

# 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公司以 2016 年 6 月 30 日为基准日整体变更设立的股份公司。2016 年 08 月 20 日,公司召开创立大会暨第一次临时股东大会,全体发起人一致同意重庆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 08 月 12 日出具的天健审[2016]8-284 号《审计报告》,以大于有限截至 2016 年 6 月 30 日经审计的净资产 64,798,148.35 元为依据,折为股份公司的股本总额 50,000,000 股,每股面值为人民币壹元,剩余部分净资产 14,798,148.35 元计入资本公积。2016 年 08 月 25 日,股份公司在重庆市工商行政管理局渝中分局注册登记成立,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	宋雷	100.0000	2.00	净资产
6	陈建华	125.0000	2.50	净资产
7	廖力勇	73.2000	1.46	净资产
8	王雷	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	王黎钊	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	张莎莎	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	杨尚	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	浦自维	10.0000	0.20	净资产
28	叶明明	8.4000	0.13	净资产
29	董建刚	5.0000	0.10	净资产
30	陆美蓉	5.0000	0.10	净资产
31	廖廷建	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%
湖北采翼山物业服务产业投资基金(有限合伙)	263.200	4.90%	263.200	3.67%
陈建勇	125.000	2.33%	125.000	1.74%
廖力勇	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%
朱雷	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%
王黎钊	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%
张莎莎	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%
杨尚	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%
浦自维	10.000	0.19%	10.000	0.14%
叶明明	8.400	0.12%	8.400	0.09%
董建刚	5.000	0.09%	5.000	0.07%
陆美蓉	5.000	0.09%	5.000	0.07%
廖廷建	3.196	0.06%	3.196	0.04%
本次发行的股份			1,791.0667	25.00%
合计			7,164.267	100.00%

(二)本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺  
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“重大风险提示”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。截至报告期末,在册员工 18,889 人,年营业收入接近 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、湖北、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,是国家高级物业服务标准化试点单位,连续两年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 年入选 29 位,2018 年入选 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 年入选 29 位,2016 年入选 26 位,2018 年入选 21 位,2019 年入选 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保养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、大型企业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,为这些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	绿化维护与保养
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	工程维修保养
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	小程序服务
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	厂区食堂餐饮服务
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,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	资产管理服务
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	社区文化推广增值服务
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	房屋租赁代理服务
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
11	配套商业管理
12	工程维修维修服务
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,通过专业人员和技能储备,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務,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,服务内容包含商场、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的维修保养以及技术支持。公司具有特种设备安装改造维修资质,可独立对外承接电梯维保、门禁系统、监控系统、空调系统等设施设备管理及维修服务,为客户提供物业各类重要重大设施设备的专业维保方案,规范、指导物业项目设施设备日常运行管理,延长设备使用寿命,为客户资产保值增值提供专业保障。

## (3)专业保安服务

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

## (4)餐饮服务

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

## (二)主要业务销售情况

1、主要业务销售情况  
报告期内,公司主营业务收入按业务类型分类情况如下:

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%	60,985.34	97.99%
餐饮服务	362.75	0.72%	1,016.27	1.15%	1,170.15	1.53%	1,265.68	2.01%
合计	48,975.65	100.00%	88,544.46	100.00%	76,708.04	100.00%	62,111.02	100.00%

单位:万元

公司主营业务收入包括物业服务收入和餐饮服务收入,其中以物业服务收入为主。

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

## 2、前五名项目销售情况

报告期内,公司向前五名管理项目销售金额占当期营业收入总额的情况如下表所示:

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	康园西城	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	康园西城	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	4.96%
2	康园西城	27,235,181.40	3.56%
3	重庆江北机场	21,558,315.76	2.81%
4	西永软件园	21,446,753.60	2.89%
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	康园西城	23,763,138.91	3.82%
3	西永软件园	20,142,196.47	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:

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	9,356,456.51	1.91%
5	重庆市公共租赁房管理局	8,564,889.40	1.76%
6	重庆邮电大学	7,654,407.92	1.57%
7	重庆市公安局	7,062,969.97	1.44%
8	重庆师范大学	6,625,681.13	1.36%
9	贵阳市公安局	4,878,099.21	1.00%
10	贵阳市公安局	4,878,099.21	1.00%
小计		96,064,925.44	19.61%

## 2018 年度:

序号	客户名称	营业收入(元)	占当期营业收入的比例
1	重庆机场集团有限公司	41,429,563.44	4.68%
2	重庆大学	23,581,995.32	2.66%
3	重庆邮电大学	15,699,556.66	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	四川外国语学院	9,976,211.03	1.13%
7	重庆市公共租赁房管理局	9,749,565.30	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	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	9,356,456.51	1.91%
5	重庆市公共租赁房管理局	8,564,889.40	1.76%
6	重庆邮电大学	7,654,407.92	1.57%
7	重庆市公安局	7,062,969.97	1.44%
8	重庆师范大学	6,625,681.13	1.36%
9	贵阳市公安局	4,878,099.21	1.00%
10	贵阳市公安局	4,878,099.	