证券代码:002968　　证券简称:新大正　　公告编号:2020-027

重庆新大正物业集团股份有限公司

【2019】年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

所有董事均亲自出席了审议本次年报的董事会会议。

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

是否以公积金转增股本

√ 是 □ 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为:以10为基数,向全体股东每10股派发现金红利6.2元(含税),送红股0股(含税),以资本公积金向全体股东每10股转增5股。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	新大正	股票代码	002968
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	曾家林	杭建鹏	
办公地址	重庆市渝中区虎踞路78号1-1#	重庆市渝中区虎踞路78号1-1#	
电话	023-63809676	023-63809676	
电子信箱	weng@dzwy.com	hang@dzwy.com	

2、报告期主要业务或产品简介

(一)公司主要业务及产品

公司作为独立第三方物业服务企业,主要为各类城市公共建筑提供物业服务,专注于中国未来智慧城市公共建筑与设施的运营和管理。随着我国后勤社会化改革的持续推进、社会专业化分工的需求增加、投入市场进行物业服务公开招投标的建筑类型逐年增多,公司提供的物业服务产品类型也随之增加。特别在近两年,包括航空、轨道、高铁在内的交通物业,移动、电信、联通在内的通信物业,医院、养老院、体检中心在内的医养物业等更加专业化、全国化的新兴物业类型投入市场,公司作为一家独立第三方的专业物业公司,紧跟市场步伐,开拓新兴产品,不断丰富自身产品结构。截止报告期末,公司建立了航空物业、学校物业、办公物业、园区物业、场馆物业、医养物业、市政物业、公共物业、住宅物业、商业物业十大系列,并在公共场馆、学校和航空等细分领域形成全行业领先优势。

2019年,公司根据市场机遇情况和经营情况,进行了业务结构调整,从原有的公共物业将航空物业、办公物业拆分出来成为独立版块,重点培育发展航空物业,打造特色办公物业;原有的公共物业与园区物业合并后,成为覆盖功能最广的业态产品。调整后的公司新的五大业态为:学校物业、公共物业、航空物业、办公物业、商住物业。

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、商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外部市场经营领域。

公司专注于智慧城市公共建筑及设施管理,提供综合物业管理服务、专业管理服务和增值服务。通过不断深化研究客户需求、作业场景及服务标准,让客户专注于主业,给客户创造价值和优质服务体验。

1、物业管理服务

(1)综合物业管理服务

公司专注城市公共服务与设施管理,为机关、企事业单位办公楼、场馆、公园、地铁、机场、学校、医院等多种类型的公共设施项目提供一体化综合服务,包含建筑运维、运行及公共秩序、客户人性化体验、环境绿化、设施设备管理、商业策划、创新服务等内容,为客户提供全方位的后勤一体化管理服务。

不同于传统住宅物业,公建物业往往具有硬件高档、空间开放、人流量大、非业主访客/游客居多、安全要求极高等特点,除提供五大基础物业服务外,我们针对不同业态客户的需求特性,制定专业化及个性化服务:如学校物业,我们围绕"让学校专注教育"的服务理念,努力实现"三全育人"设计学校的师生生活服务、教学辅助管理、学生公寓管理等服务模式;在航空物业,我们立足"四型机场——智慧、绿色、人文、平安"的建设核心,策划智能机械作业、空防安全、旅客宣导、手推车管理、飞行区及地面航空安全保障等运营方案;在公共物业,我们结合建筑及客户特点,制定突发性事件处置、场馆的游客人场安检、节假日大型活动保障等特性化服务。

公司坚持"以客户为本"的服务文化,信守"先做客户人,再做新大正人"的服务承诺,不断将服务体验翻陈出新,赋予新的动能。近年来,伴随科技的大力发展,我们将智慧化运用于实地服务场景,"智慧卫生间"、"能源管理系统"、"学校慧服务"等一系列业务智慧化措施助力更新服务,并在具有大型机具使用场景的公建场所大力推广"人机替换"。运用科技赋能,提高服务质量和效率,持续实现产品力和竞争力的有效提升。

以"基础物业服务+个性化服务+科技赋能"有效结合的后勤一体化综合物业管理服务形式,不仅能够充分满足客户后勤需求,增强客户黏性,还能有效节约客户物业管理资源成本及设备设施使用成本,提高设施运行效率,最终实现在管物业资产的保值、增值。

