新大正物业集团股份有限公司

证券代码:002968　证券简称:新大正　公告编号:2023-059

2023半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文,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半年度报告全文。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利,不送红股,不以公积金转增股本。

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		
变更前的股票简称(如有)	/		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	翁家林	王骁	
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	wengjl@dzwy.com	wangxiao@dzwy.com	

2、主要财务数据和财务指标

追溯调整或重述原因:会计政策变更

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入(元)	1,475,408,935.79	-	-	18.00%
归属于上市公司股东的净利润(元)	86,245,850.86	-	-	-7.42%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	79,838,743.50	-	-	-6.76%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-141,841,784.28	-	-	-23.52%
基本每股收益(元/股)	0.3823	-	-	-7.14%
稀释每股收益(元/股)	0.3813	-	-	-6.80%
加权平均净资产收益率	8.39%	-	-	-0.80%
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产(元)	1,693,727,894.37	1,669,849,655.77	1,670,254,468.09	1.41%
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,137,508,796.22	1,116,712,133.84	1,117,077,974.31	1.83%

会计政策变更的原因:公司按照财政部 2022年11月30日发布的《企业会计准则解释第 16 号》规定:"关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理"进行会计政策变更,并选择于2023年1月1日起施行。

3、公司股东数量及持股情况

单位:股

报告期末普通股股东总数			8,583	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	不适用	
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、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
王宜	境内自然人	28.64%	65,274,426	-	-	-
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	17.28%	39,375,000	-	-	-
李茂顺	境内自然人	6.91%	15,750,000	11,812,500	-	-
罗渝陵	境内自然人	3.29%	7,506,820	-	-	-
廖才勇	境内自然人	1.66%	3,780,000	3,780,000	-	-
深圳市创新投资集团有限公司	国有法人	1.42%	3,239,250	-	-	-
陈建华	境内自然人	1.31%	2,977,500	-	-	-
朱蕾	境内自然人	1.09%	2,475,020	-	-	-
中信证券-大家人寿保险股份有限公司-万能险-中信证券-大家人寿长期成长型股票组合单一资产管理计划	其他	0.97%	2,222,037	-	-	-
交银施罗德基金-中国人寿保险股份有限公司-分红险-交银施罗德基金国寿股份均衡股票型组合单一资产管理计划(可供出售)	其他	0.96%	2,194,980	-	-	-
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中王宜、李茂顺两人为一致人行动关系					
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	未知其他是否参与融资融券业务					

4、控股股东或实际控制人变更情况

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内因重新签订一致行动协议发生变更。

新实际控制人名称	王宜、李茂顺
变更日期	2023年04月26日
指定网站查询索引	巨潮资讯网 (cninfo.com.cn)
指定网站披露日期	2023年04月29日

5、公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

公司报告期无优先股股东持股情况。

6、在半年度报告批准报出日存续的债券情况

□适用 √不适用

三、重要事项

2023年上半年,国内经济运行面临新的困难挑战,外部环境依然复杂严峻,物业行业营收规模化发展速度放缓,转向追求高质量发展。报告期内,公司营业收入保持较快地增长,归属于上市公司股东的净利润较去年同期呈现一定程度的下降。报告期内公司实现营业收入14.75亿元,同比增长18.00%,实现归属于上市公司股东的净利润0.86亿元,同比下降7.42%。

(一)报告期内主要经营成果

1、市场拓展情况

报告期内,公司新拓展项目中标总金额9.34亿元,饱和年化合同收入金额5.04亿,其中重庆以外区域新市场拓展的占总量的68%。市场拓展从前期公共卫生事件的影响中快速恢复,新拓展项目中标总金额较2022年下半年环比增长32.60%,饱和年化合同收入金额较2022年下半年环比增长14.28%,展现出较强的发展韧性。

面对日趋激烈的市场竞争,公司加快推动市场模式的转型,积极构建主动营销体系,加强渠道建设,客户管理由覆盖率向熟悉度、满意度转变,逐步达换非盈利项目,大力提倡优质性项目的开发,推动实现由"资源驱动向业务驱动"模式转型。同时,还通过建立"统管+自筹"小微应对办法,系统性应对政策变化。上述营销战略执行效果显著,报告期内公司在学校、医养、金融写字楼等业态取得超预期结果。

