证券代码：002968 证券简称：新大正 公告编号：2021-025

重庆新大正物业集团股份有限公司关于向银行申请综合授信额度的公告

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。

重庆新大正物业集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2021 年 3 月 29 日召开第二届董事会第六次会议，审议通过“关于向银行申请综合授信额度的议案”，本议案尚需提交 2020 年年度股东的大会审议。现将具体情况公告如下：

为满足公司（含合并报表范围内的子公司）日常经营和业务发展的资金需要，公司拟向相关银行申请合计不超过 5 亿元综合授信额度，利率参考行业标准及中国人民银行基本利率确定，申请授信的有效期自公司 2020 年年度股东大会审议通过后起，至公司下一年度股东大会召开之日止；授信期限内，授信额度可循环使用，各银行实际授信额度可在总额度范围内相互调剂。上述授信额度不等于公司的实际融资金额，具体以公司与相关银行签订的协议为准。

上述综合授信内容包括但不限于流动资金、履约保证金、投资并购、保函、等综合授信业务，上述授信额度内的单笔融资不再上报董事会或股东大会审议。

该项议案尚需提交 2020 年年度股东大会审议。为确保公司向银行申请授信额度的工作顺利进行，公司董事会提请股东大会授权公司董事长或其指定的授权代理人全权代表公司与银行办理相关授权额度申请事宜，并签署相应法律文件。

特此公告。

重庆新大正物业集团股份有限公司董事会
2021 年 3 月 29 日

证券代码：002968 证券简称：新大正 公告编号：2021-024

重庆新大正物业集团股份有限公司关于拟续聘 2021 年年度审计机构的公告

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。

重庆新大正物业集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2021 年 3 月 29 日召开第二届董事会第六次会议审议通过了《关于续聘 2021 年年度审计机构的议案》，拟续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年年度审计机构。本事项尚需提交公司 2020 年年度股东大会审议，现将有关事宜公告如下：

一、拟聘任会计师事务所事项的情况说明

天健会计师事务所（特殊普通合伙）具备证券、期货相关业务审计从业资格，具有上市公司审计工作的丰富经验和职业素养，能够较好的满足公司建立健全内部控制以及财务审计工作的要求。其在担任公司审计机构期间，勤勉尽责，能够遵循《中国注册会计师独立审计准则》等相关规定，坚持独立、客观、公正的审计准则，公允合理地发表审计意见。为保持审计工作的连续性，公司拟续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年年度审计机构。公司董事会提请股东大会授权公司管理层根据公司 2021 年年度的审计要求和审计范围与天健会计师事务所（特殊普通合伙）协商确定相关的审计费用。

二、拟聘任会计师事务所的基本信息

（1）基本信息

事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）		
成立日期	2011 年 7 月 18 日	组织形式	特殊普通合伙
注册地址	浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 6 楼		
首席合伙人	胡少先	上年末合伙人数量	203 人
上年末执业人员数量	注册会计师		1,859 人
	签署过证券服务业务审计报告的注册会计师		737 人
2020 年业务收入	业务收入总额	30.6 亿元	
	审计业务收入	27.2 亿元	
	证券业务收入	18.8 亿元	
2020 年上市公司（含 A、B 股）审计情况	客户家数	511 家	
	审计收费总额	5.8 亿元	
	涉及主要行业	制造业，信息传输，软件和信息技术服务业，批发和零售业，房地产业，建筑业，电力、热力、燃气及水生产和供应业，金融业，交通运输、仓储和邮政业，文化、体育和娱乐业，租赁和商务服务业，水利、环境和公共设施管理业，科学研究和技术服务业，农、林、牧、渔业，采矿业，住宿和餐饮业，教育，综合等	
	本公司同行业上市公司审计客户家数		382

（2）投资者保护能力

2020 年末，天健会计师事务所累计已计提职业风险基金 1 亿元以上，购买的职业保险累计赔偿限额超过 1 亿元，职业风险基金计提及职业保险购买符合财政部关于《会计师事务所职业风险基金管理办法》等文件的相关规定。

近三年天健会计师事务所已审结的与执业行为相关的民事诉讼中均无需承担民事责任。

（3）诚信记录

天健会计师事务所近三年因执业行为受到监督管理措施 12 次，未受到刑事处罚、行政处罚、自律监管措施和纪律处分。32 名从业人员近三年因执业行为受到监督管理措施 18 次，未受到刑事处罚、行政处罚和自律监管措施。

2、项目信息

（1）基本信息

项目组成员	姓名	何时开始从事上市公司审计	何时开始在本所执业	何时开始为本公司提供审计服务	近三年签署或复核上市公司审计报告情况
项目合伙人	陈应麟	2003 年	2012 年	2021 年	[注 1]
签字注册会计师	李小燕	2007 年	2013 年	2016 年	[注 2]
质量控制复核人	陈焱鑫	2004 年	2004 年	2021 年	[注 3]

