

重庆新大正物业集团股份有限公司

(重庆市渝中区上清寺路 9 号名义层 19 层 A#)

首次公开发行股票上市公告书

保荐机构（主承销商）



(中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1198 号 28 层)

二零一九年十二月

特别提示

本公司股票将于 2019 年 12 月 3 日在深圳证券交易所中小板上市，本公司提醒投资者应充分了解股票市场风险及本公司披露的风险因素，在新股上市初期切忌盲目跟风“炒新”，应当审慎决策、理性投资。

如无特别说明，本上市公告书中的简称或名词的释义与本公司首次公开发行股票招股说明书中的相同。

第一节 重要声明与提示

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证上市公告书的真实性、准确性、完整性，承诺上市公告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

深圳证券交易所、其他政府机关对本公司股票上市及有关事项的意见，均不表明对本公司的任何保证。

本公司提醒广大投资者注意，凡本上市公告书未涉及的有关内容，请投资者查阅刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的本公司招股说明书全文。

本公司及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等及保荐机构、会计师事务所等证券服务机构就首次公开发行股票上市作出的重要承诺及说明如下：

一、公司股东股份锁定及减持价格的承诺

1、公司控股股东王宣、实际控制人王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇承诺：

（1）除非公司撤回上市申请，否则在公司首次公开发行股票前，本人将不转让或委托他人管理本人直接和间接持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份；

（2）自发行人股票在深圳证券交易所上市之日起三十六个月内，本人不转让或委托他人管理本人在发行人首次公开发行股票前直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份；

（3）在上述期限满后，本人在发行人担任董事、监事、高级管理人员期间每年转让直接或间接持有的发行人股份不超过本人直接或间接持有发行人股份总数的 25%；

（4）在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有发行人的股份；

（5）发行人股票上市后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的收盘价（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照深圳证券交易所的有关规定作复权处理，下同）均低于发行价，或者公司上市后六个月期末（2020 年 6 月 3 日，非交易日顺延）收盘价低于发行价，则本人的直接和间接持有的发行人股份的锁定期自动延长至少六个月。不因其职

务变更、离职等原因，而放弃履行承诺；

(6) 如在上述锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格将不低于本次发行的发行价。不因其职务变更、离职等原因，而放弃履行承诺；

(7) 自公司股票上市至其减持期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整；

(8) 如法律、行政法规、部门规章或中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所规定或要求股份锁定期长于本承诺，则本人直接和间接所持有的发行人股份锁定期和限售条件自动按该等规定和要求执行。

2、公司股东大正咨询承诺：

(1) 自发行人股票上市之日起三十六个月内，本企业不转让或者委托他人管理所直接或间接持有的发行人公开发行股份前已发行的股份，也不由发行人回购该等股份；

(2) 发行人股票上市后六个月内如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于首次公开发行价格，或者上市后六个月期末（2020年6月3日，非交易日顺延）收盘价低于首次公开发行价格，本企业持有公司股票的锁定期限在原有锁定期限基础上自动延长六个月；

(3) 如在上述锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格将不低于本次发行的发行价；

(4) 自发行人股票上市至其减持期间，发行人如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。

3、公司股东深创投承诺：

(1) 自承诺人成为公司股东并完成相应工商变更登记之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本单位直接或间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购该部分股份。

(2) 自公司股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理本单位直接或间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购该部分股份。

4、公司副总经理王萍，总经理助理柯贤阳、何小梅、况川，财务负责人熊淑英，董事会秘书、总经理助理翁家林，总经理助理何小梅的配偶陆荣强承诺：

(1) 自发行人股票上市之日起十二个月内，本人不转让或者委托他人管理所直接或间接持有的发行人公开发行股份前已发行的股份，也不由发行人回购该等股份；

(2) 在上述期限满后，本人（或配偶）在公司任职期间每年转让直接或间接持有公司股份不超过本人直接或间接持有公司股份总数的 25%；

(3) 在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有公司的股份；

(4) 如在上述锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格不低于本次发行的发行价；发行人上市后六个月内如股票连续二十个交易日的收盘价均低于本次发行的发行价，或者上市后六个月期末（2020年6月3日，非交易日顺延）收盘价低于本次发行的发行价，上述锁定期届满后自动延长六个月的锁定期；不因职务变更、离职等原因而放弃履行该承诺；

(5) 自公司股票上市至其减持期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。

5、公司监事彭波、胡伶承诺：

(1) 自发行人股票上市之日起十二个月内，本人不转让或者委托他人管理所直接或间接持有的发行人公开发行股份前已发行的股份，也不由发行人回购该等股份；

(2) 在上述期限满后，本人在公司任职期间每年转让直接或间接持有公司股份不超过本人直接或间接持有公司股份总数的 25%；

(3) 在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有公司的股份；

(4) 自公司股票上市至其减持期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。

6、公司其他股东承诺：

自发行人股票上市之日起十二个月内，本人/本单位不转让或者委托他人管理所直接或间接持有的发行人公开发行股份前已发行的股份，也不由发行人回购该等股份。

二、持股 5%以上股东的持股意向及减持意向

本次发行前，持有本公司 5%以上股份的股东为王宣、大正咨询、李茂顺、罗渝陵，分别直接持有公司 38.57%、23.26%、9.31%、5.58%股份。公司首次公

开发行股票并上市后,其在锁定期满后根据需要通过证券交易所集中竞价交易系统、大宗交易系统减持其所持公司股票。持有本公司 5%以上股份的股东自锁定期满之日起两年内减持股份的具体安排如下:

1、实际控制人王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇持股意向及减持意向

(1) 对发行人的发展前景充满信心,拟长期持有发行人的股份。

(2) 若本人减持持有发行人的股份,需满足以下前提条件:本人承诺的持有发行人股份锁定期均届满;本人如发生需向投资者进行赔偿的情形,均已经全额承担赔偿责任。

(3) 若在锁定期届满后第一年内减持的,减持比例将不超过本次发行时本人所持发行人全部股份数额的 25%;若在锁定期届满后第二年内减持的,减持比例不超过本次发行时本人所持有发行人全部股份数额的 25%。上述减持数量均以不影响本人对公司实际控制权且不影响法律法规对董监高减持要求为限。上述减持价格将不低于本次发行的发行价。

(4) 将通过深圳证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或深圳证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票。实施减持行为,将提前三个交易日通过发行人予以公告。

2、公司股东大正咨询持股意向及减持意向

(1) 对发行人的发展前景充满信心,拟长期持有发行人的股份。

(2) 若本企业减持持有发行人的股份,需满足以下前提条件:本企业承诺的持有发行人股份锁定期均届满;本企业如发生需向投资者进行赔偿的情形,均已经全额承担赔偿责任。

(3) 若在锁定期届满后第一年内减持的,减持比例将不超过本次发行时本企业所持发行人全部股份数额的 25%;若在锁定期届满后第二年内减持的,减持比例不超过本次发行时本企业所持有发行人全部股份数额的 25%。上述减持数量均以不影响本企业对公司实际控制权且不影响法律法规对董监高减持要求为限。上述减持价格将不低于本次发行的发行价。

(4) 将通过深圳证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或深圳证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票。实施减持行为,将提前三个交易日通过发行人予以公告。

3、公司股东罗渝陵持股意向及减持意向

(1) 对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份。

(2) 若本人减持持有发行人的股份，需满足以下前提条件：本人承诺的持有发行人股份锁定期均届满；本人如发生需向投资者进行赔偿的情形，均已经全额承担赔偿责任。

(3) 在本人所持发行人股份锁定期满后，本人拟减持发行人股份的，将严格遵守中国证监会、证券交易所关于股东减持的相关规定，并结合发行人稳定股价、开展经营、资本运作的需要，审慎制定股份减持计划，逐步减持。减持价格将不低于本次发行的发行价。