2、健全合伙人激励体系

公司持续健全激励体系,首次建立面向一线员工的项目合伙人激励模式,同时根据公司战略进展实际情况健全完善面向城市公司的城市合伙人激励计划。

上半年,公司初步落地基于项目合伙人模式的运营体系并推动试点多个项目合伙人项目,并结合试点形成操作指南及配套工具。截至最新考核周期,大部分试点项目的利润较预算目标实现了较好的正向增长。同时公司以"项目合伙"为切入点,推动组织管控模式调整,并在上半年完成市场、人资、法务、财务四个职能共享交易模式方案制定及试运行。

3、落地轻资产运营的城市服务商业模式

公司着力打造市政环卫专业化领域子品牌,积极寻求以合资合作和收并购的方式拓展市政环卫市场,去年完成对和翔环保的收购,今年继续开展了对香市和翔及瑞丽缤南的收购,进一步丰富了公司在环卫板块的作业业绩、专业领域经营能力,提升了市场综合竞争力。报告期内,公司中璧山一体化项目,未来将以璧山项目为试点,形成以"长效运营"为切入点的城市运营业务发展模式。

4、构建系统化的创新产品支撑体系

公司积极打造创新支撑体系,打磨创新拳头产品,推进创新业务快速落地。公司积极打造创新支撑体系,打磨创新拳头产品,推进创新业务快速落地。报告期内,公司实现创新业务收入6264万,以"企业服务中心"、"综合能源"、"智慧停车"三大专项业务作为切口,立项重点项目27个项目,落地多个重点项目,包括主题场馆车场空间运营业务、某商业写字楼企服中心业务、某机关办公楼能源业务、某园区后厨建设业务等。

5、搭建支撑项目发展的数字化体系

公司基于集团总体战略和业务数字化发展规划,完善慧链云系统的建设,推动运营管理模式的变革和效率提升。报告期内,完成数据及技术支撑平台的上线,实现项目及集团数据实时展示与分析,完成项目数字化V1.0开发上线及经营管理驾驶舱(项目级)上线。慧链云系统已累计实现包括日常计划任务、报事报修、仓库管理、品质督导、设备台账、投诉建议等完成9个功能模块上线。

公司基于集团总体战略和业务数字化发展规划,完善慧链云系统的建设,推动运营管理模式的变革和效率提升。报告期内,完成数据及技术支撑平台的上线,实现项目及集团数据实时展示与分析,完成项目数字化V1.0开发上线及经营管理驾驶舱(项目级)上线。慧链云系统已累计实现包括日常计划任务、报事报修、仓库管理、品质督导、设备台账、投诉建议等完成9个功能模块上线。

6、降本增效专项工作

报告期内,公司持续开展降本增效专项工作。期间,完善了应收账款回收专项激励等方案并按月跟进,收费率较一季度有较大提升;标准化工作方面,通过输出成型的岗位作业标准体系,对办公、学校、园区、场馆、医养等主要业态单元做覆盖复制,实现作业流程优化;业务数字化方面,各功能模块开发逐步完成,并上线应用;人机替代方面,通过聚焦机具适用场景、开展人机结合指引,在深圳、长沙、航空、公共开展机具试用,实现人机高校协同。

7、投资并购情况

报告期,公司实现投资额2018万,较上年同增加358%。期间,通过收并购快速拓展市政环卫业务及竞争力,实施了对香格里拉和翔环保科技有限公司、瑞丽市缤南环境管理有限公司、重庆麟瑄环保科技有限公司等市政环卫类公司的收购。

在专业公司方面,公司通过收购重庆欣益硕航空地面服务有限公司、重庆蓝翔汽车维修有限公司等,建立了航空地勤综合服务能力,取得了包括了航空特种汽车维修、汽车保养、空地面清洁服务、旅客运输地面服务、飞机外壳清洗等专业服务资格与能力,并快速以此实现了该类业态的新项目拓展。

