费用中职工薪酬费用、人员数量及月平均工资如下:

年度	管理费用-薪酬（万元）	占比(%)	管理人员人数（名）	月平均工资（元）
2019 年 1-6 月	2,923.54	74.38%	330	14,765.35
2018 年度	4,409.48	64.35%	263	13,971.72
2017 年度	3,632.04	55.57%	228	13,275.01
2016 年度	3,177.21	34.73%	207	12,790.70

报告期内，管理费用中职工薪酬费用逐年增长，2016 年及 2017 年费用占比略低，系当年确认股权激励费用引起管理费用总额偏高所致，剔除股份支付影响后，各年职工薪酬费用占比平均在 66%-70%，费用占比较为稳定。薪酬费用变化原因主要系：①2016 年至 2017 年，公司组织结构无重大变化，2018 年 4 月开始，公司在事业部下设物业部，每个物业部配置工程、保洁绿化、保安、客服四个专业板块的管理人员，管理人员数量相应有所增长。②报告期内收入规模扩大，物业项目数量不断增加，管理人员数量逐年增长，职工薪酬费用相应增加。③公司管理层员工的绩效考核标准参照绩效方案或目标责任书的标准执行，随着公司业务规模的扩大，报告期内公司经营业绩增长较快，管理层员工的平均工资水平有所增长。

报告期内，管理人员招待费、差旅费、车辆使用费、办公费、会议费和通讯费呈现波动上升趋势，主要是由于公司业务增长和费用管控共同作用所致。

中介机构服务费主要是公司在进入资本市场和日常经营过程中发生的证券

公司、会计师事务所、律师事务所、咨询公司等机构专业服务、咨询、审计费用。报告期内中介机构服务费较高，主要是由于公司为进入资本市场，聘请证券公司、会计师事务所、律师事务所、评估机构等专业中介机构产生的费用所致。

固定资产折旧费、无形资产摊销费、长期待摊费用和低值易耗品摊销费的变动是由于固定资产、无形资产等资产增减变动和计提折旧摊销所致。

股权激励费用为公司向员工授予股权、资产份额等权益工具以换取其服务所产生的费用。2016 年公司发生股权激励费用 4,438.69 万元，为 2016 年 6 月成立重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“大正咨询”）作为员工持股平台进行员工股权激励，以及实际控制人李茂顺、陈建华将股份转让给其他股东产生的激励费用。员工通过大正咨询间接持有大正有限股权的价格为 18.50 元/股，李茂顺、陈建华将拍卖取得的股份转让给其他股东的价格亦为 18.50 元/股。上述股权转让参考同行业可比公司并购重组的市盈率，并结合公司的实际情况，以 69.60 元/股作为公允价格，员工获得股份的价格与公允价格之差为股权激励费用，详细情况如下：

员工名称	以 18.50 元/股价格间接新获得的股份数	每股激励费用（元）	股权激励费用（元）
李茂顺	251,666	51.10	12,860,132.60
廖才勇	10,000	51.10	511,000.00
柯贤阳	107,000	51.10	5,467,700.00
刘健	2,600	51.10	132,860.00
王萍	143,089	51.10	7,311,847.90
何小梅	122,000	51.10	6,234,200.00
胡伶	1,000	51.10	51,100.00
张敏	3,000	51.10	153,300.00
王梦钊	51,834	51.10	2,648,717.40
况川	50,000	51.10	2,555,000.00
杨蔺	40,000	51.10	2,044,000.00
周智	40,000	51.10	2,044,000.00
熊淑英	13,500	51.10	689,850.00
刘红	5,400	51.10	275,940.00

韩笑	5,400	51.10	275,940.00
程志龙	5,400	51.10	275,940.00
叶双凤	3,780	51.10	193,158.00
李波	3,780	51.10	193,158.00
李清	3,780	51.10	193,158.00
刁晓琳	5,400	51.10	275,940.00
合计	**868,629**		**44,386,941.90**

2017 年公司发生股权激励费用 1,031.90 万元，为 2017 年 9 月公司实际控制人之一王宣将其持有的重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）份额转让给新大正公司管理层员工，新大正公司管理层员工通过该持股平台间接持有新大正公司股份的价格为 11.56 元/股，以 2017 年 10 月公司引入外部股东深圳市创新投资集团有限公司的增资入股价格 18.72 元/股作为公允价格，员工获得公司股份的价格与公允价格之差产生股权激励费用，详细情况如下：

员工名称	以 11.56 元/股价格间接新获得的股份数	每股激励费用(元)	股权激励费用（元）
熊淑英	180,000	7.16	1,288,800.00
况川	250,000	7.16	1,790,000.00
刘红	72,000	7.16	515,520.00
程志龙	72,000	7.16	515,520.00
韩笑	72,000	7.16	515,520.00
李波	50,400	7.16	360,864.00
叶双凤	50,400	7.16	360,864.00
李清	50,400	7.16	360,864.00
李明刚	250,000	7.16	1,790,000.00
罗涛	54,000	7.16	386,640.00
黄宗喻	27,000	7.16	193,320.00
成洪伟	20,000	7.16	143,200.00
李华峰	15,000	7.16	107,400.00
刘尚君	15,000	7.16	107,400.00
翁家林	80,000	7.16	572,800.00
程元琳	20,000	7.16	143,200.00

熊昌林	20,000	7.16	143,200.00
刘金勇	15,000	7.16	107,400.00
莫明刚	15,000	7.16	107,400.00
甘媛媛	15,000	7.16	107,400.00
田维正	25,000	7.16	179,000.00
杨泽凌	20,000	7.16	143,200.00
黄平	18,000	7.16	128,880.00
李杰	20,000	7.16	143,200.00
傅俊	15,000	7.16	107,400.00
合计	**1,441,200**		**10,318,992.00**

报告期内，王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇及大正咨询受让大正有限出资额的情况如下：

根据 2016 年大正有限对股改前股权的梳理与规范，以及股改方案的实施，上述股东股权变化及股份支付费用确认情况如下：

1）报告期内，王宣的股权变动及股份支付费用确认情况

A、王宣实际持有的股权

序号	时间	事项	直接持股（万元）	间接持股（万元）	取得股权是否构成股份支付	原因
报告期期初			147.0000	-		
1	2016年6月	王宣受让李茂顺、陈建华转让的股权	86.6994	-	否	解除对王宣股权的代持
2	2016年6月	王宣购买库存股	32.8364	-	否	王宣出资，后于 2016 年 6 月转让给合伙平台进行激励
3	2016年6月	王宣转让股权给大正咨询	-59.3154	43.1960	否	王宣持股减少
4	2017年7月	王宣受让离职员工的合伙份额	-	0.5400	否	根据激励方案约定受让离职员工份额，不是以激励为目的取得

5	2017年9月	王宣转让大正咨询合伙份额	-	-14.4120	否	王宣持股减少
报告期期末			207.2204	29.3240		

上表序号1，2016年6月，王宣受让李茂顺、陈建华转让的股权86.6994万股，转让价格为35.63元/股，以拍卖价格为依据。本次股权转让无需确认股份支付费用，原因如下：

本次股权转让，是对拍卖取得的股权进行重新分配，在拍卖前已经确定，王宣将以拍卖原价受让部分股权，目的是用于巩固其作为控股股东和实际控制人的地位，而不是为了换取王宣的服务。

王宣取得股权的价格为35.63元/股，是以拍卖价格作为依据。股权价款已在参与拍卖前转账给李茂顺、陈建华，由其代为出资参与拍卖。因此股权拍卖后形成了李茂顺、陈建华代王宣及未来激励对象持有股权的情形。本次股权转让，是李茂顺、陈建华解除对王宣股权代持的行为。因此，本次股权转让无需确认股份支付费用。

上表序号2，2016年6月，王宣购买库存股32.8364万股，转让价格为23.125元/股，以2015年末账面每股净资产为依据。本次股权转让无需确认股份支付费用，原因如下：

根据发行人2001年制定的《改革方案》，职务股、库存股是用于对员工进行股权激励的。2016年，发行人制定了股改方案，明确以后的员工激励方式为员工直接持股或者通过持有大正咨询合伙份额间接持股，不再通过授予职务股、库存股的方式进行。因此，王宣购买库存股的目的，是为了清理库存股。取得上述股权后，王宣在2016年6月和2017年9月分两次进行了对外转让，进行股权激励。

因此，王宣购买库存股的行为，是为了规范员工激励的操作方式，而不是为了换取王宣的服务，并且已经在之后转让给了员工，故本次股权转让无需确认股份支付费用。

上表序号3，2016年6月，王宣将股权转让给大正咨询后导致从直接持股59.3154万股变为间接持股43.1960万股，减少持股16.1194万股，实际转让价格为18.5元/股，以2015年末账面每股净资产8折为依据。本次股权转让，王宣持有的股权没有增加，无需确认股份支付费用。大正咨询合伙人增加的部分，已确

认了股份支付费用。

上表序号 4，2017 年 7 月，发行人员工刁晓琳离职，根据合伙协议约定，将所持大正咨询的合伙份额转让给王宣，导致王宣间接持股增加 0.54 万股。本次股权转让是在履行合伙协议中关于激励对象离职时股权处置的约定，不是为了获取王宣的服务，因此无需确认股份支付费用。

上表序号 5，2017 年 9 月，王宣将大正咨询合伙份额转让给激励对象，减少间接持股 14.412 万元，转让价格为 115.6 元/股（此时已股改成股份公司，股本从 500 万元扩大为 5,000 万元，故此处按照相同口径折算成 500 万元股本下进行比较说明）。本次股权转让，王宣持有的股权没有增加，无需确认股份支付费用。大正咨询合伙人增加的部分，已确认了股份支付费用。

B、王宣代持的股权

序号	时间	事项	代持的股权（万元）	取得股权是否构成股份支付	原因
报告期期初			53.2448		
1	2015 年 11 月	马当代持的股权转代持	45.2762	否	未出资，代持人变更
2	2016 年 6 月	王宣购买库存股	-32.8364	否	王宣出资，后于 2016 年 6 月转让给合伙平台进行激励
3	2016 年 6 月	王宣转让股权给大正咨询	-65.6846	否	解除代持
报告期期末			-		

上表序号 1，根据重庆市高级人民法院作出的“（2014）渝高法执异字第 4 号”《执行裁定书》，确认 9.055%的股权共计 45.2762 万股系马当虚持，不属马当个人资产。2015 年 11 月，经工商变更登记至王宣名下，由王宣代持。本次股权转让，是代持的变更，不是为了换取王宣的服务，也无需支付转让款，因此无需确认股份支付费用。

上表序号 2，2016 年 6 月，王宣购买库存股。库存股为大正有限持有，工商登记在王宣名下，由王宣代持。王宣购买库存股的行为，清理了库存股的代持，也是为了规范员工激励的操作方式，而不是为了换取王宣的服务，并且已经在之后转让给了员工，故本次股权转让无需确认股份支付费用。

上表序号 3，2016 年 6 月，王宣将代持的所有 65.6846 万股（包括 2015 年 11 月新增的原本由马当代持的职务股 45.2762 万股和王宣原本代持的职务股 20.4084 万股）转让给大正咨询，解除了股权代持，由大正咨询合伙人（即原被代持股东）间接持有。

职务股虽然工商登记在马当、王宣名下，实际持有人为处于相应岗位的员工。在发行人内部的股权证上，每位股东持有的普通股和职务股数量均有明确记载，并且按照持有普通股和职务股的数量进行利润分配。另外，根据重庆市高级人民法院作出“（2014）渝高法执异字第 4 号”《执行裁定书》，确认被执行人马当实际占有大正有限的股权为 25%，另外 9.055%的股权（即代持的职务股）系马当虚持，不属马当个人资产，由此可以得出，职务股的实际持有人为处于相应岗位的员工。

本次股权转让，是代持的还原，由原本被王宣代持转为通过大正咨询间接持股，无需支付股权转让款，因此无需确认股份支付费用。

2）报告期内，李茂顺的股权变动及股份支付费用确认情况

A、李茂顺实际持有的股权

序号	时间	事项	直接持股（万元）	间接持股（万元）	取得股权是否构成股份支付	原因
报告期期初			29.5000	13.3334		
1	2016 年 6 月	李茂顺将拍卖取得的 20.5 万股转为自己持有	20.5000	-	是	低价取得股权
2	2016 年 6 月	王宣转让股权给大正咨询	-	4.6666	是	低价取得股权
报告期期末			50.0000	18.0000		

上表序号 1，2016 年 6 月，李茂顺股权增加了 20.5 万股，转让价格为 18.5 元/股，以 2015 年末账面每股净资产 8 折为依据。本次股权转让，李茂顺以低价取得股权，已确认股份支付费用。

上表序号 2，2016 年 6 月，王宣将股权转让给大正咨询，李茂顺作为大正咨询合伙人，间接持股增加了 4.6666 万股，实际转让价格为 18.5 元/股，以 2015 年末账面每股净资产 8 折为依据。本次股权转让，李茂顺以低价取得股权，已确认股份支付费用。

B、李茂顺代持的股权

序号	时间	事项	代持的股权（万元）	取得股权是否构成股份支付	原因
报告期期初			-		
1	2015 年 8 月	参与股权司法竞拍	75.0000	否	代持
2	2016 年 6 月	转让竞拍取得的股权	-75.0000	否	解除代持
报告期期末			-		

2015 年 8 月，李茂顺通过股权拍卖代持了 75 万股，并于 2016 年 6 月通过股权转让的方式解除了代持。

3）报告期内，陈建华的股权变动及股份支付费用确认情况

A、陈建华实际持有的股权

序号	时间	事项	直接持股（万元）	间接持股（万元）	取得股权是否构成股份支付	原因
报告期期初			12.5000	12.5000		
1	2016年6月	陈建华转让合伙份额给王宣	-	-3.5000	否	根据新激励方案对员工激励数量调整，减少的股权转让给王宣
报告期期末			12.5000	9.0000		

注：2016 年制定的激励方案，较 2001 年制定的《内部产权制度改革方案》而言，对于符合激励条件的岗位范围，以及各岗位员工可以激励的股权数额进行了调整。新激励方案的实施，导致公司员工获得的股权会相应有所变化。因此存在部分员工因新激励方案的实施或离职等原因，导致其激励股权数减少，根据约定需要将原持有的股权出让给王宣的情况。

上表序号 1，根据股权激励方案，陈建华所处岗位可以取得的股权数量有所减少。2016 年 6 月，陈建华将持有的部分大正咨询合伙份额转让给王宣，导致间接持股减少 3.5 万股。本次股权转让，陈建华持有的股权没有增加，无需确认股份支付费用。

B、陈建华代持的股权

序号	时间	事项	代持的股权（万元）	取得股权是否构成股份支付	原因

报告期期初			-		
1	2015 年 8 月	参与股权司法竞拍	50.0000	否	代持
2	2015 年 11 月	受让离职股东的股权	11.6994	否	代持
3	2016 年 6 月	转让代持的股权	-61.6994	否	解除代持
报告期期末			-		

2015 年 8 月和 11 月，陈建华通过股权拍卖和受让离职员工股权共代持了 61.6994 万股，并于 2016 年 6 月通过股权转让的方式解除了代持。

4）报告期内，廖才勇的股权变动及股份支付费用确认情况

A、廖才勇实际持有的股权

序号	时间	事项	直接持股（万元）	间接持股（万元）	取得股权是否构成股份支付	原因
报告期期初			10.0000	10.0000		
1	2016 年 6 月	受让陈建华转让的股权	2.0000	-	是	低价取得股权
2	2016 年 6 月	廖才勇转让合伙份额给王宣	-	-1.0000	否	根据新激励方案对员工激励数量调整，减少的股权转让给王宣
报告期期末			12.0000	9.0000		

注：2016 年制定的激励方案，较 2001 年制定的《内部产权制度改革方案》而言，对于符合激励条件的岗位范围，以及各岗位员工可以激励的股权数额进行了调整。新激励方案的实施，导致公司员工获得的股权会相应有所变化。因此存在部分员工因新激励方案的实施或离职等原因，导致其激励股权数减少，根据约定需要将原持有的股权出让给王宣的情况。

上表序号 1，2016 年 6 月，廖才勇受让陈建华转让的股权 2 万股，转让价格为 18.5 元/股。本次股权转让，廖才勇以低价取得股权，已确认股份支付费用。

上表序号 2，根据股权激励方案，廖才勇所处岗位可以取得的股权数量有所减少。2016 年 6 月，廖才勇将持有的部分大正咨询合伙份额转让给王宣，导致间接持股减少 1 万股。本次股权转让，廖才勇持有的股权没有增加，无需确认股份支付费用。

B、廖才勇代持的股权

报告期内，廖才勇未代持股权。

5）报告期内，大正咨询的股权变动情况

2016 年 6 月，王宣转让 125 万股给大正咨询，转让价格及计价依据详见上述 1）项。

6）是否符合股份支付的企业会计准则

根据《企业会计准则第 11 号——股份支付》规定，股份支付是指企业为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。

报告期内，李茂顺、廖才勇取得的股权，已经确认了股份支付费用。王宣取得的股权，不是以获取其提供服务为目的，因此无需确认股份支付费用。

7）股权激励定价的合理性

2016 年 6 月，李茂顺、陈建华转让股权给激励对象进行直接持股激励，以及王宣转让股权给大正咨询，激励对象通过持有大正咨询的合伙份额从而实现间接持股激励。股权转让的价格均为 18.5 是元/股，是根据股权激励方案约定的以 2015 年末大正有限账面每股净资产的 8 折计算得出，具有合理性。转让价格与公允价格之差确认为股权激励费用。

2017 年 9 月，王宣转让大正咨询的合伙份额给激励对象，进行间接持股激励。股权转让的价格为 11.56 元/股（此时已股改成股份公司，股本从 500 万元扩大为 5,000 万元），是结合近期外部投资者湖北荣巽增资的价格，以及为了激励内部员工给予一定折扣的综合考虑，最终确定按照湖北荣巽增资价格的七四折计算得出，具有合理性。转让价格与公允价格之差确认为股权激励费用。

8）计入股份支付费用的公允性

2016 年 6 月确认股份支付费用时，选取的股权公允价格为 69.60 元/股。公允性的分析如下：

2015 年 8 月股权拍卖时公允价值为 35.63 元/股。至 2016 年 6 月进行股权激励时，发行人业务持续增长，并且计划进行股份制改造和拟进入新三板市场挂牌（此时尚无 A 股上市计划）。因此发行人估值水平较 2015 年股权拍卖时有所增加。

借鉴资本市场中同行业公司并购重组市盈率水平，A 股上市的南都物业在 2016 年 12 月和 2018 年 7 月分别收购了上海采林物业管理有限公司和江苏金枫

物业服务有限责任公司股权，根据公开披露信息，对应的收购市盈率分别为 9 倍和 8.84 倍。考虑到南都物业收购过程中取得了标的公司的控制权，会导致收购价格中存在控制权溢价的因素产生商誉，收购价格和收购市盈率应高于无控制权的股权。

根据同行业可比公司南都物业的收购情况参考，同时，鉴于发行人 2016 年 6 月进行股权激励时，进入新三板市场尚有不确定性，对于发行人整体估值也有一定的影响，因此，以 8 倍市盈率和 2015 年扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的每股收益计算出的每股价格为 69.60 元/股作为 2016 年 6 月股权转让时的公允价格较为合理和公允。

2017 年 9 月确认股份支付费用时，选取的股权公允价格为 18.72 元/股（此时已股改成股份公司，股本从 500 万元扩大为 5,000 万元）。公允性的分析如下：

考虑到 2017 年 10 月深圳市创新投资集团有限公司增资入股发行人，该行为属于公开市场行为，因此以增资价格 18.72 元/股作为公允价值。该公允价格根据 2017 年扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算的市盈率为 12.48 倍。2017 年 10 月，发行人业务持续增加，并且已成功经历了新三板挂牌、进入创新层，市场知名度有较大的提升。另外，发行人在 2017 年 5 月启动了 IPO 上市的筹备工作，2017 年 6 月向重庆证监局提交了辅导备案申请，深创投对发行人未来成功 A 股上市有一定的预期，因此发行人估值较 2016 年 6 月拟挂牌前有所增加。

（2）管理费用率与同行业可比公司对比分析

报告期内，公司与同行业可比公司管理费用率的对比情况如下：

公司	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
绿城服务	8.65%	8.90%	8.09%	7.38%
中奥到家	14.76%	14.77%	11.74%	15.66%
南都物业	8.32%	9.03%	9.61%	9.17%
丹田股份	6.99%	8.14%	7.23%	8.19%
可比公司平均值	9.68%	10.21%	9.17%	10.10%
本公司	8.02%	7.73%	8.52%	14.72%
与可比公司平均值差异	-1.66%	-2.48%	-0.65%	4.62%

数据来源：wind 资讯。

报告期内，公司管理费用占当期营业收入的比例分别为 14.72%、8.52%、7.73%、8.02%。2016 年和 2017 年，公司分别确认了股权激励费用 4,438.69 万元、1,031.90 万元，导致当期管理费用率较高。扣除股权激励费用后，2016 年至 2018 年公司管理费用率分别为 7.58%、7.17%、7.73%，较为平稳，2019 年 1-6 月由于管理人员增长、薪酬支出增加，导致管理费用规模有较大增长，占营业收入的比例也相应有所增长。

2016 年至 2019 年 1-6 月，公司管理费用率与同行业可比公司平均值的差异分别为 4.62%、-0.65%、-2.48%、-1.66%。扣除股权激励费用的影响，公司管理费用率较可比公司平均值分别低 2.52%、2.00%、2.48%、1.66%，差异主要是由于中奥到家和南都物业管理费用率较高，拉高了可比公司平均值。可比公司中，中奥到家持续对员工实施激励，确认了股份支付费用，导致管理费用规模较大，管理费用率达到 12%至 16%；南都物业 2016 年及之后管理费用率稳定在 8%至 9%，由于其管理人员配比较高，处于相对较高水平；绿城服务和丹田股份管理费用率在 8%上下，与公司管理费用率水平相近。

3、财务费用分析

报告期内，公司财务费用明细详见下表：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
利息支出	97.04	201.60	-	-
减：利息收入	52.11	154.04	98.90	19.63
手续费及其他	24.92	48.63	35.73	14.12
合计	**69.85**	**96.19**	**-63.17**	**-5.51**

公司的财务费用主要由利息收入和手续费等组成。报告期内，公司财务费用分别为-5.51 万元、-63.17 万元、96.19 万元、69.85 万元，占当期营业收入的比例分别为-0.01%、-0.08%、0.11%、0.14%。

利息支出主要是借款产生的利息费用。2018 年和 2019 年 1-6 月利息支出为公司为购置新办公楼向民生银行借款产生的利息费用。

利息收入主要是银行存款利息，利息收入增长主要是由于公司经营情况良好，银行存款增加导致。

手续费及其他主要是银行进出账业务、POS 刷卡、微信或支付宝快捷支付等产生的手续费。公司向住宅小区、商业门面等小业主收取物业费采用 POS 机刷卡、微信或支付宝支付等形式，随着物业项目与业主数量的增加，手续费也相应增加。

（五）其他利润表科目分析

1、资产减值损失和信用减值损失分析

报告期内，公司资产减值损失和信用减值损失情况详见下表：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
坏账损失	382.53	76.20	270.42	234.65

报告期内，公司资产减值损失分别和信用减值损失为 234.65 万元、270.42 万元、76.20 万元、382.53 万元，主要为应收款项坏账损失。公司坏账损失增加主要是由于公司应收账款和其他应收款余额增长、部分款项未能及时收回所致。

2、投资收益分析

报告期内，公司投资收益情况详见下表：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-8.61	-10.49	-55.55	-1.78
处置长期股权投资产生的投资收益	19.55	-12.69	-18.43	-
委托贷款在持有期间的投资收益	-	-	-	177.53
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	18.08	0.68	8.51
金融工具在持有期间的投资收益	108.62	-	-	-
其中：分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	108.62	-	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-41.17	-	-
理财产品持有期间产生的收益	-	-	33.10	58.95
投资收益合计	**119.55**	**-46.27**	**-40.21**	**243.21**

占利润总额比例	**2.18%**	**-0.44%**	**-0.47%**	**5.93%**

报告期内，公司投资收益分别为 243.21 万元、-40.21 万元、-46.27 万元、119.55 万元，占利润总额的比例分别为 5.93%、-0.47%、-0.44%、2.18%。

投资收益主要是由权益法核算的长期股权投资收益、处置长期股权投资产生的投资收益、委托贷款在持有期间的投资收益、可供出售金融资产在持有期间的投资收益、处置可供出售金融资产取得的投资收益、理财产品持有期间的投资收益构成。

权益法核算的长期股权投资收益变动为由于按照持股比例计算应享有被投资企业当期损益产生的变动所致。2017 年长期股权投资收益较上期大幅下降，主要是由于国正物业、爱侬家政等参股公司 2017 年度亏损导致公司投资收益产生较大损失。

处置长期股权投资产生的投资收益为公司处置长期股权投资时处置价款与账面价值存在差异而产生的收益。2017 年度，公司转让可立康保洁、勇航保洁、玖顺保洁、鸿朗保洁四家公司的股权，同方国新和爱侬家政办理了注销，产生了处置收益-18.43 万元。2018 年度，公司处置长期股权投资产生的投资收益-12.69 万元，为同方国新和大连大正注销清算产生的收益。2019 年 1-6 月，公司处置长期股权投资产生的投资收益 19.55 万元，为大连大正注销清算分回的收益。

委托贷款在持有期间的投资收益为根据委托贷款协议中约定的本息和利率计算的利息收入，其收益变动主要是委托贷款规模变动所致。2017 年度和 2018 年度，公司不再进行委托贷款行为。