(4) 将通过深圳证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或深圳证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票。实施减持行为，将提前三个交易日通过发行人予以公告。

4、未履行或未及时履行上述相关承诺时的约束措施如下：

由发行人及时、充分披露承诺人未履行或未及时履行相关承诺的事实及原因；承诺人及时作出合法、合理、有效的补充承诺或替代性承诺，以尽可能保护发行人及投资者的权益；由发行人董事会将上述补充承诺或替代性承诺提交发行人股东大会审议；承诺人因未履行或未及时履行相关承诺所获得的收益归发行人所有；承诺人未履行或未及时履行相关承诺导致发行人或投资者损失的，依法赔偿发行人或投资者的损失。

三、公司上市后三年内稳定股价的预案

公司 2018 年年度股东大会通过了《关于公司首次公开发行股票并上市后三年内稳定股价预案》，主要内容如下：

为维护公司上市后股价的稳定，保护广大投资者尤其是中小投资者的利益，公司制定了关于首次公开发行股票上市后三年内公司股价连续低于最近一年末经审计每股净资产时稳定公司股价的预案，主要内容如下：

1、启动稳定股价预案的触发条件

公司股票自首次公开发行并上市之日起三年内，若非因不可抗力因素所致，如公司股票连续 20 个交易日收盘价均低于最近一个会计年度末经审计每股净资产时，本公司及本预案中提及的其他主体将依照本预案的约定采取相应的措施以稳定公司股价。

若因除权除息等事项致使上述股票收盘价与本公司最近一个会计年度未经审计的每股净资产不具可比性的，上述股票收盘价应做相应的复权调整。

2、稳定股价的具体措施

稳定股价的具体措施包括发行人回购公司股份、控股股东增持公司股份以及公司董事（不含独立董事）、高级管理人员增持股份。在上市后三年内每次触发启动稳定股价预案的条件时，公司将及时依次采取以下部分或全部措施以稳定公司股价：

（1）发行人回购股份

自应采取稳定股价措施之日起 10 个交易日内，若公司控股股东、非独立董事、高级管理人员未向公司董事会送达增持公司股票书面通知，公司董事会将在上述送达通知事项期满后 10 个交易日内制定公司回购公司股票的预案，并在履行完毕相关内部决策程序和外部审批/备案程序（如需）后实施，且按照上市公司信息披露要求予以公告。预案包括回购股份数量、回购价格或价格区间、回购实施期限、回购股份的处理、回购对公司经营的影响、回购所需资金的来源、回购对公司股价的影响等内容。在公司股票收盘价连续 10 个交易日高于最近一期经审计的每股净资产时，公司可终止实施回购计划。

公司在公告回购公司股票预案后 3 个月内实施回购公司股份。公司单次用于回购公司股票的资金总额不低于上一会计年度经审计的归属于母公司股东净利润的 5%，连续十二个月内回购比例不超过公司上一年度股份总额的 2%。

（2）控股股东增持股份

自应采取稳定股价措施之日起 10 个交易日内，公司控股股东向公司董事会送达增持公司股票书面通知，通知至少包括控股股东拟增持股份数量、增持价格或价格区间、增持期限、增持目标及其他有关增持的内容。在公司股票收盘价连续 10 个交易日高于最近一期经审计的每股净资产时，公司控股股东可终止实施增持计划。公司控股股东在增持计划按期实施后或增持计划终止后 2 个工作日内向公司董事会书面送达增持计划实施情况或增持计划终止情况通告，通告至少包括控股股东已增持股份数量、增持股价价格区间或增持计划终止情况等。

（3）董事（不含独立董事）和高级管理人员增持股份

自应采取稳定股价措施之日起 10 个交易日内，公司非独立董事、高级管理人员向公司董事会送达增持公司股票书面通知，通知至少包括非独立董事、高级

管理人员拟增持股份数量、增持价格或价格区间、增持期限、增持目标及其他有关增持的内容。在公司股票收盘价连续 10 个交易日高于最近一期经审计的每股净资产时，公司非独立董事、高级管理人员可终止实施增持计划。公司非独立董事、高级管理人员在增持计划按期实施后或增持计划终止后 2 个工作日内向公司董事会书面送达增持计划实施情况或增持计划终止情况通告，通告至少包括已增持股份数量、增持股价价格区间或增持计划终止情况等。

公司非独立董事、高级管理人员承诺，自应采取稳定股价措施之日起 3 个月内实施增持公司股份。连续十二个月内非独立董事、高级管理人员累计增持资金金额不低于其上一年度在公司领取的税后薪酬总额及公司对其现金股利分配总额（税后）之和的 20%。

若上述期间内存在 N 个交易日限制非独立董事、高级管理人员买卖股票，则非独立董事、高级管理人员相应期限顺延 N 个交易日。

（4）继续回购或增持公司股份将导致公司股权分布不符合上市条件时，将停止实施股价稳定措施。

（5）公司稳定股价措施实施完毕及承诺履行完毕之日起 2 个交易日内，公司应将稳定股价措施实施情况予以公告。

四、填补被摊薄即期回报的措施及承诺

公司在本次公开发行股票并上市后，公司总股本和净资产规模随着募集资金的到位将大幅增加。尽管募集资金投资项目是建立在充分的市场调研、慎重的可行性分析研究基础上，并结合公司实际生产经营状况而确定，但募集资金投资项目建设及实施需要一定周期，在此期间内，公司每股收益指标将可能出现一定幅度下降的风险，投资者即期回报可能被摊薄。本次填补被摊薄即期回报的相关措施及承诺，已经公司董事会及股东大会审议通过。

1、公司关于填补被摊薄即期回报方面的承诺

公司将采取以下措施填补被摊薄即期回报：

- （1）加快推进募投项目建设，争取募投项目早日达产并实现预期效益，严格管理募集资金使用，保证募集资金得到充分有效利用；
- （2）进一步完善利润分配制度特别是现金分红政策，强化投资者回报机制；
- （3）保证稳健经营的前提下，充分发挥竞争优势，开展相关多元化，进一

步提高公司市场竞争力和持续盈利能力。

2、董事、高级管理人员关于填补被摊薄即期回报方面的承诺

为保障公司填补即期回报措施能够得到切实履行，公司董事、高级管理人员作出如下承诺：

(1) 不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

(2) 对本人的职务消费行为进行约束；

(3) 不动用公司资产从事与其本人履行职责无关的投资、消费活动；

(4) 由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

(5) 公司目前无股权激励计划。若未来进行股权激励，拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

3、公司控股股东、实际控制人关于填补被摊薄即期回报方面的承诺

公司控股股东、实际控制人承诺：不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。

五、滚存利润分配方案

经 2019 年 2 月 20 日召开的 2018 年年度股东大会决议，公司股票发行当年所实现的净利润和发行前一年末的滚存未分配利润由发行完成后的新老股东共享。

六、本次发行上市后的股利分配政策

1、利润分配的原则

公司的利润分配应重视对社会公众股东的合理投资回报，以可持续发展和维护股东权益为宗旨，保持利润分配政策的连续性和稳定性，并符合法律、法规的相关规定，公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。

2、利润分配的方式

公司采取现金方式或者现金与股票相结合方式分配股利，其中优先以现金分红方式分配股利。具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。采用

股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。公司利润分配不得超过累计可供股东分配的利润范围，不得损害公司持续经营能力。