(二)主要经营指标分析

1、项目数量分析

项目数量	2023年1-6月		2022年1-6月		同比变动
	项目数量(个)	占比	项目数量(个)	占比	
项目数量合计	526	100.00%	470	100.00%	11.91%
分区域					
重庆区域	196	37.26%	198	42.13%	-1.01%
重庆以外区域	330	62.74%	272	57.87%	21.32%
分业态					
办公	233	44.30%	197	41.91%	18.27%
公共	119	22.62%	106	22.55%	12.26%
学校	84	15.97%	86	18.30%	-2.33%
商住	64	12.17%	58	12.34%	10.34%
航空	26	4.94%	23	4.89%	13.04%

备注:本表项目数量指项目管理部,项目管理部下设项目服务中心为最小服务单位。

2020年以来,公司根据国家区域发展战略和行业发展进程,结合自身规模发展诉求,深耕区域重点城市,推动实施全国化战略。截至报告期末,公司项目管理部数量达到526个,同比增长11.91%,服务面积增至约1.42亿平方米。重庆以外区域的项目占比提升至62.74%,数量同比增长21.32%。

2、主营业务收入分析

主营业务收入	2023年1-6月		2022年1-6月		同比变动
	主营业务收入(万元)	占比	主营业务收入(万元)	占比	
合计	147,487	100%	124,950	100.00%	18.04%
分区域					
重庆区域	52,141	35.35%	52,722	42.19%	-1.10%
重庆以外区域	95,346	64.65%	72,228	57.81%	32.01%
分业态					
办公	58,364	39.57%	47,572	38.07%	22.69%
公共	37,908	25.70%	27,127	21.71%	39.74%
学校	20,846	14.13%	18,699	14.97%	11.48%
商住	16,263	11.03%	16,807	13.45%	-3.24%
航空	14,106	9.57%	14,745	11.80%	-4.33%
分产品					
基础物业	132,913	90.12%	116,489	93.23%	14.10%
创新服务	6,264	4.25%	5,733	4.59%	9.26%
城市服务	8,310	5.63%	2,728	2.18%	204.62%

作为独立的第三方物业企业,公司积极参与市场竞争,通过公开招投标获得业务增长。报告期公司实现主营业务收入14.75亿元,同比增长18.04%。

(1)分区域分析

报告期内,重庆区域营业收入同比略微下降1.10%。下降一方面是由于受到前期公共卫生事件影响,从而导致新项目建设进度不及预期,存量项目原地长胖难以开展,从而影响了本期收入。另一方面系2022年下半年撤场项目引起的本期收入减少。撤场的原因主要包括:一是公司综合考虑项目业态、管理、盈利情况等因素后采取的主动撤场;二是部分甲方出于自身管理模式调整等原因,收回项目整体或部分服务内容,改为由其直接管理;三是部分项目到期后重新招投标未能中标。

重庆以外区域收入保持快速增长,同比增长约32.01%。从收入占比上看,重庆以外区域收入占比进一步提升至公司营业收入总量的64.65%,未来随着城市公司区域自主营销能力的增强以及市场渠道的拓展,区域规模和密度有望进一步加大。

(2)分业态分析

①办公物业营业收入同比增长22.69%,收入占比达到39.57%。报告期内,公司持续优化系统开发能力,系统客户营销开发拓展取得较好效果,发力金融、通信、军队等重点业态,支撑市场规模稳步扩张,新中标江西省铁路航空投资集团大楼、广东烟草潮州市有限责任公司、厦门轨道线网指挥中心等多个标志性项目及多地军队业态项目。

②公共物业营业收入同比增长39.74%,收入占比约25.70%。报告期内,公司发力交通、医养等重点孵化业态,新中标苏州轨道交通11号线、长沙轨道交通3号线等交通业态,医养业态方面新进驻南阳市口腔医院、广东医科大学附属东莞第一医院、重庆医科大学附属第二医院渝中院区等医养项目。