可供出售金融资产在持有期间的投资收益（2019 年起作为金融工具在持有期间的投资收益列报）为被投资企业分配的股息红利收入。报告期内，公司可供出售金融资产持有期间的投资收益/金融工具在持有期间的投资收益主要是德同领航分配的红利收入。

处置可供出售金融资产取得的投资收益为公司处置可供出售金融资产时处置价款与账面价值存在差异而产生的收益或损失。2018 年，公司转让其所持有的元发投资的股权，产生处置收益-41.17 万元。

理财产品持有期间的投资收益为公司购买中国农业银行“本利丰步步高”开放式人民币理财产品产生的利息收入，其变动主要是由于购买规模变动所致。

3、资产处置收益分析

报告期内，公司无资产处置收益情况。

4、其他收益分析

报告期内，公司其他收益情况详见下表：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
政府补助	243.99	526.57	476.00	-
-社会保险补贴	174.98	447.20	364.56	-
-稳岗补贴	66.89	62.17	59.00	-
-物业服务标准化奖励	-	10.00	-	-
-物业管理服务业发展贡献奖励	-	3.00	-	-
-巴南区物业管理示范项目奖励	2.00	-	-	-
-其他补助	0.11	4.20	52.45	-
增值税进项税加计抵扣	125.47	-	-	-
其他	0.25	-	-	-
其他收益合计	**369.71**	**526.57**	**476.00**	**-**
占利润总额比例	**6.73%**	**5.05%**	**5.53%**	**0.00%**

根据财政部 2017 年 5 月 10 日《关于印发修订<企业会计准则第 16 号—政府补助>的通知》（财会〔2017〕15 号）的规定，与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用，与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。根据准则规定，该会计政策变更采用未来适用法，自 2017 年 1 月 1 日起的政府补助按照变更后的规定处理。

2017 年和 2018 年，公司收到的政府补助主要包括社会保险补贴、稳岗补贴、物业服务标准化奖励、代扣代缴的三代手续费补贴等，均为与企业日常经营活动相关，计入其他收益核算。上述政府补助的依据文件和详细分析，请参见本节之“5、营业外收支分析”部分。

根据《财政部 税务总局 海关总署 关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）的规定，自 2019 年 4 月 1 日

至 2021 年 12 月 31 日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额。公司将增值税进项税加计抵扣的相关收益，在其他收益中核算。

5、营业外收支分析

报告期内，公司营业外收支情况详见下表：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业外收入	21.48	94.70	213.07	663.29
营业外支出	9.34	18.88	366.01	47.39
营业外收支净额	12.14	75.83	-152.93	615.90
占利润总额比例	**0.22%**	**0.73%**	**-1.78%**	**15.02%**

（1）营业外收入

报告期内，公司营业外收入情况详见下表：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
政府补助	-	50.00	200.00	624.81
非流动资产毁损报废利得	1.41	0.13	2.42	-
其他	20.07	44.57	10.65	38.48
合计	**21.48**	**94.70**	**213.07**	**663.29**

报告期内，公司营业外收入主要是政府补助、非流动资产毁损报废利得、其他营业外收入款项等。2018 年其他营业外收入主要是收到的北京戴德梁行物业管理有限公司重庆分公司延期支付物业费的相应利息 30.22 万元。

报告期内，政府补助明细如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
社会保险补贴	174.98	447.20	364.56	466.29
稳岗补贴	66.89	62.17	59.00	85.22
上市挂牌扶持款	-	50.00	200.00	50.00
房管局激励经费	-	-	-	21.10

物业服务标准化奖励	-	10.00	-	-
物业管理服务业发展贡献奖励	-	3.00	-	-
巴南区物业管理示范项目奖励	2.00	-	-	-
其他政府补助	0.11	4.20	52.45	2.20
合计	**243.99**	**576.57**	**676.00**	**624.81**

注：根据财政部 2017 年 5 月 10 日《关于印发修订<企业会计准则第 16 号—政府补助>的通知》（财会〔2017〕15 号）的规定，自 2017 年起，公司将与企业日常活动相关的政府补助，计入“其他收益”科目核算。

1）社会保险补贴

根据《关于进一步加强就业专项资金管理有关问题的通知》（渝财社〔2012〕137 号）的规定，享受社会保险补贴的人员范围包括：男五十周岁、女四十周岁以上的城镇登记失业人员，城市居民最低生活保障家庭和城镇零就业家庭的登记失业人员（以下简称三类人员）和登记失业的高校毕业生。对三类人员和登记失业的高校毕业生的社会保险补贴实行“先缴后补”的办法。企业（单位）吸纳三类人员和登记失业的高校毕业生的，可以享受社会保险补贴。2016 年、2017 年、2018 年、2019 年 1-6 月，公司收到的社会保险补贴金额分别为 466.29 万元、364.56 万元、447.20 万元、174.98 万元。

2）稳岗补贴

根据《重庆市人力资源和社会保障局等 4 个部门关于做好失业保险支持企业稳定岗位工作的通知》（渝人社〔2015〕45 号）、《重庆市人力资源和社会保障局重庆市财政局关于进一步做好失业保险稳定岗位工作有关问题的通知》（渝人社〔2015〕156 号）的规定，对于符合采取多种措施稳定就业岗位、不裁员或少裁员的企业，由失业保险基金给予稳岗补贴。2016 年、2017 年、2018 年、2019 年 1-6 月，公司收到的稳岗补贴金额分别为 85.22 万元、59.00 万元、62.17 万元、66.89 万元。

3）上市挂牌扶持款

根据《重庆市渝中区人民政府办公室关于印发渝中区企业上市扶持政策实施细则的通知》（渝中府办〔2016〕112 号）的规定，公司因 2016 年完成股份制改造获得上市挂牌扶持款项 50.00 万元，2017 年公司收到拟上市重点培育企业奖励

款项 200.00 万元。

根据《关于实施<重庆市拟上市重点培育企业财政扶持暂行办法>的通知》（渝金发〔2014〕1 号）的规定，公司于 2018 年收到拟上市重点培育企业财政奖励资金 50 万元。

4）房管局激励经费

根据《渝中区促进服务业发展政策（试行）》（渝中府发〔2012〕28 号）的规定，公司作为优秀物业管理服务企业，2016 年收到渝中区房管局激励经费 21.10 万元。

5）物业服务标准化奖励

根据《重庆市渝中区人民政府办公室关于表彰 2017 年度渝中区物业服务标准化甲级商务楼宇的通报》（渝中府办〔2018〕24 号）的规定，对评为 2017 年渝中区物业服务标准化甲级商务楼宇的 19 栋商务楼宇予以表彰，公司服务的重庆少年宫少儿科技综合大楼物业服务获评甲级，于 2018 年 4 月收到物业服务标准化奖励 10.00 万元。

6）物业管理服务业发展贡献奖励

根据《关于表彰 2017 年规上物业管理和其他房地产服务企业的通报》（渝中房〔2018〕88 号）的规定，公司于 2018 年收到物业管理服务业发展贡献奖励 3.00 万元。

7）巴南区物业管理示范项目奖励

根据《重庆市巴南区房屋管理局关于表彰 2018 年度区级物业管理示范住宅小区（园区）的通报》（巴房发〔2018〕229 号），公司樵坪人家公租房项目、巴南普洛斯项目获评巴南区 2018 年度区级物业管理示范住宅小区（园区），于 2019 年 1-6 月收到奖励资金 2.00 万元。

8）其他政府补助

其他政府补助主要是公司收到的著名商标奖励、个税返还、优秀项目奖励、三代手续费补贴等，单项金额较小，频次零散。

根据《重庆市财政局等三部门关于贯彻财政部、国家税务总局、中国人民银行<关于代扣、代收和代征税款手续费纳入预算管理的通知>的通知》（渝财预〔2002〕138 号）的规定，2017 年公司收到代扣代缴、代收代缴和代征税款（简称“三代”）手续费的补贴收入 37.51 万元。

（2）营业外支出

报告期内，公司营业外支出明细详见下表：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
非流动资产毁损报废损失	3.00	2.99	0.75	3.58
赔偿款	-	13.35	351.64	22.68
罚款支出	0.02	0.02	10.36	2.03
其他	6.32	2.51	3.25	19.10
合计	**9.34**	**18.88**	**366.01**	**47.39**

报告期内，公司营业外支出主要是非流动资产毁损报废损失、员工安全事故赔偿款、罚款支出和其他营业外支出款项等。

非流动资产毁损报废损失主要是公司固定资产、无形资产等长期资产报废处理产生的损失。报告期内，公司固定资产、无形资产等长期资产报废较少，报废损失金额也较小。

赔偿款主要是物业项目中的安全事故赔偿款项。2016 年赔偿款主要是支付城南家园项目业主冉光禄不慎摔伤死亡事件赔偿费用 21.72 万元。2017 年赔偿款主要是支付贵州黔灵山公园交通伤亡事故中员工和被撞行人的赔偿费用 180.00 万元，支付西永天街项目员工李祥均意外燃气爆炸伤亡事件赔偿费用 60.93 万元，支付重庆工程职工技术学院项目员工罗娜意外伤亡赔偿费用 93.50 万元，支付贵安新区项目员工游兴胜值班时意外坠亡赔偿费用 14.59 万元。2018 年赔偿款主要是支付潼南机关员工韩蓉成夜间值班时意外病故赔偿费用 13.35 万元。

罚款支出主要是报告期内公司发生的消防罚款、税务罚款等零星罚款支出。公司报告期内受到的行政处罚及取得的相关证明具体情况参见招股说明书“第九节公司治理”之“七、报告期内公司的违法违规行为”。

其他主要是公司日常经营过程中发生的税款滞纳金、项目考核扣款等零星支出，单项金额较小，对公司日常经营影响不大。

5、所得税费用分析

报告期内，公司所得税费用详见下表：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
利润总额	**5,492.38**	**10,430.97**	**8,601.79**	**4,099.64**
所得税费用合计	**710.44**	**1,576.65**	**1,468.01**	**1,333.86**
-当期所得税费用	760.37	1,585.46	1,505.04	1,364.81
-递延所得税费用	-49.93	-8.81	-37.03	-30.95
净利润	**4,781.93**	**8,854.32**	**7,133.78**	**2,765.79**

（六）非经常性损益、合并报表范围以外的投资收益及少数股东损益对公司经营成果的影响

1、非经常性损益

报告期内，公司非经常性损益主要为收到政府补助产生的收益，具体情况请参阅本招股说明书“第十节财务会计信息”之“八、经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表”的内容。报告期内，公司归属于母公司股东的非经常性损益对经营成果的影响见下表：

单位：万元

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	17.96	-56.72	-16.76	-3.58
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	125.47	-	-	-
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）	243.99	576.57	676.00	624.81
委托他人投资或管理资产的损益	-	-	33.10	58.95
对外委托贷款取得的损益	-	-	-	177.53
除上述各项之外的其他营业外收入与支出	13.72	28.69	-354.60	-5.33
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-1,031.90	-4,438.69

非经常性损益总额合计	**401.14**	**548.53**	**-694.16**	**-3,586.31**
所得税影响额	59.63	80.50	48.94	125.24
非经常性损益净额	**341.52**	**468.03**	**-743.11**	**-3,711.55**
少数股东损益影响额	0.64	1.12	1.62	1.52
归属于母公司股东的非经常性损益净额	**340.88**	**466.91**	**-744.73**	**-3,713.07**
归属于母公司股东的净利润	4,750.98	8,807.79	7,065.69	2,712.85
归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	**4,410.10**	**8,340.88**	**7,810.42**	**6,425.91**
归属于母公司股东的非经常性损益净额占归属于母公司股东的净利润的比例	**7.17%**	**5.30%**	**-10.54%**	**-136.87%**

报告期内，归属于母公司股东的非经常性损益金额分别为-3,713.07 万元、-744.73 万元、466.91 万元、340.88 万元，占归属于母公司股东净利润的比例分别为-136.87%、-10.54%、5.30%、7.17%。

2016 年，归属于母公司股东的非经常性损益净额为-3,713.07 万元，主要是计入当期损益的政府补助 624.81 万元，对外委托贷款取得的损益 177.53 万元，股权激励费用-4,438.69 万元，以及所得税影响额 125.24 万元等。

2017 年，归属于母公司股东的非经常性损益净额为-744.73 万元，主要是计入当期损益的政府补助 676.00 万元，员工事故赔偿款-351.64 万元，股权激励费用-1,031.90 万元等。2017 年归属于母公司股东的非经常性损益净额较 2016 年增加 2,968.34 万元，主要是由于员工事故赔偿款增加 328.96 万元，政府补助款项增加 51.19 万元，股权激励费用减少 3,406.79 万元，对外委托贷款收益减少 177.53 万元所致。

2018 年，归属于母公司股东的非经常性损益净额为 466.91 万元，主要是计入当期损益的政府补助 576.57 万元，非流动资产处置损益和其他营业外收支-28.03 万元，以及所得税影响金额 80.50 万元、少数股东损益影响额 1.12 万元等。2018 年归属于母公司股东的非经常性损益净额较 2017 年增加 1,211.64 万元，主要是 2018 年无股权激励事项费用导致增加 1,031.90 万元，员工事故赔偿款减少 338.29 万元，政府补助款项减少 99.43 万元所致。

2019 年 1-6 月，归属于母公司股东的非经常性损益净额为 340.88 万元，主

要是计入当期损益的政府补助 243.99 万元，增值税加计抵扣收益 125.47 万元，非流动资产处置损益和其他营业外收支 31.69 万元，所得税影响金额 41.55 万元等。

2、合并报表范围以外的投资收益

报告期内，公司合并报表范围以外的投资收益情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-8.61	-10.49	-55.55	-1.78
处置长期股权投资产生的投资收益	19.55	-12.69	-18.43	-
委托贷款在持有期间的投资收益	-	-	-	177.53
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	18.08	0.68	8.51
金融工具在持有期间的投资收益	108.62	-	-	-
其中：分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	108.62	-	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-41.17		
理财产品持有期间产生的收益	-	-	33.10	58.95
投资收益合计	**119.55**	**-46.27**	**-40.21**	**243.21**
利润总额	**5,492.38**	**10,430.97**	**8,601.79**	**4,099.64**
占比	**2.18%**	**-0.44%**	**-0.47%**	**5.93%**

报告期内，公司合并报表范围以外的投资收益主要是权益法核算的长期股权投资收益、处置长期股权投资产生的投资收益、委托贷款在持有期间的投资收益、可供出售金融资产在持有期间的投资收益、以及理财产品持有期间产生的收益，金额分别为 243.21 万元、-40.21 万元、-46.27 万元、119.55 万元，占利润总额的比例分别为 5.93%、-0.47%、-0.44%、2.18%。2016 年合并报表范围以外的投资收益占利润总额的比例稍高，主要是由于委托贷款投资收益较高以及 2016 年确认大额股份支付费用导致净利润较低所致，2017 年和 2018 年合并报表范围以外的投资收益占利润总额的比例较低，对利润的影响较小。2019 年 1-6 月，由于德同领航分配收益较大，导致占利润总额的比例小幅上升。

3、少数股东损益对公司经营成果的影响

报告期内，少数股东损益对公司经营成果的影响见下表：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
少数股东损益	30.95	46.53	68.09	52.94
净利润	4,781.93	8,854.32	7,133.78	2,765.79
占比	**0.65%**	**0.53%**	**0.95%**	**1.91%**

报告期内，公司少数股东损益占当期净利润的比例分别为 1.91%、0.95%、0.53%、0.65%，比例较低，影响较小。

三、现金流量分析

报告期内，公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	-4,131.61	11,351.91	8,040.37	6,609.39
投资活动产生的现金流量净额	-1,081.57	-5,519.98	-3,162.52	106.04
筹资活动产生的现金流量净额	-5,877.12	-742.57	3,137.61	-8,047.58
现金及现金等价物净增加/(减少)额	-11,090.29	5,089.36	8,015.46	-1,332.15

（一）经营活动产生的现金流量

报告期内，公司经营活动现金流量明细如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	45,333.74	93,856.60	79,500.36	63,152.28
收到的税费返还	-	-	90.45	-
收到其他与经营活动有关的现金	380.12	2,126.05	2,593.99	1,122.70
经营活动现金流入小计	**45,713.85**	**95,982.65**	**82,184.80**	**64,274.98**
购买商品、接受劳务支付的现金	5,497.56	12,062.47	15,969.65	8,889.27
支付给职工以及为职工支付的现金	38,055.51	62,129.43	48,178.24	41,121.19
支付的各项税费	3,178.62	6,202.88	6,205.25	4,382.39

支付其他与经营活动有关的现金	3,113.77	4,235.96	3,791.28	3,272.74
经营活动现金流出小计	**49,845.46**	**84,630.74**	**74,144.43**	**57,665.59**
经营活动产生的现金流量净额	**-4,131.61**	**11,351.91**	**8,040.37**	**6,609.39**

公司经营活动现金流量质量较高，大部分经营活动现金流入来自公司提供服务收到的现金，报告期内各期公司提供服务收到现金占经营活动现金流入比例分别为 98.25%、96.73%、97.78%、99.17%。

报告期各期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 6,609.39 万元、8,040.37 万元、11,351.91 万元、-4,131.61 万元。2016 年度至 2018 年度公司经营活动现金流量净额持续增加，质量较高，主要是由于：1）公司业务规模持续扩大，物业服务收入持续增加，并能及时转化为资金流入；2）随着公司业务的拓展，人员成本、物资采购成本等经营性成本和费用也持续增加，导致经营活动现金流出也相应增长。2019 年 1-6 月为年中时点，部分政府机关客户、学校客户因资金预算安排等原因付款延迟，回款有所延后，导致物业服务收入部分未能在当期实现现金流入，同时由于公司人员数量增加，成本上升，且于本期支付了 2018 年度年终奖，金额较大，导致支付给职工以及为职工支付的现金大幅增长，经营活动现金流出超过当期经营活动现金流入，出现经营活动现金流量净流出状态。

（二）投资活动产生的现金流量

报告期内，公司投资活动现金流量明细如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
收回投资收到的现金	19.55	258.83	2,058.46	26,900.00
取得投资收益所收到的现金	108.62	24.91	33.78	269.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11.84	0.10	3.65	-
投资活动现金流入小计	**140.01**	**283.84**	**2,095.89**	**27,169.99**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,221.58	5,553.81	5,171.16	762.95
投资支付的现金	-	250.00	87.25	26,301.00
投资活动现金流出小计	**1,221.58**	**5,803.81**	**5,258.41**	**27,063.95**
投资活动产生的现金流量净额	**-1,081.57**	**-5,519.98**	**-3,162.52**	**106.04**

报告期各期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 106.04 万元、-3,162.52 万元、-5,519.98 万元、-1,081.57 万元，其变动主要是由于公司购买和赎回银行理财产品、发放和收回委托贷款以及购建固定资产、无形资产等长期资产所致。

（三）筹资活动产生的现金流量

报告期内，公司筹资活动现金流量明细如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
吸收投资收到的现金	-	-	6,165.12	-
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	-	4,300.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	759.34
筹资活动现金流入小计	**-**	**4,300.00**	**6,165.12**	**759.34**
偿还债务支付的现金	310.84	569.88	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,500.24	4,244.93	3,027.51	8,806.92
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	30.00	43.32	27.49	3.60
支付其他与筹资活动有关的现金	66.04	227.76	-	-
筹资活动现金流出小计	**5,877.12**	**5,042.57**	**3,027.51**	**8,806.92**
筹资活动产生的现金流量净额	**-5,877.12**	**-742.57**	**3,137.61**	**-8,047.58**

报告期各期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-8,047.58 万元、3,137.61 万元、-742.57 万元、-5,877.12 万元，其变动主要是由于公司吸收投资、取得银行借款、支付银行借款利息和分配股利所致。

四、资本性支出分析

（一）报告期内的重大资本支出情况

报告期内，本公司资本性支出主要为购买机器设备、运输工具、其他设备、软件、租赁资产改良支出预付装修款发生的投资支出，主要涉及固定资产、在建工程、无形资产和租赁资产改良支出投资，详情请参见下表：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
固定资产	445.72	4,250.21	5,074.23	472.11
在建工程	877.61	893.59	85.27	11.07
无形资产	31.36	-	-	250.52
长期待摊费用	-	-	-	-
合计	**1,354.69**	**5,143.80**	**5,159.50**	**733.70**

报告期内，本公司现金流量表中购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 762.95 万元、5,171.16 万元、5,143.80 万元（扣除办公楼购置的相关税费后金额）、1,221.58 万元，与当期长期资产的资本支出规模基本一致。

（二）未来可预见的重大资本性支出计划

未来可预见的重大资本性支出主要为本次募集资金投资项目，具体情况详见本招股说明书中“第十三节 募集资金运用”。

五、重大会计政策或会计估计与同行业上市公司的差异比较

公司重大会计政策或会计估计与同行业上市公司不存在重大差异。

六、重大担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项

（一）重大诉讼或仲裁事项

公司重大诉讼或仲裁事项情况及其对公司生产经营和财务状况的影响，详见本招股说明书中“第十五节 其他重要事项”之“四、重大诉讼或仲裁事项”。

（二）重大或有事项

公司重大或有事项情况及其对公司生产经营和财务状况的影响，详见本招股说明书中“第十节 财务会计信息”之“十三、期后事项、或有事项、承诺事项及其他重要事项”之“（二）或有事项”。

（三）重大期后事项

公司重大或有事项情况及其对公司生产经营和财务状况的影响，详见本招股说明书中“第十节 财务会计信息”之“十三、期后事项、或有事项、承诺事项及其他重要事项”之“（一）期后事项”。

七、未来财务状况与盈利前景

（一）未来财务状况分析

根据公司的发展战略，未来几年公司仍将继续以物业管理服务为主，同时积极拓展业务类型，提升增值服务质量与实力，培育公司新的利润增长点。

近年来，随着我国新型城镇化的推进以及中国房地产市场快速发展，存量房市场规模日益增大，为物业服务企业提供了巨大的发展空间。同时，随着我国国民经济水平的日益提高，业主需求也发生了潜移默化的变化，从单一基本需求向商务、交际、娱乐等多元化深层需求扩展，也促使企业的商业模式作出调整。公司立志探索新类型业务机会，提高服务与管理水平，提升成本控制能力，在保持公司现有的公共及学校业态优势的基础上，推广相关项目实施及客户关系维护的经验，促进公司全业态项目的共同发展。

随着本次募集资金的到位，公司净资产总额与每股净资产将大幅提高，资产负债率将有所降低，偿债能力和抗风险能力将进一步提高。同时，公司将通过对募集资金的运用，扩大经营规模，提升服务水平，强化在行业内的竞争力，增强盈利能力。

（二）影响公司未来盈利前景的主要因素

1、内部因素分析

开发新市场与客户维护是推动公司经营增长、维持公司盈利能力的重要因素，近年来，公司通过不断努力，迅速拓展市场，开发了许多新客户；同时，公

司为许多老客户尤其是公共及学校物业客户提供更为优质的服务。

未来公司将进行物业业务拓展，营销队伍的增强将对本公司盈利能力的持续性和稳定性产生积极影响。同时，公司将完善物业管理服务质量，积极实施企业信息化建设项目，建设集团化的、移动化的 OA 系统、收费系统、费用报销等系统提高集团的内部协同水平和办公效率，形成公司知识管理平台，促进知识共享，建立公司内部信息门户，提升系统的便捷性。建立全面的物业服务信息基础数据库，规范收费、客服、合同等业务流程。规划并实施基于 BIM 的 FM 运营平台建设，进一步提高公司业务运营的信息化、智能化水平。此外，公司通过实施人力资源与企业文化建设项目，提高人力资源管控水平，提升管理团队及全体员工的专业化服务能力，进一步控制公司的人力成本。

2、外部因素分析

（1）市场供求波动

市场需求是公司保持盈利能力持续性和稳定性的重要外部因素。

近年来，随着我国新型城镇化的推进以及中国房地产市场快速发展，存量房市场规模日益增大，为物业服务企业提供了巨大的发展空间。同时，居民可支配收入不断提高，物业服务消费意识也不断增强，在对物业服务提出更高要求的同时也创造了更大的物业服务需求，进一步促进了本行业的繁荣。

（2）企业服务成本波动

物业管理产业作为劳动密集型行业，人力成本在主营业务成本中的占比较大。近年来，随着职工工资标准和社保福利的政策性刚性调升，用工成本持续上涨，物业服务企业经营风险日益加剧。因此，人力成本波动是影响物业服务企业发展的重要因素之一。

八、募集资金到位当年每股收益变动趋势及填补措施

公司本次募集资金用于企业信息化建设项目、物业业务拓展项目、人力资源及企业文化建设项目、市政环卫业务拓展项目、停车场改造及投资建设项目及偿还银行贷款。由于上述项目有一定的建设期和达产期，预计募集资金到位当年，除物业业务拓展项目、市政环卫业务拓展项目及停车场改造及投资建设项目会产生一定的收入和利润、增加公司经营周转资金，改善公司资产负债结构，减少财

务费用外，在此期间股东回报仍将通过公司现有业务产生的收入和利润实现，公司现有业务预计经营稳定，未有重大变化。按照本次发行不超过 1,791.0667 万股，募集资金总额不超过 49,940.69 万元计算，公司股本和净资产规模将大幅增加，预计募集资金到位当年，公司每股收益（扣除非经常性损益后的每股收益、稀释后每股收益）受股本摊薄影响，相对上年度每股收益呈下降趋势。