(2)专业管理服务

专业创造价值。通过不断探索专业化的发展道路,我们根据物业的不同属性提供专业化的管理服务,设立了保洁、保安、设施、餐饮、商管五大专业子公司,独立运营,提供综合环境绿化管理、秩序维护保障、设备设施维护及保养、餐饮服务、商业运营管理专业服务。公司划分专业业务深入运营,实现技术上的专业化分工,为主营业务提供服务标准、支撑技术基础,对专业技术能力进行整合和产品研究;另一方面支持拓展外部市场经营领域,为集团创造一流物业企业做有力支撑。

(3)增值服务

增值服务是公司的溢价服务的体现。我们向客户提供合作内容以外的创新服务,让公司的专业能力、品牌影响力、抗风险能力给客户带来更好的服务体验升级和更多的附加价值。除基础物业服务的补充外,我们针对各类业态客户需求不同,提供政务服务、商务服务、招商租赁、企业推介等多达180余类增值服务产品,为客户创造有价值的服务。

2、五大业态介绍

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、秩序维护等基础物业服务,来获取物业服务费的收入。公司五大业态主要提供综合物业管理服务:

(1)学校物业

学校物业面向全国学校提供综合一体化后勤服务,包括各类高校、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。经过不断拓展,先后进入云、贵、川、湘、鄂、陕、桂、赣等地,服务品质和实力不断提升。公司秉承"管理、服务、环境"育人理念,提供客户服务、安保管理、工程维保、保洁服务、绿化管理、教学管理、场馆管理、公寓管理、教师公寓管理、会议服务、接待礼仪等全套后勤服务,并提供学生创业助志服务、勤工俭学基地、学生实习基地等,同时,公司曾经被有重庆市《高校物业管理服务规范》(地方标准),是第二届高校物业企业联盟主席单位,服务校区管理获得全国物业管理示范校区、全国优秀项目、优秀标杆项目等荣誉。

(2)公共物业

公共物业涵盖的物业服务类型丰富,涉及城市多种功能体,包含集产业、科技、仓储、物流等功能为一体的园区物业,以文化中心、博物馆、体育馆、综合会议展览中心等为主体的场馆物业,以医院及其医疗机构、福利院、新型养老产业等为主体的医养物业,包括道路、公园、景点景区及旅游区物业等各类城市公共市政设施的市政物业,包括公路、公交、铁路、轨道为主体的城市各类公共交通及其附属场所物业,及未归属的城市公共建筑与设施类等。

服务内容涵盖对公共设施设备的综合管理运行维护、会议服务、礼仪接待、安保应急服务,大型活动的策划及实施,特别在公共故障的应急处置以及能源节能管理具有丰富的经验。

(3)航空物业

航空物业涵盖机场航站楼、办公楼、地勤公司、贵宾楼、航空公司食品基地、停机坪、停车场等范围,公司航空物业人信守"先做机场人,再做大正人"的承诺,专研积累机场物业特色服务管理经验,除为机场提供日常物业服务外,还提供停机坪瞭望、手推车管理、停车场管理等特色客户服务。公司所服务机场项目曾荣获"全球旅客吞吐量2500万-4000万层级最佳机场第一名"、"总干事机场卓越服务质量奖"。

(4)办公物业

办公物业主要为党、政、军机关、企(事)业单位和商用写字楼等的主体提供物业管理及服务。在政务会议服务,礼仪接待,安保应急服务,大型活动的策划及实施方面制定特色服务、管理规范。为党政机关提供的节能改造方案及实施效果曾得到了国务院机关事务管理局的表扬,成为政府机关办公楼节能管理的典范。

(5)商住物业

商住物业包含了商业和住宅两大物业类型:以城市综合体、购物中心、百货商场、贸易市场、商业街等以商业使用为主体的商业物业,以商品住宅、商住一体、公租房等以居住为主体的住宅物业。公司成立之初以大正商场为起点,发展形成了系统完善的商业运营管理体系、丰富的商业实操与商业整合经验,提供商(市)场管理、资产经营、组织客户联谊互动活动、工程维修快捷服务等。住宅物业先后以承接单体楼、小区、洋房、别墅等物业走向市场,从2010年开始陆续为多个公租房提供保障性物业服务,并连续荣获重庆市公租房物业服务工作先进单位。

