

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 A53 版)

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%,主营业务收入占比突出。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。

报告期内公司在管理面积和管理面积变动情况,请参见招股说明书“第六节业务和技术”之“四、发行人主要业务情况”之“(三)主要业务销售情况”之“4、主要业务销售量及价格变动情况”相关内容。

(2) 主要业务构成分析

报告期内,公司营业成本构成情况如下:

单位:万元

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

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

报告期内,公司营业成本变动情况详见下表:

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

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

(3) 营业毛利构成分析

报告期内,公司营业毛利构成情况如下:

单位:万元

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

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

报告期内,公司主营业务毛利按业务类型分类情况如下:

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%	108.14	0.58%	141.67	0.86%	147.23	1.02%
合计	10,428.94	100.00%	18,787.12	100.00%	16,398.83	100.00%	14,391.05	100.00%

报告期内,主营业务毛利增长主要是物业服务毛利持续增长所致。

报告期内各期,物业服务毛利分别为14,243.82万元、16,257.16万元、18,677.98万元、10,432.15万元,占主营业务毛利的比例分别为98.98%、99.14%、99.42%、100.03%。报告期内,公司业务规模不断扩大,项目数量和管理面积持续增加,物业服务收入持续增长,带动了物业服务毛利的不断增长。由于餐饮服务项目数量和规模的下降,餐饮服务的毛利也呈现下降趋势。

(五) 股利分配政策与实际分配情况

1、股利分配政策

公司利润分配政策为:公司应当执行稳定、持续的利润分配原则,公司利润分配不得超过累计以前年度亏损的,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剩税后利润,按照股东持有的股份比例分配,但公司章程规定不按持股比例分配的除外。股东大会违反前款规定,在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的,股东必须将违反规定分配的利润退还公司。公司持有的本公司股份不参与分配利润。

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

2、最近三年及一期股利分配情况

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

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

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

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

(六) 发行人子公司及分公司情况

1、公司下属控股子公司基本情况

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

序号	公司名称	出资额(万元)	股权比例(%)	出资方式
1	重庆益益客精餐饮管理有限公司	100	100	货币
2	重庆文豪仕酒店管理顾问有限公司	90	100	货币
合计		200	100	--

精餐饮的基本情况概述如下:

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“鑫鑫验字[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》。

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

2013年2月20日,精餐饮就上述事项完成了工商变更登记。

本次变更后,精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餐饮责任,或相关主管部门对新大正或精餐饮作出行政处罚,由此造成新大正或精餐饮经济损失的,其于实际损失发生后十天内全额补偿新大正或精餐饮,确保新大正或精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,精餐饮本次减资未办理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餐饮的45万元出资额转让给大正有限。

2013年12月10日,精餐饮就上述事项完成本次工商变更登记。

本次变更后,精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	--

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
实缴资本	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;人力资源管理服务(不含中介服务及其他法律、法规规定需许可或审批的项目)。[依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动]
2018年度主要财务数据(经天健会计师事务所审计)	总资产(元) 2,738,782.52 净资产(元) -2,729,611.55 净利润(元) -3,488,719.58
2019年1-6月主要财务数据(经天健会计师事务所审计)	总资产(元) 6,133,679.21 净资产(元) 106,624.58 净利润(元) 835,236.13

高筹智能的基本情况概述如下:

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700万元,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	重庆大正物业管理有限公司	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
实缴资本	100万元
法定代表人	甘妮妮
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、发布国内户外广告(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);企业内外部管理管理。[依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动]
2018年度主要财务数据(经天健会计师事务所审计)	总资产(元) 128,798.85 净资产(元) -1,004,125.55 净利润(元) -7,356.78
2019年1-6月主要财务数据(经天健会计师事务所审计)	总资产(元) 104,286.55 净资产(元) -1,029,288.55 净利润(元) -25,173.00

智邦整合的基本情况概述如下:

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
实缴资本	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、发布国内户外广告(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);货运代理服务;国际货物运输代理;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、发布国内户外广告;会议及展览服务。[依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动]
2018年度主要财务数据(经天健会计师事务所审计)	总资产(元) 557,438.01 净资产(元) 65,838.75 净利润(元) -356,287.03
2019年1-6月主要财务数据(经天健会计师事务所审计)	总资产(元) 1,539,229.70 净资产(元) -118,896.66 净利润(元) -184,734.41

大疆商业的基本情况概述如下:

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	重庆大正物业管理有限公司	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	重庆大正物业管理有限公司	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
实缴资本	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、社区生活垃圾分类、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);家政服务(国家有专项规定的除外);从事建筑相关业务(须经审批的经营项目,取得审批后方可从事经营);企业管理咨询。[依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动]
2018年度主要财务数据(经天健会计师事务所审计)	总资产(元) 22,571,916.90 净资产(元) -444,020.01 净利润(元) -1,350,249.83
2019年1-6月主要财务数据(经天健会计师事务所审计)	总资产(元) 24,760,361.80 净资产(元) 1,718,620.43 净利润(元) 2,162,640.44

大世界保洁的基本情况概述如下:

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。