（一）本次募集资金投资项目的必要性和合理性分析

公司本次募集资金总额不超过 49,940.69 万元，用于投资企业信息化建设项目、物业业务拓展项目、人力资源及企业文化建设项目、市政环卫业务拓展项目、停车场改造及投资建设项目及偿还银行贷款。本次募集资金的运用将进一步提高公司的综合竞争力，提升公司的市场地位，有利于公司总体发展战略的实现。本次融资必要性和合理性分析相见本招股说明书“第十三节募集资金运用”之“二、募集资金投资项目的具体情况”部分相关内容。

（二）本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系，公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

1、本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系

公司主要业务为物业管理服务。公司本次募集资金投资项目均投资于公司现有的主营业务，企业信息化建设项目将系统提高公司物业管理服务质量和效率；物业业务拓展项目将提高公司承接新项目的能力，扩大公司业务区域板块；人力资源及企业文化建设项目将提升公司自身实力，进一步解决公司日益增长的人员需求；市政环卫业务拓展项目及停车场改造及投资建设项目则有利于提供公司的行业竞争力，同时增加了新的盈利增长点。项目的顺利实施将有利于增强公司的经营能力和盈利能力，有利于提升公司的核心竞争力，对公司实现未来发展目标起到关键作用。

2、公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

在人才储备方面，截至报告期末，公司拥有环境绿化人员 8,916 人，客户服务人员 2,479 人，设备管理人员 1,299 人，秩序维护人员 5,145 人，餐饮服务人员 384 人，占员工总数的比例分别为 47.20%、13.12%、6.88%、27.24%及 2.03%，员工拥有多年相关工作经验，可以满足募投项目对人员的需求。

在业务资质方面，公司拥有《中国人民共和国物业服务业资质证书》壹级、《中华人民共和国特种设备安装改造修理许可证》、《城市生活垃圾经营性清扫、收集服务许可证》、《劳务派遣经营许可证》，及《自行招用保安员单位备案证》等经营资质或许可证书。公司的经营活动符合相关的质量管理体系要求、环境管理体系要求、与职业健康安全管理体系要求，经第三方认证机构认证，公司获得了 ISO 相关证书，包括：《质量管理体系认证证书》、《环境管理体系认证证书》、《职业健康安全管理体系认证证书》、《食品安全管理体系认证证书》与《信息安全管理体系认证证书》等，可以满足募投项目对技术资质的需求。

在市场开发方面，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，在西南地区尤其是公共及学校业态领域拥有较好的口碑。公司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。公司所管理的项目获得多项国家、省、市级荣誉，公司在行业内也获得多项荣誉。

九、填补回报的具体措施及董事、高级管理人员承诺

（一）填补即期回报被摊薄的具体措施

为填补股东被摊薄的即期回报，本公司承诺将采取相关措施，但公司制定的填补回报措施不等于对公司未来利润做出保证。具体措施如下：

1、公司现有业务板块运营状况，发展态势，面临的主要风险及改进措施

报告期内，公司主要业务包括物业管理服务业务和增值服务业务，具备多年的经营经验，了解物业管理行业发展趋势，在人员、技术、市场方面均进行了一定的储备，能够实现募投项目的有效开展。

近年来，随着我国新型城镇化的推进以及中国房地产市场快速发展，存量房市场规模日益增大，为物业服务企业提供了巨大的发展空间。一方面物业在管面积持续增加，主营业务收入稳步增长；另一方面物业服务企业在增值服务领域拓展多元经营渠道，行业经营总收入实现了较大程度的上涨。

目前，物业管理行业存在竞争格局分散的情况，尤其在公共及学校等业态存在着企业先发优势，具有一定的先发者壁垒。而部分住宅类项目在存在“谁开发，

谁管理”的现状，由商品房开发商下属的物业管理公司负责经营，行业集中度有待提升。公司作为完全市场化运营的物业管理服务公司，通过不断完善物业服务质量，提升服务人员水平，获得客户的认同，从而赢得行业内较好的口碑，以进一步扩大经营规模。

物业管理行业作为劳动密集型行业，人力成本在主营业务成本中的占比较大。近年来，随着职工工资标准和社保福利的政策性刚性调升，用工成本持续上涨，物业服务企业经营风险日益加剧。因此，人力成本波动是影响物业服务企业发展的重要因素之一。公司通过积极引入外部专业咨询等机构的力量，加强内部成本管控，努力提高员工效能，从而控制人力成本。

近年来，公司立足于解放具有先进管理理念的成熟管理人员的束缚，加大员工激励，理顺基础管理人员的招聘、培养、晋升等职业发展通道，提升考核与激励体系的效能，从而留住专业人员，打破人才供求关系失衡的状态。公司积极引入懂经济、会经营、善管理、知晓法律的各类人才，通过推广经理班、内部培训、储备项目经理机制，为公司的业务拓展夯实人力资源基础。公司配合全国业务拓展规划，计划实施“人力资源与企业文化建设项目”，尽力满足公司高速发展所带来的人才需求。该项目涉及人才培育、人才激励与约束、人力资源信息系统等板块建设内容，短期内支撑公司对人才的迫切需求，长期则为公司建立完善企业形象、传承企业文化奠定坚实的基础。

2、提高公司日常运营效率、降低公司运营成本，提升公司经营业绩的具体措施

公司将通过加强募集资金管理、提升公司盈利能力和水平、完善分红政策等措施，提高投资者回报。具体如下：

（1）公司已对本次募集资金投资项目的可行性进行了充分论证，募投项目符合产业发展趋势和国家产业政策，具有较好的市场前景和盈利能力。本次募集资金到位后，公司将加快募投项目建设进度，确保募集资金使用效率。随着公司募集资金投资项目的全部建设完成，公司经营能力将有较大提升。

（2）本次发行募集资金到位后，公司将根据相关法规和公司募集资金管理制度的要求，加强募集资金安全管理，对募集资金进行专项存储，保证募集资金合理、规范、有效地使用，防范募集资金使用风险，从根本上保障投资者特别是

中小投资者利益。

（3）提高公司日常运营效率，有效控制应收账款回款速度及存货周转速度，降低公司运营成本，提升公司经营业绩。公司积极加强成本管理，严控成本费用，约束董事和高级管理人员的职务消费行为，严格控制公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动，提升公司盈利能力。

（4）进一步完善现金分红政策，注重投资者回报及权益保护

公司在《公司章程》中制定的关于利润分配政策，尤其是现金分红的具体条件、比例、分配形式和股票股利分配条件的规定，符合《中国证监会关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《中国证监会关于进一步推进新股发行体制改革的意见》、《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》及《上市公司章程指引》（2014 年修订）的要求。公司尊重并维护股东利益，建立科学、持续、稳定的股东回报机制。

上述填补即期回报被摊薄的措施并不等同于对未来利润情况作出预测，投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担任何责任。

（二）董事、高级管理人员承诺

详见本招股说明书之“重大事项提示”之“五、关于被摊薄即期回报填补措施的相关承诺”之“（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”。

（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

详见本招股说明书之“重大事项提示”之“五、关于被摊薄即期回报填补措施的相关承诺”之“（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”。

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。

第十二节 业务发展目标

一、发行人当年和未来两年的发展计划

（一）发展战略

公司的战略定位：专注于智慧城市公共建筑与设施的基础物业管理及其创新利用一体化的综合服务提供商。

（二）总体业务发展计划

我国物业管理行业起源于住宅小区的管理，绝大多数物业公司在相当长的时期内，都是以住宅物业管理为主要业务。随着城市化的进程和行业自身的发展演进，物业管理的领域逐步由住宅物业向政府机关、企事业单位办公楼、医院、学校、公园、场馆、地铁、车站、机场等城市公共建筑与设施的运行管理延伸。

新大正则在保持自身基础物业管理服务稳步发展的前提下，将未来发展战略定位在城市公共物业领域，以此区别于绝大多数物业公司在住宅物业领域的激烈竞争，在战略定位上与业内同行形成错位经营。随着政府职能的转变，机关后勤社会化改革的推进，大量的存量物业管理进入市场，另一方面，随着城市化的发展，需要并新建大量的医院、学校、公园、场馆、地铁、车站、机场等城市公共建筑与设施，给物业管理带来新的增量空间，所以城市公共建筑与设施的基础物业管理市场规模巨大，空间广阔，是新大正物业战略定位的基础。

随着城市化进程的加快，城市规模的扩大，城市管理与发展的难题越来越多，而信息技术的发展为解决这些问题提供了可能，所以智慧城市建设已经成为城市未来发展不可逆转的趋势。随着智能设备与移动互联网、物联网的发展，智慧城市通过物联网基础设施、云计算基础设施、地理空间基础设施等新一代信息技术以及互联网、社交网络、通信终端等工具和方法的应用，实现全面透彻的共存互联和可持续创新。一方面，构成智慧城市的自动化、智能化、智慧化的设备设施及其建筑物，需要物业管理与运营，另一方面，这也对未来物业管理的技术与运营方式提出了不同于传统物业管理模式的更高的、新的要求。综上所述，未来城

市智慧城市公共建筑与设施的物业管理将出现以下四大趋势：

1、设备智能化：随着通信技术、计算机网络技术的飞速发展，数字化、网络化和信息化正日益融入人们的生活之中。未来建筑设施的智能化水平将会大幅度提高，而随着机器人、人工智能等一系列技术的不断突破和应用，对设施设备的管理将逐步转为“无人化”方式。

2、管理数字化：随着建筑与设施设备的智能化，企业管理活动的实现开始基于网络，用量化管理技术来解决企业的管理问题。物业管理也将相应转型为“技术密集型”。伴随城市智慧化的进程，物业管理必将实现信息化、网络化，而物业管理信息化程度的提升也将进一步促进城市信息化数字化的建设。

3、运营互联化：移动互联网实现了更全面的互联互通。人与人、人与物和物与物之间都可以无障碍地互联互通。物业行业本身注重时效性，未来物业管理将通过互联网以及物联网的无障碍沟通，实现更及时、准确的管理信息传输，提高管理品质。

4、服务平台化：新兴的互联网思维为物业管理行业引来创新机遇，平台化可以将企业服务价值最大化，并且将其从“传统物业服务企业”转为“综合服务提供商”，通过搭建信息平台，整合用户需求，对接专业的第三方资源，打造便捷高效的城市生活环境。

基于以上分析，新大正在“专注于智慧城市公共建筑与设施的基础物业管理与创新利用一体化的综合服务提供商”战略定位之下，当前及未来 3 年的总体业务发展计划是：在保持主体业务发展不变的情况下，通过加大市场开发投入，继续调整产品结构，重点发展与战略定位匹配的城市公共建筑与设施的基础物业管理，快速实现全国化并扩大基础物业管理规模。在此基础上，通过移动互联网技术和物联网技术改造传统的基础物业管理，构建线上基础物业管理业务平台，向物业空间管理与资产管理延伸与升级，通过物业管理实现人与物的联接，产生大数据，衍生新业务，从而实现公司由传统的基础物业服务提供商向智慧城市公共建筑与设施的基础物业管理与创新利用一体化综合服务提供商的转型升级。

（三）具体业务发展计划

1、业务区域拓展计划：增加市场开发投入，加快业务全国化布局，快速扩大管理规模

在行业集中度快速提升的当下，不论是传统的基础业务还是基于互联网和物联网的创新业务，对管理规模的要求都很高。公司未来相当长的时期都要把规模的增长作为重要战略任务。

公司将积极开拓周边乃至全国市场，深入调研新市场进入机会，分步骤建立全国一张网式的业务拓展网点，根据不同城市特点设置针对性的营销团队，在发挥优势项目、扬长避短的同时，定期交流分享市场开拓经验。

在开拓新市场版图的同时，积累销售渠道，尝试合作、模式创新、试点业务等各种方式，努力提高业务规模，将公司品牌传递至更多领域，使公司由一个区域性的传统物业公司快速演变为全国性的综合物业公司。

2、基础物业服务发展计划：继续调整产品结构，聚焦城市公共建筑与设施管理领域，做大做强优势业态

经过多年的积累，公司已经形成了公共物业、学校物业、园区物业、商业物业、住宅物业五大产品体系，基于公司战略，未来将进一步调整发展方向与资源配置，更多的聚焦于公共物业、学校物业和园区物业等城市公共建筑与设施类项目，维持和稳健发展商业与住宅物业。

（1）公共及园区业态：作为公司未来发展的业务主体，公司将积极布局，广泛合作，加快公共及园区业态的发展，实现规模的有效增长。随着供给侧结构改革与政府职能的转变，机关事业单位后勤服务社会化将成趋势，市场需求进一步增大。而未来城市化进程中，政府会大量投资建设体育场、展览馆、图书馆、博物馆、公园、地铁、机场以及医院等大型公共建筑与设施，以满足人民日益增长的美好生活的需求，为物业管理提供巨大的增量空间。在园区物业方面，由现有的产业园区办公与生产、生活设施管理和服务，扩展到市政道路养护、市政设施维护等相关市政物业服务。

（2）学校业态：学校业态面临的师生群体，人口基数较大，具备创新服务业务培育的基本条件。同时新大正学校业态物业管理已经处于重庆区域行业领先地位，基于“智慧校园”物业管理服务建设，形成学校物业管理的特色品牌。未来公司将重点提高该业态的业务拓展能力，并使其承担树立新大正物业品牌形象的责任，作为公司未来重点发展方向。新大正将立足西南区域，逐步向中南等区域扩张，围绕校、师、生进行创新服务业务探索，提高盈利能力。

（3）商业与住宅业态：公司将维持现有业务，同时加强商业运营能力的培

育和建设，从基础服务向附加值服务转变，与专业服务公司合作，提前介入商业运营管理，增加为业主方提供的服务范畴。住宅业态主要以公租房、单体楼及中端社区为主，通过围绕业主群体挖掘维修、家政及社区电商等社区服务业务，提升利润率水平。

3、专业服务发展计划：调整发展策略，打造专业能力

公司在发展过程中，除了全委托综合物业服务以外，基于市场专业细分的需要，逐步形成了保洁、保安、设施等专业公司，既为综合物业服务提供专业技术支撑，同时又独立面向市场发展，成为公司主营业务的重要补充。未来公司将继续在专业细分领域发展壮大专业公司。

（1）保洁服务及市政环卫业务

目前公司主要为写字楼提供高端保洁服务，未来将针对客户需求研究高端家政服务业务及有专业技术含量的保洁服务，利用现有客户资源适时进入市政工程和设施保洁业务领域，并与客户进行战略合作，跟随其进入外地市场。

（2）保安服务

公司通过不断提升专业能力，充分利用现有客户资源，为写字楼、集中商业等物业形态提供高端保安服务，同时为大型企业、国有企业及工业园区提供保安服务，未来将与五大行等高端客户群体进行战略合作，适机开展特勤安保服务。

（3）设施维护服务

既有建筑在保修期结束后，存在巨大的设施设备维修养护专业服务，而未来城市公共建筑与设施智能化改造工程浩大，对物业公司的专业技术能力提出挑战。公司将依托现有的技术基础与庞大的客户资源，努力打造智能工程改造与建设、智能维修与养护的专业技术能力，发展设施设备改造、运行、维修业务。

（4）商业资产管理业务

城市公共建筑往往附带有大量的商业设施与资源，公司依托物业服务的优势，为客户提供商业咨询、规划、整合、招商、运营等全程服务。对于其附属商业资产，采取委托经营、联合经营、租赁经营以及投资经营等多种方式，导入空间规划与资产管理内容，在为业主提供增值服务，创造价值的同时，提高物业服务的经营价值和水平。

4、信息平台与创新业务计划：加大信息化平台开发力度，打造基于互联网和物联网的智慧物业管理与创新业务平台，推动公司转型升级。

近年来，信息技术在物业管理行业得到广泛的应用，传统的物业管理行业与现代的互联网深度融合，一些实力雄厚的开发商物业，基于移动互联网技术和社区商业，构建 O2O 电子商务平台，创新物管理商业模式，引领行业的转型升级。公司根据自身的业务结构与特征，设计并着力构建基于互联网与物联网的智慧城市公共建筑与设施管理的智慧平台----慧服务，计划通过三个步骤，实现公司业务创新与转型升级。一是用移动互联网和物联网技术改造传统的基础物业管理，使传统单纯依靠人工的保安、保洁、维修、绿化等基础服务工作自动化、智能化、智慧化，从而改变物业管理的形象，提升客户的体验，提高物业管理的效率，降低物业管理的成本。二是在实现基础物业管理信息化的基础上，向空间规划、资产管理、能源管理等公共资源领域拓展，扩大物业服务的领域，创新物业经营项目，提高服务的附加值。三是通过以上两个阶段的信息化，积累对物的管理运行数据和对人的服务行为数据，通过大数据衍生创新业务项目，聚集业主资源并充分挖掘和满足业主服务需求，打造物业服务生态圈，实现商业价值，最终实现公司转型升级。

5、投资并购发展计划

未来公司将基于自身发展实际情况及融资实现程度，为规模增长、技术发展和业务拓展进行资源性、技术性以及合作性投资并购。

二、拟定上述计划所依据的假设条件

1、国家宏观政治、经济和社会环境处于正常的发展状态，没有对公司发展产生重大影响的不可抗力事件发生；

2、公司经营所遵循的现行法律、法规及国家有关行业政策无重大变化；

3、公司所处行业处于正常的发展状态，未出现重大市场突变情况；

4、募集资金投资项目能按计划组织实施并如期完成；

5、公司现有高级管理人员、核心技术人员保持稳定，未发生重大流失现象。

三、实施上述计划可能面临的主要困难

（一）资金瓶颈的制约

物业行业的演变、信息技术的发展与应用、资本的进入等多种因素的综合作用，推动物业行业发展方式的深刻变革，行业集中度快速提升。公司正处于快速

成长期，按照未来发展战略规划，公司业务的全国化所带来的市场拓展的投入、人才培育储备的投入，公司信息平台建设的投入以及创新业务的投入，均需要大量资本的支持，若维持公司快速发展所需的资金来源得不到充分保障，公司难以快速扩大业务规模，同时也影响到公司战略规划的实施进程。

（二）人才的制约

公司未来的发展方向是成为智慧城市公共建筑与设施基础物业管理与创新利用一体化运营服务提供商，该领域的物业管理将基于移动互联网与物联网技术。虽然公司逐步引进并储备了一定数量的高素质人才，并形成了集团人才库。但整体而言，公司人员的平均学历水平较低。随着行业竞争的日趋激烈，行业标准和客户要求的不断提升，对于专业技术人才的需求将不断上升，未来创新型业务亦会带来业务复杂度的提升，势必在人才引进和人员培训上对公司产生挑战。

（三）管理水平的制约

本次发行完成后，随着募集资金的到位和经营规模的扩张，公司的规模将迅速扩大，从而增加公司的管理难度，公司的资产、业务、机构和人员等将进一步扩张，需要公司在资源整合、市场开拓、服务质量管理、财务管理、内部控制等诸多方面进行调整，对各部门工作的协调性、严密性、连续性也提出了更高的要求。在战略规划、技术研发、运营管理、人员管理等方面将会对公司的管理层提出新的挑战。

四、确保实现上述发展计划拟采用的方式、方法或途径

1、依托在物业行业积累的行业经验、品牌声誉、技术实力和客户资源，以城市化的快速推进为契机，力争打造成服务优良、品质可靠、理念先进的一体化服务商，全面提升公司可持续盈利能力；

2、进一步加强现有市场开拓，积极拓展未开发城市、抢占全国市场，提高市场份额，提升公司的综合竞争力；

3、严格按照上市公司的要求规范运作，提高公司决策的规范性、科学性，促进机制创新和管理升级，保障公司高效、有序地运行；

4、提高公司运营效率，加强预算管理，控制公司的各项费用支出，提高资金使用效率，全面有效地控制公司经营和管控风险，提升经营效率和盈利能力；

5、公司将完善岗位职责、考核激励、培训教育等体系建设，形成良性竞争机制，营造和谐的用人环境，并最大限度地激发员工积极性，挖掘公司员工的创造力和潜在动力。

五、发展计划与现有业务的关系

公司未来发展战略及具体的业务计划，是基于公司现有的发展基础，业务结构、管理能力、人才准备等多种内在因素；基于物业行业自身的发展规律，转型升级的总体趋势以及城市化建设的进一步推进所带来智慧城市公共建筑与设施管理领域巨大的市场需求；基于国家大力发展服务业以满足人民日益增长的对美好生活的需求之政策导向，经过内外环境与产业政策的反复论证而制订的。公司的战略规划与发展计划，符合公司现有的发展基础、行业未来发展趋势和国家产业发展政策。

公司现有业务所取得经营成果是实现上述计划的重要基础，公司积累的客户资源、品牌声誉、研发能力、品质管理等方面的优势为上述计划的成功实施提供了保障。同时，上述计划是基于公司发展战略，围绕公司主营业务制定，其成功实施将有效扩大公司经营规模、优化公司服务结构、提升公司盈利水平、增强公司核心竞争力。

第十三节 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。

（二）募集资金不足时的安排

本次股票发行后，如实际募集资金数量小于上述投资项目的资金需求，不足部分公司将用自筹资金或银行借款补充。

（三）募集资金投资项目合规情况

本次募集资金投资项目系进一步拓展营销网络渠道、提升信息化程度、服务

质量与管理水平的建设项目，符合国家相关产业政策。

其中，企业信息化建设项目、市政环卫业务拓展项目、停车场改造及投资建设项目已于 2017 年 10 月在重庆市渝中区发展和改革委员会登记备案。物业业务拓展项目、人力资源及企业文化建设项目、偿还银行贷款项目均不属于国家或地方主管部门规定需要履行核准或备案手续的项目，因此未办理项目备案手续。发行人的募集资金投资项目均不属于需要履行环境影响评价手续的项目，因此未办理环境影响评价手续。保荐机构已就该事项出具《长江证券承销保荐有限公司关于重庆新大正物业集团股份有限公司募集资金投资项目核准备案以及环境影响评价事项的说明》。

企业信息化建设项目、市政环卫业务拓展项目、停车场改造及投资建设项目将于发行人物业管理项目所在地以及发行人现有办公场所实施，物业业务拓展项目将通过在各地租赁营销网点所用房屋进行实施，人力资源及企业文化建设项目、偿还银行贷款项目将于公司现有办公场所实施，以上项目均无需征用建设用地或额外购置房产。

公司本次公开发行股票募集资金用途不存在违反国家产业政策、投资管理、环境保护、土地管理以及其他法律、法规和规章规定的情形。

（四）募集资金专户存储安排

本次股票发行后，将根据证券监督管理部门的相关要求将募集资金存放于董事会指定专门账户进行存储，严格按照《募集资金管理制度》的要求使用募集资金，并接受保荐机构、开户银行、证券交易所和其他有关部门的监督。

（五）募集资金运用对同业竞争和独立性的影响

本次募集资金投资项目将围绕公司主营业务进行实施，项目实施后不会与控股股东、实际控制人及其控制的其它企业构成同业竞争。本次募集资金投资项目将在新大正或新大正的全资子公司实施，不会对新大正独立性带来不利影响。

（六）董事会对募集资金投资项目的可行性分析意见

截至 2017 年 12 月 31 日，公司资产总额为 38,473.08 万元，本次募集资金投资项目总额为 49,940.69 万元，占公司 2017 年 12 月 31 日资产总额的比例为 129.81%。2015 年至 2017 年，公司营业收入由 2015 年度的 52,462.47 万元增至

2017 年度的 76,753.57 万元；净利润由 2015 年度的 4,673.48 万元增至 2017 年度的 7,133.78 万元。公司于报告期内保持了良好的成长性和盈利能力。本次公开发行募集资金到位后，将满足公司扩张阶段对资金的需求，进一步增强公司的盈利能力。

公司主要业务为物业管理服务。公司本次募集资金投资项目均投资于公司现有的主营业务，企业信息化建设项目将系统提高公司物业管理服务质量和效率；物业业务拓展项目将提高公司承接新项目的能力，扩大公司业务区域板块；人力资源及企业文化建设项目将提升公司自身实力，进一步解决公司日益增长的人员需求；市政环卫业务拓展项目及停车场改造及投资建设项目则有利于提供公司的行业竞争力，同时增加了新的盈利增长点。项目的顺利实施将有利于增强公司的经营能力和盈利能力，有利于提升公司的核心竞争力，对公司实现未来发展目标起到关键作用。

公司凭借多年从事物业管理服务，积累了丰富的行业经营和项目实施经验，储备了相关的管理技术。同时，公司已建立了完整的治理制度和内控措施，并将随着公司业务的发展不断健全、完善。公司将严格按照上市公司的要求规范运作，进一步完善法人治理结构和三会运作机制，充分发挥三会在重大决策、经营管理和监督方面的作用。

综上所述，公司董事会认为，本次募集资金投资项目紧密结合公司主营业务，对公司扩大业务规模、提升管理水平和服务品质、活跃创新机制具有重要的意义。本次募集资金数额和投资项目与公司现有经营规模、财务状况和管理能力相适应。

二、募集资金投资项目的具体情况

（一）企业信息化建设项目

1、项目概况

本项目为了进一步促成公司业务的技术升级与改造，提高公司服务的质量与效率，拟构建一套更加完善的物业管理智能化系统。建设的主要内容为：①对公司层面的管理实现企业管理信息化，完成系统总体部署；②完成公司基础物业管理的技术升级，实现物业管理智能化；③实施具体的基于 BIM 的 FM 运营建设

项目。

2、项目内容

（1）企业管理信息化项目

企业管理信息化系统总体部署的架构分为三个层面：

第一层面——基础技术层：建立管理系统平台、技术平台、应用平台。

第二层面——应用层：建立协同办公系统，满足公司网上办公的要求，提高工作效率。建立网上报销、集中财务核算系统，满足公司财务核算的要求，加强资金、费用管控。建立网络报表和合并报表管理系统，满足公司统一的报表管理要求，奠定财务管理的坚实基础。建立业务管理系统，满足公司集中的业务管理需要。