3、分红的条件及比例

在满足下列条件时，可以进行分红：

（1）在公司当年盈利且累计未分配利润为正数且保证公司能够持续经营和长期发展的前提下，如公司无重大资金支出安排，公司应当优先采取现金方式分配股利；公司每年以现金方式分配的利润不低于当年实现的可供股东分配的利润的 10%，且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。具体每个年度的分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案。

（2）在公司经营状况良好，且董事会认为公司每股收益、股票价格与公司股本规模、股本结构不匹配时，公司可以在满足上述现金分红比例的前提下，同时采取发放股票股利的方式分配利润。公司在确定以股票方式分配利润的具体金额时，应当充分考虑以股票方式分配利润后的总股本是否与公司目前的经营规模、盈利增长速度相适应，并考虑对未来债权融资成本的影响，以确保利润分配方案符合全体股东的整体利益和长远利益。

（3）公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章程（草案）》规定的程序，提出差异化的现金分红政策。

1) 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

2) 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

3) 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

4) 公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

（4）上述重大资金支出事项是指以下任一情形：

1) 公司未来十二个月内拟对外投资、收购或购买资产累计支出达到或超过

公司最近一次经审计净资产的 30%或资产总额的 20%；

- 2) 当年经营活动产生的现金流量净额为负；
- 3) 中国证监会或者深圳证券交易所规定的其他情形。

4、现金分红的期间间隔

在符合分红条件的情况下，公司原则上每年度进行一次现金分红。公司董事会可以根据当期的盈利规模、现金流状况、发展阶段及资金需求状况，提议公司进行中期分红。

5、股票股利分配的条件

在公司经营情况良好，并且董事会认为发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在确保足额现金股利分配的前提下，提出股票股利分配预案。采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

6、决策程序和机制

公司每年利润分配预案由公司董事会结合本章程的规定、盈利情况、资金供给和需求情况提出、拟定，经独立董事对利润分配预案发表独立意见，并经董事会审议通过后提交股东大会审议批准。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

股东大会审议利润分配方案时，公司应为股东提供网络投票方式，通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

如公司当年盈利且满足现金分红条件、但董事会未按照既定利润分配政策向股东大会提交利润分配预案的，应当在定期报告中说明原因、未用于分红的资金留存公司的用途和使用计划，并由独立董事发表独立意见。

7、公司利润分配政策的变更

公司应当根据自身实际情况，并结合股东（特别是公众投资者）、独立董事的意见制定或调整分红回报规划及计划。

如因外部经营环境或者自身经营状况发生较大变化而需要调整利润分配政策的，应以股东权益保护为出发点，在股东大会提案中详细论证和说明原因；调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定；有关调整利润分配政策的议案，须经董事会、监事会审议通过后提交股东大会批准，独立董

事应当对该议案发表独立意见，股东大会审议该议案时应当采用网络投票等方式为公众股东提供参会表决条件。利润分配政策调整方案应经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

公司外部经营环境或者自身经营状况发生较大变化是指以下情形之一：

(1) 因国家法律、法规及行业政策发生重大变化，对公司生产经营造成重大不利影响而导致公司经营亏损；

(2) 因出现战争、自然灾害等不可抗力因素，对公司生产经营造成重大不利影响而导致公司经营亏损；

(3) 因外部经营环境或者自身经营状况发生重大变化，公司连续三个会计年度经营活动产生的现金流量净额与净利润之比均低于 20%；

(4) 中国证监会和证券交易所规定的其他事项。

8、存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东分配的现金红利，以偿还其占用的资金

9、股东分红回报规划的制订周期和调整机制

(1) 公司应以三年为一个周期，制订股东回报规划，公司应当在总结之前三年股东回报规划执行情况的基础上，充分考虑公司所面临各项因素，以及股东（特别是中小股东）、独立董事和监事的意见，确定是否需对公司利润分配政策及未来三年的股东回报规划予以调整。

(2) 如遇到战争、自然灾害等不可抗力，或者公司外部经营环境发生重大变化并对公司生产经营造成重大影响，或公司自身经营状况发生较大变化，或现行的具体股东回报规划影响公司的可持续经营，确有必要对股东回报规划进行调整的，公司可以根据本条确定的利润分配基本原则，重新制订股东回报规划。

七、发行人、公司控股股东及实际控制人、董事、监事、高级管理人员关于招股说明书无虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺

1、公司关于信息披露的承诺

本公司承诺《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》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对判断本公司

是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在证券监管部门对本公司前述事实作出处罚决定之日起 30 日内，本公司将启动依法回购本次发行的全部新股的程序，回购价格按照回购时本公司的股票市场价格，以及本次发行价格加同期银行活期存款利息（如公司股票有分红、派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权、除息事项，回购股权及回购价格将相应调整）价格孰高原则确定。

如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本公司将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。

2、控股股东王宣关于信息披露的承诺

本人承诺《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》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

如公司本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本人将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。

如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，而本人非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内未启动履行上述承诺，则本人将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在公司处领取薪酬及获取红利（如有），直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。

3、实际控制人王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇关于信息披露的承诺

本人承诺《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》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

如公司本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本人将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。

如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，而本人非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内未启动履行上述承诺，则本人将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在公司处领取薪酬及获取红利（如有），直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。

4、董事、监事和高级管理人员关于信息披露的承诺

本人承诺《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》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对判断重庆新大正物业集团股份有限公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在证券监管部门对新大正前述事实做出处罚决定之日起 5 日内，本人将依法及时提议召集召开新大正董事会、股东大会，并在相关会议中就相关议案投赞成票。

如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本人将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。

如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，而本人非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内未启动履行上述承诺，则本人将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在新大正领取薪酬，直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。

八、未履行承诺的约束措施

1、发行人的承诺

如本公司在首次公开发行股票（A 股）并上市招股说明书中所作出的公开承诺事项未能履行、确已无法履行或无法按期履行的，本公司将采取如下措施：

（1）及时、充分披露公司承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因；

- (2) 向公司投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益；
- (3) 将上述补充承诺或替代承诺提交公司股东大会审议；
- (4) 公司违反承诺给投资者造成损失的，将依法对投资者进行赔偿。

2、) 控股股东、实际控制人的承诺

控股股东王宣，实际控制人王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇，特此承诺，如违反首次公开发行上市时已作出的公开承诺，则采取或接受以下措施：

- (1) 在有关监管机关要求的期限内予以纠正；
- (2) 给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失；
- (3) 有违法所得的，按相关法律法规处理；
- (4) 如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；
- (5) 根据届时规定可以采取的其他措施。

3、公司董事、高级管理人员的承诺

重庆新大正物业集团股份有限公司董事、高级管理人员承诺，如违反首次公开发行上市时已作出的公开承诺，则采取或接受以下措施：

- (1) 在有关监管机关要求的期限内予以纠正；
- (2) 给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失；
- (3) 有违法所得的，按相关法律法规处理；
- (4) 如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；
- (5) 根据届时规定可以采取的其他措施。

发行人董事、高级管理人员承诺不因职务变更、离职等原因而放弃履行已作出的承诺。

4、公司股东的承诺

重庆新大正物业集团股份有限公司全体股东承诺，如违反其在公司首次公开发行上市时已作出的公开承诺，则采取或接受以下措施：

- (1) 在有关监管机关要求的期限内予以纠正；
- (2) 因依赖股东所作承诺给发行人造成直接损失的，依法赔偿发行人因此所遭受的直接损失；
- (3) 因违反承诺而有违法所得的，按相关法律法规处理；
- (4) 如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；
- (5) 根据届时规定可以采取的其他措施。