(二)公司现有经营模式

1、采购模式

2019年,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的专项物业服务和耗材为主。公司采购模式主要为集中采购,采购针对物业服务中所需的保洁、绿化等专项服务、专项维护设备、清洁用品、绿化用品、养护材料和安保用品等,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,并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。

3、销售模式

公司主要采取直销的模式,主要通过公开招投标获取客户。2019年度,公司新增业务项目90%以上通过公开招投标取得,其余部分为商务谈判。

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。

确定参加某项目投标后,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。

3、主要会计数据和财务指标

(1)近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

单位:元

	2019年	2018年	本年比上年增减	2017年
营业收入	1,054,603,480.18	885,845,642.72	19.05%	767,535,677.16
归属于上市公司股东的净利润	104,459,561.93	88,077,934.68	18.60%	70,656,922.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	84,501,748.30	83,408,818.21	1.31%	78,104,190.10
经营活动产生的现金流量净额	51,234,109.73	113,519,116.35	-54.87%	80,403,686.21
基本每股收益(元/股)	1.89	1.64	15.24%	1.35
稀释每股收益(元/股)	1.89	1.64	15.24%	1.35
加权平均净资产收益率	33.50%	37.10%	-3.60%	43.73%
	2019年末	2018年末	本年末比上年末增减	2017年末
资产总额	995,353,271.92	498,360,400.43	99.73%	384,730,820.17
归属于上市公司股东的净资产	753,526,048.90	268,125,491.10	181.03%	220,409,922.90

(2)分季度主要会计数据

单位:元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	240,097,434.01	249,808,121.07	262,912,717.95	301,785,207.15
归属于上市公司股东的净利润	23,513,121.01	23,996,701.64	30,158,046.41	26,791,692.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	23,496,121.01	20,604,924.62	22,505,156.97	17,895,545.70
经营活动产生的现金流量净额	-102,802,185.72	61,486,124.19	-5,637,338.14	98,231,276.76

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

(1)普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位:股

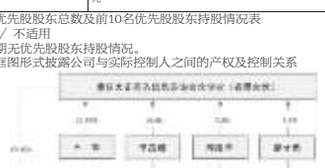
报告期末普通股股东总数	13,032	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	6,267	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前10名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
王宜	境内自然人	28.92%	20,722,040	20,722,040			0
重庆大正商务信息咨询合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	17.45%	12,500,000	12,500,000			0
李茂顺	境内自然人	6.98%	5,000,000	5,000,000			0
罗渝陵	境内自然人	4.19%	3,000,000	3,000,000			0
湖北荣舞嵩山物业服务产业投资基金(有限合伙)	其他	3.67%	2,632,000	2,632,000			0
张晶彦	境内自然人	1.98%	1,421,800	0			0
陈建华	境内自然人	1.74%	1,250,000	1,250,000			0
廖才勇	境内自然人	1.67%	1,200,000	1,200,000			0
深圳市创新投资集团有限公司	国有法人	1.54%	1,100,000	1,100,000			0
宋蕾	境内自然人	1.40%	1,000,000	1,000,000			0
上述股东关联关系或一致行动的说明	王宜、李茂顺、陈建华、廖才勇四人为一致行动关系						
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	无						

(2)公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3)以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司不存在公开发行并在证券交易所上市,且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券。

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

截至报告期末,公司在册员工19,753人,均为公司自有员工。2019年,公司实现营业收入105,460万元,同比增长19.06%,实现归属于上市公司股东的净利润10,446万元,同比增长18.60%;基本每股收益1.89元,较上年同期增长15.24%。

报告期内,受益于公司全国化市场拓展的有力推动,公司业绩持续增长。在重庆区域,公司在稳固原有项目质量的同时,五大业态齐头并进,深耕重庆当地市场;重庆市外其他区域,主要着力于学校业态、航空业态、公共建筑项目的挖掘和拓展,并在航空业态取得了较大突破。

(一)报告期内项目情况

报告期末,公司签约项目336个,在管项目325个,签约面积近7,000万方。项目数量同往年相比增速放缓,主要原因在于公司加大了对大型项目的拓展力度,注重发展质量,在兼顾项目数量的同时,将项目的规模、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。同时随着项目基数的增加,部分营利能力较弱、规模较小、服务单一的项目进行了优化,今年撤场项目中约60%为单一类保洁或保安项目,因此项目数量增长放缓,但总体签约金额比往年有较大增长。