第三层面——管理决策层：建立公司预算管理和集中资金管理、BI 决策分析系统和绩效管理系统，满足集团管理决策的需要。

本项目通过建设集成化的、一体化的 ERP 系统，实现协同办公，业务管理精细化、财务业务一体化、预算费控一体化，促进基础管理升级，支撑公司战略落实。主要目标包括：

A、支撑集团运作：引进集团型的 ERP，支撑新大正物业集团化管理及业务运作；

B、消除信息孤岛：建立统一的、一体化的 ERP 系统，并预留与拟建其他系统接口，避免信息割离，消除信息孤岛；

C、协同办公：实现网络办公，移动办公，网上审批，网上报销，即时通讯，发布公告，进行合同的审批归档管理，知识管理等等；

D、业务管理精细化：通过系统实施，优化、固化业务及管理流程，改进数据管理，促进业务操作与管理的规范化、标准化、精细化，提升管理水平；

E、财务业务一体化：规范公司财务管理，实现采购、库存、收费等多种业务与财务的无缝集成，各类业务单据可同步生成会计信息；

F、预算费管一体化：规范公司预算编制，实现费用报销与预算的集成，加强费用支出的管控。

（2）基础物业管理智能化项目

本项目的主要目的是进行基础物业管理的技术升级，保证新大正物业规模扩

张的同时实现集约化管控。

业务信息化会带来企业效率的提升和运营成本的降低，随着物业行业诸多企业纷纷实施基础管理信息化建设，物业服务企业市场竞争的格局也随之变化，而最终的市场选择也将是优胜劣汰的市场生存规律。

物业管理信息一体化系统支持各种物业形态、公司运营的日常管理有如下：客服、收入、成本、日常运营四个方面，以客户管理、客户服务、收费管理、成本、运营等日常管理事务的执行过程为操作核心，有效处理客户、物业管理人员之间的关系。成本、收入、运营的关系实现流程化、规范化管理，提高物业服务水平的同时有效提升工作效率。

（3）基于 BIM 的 FM 运营建设项目

本项目的主要目的是逐步实现从基础物业管理向 FM（设施管理）的转型升级，提升公司的信息共享、运维管理和空间管理水平，满足客户在设施运营阶段的管理需求。

国内诸多大型项目都应用了 BIM 技术，源于 BIM 具有强大的整合能力，很多建筑项目完全使用 BIM 来完成。BIM 项目建设的主要目标有：

直观的空间定位：建筑中包含给排水系统、照明系统、消防系统、空调系统等。相关设备设施在 BIM 模型中以三维模型的形式表现，从中可以直观地查看其分布的位置，方便建筑使用者或业主对于这些设施设备的定位管理。

设备维护：BIM 模型的非几何信息在施工过程中不断得到补充，竣工后可导入运维系统的数据库中，相关设备的信息如生产日期、生产厂商、可使用年限、维修保养手册等可直接查询到，节省翻阅查找纸质文件或电子文档的额外时间，依据 BIM 模型信息可自动生成设备维护方案，遇故障时可快速定位或更换。

能耗管理与分析：将建筑中各类传感器、探测器、仪表等测量信息与 BIM 模型构件相关联。可直观展示获取到的能耗数据（水、电、燃气等）及监控信息，依靠 BIM 模型可按照区域进行统计分析，更直观地发现能耗数据异常区域，管理人员有针对性地对异常区域进行检查，发现可能的事故隐患或者调整能源设备的运行参数，以达到排除故障、降低能耗、维持建筑的业务正常运行的目的。

BIM 技术在物业管理平台中运用具有以下优点：

A、三维可视性

BIM 模型在大型建筑全寿命周期中可以提供建筑设计方案、设备选型方案、

管线布置方案等三维可视化演示，向客户直观展示设计方案；具体到物业管理中，它在运维阶段可以提供设备、管线的三维图像，空间信息和维修保养信息，对于快速发现出现问题的设备和管线，缩短维修周期具有重大意义。

B、海量建筑信息集成

传统的工程信息搜集模式无法系统地搜集门类齐全的信息，更无法便捷的对各类工程信息进行集成；BIM 技术可将不同类别的工程信息进行存储、集成。基于 BIM 的物业管理平台可以依照物业管理的要求，迅捷地处理基于 GIS 的质量管控信息、基于 GIS 的设备信息、基于 RFID 标签的设备信息、设备的制造安装信息、楼宇空间使用信息、楼宇建筑结构信息等各种信息，提升了物业管理的信息化处理水平，提升物业管理的效率。

C、协同管理建筑物信息的互联共享

BIM 技术可将大型建筑全寿命周期中决策、设计、施工、运营管理、拆除恢复等阶段的各种信息在一个模型中予以存储和共享；在运营阶段，BIM 技术则把物业管理企业不同管理部门之间的相关信息在系统中予以共享。物业管理企业可便捷地调阅项目建设不同阶段工程师对同一事件的处理信息，也可就一个工程问题邀请原项目设计、施工等方面的专家进行远程诊断；在公司内部就同一问题的各类信息进行共享和处理。

3、项目投资概算

本项目总投资 10,271.04 万元。其中企业管理信息化项目投入 2,147.70 万元，物业管理信息化项目投入 8,123.34 万元，具体投资如下所示：

项目名称		投资（万元）
企业管理信息化项目		2,147.70
物业管理信息化项目	基础物业管理智能化项目	2,544.25
	基于 BIM 的 FM 运营建设项目	5,579.09
合　计		10,271.04

4、项目实施的必要性

（1）公司自身发展需要

A、公司快速发展的必然要求

公司作为拥有国家一级资质的物业管理公司，经过二十年左右的发展，公司所服务的项目约 300 个，服务面积约 6,000 万平方米，员工数量超过万人，服务区域逐步向全国范围覆盖。

随着公司的扩张发展，管理难度随着项目规模增大而增加，然而公司的管理信息化基础较为薄弱，仅在财务、收费、协同办公等领域有部分信息化系统支撑，系统之间集成度较差，容易形成信息孤岛，不能有效支撑公司快速发展。

为了加强公司对各事业部、分、子公司的集中管控能力以及内部协同能力，实现公司内部不同单位之间、不同部门之间、不同员工之间的协同应用，加强各环节业务风险管控，公司计划通过 4 年左右时间的进行信息化建设，促进公司管理升级，支撑战略落地。同时加强对信息的管理能力，从数据中实时分析问题，及时调整业务管控，降低经营风险。

B、解决物业管理人才不足的问题

物业的传统管理已经不能满足高品质的物业服务要求。激增的物业服务产生了旺盛的物业管理人员需求。然而物业管理行业的工作较为日常，对管理人员的应变能力要求较高，目前行业整体的薪酬低下导致行业人才严重不足。上述问题迫切需要公司推广智能化的物业管理、业务运营系统，改变传统的管理模式，实现管理流、业务流、信息流的标准化。

C、解决物业管理人力成本高的问题

物业管理在数字化、信息化、网络化等方面有所进展，但目前的物业智能化管理平台尚不能解决设施运维水平低下、信息共享困难、劳动力密集等问题。在目前物业管理模式下，劳动力成本居高不下。BIM 技术的出现，为物业智能化平台发展提供了新的思路，将使得物业管理从劳动力密集型向知识密集型转变，将有效降低物业管理行业的劳动力成本。

D、为公司带来更高的附加价值

BIM 智能化系统项目实际上是对空间、设施和设备的信息结构化，这不仅能够增加管理水平，也能强化公司的核心竞争优势，巩固行业地位。

本项目主要完成物业的空间、资产、运营、能源的职能管理从劳动密集型服务向集约型服务转型，从被动反馈型服务向主动预测型服务转型，通过集约化手段持续优化和拓展基础物业服务体系，提升公司的运营效率，为公司创新业务的发力打下坚实基础。

（2）行业发展需要

A、社会发展大势所趋

1）“互联网+”时代已经来临

2015 年政府工作报告提出“互联网+”概念，提出推动移动互联网、云计算、大数据、物联网等于现代物业管理相结合，促进人居环境与互联网相结合的健康发展。互联网已经叩响了“万物互联网时代”的大门。物业行业的信息化思想转变也迫在眉睫。让互联网与传统行业进行深度融合，创造新的发展生态，新的物业运营模式。

在物业管理行业，互联网也在逐渐发挥重要作用。随着人们对高质量的物业管理服务需求提升，以及房地产存量经济时代的到来，物业管理公司正在积极探索对物业管理信息化和服务模式的自动化、网络化改造，在提高整体运营效率的同时，降低人工成本。可以预见，整个物业管理行业将会更多地跨界互联网，通过线上与线下二者的结合，迎来真正的“互联网+”时代。

2）市场对智能化管理的需求不断增强

随着计算机行业的发展、智能设备的普及，物业管理的智能化不断提升，主要表现在物业服务高度的便利性、业务管理信息一体化、便利的综合物业管理信息服务化等。

伴随着人们对于个性化服务的追求，传统的人工业务运营已经无法适应物业公司快节奏的服务模式和管理局面，各大物业公司亟需在物业管理上引入互联网技术，促使物业管理智能化、信息化，改善管理水平。

3）同行业公司正在创新与变革

物业管理行业正在形成一批走规模化、集约化、专业化经营模式的现代物业服务商。规模企业能够投入更多资源进行互联网技术平台开发、智能设备应用和创新模式革新，以获取更大的竞争优势和品牌效应。

部分物业企业通过专业化运作、创新业务等增值服务探索新型商业模式，无论是彩生活服务集团的信息服务平台，还是万科物业管理，都是互联网技术在物业管理行业中应用的探索。

B、行业发展大势所趋

建筑业作为国民经济支柱产业一直保持着稳定的发展势头，规模逐年扩大，其高速发展的现状与物业行业相对落后的管理水平之间的矛盾日益突出。

住房和城乡建设部发布的《关于推进建筑信息模型应用的指导意见》明确指出，到 2020 年末，建筑行业甲级勘察、设计单位以及特级、一级房屋建筑工程施工企业应掌握并实现 BIM 与企业管理系统和其他信息技术的一体化集成应

用。到 2020 年末，以下新立项项目勘察设计、施工、运营维护中，集成应用 BIM 的项目比率达到 90%：以国有资金投资为主的大中型建筑；申报绿色建筑的公共建筑和绿色生态示范小区。

BIM 技术作为促进我国建筑业发展创新的重要技术手段，其应用与推广将对物业管理的科技进步与转型升级产生无可估量的影响，同时也给物业行业的发展带来巨大效益，将大大提高物业管理的集成化程度和交付能力，提高物业服务的时效性、安全性和服务品质。

5、项目实施的可行性

（1）公司内部条件

A、为公司带来更高的附加价值

1）树立良好的企业形象，增强公司核心竞争力

智能化系统项目实际上是对人工管理和系统管理的升级换代，这不仅能够增强企业的管理水平度，也能强化公司的核心竞争优势，巩固行业地位。

2）适应技术发展趋势，优化公司盈利模式

大数据时代的技术变革日新月异，社区创新业务方兴未艾，尚未形成稳定的商业模式。通过智能化系统项目逐步实现在管项目的集中化管理，进一步优化公司的盈利模式，为公司未来社区发展战略的实施奠定基础。

B、公司已制订了实施项目的规划

项目建设分步实施，先试点后推广。公司在推广 BIM 项目前，拟与重庆高校进行合作，开展基于 BIM 的 FM 管理试点运行，以为后面的推广做好人才储备，同时也为市场推广起到了广告宣传效应。

为了适应物业行业的快速发展，公司在物业行业的专业人才储备已启动。到目前为止，公司已有 4 名 RICS(The Royal Institution of Chartered Surveyors，英国皇家特许测量师学会)会员，为项目建设奠定了基础。

（2）公司外部条件

A、国家政策的支持与市场需求的上升

2012 年，国务院印发的《服务业发展“十二五”规划》中明确指出要“鼓励物业服务企业开展多种经营，积极开展以物业保值增值为核心的资产管理实践的可行性。”物业管理公司开展多种经营受到国家政策的支持。

住房和城乡建设部颁布的《2011-2015 年建筑业信息化发展纲要》中明确提出“十二五期间，基本实现建筑企业信息系统的普及应用，加快建筑信息模型（BIM）、基于网络的协同工作等新技术在工程中的应用，推动信息化标准建设，促进具有自主知识产权软件的产业化，形成一批信息技术应用达到国际先进水平的建筑应用企业。”

本项目针对此现状，陆续对在管物业系统、运营系统进行升级，项目将为互联网技术下的创新业务管理奠定基础，是公司未来开展多种经营业务的开端。

B、国内外管理软件的开发应用已经非常普遍

从上个世纪 80 年代开始，我国企业管理就开始探索信息化建设。从 90 年代开始，以 SAP、ORCALE 为代表的国际著名 ERP 产品开始进入中国并得到迅速的发展，国内也随后出现了一批 ERP 厂商。国内厂商在学习理解国外 ERP 产品技术的基础上，结合中国企业管理的具体情况，开始探讨并开发出适应中国企业管理要求的 ERP 产品。经过近 30 年的发展，已经得到了非常普遍的应用，诸多国企、央企都采用了国内品牌厂商软件，实现了管理信息化。

同时，面对企业所处的不同行业，在管理要求、应用模式、业务流程等方面存在很大的差异，单一、固化的软件包无法套用到所有行业。因此，国内 ERP 厂商已经开始密切重视和充分研究各个行业的管理发展，积累行业模型，推出了不同的行业解决方案。

C、管理咨询行业的发展，为企业管理信息化提供了保障

管理咨询是 ERP 产业链中的重要一环，也是 ERP 供应商和用户之间不可或缺的纽带，为企业对 ERP 的选型、实施，还是企业的管理改造和流程优化提供了必要的服务。在 ERP 的实施中引入管理咨询，对企业生产流程进行全面梳理与诊断，方能充分发挥 ERP 为企业管理带来的作用。近年来，随着经济环境的发展和客户需求的增多，国内管理咨询公司发展较快，为企业管理信息化建设提供了保障。

6、项目实施方案

（1）企业管理信息化项目

A、建设内容

建设集团化的、移动化的 OA 系统、收费系统、费用报销等系统提高集团的

内部协同水平和办公效率，实现网上办公，移动审批，规范工作流程，节省管理成本，促进集团的知识管理。搭建公司沟通共享平台，提升公司内部信息沟通效率；落实公司流程管理，实现流程固化；形成公司知识管理平台，促进知识共享；建立公司内部信息门户，提升系统的简便性。

1）业务内容：协同办公、移动审批、合同管理、知识管理、预算管控、费用管控、财务管理、采购管理、库存管理、供应商管理、收费管理；

2）系统集成：实现 ERP 与人力资源管理系统（EHR）系统集成、与金税系统集成、与协同与知识管理系统（CMS）、收费系统的集成；实现 ERP 与拟建的物业管理系统（PMS）、客户关系管理系统（CRM）、经营分析系统（BI）等的集成。

B、建设方案

本项目总投资 2,147.70 万元，包括：建设开发费用、咨询费用、实施费用、运营维护费用。工程建造期为 4 年。具体如下：

实施项目	T+0 年	T+1 年	T+2 年	T+3 年	合计
平台建设费用（万元）	36.00	36.00	36.00	36.00	**144.00**
软件费用（万元）	350.00	500.00	100.00	39.00	**989.00**
实施开发费用（万元）	100.00	100.00	50.00	50.00	**300.00**
咨询费用（万元）	100.00	100.00	50.00	54.70	**304.70**
运营维护费用（万元）	50.00	102.00	129.00	129.00	**410.00**
合计（万元）	**636.00**	**838.00**	**365.00**	**308.70**	**2,147.70**

预算说明：

1. 平台建设费用 144 万元，主要为硬件网络平台租赁费用：2 台应用服务器，2 台数据库服务器，每台约 9 万元，4 年总共为 144 万元；

2. 软件费用 989 万元，实施开发费用 300 万元，按项目进度进行投资；

3. 咨询费用 304.70 万元，主要用于支付管理咨询公司管理咨询费；

4. 运营维护费用，主要包括软件维护费（T+1 年收取 52 万，T+2 年开始每年 79 万），以及为此增加的运维人员（2 人）费用 50 万。

综合以上，4 年间，共需投入 2,147.70 万元。

C、建设和运营计划

1）项目进度

公司将在四年内完成对管理信息化系统的升级。

2）项目的人力资源情况

项目建成全面投入使用后，公司将建立专业的 IT 团队，除原有人员外，另

招 2 名专职管理信息化系统建设人员，由供应商厂家统一进行专门培训，以确保能充分掌握所有系统的使用。并通过参与项目的实施，掌握信息化解决方案，培养公司实施、维护信息化平台的能力。培训方式包括厂家讲师培训、视频培训、厂家讲师实地培训等。

（2）基础物业管理智能化项目

A、建设内容

建立全面的涵盖新大正物业服务信息基础数据库，构建和提供物业前、中、后期的所有管理各类详实、准确的数据，形成多元数据关联并与客服及收费实现数据交换集成管理。

规范收费、客服、合同等主要业务流程。提升收费、客服、合同管理等主要岗位的工作效率，把财务和业务人员从繁琐的手工作业中解放出来。

以客户服务为中心，统一报事平台，由客服中心对报事统一进行派单，实现各部门之间的信息共享，支持多部门多岗位的协同服务，提高客户满意度。转变客户报事的丢单、漏单、传递单一、追溯性差的现状，实现客户报事的过程管控、信息共享、提示预警、有效跟踪控制。

B、建设方案

本项目总投资 2544.25 万元，包括：建设开发费用、咨询费用、实施费用、运营维护费用。工程建造期为 4 年。具体如下：

实施项目	T+0 年	T+1 年	T+2 年	T+3 年	合计
平台建设费用（万元）	36.00	36.00	36.00	36.00	**144.00**
软硬件费用（万元）	800.00	300.00	200.00	148.00	**1448.00**
实施开发费用（万元）	200.00	100.00	50.00	40.00	**390.00**
运营维护费用（万元）	50.00	170.75	170.75	170.75	**562.25**
合计（万元）	**1,086.00**	**606.75**	**456.75**	**394.75**	**2544.25**

预算说明：

1. 平台建设费用 144 万元，主要为硬件网络平台租赁费用：2 台应用服务器，2 台数据库服务器，每台约 9 万元，4 年总共为 144 万元；

2. 软件费用 1538 万元，实施开发费用 300 万元，按项目进度进行投资；

3. 运营维护费用主要包括软件维护费 70.75 万（从 T+1 年开始收取），以及为此增加的运维人员（T+0 年 2 人，50 万，T+1 年后 4 人，100 万）。

C、建设和运营计划

1）项目进度

公司将在四年内完成对智能化物业管理系统的升级。

2）项目的人力资源情况

项目建成全面投入使用后，公司将建立专业的 IT 团队，并对物业管理人员需进行相应的培训以提升应用能力，尽快适应智能化系统与现代化的工作方式。人员培训将由供应商厂家统一进行。公司将安排物业管理人员接受厂家的培训，以确保物业管理人员能充分掌握所有系统的使用。培训方式包括厂家讲师培训、视频培训、厂家讲师实地培训等。

（3）基于 BIM 的 FM 运营建设项目

A、建设内容

通过三维 BIM 图形平台整合 BIM 建筑模型、BIM 机电模型、施工资料、运维资料、设备信息、监控信息、规范信息等图形及信息数据。在三维图形平台基础上，基于 SOA 体系进行设计开发，实现基于 BIM 的三维可视化运维管理（FM）系统。

建设内容包括应用层、平台层、数据层和设施层四个层次，相互形成一个有机的整体。应用层：是系统的直接面向客户的应用部分，系统的主要功能都集中在这一层。平台层：即整个系统应用的支撑平台，包含：三维图形及 BIM 信息支撑平台、楼宇自控、安防视频监控平台等。数据层：是整个系统的数据来源基础。包括 BIM 模型数据、设备参数信息、设备运维信息、运维知识库等，视频监控、能耗监测及楼宇自控等数据是需要集成的数据，可调用设备商提供的数据访问接口。

1）基于 BIM 的 FM 运营平台建设项目：

基于 BIM 的大型建筑物业管理平台采用 Hadoop 分布式计算平台进行搭设，依托设计、施工阶段搭建的 BIM 信息平台加载物业运维相关组件后过渡到物业运营过程中进行使用，并充分发挥物联网技术的通用性、拓展性的特点进行开发。

平台由 BIM 数据库、BIM 平台、智能物业管理平台三个模块组成。智能物业管理平台需要实现的功能模块，依托 BIM 数据库、BIM 平台进行建设。基于 BIM 的物业管理平台功能模块可归纳为：运营信息发布系统、建筑空间与设备运维管理系统、公共安全运维管理系统、建筑能耗与环境监测系统。物业管理平台建设所需要的构件由 BIM 数据库进行；在设计、施工阶段，标准 BIM 平台通过调用构件建设模型，在现场施工中预埋传感器、加载构件信息；在物业运营阶段则可通过智能物业管理平台调用诸如电梯、监控、照明、空间管理等运维信息。

物业管理平台以互联网为载体，在运营中通过显示屏、手机向运维管理人员、客户进行信息传递。

2）智能化改造

① 智慧人行门禁系统可以实现以下功能：学校师生可通过下载 APP 就可以采用智能手机或实现人脸智能识别打开校区出入口和单元门的门禁（同时可以和原有刷卡系统兼容，方便不使用智能手机的用户进出门禁）。通过智慧人行门禁系统，可以记录人员的通行情况，设定通行权限，实现公司远程监控管理，并与公安系统的城市安全数据互通。

② EBA（物业设备远程监控管理系统）能够通过数据远程实现数据采集、控制、报警，工单智能调度，绩效管理，能耗管理及远程支持。第一，EBA 系统实时记录设备运营状态、参数的实时采集和记录，不再需要人工现场巡视和抄表。设备数据异常自动判断，超过阀值自动报警，实现故障快速响应，重要机房实现摄像头联动实施远程监控。主要监控供配电、给排水、消防、空调、电梯、环境等。第二，工单与智能调度。第三，任务与工时统计、任务完成评价，让业务和绩效自动关联。第四，通过 EBA 改造能耗大数据的采集、分析、应用变成可能。

③智慧安防系统以智能建筑综合管理平台为载体，前端可接入视频监控设备、入侵报警设备、车辆管理设备、人脸识别、可视对讲设备及电梯层控设备等众多子系统设备(根据校区项目规模与规划设计可扩展接入门禁、消费、考勤、访客等其它系统设备，实现一卡通应用)，后端通过统一数据库进行数据存储。通过与传统的公安、交通、金融等行业结合协同增效创造新的安防生态，并与公安系统的城市安全数据互通。

B、建设方案

本项目总投资 5,579.09 万元。包括基于 BIM 的 FM 平台构建,平台运营管理。项目建设期为 4 年，包括一次性设备建设费用、软件购买开发费用、实施运营费、咨询费用、培训费用。其中平台建设费用 4084 万元，对学校物业进行智能化改造（智慧门禁安防系统、EBA）一次性需投入 1985.09 万元。具体投入比例如下：

1）基于 BIM 的 FM 运营平台建设项目：

FM 平台建设	T+0 年	T+1 年	T+2 年	T+3 年	合计
平台建设费用（万元）	36.00	36.00	36.00	36.00	**144.00**
软件费用（万元）	700.00	500.00	300.00	100.00	**1,600.00**

实施开发费用（万元）	400.00	250.00	100.00	30.00	**780.00**
运营维护费用（万元）	50.00	340.00	340.00	340.00	**1,070.00**
合计（万元）	**1,186.00**	**1,126.00**	**776.00**	**506.00**	**3,594.00**

预算说明：

1. 平台建设费用 144 万元，主要为硬件网络平台租赁费用：2 台应用服务器，2 台数据库服务器，每台约 9 万元，4 年总共为 144 万元。

2. 软件费用 1600 万元，实施开发费用 780 万元，按项目进度进行投资。

3. 运营维护费用主要包括软件维护费 240 万（从 T+1 年开始收取，以及为此增加的运维人员（T+0 年 2 人，50 万，T+1 年后 4 人，100 万）。

2）学校物业智能化改造：

智能化改造	T+0 年	T+1 年	T+2 年	T+3 年	合计
智能门禁安防（万元）	400.00	300.00	300.00	210.83	**1,210.83**
EBA（万元）	200.00	150.00	150.00	136.26	**636.26**
运维服务费（万元）	0.00	46.00	46.00	46.00	**138.00**
合计（万元）	**600.00**	**496.00**	**496.00**	**393.09**	**1985.09**

综合以上两类改造，4 年间，共需投入 1985.09 万元。

C、建设和运营计划

1）项目进度

公司将在四年内完成对 BIM 智能运营建设项目系统的建造。本项目拟分为前期试点和大规模实施两个阶段，首选重庆某所大学做基于 BIM 的 FM 管理试点，大规模的系统改造将在 4 年间完成。

