2019年 年度报告摘要

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

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	翁家林		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	wengjl@dzwy.com		hangjp@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，公司根据市场拓展情况和经营情况，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、场馆的游客入场安检、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，还能有效节约客户建筑物资产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，并提供学生创业励志服务、勤工俭学基地、学生实习基地等。同时，公司曾编制发布重庆市《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，服务校区曾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	98,231,275.76

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

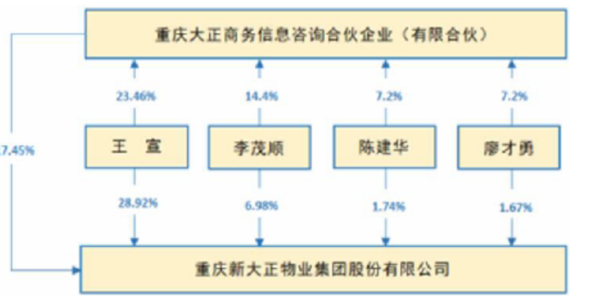
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的	质押或冻结情况	
				股份数量	股份状态	数量
王宣	境内自然人	28.92%	20,722,040	20,722,040		0
重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	17.45%	12,500,000	12,500,000		0
李茂顺	境内自然人	6.98%	5,000,000	5,000,000		0
罗渝陵	境内自然人	4.19%	3,000,000	3,000,000		0
湖北荣巽嵩山物业服务产业投资基金（有限合伙）	其他	3.67%	2,632,000	2,632,000		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
朱蕾	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		王宣、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 19.05%， 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、公共业态项目的挖掘和拓展，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	10,264.93	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	22.98%
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，加之原有航空业态规模较小，2019 年公司在航空业态投入较去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狠抓经营，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，成立办公物业事业部，面向党、政、军机关、银行及企事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，办公事业部采取狠抓基础服务工作，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取得较好的效益。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在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

科技赋能给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	20,025,389.26	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〕6 号)、《关于修订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。因公司已以大正有限 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，亦不影响改制结果。

（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：重庆慧璧物业服务有限公司，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：2020-024

重庆新大正物业集团股份有限公司关于召开 2019 年度股东大会的通知

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”）将于 2020 年 4 月 21 日（星期二）召开公司 2019 年度股东大会，现将本次股东大会的有关事项通知如下：

一、召开会议的基本情况

（一）股东大会届次：2019 年度股东大会。

（二）股东大会的召集人：公司董事会。2020 年 3 月 31 日公司第一届董事会第二十次会议决定召开本次股东大会。

（三）会议召开的合法、合规性：本次股东大会的召开合法、合规，符合《公司法》等有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、深圳证券交易所（以下简称“深交所”）业务规则和《公司章程》的规定。

（四）会议召开的日期、时间：

1、现场会议：2020 年 4 月 21 日 15:30 开始；

2、网络投票：

（1）通过深交所交易系统进行网络投票的具体时间为 2020 年 4 月 21 日 9:30-11:30、13:00-15:00；

（2）通过互联网投票系统（http://wltp.cninfo.com.cn）投票的具体时间为 2020 年 4 月 21 日 9:15-15:00。

（五）会议的召开方式：采用现场表决与网络投票相结合的方式。

1、现场投票：股东本人出席现场会议或者通过授权委托书（见附件二）委托他人出席现场会议；

2、网络投票：公司将通过深交所交易系统和互联网投票系统向全体股东提供网络投票平台，股东可以在上述网络投票时间内通过上述系统行使表决权。

同一表决权只能选择现场投票、网络投票中的一种表决方式，同一表决权出现重复表决的以第一次投票结果为准。

（六）会议的股权登记日：2020 年 4 月 16 日（星期四）。

（七）出席对象：

1、股权登记日持有公司股份的普通股股东或其代理人。股权登记日下午收市时在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的公司全体普通股股东均有权出席股东大会，并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决，该股东代理人不必是公司股东。