③学校物业营业收入同比增长11.48%,收入占比约14.13%。报告期内,公司积极建立全国学校业态对接渠道,助力城市公司区域业态突破,新中标武汉音乐学院(滨江校区)、莆田学院、华中农业大学等多个学校项目。在公共卫生事件平稳转段期间,学校业态管控较为严格,相应的开发及进场进度均较其他业态恢复晚,同时作为学校业态最为集中的重庆区域去年四季度受到突发公共卫生事件严重影响,使得该区域上半年滞后收入不及预期。

④商住物业营业收入同比下降3.24%,收入占比约11.03%。公司商住项目集中在西南区域,主要为项目附属资产及配套住宅,收入下降主要系受重庆区域撤场项目影响。报告期内,公司积极推动落地经资产运营的城市服务商业模式,新中标或签署了璧城街道老旧小区改造、磁器口后街、"白云湖"资产运营等重要项目。

⑤航空物业营业收入同比下降4.33%,收入占比约9.57%。从上半年情况看,国内机场运营逐渐恢复正常,客流量复苏回升,公司对航空市场中长期前景抱有信心,期间新中标宁波栎社国际机场、郑州新郑国际机场等项目,继续积累航空物业领域优势。航空物业受到前期公共卫生事件影响较大,事件持续期间公司主动放缓了市场开发速度,2022年主动新拓项目减少影响本期收入新增;同时因主动撤出部分亏损项目、国际航班服务区域收入核减等,也对航空业态整体收入造成一定影响。

(3)分产品分析

①基础物业实现收入13.29亿元,同比增长14.10%。公司全国化经营推动基础物业规模持续扩张,基础物业版块不断让大公司的发展根基,为创新服务及城市服务两大产品奠定了良好基础。

②创新服务实现收入0.63亿元,同比增加9.26%。公司着力创新业务的落地和能力建设,推动以"企业服务中心"、"综合能源服务"、"智慧停车运营"三大专项业务作为切口,开发资源、夯实体系,拓展物业服务的广度与深度。

③城市服务实现收入0.83亿元,同比增长204.62%。公司2022年通过收购四川和翔补齐城市服务板块业务要素,并以市政环卫作为推进城市服务大管家商业模式的核心载体,当年即获取了石林、普者黑两个整体城市运营服务项目。报告期内,公司持续探索打造轻资产、长效运营、一体化综合运营的新大正特色的城市服务商业模式,中标璧山一体化项目、签署"白云湖"资产运营项目、收购香市和翔及瑞丽缤南两家环卫公司,推动城市运营、市政环卫、资产管理等版图内细分业务发展。

3、主营业务利润分析

项目	2023年1-6月			
	主营业务收入(万元)	收入占比	毛利(万元)	毛利率
合计	147,487	100.00%	21,726	14.73%
分时间				
成熟项目(1年以上)	125,412	85.03%	19,599	15.63%
新进项目(1年以内)	22,075	14.97%	2,127	9.64%
分区域				
重庆区域	52,141	35.35%	8,759	16.80%
重庆以外区域	95,346	64.65%	12,967	13.60%

公建物业项目的盈利水平与公司进入时间有关,呈现出成熟项目保持盈利稳定、新进项目尚需培育的特点,一般成熟项目盈利水平会高于新进项目。同时,重庆区域项目盈利水平一般会高于外地项目,主要在于重庆区域内的项目成熟项目占比较大,新进项目也能快速获得区域密度提升后的边际收益。

报告期内,公司实现归属于上市公司股东的净利润0.86亿元,同比下降7.42%。下降的主要原因,一是因为外地区域市场拓展的持续增长,使尚待培育的新进项目占比有所提高,尤其是其中作为重点发展板块的医养业态项目新进项目数量较多但前期基础服务毛利相对较低,需要依赖成熟后增值服务的开展;二是公共卫生事件平稳转段后,项目工作重点重新转向服务品质提升而带来的成本费用增加,在补足特殊时期内的高品质服务的同时,也有助于公司应对日益激烈的市场竞争。

新大正物业集团股份有限公司董事会

2023年8月4日

证券代码:002968　证券简称:新大正　公告编号:2023-060

新大正物业集团股份有限公司2023半年度募集资金存放与实际使用情况专项报告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、募集资金基本情况