2）项目的人力资源情况

项目建成全面投入使用后，搭建专业的技术团队和部门支持系统的正常运营。

7、项目经济效益分析

（1）企业管理信息化项目

A、有效提高公司快速响应市场需求的能力

公司通过网上办公，移动办公，快速响应市场需求，为公司争取更大市场奠定基础。

B、协同办公，简化工作流程，提高公司管控能力；

管控能力的提升，可以有效支撑公司快速扩张要求。

C、预算管控，有效控制营运成本；

D、通过智能数据分析，及时发现公司改善经营的机会点，有效降低经营成

本。

E、通过网上办公，提高工作效率，可以有效节约管理成本。

本项目建成后，公司的管理控制能力将得到很大提升，从而进一步提高客户满意度，提升企业形象。

（2）基础物业管理智能化项目

A、提高工作效率，降低管理成本

物业管理智能化，会降低业务单元的人员配比，有效降低人工成本。

B、提高服务质量，赢取更多客户

物业管理智能化，可以更及时提交问题，发现问题，更快地处理问题。通过信息化手段实现对服务质量进行监督，有效提高服务质量，从而赢得客户认同，提高公司竞争能力。

C、提高员工素质，提升企业形象

通过业务智能化改造，员工素质逐步提高，有效提升企业形象。

本项目与公司的主营业务密切相关，项目建成后，公司的物业管理能力将得到提升，降低行政成本，提高工作效率，增强客户的感受度，为新大正快速扩张奠定基础。

（3）基于 BIM 的 FM 运营建设项目

A、BIM 智能运营建设项目系统带来物业管理成本显著降低、时间成本可控、安全事故降低。

B、员工素质的提高

随着公司 BIM 在物业中智能运营，物业管理人员需要加强培训，改变工程服务方式。每个项目所需的现场工作人员数量有所减少，而智能化的服务思维、合理分配资源的能力显得更加重要，员工需要改善传统的工作方式，提高其对市场的反应速度，增强服务水平。

C、企业形象的树立

本项目与公司的主营业务密切相关，物业 BIM 智能化系统项目的实施不仅有利于巩固和提高公司的市场地位，强化公司核心竞争力，还能创造新的利润增长点，在未来提高公司的盈利水平，为公司的持续、健康、稳定发展提供动力。

8、项目选址情况

本项目建设地址为企业办公场所以及企业已签约的服务对象所在地，包括公共与学校物业、住宅小区和商业综合体等。本项目为改造项目，不涉及土地使用情况。

9、项目环保情况

本项目的建设及运营过程主要为网络平台的建设，在涉及门禁的升级改造中，会产生极少量的噪音及固体废弃物污染。公司将严格按照国家与地方环境保护有关法规及政策的要求，在实施中采取有效的监督、管理措施，严格控制污染，保护环境，使各项指标符合国家环保标准和要求。

（二）物业业务拓展项目

1、项目概况

根据公司发展方向，物业业务拓展项目拟分五年以西南地区为轴心，逐年向西南地区周边城市进行圆心辐射方式予以市场拓展，首先在已入驻的云南、贵州、湖南、湖北、河南、广西、江苏、四川等地区巩固市场，在现有的外省城市规模基础上逐年分别增加 3-5 个新项目，以规模产生效益为目的进行持续发展。前三年时间市场营销主要拓展方向为华东地区、华北部分地区以及广浙闽等一带物业市场进行延伸，面向的城市不限于北京、上海、广州、成都、郑州、苏州、合肥、武汉、长沙、济南、重庆、南京、太原、南昌、昆明、青岛、西安、南宁、贵阳、大连等全国 20 座重要城市。

在全国的市场开拓方面，公司会根据各城市市场占有份额而设置“1+2 或 1+1”的营销组织架构模式（即：根据城市公司管理规模大小，配置 1 位城市公司总经理和 2 位总经理助理或者 1 位总经理和 1 位总经理助理）。公司将通过建立营销据点的方式拓展物业服务业务，实现全国化的业务网络布局，以成功承接物业服务项目，扩大公司的市场份额及收益规模。

在公司物业业态开拓方面，公司将根据物业发展趋势并结合自身发展特点，在外省地区重点针对公建物业（不限于办公楼、写字楼、政府行政服务中心、公检法办公楼、体育场馆、公园、医院、机场、道路等市政建筑物）和学校物业以及园区物业实施市场拓展。

公司在全国物业服务业务拓展项目的总投资规模为 6940 万元。

2、项目实施的必要性

（1）重庆物业市场的饱和以及公司战略发展，需要走向全国市场化

我国物业服务行业已经逐渐进入相对成熟的阶段，由于物业管理公司数量众多，竞争激烈，多数为地区性物管企业，难以在全国范围内形成较为有效的规模效应。

公司走向全国的时间较晚，外省项目不多、规模不大，品牌效应有待于提升。由于公司在外地行业资源受限制且现有的营销网络点投入不足，竞争对手众多，公司拓展全国市场的速度受到了一定的制约，难以有效快速进入包括华北、华南、浙广闽等目标市场区域。为了加快由区域性专业物管企业向全国性品牌物管企业发展的进程，公司亟待实施本业务拓展项目。

公司目前业务主要涉及重庆及西南地区，逐步向华中、华东地区进行辐射，按照公司战略部署，逐年按一定增长率进行市场扩张，争取在若干年内进入国内专业物业管理企业一流队伍行列。

通过近两年的业务调研，公司目标在湖北、湖南、广西、江浙一带分别发展出每年营业额达到 3000 万元的区域城市，而该区域省级城市项目个数争取实现 15 个以上。

（2）进一步提升品牌影响力的需要

公司因受制于业务的区域性特点，现有品牌的知名度主要集中在重庆市、贵州省、四川省、云南省等西南地区市场。只有通过全国业务拓展及品牌建设相结合的方式，加强营销渠道建设，扩大现有物业管理经验在全国范围内推广，才能进一步提升公司的品牌知名度，保证公司销售收入的持续稳定增长。

（3）公司发展规模效益需要

因战略规划和行业发展需要，公司结合全国物管行业发展实情，走创新服务道路，利用大数据平台的技术手段圈存潜在的客户群体，培养其对物管企业的黏性和依赖度，通过多种经营收入的提升，提升物管企业的经济效益。同时，规避物管行业不断加剧业主及客户对物业管理费涨价等行为的抗性局面。为此，扩张物管企业规模，争夺其服务范围内的客户群是未来物管企业赢利的主攻方向。

3、项目实施的可行性

（1）行业市场容量大，发展越来越规范，规模产生效益现象日益突显，为此，公司全国化发展前景非常广阔

从全国公共物业市场的统计数据分析来看：

公共主要集中在政府机关及企（事）业办公楼、商务写字楼、会展、场馆、广场与公园、市政、医疗机构等。

全国写字楼发展趋势：2014 年 7,349.10 万平方米，2015 年 6,569.12 万平方米（每年近 7,000 万平方米开发，地产按 5%的增幅进行面积开发），从区域分布上看，东部地区办公楼新开工面积所占比为 55%，中部地区所占比重为 19.4%，西部地区为 24.6%。

全国医院发展趋势：全国医疗卫生机构数达 98.7 万个，其中：医院 2.6 万个，基层医疗卫生机 92.2 万个，专业公共卫生机构 3.5 万个，其他机构 0.3 万个。全国三甲医院总数量 773 个，其中西南区 57 个、西北区 53 个、中南区 183 个、东北区 125 个、华北区 131 个、华东区 148 个。

全国市级行政中心发展趋势：在“产业集聚，结构调整，空间布局优化”的大背景下，行政中心搬迁的城市有呼和浩特、青岛、昆明、上海、长春、哈尔滨、深圳、贵阳、西安、南昌、泉州、合肥、济南、成都、宁波、桂林、海口、丹东、牡丹江、无锡、徐州、烟台、洛阳、平顶山、南充;正在搬迁的有包头、杭州、南京、兰州。规划中的除北京外，还有沈阳、石家庄、郑州（2854 个区县级未含在此内）。从以上数据可以看出，政府新建的办公楼宇，给物业管理行业带来了不少的合作商机。

全国会展场馆趋势：我国可供展览面积 5,000 平方米以上会展场馆共计 316 个，可供展览面积 1,237 万平方米。

从以上公建物业数据统计发展态势来看，我国在更新换代、提档加速的建设浪潮中，不断改善全国人民的居住、办公环境以及运动娱乐场所是未来发展的主旋律，全国各地公建物业市场容量巨大，给物管企业带来了无限的发展良机。

从全国高校物业市场的统计数据分析来看：

全国高校 2,542 所，其中普通高校 1,802 所，民办高校 444 所，从地域分布来看，西北地区的高校偏少，且物业服务水平较低。东部及沿海一带比较开放。全国高校管理面积达到 7.6 亿平方米，其中外包市场化 2.9 亿平方米，学校自管

4.7 亿平方米。

我国学校后勤化改制于 2000 年启动至今，真正实现社会化的学校仅占全国学校 36%的覆盖率。因此，全国学校后勤化这块市场空间还比较大，通过近几年来看，学校比较开放的省市城市主要集中在华东、华南、华中、江浙、广东、福建、西南等地区一带，待开放地区主要集中在西北、东北、华北等地区，未来 3-5 年内以西安和太原地区为龙头，会逐步带动华北及西北地区陆续进行学校后勤社会化改革的推动力度。所以，未来 3-5 年内，学校物业业态将进入市场化的集中释放期。

从全国园区物业市场的统计数据分析来看：

我国共有国家级开发区 491 个，省级开发区近千个，规划建设区域面积 1.5 万平方公里，创造 GDP 约 15 万亿元，占中国经济总量 25%。从形态上来说，主要涵盖了高新区、开发区、科技园、保税区、工业区、产业基地、特色产业园、文化创意园等。国家级、省级开发区主要集中在：上海、北京、深圳、广州、重庆、成都、石家庄，有近 200 家世界 500 强企业，100 多家国家骨干企业。

从我公司主要发展城市区域各业态比较，根据 2016-2017 年度公司初步调研，各地区及各业态所占比幅度 5-40%。

城市区域	学校物业		公建物业		备注
	本地物业	外来物业	本地物业	外地物业	
湖北地区（武汉）	60%	40%	85%	15%	全省高校 160 多所，武汉 98 所
陕西地区（西安）	95%	5%	95%	5%	全省高校 160 多所，西安 63 所
河南地区（郑州）	85%	15%	90%	10%	全省高校 80 多所，郑州 30 所
江西地区（南昌）	80%	20%	80%	20%	全省高校 160 多所，南昌 53 所
广西地区（南宁）	90%	10%	90%	10%	本科 26 所、专科 43 所、独立 9 所、民办 15 所（93 所）
云南地区（昆明）	80%	20%	80%	20%	本科 23 所、专科 45 所、独立 7 所、民办 14 所（85 所）
贵州地区（贵阳）	60%	40%	70%	30%	本科 19 所、专科 33 所、独立 8 所、民办 6 所（66 所）
四川地区（成都）	80%	20%	90%	10%	本科 42 所、专科 60 所、独立 12 所、民办 24 所（138 所）

通过以上数据分析，近些年来，物业管理行业作为新经济的重要增长点和提高居民生活品质的重要载体而受到了社会和资本市场的极大关注。市场竞争的加

剧和国家城镇化战略的实施，推进了物业管理行业的专业化、市场化、规范化进程。

（2）公司制定了具体战略规划，明确了市场目标及发展战略

公司根据战略目标陆续开发了贵州、四川、云南等西南地区市场，通过公司近年来的外省市场开发经验，历来重视维护与品牌企业以及政府开发楼盘的长期战略合作关系。至 2017 年底，公司的客户范围已经涵盖了重庆、贵州、四川、广西、湖南、湖北、云南、河南、江苏等省份，凭借公司现有项目与这些客户单位建立起来的长期双赢合作关系以及公司良好的品牌形象，公司在这些客户单位的所在城市中具有较强的竞争力，有助于公司业务在全国范围内进行深度拓展，规避新城市业务拓展的未知风险。同时借助合作单位的影响力来初步建立公司在当地的品牌形象，为将来项目的纵深拓展奠定了坚实基础。

在未来若干年内，公司将按照既定的战略规划部署，继续坚持以西南地区为主，进一步扎实已入驻城市（湖南、湖北、广西、江苏、河南等城市）的既有项目，并按照每年 5-10 个单项目的递增速度对各外省城市进行深度扩张。

（3）公司具备成熟的市场开发经验，为全国化扩张奠定了坚实基础

公司通过 20 年的市场开发经验积累和多业态物业运作的沉淀，形成了一整套完善的运行体系和市场开发管控体系，基本具备了全国化快速扩张的实力，目前已经在重庆以外的多个城市设立了城市分公司，具备异地城市市场的成熟开发经验。

（4）公司建立了一支强有力的市场开发人才队伍

自公司成立以来，公司一直秉承市场开发是公司的生命线。为此，公司一直非常重视市场开发的队伍建设和体系建设，不断扩充高级专业管理人员，形成了由市场分析调研、渠道开发、信息捕捉、客户公关、市场拓展、公司资本运作、企业战略和品牌管理等高级专家组成的核心团队，帮助公司在异地业务拓展过程中规避风险，赢得项目，创造业绩。

（5）公司具有一定品牌美誉度

公司在长期的发展过程中凭借自身的管理能力及业务能力，在合作伙伴中形成了口碑效应。经过多年的专业化市场发展与经验积累，形成了一套市场开发体系，为公司走向全国市场化奠定了坚实基础。通过近几年的努力，公司已与诸多省市的政府机关、市政建设单位、教育系统部门、地产开发商、民营企业建立了

战略及合作伙伴关系。公司自 2015 年起三次获得中国物业管理协会、中国指数研究院发布的全国物业百强企业综合实力前 30 强。公司获得的多项荣誉和积累的专业经验以及多业态的规模效应是公司品牌的核心竞争力，它将更好地帮助公司实施异地业务拓展。

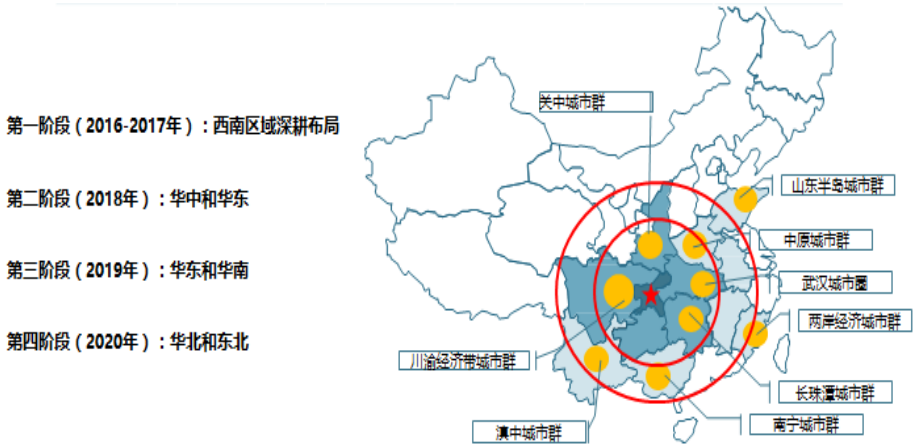
4、项目实施方案

（1）全国城市市场开发规划

根据公司近期战略规划，计划在 4 年内完成共 20 座省级城市的开发（地级市不含其中），总投资 6,940 万元。其具体开发计划如下：

年度	计划开发城市		
	一线	二线	三线
第 1 年	——	南京、郑州、南昌	江阴、襄阳
第 2 年	广州、上海	合肥、西安、长沙、兰州、济南	
第 3 年	北京	天津、大连	
第 4 年	——	太原、石家庄	青岛、厦门

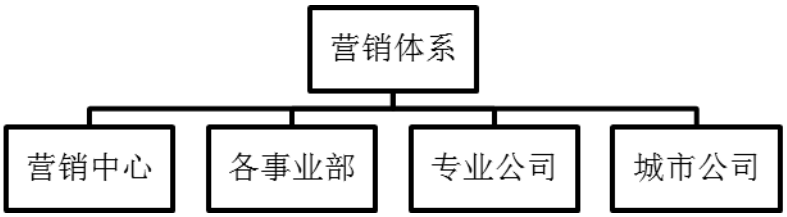
（2）公司战略规划版图



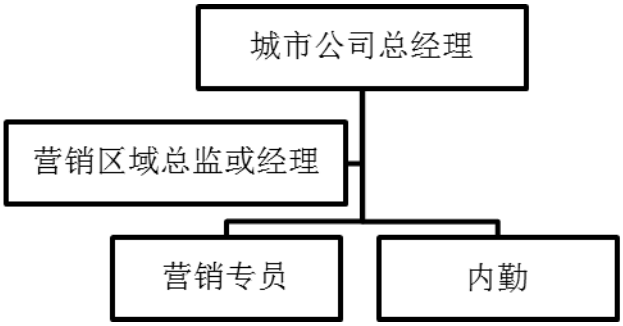
（3）根据市场开发计划城市，市场营销中心将按其时间节点予以推进

各城市开发前期工作内容主要包括：组织架构设置、人员编制、场地租赁、物资购置、开发资金、市场调研、管理费用等。

A、组织架构



营销中心与各事业部、专业公司及城市分公司紧密配合，利用各自优势及专业能力，资源共享、优势互补，共同完成业务拓展既定目标。各城市公司营销组织架构如下：



各城市公司根据管理规模大小而配置营销团队，原则上超过 10 个项目的区域城市公司配置营销总监，低于 10 个项目的区域城市公司配置营销经理。

B、人员分配

单位城市营销部的人员配置将根据各城市规模大小，配置适量的市场营销人员，满编时各城市公司配置 1 名营销区域总监或经理、1 名营销人员及 1 名内勤人员，共 3 人。其中，营销人员及内勤人员主要以在当地招聘为主，随着业务规模的增长而增加。同时按重庆、西南、华东、华南地区分为四个营销区域，每 5 人为一个部门，一人负责部门管理，一人负责市场信息收集，一人负责招标书购买及投标，二人负责投标书编制。

人员费用明细表

序号	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	备注
1	30	36	48	56	15 万元/人
2	450 万元	540 万元	720 万元	840 万元	计 2,550 万元

C、场地租赁

办公场地主要指各城市公司营销部营销区域总监、营销人员及内勤的办公场地，根据各城市公司人员配置情况，预计全国业务拓展项目的每个城市公司需要配置办公场地的人员为 3 人，租赁办公场地面积约为 150 平方米。根据城市房租水平不同，初步测算每座城市每年的房租费用在 30-50 万元左右。合计该项费用 1200 万元。

序号	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	备注
1	3	6	9	12	40 万元/年
2	120 万元	240 万元	360 万元	480 万元	计 1,200 万元

D、办公场地装修

办公场地装修包括一次性装修和日常维护装修。日常维护装修主要包括水、

电、气、暖的日常维护等内容。一次性装修费用（包括开办费用）每个营销部大致在 20 万元左右，合计该项费用 240 万元。

序号	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	备注
1	3	3	3	3	20 万元/年
2	60 万元	60 万元	60 万元	60 万元	计 240 万元

E、办公设备购置

主要包括办公硬件和办公软件购置，办公硬件主要指办公工具采购。每个营销部的年均费用在 15 万元左右，合计该项费用 180 万元。

序号	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	备注
1	3	3	3	3	15 万元/年
2	45 万元	45 万元	45 万元	45 万元	计 180 万元

F、营销费用

主要包括市场拓展过程中发生的差旅费、业务招待费、投标费及其他经营性费用等。考虑到城市的经济水平差异，每个营销部的年均营销费用原则上按各城市公司营业的 1.5%进行预算。

序号	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	备注
1	400 万元	500 万元	630 万元	1,000 万元	计 2,530 万元

G、市场调研费用

主要包括市场调查公司聘请费、日常运行费等，根据各城市公司的经济水平，结合当地行情，每个新进城市的费用在 20 万元左右。

序号	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	备注
1	3	3	3	3	按现行执行
2	60 万元	60 万元	60 万元	60 万元	计 240 万元

综上所述，项目 4 年建设期内，共计产生人员费用 2,550 万元，场地租 1,200 万元，场地装修及开办费等一次性费用 240 万元，办公费用 180 万元，营销费用 2,530 万元，市场调研费用 240 万元，总计投入 6,940 万元。

5、项目经济效益分析

本项目的总投资规模为 6,940 万元，全国业务拓展项目计划在全国 20 个城市设立分公司开展物业服务项目市场拓展。根据公司新城市业务发展经验总结，结合公司对新城市分公司的发展要求，各新进城市需第一年实现收入预计为 500 万元，第二年 1,200 万元，第三年 2,500 万元，第四年 4,000 万元，第四年后业务稳定城市分公司自主投入，循环持续发展。具体的城市进入节奏和开发计划按战略发展要求和市场调研情况进行相应调整。新开发的业务运行水平按公司现有水平估计，相关运营成本、人力成本和管理费用参考现有水平估算。项目运营期

为 10 年，按折现率 10%进行计算，则项目投资回收期为 7.01 年，财务净现值为 3,424 万元，内部收益率为 13.4%。

6、项目选址情况

本项目将根据各地设立营销部的实际情况，在项目实施地租赁房屋用于办公场所。

7、项目环保情况

本项目主要是开设营销网点及物业服务业务的开展，不存在环境污染问题。

（三）人力资源及企业文化建设

1、项目概况

物业行业是一个随着中国房地产高速发展而伴生的劳动密集型行业，在过去几十年里，不论是资金流向、还是人才供给都与其他行业有一定差距，导致了行业目前对人才的需求与供给存在严重的失衡。当下阶段，物业行业的专业人才必须靠自我培养才能满足公司的经营和发展需求，这就要求公司必须投入更多的资源来培育、激励、挽留公司所需的人才。

随着行业价值被社会所发现，行业竞争逐步加剧。价格竞争与人力成本刚性增长必然导致盈利能力下降。公司必须通过引入新的技术、设施设备、管理方法等，提高单位劳动生产效率，降低人力成本。为此，公司计划投入 54,705,793 元用于人力资源体系的改善和升级。

2、实施人力资源及企业文化建设的必要性

（1）行业人力资源现状分析

随着行业的快速发展，从业人员的数量呈现快速增长趋势，人员结构趋于专业化、综合化、高端化。2017 年，物业服务百强企业从业人员本科以上学历占比 9.85%，同比增长 0.6 个百分点，大专学历人员占比 18.24%，同比增长 1.4 个百分点，总体呈上升趋势。

（2）公司人力资源现状分析

项目经理是物业企业业务管理的核心人才。截至 2017 年 12 月 31 日，公司有项目经理 238 人，其中年龄大于 40 岁的 117 人，占 49%；大专以下文化程度的人员 87 人，占 33%。按照公司战略规划，未来四年预计增加 600 余个项目，

需要项目经理人才共计 445 人。同时，针对现有年龄结构后备的项目经理 59 人（117×50%）、学历结构优化所需的项目经理 44（87×50%），共计需要项目经理 548 人。

（3）行业发展趋势及公司规划对人力资源建设的要求

伴随着行业竞争加剧的同时，人才竞争同步加剧。在行业人才供不应求的背景下，为了支撑公司未来业务发展对人才的需求，公司必须把内部培养放在首位，同时辅予外部引进。同时为了能够稳定存量人才、吸引外部人才、并充分调动他们的工作积极性，公司需要对现有激励与约束体系进行优化、升级。

随着公司员工数量越来越大、项目分布越来越广，为了提升人力资源管理的有效性和及时性，改变、优化现有人力资源管理方式和工具势在必行，公司需要通过人力资源信息化建设项目来满足日益增加的员工管控要求。

综上所述，为了有力支撑公司业务发展对人才的需要，公司需要实施“人才选育、人才激励与约束、人力资源信息系统（E-HR）”三个方面的投资建设。

3、实施人力资源及企业文化建设的可行性

人才选育、人才激励与约束、E-HR 三个方面的建设，将会投入大量的人力和财力。此类投入是一个长期的、持续的过程，会伴随着公司发展而持续推动。

（1）人才选育方面

公司已有近五年管培生培养经验，通过逐年优化完善，已经取得一定的成效。其中，2013 年 20 名管培生中有 4 人已经担任中小型项目经理，占当期管培生人数 20%；2014 年 13 名管培生中有 1 人担任项目经理，1 人担任主管，晋升占比 15%；2015 年 33 名管培生中有 2 人担任营销经理，1 人担任增值服务高级经理，1 人担任储备项目经理，1 人担任副部长，4 人担任主管，晋升占比 27%；2016 年 9 名管培生中有 1 人担任营销助理，晋升占比 11%；2017 年 80 名管培生中有 1 人担任前介项目经理助理，2 人担任储备项目经理，1 人担任营销副经理，3 人担任项目内勤，4 人担任部长，1 人担任领班，3 人担任营销专员，2 人担任职能专员，1 人担任实施助理工程师，晋升占比 21.25%；2018 年 49 名管培生中有 1 人担任行政主管，3 人担任领班，1 人担任项目内勤，3 人担任营销专员，5 人担任职能专员，晋升占比约 26.53%；2019 年 150 名管培生正在培养中。中高层人才培育方面，2015 年以来“继任者计划”已选拔 26 名优秀（项目）经理纳入继任

者培养，共有 5 人提拔担任事业部/分公司总经理助理职务。公司的管培生和继任者计划为公司的人才选育积累了经验，一定程度上支撑了人才的部分需求。

（2）人才激励与约束方面

公司先后推行过三次股权改革，聘请知名企业管理咨询公司辅助公司建设薪酬和激励体系。股权改革为公司 20 年来的发展吸引并挽留了一批忠诚于公司的骨干团队，既支撑了公司过去的快速成长，也为公司未来的发展打下了坚实的基础。咨询公司基于行业及行业人才竞争态势，结合公司现状和发展诉求，运用先进的人力资源管理工具，建立了薪酬和激励体系，为规范公司薪酬绩效管理提供了强有力的保障。

（3）E-HR 方面

2015 年公司推动人力资源信息规划，2016 年起重建公司 E-HR 系统，目前已经完成人员基础信息系统、薪酬系统、考勤系统的实施。同时，进一步完善了知识管理、合同管理等模块需求梳理，有待后期推动实施。

在人才选育、激励与约束、E-HR 三个方面，公司已制订完整的行动方略与实施步骤，并开始实际推动项目建设，为全面实施公司的人力资源及企业文化建设打下了基础，提供了保障。

