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	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	wengjia@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,并拓新兴产品,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,公司根据市场机制情况和经营情况,进行了业务结构调整,从原有的公共物业转航空物业、办公物业拆分出来成为独立板块,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、非业主约客/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,我们针对不同行业不同场景,制定专业化及个性化服务:如学校物业,我们践独“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,制定实处性事件处置、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”、“学校智服学”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,致立运营,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并提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,提供改善服务、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

公司通过向业主发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,包括各类商校、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,并提供学生创业孵化服务、学生实习基地等。同时,公司策略制定在重庆市(规模物业管理服务规范)(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明体楼、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。

(2)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,公司新增物业项目 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项目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%	-360%	43.73%
	2019年末	2018年末	本年末比上年末增减	2017年末
资产总额	996,383,271.92	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	-6,637,338.14	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
罗南陵	境内自然人	4.19%	3,000,000	3,000,000			0
湖北荣昇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
张炼彦	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 19.05%,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	698
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,但提质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除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,新进项目的期成本投入较多,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,看手业务信息化探索,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批经营,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,办公事业部采取报抓基础服务工作,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,办公事业部组织颁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	93,002,836.75	44,177,824.72	47.50%	31.81%	33.99%	-0.96%

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》(以下简称新企业会计准则)。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经营产、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:重庆慧智物业有限公司,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:重庆亚重餐饮有限公司,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:2020-008

重庆新大正物业集团股份有限公司 第一届董事会第二十次会议决议公告

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。

一、董事会会议召开情况

重庆新大正物业集团股份有限公司(以下简称“公司”)第一届董事会第二十次会议,于 2020 年 3 月 31 日以现场会议与通讯会议结合的方式召开,会议通知于 2020 年 3 月 20 日以书面及电子邮件、电话等方式发出。会议应出席董事 8 名,实际出席董事 8 名,本次会议由公司董事长王宜女士召集并主持。公司部分监事及高级管理人员列席了会议。本次会议的召集和召开程序符合《中华人民共和国公司法》等法律、行政法规、部门规章及本公司《公司章程》、《董事会议事规则》的有关规定,会议合法有效。

二、董事会会议审议情况

经与会董事认真审议,以记名投票方式通过以下决议:

(一)审议通过了《2019 年度总经理工作报告》

在公司董事会领导下,公司经营管理团队在 2019 年取得了不错的成绩,董事会认真听取了公司总经理李茂顺先生汇报的《2019 年度总经理工作报告》。

具体内容详见公司同日在巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的《2019 年度总经理工作报告》。

会议表决结果:8 票同意,0 票反对,0 票弃权。

(二)审议通过了《2019 年度董事会工作报告》

2019 年公司董事会严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等法律法规、规范性文件及监管部门的相关规定和要求,编制了《2019 年度董事会工作报告》,客观真实的反映了公司在过去一年的经营情况。

具体内容详见公司同日在巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的《2019 年度董事会工作报告》。

本议案尚需提交 2019 年度股东大会审议。

会议表决结果:8 票同意,0 票反对,0 票弃权。

(三)审议通过了《2019 年度独立董事述职报告》

按照《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《关于在上市公司建立独立董事的指导意见》等法律、法规和公司相关规定,三位独立董事对过去一年的工作进行了认真总结和汇报。

具体内容详见公司同日在巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的《2019 年度独立董事述职报告》。

本议案尚需提交 2019 年度股东大会审议。

会议表决结果:8 票同意,0 票反对,0 票弃权。

(四)审议通过了《公司董事、监事及高级管理人员薪酬的议案》

根据《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》、《公司章程》和《公司董事会审计委员会工作规则》等相关规定,公司董事会审计委员会委员本着勤勉尽责的原则,对 2019 年的履职情况进行了汇报。

具体内容详见公司同日在巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的《公司董事会审计委员会 2019 年度的履职情况报告》。

会议表决结果:8 票同意,0 票反对,0 票弃权。

(五)审议通过了《2019 年度报告全文及摘要》

根据《上市公司信息披露管理办法》等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定,公司根据 2019 年度经营经营情况,编制了《2019 年度报告全文及摘要》。

具体内容详见公司同日在巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的《2019 年度报告全文》、《2019 年年度报告摘要》。

本议案尚需提交 2019 年度股东大会审议。

会议表决结果:8 票同意,0 票反对,0 票弃权。

(六)审议通过了《2019 年度财务决算及 2020 年预算报告》

根据公司 2019 年度财务数据及 2020 年经营需要,公司编制了《2019 年度财务决算及 2020 年预算报告》,并向董事会进行了汇报。

具体内容详见公司同日在巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的《2019 年度财务决算及 2020 年预算报告》。

本议案尚需提交 2019 年度股东大会审议。

会议表决结果:8 票同意,0 票反对,0 票弃权。

(七)审议通过了《2019 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》

公司聘请天健会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2019 年度财务情况进行了审计,并出具了编号为天健审(2020)8-70 号的《审计报告》,审计意见类型为标准无保留意见。

本议案尚需提交 2019 年度股东大会审议。

会议表决结果:8 票同意,0 票反对,0 票弃权。

(八)审议通过了《关于公司董事会换届选举议案》

公司第一届董事会任期已届满,根据《中华人民共和国公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规、规范性文件及公司《章程》有关规定,进行新监事会换届选举工作。

具体内容详见公司同日在巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的《关于董事会换届选举的公告》(公告编号:2020-010)。

