

证券代码：002968

证券简称：新大正

公告编号：2019-001

重庆新大正物业集团股份有限公司 上市首日风险提示公告

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。

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，重庆新大正物业集团股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）首次公开发行的人民币普通股股票在深证证券交易所上市，证券简称为“新大正”，证券代码为“002968”。公司首次公开发行的1,791.0667万股股票将于2019年12月3日起上市交易。

本公司郑重提请投资者注意：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，切实提高风险意识，在新股上市初期切记盲目跟风“炒新”，应当审慎决策、理性投资。

现将有关事项提示如下：

一、公司近期经营情况正常，内外部环境未发生重大变化，目前不存在未披露重大事项。

二、经查询，公司、控股股东和实际控制人不存在应披露而未披露的重大事项，公司近期不存在重大对外投资、资产收购、出售计划或其他筹建阶段的重大事项。公司募集资金投资项目将按招股说明书披露的计划实施，未发生重大变化。

三、本次发行价格26.76元/股，对应的公司2018年扣除非经常性损益前后孰低的净利润摊薄后市盈率为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），本次发行市盈率高于行业平均市盈率，存在未来公司估值水平向行业平均市盈率

回归，股价下跌给新股投资者带来损失的风险。公司提请投资者关注投资风险，审慎研判发行定价的合理性，理性做出投资。

四、天健会计师事务所（特殊普通合伙）接受本公司的委托，审计了本公司 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、合并及母公司股东权益变动表，并出具了标准无保留意见的天健审〔2019〕8-275 号《审计报告》。公司报告期内合并报表主要数据如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总计	46,829.81	49,836.04	38,473.08	25,859.57
负债合计	20,521.80	22,902.73	16,469.18	15,158.96
归属于母公司所有者 权益合计	26,190.33	26,812.55	22,040.99	10,778.30
股东权益合计	26,308.02	26,933.31	22,003.90	10,700.61

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	48,990.56	88,584.56	76,753.57	62,155.31
营业利润	5,480.23	10,355.14	8,754.73	3,483.74
利润总额	5,492.38	10,430.97	8,601.79	4,099.64
净利润	4,781.93	8,854.32	7,133.78	2,765.79
归属于母公司所有 者的净利润	4,750.98	8,807.79	7,065.69	2,712.85

归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	4,410.10	8,340.88	7,810.42	6,425.91
------------------------	----------	----------	----------	----------

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	-4,131.61	11,351.91	8,040.37	6,609.39
投资活动产生的现金流量净额	-1,081.57	-5,519.98	-3,162.52	106.04
筹资活动产生的现金流量净额	-5,877.12	-742.57	3,137.61	-8,047.58
现金及现金等价物净增加额	-11,090.29	5,089.36	8,015.46	-1,332.15

(四) 主要财务指标

项目	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
流动比率	1.79	1.81	1.75	1.37
速动比率	1.79	1.81	1.74	1.37
资产负债率（母公司）	43.08%	44.24%	40.80%	55.06%
每股净资产（元）	4.90	5.01	4.10	2.14
项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
应收账款周转率（次）	4.74	12.34	12.68	15.15
存货周转率（次）	1,079.24	1,516.01	1,549.00	1,890.69
利息保障倍数（倍）	57.60	52.74	-	-
息税折旧摊销前利润（万元）	5,982.09	11,323.35	8,986.23	4,386.17

每股经营活动现金流量净额 (元)		-0.77	2.11	1.54	1.32
每股净现金流量(元)		-2.06	0.95	1.54	-0.27
归属于发行人股东的净利润 (万元)		4,750.98	8,807.79	7,065.69	2,712.85
归属于发行人股东扣除非经常性损益后的净利润(万元)		4,410.10	8,340.88	7,810.42	6,425.91
加权平均净资产收益率(扣除非经常性损益前)(%)		18.55	37.10	43.73	25.54
加权平均净资产收益率(扣除非经常性损益后)(%)		17.22	35.13	48.34	60.49
扣除非经常性损益 前每股收益(元)	基本	0.88	1.64	1.35	0.54
	稀释	0.88	1.64	1.35	0.54
扣除非经常性损益 后每股收益(元)	基本	0.82	1.55	1.50	1.29