4、项目实施方案

项目以人才选育、人才激励与约束、人力资源信息系统建设三个方面开展。

（1）人才选育

在人才选育方面，按照以“内培为主，长期坚持”，同时辅予外部引进的双线原则推动。主要包括校企联合办学、大正经理班、管培生、实习基地、储备项目经理五个方面。

校企联合办学主要通过公司与高校联合开办物业管理相关专业，目前已与重庆工程职业管理学院、毕节工程职业管理学院两所高校联合举办物业管理专科、本科教育。在办学过程中，公司从学生的招录、教学科目的配置、实践课程的安排、讲师的校企互动（高校教师到公司开展专题研究、公司高管到学校给学生上课），以及毕业就职辅导等全程参与，为企业提供一批批专业对口的高素质人才。

大正经理班从 2012 年开始以来，先后从公司内部选拔 60 名年龄小于 35 岁、中专文化、忠诚度高、成长较强的部长和经理助理级员工到相关高校进行半封闭

式学习，拓宽思想、增加管理知识、培育领导者意识，为公司业务发展提供了一批匹配度较高的项目经理人才。

管培生主要对象为大四在校学生，每年高校双选会开始，公司按年初目标和计划，推动各高校现场招聘，签订三方协议，学生开始到公司实践学习，毕业后正式定岗。并按照管培生培育计划安排他们的工作和学习，定期评估。用 3~5 年的时间让一批优秀管培生担任管理职位。为公司项目经理人才提供有力的支撑。

实习是一个双方了解、双方认同的过程。公司与部分中高职院校签订学生实习基地协议，并报相关主管机构备案。学生在实习过程中，通过零距离接触公司，深刻体悟公司和工作，毕业后部分优秀实习生选择留在公司。同时，公司也会在学员实习过程中，发现他们的优秀品质，通过后期引导他们加入公司。

储备项目经理包括内选和外引，内选主要在前面四类基础之上的后续推动，外引主要针对行业内外管理型人才招募。通过公司整体有计划有步骤的安排和实施，通过半年到一年定制学习和评估，在公司需要的时候，迅速从储备项目经理队伍中提拔出项目负责人。同时，结合各个业务单元发展态势，公司为各个业务单元下达安全储备量，当任用后小于安全储备量时，内选和外引就必须立刻启动，通过保证储备项目经理安全储备量来保障业务发展对项目经理的需求。

（2）人才激励与约束

公司发展至今，组织在纵向上层级越来越多，横向上业务单元也越来越多。为了能够让各个层级、各个类别的员工都能按组织诉求去努力工作，贡献价值，一个合适公司的激励与约束体系是必要条件之一，需要依据公司所处内外环境的变化而及时调整。公司将聘请外部专业咨询公司辅导公司进行体系架构搭建、模块设计、推动实施、以及持续优化，为公司发展提供保障。

（3）人力资源信息系统（E-HR）

随着公司业务体量增加，员工队伍越来越庞大，过去的人力资源管理手段已经无法满足需要。公司须基于“业务集成”，也即人力资源各个模块之间的集成、人力资源与公司其他职能的集成来构建人力资源信息系统，提高人力资源工作效率。完整的人力资源信息管理系统包括组织、人事信息、排班与考勤、薪酬、绩效、培训、知识管理、招聘、能力素质多个模块。这些细分模块之间进行业务集成，提升人力资源工作效率和精准度。同时，这些模块还必须与公司财务、运营、

营销、信息等信息系统进行业务集成，提升公司整体运行效率。

5、项目投资概算

（1）项目建设内容

项目	模块	进度			
		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
人才培育	内训师打造及课件开发	内训师团队 50 名、内训课件 50 门	增加内训师 30 名、内训课件增加 50	增加内训师 30 名、内训课件增加 50	增加内训师 30 名、内训课件增加 50
	校企联合办学	增加 2 所高校联合开办物业管理	增加 1 所高校联合开办物业管理	增加 1 所高校联合开办物业管理本科	增加 1 所高校联合开办物业管理本科
	大正经理班	选派 50 名部长和经理助理到大正经理班学习	选派 65 名部长和经理助理到大正经理班学习	选派 85 名部长和经理助理到大正经理班学习	选派 110 名部长和经理助理到大正经理班学习
	管培生	招收 120 名管培生	招收 160 名管培生	招收 200 名管培生	招收 260 名管培生
	实习基地	招收 100 名各类中高职院校实习生	招收 150 名各类中高职院校实习生	招收 150 名各类中高职院校实习生	招收 200 名各类中高职院校实习生
	储备项目经理	储备 110 名项目经理，半年储备期	储备 145 名项目经理，半年储备期	储备 186 名项目经理，半年储备期	储备 240 名项目经理，半年储备期
	继任者计划	选拔 10 名继任者学习物业 MBA	选拔 15 名继任者学习物业 MBA	选拔 20 名继任者学习物业 MBA	选拔 20 名继任者学习物业 MBA
	高管 MBA 计划	派送 5 名在职高管学习 MBA	派送 5 名在职高管学习 MBA	派送 5 名在职高管学习 MBA	派送 5 名在职高管学习 MBA
人才激励与约束	激励与约束体系优化设计咨询	一期架构设计	一期架构优化	二期架构设计	二期架构优化
	薪酬福利优化设计辅导咨询	一期优化设计	一期辅助实施	二期优化设计	二期辅助实施
	绩效优化设计辅导咨询	一期优化设计	一期辅助实施	二期优化设计	二期辅助实施
	员工职业发展规划优化设计辅导咨询	一期优化设计	一期辅导实施	二期优化设计	二期辅导实施
人力资源信息系统	组织管理	基础组织建设	应用及持续优化	应用及持续优化	应用及持续优化
	员工基础信息管理	员工入面试到离职全程信息管理	应用及持续优化	应用及持续优化	应用及持续优化
	薪酬管理	薪酬标准、工资核算及报批流程以及业务集成	应用及持续优化	应用及持续优化	应用及持续优化

	考勤管理	中控考勤机安装，每个项目至少一台，50人/台标准配置，与其他模块集成	应用及持续优化	应用及持续优化	应用及持续优化
	绩效管理	梳理需求	推动全员绩效线上管理，并成业务系统及其他模块集成	应用及持续优化	应用及持续优化
	招聘管理	梳理需求	与多个招聘渠道接口开发，以及和其他模块集成	应用及持续优化	应用及持续优化
	培训管理	/	梳理需求	在线学习系统	应用及持续优化
	能力素质管理	/	梳理需求	线上模型构建、人才测评	应用及持续优化
	员工职业发展管理	/	/	梳理需求	员工职业蓝图与发展通道，与培训、能素、绩效等多模块集成

在实际推动过程中，将依据运行情况，各个项目会有一定的增加。

（2）三个项目建设周期共 4 年，从 2019 年二季度开始实施，第一年需投资 10,669,175 元，占总投资 21%；第二年 10,982,413 元，占总投资 21%；第三年 13,513,005 元，占总投资 26%；第四年 16,002,200 元，占总投资 31%。其中，人才培育 44,001,792 元，占总投资 86%；人才激励与约束 1,215,000 元，占总投资 2%；人力资源信息系统 5,950,000 元，占总投资 12%。

（3）投资明细如下表所示：

单位：元

类别	科目	预算金额				合计
		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	
人才培育	内训师津贴	25,000	40,000	55,000	70,000	190,000
	课件开发费	50,000	50,000	50,000	50,000	200,000
	校企联合办学	40,000	60,000	80,000	100,000	280,000
	大正经理班	100,000	130,000	170,000	220,000	620,000
	管培生	2,016,000	2,688,000	3,360,000	4,368,000	12,432,000
	实习基地	900,000	1,350,000	1,350,000	1,800,000	5,400,000
	储备项目经理	3,618,175	4,769,413	6,118,005	7,894,200	22,399,793
	继任者计划	380,000	380,000	380,000	380,000	1,520,000
	高管 MBA 计划	240,000	240,000	240,000	240,000	960,000
小计		7,369,175	9,707,413	11,803,005	15,122,200	44,001,793
人才激励与约束	激励与约束体系优化设计咨询	200,000	5,000	5,000	5,000	215,000

	薪酬福利优化设计辅导咨询	200,000	30,000	30,000	30,000	290,000
	绩效优化设计辅导咨询	300,000	20,000	20,000	20,000	360,000
	员工职业发展规划优化设计辅导咨询	200,000	50,000	50,000	50,000	350,000
小计		900,000	105,000	105,000	105,000	1,215,000
人力资源信息系统	组织管理	300,000	30,000	10,000	5,000	345,000
	员工基础信息管理	600,000	60,000	35,000	10,000	705,000
	薪酬管理	1,000,000	100,000	50,000	10,000	1,160,000
	考勤管理	500,000	80,000	80,000	80,000	740,000
	绩效管理	-	400,000	50,000	10,000	460,000
	招聘管理	-	500,000	50,000	10,000	560,000
	培训管理	-	-	850,000	200,000	1,050,000
	能力素质管理	-	-	480,000	100,000	580,000
	员工职业发展管理	-	-	-	250,000	250,000
	持续优化	-	-	-	100,000	100,000
小计		2,400,000	1,170,000	1,605,000	775,000	5,950,000
合计		10,669,175	10,982,413	13,513,005	16,002,200	51,166,793

预算说明：

1、内训师津贴 500 元/月/人；

2、课件开发费 1000 元/课；

3、校企联合办学费用 20000 元/年/校；

4、大正经理班，2000 元/人/年培训费用；

5、管培生工资 2800 元/月/人，管培生周期为 6 个月；

6、实习基地，实习生工资 1500 元/月/人，实习期为 6 个月；

7、储备项目经理，定薪 9 级 2 档，65785 元/年/人，储备 6 个月；

8、继任者计划，继任者学习物业 MBA 费用 38000 元/人，员工先付后按年报销；

9、高管 MBA 计划，学习费用 48000 元/人，员工先付后按年报销；

10、人才激励与约束咨询费用，按管理咨询公司现行报价预算；

11、人力资源信息系统费用，按供应商现行报价预算。

6、项目经济效益分析

人力资源及企业文化建设项目不直接产生经济效益，人才培育和人才激励与约束模块为公司业务快速发展提供所需的人才，人力资源信息系统模块则提高了人力资源工作效率。

7、项目选址情况

项目在公司办公现场实施，无需为此购置资产作为项目办公场地。

8、项目环保情况

人力资源及企业文化建设项目不会对环境造成污染问题。

（四）市政环卫业务拓展

1、项目概况

（1）项目投资

根据市政环卫项目的基础设施情况，结合项目运行需要及客户需求，投入机具设备或开展基础设施升级维护，以确保项目正常运行，满足客户需求。本项目总投资 12,364 万元，具体如下：

项目	具体内容	实施主体	单个项目投资金额	项目数量	投资总额（万元）
市政环卫服务项目	小型市政环卫项目	重庆新大正集团股份有限公司	524	7	3,668
	中型市政环卫项目		995	5	4,975
	大型市政环卫项目		3,721	1	3,721
	小　计				12,364

2、实施市政环卫业务拓展项目的必要性

（1）企业战略发展的需要

公司战略定位为“智慧城市公共建筑与设施基础物业管理与创新利用一体化运营服务提供商”，市政环卫业务为城市公共设施运营服务不可或缺的一环，公司战略规划明确了市政环卫业务作为集团发展突破的战略业务，明确了市政业务发展计划，本项目的投资符合战略发展要求，能有效促进集团战略目标实现。

（2）市场客观需求

公司现有服务的公共业态类客户与市政环卫客户具有一定重叠度。基于客户对公司服务能力和服务专业度的认可，公司在服务项目的过程中，众多客户提出了市政环卫服务业务需求。特别是在广场、公园和场馆业态类中，客户更希望公司能提供一体化解决方案，公司市政环卫业务的能力建设和业务拓展有利于市场业务开拓。

通过本项目的实施，将有利于提升公司加快布局市场环卫业务，有利于公司为客户提供一体化解决方案，同时为提升公司在市政环卫服务的市场占有率奠定基础，增加公司规模和利润点。

3、实施市政环卫业务拓展项目的可行性

（1）市场规模巨大

我国对于垃圾处理的要求急剧上升，同时带动环境服务行业发展步入快车道。当下我国环卫领域的市场规模已经超过 1,000 亿元，而如果将乡镇和园区计算在内将达 1,200 亿。业内预计，到 2025 年，环卫行业的规模将达到 4,900 亿左右。近年来，政府对于城市市容环境卫生的投资也快速增长，由 2001 年的 50 亿元增加到 2015 年的约 400 亿，复合增长率 15.87%。

我国垃圾处理将逐渐形成“分类、收集、转运、处置”四位一体的系统，每个环节都必不可少，这意味着垃圾处理和环卫清洁势必会朝着一体化的方向发展。在这种发展趋势的背后也将是环卫产业兴起的契机。

（2）市政环卫业务与公司现有资源和业务的协同效应

市政环卫业务与公司目前开展物业服务业务，由于服务对象和专业技术上的重叠，一方面品牌美誉度的保障，可有效促进市政业务在现有业务资源上的开拓，另一方面开发市政业务可有效解决客户一体化需求，提高客户满意度，从而可实现资源协同和技术协同发展、相互促进。

（3）公司具备市政环卫服务基础

公司于 2015 年开始着手环卫市场开拓，积累了一定的市政环卫项目经验，主要服务内容为清扫、保洁服务。发行人现持有市政环卫业务相关资质情况如下：

序号	公司名称	证书名称	颁发机构	证书编号	许可/备案内容	颁发日期/截止日期
1	新大正	《城市生活垃圾经营性清扫、收集服务许可证》	重庆市环境卫生管理局	渝环 No.15019	生活垃圾清扫、收集	2018 年 12 月 13 日颁发
2		《城市生活垃圾经营性运输服务许可证》	重庆市环境卫生管理局	419	生活垃圾运输服务（不含餐厨垃圾）	2019 年 7 月 16 日颁发
3		《城市环境卫生经营服务资质等级证书》（B 级）	重庆市环境卫生协会	2016029	城市道路、社区、社会单位生活垃圾清扫、收集；城市道路及设施的清洗、保洁等相关城市环境卫生经营服务	2019 年 06 月 14 日/2020 年 06 月 13 日
4	大世界保洁	《城市生活垃圾经营性清扫、收集服务许可证》	重庆市环境卫生管理局	渝环 NO.18067	生活垃圾清扫、收集	2018 年 06 月 12 日颁发

5		《城市环境卫生经营服务资质等级证书》（C 级）	重庆市环境卫生协会	2016032	城市道路、社区、社会单位生活垃圾清扫、收集；城市道路及设施的清洗、保洁等相关城市环境卫生经营服务	2019 年 07 月 12 日/2020 年 07 月 11 日

同时，公司针对市政环卫的机械化作业要求，推进保洁服务业务的机械化作业进程，启动投入开展人机替换工作。

综上所述，从市场发展趋势、市场容量来看，本项目符合行业发展趋势，符合国家产业导向，具备可行性。从公司现有业务支撑及项目经验来看，公司具备项目落地实施的执行力。

4、项目实施方案

本项目先进行整体筹划，分步实施，计划四年内该项目进入均衡发展状态。

第一年，以现有业务为基础，拓展进入小型市政环卫项目一个，培育强化公司市政环卫服务的专业能力，建立公司在市政环卫领域的知名度。

第二年，以已拓展的小型市政环卫项目为基础，继续开拓，再承接小型市政环卫项目一个，同时力争拓展进入中型市政环卫项目一个。公司市政环卫服务能力大幅提升，形成公司在市政环卫领域的品牌效应。

第三年，公司市场环卫服务能力进入专业化、标准化，公司在已服务小型市政环卫项目两个、中型市政环卫项目一个的基础上，再承接小型市政环卫项目一个、中型市政环卫项目一个，同时力争拓展进入大型市政环卫项目一个。公司市政环卫服务能力稳定发展，在市政环卫领域的具有较高知名度。

第四年，公司市场环卫服务能力成熟，在原有业务基础上，再承接小型市政环卫项目四个、中型市政环卫项目三个。公司的市政环卫项目形成规模效应，进入良性循环、均衡发展阶段。

5、项目投资概算

（1）小型市政环卫项目

A、项目概况

每个小型市政环卫项目的保洁面积约 50 万方。

B、项目运行资源投入

项目运行保障需管理人员 7 人，保洁员工 58 人，机械操作员工 10 人，公则维护人员 8 人，合计 63 人。

设备投资：保洁车辆设备 11 台，人工保洁机具 22 具，垃圾收集机具 40 具。每个小型市政环卫项目的投资情况具体如下：

项目	投资内容	数量	投资金额（万元）
小型市政环卫项目	保洁车辆设备	11 台	520
	人工保洁机具	22 具	3
	垃圾收集机具	40 具	1
	小计		524

（2）中型市政环卫项目

A、项目概况

每个小型市政环卫项目的保洁面积约 250 万方。

B、项目运行资源投入

项目运行保障需管理人员 35 人，保洁员工 521 人，机械操作员工 44 人，合计 600 人。

设备投资：保洁车辆设备 22 台，人工保洁机具 30 具，垃圾收集机具 70 具。每个中型市政环卫项目的投资情况具体如下：

项目	投资内容	数量	投资金额（万元）
中型市政环卫项目	保洁车辆设备	22 台	971
	人工保洁机具	30 具	22
	垃圾收集机具	70 具	2
	小计		995

（3）大型市政环卫项目

A、项目概况

大型市政环卫项目的保洁面积约 550 万方，垃圾房（池）72 个，一级转运站 10 个，二级转运站 1 个，日垃圾转运量约 250 吨/日。服务范围内免费公厕约 14 座。

B、项目运行资源投入

项目运行保障需管理人员 42 人，保洁员工 770 人，机械操作员工 153 人，

合计 965 人。

设备投资：保洁车辆设备 80 台，人工保洁机具 56 具，垃圾收集机具 246 具，环保除臭系统 30 套及基础设施升级维护。具体如下：

项目	投资内容	数量	投资金额（万元）
大型市政环卫项目	保洁车辆设备	80 台	2,914
	人工保洁机具	56 具	42
	垃圾收集机具	246 具	366
	环保除臭系统	30 套	105
	基础设施升级维护	14 座	294
	小计		3,721

6、项目经济效益分析

项目的投资回收期是 6.98 年，以 10 年的运营期测算，内部收益率为 14.6%，以 10%折现率计算，项目净现值为 4,369 万元。

本项目的投资回收期和内部收益率等指标均较好，具有较高的抗风险能力，因此该项目在经济效益方面的可行性较高。

7、项目选址情况

本项目为业务拓展类项目，不涉及土地使用情况。

8、项目环保情况

本项目所承接的市政环卫项目的基础设施为政府主管单位已有设施的运行维护，移交运营时，已具备环保必须的基础条件，公司重点在于运营过程中按环保法规要求进行运行管理。公司将严格按照国家与地方环境保护有关法规及政策的要求，在实施中采取有效的监督、管理措施，严格控制污染，保护环境，使各项指标符合国家环保标准和要求。

（五）停车场改造及投资建设项目

1、项目概况

本项目为了进一步拓展公司业务，提高公司盈利能力，拟对公司在管的停车场项目进行升级改造，或另行寻找普通停车场地进行机械化改造并运营。建设的

主要内容为：①对现管理的 40 个停车场项目基础设施和智能设备进行改造升级；②改建 4 个垂直升降性机械停车场；③新建设市政扶持的 4 个公共机械停车场。

通过对部分停车场进行承包经营，进而对拥有承包权的停车场进行智能化改造或者进行机械化重建，从而达到提升停车场等级，提高收费标准、增加停车位数量，提升停车场管理水平，全面带动客户停车体验上档次求变化的综合目的。

2、项目投资的必要性

（1）国内汽车保有量的增加促进停车场行业的发展

近年来，我国大力发展汽车产业，尤其是对家庭拥有汽车的消费鼓励政策，使得汽车保有量逐年不断提高。在汽车保有量方面，根据公安部交管局统计显示，截至 2017 年底，我国汽车保有量达到 2.17 亿辆，其中私人轿车保有量 1.70 亿辆。汽车销量方面，据中国汽车工业协会统计，2016 年全国汽车销售量已超越美国和日本，成为全球最大新车市场。中国汽车市场在可预见的未来将保持持续增长态势。

根据我国现有汽车保有量估算，我国目前各类停车场数量约为 53-60 万个，加上每年新增汽车对停车位的增量需求，预计 2020 年我国新增停车位将突破 2,580 万个。我国汽车保有量的迅猛增加带来一系列问题，如停车位紧张、停车场安全不能得到保障、停车计费数量难以精确统计等。

另外城镇人口的膨胀，对停车场的需求将起到较大的促进作用，为行业的快速发展提供了难得的机遇；公共场所安全管理需求的提升，对人、车的身份识别及控制提出了更高的要求。目前，停车场已成为机场、海关、公园、展馆等公共场所和商圈必不可少的配套设施。

（2）我国停车难的现状

上世纪 90 年代起，随着汽车在我国的普及，车位成了一项新的建筑必备设施，由于土地成本增加，停车场逐渐向多空间，多功能，智能化方向发展。我国的房地产业发展迅速，但现代化的停车库的建设速度却未能与之匹配。现在的房地产开发包括商业地产开发在建筑中大多采取较原始的自走式的停车库设计，由于占用土地较多，容纳车辆有限，很难满足停车需求。居民小区、商业区、商务区、医院等地的停车位全线告急。

停车难问题已成了房地产新开发项目、老社区及政府等各方面不得不面对的

问题。停车难是世界上许多国家曾经面临或正在应对的课题，停车难是挑战也是发展经济的机遇。

（3）现管理停车场存在的问题

通过调查公司管理的停车场项目，发现项目普遍存在整体形象较差、偷费漏费、数据稽核、经营决策、系统繁多、车流高峰、收入单一、重复投资等问题，具体表现如下：

A、整体感观不好，影响客户消费欲望和公司品牌知名度；

B、车牌识别错误率高，计费混乱；

C、无法正确收取停车费导致收入降低；

D、系统反应慢车辆通过在 15 秒以上，导致出现堵车现象；

E、道闸质量差，已经断裂；

F、出现不能自动降杆和砸车现象，存在很大的安全隐患；

G、岗亭及道闸设备老旧，严重影响集团企业形象；

H、停车场设备在实际运行过程中存在识别盲区；

I、岗亭工作人员采用手动开闸，存在管理风险；

J、夜间为无人值守岗亭，道闸全开放，车库成为社会车辆的免费停车场，导致降低收入和存在安全隐患。

总体而言，现有停车场的实际使用效率较低，严重影响公司在该项业务领域上的规模增长。

通过对现有停车场的智能化改造或者机械化重建，可以有效缓解现有项目上日益激化的因停车位不足引发的各种矛盾，增强公司与业主及业主单位的粘度，稳固提升公司主营业务的稳定性。

3、项目投资的可行性

（1）政府政策的支持

2014 年 12 月 17 日重庆市人民政府办公厅发布“渝府办[2014]45 号文件”,《重庆市人民政府办公厅关于鼓励投资建设公共停车场的指导意见》，明确提出要进一步改善城市交通环境，鼓励和引导社会力量积极参与公共停车场投资建设运营，有效缓解都市区（都市功能核心区和都市功能拓展区）“停车难”问题。《意见》指出：坚持“统一规划、市场运作、政策支持、自主经营”的总体思路，按照

“谁投资、谁受益”的原则，建立健全“投资—建设—经营”为一体的公共停车场市场化运作机制，推进多元化投资、多渠道建设、规范化经营的停车产业化发展战略，加快构建“配建为主、公共为辅、占道停车为补充”的停车设施供给格局。

同时，重庆市为解决城区停车难等现状，重庆市出台市级财政“以奖代补”政策，鼓励社会资本建设主城区公共停车场，对主城区公共停车场建设项目按三类区域，分地上和地下两个类别，给予每个泊位最高 2.4 万元，最低 5,000 元的补助。同时，在规划保障、建设用地、配套设施、配套经营、特许授权、产权权益、规范外部环境和财政扶持等八个方面给予了充分的保障和政策支持。

（2）公司拥有足够的技术、经验等资源支持

公司在管项目众多，其中有多个被评为区域优秀项目。在以往长期的项目运营管理过程中，公司积累了丰富的停车场运营管理经验。公司的运营管理中心、事业部职能岗拥有专业的人员，负责设备及设施的改造、更新、日常维护。在长年的合作中，公司与各大设备生产厂家均建立了良好的合作关系。在本次停车场智能化改造建设项目实践中，也将引入优秀供应商合作，解决人员培训、设备维护等多方面的技术支持问题。公司积累的项目运维经验以及技术力量，提高了智能化系统项目顺利实施的可行性。

（3）公司具备从事停车场运营业务的主体资质

发行人目前提供的与停车场相关的服务，主要系物业服务范围内，与相关物业配套的停车场服务。根据《重庆市停车场管理办法》关于“本办法所称停车场，是指面向社会公众为机动车辆提供停放服务的场所，包括建筑物配建停车场、公共停车场和路内停车位”以及“公共停车场、建筑物配建停车场经营管理者应当在停车场投入使用后 30 日内，报所在区县（自治县）市政主管部门备案”等规定，发行人在受托提供面向社会公众的停车场业务时，相关停车场需取得相关备案手续。停车场相关资质主要是围绕停车场本身而开展的相关备案手续，具体备案手续的办理情况及进度因停车场项目情况而定，一般不涉及发行人主体资质的法定许可。

（4）为公司带来更高的附加价值

A、树立优异的企业形象，增强集团的核心竞争力

停车场项目智能改造建设实际上是对原有老旧设施和设备的升级换代，这不仅能够增加老业主的满意度，也能提高对潜在业主的吸引力，强化集团的核心竞

争优势，巩固行业地位。

B、顺应市场需求，结合运营发展新趋势，增加集团盈利模式

近几年内，重庆市对停车场的需求日趋增大，通过本次对现有停车场的智能化整改建设，更换一批老旧设施设备，兴建一批机械式停车场，能够从提高收费标准，增加车位数量，扩大经营类型等方面为集团带来有效提升。同时通过本次项目的实施，能够逐步实现集团在管停车场的整体运营和集中化管理，为集团未来发展战略的实施奠定基础，进一步优化集团的盈利模式。