九、中介机构关于为发行人首次公开发行制作、出具的文件无虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺

保荐机构承诺：长江保荐为发行人首次公开发行制作的、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如因长江保荐为发行人首次公开发行制作的、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，长江保荐将依照相关法律、法规规定承担民事赔偿责任，赔偿投资者损失。该等损失的赔偿金额以投资者因此而实际发生的损失为限，具体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金额等细节内容待上述情形实际发生时，依据最终确定的赔偿方案为准。

审计机构承诺：本所为重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票并上市制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。因本所为重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票并上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失，如能证明本所没有过错的除外。

发行人律师承诺：本所为重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票并上市制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如本所在本次发行工作期间未勤勉尽责，导致本所制作、出具的文件对重大事件作出违背事实真相的虚假记载、误导性陈述，或在披露信息时发生重大遗漏，导致发行人不符合法律规定的发行条件，造成投资者直接经济损失的，在该等违法事实被认定后，本所将依照相关法律、法规规定承担民事赔偿责任，赔偿投资者损失。该等损失的赔偿金额以投资者因此而实际发生的损失为限，具体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金额等细节内容待上述情形实际发生时，依据最终确定的赔偿方案为准。

资产评估机构承诺：本评估机构为重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票并上市制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如因本公司在本次发行工作期间未勤勉尽责，导致本公司所制作、出具的文件对重大事件作出违背事实真相的虚假记载、误导性陈述，或在披露信息时发生重大遗漏，导致发行人不符合法律规定的发行条件，造成投资者直接经济损失的，在该等违法事实被认定后，本公司将依照相关法律、法规规定承担民事赔偿责任，赔偿投资者损失。该等损失的赔偿金额以投资者因此而实际发生的损失为限，具

体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金额等详细内容待上述情形实际发生时，依据最终确定的赔偿方案为准。

第二节 股票上市情况

一、公司股票发行上市审批情况

本上市公告书是根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《首次公开发行股票管理办法》及《深圳证券交易所股票上市规则》等国家有关法律、法规的规定，并按照《深圳证券交易所股票上市公告书内容与格式指引》而编制，旨在向投资者提供有关本公司首次公开发行股票的基本情况。

经中国证券监督管理委员会证监许可[2019]1994号文核准，本公司公开发行新股不超过1,791.0667万股。本次发行采用网上向持有深圳市场非限售A股股份和非限售存托凭证市值的社会公众投资者定价发行（以下简称“网上发行”）的方式，不进行网下询价和配售。本次发行不安排老股转让，本次发行价格为26.76元/股。

经深圳证券交易所《关于重庆新大正物业集团股份有限公司人民币普通股股票上市的通知》（深证上[2019]779号）同意，本公司发行的人民币普通股股票在深圳证券交易所上市，股票简称“新大正”，股票代码“002968”；本次公开发行的1,791.0667万股股票将于2019年12月3日起上市交易。

本次发行的招股说明书全文及相关备查文件可以在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）查询，故与其重复的内容不再重述，敬请投资者查阅上述内容。

二、公司股票上市的相关信息

- 1、上市地点：深圳证券交易所
- 2、上市时间：2019年12月3日
- 3、股票简称：新大正
- 4、股票代码：002968
- 5、首次公开发行后的总股本：7,164.2667万股
- 6、首次公开发行的股票数量：1,791.0667万股（其中，公开发行新股数量1,791.0667万股，占发行后公司总股本的比例不低于25%，本次发行股份全部为新股，不安排老股转让。）
- 7、本次上市的无流通限制及锁定安排的股票数量：本次公开发行的1,791.0667万股股份无流通限制及锁定安排

8、发行前股东所持股份的流通限制及期限：根据《公司法》的有关规定，公司首次公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。

9、发行前股东对所持股份自愿锁定的承诺：详见“第一节 重要声明与提示”。

10、本次上市股份的其他锁定安排：无

11、公司股份可上市交易日期：

类别	股东名称	持股数（万股）	占发行后股本比例	可上市交易日期 （非交易日顺延）
首次公开发行前已 发行股份	王宣	2,072.204	28.92%	2022年12月3日
	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	1,250.000	17.45%	2022年12月3日
	李茂顺	500.000	6.98%	2022年12月3日
	罗渝陵	300.000	4.19%	2020年12月3日
	湖北荣巽嵩山物业服务产业投资基金（有限合伙）	263.200	3.67%	2020年12月3日
	陈建华	125.000	1.74%	2022年12月3日
	廖才勇	120.000	1.67%	2022年12月3日
	深圳市创新投资集团有限公司	110.000	1.54%	2020年12月3日
	朱蕾	100.000	1.40%	2020年12月3日
	王萍	73.200	1.02%	2020年12月3日
	柯贤阳	70.000	0.98%	2020年12月3日
	何小梅	55.000	0.77%	2020年12月3日
	唐炳生	50.000	0.70%	2020年12月3日
	胡伶	30.000	0.42%	2020年12月3日
	王梦钊	25.000	0.35%	2020年12月3日
	况川	25.000	0.35%	2020年12月3日
	张敏	20.000	0.28%	2020年12月3日
	涂然	15.000	0.21%	2020年12月3日
张沙荷	15.000	0.21%	2020年12月3日	
杨小涛	15.000	0.21%	2020年12月3日	

	彭波	15.000	0.21%	2020年12月3日
	李明刚	15.000	0.21%	2020年12月3日
	段伟	15.000	0.21%	2020年12月3日
	刘健	15.000	0.21%	2020年12月3日
	杨蔺	15.000	0.21%	2020年12月3日
	周智	15.000	0.21%	2020年12月3日
	崔长安	10.000	0.14%	2020年12月3日
	熊志明	10.000	0.14%	2020年12月3日
	蒲有德	10.000	0.14%	2020年12月3日
	时俊明	6.400	0.09%	2020年12月3日
	章建国	5.000	0.07%	2020年12月3日
	陆荣强	5.000	0.07%	2020年12月3日
	滕延建	3.196	0.04%	2020年12月3日
	小计	5,373.200	75.00%	-
首次公开发行股份	本次发行社会公众股	1,791.0667	25.00%	2019年12月3日
	小计	1,791.0667	25.00%	-
合计		7,164.2667	100.00%	-

12、股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

13、上市保荐机构：长江证券承销保荐有限公司

第三节 发行人、股东和实际控制人情况

一、发行人基本情况

- 1、中文名称：重庆新大正物业集团股份有限公司
- 2、英文名称：ChongQing New DaZheng Property Group Co., LTD.
- 3、注册资本：5,373.2000 万元（发行前）；7,164.2667 万元（发行后）
- 4、法定代表人：王宣
- 5、住 所：重庆市渝中区上清寺路 9 号名义层 19 层 A#

6、经营范围：经营劳务派遣业务（按许可证核定的期限及范围从事经营）。物业管理服务壹级（凭资质许可证从事经营）；物业管理咨询；房地产经纪（凭资质许可证从事经营）；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（法律、法规规定需审批或许可的项目除外）；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。『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』

- 7、主营业务：物业管理相关服务
- 8、所属行业：根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》，公司属于“K70 房地产业”
- 9、电 话：023-63809676
- 10、传 真：023-63601010
- 11、电子邮箱：wengjl@dzwy.com
- 12、董事会秘书：翁家林

二、发行人董事、监事、高级管理人员及其持有公司股票、债券情况

发行人未发行过债券，公司董事、监事、高级管理人员不存在持有发行人债券的情形。发行人董事、监事、高级管理人员持有公司股票的情况如下：

姓名	职务	直接持股数量（万股）	间接持股数量（万股）	合计持股数量（万股）	任职起止日期
王宣	董事长	2,072.204	293.240	2,365.444	2016 年 8 月 20

