

重庆新大正物业集团股份有限公司

2019年度财务决算报告及2020年度财务预算报告

2019年公司管理层带领全体员工紧密围绕着年初制定的发展目标，贯彻董事会的战略部署，公司通过不断努力，迅速拓展市场，开发了许多新客户；同时，公司为许多老客户提供更为优质的服务，保持公司核心竞争力。

2019年公司实现营业收入105,460.35万元，比上年同期增长19.05%，利润总额12,227.59万元，比上年同期增长17.22%；归属于上市公司股东的净利润10,445.96万元，比上年同期增长18.60%，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润8,450.17万元，比上年同期增长1.31%。

公司2019年财务报告已经由天健会计师事务所（特殊普通合伙）天健审（2020）8-70号审计报告，出具标准无保留意见的审计报告。现将2019年度的财务决算情况报告如下：

一、2019年度主要财务数据

单位：人民币元

项目	2019 年	2018 年	本年比上年 增减
营业收入	1,054,603,480.18	885,845,642.72	19.05%
利润总额	122,275,924.44	104,309,690.99	17.22%
净利润	105,098,798.87	88,543,234.91	18.70%
归属于上市公司股东的净利润	104,459,561.93	88,077,934.68	18.60%
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%
经营活动产生的现金流量净额	51,234,109.73	113,519,116.35	-54.87%
基本每股收益（元/股）	1.89	1.64	15.30%
加权平均净资产收益率	33.50%	37.10%	-3.60%

项目	2019 年	2018 年	本年比上年 增减
资产总额	995,353,271.92	498,360,400.43	99.73%
归属于上市公司股东的净资产	753,526,048.90	268,125,491.10	181.03%

报告期内，公司加大市场开发力度，物业管理服务项目持续增加，带动了整体业绩的增长。

二、2019年度财务状况、经营成果和现金流量情况分析

（一）资产构成情况

单位：人民币元

指标	2019 年末		2018 年末		比重增减
	金额	占总资产 比例	金额	占总资产 比例	
货币资金	617,594,530.60	62.05%	246,187,144.21	49.40%	12.65%
应收账款	139,203,665.46	13.99%	69,909,800.00	14.03%	-0.04%
其他应收款	65,696,804.48	6.60%	38,194,026.02	7.66%	-1.06%
固定资产	123,142,650.84	12.37%	94,658,480.57	18.99%	-6.62%
无形资产	2,390,442.16	0.24%	1,444,778.96	0.29%	-0.05%
在建工程	7,393,429.16	0.74%	9,899,280.76	1.99%	-1.24%
其他资产	39,931,749.22	4.01%	38,066,889.91	7.64%	-3.63%
资产总计	995,353,271.92	100.00%	498,360,400.43	100.00%	

2019年度公司整体业务运作良好，主要资产结构稳健。货币资金占比增幅较大，主要系首次公开发行股票成功，募集资金增加所致。

公司主要资产增减变动情况如下：

单位：人民币元

项目	2019 年度	2018 年度	变动幅度	变动原因
货币资金	617,594,530.60	246,187,144.21	150.86%	首次公开发行股票成功，募集资金到账

应收账款	139,203,665.46	69,909,800.00	99.12%	报告期新增客户结算期较往期有所延长
预付账款	3,023,039.11	1,030,570.54	193.34%	预付信息化建设款及人力资源信息咨询款
长期股权投资	0.00	369,629.13	-100.00%	重庆国正物业投资清理
固定资产	123,142,650.84	94,658,480.57	30.09%	总部城办公楼装修完工转固
在建工程	7,393,429.16	9,899,280.76	-25.31%	总部城办公楼装修完工转固
无形资产	2,390,442.16	1,444,778.96	65.45%	企业信息化建设投入
递延所得税资产	3,378,027.14	1,349,494.06	150.32%	报告期计提坏账准备金形成的可抵扣暂时性差异增加所致

(二) 负债情况以及偿债能力分析

1、公司主要负债情况及变动原因如下：

单位：人民币元

项目	2019 年度	2018 年度	变动幅度	变动原因
应付账款	36,935,528.16	10,150,149.86	263.89%	原材料、维修维保绿化保洁费用暂估
预收款项	23,436,740.52	20,992,843.71	11.64%	预收物业管理费
应付职工薪酬	106,182,666.33	95,399,719.83	11.30%	
应交税费	14,113,418.24	8,870,445.59	59.11%	所得税计提未汇算清缴支付
其他应付款	51,258,382.36	56,312,967.55	-8.98%	2019年付以前年度代收停车款
长期借款	0.00	31,084,337.24	-100.00%	2019年12月已还清总部城办公楼房屋贷款
递延收益	8,483,753.67	0.00		总部城购房补贴