2、公司董事、监事和高级管理人员；

3、公司聘请的律师。

（八）会议地点：重庆市渝中区重庆总部城 A 区 10 号楼一楼会议室。

二、本次股东大会审议事项

非累积投票制提案：

1、《2019 年度董事会工作报告》
2、《2019 年度监事会工作报告》
3、《2019 年度独立董事述职报告》
4、《2019 年度报告全文及摘要》
5、《2019 年度财务决算及 2020 年预算报告》
6、《公司 2019 年度财务报告》
7、《公司 2019 年度利润分配及资本公积金转增股本的议案》
8、《关于修订公司 < 章程 > 的议案》
9、《关于公司 2020 年度董事、监事及高级管理人员薪酬的议案》
10、《2019 年度募集资金存放及实际使用情况的专项报告》
11、《关于公司 2020 年度闲置募集资金进行现金管理的议案》
12、《关于续聘公司 2020 年度审计机构的议案》
13、《关于 2019 年度内部控制自我评价报告及内部控制规则落实自查表的议案》
14、《关于向银行申请综合授信额度的议案》

累积投票制提案：

15、《关于选举公司第二届董事会非独立董事的议案》
（1）选举李茂顺先生为公司第二届董事会非独立董事
（2）选举刘文波先生为公司第二届董事会非独立董事
（3）选举王荣先生为公司第二届董事会非独立董事
（4）选举张乐先生为公司第二届董事会非独立董事
（5）选举廖才勇先生为公司第二届董事会非独立董事
16、《关于选举公司第二届董事会独立董事的议案》
（1）选举刘星先生为公司第二届董事会独立董事
（2）选举徐丽霞女士为公司第二届董事会独立董事
（3）选举张洋女士为公司第二届董事会独立董事
17、《关于选举公司第二届监事会非职工代表监事的议案》
（1）选举彭波先生为公司第二届监事会非职工代表监事
（2）选举许翔先生为公司第二届监事会非职工代表监事

特别强调事项：本次股东大会各项议案，对中小股东（公司董监高人员以外及单独或者合计持有公司股份低于 5%（不含）股份的股东）表决情况单独计算。上述议案 -7、8 为股东大会特别表决事项，应由股东大会以特别决议通过，即应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 2/3 以上通过。

议案 -15 、16、17 需采取累积投票方式（股东所拥有的选举票数为其所持有表决权的股份数量乘以应选人数，股东可以将所拥有的选举票数以应选人数为限在候选人中任意分配（可以投出零票），但总数不得超过其拥有的选举票数）进行表决。其中，应选非独立董事 5 名、应选独立董事 3 名，应选非职工代表监事 2 名。三位独立董事候选人任职资格和独立性已经深圳证券交易所备案审核无异议，可以已经股东大会进行表决。

上述提案已经公司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，具体内容详见公司于 2020 年 3 月 31 日刊登于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn、《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》的《第一届董事会第二十次会议决议公告》（2020-008）、《第一届监事会第十一次会议决议公告》（2020-025），以及刊登于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 的相关公告。