4、项目实施方案

（1）现有停车场改造升级

公司管理的 300 个左右项目中，包含了近 200 个停车场（库）的管理，管理车位 6 万个左右，其中经营分成类车场（库）在二至三成，只收车位管理费车场（库）一成左右，未收费车场（库）占据大多数。

为了规范停车管理（实现对临停车辆收费情况、手动开闸等异常事件的远程稽核、设备状态的远程监控和 APP 功能的完善等）、提升业主体验（对已建道闸系统项目，增加车牌识别一体机，提高业主出入的便捷性）、提高车场管理效率（实现全国停车场精细化、数据化的统一管理、节约人工成本等）、进一步增强企业在公众视野中的形象，现拟对集团旗下的部分停车场进行智能化改造建设。

本项目的主要内容有：①进行部分停车场的老旧设备更换；②进行部分停车场的智能化设备、系统改造；③提升停车场物业管理人员的服务水平，推行设备设施管理系统，对集团停车场设备设施实现统一管控；④在现有基础上，对部分停车场进行机械化重建。

（2）机械化停车场投资及运营

利用管理重庆市各大商圈物业的资源优势和服务市区政务机关的合作关系，同时利用各地政府优惠政策，在主要商圈投资兴建室外机械停车库运营。

A、在管停车场改造升级

对公司在管 40 个停车场约 9,200 个停车位进行投资改造升级：

年份	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
投资改造停车场数量（个）	10	10	10	10
改造升级车位数（个）	2300	2300	2300	2300

B、在管停车场机械化改建

对已完成第一项投资内容的停车场改建 4 个机械化停车场：

年份	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
投资改建机械停车场数量（个）	1	1	1	1

C.公共机械停车场新建

依托公司现营的公共服务项目（如医院、学校、公共场馆、公租房等项目）新建 8 个约 800 个停车位的重庆市财政扶持的公共机械停车场：

年份	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
投资新建机械停车场数量（个）	1	2	2	3
停车泊位数	100	200	200	300

5、项目投资概算

本项目总投资 12,248.97 万元，具体投资如下所示：

投资类别	金额（单位：万元）
在管停车场改造升级	3,056.00
在管停车场机械化改建	4,252.22
公共机械停车场新建	4,940.75
合计	12,248.97

（1）在管停车场改造升级

以一个约 230 个泊位的中等规模停车场为测算基础测量。测算内容如下：

停车场改造升级测算（约 3,500 平方米）

类别	项目	数量	单价	单位	总花费
停车场管理系统	管理设备	1	24,400	套	24,400
	室外通道一进一出（标准版）	1	24,400	套	24,400
	车库通道一进一出（折叠版）	1	24,000	套	24,000
	线材、辅材、基础建设	1	37,000	套	37,000
	小计				109,800
照明系统改造	感应日光灯	230	90	套	20,700
	电源线	300	3	米	900
	控制线	300	4	米	1,200
	辅材	1	15,000	批	15,000
	小计				37,800
监控系统改造	摄像机	46	500	台	23,000
	摄像机电源	5	30	个	150
	支架	46	25	个	1,150
	硬盘录像机	1	4,000	个	4,000
	电源线	500	5	米	2,500
	网线	500	5	米	2,500
	硬盘	1	2,000	块	2,000
	水晶头	1	100	盒	100
	交换机	1	2,000	台	2,000
	交换机	5	1,000	台	5,000
	辅材	1	30,000	批	30,000
	光纤	1000	5	米	5,000
	小计				77,400

车位器更换	车位器更换	230	50	个	11,500
地坪漆（含划线）	地坪漆	3,500	60	平方	210,000
	标线	12,500	15	米	187,500
	小计				397,500
排水改造	排水改造	1	40,000	套	40,000
施工改造人工费	施工改造人工费	1	90,000	元	90,000
合计					764,000

以约 230 个泊位的中等规模的停车库改造升级换代，共需投入 76.4 万元，平均每个泊位约需花费约 3,322 元，四年建设期共计改造 40 个停车库，合计投入为 3,056 万元。

（2）在管停车场机械化改建

经现场考察与设计，对公司四个在管项目地面停车场，通过改造和建设成 6 层的升降横移式机械车位，增加停车位数量。投入费用测算如下：

项目	投资内容	单价（元）	数量	总价（元）
项目A（731个车位）	土建费用（含土石方开挖清运、混凝土浇筑、钢筋制作、基础预埋件及材料费）	500	731	365,500
	设备费用（六层升降横移式）	26,000	731	19,006,000
	围挡（钢化玻璃、LED 显示屏等）	2,320,650	1	2,320,650
	消防系统	1,165,500	1	1,165,500
	小　计			22,857,650
项目B（467个车位）	土建费用	500	467	233,500
	设备费用	26,000	467	12,142,000
	围挡	1,057,500	1	1,057,500
	消防系统	650,880	1	650,880
	小　计			14,083,880
项目C（118个车位）	土建费用	500	118	59,000
	设备费用	26,000	118	3,068,000
	围挡	486,000	1	486,000
	消防系统	139,500	1	139,500
	小　计			3,752,500
项目D（53个车位）	土建费用	500	53	26,500
	设备费用	26,000	53	1,378,000
	围挡	340,650	1	340,650
	消防系统	83,000	1	83,000
	小　计			1,828,150
总　计				42,522,180

（3）公共机械停车场新建

按重庆市主城区鼓励民间资本新建公共停车场的政策，依托公司在管的公共服务项目新建符合要求的停车场，占地面积约 300 平方米，约可以增加 24 个地面泊位（依据建筑标准，停车场公共区域约占 20%面积，每个车位按 12 平方米计算），建成 6 层升降横移式机械停车库，共约 100 个车位的公共停车场。投资概算如下：

新建公共停车场投入费用测算（约 100 个六层机械式车位）

类目		数量	单位	单价（元）	总费用（元）	备注
建设费用	土建	100	车位	500	50,000	含土石方开挖清运、混凝土浇筑、钢筋制作、基础预埋件及材料费
	照明系统	1	套	80,000	80,000	整套
	监控系统	1	套	63,800	63,800	（60 点位*960 元/点位）+5000 主机+1200 显示器
	消防系统	2,268	套	60	136,080	（周边有消防取水点）
	排水改造	1	套	20,000	20,000	新建标准
	智能化倒闸	1	套	90,000	90,000	新建标准
	升降式泊位设备	100	套	26,000	2,600,000	六层结构型
	围挡	500	套	450	225,000	钢化玻璃、LED 显示屏
	车位器更换	24	套	60	3,960	仅地面层需要
	充电桩	10	个	12,000	120,000	
	电力设施		套	45,500	45,500	配电箱不扩容
	标识	1	套	20,000	20,000	含电子指示牌、道路划线、车位划线
	设计费	100	泊位	50	5,000	一次性费用
	报建费	100	泊位	50	5,000	一次性费用
	施工建设费	300	平方米	3,000	900,000	
运行费用	日常管理劳务费	2	人/年	42,000	84,000	
	电费	73,000	度	1.2	87,600	
	维保费	100	位/年	840	84,000	
	财产险	1	批/年	8,000	8,000	
	年检费	100	位/年	180	18,000	
	维修费	1	年	30,000	30,000	年包干费用
	场地租金	300	平方米/年	5,000	1,500,000	年租金
合计（元）					6,175,940	

经初步测算，建成 1 个约 100 个车位的 6 层升降横移式机械停车库，每个车库共需投资 617.59 万元，完成 4 年 8 个约 800 个车位停车库新建共需投资 4,940.75 万元。

6、项目经济效益分析

项目的投资回收期是 6.85 年，以 10 年的运营期测算，内部收益率为 8.9%，以 10%折现率计算，项目净现值为 3,495 万元。

7、项目选址情况

本项目建设地址为企业已签约的服务对象所在地，本项目运营团队的办公场所均位于项目所在物业办公室内，无须征用建设用地和购置房产。

8、项目环保情况

本项目的建设及改造过程中，会产生极少量的噪音及固体废弃物污染。公司将严格按照国家与地方环境保护有关法规及政策的要求，在实施中采取有效的监督、管理措施，严格控制污染，保护环境，使各项指标符合国家环保标准和要求。

（六）偿还银行贷款

1、项目概况

本次募集资金用于偿还银行贷款金额为 3,000 万元。

2、偿还银行贷款的必要性

（1）偿还银行贷款有助于财务状况的优化

截至 2017 年 12 月 31 日，公司合并资产负债率和母公司资产负债率分别为 42.81%和 40.80%，流动比率为 1.75。2018 年上半年，公司发生银行贷款金额 4,300 万元，导致公司合并资产负债率和母公司资产负债率分别上升 5.75%和 6.07%，资产负债率有较大提升，同时流动比率下降 0.36，偿债能力有较大下降。按照贷款合同规定的银行贷款利率计算，每年公司因该笔银行贷款将产生利息支出约 204 万元。

本次募集资金偿还银行贷款 3,000 万元，每年将为公司节省 143 万元的利息支出，且偿还银行贷款后，公司的资产负债率将有较大下降，流动比率和速动比率将有较大上升，能够有效改善公司的资本结构，降低财务风险，提升公司盈利水平。

（2）偿还银行贷款有助于保障公司营运资金充沛，满足日常经营所需

公司主要从事城市公共建筑与设施的物业管理服务，采用轻资产运营模式，其成本主要是人员支出、材料采购支出、设备维修维保支出等，对于资金收付及时性的需求较高。银行贷款将导致公司持续的资金流出，对于生产经营资金的流动有一定的影响。随着公司业务规模的持续扩大和项目数量的持续增长，公司生产经营所需资金的规模和流动性要求更高。利用募集资金偿还部分银行贷款，将显著降低公司贷款金额，使公司运营资金保持在及时、充沛的水平，保障公司的日常生产经营所需，为公司的业务扩展提供强力支撑。

三、募集资金运用对公司财务和经营成果的影响

本次募集资金投资项目与公司的主营业务密切相关。项目的顺利实施，一方面能够提高公司主营业务的技术水平，扩大业务规模，打开新的市场，另一方面，能够有效促进公司在未来面对业务转型挑战时应变能力的提升，从而巩固公司的市场地位。同时，本次募集资金投资项目能够改善公司的财务状况，增强公司的偿债能力，降低财务风险。

（一）对公司业务发展的影响

募集资金投资项目的实施，是公司业务发展计划的重要一环。企业信息化建设项目将进一步促成公司业务的技术升级与改造，提高公司服务的质量与效率。物业业务拓展项目有利于扩大公司的业务规模和进入新的市场。人力资源及企业文化建设项目则能使公司更好地迎接行业人才紧缺的挑战，增强公司的竞争实力。市政环卫业务拓展项目和停车场改造及投资建设项目则有利于丰富公司的业务类型，提高公司主营业务的综合实力。偿还银行贷款有助于优化公司的财务状况，保障公司营运资金充沛，满足日常经营所需。

公司募集资金投资项目的顺利实施，有利于提高公司的整体综合实力，提升公司的品牌形象，促进公司未来业务的快速发展，降低公司的经营风险，为公司实现成为专注于智慧城市公共建筑与设施的基础物业管理及其创新利用一体化的服务提供商的未来愿景打下坚实的基础。

（二）对公司财务状况的影响

1、对总股本及股本结构的影响

本次发行后，公司股本将从 5,373.2000 万股股增加至 7,164.2667 万股，现有的资本规模将大幅度增加。发行引入较大比例的社会公众股股东，有利于公司治理结构和股本结构的优化，并实现多元化投资主体结构，促使公司进一步完善法人治理结构。此外，溢价发行增加的资本公积，将有利于增加公司进一步扩大股本的能力，促进公司的长远发展。

2、对净资产的影响

截至报告期末，公司净资产为 2.63 亿元，每股净资产为 4.90 元。预计本次

发行募集资金到位后，公司净资产将大幅度增加，公司每股净资产也将得到相应提高。

3、对资产负债结构的影响

本次募集资金到位后，公司流动比率和速动比率将有较大幅度提高，资产负债率将有较大幅度下降，增强公司的偿债能力，有效降低财务风险，从而增强公司的持续融资能力。

（三）对公司经营成果的影响

募集资金投资项目建成投产后，公司的营业收入与利润水平将得到显著增长，盈利能力将得到提升。

第十四节 股利分配政策

一、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%。

二、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）。

三、本次发行后的股利分配计划

根据本公司 2018 年年度股东大会审议通过的《公司章程（草案）》，上市后公司的股利分配政策如下：

（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。

四、本次发行完成前滚存利润的分配情况

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。

第十五节 其他重要事项

一、信息披露与投资者服务

本公司为完善信息披露机制，根据中国证监会的有关规定，建立了信息披露制度，规定公司必须严格按照法律、法规和《公司章程》规定的信息披露的内容和格式要求，真实、准确、完整、及时地报送及披露信息。公司信息披露体现公开、公正、公平对待所有股东的原则。

本公司董事会秘书负责信息披露事务及投资者关系工作，包括与中国证监会、证券交易所、有关证券经营机构、新闻机构等联系，通过信息披露与交流，加强与投资者及潜在投资者之间的沟通，增进投资者对公司的了解和认同，提升公司治理水平。具体联系方式如下：

1、公司董事会秘书：翁家林

2、联系电话：023-63809676

3、传真：023-63601010

二、重大合同

截至本招股说明书签署日，本公司正在执行、将要执行或对本公司生产经营活动、未来发展或财务状况具有重要影响的，合同标的金额在 500 万元以上的合同如下：

（一）物业服务合同

截至本招股说明书签署日，公司正在履行的重大销售合同具体情况如下：

合同名称	业主（甲方）	合同金额或规模	合同期限
巴南行政中心办公楼物业服务合同	重庆市巴南区机关事务管理局	合计 1,349.44 万元	2017.1.1-2019.12.31
百联南岸上海城购物中心物业专项服务合同	重庆百联南岸上海城购物中心有限公司	合计 550 万元	2019.6.1-2020.5.31
重庆市璧山区公共服务中心和后勤服务中心物业管理服务合同	重庆市璧山区机关事务管理局	合计 748.64 万元	2019.2.1-2020.1.31

重庆市公共租赁住房物业服务合同-城南家园	重庆市公共租赁房管理局、重庆市城投公租房建设有限公司	建筑面积约 197 万平方米	2017.1.1-2018.12.31[1]
城南家园功能租房小区电梯日常保养与维修包干服务合同	重庆市南岸区房屋管理局	合计 635.09 万元	2019.3.6-2022.3.5
重庆市公共租赁住房物业服务合同-康居西城	重庆市公共租赁房管理局、重庆市城投公租房建设有限公司	建筑面积约 147 万平方米	2017.1.1-2018.12.31[1]
重庆市公共租赁房物业服务合同-樵坪人家	重庆市公共租赁房管理局、重庆市城投公租房建设有限公司	建筑面积约 86.56 万平方米	2017.1.1-2018.12.31[1]
大正大厦物业服务合同	渝中区大正大厦第五届业主委员会	建筑面积约 7.5 万平方米	2014.7.22-2019.7.21[2]
重庆市第一社会福利院物业承包服务合同	重庆市第一社会福利院	合计 948.86 万元	2017.11.1-2020.10.31
奉节物业清洁专项服务合同	奉节县海成物业管理有限公司	合计 558.9 万元	2017.1.1-2019.12.31
重庆轨道交通六号线及国博支线车站内部保洁服务外委项目 3 标段委托合同	重庆市轨道交通（集团）有限公司	合计 504.22 万元	2018.3.21-2020.3.20
重庆轨道交通六号线及国博支线车站内部保洁服务外委项目 2 标段委托合同	重庆市轨道交通（集团）有限公司	合计 524.55 万元	2018.3.21-2020.3.20
贵州贵安新区临时行政中心办公楼物业服务合同	贵州贵安新区服务中心	合计 826.95 万元	2018.5.20-2019.5.19[3]
贵阳市筑城广场物业服务合同	贵阳市筑城广场管理处	合计 1,962.36 万元	2017.2.15-2020.2.14
贵州电子科技职业学院物业服务合同	贵州电子科技职业学院	合计 752.49 万元	2019.7.13-2020.7.12
贵州工程应用技术学院物业管理服务合同	贵州工程应用技术学院	合计 1,614.29 万元	2017.9.1-2020.8.31
重庆市政府采购合同-重庆工业职业技术学院	重庆工业职业技术学院	合计 1,303.31 万元	2016.5.6-2019.5.5[4]
虎溪花园物业服务合同	虎溪花园业主委员会	建筑面积约 68 万平方米	2018.8.1-2021.7.31
重庆江北国际机场停车场服务项目合同	重庆机场集团有限公司	合计 1,463.80 万元	2017.8.29-2019.8.28
重庆江北国际机场 T2 航站楼保洁及旅客手推车服务外包合同	重庆机场集团有限公司	合计 3,443.44 万元	2018.6.1-2020.5.31

重庆江北国际机场 T3A 航站楼保洁一标段及旅客行李手推车服务采购合同	重庆机场集团有限公司	合计 4,293.37 万元	2017.7.20-2019.7.19
重庆江北国际机场 T3A 航站楼保洁一标段及旅客行李手推车服务采购合同补充协议	重庆机场集团有限公司	合计 2,146.68 万元	2019.7.19-2020.7.19
江北区行政服务中心物业管理服务合同	重庆市江北区机关事务管理局	合计 581.29 万元	2019.1.1-2019.12.31
新世纪百货世纪新都大厦设备共用部分《物业管理服务合同》	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司世纪新都	合计 509.11 万元	2015.4.10-2020.4.9
贵阳孔学堂二期物业服务（公益部分）项目合同	贵阳孔学堂文化传播中心	合计 1,439.62 万元	2019.1.24-2022.1.23
丽水菁苑小区物业服务合同	重庆市九龙坡区丽水菁苑业主委员会	建筑面积约 28.7 万平方米	2017.1.1-2019.12.31
重庆时代广场保洁合同	龙庆物业发展（重庆）有限公司	合计 555.67 万元	2018.2.1-2020.1.31
亿象城物业服务合同	重庆亿象城实业发展有限公司	合计 888 万元	2017.10.1-2019.9.30
重庆大学虎溪校区校园物业管理服务合同	重庆大学	合计 4,991.22 万元	2018.1.1-2020.12.31
重庆邮电大学校园物业管理与服务合同	重庆邮电大学	合计 4,263.01 万元	2016.7.20-2019.7.19[5]
重庆市政府采购合同-重庆师范大学	重庆师范大学	合计 4,080.56 万元	2016.8.1-2019.7.31[6]
四川外国语大学物业服务合同	四川外国语大学	合计 2,584.27 万元	2016.8.10-2019.8.9
重庆市政府采购合同-四川美术学院	四川美术学院	合计 851.26 万元	2017.10.18-2020.10.18
重庆市政府采购合同-重庆科技学院大学城校区物业服务	重庆科技学院	合计 2,704.61 万元	2018.10.1-2021.9.30
重庆西永微电子产业园区开发有限公司委托物业服务合同	重庆西永微电子产业园区开发有限公司	建筑面积约 54.26 万平方米	2018.10.1-2021.9.30
重庆电子工程职业学院校园物业管理服务委托合同	重庆电子工程职业学院	合计 2,030.98 万元	2016.10.1-2019.9.30
永川区行政办公区物业服务合同	重庆市永川区机关事务管理局	合计 1,375.39 万元	2018.1.1-2019.12.31
重庆中国三峡博物馆物业管理服务合同	重庆中国三峡博物馆	合计 2,154.74 万元	2018.10.1-2021.9.30
重庆市政府采购合同-重庆工程职业技术学院	重庆工程职业技术学院	合计 1,679.37 万元	2016.8.1-2019.7.31[7]
重庆工商大学南岸校区公寓物业管理委托合同	重庆工商大学	合计 1,437.59 万元	2016.9.1-2019.8.31

重庆市政府采购合同-重庆理工大学两江校区	重庆理工大学	合计 1,590.28 万元	2016.8.1-2019.7.31[8]
重庆自然博物馆物业服务合同	重庆自然博物馆	合计 1,766.06 万元	2018.5.19-2021.5.18
物业管理服务合同-重庆市第一中级人民法院	中国共产党重庆市委员会政法委员会、重庆市第一中级人民法院	建筑面积约 6.78 万平方米	2017.1.1-2018.12.31[9]
贵阳市黔灵山公园保安及部分区域保洁服务合同	贵阳市黔灵山公园管理处	合计 941.33 万元	2017.1.1-2018.12.31[10]
重庆市政府采购合同-重庆管理职业学院物业管理	重庆城市管理职业学院	合计 1,965.85 万元	2019.1.1-2022.12.31
重庆图书馆物业管理服务合同	重庆图书馆	合计 1,511.3 万元	2017.5.1-2020.4.30
重庆市公安局 818 项目物业管理服务合同	重庆市公安局	合计 1,345.36 万元	2016.9.8-2019.11.30
重庆园博园清扫保洁服务项目合同	重庆市园博园管理处	合计 898.18 万元	2019.2.1-2020.12.31
贵阳市公安局物业管理服务合同	贵阳市公安局	合计 1,722.85 万元	2018.11.1-2021.10.31
重庆市政府采购合同-重庆理工大学花溪校区	重庆理工大学	合计 1,158.98 万元	2017.9.1-2020.8.31
彭水第一中学校物业管理服务合同	重庆市彭水第一中学校	合计 1,312.29 万元	2017.1.16-2021.1.15
彭水县人民医院物业管理服务合同书	彭水苗族土家族自治县人民医院	合计 783.14 万元	2017.8.1-2020.7.31
正升自由康都大厦物业服务合同	重庆市沙坪坝区正升自由康都业主委员会	建筑面积约 9.45 万平方米	2018.3.1-2021.2.28
重庆警备区机关营区物业服务合同及临时协议	重庆警备区后勤部	合计 558 万元	2016.2.1-2018.1.31[11]
重庆市巴南区文化艺术中心物业管理服务合同	重庆市巴南区文化委员会	合计 885.73 万元	2018.1.15-2021.1.14
重庆市公共租赁房物业服务合同-龙洲南苑	重庆市公共租赁房管理局、重庆市城投公租房建设有限公司	建筑面积约 36.39 万平方米	2018.2.5-2020.2.4
重庆市公安局机场分局物业管理服务合同	重庆市公安局机场分局	合计 608.19 万元	2018.3.1-2021.2.28
重庆科技馆物业服务合同	重庆科技馆	合计 1,619.88 万元	2017.10.15-2020.10.14
中国农业银行重庆客服分中心营业办公用房物业管理服务合同	中国农业银行股份有限公司重庆客服分中心	合计 562.45 万元	2019.8.1-2020.7.31
渝中区政府办公楼物业服务合同	重庆市渝中区区级机关事务管理局	合计 769.62 万元	2019.5.15-2020.5.14

重庆市环境保护局物业服务合同	重庆市环境保护局	合计 1,390.93 万元	2018.4.21-2021.4.20
重庆市公安局刑侦刑事技术中心物业服务合同	重庆市公安局	408.51 万元/年[12]	2018.1.1-2020.12.31
中国移动通信集团贵州有限公司 2018-2020 年物业管理及其他服务项目（第一批）（标段 5（六盘水））框架协议	中国移动通信集团贵州有限公司	合计 1,877.75 万元	2018.8.30-2020.6.30
重庆护理职业学院物业服务合同	重庆护理职业学院	合计 558.85 万元	2018.3.1-2021.2.28
重庆市公安局渝中区分局物业服务合同	重庆市公安局渝中区分局	322.8 万元/年[13]	2019.1.1-2019.12.31
重庆市政府采购合同-重庆大学 ABC 校区校园安保服务外包项目	重庆大学	合计 1,261.13 万元	2017.8.26-2019.8.25
重庆高速公路集团有限公司物业服务合同	重庆高速公路集团有限公司	合计 755.06 万元	2018.1.1-2019.12.31
云南省省级政府采购合同书-云南师范大学	云南师范大学	合计 708.25 万元	2018.10.1-2021.9.30
重庆市公安局直属单位物业服务合同	重庆市公安局	合计 1,092.61 万元	2018.8.1-2020.4.30
重庆市大足区人民医院-保洁服务合同	重庆市大足区人民医院	合计 887.77 万元	2018.10.1-2020.9.30
杭州萧山国际机场场区各停车场区域保洁、收费业务外包项目合同	杭州萧山国际机场有限公司	合计 978.08 万元	2018.10.1-2020.9.14
嘉陵大厦物业管理服务合同	重庆渝中国有资产经营管理有限公司	合计 2,849.75 万元	2018.9.17-2023.9.16
中国移动通信集团贵州有限公司-2018-2020 年物业管理及其他服务项目（第一批）标段 4（黔南）	中国移动通信集团贵州有限公司	合计 2,379.99 万元	2019.1.1-2020.6.30
昆明长水国际机场航站楼地面保洁、卫生间保洁和高空保洁服务项目（三标段：航站楼高空保洁）合同	昆明长水国际机场有限责任公司	合计 1,970.88 万元	2018.12.1-2021.11.30
昆明长水国际机场保洁服务项目合同	昆明长水国际机场有限责任公司	309.02 万元/年	全部人员到岗后 36 个月
西南政法大学沙坪坝校区物业服务委托合同	西南政法大学	合计 1,171.97 万元	2018.11.10-2021.11.10
重庆轨道交通六号线大竹林车场综合楼、会议中心和职工体育场物业管理项目委托合同	重庆市轨道交通（集团）有限公司	合计 1,062.53 万元	2018.12.1-2020.11.30