(一)实际募集资金金额、资金到位时间

经中国证券监督管理委员会《关于核准重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票的批复》(证监许可[2019]1994号)文核准,并经深圳证券交易所同意,新大正物业集团股份有限公司(以下简称"公司"或"新大正")向社会公开发行人民币普通股(A股)股票17,910,667股,发行价为每股人民币26.76元,共计募集资金47,928.94万元,扣除各项发行费用人民币4,461.64万元后,实际募集资金净额为人民币43,467.30万元。天健会计师事务所(特殊普通合伙)于2019年11月26日对本次发行股票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)。

(二)募集资金使用和结余情况

以前年度,公司使用募集资金24,848.58万元。报告期内,公司使用募集资金4,219.44万元。截至2023年6月30日,本公司累计已使用募集资金29,068.02万元,累计收到的理财收益、银行存款利息扣除银行手续费等的净额为2,003.84万元,应结余募集资金余额为16,403.12万元,实际结余募集资金16,489.43万元(包括累计收到的理财收益、银行存款利息扣除银行手续费等的净额,差异系尚未支付的发行费用86.32万元)。

二、募集资金存放和管理情况

(一)募集资金管理情况

为了规范募集资金的管理和使用,提高资金使用效率和效益,保护投资者权益,本公司按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》及《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》等有关法律、法规和规范性文件的规定,结合公司实际情况,制定了《新大正物业集团股份有限公司募集资金管理制度》(以下简称《管理制度》)。根据《管理制度》,本公司对募集资金实行专户存储,在银行设立募集资金专户,并于2019年12月9日连同保荐机构长江证券承销保荐有限公司分别与中国民生银行股份有限公司重庆分行、上海浦东发展银行股份有限公司重庆分行签订了《募集资金三方监管协议》,于2021年4月28日连同保荐机构长江证券承销保荐有限公司、全资子公司深圳慧链云科技有限公司与中国民生银行股份有限公司重庆分行签订了《募集资金四方监管协议》,于2022年11月28日连同保荐机构长江证券承销保荐有限公司、全资子公司四川和翔环保科技有限公司与中国民生银行股份有限公司成都分行签订了《募集资金四方监管协议》,明确了各方的权利和义务。三方监管协议、四方监管协议与深圳证券交易所三方监管协议范本不存在重大差异,公司在使用募集资金时已经严格遵照履行。

(二)募集资金专户存储情况

截至2023年6月30日,公司有4个募集资金专户,募集资金存放情况如下:

单位:人民币元

开户银行	银行账号	募集资金余额
中国民生银行股份有限公司重庆分行	631527955	40,199,803.84
上海浦东发展银行股份有限公司重庆分行	83010078801400002439	27,584,021.86
中国民生银行股份有限公司重庆分行	632860155	20,721,808.99
中国民生银行股份有限公司成都分行	637417921	76,388,714.08
合计		164,894,348.77

三、本年度募集资金的实际使用情况

(一)募集资金投资项目资金使用情况。

截至2023年6月30日,本公司实际投入相关项目的募集资金共计人民币29,068.02万元,具体使用情况详见附表1:募集资金使用情况对照表。

(二)募集资金投资项目出现异常情况的说明

募集资金投资项目出现异常情况的说明详见附件1中"未达到计划进度或预计收益的情况和原因"中的内容。

(三)募集资金投资项目无法单独核算效益的情况说明

企业信息化建设项目旨在提高公司物业服务质量和效率,系公司物业管理智能化系统建设投入,不直接产生效益,无法单独核算效益;人力资源及企业文化建设项目旨在为公司业务快速发展提供所需的人才,提高人力资源工作效率,提升公司整体实力,系费用化投入,不直接产生效益,无法单独核算效益。