三、提案编码

表一：本次股东大会提案编码：

提案编码	提案名称	备注
		该列打勾的栏目可以投票
100	总议案：除累积投票提案外的所有提案	√
非累积投票提案		
1.00	《公司 2019 年度董事会工作报告》	√
2.00	《公司 2019 年度监事会工作报告》	√
3.00	《2019 年度独立董事述职报告》	√
4.00	《公司 2019 年度报告全文及摘要》	√
5.00	《公司 2019 年财务度决算及 2020 年预算报告》；	√
6.00	《公司 2019 年度财务报告》；	√
7.00	《公司 2019 年度利润分配预案及资本公积金转增股本预案》；	√
8.00	《关于修订公司 < 章程 > 的议案》；	√
9.00	《关于公司 2020 年度董事、监事及高级管理人员薪酬的议案》	√
10.00	《公司 2019 年度募集资金存放及实际使用情况的专项报告》	√
11.00	《关于公司 2020 年度闲置募集资金进行现金管理的议案》	√
12.00	《关于续聘公司 2020 年度审计机构的议案》	√
13.00	《关于 2019 年度内部控制自我评价报告及内部控制规则落实自查表的议案》	√
14.00	《关于向银行申请综合授信额度的议案》 》	√
累积投票提案	提案 15、16、17 为等额 / 差额选举	
15.00	《关于选举公司第二届董事会非独立董事的议案》；	应选人数 5 人
15.01	选举李茂顺先生为公司第二届董事会非独立董事	√
15.02	选举刘文波先生为公司第二届董事会非独立董事	√
15.03	选举王荣先生为公司第二届董事会非独立董事	√
15.04	选举张乐先生为公司第二届董事会非独立董事	√
15.05	选举廖才勇先生为公司第二届董事会非独立董事	√
16.00	《关于选举公司第二届董事会独立董事的议案》	应选人数 3 人
16.01	选举刘星先生为公司第二届董事会独立董事	√
16.02	选举徐丽霞女士为公司第二届董事会独立董事	√
16.03	选举张洋女士为公司第二届董事会独立董事	√
17.00	《关于选举公司第二届监事会股东代表监事的议案》	应选人数 2 人
17.01	选举彭波先生为公司第二届监事会股东代表监事	√
17.02	选举许翔先生为公司第二届监事会股东代表监事	√

四、会议登记等事项

1、自然人股东持本人身份证、股票账户卡等办理登记手续。

2、法人股东凭营业执照复印件（加盖公章）、股东账户卡、法定代表人证明书或法人授权委托书、出席人身份证办理登记手续。

3、代理人凭本人身份证、委托人身份证及股票账户卡、授权委托书等办理登记手续。

4、股东可通过现场、信函或传真方式进行登记，信函或传真请注明“股东大会”字样且必须于 2020 年 4 月 20 日 17:00 时前送达或传真至公司，不接受电话登记。

5、登记时间：2020 年 4 月 20 日（星期一）9:00-12:00、14:00-17:00。

6、登记地点：重庆市渝中区虎踞路 78 号重庆总部城 A 区 10 号楼公司董事会办公室。

7、联系方式：

联 系 人：翁家林、杭建鹏
联系电话：023-63809676
联系传真：023-63601010
联系邮箱：wengjl@dzwy.com
联系地址：重庆市渝中区虎踞路 78 号重庆总部城 A 区 10 号楼公司董事会办公室。
邮政编码：400042