(二)报告期内新开发的业务情况

2019年度,公司开发的新项目和业务合同总金额超6亿元,合同签约期为1-3年不等,签约金额同比增长约50%,新增项目数量70余个,再创历史新高,为业务的持续增长奠定了坚实的基础。其中:重庆地区以外市场2019年新开发项目和业务金额占比约70%,随着公司全国化市场布局的持续推进,外地拓展速度将进一步加快,重庆区域外收入占比有望进一步提升。

(三)公司全国市场布局情况

区域	2019年		2018年	
	在管项目(个)	主营业务收入(万元)	在管项目(个)	主营业务收入(万元)
重庆	220	80,130.96	222	73,065.17
贵州	30	10,284.93	30	9,335.09
北京	2	2,591.72	1	6.98
四川	31	2,391.50	25	1,873.00
陕西	11	1,813.96	8	1,031.68
福建	1	1,522.98	1	210.23
云南	2	1,170.26	2	248.13
湖北	5	1,125.17	4	335.81
河南	7	1,068.48	3	681.29
江苏	5	830.22	3	248.38
江西	4	686.24	1	78.49
广西	2	631.28	5	920.96
浙江	1	500.60	1	118.23
湖南	2	319.49	2	391.02
天津	1	235.13	-	-
河北	1	109.96	-	-
合计	325	105,392.87	308	88,544.46

报告期内,公司加大了对省外市场的拓展,重庆市内外业务发展得到了进一步均衡。其中:

1、重庆区域在管项目数量虽有所减少,但撤场项目大部分为专项保洁或保安类,且公司加大对在管项目延伸挖掘,重庆地区主营业务收入同期相比仍有所增长,实现主营业务收入80,130.96万元,全国占比76.03%。

2、重庆以外全国其他地区绝大部分实现了主营业务收入的增长,其中:公司在报告期内新进驻北京大兴机场,该项目规模及体量较大,因此北京地区报告期内收入有了较大幅度增长。全国其他地区合计实现主营业务收入25,261.90万元,全国占比23.97%,较去年同比提升了6.5%。

报告期内,公司新进驻位于天津、南京、长沙、广州等四个直辖市/省会级城市,其中广州地区项目2019年签约,未在报告期内进场实现收入,已于2020年2月进场开展服务。截止本报告披露之日,公司已在全国18个省市、31个城市开展物业服务,逐步完成全国重点城市的布局,标志着公司由"连队作战"迈向"兵团作战"转变。

(四)五大业态经营情况

项目	2019年度		2018年度	
	在管服务(个)	主营业务收入占比(%)	在管数量(个)(注)	主营业务收入占比(%)
公共物业	72	20.89%	74	21.31%
学校物业	66	22.35%	56	17.94%
商住物业	88	25.43%	96	27.22%
航空物业	9	10.04%	6	5.45%
办公物业	92	21.29%	82	23.04%
合计	325	100.00%	308	100.00%

注:2018年五大业态项目数量为根据2019年业态拆分调整后口径追溯调整。

1、学校物业

2019年新签约项目19个,新进场项目10个,业绩保持稳定增长。其中,2019年公司三大战役之两大战役:中国地质大学、西安交通大学均为学校业态项目,并顺利完成承接入驻,提升了公司学校业态的知名度。2019年,学校物业获得中指院颁发的"2019中国专项物业服务优秀企业(教育物业管理)"、中物协颁发的"2019学校物业综合服务领先企业"等多项荣誉。

2、航空物业

2019年,航空业态从原公共物业拆分后重点培育,取得了飞速发展:当年新增进驻3个机场项目,年合同金额近1亿元,同时公司大力深挖在管机场的延伸服务,实现当年营业收入同比增长约120%。由于2019年新进驻机场项目体量较大,同时,公司注重机场业态的机械化投入和业务系统的全面推广,新进项目前期成本投入较多,加了原有航空业态规模较小,2019年公司在航空业态投入较年相比占比有所提高。截止本报告期披露之日,航空业态已布局重庆江北机场、北京大兴机场、上海虹桥机场、广州白云机场等11个机场,作为重点培育业态发展顺利。