本议案尚需提交 2019 年度股东大会审议。

会议表决结果:8 票同意,0 票反对,0 票弃权。

(九)审议通过了《关于公司董事会换届选举议案》

公司第一届董事会任期已届满,根据《中华人民共和国公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规、规范性文件及公司《章程》有关规定,进行新一届董事会换届选举工作。

具体内容详见公司同日在巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的《关于董事会换届选举的公告》(公告编号:2020-011)。

本议案尚需提交 2019 年度股东大会审议。

会议表决结果:8 票同意,0 票反对,0 票弃权。

(十)审议通过了《关于聘任王宜女士为公司终身名誉董事长的议案》

公司拟聘任王宜女士为公司终身名誉董事长。具体内容详见公司同日在巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的《关于聘任王宜女士为公司终身名誉董事长的公告》(公告编号:2020-017)。

会议表决结果:8 票同意,0 票反对,0 票弃权。

(十一)审议通过了《关于修订公司《章程》的议案》

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,同时根据议案八、议案十相关内容,公司对《公司章程》中相应条款做出修订。

具体内容详见公司同日在巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的《关于修订《公司章程》的公告》(公告编号:2020-018)。

本议案尚需提交 2019 年度股东大会审议。

会议表决结果:8 票同意,0 票反对,0 票弃权。

(十二)审议通过了《关于调整公司组织架构的议案》

根据公司管理现状和未来战略,结合德勤的咨询方案,公司对现有组织与职能作了相应调整。

会议表决结果:8 票同意,0 票反对,0 票弃权。

(十三)审议通过了《关于公司董事、监事及高级管理人员薪酬方案的议案》

根据公司管理现状与未来战略发展需要,结合德勤咨询建议方案和市场薪酬调研结果,现拟定 2020 年董监高薪酬方案如下:

1.董事薪酬方案

(1)公司外部董事及独立董事年薪 6 万元(含税)/年,将按月发放;

(2)兼任公司职务的公司内部董事,不再重复领取董事薪酬。

2.监事薪酬方案

(1)公司外部监事年薪 3 万元(含税)/年,将按月发放;

(2)兼任公司职务的公司内部监事,不再重复领取监事薪酬。

3.高管薪酬方案

公司高管薪酬一直由岗金部分+股份激励+获取分享组成,其中现金领取部分由岗位基本薪酬+月度绩效薪酬+年度绩效激励组成。

根据公司向德勤及太和关于高管薪酬的市场调研结果显示,公司高管薪酬三部分结合后基本处于行业领先水平,故公司本次不对高管进行大幅调薪,仅对个别人员进行小幅调整。

本次调整以公司定际主营能力为基础,采取小步快跑逐步调整的位策略,不因薪资调整幅度过大,而造成刚性成本增加。董事会提请股东大会授权公司人资部门根据上述方案和原则拟定《公司董监高薪酬管理制度》,除制度调整外,后续将不再单独审议。

本议案尚需提交 2019 年度股东大会审议。

会议表决结果:8 票同意,0 票反对,0 票弃权。

(十四)审议通过了《2019 年度募集资金存放及实际使用情况专项报告》

公司根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等法律法规编制了公司 2019 年度募集资金存放及实际使用情况专项报告。

具体内容详见公司同日在巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的《关于募集资金年度存放与使用情况的专项报告》(公告编号:2020-019)。

本议案尚需提交 2019 年度股东大会审议。

会议表决结果:8 票同意,0 票反对,0 票弃权。

(十五)审议通过了《关于公司 2020 年度闲置募集资金进行现金管理的议案》

为提高募集资金使用效率,在确保不影响募集资金项目建设和募集资金使用的情况下,合理利用闲置募集资金进行结构性存款理财,预计资金额不超过 3.6 亿元,上述额度资金日公司(股东大会)审议通过之日起 12 个月内有效,单个理财产品的投资期限不超过 12 个月,在上述额度及决议有效期内,资金可滚动使用。

具体内容详见公司同日在巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的《关于使用暂时闲置募集资金进行现金管理的公告》(公告编号:2020-020)。

本议案尚需提交 2019 年度股东大会审议。

会议表决结果:8 票同意,0 票反对,0 票弃权。

(十六)审议通过了《关于续聘公司 2020 年度审计机构的议案》

天健会计师事务所(特殊普通合伙)已连续四年作为外部审计机构,为保持审计工作的连续性,公司拟续聘天健会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2020 年度审计机构。

具体内容详见公司同日在巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的《关于拟续聘公司 2020 年度审计机构的公告》(公告编号:2020-021)。

本议案尚需提交 2019 年度股东大会审议。

会议表决结果:8 票同意,0 票反对,0 票弃权。

(十七)审议通过了《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》

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和深交所内部控制监管要求,结合公司内部控制制度和评价办法,在内部控制日常监督和专项监督的基础上,我们对公司截止 2019 年 12 月 31 日年度内部控制进行了自评和自查,并编制了报告。

具体内容详见公司同日在巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的《2019 年度内部控制自我评价报告》、《内部控制规则落实自查表》。

本议案尚需提交 2019 年度股东大会审议。

会议表决结果:8 票同意,0 票反对,0 票弃权。

(十八)审议通过了《关于向银行申请综合授信额度的议案》

为满足公司(含合并报表范围内的子公司)日常经营和业务发展的资金需要,公司拟向相关银行申请合计不超过 5