(四)募投项目的实施主体、实施地点变更情况

2022年10月26日召开第二届董事会第十五次会议、第二届监事会第十五次会议,审议通过《关于变更部分募投项目实施主体暨向全资子公司增资的议案》,同意将市政环卫业务拓展项目实施主体变更为公司全资子公司四川和翔环保科技有限公司,以其所在地为募投项目的实施地点,并以"市政环卫业务拓展"项目募集资金10,364万元对其增资。为规范募集资金的管理和使用,董事会同意以四川和翔环保科技有限公司名义设立募集资金专户,用于前述募投项目募集资金的专项存储和使用。具体内容详见公司披露于巨潮资讯网的《关于变更部分募投项目实施主体暨对全资子公司增资的公告》(公告编号:2022-065)。

(五)募集资金投资先期投入及置换情况

2019年12月24日,公司第一届董事会第十八次会议审议通过《关于使用募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的议案》,同意置换截至2019年12月15日,公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的实际投资金额3,601.98万元(含税),及预先支付的发行费用268.87万元(不含税)。

(六)闲置募集资金进行现金管理情况

2023年3月26日第二届董事会第十七次会议及第二届监事会第十七次会议,并于2023年4月26日公司召开2022年度股东大会,审议通过的《关于公司2023年度闲置募集资金进行现金管理的议案》,同意公司使用最高额度不超过18,000万元(含18,000万元)闲置募集资金进行现金管理,期限为12个月,在额度内可循环使用。

四、以前年度变更募集资金投资项目情况

2020年10月13日召开的第二届董事会第三次会议、2020年10月29日召开的第三次临时股东大会审议通过了《关于变更部分募集资金用途并于收购四川民兴物业管理有限公司100%股权的议案》。公司综合考虑外部市场环境,结合现阶段发展需求,秉持合理配置公司资源,提高募集资金使用效率,增强公司整体经济效益,维护全体股东利益的目的,变更原募投项目"停车场改造及投资建设"募集资金用途,从中调出募集资金9,700万元用于收购四川民兴物业管理有限公司100%股权。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》(公告编号:2020-047号)。

2021年2月22日召开第二届董事会第五次会议和第二届监事会第五次会议,审议通过了《关于设立全资子公司并变更部分募投项目实施主体、实施地点的议案》《关于增设募集资金专项账户的议案》,同意公司在深圳设立全资子公司深圳慧链云科技有限公司,并新增其为"企业信息化建设项目"部分实施项目的实施主体,同时增加深圳慧链云科技有限公司所在地为募投项目的实施地点,从"企业信息化建设项目"尚未使用的募集资金中划拨5,000万元对深圳慧链云科技有限公司进行投资。为规范募集资金的管理和使用,董事会同意以深圳慧链云科技有限公司名义设立募集资金专户,用于前述募投项目募集资金的专项存储和使用。具体内容详见公司披露于巨潮资讯网的《关于设立全资子公司并变更部分募投项目实施主体、实施地点的公告》(公告编号:2021-007)。

2023年6月1日召开的第三届董事会第二次会议和第三届监事会第二次会议,及2023年6月20日召开的2023年第一次临时股东大会,审议通过了《关于变更部分募集资金用途用于收购股权的议案》,同意项目实施主体暨公司全资子公司四川和翔环保科技有限公司从原募投项目"市政环卫业务拓展"中调出募集资金7,229.4963万元,用于收购香格里拉市和翔环保科技有限公司及瑞丽市缤南环境管理有限公司100%股权。具体内容详见2023年6月5日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的《关于变更部分募集资金用途用于收购股权的公告》(公告编号:2023-046)。