五、公司财务报告截止日后主要经营状况

财务报告审计截止日(2019年6月30日)至本公告披露之日,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。

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。

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。

六、本公司特别提醒投资者认真注意以下风险因素

（一）市场风险

目前，国内物业管理公司数量众多，市场呈现完全竞争状态，尚未形成市场占有率较大的跨区域、全国性物业管理公司。相对于我国物业管理市场总规模而言，物业管理企业普遍经营规模较小，竞争较为分散。随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求将日趋专业化、标准化。因此，物业管理企业追求规模化、品牌化将是行业发展趋势。公司亟待快速提升自身服务与管理能力，扩大品牌影响力，使得在未来激烈的市场竞争中处于有利地位。

（二）经营风险

公司主营业务成本主要以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资亦有所上涨，外部用工成本也呈现上涨趋势。报告期内，人工成本（包含劳务外包和劳务派遣成本）占主营业务成本的比例分别为 86.00%、86.96%、87.63%、87.12%。虽然公司通过提升物业服务水平，加强管理，开展社区多种经营服务，提升物业类服务产品的附加值，以提升公司的盈利水平，但未来仍存在人工成本上升对公司的盈利水平造成不利影响的可能。

公司物业管理服务区域主要集中在重庆地区。报告期内，公司在重庆市主营

业务收入分别为 54,512.02 万元、65,268.18 万元、73,065.17 万元、38,549.73 万元，占相应期间主营业务收入的的比例分别为 87.77%、85.09%、82.52%、78.73%。公司近年来积极拓展全国市场，但是一旦出现重庆市竞争加剧、业务规模饱和或地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司经营发展产生不利影响。

（三）现金收款风险

报告期内，存在部分客户通过现金缴款的情况，涉及的项目主要系住宅小区、商业门市物业等涉及小业主、多业主的项目以及餐饮服务项目。报告期内，现金收款占主营业务收入的的比例分别为 13.75%、9.21%、6.87%、5.30%，呈逐年下降趋势。尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并与银行合作在住宅小区、商业门市项目上推广安装 POS 机，鼓励业主使用 POS 机刷卡、支付宝、微信等第三方便捷支付方式，不断降低现金收款的比例和范围，但由于部分客户支付习惯难以改变，仍将存在现金收款的现象。若公司针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。

（四）核心业务人员流失风险

物业管理属于重管理的轻资产行业，核心业务人员对于公司管理、经营尤为重要，因此保持核心业务人员的稳定性是保证公司核心竞争力的关键。公司物业管理服务是以员工为核心开展的，其中包括项目管理人员和物业服务人员等。公司通过建立有效的员工薪酬与激励机制，以及员工持股的方式增加员工的凝聚力与向心力。若相关核心业务人员出现流动，会降低公司的服务质量，使客户的满意度降低，将对公司的声誉和后续业绩表现带来负面影响。

（五）公司规模迅速扩大带来的管理风险

股份公司成立后，公司已经建立了较为健全的法人治理结构，拥有独立健全的公司运营体系，适合公司目前的经营规模和发展需要。本次发行股票成功后，随着募集资金到位、投资项目的陆续实施，公司的经营规模将快速扩大，在资源整合、技术研发、生产管理、市场开拓和资本运作等方面对公司提出了更高的要求。如果公司管理水平及人力资源不能及时适应公司未来经营规模的快速扩大，将影响公司的运营能力和发展动力，给公司未来的经营和发展带来一定的管理风

险。

上述风险为公司主要风险因素，将直接或间接影响公司的经营业绩，请投资者特别关注公司首次公开发行股票招股说明书“重大事项提示”、“第四节风险因素”等相关章节，并特别关注上述风险的描述。敬请广大投资者注意投资风险，理性投资。

特此公告。

重庆新大正物业集团股份有限公司

董事会

2019年12月3日