8、本次股东大会出席股东的费用自理，出席会议人员请于会议开始前 20 分钟到达会议地点，并出示有关股东身份证明文件，以便验证入场。

五、参加网络投票的具体操作流程

在本次股东大会上， 股东可以通过深交所交易系统和互联网投票系统（http://wltp.cninfo.com.cn）参加投票，网络投票的具体操作详见附件一。

六、备查文件

1、经与会董事签字并加盖董事会印章的《第一届董事会第二十次会议决议》；

2、经与会监事签字并加盖监事会印章的《第一届监事会第十一次会议决议》。

七、相关附件

附件一：参加网络投票的具体操作流程

附件二：授权委托书

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

附件一：

参加网络投票的具体操作流程

一. 网络投票的程序

1、投票代码与投票简称：投票代码为“ 362968”，投票简称为“大正投票”。

2、填报表决意见或选举票数。

（1）议案设置

表 1　股东大会议案对应“议案编码”一览表

提案编码	提案名称	表决结果			
		同意	反对	弃权	回避
100	总议案(除累积投票提案外所有议案）				
非累积投票提案					
1.00	《公司 2019 年度董事会工作报告》				
2.00	《公司 2019 年度监事会工作报告》				
3.00	《2019 年度独立董事述职报告》				
4.00	《公司 2019 年度报告全文及摘要》				
5.00	《公司 2019 年财务度决算及 2020 年预算报告》				
6.00	《公司 2019 年度财务报告》				
7.00	《公司 2019 年度利润分配预案及资本公积金转增股本预案》				
8.00	《关于修订公司 < 章程 > 的议案》				
9.00	《关于公司 2020 年度董事、监事及高级管理人员薪酬的议案》				
10.00	《公司 2019 年度募集资金存放及实际使用情况的专项报告》				
11.00	《关于公司 2020 年度闲置募集资金进行现金管理的议案》				
12.00	《关于续聘公司 2020 年度审计机构的议案》				
13.00	《关于 2019 年度内部控制自我评价报告及内部控制规则落实自查表的议案》				
14.00	《关于向银行申请综合授信额度的议案》				
累积投票提案		表决意见			
15.00	《关于选举公司第二届董事会非独立董事的议案》；				
15.01	选举李茂顺先生为公司第二届董事会非独立董事				
15.02	选举刘文波先生为公司第二届董事会非独立董事				
15.03	选举王荣先生为公司第二届董事会非独立董事				
15.04	选举张乐先生为公司第二届董事会非独立董事				
15.05	选举廖才勇先生为公司第二届董事会非独立董事				
16.00	《关于选举公司第二届董事会独立董事的议案》				
16.01	选举刘星先生为公司第二届董事会独立董事	--			
16.02	选举徐丽霞女士为公司第二届董事会独立董事				
16.03	选举张洋女士为公司第二届董事会独立董事				
17.00	《关于选举公司第二届监事会非职工代表监事的议案》				
17.01	选举彭波先生为公司第二届监事会非职工代表监事	--			
17.02	选举许翔先生为公司第二届监事会非职工代表监事				

（2）填报表决意见或选举票数

对于非累积投票提案，填报表决意见：同意、反对、弃权。

对于累积投票提案，填报投给某候选人的选举票数。上市公司股东应当以其所拥有的每个提案组的选举票数为限进行投票， 股东所投选举票数超过其拥有选举票数的，或者在差额选举中投票超过应选人数的，其对该项提案组所投的选举票均视为无效投票。如果不同意某候选人，可以对该候选人投 0 票。

表 2　累积投票制下投给候选人的选举票数填报一览表

投给候选人的选举票数	填报
对候选人 A 投 X1 票	X1 票
对候选人 B 投 X2 票	X2 票
…	…
合 计	不超过该股东拥有的选举票数

各提案组下股东拥有的选举票数举例如下：

1、选举非独立董事（如表一提案 14，有 5 位候选人）

股东所拥有的选举票数 = 股东所代表的有表决权的股份总数 × 5

股东可以将所拥有的选举票数在 5 位非独立董事候选人中任意分配， 但投票总数不得超过其拥有的选举票数。

2、选举独立董事（如表一提案 15，有 3 位候选人）

股东所拥有的选举票数 = 股东所代表的有表决权的股份总数 × 3

股东可以将所拥有的选举票数在 3 位独立董事候选人中任意分配， 但投票总数不得超过其拥有的选举票数。

3、选举股东代表监事（如表一提案 16，有 2 位候选人）

股东所拥有的选举票数 = 股东所代表的有表决权的股份总数 × 2

股东可以在 2 位监事候选人中将其拥有的选举票数任意分配， 但投票总数不得超过其拥有的选举票数，所投人数不得超过 2 位。

（3）股东对总议案进行投票，视为对除累积投票提案外的其他所有提案表达相同意见。

股东对总议案进行投票，股东对总议案与具体提案重复投票时，以第一次有效投票为准。如股东先对具体提案投票表决，再对总议案投票表决，则以已投票表决的具体提案的表决意见为准，其他未表决的提案以总议案的表决意见为准；如先对总议案投票表决，再对具体提案投票表决，则以总议案的表决意见为准。