五、募集资金使用及披露中存在的问题

公司按照相关法律、法规、规范性文件的规定和要求使用募集资金,并对募集资金使用情况进行了披露,不存在募集资金使用及管理的违规情形。

附表1:募集资金使用情况对照表

附表2:变更募集资金投资项目情况表

新大正物业集团股份有限公司董事会

2023年8月4日

附件1

募集资金使用情况对照表

2023年1-6月

编制单位:新大正物业集团股份有限公司　单位:人民币万元

募集资金总额			43,467.30	本年度投入募集资金总额		4,219.44			
报告期内变更用途的募集资金总额			7,229.50	已累计投入募集资金总额		29,068.02			
累计变更用途的募集资金总额			16,929.50						
累计变更用途的募集资金总额比例			38.95%						
承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期实际投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%)(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
企业信息化建设项目	否	9,271.04	9,271.04	778.24	5,415.33	58.40	2024年12月31日	不适用	不适用	否
物业业务拓展项目	否	5,940.00	5,940.00	749.89	5,550.96	93.45	2023年12月31日	575.62	是	否
人力资源及企业文化建设项目	否	3,643.29	3,643.29	100.45	2,453.76	67.35	2024年12月31日	不适用	不适用	否
市政环卫业务拓展项目	是	10,364.00	3,134.50	1,193.09	1,453.62	46.37	2024年12月31日	214.55	是	否
停车场改造及投资建设项目	是	11,248.97	1,548.97	9.97	106.55	6.88	2024年12月31日	[注1]	不适用	否
偿还银行贷款项目	否	3,000.00	3,000.00	-	3,000.00	100	-	-	-	-
收购四川民兴物业管理有限公司100%股权	否	-	9,700.00	-	9,700.00	100	-	439.44	是	否
收购香格里拉市和翔环保100%股权	否	-	2,775.60	1,387.80	1,387.80	50	-	-	-	否
收购瑞丽市缤南环境100%股权	否	-	4,453.90	-	-	0	-	-	-	否
合计		43,467.30	43,467.30	4,219.44	29,068.02	-	-	1,229.61	-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	上述项目立项时预计的达到可使用状态日期的依据是当时的市场环境、行业发展趋势及公司实际情况等因素,满足当时的市场拓展规划需要,目前该项目实施建设的市场环境未发生较大变化。根据上述募投项目的实际建设进度,充分考虑后续建设周期,经审慎评估和综合考量,经公司董事会、股东大会审议通过决定对前述项目延期继续实施。其中,物业业务拓展项目延期至2023年12月31日,企业信息化建设项目、人力资源及企业文化建设项目、市政环卫业务拓展项目、停车场改造及投资建设项目延期至2024年12月31日。									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	2021年2月22日,公司第二届董事会第五次会议、第二届监事会第五次会议审议通过《关于设立全资子公司并变更部分募投项目实施主体、实施地点的议案》,同意在深圳设立全资子公司新增为企业信息化建设项目的实施主体。2021年3月16日,新设立全资子公司深圳慧链云科技有限公司完成工商登记,公司企业信息化建设项目实施主体变更为新大正公司和深圳慧链云科技有限公司,实施地点变更为重庆和深圳。 2022年10月26日,公司第二届董事会第十五次会议、第二届监事会第十五次会议审议通过《关于变更部分募投项目实施主体暨向全资子公司增资的议案》,同意将市政环卫业务拓展项目实施主体变更为公司全资子公司四川和翔环保科技有限公司,以其所在地为募投项目的实施地点,并以"市政环卫业务拓展"项目募集资金10,364.00万元对其增资。公司市政环卫业务拓展项目实施主体变更为四川和翔环保科技有限公司,实施地点变更为四川和翔环保科技有限公司所在地。									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	2019年12月24日,公司第一届董事会第十八次会议审议通过《关于使用募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的议案》,同意以募集资金置换预先投入募集资金投资项目和支付发行费用的自筹资金3,870.85万元。上述资金已于2020年1月7日完成置换。									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	无									
用闲置募集资金进行现金管理情况	2023年3月26日第二届董事会第十七次会议及第二届监事会第十七次会议,并于2023年4月26日公司召开2022年度股东大会,审议通过的《关于公司2023年度闲置募集资金进行现金管理的议案》,同意公司使用最高额度不超过18,000万元(含18,000万元)闲置募集资金进行现金管理,期限为12个月,在额度内可循环使用。 截至2023年6月30日,公司不存在未赎回的理财产品。									
项目实施出现募集资金节余的金额及原因	不适用									
尚未使用的募集资金用途及去向	截至2023年6月30日,公司尚未使用的募集资金16,489.43万元存放于募集资金专户中。									
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无									

