

证券代码：002968

证券简称：新大正

公告编号：2020-054

# 重庆新大正物业集团股份有限公司 2020 年第三季度报告正文

## 第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人李茂顺、主管会计工作负责人熊淑英及会计机构负责人(会计主管人员)熊淑英声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

## 第二节 公司基本情况

### 一、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

追溯调整或重述原因

其他原因

	本报告期末		上年度末		本报告期末比上年 度末增减		调整后	
			调整前	调整后				
总资产（元）	1,064,609,659.17		995,353,271.92	995,353,271.92			6.96%	
归属于上市公司股东的 净资产（元）	811,637,687.61		753,526,048.90	753,526,048.90			7.71%	
	本报告期	上年同期		本报告 期比上 年同期 增减	年初至报告 期末	上年同期		年初至报 告期末比 上年同期 增减
		调整前	调整后			调整前	调整后	
营业收入（元）	325,382,044.31	262,912,717.95	未调整	23.76%	892,709,055.92	752,818,273.03	未调整	18.58%
归属于上市公司股东的 净利润（元）	36,195,961.66	30,158,046.41	未调整	20.02%	89,956,863.20	77,667,869.06	未调整	15.82%
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润（元）	28,103,711.25	22,505,156.97	未调整	24.88%	79,078,886.50	66,606,202.60	未调整	18.73%
经营活动产生的现金流 量净额（元）	22,558,117.22	-5,637,338.14	未调整	500.16%	-791,136.52	-46,953,399.67	未调整	98.32%
基本每股收益（元/股）	0.340	0.56	0.370	-8.11%	0.840	1.45	0.960	-12.50%
稀释每股收益（元/股）	0.340	0.56	0.370	-8.11%	0.840	1.45	0.960	-12.50%
加权平均净资产收益率	4.64%	10.89%	未调整	-6.25%	11.63%	29.29%	未调整	-17.66%

非经常性损益项目和金额

适用  不适用

单位：元

项目	年初至报告期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	51,050.15	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	2,695,061.62	

计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	9,936,106.49	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	2,904,669.51	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-178,111.82	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-2,572,984.33	
减：所得税影响额	1,918,276.84	
少数股东权益影响额（税后）	39,538.08	
合计	10,877,976.70	--

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

### 1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	5,793	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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
王宣	境内自然人	28.92%	31,083,060	31,083,060		
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%	18,750,000	18,750,000		
李茂顺	境内自然人	6.98%	7,500,000	7,500,000		
罗渝陵	境内自然人	4.19%	4,500,000	4,500,000		
湖北荣巽嵩山物业服务产业投资基金（有限合伙）	其他	3.67%	3,948,000	3,948,000		
陈建华	境内自然人	1.74%	1,875,000	1,875,000		
廖才勇	境内自然人	1.67%	1,800,000	1,800,000		
深圳市创新投资集团有限公司	国有法人	1.54%	1,650,000	1,650,000		
朱蕾	境内自然人	1.40%	1,502,250	1,500,000		
中国光大银行股份有限公司-国投瑞银创新动力混合型证券投资基金	其他	1.33%	1,428,594	0		
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件		股份种类		

	股份数量	股份种类	数量
中国光大银行股份有限公司—国投瑞银创新动力混合型证券投资基金	1,428,594	人民币普通股	1,428,594
中国建设银行股份有限公司—华宝事件驱动混合型证券投资基金	1,300,000	人民币普通股	1,300,000
中国建设银行—宝康消费品证券投资基金	1,130,000	人民币普通股	1,130,000
中国银行股份有限公司—华宝先进成长混合型证券投资基金	1,080,975	人民币普通股	1,080,975
中国建设银行股份有限公司—南方品质优选灵活配置混合型证券投资基金	692,733	人民币普通股	692,733
中国银行股份有限公司—国投瑞银精选收益灵活配置混合型证券投资基金	643,000	人民币普通股	643,000
中国建设银行股份有限公司—国投瑞银新兴产业混合型证券投资基金（LOF）	558,550	人民币普通股	558,550
中国银行股份有限公司—长城环保主题灵活配置混合型证券投资基金	499,950	人民币普通股	499,950
中国工商银行股份有限公司—南方优享分红灵活配置混合型证券投资基金	476,850	人民币普通股	476,850
中国建设银行股份有限公司—融通互联网传媒灵活配置混合型证券投资基金	428,150	人民币普通股	428,150
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇四人为一致行动关系。此外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系或是否为一致行动人。		
前 10 名股东参与融资融券业务情况说明（如有）	不适用		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 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

### 第三节 重要事项

#### 一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

##### 一、资产负债表

科目	2020年9月30日	2019年12月31日	变动比例	主要变动原因
应收账款	214,562,428.48	139,203,665.46	54.14%	业务规模扩大，应收账款相应增加，同时受新冠疫情影响，航空等物业项目的款项回收延迟
预付账款	6,252,506.47	3,023,039.11	106.83%	预付信息化建设等相关款项
存货	1,358,421.10	615,808.97	120.59%	业务规模扩大，加大了航空物业项目的物资储备
交易性金融资产	161,018,000.00	-	-	闲置募集资金购买理财产品
投资性房地产	44,933,700.00	-	-	闲置办公楼用于出租
其他非流动资产	750,000.00	-	-	预付购置车库车位款
其他综合收益	12,653,468.83	-	-	投资性房地产按公允价值核算确认其他综合收益

##### 二、利润表

项目	本期发生额	上期发生额	变动比例	主要变动原因
财务费用	-3,676,555.61	1,095,885.18	-435.49%	募集资金银行结息
销售费用	14,707,081.33	11,080,714.60	32.73%	为公司发展增加销售人员带来人工费用增加所致
管理费用	79,791,214.84	58,970,566.23	35.31%	主要系疫情期间相关费用增加以及为公司发展增加管理人员带来人工费用增加所致
投资收益	3,573,718.51	1,165,147.97	206.72%	主要系闲置募集资金购买理财产品带来收益所致
公允价值变动收益	1,018,000.00	-	-	未到期交易性金融资产按公允价值确认变动收益