二. 通过深交所交易系统投票的程序

1、投票时间：2020 年 4 月 21 日的交易时间，即 9:30—11:30 和 13:00—15:00。

2、股东可以登录证券公司交易客户端通过交易系统投票。

三. 通过深交所互联网投票系统投票的程序

1、互联网投票系统开始投票的时间为 2020 年 4 月 20 日（现场股东大会召开前一日）15：00，结束时间为 2020 年 4 月 21 日（现场股东大会结束当日）15：00。

2、股东通过互联网投票系统进行网络投票，需按照《深圳证券交易所投资者网络服务身份认证业务指引（2016 年修订）》的规定办理身份认证，取得“深交所数字证书”或“深交所投资者服务密码”。具体的身份认证流程可登录互联网投票系统 http://wltp.cninfo.com.cn 规则指引栏目查阅。

3、股东根据获取的服务密码或数字证书，可登录 http://wltp.cninfo.com.cn 在规定时间内通过深交所互联网投票系统进行投票。

附件二：

授权委托书

重庆新大正物业集团股份有限公司：

兹授权委托 先生（女士）代表本公司（本人）出席重庆新大正物业集团股份有限公司 2019 年度 股东大会，并依照以下指示代为行使表决权； 本公司(本人)未作具体指示的，受托人可以按自己的意思行使表决权，其行使表决权的后果均由本公司（本人）承担。

提案编码	提案名称	表决结果			
		同意	反对	弃权	回避
100	总议案(除累积投票提案外所有议案）				
非累积投票提案					
1.00	《公司 2019 年度董事会工作报告》				
2.00	《公司 2019 年度监事会工作报告》				
3.00	《2019 年度独立董事述职报告》				
4.00	《公司 2019 年度报告全文及摘要》				
5.00	《公司 2019 年财务度决算及 2020 年预算报告》				
6.00	《公司 2019 年度财务报告》				
7.00	《公司 2019 年度利润分配预案及资本公积金转增股本预案》				
8.00	《关于修订公司 < 章程 > 的议案》				
9.00	《关于公司 2020 年度董事、监事及高级管理人员薪酬的议案》				
10.00	《公司 2019 年度募集资金存放及实际使用情况的专项报告》				
11.00	《关于公司 2020 年度闲置募集资金进行现金管理的议案》				
12.00	《关于续聘公司 2020 年度审计机构的议案》				
13.00	《关于 2019 年度内部控制自我评价报告及内部控制规则落实自查表的议案》				
14.00	《关于向银行申请综合授信额度的议案》				
累积投票提案		表决意见			
15.00	《关于选举公司第二届董事会非独立董事的议案》；				
15.01	选举李茂顺先生为公司第二届董事会非独立董事				
15.02	选举刘文波先生为公司第二届董事会非独立董事				
15.03	选举王荣先生为公司第二届董事会非独立董事				
15.04	选举张乐先生为公司第二届董事会非独立董事				
15.05	选举廖才勇先生为公司第二届董事会非独立董事				
16.00	《关于选举公司第二届董事会独立董事的议案》	--			
16.01	选举刘星先生为公司第二届董事会独立董事				
16.02	选举徐丽霞女士为公司第二届董事会独立董事				
16.03	选举张洋女士为公司第二届董事会独立董事				
17.00	《关于选举公司第二届监事会非职工代表监事的议案》	--			
17.01	选举彭波先生为公司第二届监事会非职工代表监事				
17.02	选举许翔先生为公司第二届监事会非职工代表监事				

本次授权委托的有效期限：自签署日至本次股东大会结束。

委托人名称（盖章或签字）：
委托人证件号码：
委托人证券账号：
委托人持股数量及股份性质：
受托人名称（签名）：
受托人证件号码：
委托日期：年 月 日

（注：法人股东须由其法定代表人签字或盖章，并加盖单位公章。）