					日-2019年8月19日
李茂顺	副董事长、总经理	500.000	180.000	680.000	2016年8月20日-2019年8月19日
廖才勇	董事、副总经理	120.000	90.000	210.000	2016年8月20日-2019年8月19日
张乐	董事	-	-	-	2016年8月20日-2019年8月19日
王荣	董事	-	14.634	14.634	2016年8月20日-2019年8月19日
刘星	独立董事	-	-	-	2017年9月18日-2019年8月19日
徐丽霞	独立董事	-	-	-	2017年9月18日-2019年8月19日
张洋	独立董事	-	-	-	2017年9月18日-2019年8月19日
陈建华	监事会主席	125.000	90.000	215.000	2016年8月20日-2019年8月19日
彭波	监事	15.000	-	15.000	2016年8月20日-2019年8月19日
胡伶	职工代表监事	30.000	36.000	66.000	2016年8月20日-2019年8月19日
王萍	副总经理	73.200	90.000	163.200	2017年2月19日-至今
柯贤阳	总经理助理	70.000	72.000	142.000	2016年8月20日-至今
何小梅	总经理助理	55.000	72.000	127.000	2016年8月20日-至今
况川	总经理助理	25.000	50.000	75.000	2017年2月19日-至今
熊淑英	财务负责人	-	31.500	31.500	2016年8月20日-至今
翁家林	董事会秘书、总经理助理	-	8.000	8.000	2017年8月23日-至今

三、发行人控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东及实际控制人的基本情况

1、控股股东

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。

2、实际控制人

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%；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。

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，如无法达成一致意见，在不违反强制性法律、法规规定的前提下，与王宣保持一致行动。

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。

王宣女士，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号为 5102021948*****，住所为重庆市渝中区。

李茂顺先生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号为 5129011966*****，住所为重庆市渝中区。

陈建华先生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号为 5102141956*****，住所为重庆市南岸区。

廖才勇先生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号为 5102151965*****，住所为重庆市九龙坡区。

(二) 控股股东及实际控制人的其他投资情况

截至本上市公告书签署之日，公司控股股东及实际控制人除持有发行人股份之外的其他投资情况如下：

姓名	身份	对外投资单位名称	投资比例	主营业务
王宣	控股股东、实际控制人	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	持有份额 23.46%	商务信息咨询
		重庆德同领航创业投资中心（有限合伙）	持有份额 0.59%	利用自有资产进行对外投资
		重庆大正模特艺术有限公司	持股 25%	时装表演、模特经纪、艺术培训
		北京贸联电子商务有限公司	持股 20%	电子商务（未经专项审批的除外），信息咨询、投资咨询、旅游咨询（不含中介服务），文化艺术交流，组织展览展示，广告设计制作，影视策划，翻译服务，图文设计制作，企业形象策划，公关策划，市场调查，摄影，劳务服务，家居装饰，会议服务，技术开发、转让、培训、咨询、服务
李茂顺	实际控制人	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	持有份额 14.40%	商务信息咨询
陈建华	实际控制人	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	持有份额 7.20%	商务信息咨询
		重庆三峡银行股份有限公司	持股 0.0009%	吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；从事同业拆借；外汇存款，外汇贷款，国际结算，同业外汇拆借，外汇票据承兑及贴现，外汇借款，外汇担保，自营及代客外汇买卖（自营外汇买卖仅限于办理即期外汇买卖），资信调查、咨询、见证；提供担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；经银行业监督管理机构和国家外汇管理机关批准的其他业务
廖才勇	实际控制人	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	持有份额 7.20%	商务信息咨询
		重庆三峡银行股份有限公司	持股 0.0018%	吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；从事同业拆借；外汇存款，外汇贷款，国际结算，同业外汇拆借，外汇票据承兑

				及贴现，外汇借款，外汇担保，自营及代客外汇买卖（自营外汇买卖仅限于办理即期外汇买卖），资信调查、咨询、见证；提供担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；经银行业监督管理机构和 国家外汇管理机关批准的其他业务
--	--	--	--	---

四、发行人前十名股东持有公司股份情况

公司本次发行结束后，上市前的股东总数为 35,838 户，其中前十名股东的持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	王宣	20,722,040	28.92
2	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	12,500,000	17.45
3	李茂顺	5,000,000	6.98
4	罗渝陵	3,000,000	4.19
5	湖北荣巽嵩山物业服务产业投资基金（有限合伙）	2,632,000	3.67
6	陈建华	1,250,000	1.74
7	廖才勇	1,200,000	1.67
8	深圳市创新投资集团有限公司	1,100,000	1.54
9	朱蕾	1,000,000	1.40
10	王萍	732,000	1.02
	合计	49,136,040	68.58

第四节 股票发行情况

一、首次公开发行股票数量

公司本次发行股份数量为 1,791.0667 万股，全部为公开发行新股，不安排老股转让。

二、发行价格

本次发行价格为 26.76 元/股，对应发行市盈率情况为：

1、22.99 倍（每股收益按照 2018 年经审计扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以发行后总股本计算）；

2、17.24 倍（每股收益按照 2018 年经审计扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以发行前总股本计算）。

三、发行方式及认购情况

本次发行采用直接定价方式，未达深市新股网上申购单位 500 股的余股 167 股由保荐机构（主承销商）包销，其余全部股份通过网上向持有深圳市场非限售 A 股和非限售存托凭证市值的社会公众投资者定价发行的方式进行，不进行网下询价和配售；

本次网上发行数量为 1,791.0500 万股，有效申购户数为 13,268,177 户，有效申购股数为 121,173,482,500 股，配号总数为 242,346,965 个，本次网上定价发行的中签率为 0.0147808742%，网上投资者有效申购倍数为 6,765.49971 倍。本次发行网上投资者缴款认购 17,849,123 股，缴款认购金额为 477,642,531.48 元，放弃认购 61,377 股，网上投资者放弃认购股数和未达深市新股网上申购单位 500 股的余股 167 股全部由保荐机构（主承销商）包销，保荐机构（主承销商）包销股份的数量为 61,544 股，包销金额为 1,646,917.44 元，保荐机构（主承销商）包销比例为 0.3436%。

四、募集资金总额及注册会计师对资金到位的验证情况

本次公司发行股票募集资金总额为 47,928.94 万元，扣除发行费用 4,461.65 万元，募集资金净额为 43,467.30 万元。天健会计师事务所已于 2019 年 11 月 26 日对公司首次公开发行股票的资金到位情况进行了审验，并出具了《验资报告》（天健验（2019）8-13 号）。

五、发行费用总额及明细构成、每股发行费用

项 目	金额（万元，不含税）
保荐及承销费用	3,165.12
审计、验资及评估费用	377.36
律师费用	264.15
用于本次发行的信息披露费用	622.64
发行手续费	32.38
合 计	4,461.65

本次公司发行股票的每股发行费用为 2.49 元/股。（每股发行费用=发行费用总额（不含税）/本次发行股数）

六、发行人募集资金净额及发行前公司股东转让股份资金净额

本次公开发行股票募集资金净额为 43,467.30 万元（已扣除相关税费）。发行前不存在公司股东转让股份的情况。

七、发行后每股净资产

本次发行后每股净资产 9.72 元/股（以 2019 年 6 月 30 日经审计的归属于发行人股东的净资产与本次发行新股募集资金净额（已扣除相关税费）的合计数除以本次发行后总股本计算）。