##### 三、现金流量表

项目	本期发生额	上期发生额	变动比例	主要变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-791,136.52	-46,953,399.67	98.32%	疫情期间部分社保减免及采购款项结算延迟
投资活动产生的现金流量净额	-157,332,963.44	-16,705,714.16	-841.79%	主要系本报告期闲置募集资金购买理财产品所致
筹资活动产生的现金流量净额	-43,748,693.32	-61,749,345.71	29.15%	主要系上期偿还银行购办公楼房贷，本期无此项所致

## 二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

适用  不适用

截止本报告披露日，公司决定以现金9,700万元收购四川民兴物业管理有限公司100%股权。本次对外投资资金来源为变更部分募集资金用途。民兴物业设立于2002年，深耕四川区域近20年，从金融物业不断衍生至办公物业、公共物业等各大业态，其项目多为相对优质的行政办公类业态项目，项目的综合客户满意度水平较高，客户关系稳定；在四川地区公建物业领域具有较强的市场影响力。受益于民兴物业公司近年来业绩表现良好，本次收购将有望为公司带来较大的业绩提升，实现内生、外延的同步增长。

该事项于2020年10月13日召开的公司第二届董事会第三次会议、第二届监事会第三次会议审议通过并公开披露。此外，《关于变更部分募集资金用途用于收购四川民兴物业管理有限公司100%股权的议案》已经公司于2020年10月29日召开的2020年第三次临时股东大会审议通过。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
《关于收购四川民兴物业管理有限公司100%股权的公告》	2020年10月14日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gfbj0870776&amp;stockCode=002968&amp;announcementId=1208552046&amp;announcementTime=2020-10-14">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gfbj0870776&amp;stockCode=002968&amp;announcementId=1208552046&amp;announcementTime=2020-10-14</a>
《关于变更部分募集资金用途用于收购四川民兴物业管理有限公司100%股权的公告》	2020年10月14日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gfbj0870776&amp;stockCode=002968&amp;announcementId=1208552044&amp;announcementTime=2020-10-14">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gfbj0870776&amp;stockCode=002968&amp;announcementId=1208552044&amp;announcementTime=2020-10-14</a>

股份回购的实施进展情况

适用  不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用  不适用

## 三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用  不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

## 四、金融资产投资

### 1、证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

### 2、衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 五、募集资金投资项目进展情况

适用  不适用

截至2020年9月30日，公司募集资金使用情况如下：

单位：人民币万元

承诺投资项目	计划使用募集资金投资金额	累计投入金额	投资进度
物业管理信息化项目	9,271.04	1,393.54	15.03%
物业业务拓展	5,940.00	2,552.03	42.96%
人力资源及企业文化建设	3,643.29	1,370.77	37.62%
市政环卫业务拓展	10,364.00	—	—
停车场改造及投资建设	11,248.97	51.28	0.46%
偿还银行贷款	3,000.00	3,000.00	100.00%
合计	43,467.30	8,367.62	19.25%

## 六、对 2020 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

## 七、日常经营重大合同

适用  不适用

## 八、委托理财

适用  不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	暂时闲置募集资金	34,000	16,000	0
合计		34,000	16,000	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用  不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用  不适用

## 九、违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。



## 十、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2020年02月04日	线上	电话沟通	机构	机构投资者	详见2020年2月6日发布于互动易平台的投资者关系活动记录表	<a href="https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=http%3A%2F%2Fstatic.cninfo.com.cn%2Ffinalpage%2F2020-02-06%2F1207296752.docx">https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=http%3A%2F%2Fstatic.cninfo.com.cn%2Ffinalpage%2F2020-02-06%2F1207296752.docx</a>
2020年02月05日	线上	电话沟通	机构	机构投资者	详见2020年2月6日发布于互动易平台的投资者关系活动记录表	<a href="https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=http%3A%2F%2Fstatic.cninfo.com.cn%2Ffinalpage%2F2020-02-06%2F1207296752.docx">https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=http%3A%2F%2Fstatic.cninfo.com.cn%2Ffinalpage%2F2020-02-06%2F1207296752.docx</a>
2020年04月22日	新大正总部会议室	电话沟通	机构	机构投资者	详见2020年4月23日发布于互动易平台的投资者关系活动记录表	<a href="https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=http%3A%2F%2Fstatic.cninfo.com.cn%2Ffinalpage%2F2020-04-23%2F1207587522.docx">https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=http%3A%2F%2Fstatic.cninfo.com.cn%2Ffinalpage%2F2020-04-23%2F1207587522.docx</a>
2020年05月28日	新大正总部会议室	实地调研	机构	机构投资者	详见2020年5月28日发布于互动易平台的投资者关系活动记录表	<a href="https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=http%3A%2F%2Fstatic.cninfo.com.cn%2Ffinalpage%2F2020-05-28%2F1207871921.docx">https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=http%3A%2F%2Fstatic.cninfo.com.cn%2Ffinalpage%2F2020-05-28%2F1207871921.docx</a>
2020年08月19日	新大正总部会议室	实地调研	机构	机构投资者	详见2020年8月19日发布于互动易平台的投资者关系活动记录表	<a href="https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=http%3A%2F%2Fstatic.cninfo.com.cn%2Ffinalpage%2F2020-08-19%2F1208207547.docx">https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=http%3A%2F%2Fstatic.cninfo.com.cn%2Ffinalpage%2F2020-08-19%2F1208207547.docx</a>