

# 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 A52 版)

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,担任高盛华安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,担任前海领航星展(深圳)投资发展有限公司董事长;2016 年 8 月至今,担任新大正董事。

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

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

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

1983 年至 1987 年,担任重庆大学管理学系助教;1990 年至 1991 年,担任重庆大学工商管理学院助教、讲师;1992 年,担任香港城市大学会计学系研究员;1993 年至 2004 年,先后担任重庆大学工商管理学院副教授、系主任、教授、硕导、博导、副院长;2005 年至 2017 年,担任重庆大学经济与工商管理学院教授、博导、院长;2017 年 8 月至今,担任重庆大学经济与工商管理学院教授、博导;2017 年 9 月至今,担任新大正独立董事。

徐雨霞女士: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,担任重庆医科大学大外科部法医学教师;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,担任史宾沙管理顾问(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、印染厂厂长;1996 年至 1998 年,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,担任正大有限董事兼秘书;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,担任重庆建设工程(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,担任正大有限董事兼秘书;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,担任新大正监事会主席。

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,先后担任正大有限财务部经理、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:

李庆顺先生: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。

王辉女士: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,担任重庆群鹿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,担任正大有限发展部经理、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,先后担任正大有限分公司总经理、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)有限公司总裁办办公室主任;2003 年至 2016 年 8 月,担任正大有限行政总监、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,担任新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,担任重庆响航科技股份有限公司总经理;2010 年至 2016 年 8 月,担任正大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,担任新大正学校事业部总经理、西南区域公司总理、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,担任正大有限财务负责人;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兼秘书、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,担任正大有限分公司总经理、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。

杨茜女士:1964 年出生,中国国籍,无境外永久居留权。大专学历。现任发行人商仕事业部助理总经理。

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,担任群鹿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,担任正大有限限业部事业部执行总经理;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、商仕事业部助理总经理。

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,先后担任正大有限项目经理、分公司总经理助理、园区事业部执行总经理;2016 年 8 月至 2018 年 3 月,担任新大正园区事业部执行总经理;2018 年 4 月至今,先后担任新大正园区物业部执行总经理、公共事业部助理总经理。

八、发行人控股股东及其实际控制人的简要情况

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

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

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

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

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

综上所述,王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇是发行人的实际控制人。

九、财务会计信息及管理层的讨论与分析

(一) 近三年及一期经审计的财务报表

1、合并资产负债表

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
应收账款	-	150,000.00	-	-
预付款项	979,887.49	1,030,570.54	8,474.00	165,604.94
应收账款	125,054,118.77	69,909,900.00	64,873,528.15	48,729,114.20
其他应收款	53,090,492.28	38,194,026.02	27,198,422.04	23,225,655.41
存货	301,510.92	412,689.55	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	357,723,962.95	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	389,629.13	669,661.97	2,335,503.69
其他非流动金融资产	32,914,874.00	-	-	-
固定资产	96,351,396.04	94,658,490.57	12,512,225.97	11,418,410.49
在建工程	18,675,430.62	9,889,200.76	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
非流动资产合计	150,535,638.37	140,636,537.48	96,847,807.89	51,079,422.00
资产总计	468,298,149.69	498,360,400.43	384,730,820.17	258,595,741.52
负债及所有者权益				
流动资产				
应付账款	22,409,821.25	10,150,149.88	12,598,019.83	12,242,377.58
预收账款	14,165,584.95	20,992,943.71	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	206,217,955.48	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	20,948,420.62	20,948,420.63	11,801,970.00	4,999,696.37
未分配利润	106,521,653.17	112,743,729.63	73,812,265.47	39,567,826.39
归属于母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	1,207,578.98	-370,884.01	-776,907.92
所有者权益合计	263,080,294.21	269,333,069.19	220,039,038.89	107,006,141.07
负债及所有者权益总计	468,298,149.69	498,360,400.43	384,730,820.17	258,595,741.52

2、合并利润表

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业收入	489,956,555.08	885,945,642.72	787,535,677.16	621,553,089.61
减:营业成本	385,400,906.90	697,851,015.94	603,185,945.79	477,273,135.96
税金及附加	2,653,248.24	5,819,677.52	4,917,911.23	12,633,548.53
销售费用	8,110,582.94	13,383,320.04	8,831,317.32	5,263,204.22
管理费用	39,304,269.27	68,519,310.23	65,388,951.55	91,486,442.94
财务费用	698,476.62	961,900.07	-631,715.64	-55,662.99
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	3,687,082.81	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	-	-	-	-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	3,660,063.80	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.归属于母公司股东的净利润	47,509,822.05	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
归属于母公司股东的综合收益总额	47,509,822.05	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、每股收益归属于归属于公司普通股股东合并净利润				
基本每股收益	0.88	1.64	1.35	0.54
稀释每股收益	0.88	1.64	1.35	0.54

3、合并现金流量表

	单位：元			
项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	453,337,368.76	938,566,004.25	795,003,583.99	631,522,775.96
收到的税费返还	-	-	904,534.86	-
收到其他与经营活动有关的现金	3,801,158.07	21,260,519.53	25,939,885.03	11,226,983.63
经营活动现金流入小计	457,138,526.83	959,826,523.78	821,948,003.88	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	62,062,501.22	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	2,689,913.42
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	271,689,913.42
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	56,538,137.07	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	5,698,705.30	-	-
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	-110,902,938.89	50,893,640.80	80,154,551.31	-13,321,405.02
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