八、发行后每股收益

本次发行后每股收益 1.16 元/股（以 2018 年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东净利润除以本次发行后总股本计算）。

第五节 财务会计资料

天健会计师事务所(特殊普通合伙)作为公司本次公开发行的财务审计机构,审计了本公司的财务报表,包括2019年6月30日、2018年12月31日、2017年12月31日、2016年12月31日的合并及母公司资产负债表,2019年1-6月、2018年度、2017年度、2016年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表,以及财务报表附注,并出具了标准无保留意见的《审计报告》。公司经营业绩和财务状况及其相关变动情况已在招股说明书“第十节 财务会计信息”和“第十一节 管理层讨论与分析”中进行披露,投资者欲了解相关情况请详细审阅招股说明书。

公司2019年1-9月的财务数据未经审计,并在本上市公告书中披露,公司上市后不再另行披露2019年第三季度报告,敬请投资者注意。

一、公司2019年1-9月主要会计数据及财务指标

单位:万元

项 目	2019.09.30	2018.12.31	变动幅度
流动资产	34,964.52	35,772.39	-2.26%
流动负债	18,285.10	19,794.30	-7.62%
资产总额	50,273.67	49,836.04	0.88%
归属于母公司股东的所有者权益	29,206.14	26,812.55	8.93%
归属于母公司股东的每股净资产(元/股)	5.44	4.99	8.93%
项 目	2019年1-9月	2018年1-9月	变动幅度
营业收入	75,281.83	65,081.53	15.67%
营业利润	9,020.91	7,441.89	21.22%
利润总额	8,994.16	7,461.70	20.54%
归属于母公司股东的净利润	7,766.79	6,119.24	26.92%
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	6,644.00	5,807.55	14.40%
基本每股收益(元/股)	1.45	1.14	26.92%
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	1.24	1.08	14.40%
加权平均净资产收益率(%)	29.29	26.79	9.35%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	25.06	25.42	-1.44%

经营活动产生的现金流量净额	-4,695.34	1,864.67	-351.81%
每股经营活动产生的现金流量金额（元/股）	-0.87	0.35	-351.81%

二、主要财务数据变动情况

（一）经营情况简要说明

截止 2019 年 9 月 30 日，公司流动资产余额为 34,964.52 万元，流动负债余额为 18,285.10 万元，资产总额为 50,273.67 万元，归属于母公司股东的所有者权益为 29,206.14 万元。流动资产、资产总额与 2018 年末相比基本持平，流动负债较 2018 年末有所下降，主要是由于本期末奖金计提期间为 9 个月，导致应付职工薪酬减少，以及其他应付款项小幅减少所致，归属于母公司股东的所有者权益较 2018 年末有所增加，主要是由于公司本期盈利所致。

2019 年 1-9 月，公司营业收入金额为 75,281.83 万元，较上年同期增长 15.67%；营业利润金额为 9,020.91 万元，较上年同期增长 21.22%；利润总额为 8,994.16 万元，较上年同期增长 20.54%；扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 6,644.00 万元，较上年同期增长 14.40%。2019 年 1-9 月，公司的营业收入、营业利润、利润总额、净利润等指标均较去年同期均有较大增长，主要是由于公司业务规模不断扩大，物业管理项目数量和管理面积持续增加，营业收入持续增长，以及本期收到的政府补助和投资收益金额增加所致。

（二）对财务数据变动幅度 30%以上主要项目的说明

单位：万元

资产负债表项目	2019.09.30	2018.12.31	变动幅度	主要变动原因
货币资金	12,077.87	24,618.71	-50.94%	主要系本期现金分红及收入规模增加而年中物业费收款结算不及时所致
应收账款	15,952.77	7,005.98	127.70%	主要系收入规模增加而年中物业费收款结算不及时所致
其他应收款	6,470.25	3,819.40	69.40%	主要系业务规模扩张，新增物业项目的履约保证金大幅增加所致
其他流动资产	300.00	183.96	63.08%	主要系支付 IPO 中介机构服务费用增加所致
可供出售金融资产	-	3,291.49	-100.00%	系执行新金融工具准则，对金融工具列报重分类
长期股权投资	25.34	36.96	-31.44%	主要系联营企业的经营亏损增加所致

其他非流动金融资产	3,291.49	-	-	系执行新金融工具准则，对金融工具列报重分类
在建工程	2,094.02	989.93	111.53%	主要系总部城办公楼装修投入增加所致
无形资产	248.17	144.48	71.77%	主要系新购办公软件所致
递延所得税资产	201.94	134.95	49.64%	主要系业务规模扩张，应收账款坏账准备增加，相应确认的递延所得税资产增加
利润表项目	2019年1-9月	2018年1-9月	变动幅度	主要变动原因
其他收益	1,328.13	307.52	331.89%	主要系收到的政府补助增加及增值税加计抵扣所致
投资收益	116.51	-1.23	-9540.88%	主要系本期收到德同领航的投资分红款增加所致
信用减值损失	-496.57	-	-	系执行新金融工具准则，对坏账损失重分类列报
资产减值损失	-	-186.48	-100.00%	系执行新金融工具准则，对坏账损失重分类列报
营业外收入	22.60	36.85	-38.67%	主要系偶发性违约赔偿金减少所致
营业外支出	49.36	17.04	189.66%	主要系偶发性对外捐赠支出增加所致
现金流量表项目	2019年1-9月	2018年1-9月	变动幅度	主要变动原因
收到其他与经营活动有关的现金	1,773.45	743.74	138.45%	主要系本期收到政府补贴收入增加所致
支付的各项税费	5,306.71	3,270.39	62.27%	主要系业务规模扩张，缴纳的增值税及所得税增加
支付其他与经营活动有关的现金	4,532.07	1,769.89	156.06%	主要系支付履约保证金及投标保证金大幅增加所致
收回投资收到的现金	19.55	258.83	-92.45%	主要系偶发性的股权转让减少，上年同期转让北京元发股权投资
取得投资收益收到的现金	108.62	24.91	336.02%	主要系本期收到德同领航分红款增加所致
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11.84	0.10	11739.49%	主要系处置固定资产收到的现金增加所致
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,810.58	5,553.81	-67.40%	主要系上年支付购买总部城办公楼所致
投资支付的现金	-	250.00	-100.00%	主要系上年支付前海勤博股权投资款所致

取得借款收到的现金	-	4,300.00	-100.00%	主要系上年购买总部城办公楼向银行贷款所致
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,609.61	4,193.27	33.78%	主要系本期支付现金分红增加所致
支付其他与筹资活动有关的现金	99.06	227.76	-56.51%	主要系本期支付IPO中介机构服务费用减少所致

三、2019年度经营业绩情况业绩

财务报告审计截止日（2019年6月30日）至本上市公告书出具日，公司经营情况稳定，公司经营模式、销售、采购、主要核心业务人员、税收政策及其他可能影响投资者判断的重大事项等方面均未发生重大变化。

公司审计截止日后经营情况未发生重大变化，在公司所处行业及市场处于正常发展状态的情况下，根据公司目前的财务状况、经营成果和预测情况，公司预计2019年营业收入区间为100,000.00万元至110,000.00万元，较上年增长幅度为12.89%至24.18%；预计2019年净利润为9,500.00万元至10,000.00万元，较上年增长幅度为7.29%至13.46%。基于稳定的客户合作和持续扩展的业务规模，公司盈利能力稳定，预计2019年营业收入和净利润将会保持稳定增长。

