

重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票招股说明书摘要

(上接A50版)

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。根据天健会计师事务所2016年8月12日出具的天健审[2016]B-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915001030230285054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	2,072.204	41.44	净资产
2	大正咨询	1,250.000	25.00	净资产
3	李茂顺	500.000	10.00	净资产
4	罗渝陵	300.000	6.00	净资产
5	朱蕾	100.000	2.00	净资产
6	陈建华	125.000	2.50	净资产
7	廖才勇	120.000	2.40	净资产
8	王萍	73.200	1.46	净资产
9	柯贤阳	70.000	1.40	净资产
10	何小梅	55.000	1.10	净资产
11	唐炳生	50.000	1.00	净资产
12	胡玲	30.000	0.60	净资产
13	王梦钊	25.000	0.50	净资产
14	况川	25.000	0.50	净资产
15	张敏	20.000	0.40	净资产
16	涂然	15.000	0.30	净资产
17	张沙荷	15.000	0.30	净资产
18	杨小涛	15.000	0.30	净资产
19	彭波	15.000	0.30	净资产
20	李明刚	15.000	0.30	净资产
21	段伟	15.000	0.30	净资产
22	刘健	15.000	0.30	净资产
23	杨蜀	15.000	0.30	净资产
24	周智	15.000	0.30	净资产
25	崔长安	10.000	0.20	净资产
26	熊志明	10.000	0.20	净资产
27	蒲有德	10.000	0.20	净资产
28	时俊明	6.4000	0.13	净资产
29	童建国	5.0000	0.10	净资产
30	陆茂强	5.0000	0.10	净资产
31	滕延建	3.1960	0.06	净资产
	合计	5,000.0000	100.00	

三、发行人有关股本情况

(一)本次发行前后的股本变化情况
本次发行前,公司股本5,373,200万股,本次拟公开发行1,791,0667万股,占发行后股本25%。本次发行前后公司股本结构如下:

股东名称	本次发行前		本次发行后	
	持股数量(万股)	持股比例	持股数量(万股)	持股比例
王宣	2,072.204	38.57%	2,072.204	28.92%
重庆大正商务信息咨询合伙企业(有限合伙)	1,250.000	23.26%	1,250.000	17.45%
李茂顺	500.000	9.31%	500.000	6.98%
罗渝陵	300.000	5.58%	300.000	4.19%
湖北荣兴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%
胡玲	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%
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%
杨蜀	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%
童建国	5.000	0.09%	5.000	0.07%
陆茂强	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%	7,164,2671	100.00%

(二)本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

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

四、发行人主要业务情况

(一)主要服务概述

公司始创于1998年,是重庆市最早成立的专业物业管理公司之一,具有国家一级资质的物业管理企业,截至目前在册员工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、江西、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约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副会长单位,中国物业管理协会理事单位,名誉董事会副主席,是国家级服务质量试点单位,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24位,2018年位居21位,2019年位居17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、校园物业、商业物业、住宅物业五大业态的物业管理。公司在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、洁清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持平台,另一方面积极拓展经营领域。

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服务和后勤保障一体化服务。公司公共物业服务的情况如下:

序号	服务项目		
	序号	项目名称	营业收入(元)
1	1	秩序维护管理	
2	2	环境卫生管理	
3	3	学生公寓管理	
4	4	安全消防管理	
5	5	大型活动服务	
6	6	会议服务	
7	7	车辆秩序管理	
8	8	突发事件应急处置服务	
9	9	工程维修维保	
10	10	设备设施维保及保养	
11	11	节能降耗管理	
12	12	环境保洁绿化管理	
13	13	勤工俭学基地,学生实习基地	
14	14	小红帽服务	
15	15	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。公司学校物业服务项目如下:

序号	服务项目		
	序号	项目名称	营业收入(元)
1	1	公共场所安全秩序维护	
2	2	环境保洁绿化管理	
3	3	学生公寓管理	
4	4	安全消防管理	
5	5	大型活动服务	
6	6	会议服务	
7	7	车辆秩序管理	
8	8	突发事件应急处置服务	
9	9	工程维修维保	
10	10	设备设施维保及保养	
11	11	节能降耗管理	
12	12	环境保洁绿化管理	
13	13	勤工俭学基地,学生实习基地	
14	14	小红帽服务	
15	15	其他特殊服务	

(3)园区服务
公司园区物业服务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。公司园区物业服务项目如下:

序号	服务项目		
	序号	项目名称	营业收入(元)
1	1	公共场所安全秩序维护	
2	2	环境保洁绿化管理	
3	3	大型活动服务	
4	4	厂区公寓宿舍管理服务	
5	5	节能降耗管理	
6	6	突发事件应急处置服务	
7	7	室内植物绿化服务	
8	8	车辆秩序管理	
9	9	设备设施维保及保养</td	