3、公共物业

2019年,经过集团新的组织调整,公共物业成为覆盖园区、交通、医养、场馆、景区市政等多种城市功能体的物业服务业态,并成为集团新兴公共物业产品孵化中心。2019年,公共物业以场馆为背景大力开展人机替代,在劳动力成本节约及项目形象提升方面得到客户方的广泛好评;经过对市场、产品方面的探索,先后承接了南京高速、苏州地铁等交通类项目,初步完成"平台化"发展策略,找到中长期孵化方向。同时,基于公司全国化发展的战略大背景,着手业务信息化探索,初步完成公共业态信息化路径规划及需求梳理,为集团业务信息化建设迭代优化提供资源;在关注公共物业能力提升的同时报抓经营,实现业绩持续增长。2019年,公司荣获中物协颁发的"2019公众场馆物业服务领先企业"。

4、办公物业

2019年,办公物业从原有公共物业拆分,成立办公物业事部,面向党、政、军机关、银行及企业单位办公楼等提供规范、专业服务。针对办公物业客户特性,办公事业部采取狼抓基础服务工作,提供更广泛的增值服务,在政府机关垃圾分类和节能型机关建设中发挥了积极作用,获得客户广泛认可并得到较好的效益。在重视政务后勤保障能力的同时,还特别重视员工服务规范和服务技能的培训工作,2019年,办公事业部组织派员分别参加了渝北区等三个区级和重庆市的物业行业"工匠杯技能大赛",共荣获34个个人单项奖和28个团体奖殊荣,位居重庆获奖企业前列。2019年,公司在全国政府采购物业管理服务行业服务质量100强评定中排名第五。

5、商住物业

2019年度,商住事业部对在管业态内部项目进行了重点梳理,对部分提供专项保洁或保安的项目进行了优化或替换,因此项目数量有所减少;同时对增值服务持续深入研究,增加了服务的产品内容和形式,在提升服务质量的同时也收入及利润方面取得了较大突破,因此虽然商住物业项目数量有所减少,但总体业绩仍有所提升。报告期内,新进场1个上百万方体量的公租房小区,截止本报告披露之日,公司管理的公租房管理面积超过600万方;对在管老旧商住项目投入大量资金进行专项改造,确保在管项目消防安全,提升老旧项目品质。报告期内公司服务的住宅小区获得区级物业管理示范住宅小区称号。

(五)信息化建设稳步向前推进

科技赋能物业行业带来的机遇与变革,我们在管理信息化和业务信息化方面紧随技术变革的步伐,通过与华为、金蝶、用友、新加坡荣腾、德国FAME等公司合作,不断升级重建公司管理信息化系统,助力企业管理效率及决策能力的提升;专研客户业务信息化管理需求,优化学校及航空业务系统,为业务品质提升及市场拓展均提供有力支撑。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位:元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
综合物业收入	793,943,066.89	158,134,785.65	19.92%	15.38%	15.98%	-0.41%
单项物业收入	166,982,766.61	20,025,389.28	11.99%	31.70%	30.12%	1.07%
增值服务	93,002,835.75	44,177,824.72	47.50%	31.81%	33.99%	-0.86%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

□ 适用 √ 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1)与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

1、本公司根据财政部《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)16号)、《关于印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会(2019)16号)和企业会计准则的要求编制2019年度财务报表。

2、本公司自2019年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

3、本公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》,自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

本次会计政策变更不涉及对公司以前年度的追溯调整,不会对当期和会计政策变更之前公司总资产、负债总额、净资产及净利润产生任何影响。

(2)报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

√ 适用 □ 不适用

2019年6月,公司在上市审核期间,对2016年6月进行的股权激励事项所涉及到的股份支付费用进行了前期差错更正并追溯调整,调增2016年度管理费用29,507,327.13元,调减2016年度净利润29,507,327.13元。因公司已以上正有限2016年6月30日经审计的净资产进行整体折股,所有者权益已在股改时全部结转到股本和资本公积,上述会计差错更正不影响资产负债表,亦不影响现制结果。

(3)与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

1、合并范围增加新设子公司:重庆慧鳌物业服务有限公司,2019年11月20日设立,持股100%,暂未出资;

2、合并范围减少清算子公司:重庆亚惠餐饮有限公司,2019年3月27日注销,处置日净资产133,604.29元,净利润-938.65元。

证券代码:002968　　证券简称:新大正　　公告编号:2020-009

重庆新大正物业集团股份有限公司2019年度利润分配及资本公积金转增股本预案的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别提示:

●分配比例及转增比例:

每10股派发现金股利6.20元(含税),每10股以资本公积金转增5股。

●本次利润分配及资本公积金转增股本以实施权益分派股权登记日的总股本为基数,具体日期将在权益分派实施公告中明确。

●本次利润分配和资本公积金转增股本预案已经公司第一届董事会第二十次会议及第一届监事会第十一次会议审议通过,尚需提交公司2019年年度股东大会审议。

一、利润分配及资本公积金转增股本预案内容

经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,公司2019年度实现营业收入105,460.35万元,合并报表实现归属于上市公司股东的净利润10,445.96万元,母公司实现净利润9,728.53万元。根据《公司法》及《公司章程》的有关规定,截至2019年12月31日,合并报表的未分配利润为15,374.28元,资本公积金余额为49,746.37万元;母公司报表的未分配利润为15,236.03万元,资本公积金余额为49,782.60万元。

经公司第一届董事会第二十次会议决议,公司2019年度利润分配和资本公积金转增股本预案为:

1、以公司现有总股本71,642,667股为基数,公司拟向全体股东每10股派发现金红利6.2元(含税),以此初步核算,公司拟派发现金红利4441.8453万元(含税),占公司当年度实现归属于上市公司股东的净利润比例为42.52%,符合《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》、《公司章程》、关于现金分红比例的要求。

2、以公司现有总股本71,642,667股为基数,公司拟向全体股东每10股以资本公积转增5股,以此初步核算,本次转增实施后,公司总股本变更为107,464,000股,母公司报表资本公积金余额预计减少35,821,333.00元,余额预计为462,004,703.30元。本次转增股本后,有利于增加公司股票的流动性。

在实施权益分派前,公司不存在致使公司总股本发生变动的情形,拟维持每股利润分配、转增比例不变。本次利润分配和资本公积金转增股本预案尚需提交公司2019年年度股东大会审议。

二、公司履行的决策程序

(一)董事会、监事会会议的召开、审计和表决情况

公司于2020年3月31日分别召开第一届董事会第二十次会议、第一届监事会第十一次会议,审议通过了《关于2019年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》。

(二)独立董事意见

独立董事认为:公司2019年度利润分配及资本公积金转增股本的预案符合中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等有关规定,充分考虑了股东持续、稳定的回报以及公司持续、稳定发展的实际情况,分红比例和审议程序符合《公司章程》相关条款的规定,不存在损害公司利益和中小股东利益的情况。

同意本次利润分配及资本公积金转增股本预案并将本预案经董事会审议通过后提交公司股东大会审议。

(三)监事会意见

监事会认为:公司2019年度利润分配及资本公积金转增股本预案符合相关法律法规及《公司章程》的规定,严格履行了现金分红决策程序。方案充分考虑了公司盈利情况、现金流及资金需求等各种因素,不存在损害中小股东利益的情形,符合公司经营现状,有利于公司的持续、稳定、健康发展。因此监事会同意本次利润分配及资本公积金转增股本预案。

三、相关风险提示

1、本次利润分配及资本公积金转增股本预案结合了公司发展阶段、未来的资金需求等因素,不会对公司经营现金流产生重大影响,不会影响公司正常经营和长期发展。

2、本次资本公积金转增股本对公司股东享有的净资产权益及其持股比例不产生实质性影响,本次资本公积金转增股本实施后,公司总股本将增加,预计每股收益、每股净资产等基本相应摊薄。

3、本次利润分配及资本公积金转增股本预案尚需提交公司2019年年度股东大会审议通过后方可实施。

敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告

重庆新大正物业集团股份有限公司

董事会

2020年3月31日

证券代码:002968　　证券简称:新大正　　公告编号:2020-018

重庆新大正物业集团股份有限公司关于修订《公司章程》的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重庆新大正物业集团股份有限公司(以下简称"公司")于2020年3月31日召开第一届董事会第二十次会议,审议通过了《关于修订公司<章程>的议案》。现将具体修订情况公告如下:

一、变更情况及原因

(一)因《证券法(2019年修订)》、《上市公司章程指引(2019年修订)》、《深圳证券交易所交易规则(2020年修订)》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引(2020年修订)》等规定修改,因此对《公司章程》中相应条款做出修订。