上述2019年预计的相关财务数据为公司初步测算结果，未经审计机构审计，预计数不代表公司最终可实现收入和净利润，亦不构成公司盈利预测。

第六节 其他重要事项

一、本公司已向深圳证券交易所承诺，将严格按照深圳证券交易所的有关规则，在公司股票上市后三个月内完善公司章程等规章制度并办理工商登记变更手续。

二、本公司自 2019 年 10 月 28 日刊登首次公开发行股票招股说明书至本上市公告书刊登前，没有发生可能对本公司有较大影响的重要事项，具体如下：

（一）本公司严格依照《公司法》、《证券法》等法律法规的要求，规范运作，生产经营状况正常，主营业务发展目标进展正常。

（二）本公司生产经营情况、外部条件或生产环境未发生重大变化（包括原料采购和产品销售价格、原材料采购和产品销售方式、所处行业或市场均未发生重大变化）。

（三）本公司未订立可能对公司的资产、负债、权益和经营成果产生重大影响的重要合同。

（四）本公司未发生重大关联交易，包括未出现本公司资金被关联方非经营性占用的事项。

（五）本公司未发生重大投资行为。

（六）本公司未发生重大资产（或股权）购买、出售及置换行为。

（七）本公司住所未发生变更。

（八）本公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员未发生变化。

（九）本公司未发生重大诉讼、仲裁事项。

（十）本公司未发生对外担保等或有事项。

（十一）本公司的财务状况和经营成果未发生重大变化。

（十二）本公司未召开董事会、监事会和股东大会

（十三）本公司无其他应披露的重大事项。

第七节 上市保荐机构及其意见

一、上市保荐机构基本情况

保荐机构：长江证券承销保荐有限公司

法定代表人：王承军

住所：中国(上海)自由贸易试验区世纪大道 1198 号 28 层

联系地址：中国(上海)自由贸易试验区世纪大道 1198 号 28 层

联系电话：021-61118978

联系传真：021-61118973

保荐代表人：王珏、方东风

二、上市保荐机构的保荐意见

上市保荐机构长江证券承销保荐有限公司认为本公司首次公开发行的股票符合上市条件，已向深圳证券交易所提交了《长江证券承销保荐有限公司关于重庆新大正物业集团股份有限公司股票上市保荐书》，保荐意见如下：

重庆新大正物业集团股份有限公司申请其股票上市符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规的有关规定，发行人股票具备在深圳证券交易所上市的条件。长江证券承销保荐有限公司同意担任重庆新大正物业集团股份有限公司本次发行上市的保荐机构，推荐其股票在深圳证券交易所中小板上市交易，并承担相关保荐责任。

(以下无正文)

(本页无正文，为《重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票上市公告书》之盖章页)

发行人：重庆新大正物业集团股份有限公司



2019年12月2日

(本页无正文，为《重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票
上市公告书》盖章页)



合并资产负债表

2019年9月30日

会合01表

编制单位：重庆大正物业集团股份有限公司

单位：人民币元

资	期末数	期初数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释 号	期末数	期初数
流动资产：			流动负债：			
货币资金	120,749,884.67	246,187,144.21	短期借款			
结算备付金			向中央银行借款			
拆出资金			拆入资金			
交易性金融资产			交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产			以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产			衍生金融负债			
应收票据			应付票据			
应收账款	159,527,729.84	79,059,800.00	应付账款		11,899,298.46	10,150,149.86
应收款项融资			预收款项		16,516,940.34	20,992,843.71
预付款项	1,105,086.05	1,030,570.54	卖出回购金融资产款			
应收保费			吸收存款及同业存放			
应收分保账款			代理买卖证券款			
应收分保合同准备金			代理承销证券款			
其他应收款	64,702,513.03	38,194,026.02	应付职工薪酬		88,097,391.92	95,399,719.83
买入返售金融资产			应交税费		10,244,290.47	8,870,445.59
存货	531,178.07	412,699.55	其他应付款		49,876,200.17	56,312,967.55
合同资产			应付手续费及佣金			
持有待售资产			应付分保账款			
一年内到期的非流动资产			合同负债			
其他流动资产	3,000,000.00	1,839,622.63	持有待售负债			
流动资产合计	349,645,191.66	357,723,862.95	一年内到期的非流动负债		6,216,867.46	6,216,867.46
			其他流动负债			
			流动负债合计		182,850,988.82	197,942,994.00
			非流动负债：			
			保险合同准备金			
			长期借款		26,421,686.54	31,084,337.24
			应付债券			
			其中：优先股			
			永续债			
			租赁负债			
			长期应付款			
			长期应付职工薪酬			
			预计负债			
			递延收益			
			递延所得税负债			
			其他非流动负债			
			非流动负债合计		26,421,686.54	31,084,337.24
			负债合计		209,272,675.36	229,027,331.24
非流动资产：			所有者权益(或股东权益)：			
发放贷款和垫款			实收资本(或股本)		53,732,000.00	53,732,000.00
债权投资			其他权益工具			
可供出售金融资产		32,914,874.00	其中：优先股			
其他债权投资			永续债			
持有至到期投资			资本公积		80,701,340.95	80,701,340.95
长期应收款			减：库存股			
长期股权投资	253,411.25	369,629.13	其他综合收益			
其他权益工具投资			专项储备			
其他非流动金融资产	32,914,874.00		盈余公积		20,948,420.63	20,948,420.63
投资性房地产			一般风险准备			
固定资产	94,481,959.98	94,658,480.57	未分配利润		136,679,598.58	112,743,729.52
在建工程	20,940,234.76	9,899,280.76	归属于母公司所有者权益合计		292,061,360.16	268,125,491.10
生产性生物资产			少数股东权益		1,402,655.27	1,207,578.09
油气资产			所有者权益合计		293,464,015.43	269,333,069.19
使用权资产						
无形资产	2,481,666.92	1,444,778.96				
开发支出						
商誉						
长期待摊费用						
递延所得税资产	2,019,352.22	1,349,494.06				
其他非流动资产						
非流动资产合计	153,091,499.13	140,636,537.48				
资产总计	502,736,690.79	498,360,400.43	负债和所有者权益总计		502,736,690.79	498,360,400.43

法定代表人：



主管会计工作的负责人：

熊淑英

会计机构负责人：

熊淑英

合并利润表

2019年度1-9月

会合02表

单位：人民币元

编制单位：重庆正大正物业集团股份有限公司

	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		752,818,273.03	650,815,329.65
其中：营业收入		752,818,273.03	650,815,329.65
二、营业总成本		672,089,922.56	579,459,271.56
其中：营业成本		595,998,124.35	512,963,612.94
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		4,944,632.20	3,929,539.58
销售费用		11,080,714.60	9,772,453.95
管理费用		58,970,566.23	50,019,648.33
研发费用			
财务费用		1,095,885.18	909,190.46
其中：利息费用		1,424,128.96	1,499,453.07
利息收入		732,159.84	949,603.26
加：其他收益		13,281,298.64	3,075,174.15
投资收益（损失以“-”号填列）		1,165,147.97	-12,341.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,165,147.97	-12,341.52
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-4,965,662.67	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-1,864,826.30
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		90,209,134.41	74,418,890.71
加：营业外收入		226,008.40	368,522.90
减：营业外支出		493,581.79	170,402.30
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		89,941,561.02	74,617,011.31
减：所得税费用		11,738,408.31	12,725,617.21
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		78,203,152.71	61,891,394.10
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		78,203,152.71	61,891,394.10
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		77,667,869.06	61,192,370.97
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		535,283.65	699,023.13
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		78,203,152.71	61,891,394.10
归属母公司所有者的综合收益总额		77,667,869.06	61,192,370.97
归属于少数股东的综合收益总额		535,283.65	699,023.13
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