[注1]该项目前期主要系零星系统的改造,未产生经济效益。

附件2

变更募集资金投资项目情况表

2023年1-6月

编制单位:新大正物业集团股份有限公司　单位:人民币万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额(1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%)(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
收购四川民兴物业管理有限公司100%股权	停车场改造及投资建设项目	9,700.00	-	9,700.00	100.00	—	439.44	是	否
收购香格里拉市和翔环保100%股权	市政环卫业务拓展项目	2,775.60	1387.80	1,387.80	50	—	-	是	否
收购瑞丽市缤南环境100%股权	市政环卫业务拓展项目	4,453.90	-	-	0	—	-	-	否
合计	—	16,929.50	-	11,087.80	-	—	439.44	—	—
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)	1.公司综合考虑外部市场环境,结合现阶段发展需求,秉持合理配置公司资源,提高募集资金使用效率的原则,以及为了增强公司整体经济效益,维护全体股东利益,公司拟变更原募投项目"停车场改造及投资建设"募集资金用途,从中调出募集资金9,700万元,用于收购四川民兴物业管理有限公司100%股权。 公司2020年10月13日召开的第二届董事会第三次会议、2020年10月29日召开的第三次临时股东大会审议通过了《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》,并于同日进行公告。 2.公司根据现阶段市政环卫业务经营发展的需求,为进一步提高募集资金使用效率,确保募集资金有效使用,项目实施主体暨公司全资子公司四川和翔环保科技有限公司从原募投项目"市政环卫业务拓展"中调出募集资金7,229.4963万元,用于收购香格里拉市和翔环保科技有限公司及瑞丽市缤南环境管理有限公司100%股权。公司2023年6月1日召开的第三届董事会第二次会议和第三届监事会第二次会议,及2023年6月20日召开的2023年第一次临时股东大会,审议通过了《关于变更部分募集资金用途用于收购股权的议案》,并于同日进行了公告。								

证券代码:002968　证券简称:新大正　公告编号:2023-061

新大正物业集团股份有限公司关于调整2021年限制性股票与2022年限制性股票激励计划公司层面业绩考核目标的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

新大正物业集团股份有限公司(以下简称"公司")于2023年8月4日召开的第三届董事会第三次会议、第三届监事会第三次会议审议通过了《关于调整2021年限制性股票激励计划、2022年限制性股票激励计划公司层面业绩考核目标的议案》,相关调整事项尚需提交公司股东大会审议。

一、本次激励计划调整内容

公司拟调整上述激励计划中公司层面2023-2025年度业绩考核目标,并相应修订《2021年限制性股票激励计划》《2021年限制性股票激励计划实施考核管理办法》《2022年限制性股票激励计划》《2022年限制性股票激励计划实施考核管理办法》中相应内容,具体如下:

1、2021年限制性股票激励计划调整对比

调整前	调整后
公司层面绩效考核要求: 归属安排 / 对应考核年度 / 业绩考核目标 第一个解除限售期 / 2021年 / 营业收入同比2020年增长不低于45%;并且公司净利润同比2020年增长不低于35% 第二个解除限售期 / 2022年 / 营业收入同比2020年增长不低于110%;并且公司净利润同比2020年增长不低于90% 第三个解除限售期 / 2023年 / 营业收入同比2020年增长不低于200%;并且公司净利润同比2020年增长不低于150% 第四个解除限售期 / 2024年 / 营业收入同比2020年增长不低于280%;并且公司净利润同比2020年增长不低于210% 第五个解除限售期 / 2025年 / 营业收入同比2020年增长不低于360%;并且公司净利润同比2020年增长不低于280% (注:上述"营业收入"以经公司聘请的符合资质的会计师事务所审计的合并报表所载数据为计算依据。上述"净利润"是指经审计的归属于上市公司股东的净利润,并剔除股份支付费用的影响。)	公司层面绩效考核要求: 归属安排 / 对应考核年度 / 业绩考核目标 第一个解除限售期 / 2021年 / 营业收入同比2020年增长不低于45%;并且公司净利润同比2020年增长不低于35% 第二个解除限售期 / 2022年 / 营业收入同比2020年增长不低于110%;并且公司净利润同比2020年增长不低于90%