(二)根据公司拟以资本公积金转增股本的预案,公司拟向全体股东每10股以资本公积转增5股。截止2019年3月31日,公司总股本71,642,667股,转增后公司总股本为107,464,000股。公司将修订《公司章程》第六条,公司的注册资本由人民币71,642,667元变更为人民币107,464,000万元。

(三)根据公司《关于聘任王宣女士为公司终身名誉董事长的议案》,公司拟修订《公司章程》第一百一十条。

(四)公司拟在《公司章程》中明确董事长、总经理的具体工作权限,以便在股东大会、董事会闭会期间,规范行使日常公司经营管理权,提高决策效率,因此修订相应条款。

二、《公司章程》修订对照情况

序号	修订前	修订后
1	第六条公司注册资本为人民币【71,642,667】元。	第六条公司注册资本为人民币【107,464,000】元。
2	第十条本公司章程自生效之日起,即成为规范公司的组织与行为、公司与股东、股东与股东之间权利义务关系的具有法律约束力的文件,对公司、股东、董事、监事、高级管理人员具有法律约束力的文件。依据本章程,股东可以起诉股东,股东可以起诉公司董事、监事、总经理和其他高级管理人员,股东可以起诉公司,公司可以起诉股东、董事、监事、总经理和其他高级管理人员。	第十条本公司章程自生效之日起,即成为规范公司的组织与行为、公司与股东、股东与股东之间权利义务关系的具有法律约束力的文件,对公司、股东、董事、监事、高级管理人员具有法律约束力的文件。依据本章程,股东可以起诉股东,股东可以起诉公司董事、监事、总经理和其他高级管理人员,股东可以起诉公司,公司可以起诉股东、董事、监事、总经理和其他高级管理人员。
3	第十一条本章程所称其他高级管理人员是指公司的副总经理、董事会秘书、财务负责人、总经理助理。	第十一条本章程所称其他高级管理人员是指公司的副总裁(含高级副总裁、助理总裁)、董事会秘书、财务负责人。
4	第十二条公司的经营宗旨:专注于智慧城市建筑物及公共设施管理,通过企业的运营,为社会做出贡献,为客户创造价值,为企业创造财富,为员工带来幸福,从而实现社会、企业、员工和谐进步。	第十二条公司的经营宗旨:专注于智慧城市公共建筑及设施管理,通过企业的运营,为社会做出贡献,为客户创造价值,为企业创造财富,为员工带来幸福,从而实现社会、企业、员工和谐进步。
5	第十三条经依法登记,公司的经营范围为:"物业管理服务查验!凭资质许可证从事经营);物业管理咨询;房地产经纪;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;建筑物清洁服务;城乡市容管理;城市建筑垃圾处理;公路管理与养护;市政设施管理、工程管理服务;节能管理服务;安全系统监控服务;航空运营支持服务;通用航空服务;航空商务服务;航空运输货物打包服务;装卸搬运;专业保洁、清洗、消毒服务;护理机构服务(不含医疗服务);酒店管理、住宿服务;停车场服务;礼仪服务。【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】"(最终以市场监督管理局核定为准)。	第十三条经依法登记,公司的经营范围为:"经营劳务派遣业务!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),其体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准);物业管理服务增级!凭资质许可证从事经营);物业管理咨询;房地产经纪;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;建筑物清洁服务;城乡市容管理;城市建筑垃圾处理;公路管理与养护;市政设施管理、工程管理服务;节能管理服务;安全系统监控服务;航空运营支持服务;通用航空服务;航空商务服务;航空运输货物打包服务;装卸搬运;专业保洁、清洗、消毒服务;护理机构服务(不含医疗服务);酒店管理、住宿服务;停车场服务;礼仪服务;日用百货经营;电梯维修、维保。【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】"(最终以市场监督管理局核定为准)。
6	第十九条公司股份总数为【71,642,667】股,全部股份为普通股,每股面值人民币壹元。	第十九条公司股份总数为【107,464,000】股,全部股份为普通股,每股面值人民币壹元。
7	第二十三条公司在下列情况下,可以依照法律、行政法规、部门规章和本章程的规定,收购本公司的股份: …… (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。 除上述情形外,公司不进行买卖本公司股份的活动	第二十三条公司在下列情况下,可以依照法律、行政法规、部门规章和本章程的规定,收购本公司的股份: …… (三)将股份用于员工持股计划或者股权激励; (四)股东因对股东大会作