2、偿债能力分析：

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产负债率 (%)	24.15%	45.96%
流动比率 (倍)	3.56	1.81
速动比率 (倍)	3.56	1.81

报告期内，公司流动比率与速动比率均大于1.00，短期偿债能力较强。2019年末流动比率与速动比率较2018年末上升，主要是由于2019年公司首次公开发行股票成功，且公司业务增长带来收款增加，导致货币资金和流动资产规模大幅增长所致。

报告期内，公司资产负债率较2018年末有较大下降，主要是由于2019年公司首次公开发行股票成功，且收入规模和利润规模均有较大增长，所有者权益大幅增加导致资产负债率下降。

（三）经营状况分析

单位：人民币元

项目	2019 年度	2018 年度	变动幅度
营业收入	1,054,603,480.18	885,845,642.72	19.05%
营业成本	831,664,234.43	697,651,015.94	19.21%
营业利润	123,677,204.58	103,551,413.20	19.44%
利润总额	122,275,924.44	104,309,690.99	17.22%
净利润	105,098,798.87	88,543,234.91	18.70%
归属于母公司所有者的净利润	104,459,561.93	88,077,934.68	18.60%

1、营业收入区域结构列示如下：

单位：人民币元

省份名称	2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比
重庆区域	801,984,456.71	76.05%	731,052,713.45	82.53%
其他区域	252,619,023.47	23.95%	155,193,936.32	17.52%
合计	1,054,603,480.18	100.00%	885,845,642.72	100.00%

公司经营情况良好，业绩稳步增长。通过不断努力，迅速拓展市场，开发了许多新客户，重庆区域收入规模占比逐步缩小。

2、盈利能力分析：

单位：人民币元

项目	2019 年度	2018 年度	变动幅度
总资产报酬率	16.62%	24.08%	-7.46%
加权平均净资产收益率	33.50%	36.58%	-3.08%
基本每股收益	1.89	1.64	15.24%

3、费用分析：

单位：人民币元

项目	2019 年度	2018 年度	变动幅度	变动原因
销售费用	17,252,577.14	13,383,332.04	28.91%	随着公司业务规模的持续扩大和扩张需求，公司销售人员数量增加导致职工薪酬成本增加，业务持续开拓，导致项目招投标费也持续增加
管理费用	80,178,342.22	68,519,310.23	17.02%	公司业务规模扩大和组织结构逐步规范和完善，管理人员数量相应增长以满足日常经营和管理需求
财务费用	980,901.03	961,906.07	1.97%	公司为购置新办公楼向民生银行借款产生的利息费用

4、现金流量分析：

单位：人民币

项目	2019 年	2018 年	同比增减	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	51,234,109.73	113,519,116.35	-54.87%	报告期内新增客户结算期较上期延长
投资活动产生的现金流量净额	-25,806,723.74	-55,199,762.83	-53.25%	本报告期与上期比较，减少购建总部城固定资产所致
筹资活动产生的现金流量净额	343,918,847.77	-7,425,712.72	-4731.46%	上市募集资金
现金及现金等价物净增加额	369,346,233.76	50,893,640.80	625.72%	首次公开发行股票成功，募集资金到账

2020年财务预算报告

一、预算编制说明

根据重庆新大正物业集团股份有限公司 2020 年的经营方针策略及年度市场拓展计划，并以经过审计的 2019 年度的经营实绩为基础，按照合并报表口径，编制了 2020 年度的财务预算。

二、预算编报范围

重庆新大正物业集团股份有限公司将其控制的所有子公司纳入 2020 年度预算的合并范围。

三、预算编制基本假设及前提

- （一）预算编制执行企业会计准则，在编制过程中，充分考虑了谨慎性以及重要性原则。
- （二）现行的会计政策及会计估计没有发生重大变更；
- （三）现行的有关法律、法规和制度没有发生重大变化；
- （四）现行的社会经济环境没有发生重大变化
- （五）现行的劳动用工环境没有重大变化；
- （六）公司目前的主要原材料及供求关系没有重大变化；
- （七）公司目前执行主要税收政策没有发生重大变化；
- （八）预估了新型冠状病毒的短期影响；
- （十）没有发生其他不可抗力以及不可预见因素造成的重大不利影响。

四、主要预算指标

2020 年营业收入增长幅度预计为 20%~30%之间。