熊淑英

会计机构负责人：

熊淑英

合并现金流量表

2019年度1-9月

编制单位：重庆新大正物业集团股份有限公司

会合03表

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
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		705,450,306.97	615,886,090.30
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金			
经营活动现金流入小计		17,734,455.43	7,437,384.42
购买商品、接受劳务支付的现金		723,184,762.40	623,323,474.72
客户贷款及垫款净增加额		110,424,298.15	90,457,777.44
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		561,326,095.52	463,816,144.47
支付的各项税费		53,067,082.61	32,703,948.12
支付其他与经营活动有关的现金		45,320,685.80	17,698,922.64
经营活动现金流出小计		770,138,162.07	604,676,792.67
经营活动产生的现金流量净额		-46,953,399.67	18,646,682.05
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
取得投资收益收到的现金		1,086,181.00	249,114.24
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
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
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		18,105,766.97	55,538,137.07
投资支付的现金			2,500,000.00
质押贷款净增加额			
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		18,105,766.97	58,038,137.07
投资活动产生的现金流量净额		-16,705,714.16	-55,199,762.83
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
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			
筹资活动现金流入小计			43,000,000.00
偿还债务支付的现金		4,662,650.70	4,144,578.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		56,096,128.96	41,932,699.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		300,000.00	433,245.96
支付其他与筹资活动有关的现金		990,566.05	2,277,622.63
筹资活动现金流出小计		61,749,345.71	48,354,900.69
筹资活动产生的现金流量净额		-61,749,345.71	-5,354,900.69
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			
加：期初现金及现金等价物余额		-125,408,459.54	-41,907,981.47
六、期末现金及现金等价物余额			
		246,187,144.21	195,293,503.41
		120,778,684.67	153,385,521.94

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

熊淑英

会计机构负责人：

熊淑英

资产负债表

2019年9月30日

编制单位：重庆新大正物业集团股份有限公司

会企01表

单位：人民币元

资产	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	期末数	期初数
流动资产：			流动负债：			
货币资金	100,820,298.32	227,018,424.70	短期借款			
交易性金融资产			交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产			衍生金融负债			
应收票据			应付票据			
应收账款	138,396,664.93	55,641,494.50	应付账款		14,768,183.69	11,576,908.32
应收款项融资			预收款项		16,204,491.25	20,146,990.51
预付款项	1,046,365.05	973,434.92	合同负债			
其他应收款	84,090,717.08	57,825,848.31	应付职工薪酬		77,217,525.44	85,102,314.36
存货	523,194.23	404,412.99	应交税费		9,152,282.15	8,108,228.18
合同资产			其他应付款		48,918,267.16	55,343,934.49
持有待售资产			持有待售负债			
一年内到期的非流动资产			一年内到期的非流动负债		6,216,867.46	6,216,867.46
其他流动资产	3,000,000.00	1,839,622.63	其他流动负债			
流动资产合计	332,477,239.61	343,703,238.05	其他流动负债合计		172,477,617.15	186,495,243.32
			非流动负债：			
非流动资产：			长期借款		26,421,686.54	31,084,337.24
债权投资			应付债券			
可供出售金融资产		32,414,874.00	其中：优先股			
其他债权投资			永续债			
持有至到期投资			租赁负债			
长期应收款			长期应付款			
长期股权投资	10,231,411.25	8,347,629.13	长期应付职工薪酬			
其他权益工具投资			预计负债			
其他非流动金融资产	32,414,874.00		递延收益			
投资性房地产			递延所得税负债			
固定资产	93,298,144.52	93,478,166.16	其他非流动负债			
在建工程	20,940,234.76	9,899,280.76	非流动负债合计		26,421,686.54	31,084,337.24
生产性生物资产			负债合计		198,899,303.69	217,579,580.56
油气资产			所有者权益(或股东权益)：			
使用权资产			实收资本(或股本)		53,732,000.00	53,732,000.00
无形资产	2,481,666.92	1,444,778.96	其他权益工具			
开发支出			其中：优先股			
商誉			永续债			
长期待摊费用			资本公积		81,063,707.43	81,063,707.43
递延所得税资产	2,610,939.73	2,571,287.28	减：库存股			
其他非流动资产			其他综合收益			
非流动资产合计	161,977,271.18	148,156,016.29	专项储备			
			盈余公积		20,948,420.63	20,948,420.63
资产总计	494,454,510.79	491,859,254.34	未分配利润		139,811,079.04	118,535,545.72
			所有者权益合计		295,555,207.10	274,279,673.78
			负债和所有者权益总计		494,454,510.79	491,859,254.34

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

利 润 表

2019年度1-9月

编制单位：重庆新大正物业集团股份有限公司

会企02表

单位：人民币元

项 目	注 释	本期数	上年同期数
一、营业收入		675,227,304.08	566,754,599.86
减：营业成本		529,142,122.62	438,486,872.15
税金及附加		4,390,631.23	3,446,427.86
销售费用		10,469,959.88	7,439,642.02
管理费用		53,584,051.47	44,466,066.96
研发费用			
财务费用		1,103,686.39	918,236.16
其中：利息费用		1,424,128.96	1,499,453.07
利息收入		703,039.46	918,636.58
加：其他收益		13,113,473.46	3,042,515.45
投资收益（损失以“-”号填列）		1,958,963.08	278,401.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,019,121.28	278,401.46
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-4,464,349.66	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-2,752,769.05
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		87,144,939.37	72,565,502.57
加：营业外收入		161,152.07	56,310.12
减：营业外支出		423,964.52	148,904.46
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		86,882,126.92	72,472,908.23
减：所得税费用		11,874,593.60	12,161,614.22
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		75,007,533.32	60,311,294.01
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		75,007,533.32	60,311,294.01
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		75,007,533.32	60,311,294.01
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：



主管会计工作的负责人：

熊淑英



会计机构负责人：

熊淑英



现金流量表

2019年度1-9月

会企03表

编制单位：重庆新大正物业集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
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		625,187,769.88	535,141,686.84
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		14,716,542.26	15,196,081.33
经营活动现金流入小计		639,904,312.14	538,337,768.17
购买商品、接受劳务支付的现金		97,953,534.88	88,562,424.13
支付给职工以及为职工支付的现金		493,466,433.48	400,961,053.77
支付的各项税费		47,668,717.92	27,779,160.55
支付其他与经营活动有关的现金		44,321,712.74	16,978,147.81
经营活动现金流出小计		683,410,399.02	534,280,786.26
经营活动产生的现金流量净额		-43,506,086.87	4,056,981.91
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
取得投资收益收到的现金		1,786,181.00	249,114.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		118,009.65	1,000.00
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		2,099,667.61	2,838,374.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17,382,361.41	55,764,753.00
投资支付的现金		2,000,000.00	2,500,000.00
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		19,382,361.41	46,264,753.00
投资活动产生的现金流量净额		-17,282,693.80	-43,426,378.76
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			43,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			43,000,000.00
偿还债务支付的现金		4,662,650.70	5,698,795.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		55,156,128.96	40,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		990,566.05	2,277,622.63
筹资活动现金流出小计		60,809,345.71	47,976,417.93
筹资活动产生的现金流量净额		-60,809,345.71	-4,976,417.93
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			
加：期初现金及现金等价物余额		227,018,424.70	180,115,783.41
六、期末现金及现金等价物余额			
		105,420,298.32	135,769,968.63

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

熊淑英
熊淑英

会计机构负责人：

熊淑英
熊淑英