重庆时代广场保安服务合同	龙庆物业发展（重庆）有限公司	合计 520.78 万元	2018.12.1-2020.11.30
贵州工业职业技术学院清镇、观山湖校区物业管理项目服务合同	贵州工业职业技术学院	合计 760 万元	2018.9.1-2020.8.31
重庆市公共租赁房物业服务合同-空港佳园	重庆市公共租赁房管理局、重庆市公共住房开发建设投资有限公司	建筑面积约 147 万平方米	2019.1.1-2020.12.31
贵州省博物馆物业安保外包服务合同	贵州省博物馆	合计 573.85 万元	2018.11.15-2019.11.14
重庆长嘉汇购物公园保安服务合同	重庆怡置商业管理有限公司	合计 1,015.8 万元	2019.1.1-2020.12.31
江西理工大学应用科学学院物业管理合同	江西理工大学应用科学学院	合计 789 万元	2019.5.1-2022.4.30
西安交通大学创新港科教版块物业服务二标段	西安交通大学	合计 933.47 万元	2019.6.1-2020.5.31
沙坪坝区机关事务管理局物业管理服务合同	重庆市沙坪坝区机关事务管理局	合计 511.72 万元	2019.1.1-2020.12.31
福州机场物业服务合同	厦门兆翔物业服务有限公司福州分公司	合计 1,679.07 万元	2018.11.1-2019.10.31
天津联通物业服务框架协议	中国联合网络通信有限公司天津市分公司	合计 862.13 万元	2019.4.11-2021.12.31
龙湖集团商业地产保安服务外包合同-重庆时代天街商场	重庆龙湖成恒地产开发有限公司	合计 1,329.36 万元	2019.8.1-2021.7.31
龙湖集团商业地产保安服务外包合同-重庆时代天街停车库	重庆龙湖成恒商业管理有限公司	合计 598.56 万元	2019.8.1-2021.7.31
物业服务合同-重庆新闻传媒中心	重庆日报报业集团产业有限责任公司	合计 940.74 万元	2019.7.1-2021.6.30
北京大兴国际机场东航基地（一阶段工程）地服区物业服务合同	中国东方航空股份有限公司	合计 1,202.45 万元	甲方入驻后 24 个月
中国地质大学（武汉）未来城校区物业管理服务合同	中国地质大学（武汉）	968.56 万元/年	2019.6.18-2020.6.17
重庆江北国际机场飞行区安全哨巡场业务外包项目合同	重庆机场集团有限公司	合计 873 万元	2019.7.1-2022.6.30
南京绕越高速公路东南段有限责任公司办公区、宿舍区及所属各收费站	南京绕越高速公路东南段有限责任公司	合计 1447.35 万元	2019.8.6-2022.8.5

服务采购合同-北京大兴国际机场航站楼开荒保洁服务项目及日常保洁服务项目（第一小标段）	北京首都机场物业管理有限公司	合计 7,398.01 万元	2019.6.30-2021.8.31

注[1]：城南家园、康居西城、樵坪人家三个公租房项目合同均已到期，重庆市公共租赁房管理局于 2019 年 6 月 14 日出具了确认书，确认上述物业服务合同续签前，仍由公司继续提供物业服务，双方权利义务以前期合同约定为准；

注[2]：该合同已到期，2019 年 7 月 22 日，重庆大正大厦业主委员会出具了确认书，确认上述物业服务合同续签前或通过招投标重新签订物业服务合同前，仍由公司继续提供物业服务，双方权利义务以前述物业合同约定为准；

注[3]：该合同已到期，公司仍在为项目提供服务，目前合同正在续签中；

注[4]：该合同已到期，2019 年 6 月 13 日，重庆工业职业技术学院出具了确认书，确认上述物业服务合同续签前或通过招投标重新签订物业服务合同前，仍由公司继续提供物业服务，双方权利义务以前述物业合同约定为准；

注[5]：该合同已到期，公司仍在为项目提供服务，目前合同正在续签中；

注[6]：该合同已到期，2019 年 7 月 10 日，重庆师范大学与公司签署了补充协议，延长原合同期限至 2019 年 9 月 30 日止；

注[7]：该合同已到期，公司仍在为项目提供服务，目前合同正在续签中；

注[8]：该合同已到期，公司仍在为项目提供服务，目前合同正在续签中；

注[9]：该合同已到期，重庆市第一中级人民法院出具了确认书，确认上述物业服务合同续签前或通过招投标重新签订物业服务合同前，仍由公司继续提供物业服务，双方权利义务以前述物业合同约定为准；

注[10]：该合同已到期，公司仍在为项目提供服务，目前合同正在续签中；

注[11]：原始合同已到期，2018 年 2 月 1 日，合同双方签署了临时协议，约定在新一轮物业服务招标工作完成之前，仍由公司继续提供物业服务，双方权利义务以前期合同约定为准；

注[12]：该合同约定服务期限为三年，服务期内合同一年一签；

注[13]：该合同约定服务期限为三年，服务期内合同一年一签。

（二）重大采购合同

截至本招股说明书签署日，公司正在履行的重大采购合同具体情况如下：

合同名称	供应商	合同金额	合同期限
保洁服务合同 DZ-F-2016-147	重庆弘满渝清洁服务有限公司	809.02 万元/年	根据补充协议确定，为期三年
保洁服务补充协议 DZ-F-2016-026	重庆弘满渝清洁服务有限公司	370.46 万元/年	2016.9.1-2019.8.31

保洁服务补充协议 XDZ-F-2016-037	重庆弘满渝清洁服务有限公司	937.76 万元/年	2016.9.1-2019.8.31
保洁服务合同 XDZ-F-2016-161	重庆金地清洁服务股份有限公司	634.69 万元/年	根据补充协议确定，为期三年
保洁服务补充协议 XDZ-F-2016-060	重庆金地清洁服务股份有限公司	764.11 万元/年	2016.8.24-2019.8.31
新大正总部城 10#楼室内装饰工程施工合同 XDZ-ZJB-QX-2018-0080	重庆大正建筑装饰工程有限责任公司	合计 546.36 万元	甲方向乙方签发进场通知书之日起 150 日历天内
新世纪大厦负三层停车库租赁合同	重庆市兆鑫置业有限公司	合计 739.94 万元	2018.7.1-2024.6.30
新大正物业办公大楼智能弱电系统施工合同	联通系统集成有限公司重庆市分公司	合计 554.67 万元	甲方向乙方下达开工令之日起 150 日

（三）其他重大合同

2018 年 1 月 3 日，公司与中国民生银行股份有限公司重庆分行签署了法人按揭合同（编号分别为：“公借贷字第 ZH1700000151646 号”、“公借贷字第 ZH1700000151675 号”、“公借贷字第 ZH1700000151678 号”、“公借贷字第 ZH1700000152138 号”、“公借贷字第 ZH1700000152145 号”及“公借贷字第 ZH1700000152149 号”），约定由中国民生银行股份有限公司重庆分行向公司提供贷款，作为公司购买位于重庆市渝中区虎踞路 78 号 1-1 至 1-6 房产的部分房款，公司同意将上述房产抵押，作为其偿还本按揭合同项下借款的担保。上述按揭合同的借款总额为 43,000,000 元，借款期限自 2017 年 12 月 29 日起，至 2024 年 12 月 29 日止。

三、对外担保情况

截至本招股说明书签署日，发行人担保情况详见本招股说明书“第十五节 其他重要事项”之“二、重大合同”之“（三）其他重大合同”中的相关内容。除上述担保事项外，发行人不存在其他对外担保事项。

四、重大诉讼或仲裁事项

（一）发行人的诉讼或仲裁事项

截止本招股说明书签署日，本公司及子公司正在进行的主要诉讼、仲裁（系指标的金额 50 万元以上且以发行人及其子公司为原告（申请人）的尚未审结案件，和任意标的金额且以发行人及其子公司为被告（被申请人）的尚未审结案件，含前述案件的上诉案件（如有））情况如下：

序号	原告/申请人	被告/被申请人	受理日期	案由	诉讼请求	审理法院	案件进展
一、以发行人或其子公司为原告/申请人，且标的金额在 50 万元以上的尚未审结诉讼案件，含前述案件的上诉案件（如有）							
1	新大正	重庆市博宏城市建设开发有限公司、重庆碧峰实业有限公司	2018 年 1 月 31 日	物业服务合同纠纷	要求重庆市博宏城市建设开发有限公司支付服务费 463,427.62 元等，要求重庆碧峰实业有限公司支付服务费 1,154,268.66 元等	重庆市第四中级人民法院	二审（注 1）
2	新大正、高筹智能、大世界保洁、大正保安	重庆云嘉置业发展有限公司等	2018 年 10 月 22 日	合同纠纷	要求被告连带支付服务费 2,542,175 元等（注 2）	重庆市渝中区人民法院	一审
3	大世界保洁	重庆云嘉置业发展有限公司等	2019 年 07 月 19 日	服务合同纠纷	要求被告连带支付服务费 655,620 元等	重庆市渝中区人民法院	一审
二、以发行人及其子公司为被告/被申请人的尚未审结诉讼案件							
4	李菊英	大世界保洁	--	提供劳务者受害责任纠纷	要求支付医疗费、残疾赔偿金、误工费合计 213,664 元	重庆市渝中区人民法院	一审
5	罗书邦	新大正	--	财产	要求支付财产损失	重庆市渝	一审

				损害赔偿纠纷	29,112.16 元	中区人民法院	
6	廖斌等 5 人	新大正、北京恒安消防工程有限责任公司重庆分公司	--	确认合同无效纠纷	要求确认两被告所签订的《工程施工承包合同》无效，拆除小区内已安装消防管道设施设备等	重庆市渝北区人民法院（注 3）	一审
7	刘平珍	新大正贵州分公司、李章国	--	机动车交通事故责任纠纷	要求支付医疗费、护理费、营养费、交通费、司法鉴定费等合计 71,210 元	贵阳铁路运输法院	一审
8	龙庆利	新大正	--	劳动争议纠纷	要求支付加班费及经济补偿金等合计 37,989 元（注 4）	重庆市渝中区劳动人事争议仲裁委员会	劳动仲裁在审
9	朱忠华	新大正	--	健康权纠纷	要求赔偿损失暂计 10,000 元（待鉴定后明确请求项目及费用）	重庆市渝中区人民法院	一审
10	袁其明	新大正	--	劳动争议纠纷	要求支付加班费 52,000 元	重庆市渝中区劳动人事争议仲裁委员会	劳动仲裁在审
11	刘天友	新大正、舒清平	--	生命权、健康权、身体权纠纷	要求支付医疗费、营养费、护理费等合计 115,150.84 元	重庆市沙坪坝区人民法院	一审
12	章海燕	新大正	--	劳动合同纠纷	要求确认劳动关系办理退休手续（注 5）	重庆市渝中区人民法院	一审

13	张惠义	新大正	--	劳动争议纠纷	要求支付年终奖2,220 元	重庆市渝中区劳动人事争议仲裁委员会	劳动仲裁在审
14	冉才福	新大正	--	劳动争议纠纷	要求支付解除劳动关系赔偿金113,534 元	重庆市渝北区人民法院	一审（注6）
15	唐小燕	重庆邮电大学、新大正、张书	--	生命权纠纷	要求支付死亡补偿金、丧葬费、精神抚慰金及原告生活补助等合计500,000 元	重庆市南岸区人民法院	一审

注 1：根据重庆市黔江区人民法院作出的“（2018）渝 0114 民初 1054 号”《民事判决书》，判决重庆碧峰实业有限公司支付新大正物业服务费合计 905,507.32 元及利息，重庆市博宏城市建设开发有限公司支付新大正物业服务费合计 272,258.39 元及利息，驳回新大正其他诉讼请求。该案已于 2018 年 9 月 10 日上诉。

注 2：新大正、高筹智能、大世界保洁已向重庆市渝中区人民法院申请撤回要求被告连带支付服务费 1,232,293 元等的诉讼请求。

注 3：根据重庆市渝中区人民法院作出的“（2019）渝 0103 民初 963 号”《民事裁定书》，该案移送至重庆市渝北区人民法院处理。

注 4：该请求系汇总龙庆利诉新大正三个劳动争议纠纷（案号分别为渝中劳人仲案字（2019）第 1035-1037 号）的仲裁请求。

注 5：该请求系汇总章海燕诉新大正三个劳动合同纠纷（案号分别为（2019）渝 0103 民初 12886、13653、13654 号）的诉讼请求。

注 6：根据重庆市渝北区劳动人事争议仲裁委员会作出的“渝北劳人仲案字（2019）第 938 号”《仲裁裁决书》，新大正向冉才福支付违法解除劳动关系赔偿金 113,534 元。后新大正因不服该裁决于 2019 年 5 月 29 日向重庆市渝北区人民法院起诉。

发行人作为原告，与重庆丰鼎传媒有限责任公司的广告合同纠纷，根据重庆市第五中级人民法院作出的“（2018）渝 05 民终 3783 号”《民事裁定书》，裁定准许重庆丰鼎传媒有限责任公司撤回上诉，原审判决自该裁定书送达之日起生效。

发行人作为原告，与宁波雅戈尔服饰有限公司的物业合同纠纷，根据重庆市南岸区人民法院作出的“（2018）渝 0108 民初 23983 号”《民事调解书》，确认被

告向发行人支付物业服务费 15 万元，发行人自愿放弃其他诉讼请求。

发行人作为原告，与无锡知谷网络科技有限公司的物业合同纠纷，根据昆明仲裁委员会作出的“昆仲裁〔2019〕170 号”《裁决书》，裁决要求被申请人支付申请人服务费 570,833.33 元以及逾期付款违约金，退还申请人履约定金 50,000 元等。

发行人作为被告，与于伟的劳动争议纠纷，根据重庆市渝中区劳动人事争议仲裁委员会作出的 “渝中劳人仲案字[2018]第 521 号”《仲裁调解书》，确认发行人自愿向于伟支付生活补助费 8,000 元，于伟自愿放弃全部仲裁请求。

发行人作为被告，与李敏的劳动争议纠纷，重庆市沙坪坝区劳动人事争议仲裁委员会已就该案作出裁决，确认发行人向李敏支付带薪年休假待遇 4,532.42 元等。后李敏因不服该裁决向重庆市沙坪坝区人民法院起诉，根据重庆市沙坪坝区人民法院作出的“（2018）渝 0106 民初 9576 号”《民事调解书》，确认发行人向李敏支付经济补偿金等合计 11,000 元。

发行人作为被告，与周玉婷的财产损害赔偿纠纷，根据重庆市沙坪坝区人民法院作出的“（2018）渝 0106 民初 4603 号”《民事判决书》，判决驳回周玉婷的诉讼请求。

发行人作为被告，与彭兵的劳动争议纠纷，根据重庆市渝中区人民法院作出的“（2018）渝 0103 民初 13196 号”“（2018）渝 0103 民初 13211 号”《民事判决书》，均判决驳回原告诉讼请求。另该案依法适用了小额诉讼程序，判决均为终审判决。

发行人作为被告，与钟秋燕的财产损害赔偿纠纷，根据重庆市沙坪坝区人民法院作出的“(2018)渝 0106 民初 20148 号”《民事判决书》，驳回原告诉讼请求。

发行人作为被告，与杨洋的财产损害纠纷，根据重庆市江北区人民法院（2018）渝 0105 民初 15784 号《民事裁定书》，杨洋撤回起诉。

发行人作为被告，与李全福的劳动争议纠纷，根据昆明市官渡区劳动人事争议仲裁院作出的“官劳人仲字（2018）第 404 号”《仲裁调解书》，新大正云南分公司为李全福补缴相应期间的社会保险费，双方应按国家规定的缴费比例各自承担应补缴的费用。

发行人作为被告，与欧阳先华的劳动争议纠纷，根据昆明市官渡区劳动人事争议仲裁院作出的“官劳人仲字（2018）第 403 号”《仲裁调解书》，新大正云南

分公司为欧阳先华补缴相应期间的社会保险费，双方应按国家规定的缴费比例各自承担应补缴的费用。

发行人作为被告，与张惠义的劳动纠纷，根据庆市渝中区劳动人事争议仲裁委员会作出的“渝中劳人仲决字（2019）第 40 号”《仲裁决定书》，张惠义撤回仲裁请求。

发行人作为被告，与况永福的劳动纠纷，根据重庆市沙坪坝区人民法院作出的“（2018）渝 0106 民初 8410 号”《民事判决书》，判决发行人向况永福支付失业保险待遇损失 7,560 元、年终绩效奖 1,717.56 元，合计 9,277.56 元并驳回了况永福的其他诉讼请求。后况永福因不服该判决向重庆市第一中级人民法院起诉，根据重庆市第一中级人民法院作出的“（2019）渝 01 民终 3023 号”《民事判决书》，驳回上诉，维持原判。

发行人作为被告，与杜厚民的劳动纠纷，根据重庆市沙坪坝区劳动人事争议仲裁委员会作出的“渝沙劳人仲字（2019）第 44 号”《仲裁调解书》，新大正一次性支付杜厚明一次性伤残就业补助金、停工留薪期待遇、交通费等共计 41,836 元，双方劳动关系自 2018 年 12 月 17 日解除。

发行人作为被告，与刘云亮的劳动纠纷，根据重庆市渝中区人民法院作出的“（2019）渝 0103 民初 380 号”《民事判决书》，驳回刘云亮的诉讼请求。根据重庆市第五中级人民法院作出的“（2019）渝 05 民终 2547 号”《民事判决书》，驳回上诉，维持原判。

发行人作为被告，与刘荣琴的提供劳务者受害责任纠纷，根据重庆市沙坪坝区人民法院作出的“（2018）渝 0106 民初 8533 号”《民事判决书》，判决发行人赔偿刘荣琴 63,233.96 元并驳回刘荣琴的其他诉讼请求。根据重庆市第一中级人民法院作出的“（2019）渝 01 民终 2887 号”《民事判决书》，判决撤销该一审判决，由发行人向刘荣琴赔偿 43,897.77 元并驳回刘荣琴的其他诉讼请求。

发行人作为被告，与许万祯的劳动争议纠纷，根据重庆市沙坪坝区人民法院作出的“（2019）渝 0106 民初 2532 号”《民事判决书》，驳回许万祯的诉讼请求。根据重庆市第一中级人民法院作出的“（2019）渝 01 民终 4339 号”《民事判决书》，驳回上诉，维持原判。

发行人作为被告，与沈家荣的健康权纠纷，根据重庆市沙坪坝区人民法院作出的“（2019）渝 0106 民初 3952 号”《民事裁定书》，准许原告沈家荣撤回起诉。

发行人作为被告，与陈志林的劳动争议纠纷，根据重庆市渝中区劳动人事争议仲裁委员会作出的“渝中劳人仲案字（2019）第 488 号”《仲裁调解书》，确认双方劳动合同于 2019 年 2 月 2 日解除；陈志林自愿放弃本案仲裁请求；新大正自愿向陈志林支付生活补助金 4,000 元。

发行人作为被告，与陈周斌的劳动争议纠纷，根据重庆市渝中区劳动人事争议仲裁委员会作出的“渝中劳人仲决字〔2019〕第 746-747 号”《仲裁决定书》，准予撤回仲裁申请。

发行人作为被告，与康清华的劳动争议纠纷，根据贵阳市观山湖区劳动人事争议仲裁委员会作出的“（2019）观劳人仲调字第 318 号”《调解书》，新大正贵州分公司向康清华支付金额共计 44,414 元；康清华的父亲与新大正贵州分公司劳动关系至死亡之日起自然终止；康清华放弃全部劳动争议仲裁请求。

发行人作为被告，与黄奇的财产损害赔偿纠纷，根据重庆市渝中区人民法院作出的“渝中劳人仲案字（2019）渝 0106 民初 11066 号”《民事调解书》，确认新大正向黄奇赔偿车辆维修费 6,195.6 元。

根据上述诉讼（含仲裁）相关案件材料并经保荐机构及发行人律师查验，上述诉讼（含仲裁）案件中不存在其他对发行人正常生产经营造成重大影响的诉讼请求，不存在要求更换物业管理运营方的诉讼请求。

上述第 1-3 项案件为发行人日常业务经营中追偿物业服务费的纠纷案件，，且前述案件中发行人均为原告；上述第 4-15 项案件中发行人虽系被告（被申请人），但案件标的相对较小。据此，上述诉讼或仲裁对发行人生产经营不构成重大不利影响，不会对发行人本次发行上市构成实质性障碍。

（二）发行人控股股东及实际控制人、控股子公司、公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项

截至本招股说明书签署日，公司控股股东及实际控制人、控股子公司、公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员未涉及作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项。

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员不存在涉及刑事诉讼的情况。

第十六节 董事、监事、高管人员及中介机构声明

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本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。

全体董事：

王宣　李茂顺　廖才勇　张乐

王荣　刘星　徐丽霞　张洋

全体监事：

陈建华　彭波　胡伶

除董事、监事外高级管理人员：

王萍　柯贤阳　何小梅　况川

熊淑英　翁家林

重庆新大正物业集团股份有限公司

2019 年 10 月 28 日

保荐人（主承销商）声明

本公司已对招股说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

保荐代表人：王珏　　方东风

项目协办人：程星星

保荐机构（主承销商）

法定代表人：王承军

长江证券承销保荐有限公司

2014年 10月 28 日

保荐机构董事长、总经理声明

本人已认真阅读重庆新大正物业集团股份有限公司招股说明书的全部内容，确认招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对招股说明书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

董事长：

吴 勇

总经理：

王承军

长江证券承销保荐有限公司

2019年 10月 28日

发行人律师声明

本所及经办律师已阅读重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票的招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的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的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：_____ _____ _____

王立 杨继伟 余云波

律师事务所负责人：_____

顾功耘

上海市锦天城律师事务所

2019 年 10 月 28 日

天健会计师事务所
Pan-China Certified Public Accountants

地址：杭州市钱江路 1366 号
邮编：310020
电话：（0571） 8821 6888
传真：（0571） 8821 6999

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《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》（以下简称招股说明书）及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的《审计报告》（天健审〔2019〕8-275 号）、《内部控制鉴证报告》（天健审〔2019〕8-276 号）及经本所鉴证的非经常性损益明细表的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对重庆新大正物业集团股份有限公司在招股说明书及其摘要中引用的上述审计报告、内部控制鉴证报告及经本所鉴证的非经常性损益明细表的内容无异议，确认招股说明书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对引用的上述内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

黄巧梅　　赵兴明

天健会计师事务所负责人：

龙文虎

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一九年十月十八日

天健会计师事务所
Pan-China Certified Public Accountants

地址：杭州市钱江路 1366 号
邮编：310020
电话：（0571） 8821 6888
传真：（0571） 8821 6999

验资机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《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》（以下简称招股说明书）及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的《验资报告》（天健验〔2016〕8-87 号、天健验〔2017〕8-14 号）的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对重庆新大正物业集团股份有限公司在招股说明书及其摘要中引用的上述报告的内容无异议，确认招股说明书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对引用的上述内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

黄巧梅

赵兴明

天健会计师事务所负责人：

龙文虎

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一九年十月二十八日

天健会计师事务所
Pan-China Certified Public Accountants

地址：杭州市钱江路 1366 号
邮编：310020
电话：（0571） 8821 6888
传真：（0571） 8821 6999

验资复核机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《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》（以下简称招股说明书）及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的《验资复核报告》（天健验〔2017〕8-43 号）的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对重庆新大正物业集团股份有限公司在招股说明书及其摘要中引用的上述报告的内容无异议，确认招股说明书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对引用的上述内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

黄巧梅　　赵兴明

天健会计师事务所负责人：

龙文虎

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一九年十月十八日

天健会计师事务所
Pan-China Certified Public Accountants

地址：杭州市钱江路 1366 号
邮编：310020
电话：（0571） 8821 6888
传真：（0571） 8821 6999

授 权 书

合伙人龙文虎、张凯、彭启发、潘理科、黄巧梅、李青龙、李斌、梁正勇、弋守川、陈丘刚、于波成、陈应爵、王章礼：

根据《财政部关于注册会计师在审计报告上签名盖章有关问题的通知》（财会[2001]1035 号）规定，本授权人现将本所（本所重庆分所）出具的审计报告、验资报告、审阅报告、审核报告和咨询报告等业务报告的审核签字权及上述业务的业务约定书签字权授予你们，你们要严格遵守中国注册会计师执业准则以及相关法律法规的规定，按照本所制定的内部控制制度认真履行逐级复核程序，严格控制和合理规避审计风险，确保业务报告公正、合法、实事求是。

本授权书自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日有效。

被授权人无转授权。

执行事务合伙人签字盖章：

胡少先

被授权合伙人签字盖章：

龙文虎 张 凯 彭启发 潘理科 黄巧梅

李青龙 李 斌 梁正勇 弋守川 陈丘刚

于波成 陈应爵 王章礼

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一九年一月一日

资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资产评估机构负责人：_____

胡劲为

签字注册资产评估师：_____ _____

张萌（已离职） 张佑民

开元资产评估有限公司

2019 年 10 月 28 日

说明

截止本说明出具之日，本公司出具的开元评报字[2016]445号《重庆大正物业管理有限公司拟整体变更之公司净资产价值评估报告》的签字资产评估师张萌已经离职，故重庆新大正物业集团股份有限公司本次上市申请文件的资产评估机构声明中张萌未签字。

特此说明。

资产评估机构负责人：

胡劲为

开元资产评估有限公司

2019年10月28日

第十七节 备查文件

一、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。

二、文件查阅时间

工作日上午 9:00 至 11:30，下午 1:00 至 5:00。

三、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