[注 1]近三年，签署川仪股份、万里股份、博腾股份、重庆路桥、正川股份年度审计报告

[注 2]近三年，签署重庆啤酒、欢瑞世纪年度审计报告

[注 3]近三年，签署或复核回花顺股份、航民股份、五洋停车、国盛智科、兆丰股份、传化智联等上市公司年度审计报告

（2）诚信记录

项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人近三年不存在因执业行为受到刑事处罚，受到证监会及其派出机构、行业主管部门等的行政处罚、监督管理措施，受到证券交易所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分的情况。

（3）独立性

天健会计师事务所及项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人不存在可能影响独立性的情形。

三、拟续聘会计师事务所履行的程序

（一）公司董事会审计委员会已对天健会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审查，认为其在执业过程中坚持独立审计准则，客观、公正、公允地反映公司财务状况、经营成果，切实履行了审计机构应尽的职责，认可天健会计师事务所（特殊普通合伙）的独立性、专业胜任能力、投资者保护能力，同意向董事会提议续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年年度审计机构。

（二）独立董事的事前认可情况和独立意见

1、公司独立董事对公司聘请 2021 年年度审计机构事项进行了事前认可，并对此事项发表事前认可意见如下：

天健会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“天健”）为公司 2020 年年度财务审计报告审计机构和内部控制审计机构，2020 年年度天健很好地完成了公司财务审计报告和内部控制审计工作，对公司情况较为熟悉。天健具有从事证券、期货相关业务资格，具有上市公司审计工作的丰富经验和职业素养，能够满足公司财务报告和内部控制审计工作的要求，续聘天健为公司 2021 年年度财务报告审计机构和内部控制审计机构有利于公司审计工作的稳定性、连续性，不存在损害公司及全体股东利益的情形。因此，同意继续聘任天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年年度审计机构，同意将本议案提交至公司第二届董事会第六次会议审议。

2、独立董事对该事项发表的独立意见如下：

天健会计师事务所（特殊普通合伙）具备证券、期货相关业务审计从业资格，具有上市公司审计工作的丰富经验和职业素养，其在担任公司审计机构期间，坚持认真、严谨的工作作风，遵守独立审计准则，勤勉尽责履行审计职责，公允合理地发表了审计意见，出具的审计报告能公正、真实地反映公司的财务状况和经营成果，为保持审计工作的连续性，同意继续聘任天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年年度的审计机构。

（三）公司第二届董事会第六次会议审议通过了《关于续聘公司 2021 年年度审计机构的议案》，同意续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年年度审计机构。本次续聘 2021 年年度审计机构事项尚需提请公司股东大会审议，并自 2020 年年度股东大会审议通过之日起生效。

（四）公司第二届监事会第六次会议审议通过了《关于续聘公司 2021 年年度审计机构的议案》，同意续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年年度审计机构。

四、备查文件

1、公司第二届董事会第六次会议决议；

2、公司第二届监事会第六次会议决议；

3、独立董事事前认可意见和独立意见；

4、拟聘任会计师事务所营业执业证照，主要负责人和监管业务联系人信息和联系方式，拟负责具体审计业务的签字注册会计师身份证件、执业证照和联系方式。

特此公告。

重庆新大正物业集团股份有限公司董事会
2021 年 3 月 29 日

证券代码：002968 证券简称：新大正 公告编号：2021-019

重庆新大正物业集团股份有限公司 2020 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，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年度报告全文。

公司全体董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

非标准审计意见提示

☐ 适用 ☑ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

☑ 适用 ☐ 不适用

是否以公积金转增股本

☑ 是 ☐ 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 107,464,000 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 5.5 元（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 5 股。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

☐ 适用 ☑ 不适用

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		
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、报告期主要业务或产品简介

（一）公司主要业务及产品

公司作为独立第三方物业服务企业，主要为各类城市公共建筑提供物业服务，专注于智慧城市公共建筑与设施的运营和管理，提供综合物业管理服务、专业管理服务和增值服务。通过不断深化研究客户需求、作业场景及服务标准，让客户专注于主业，给客户创造价值和优质服务体验。

随着我国后勤社会化改革的持续推进、社会专业化分工的需求增加，投入市场进行物业服务公开招投标的建筑类型逐年增多，公司紧跟市场步伐，开拓新兴产品，不断丰富自身产品结构。截至报告期末，公司拥有学校物业、公共物业、航空物业、办公物业、商住物业五大业态，涵盖学校物业、航空物业、办公物业、园区物业、场馆物业、医养物业、市政物业、公共物业、住宅物业、商业物业十大系列产品，并在学校、航空和公共场馆等细分领域形成全行业领先优势。公司在主营业务专业化分工的基础上，在技术上也实行专业化分工，设立了设施管理公司、保安服务公司、餐饮服务公司、清洁服务公司、商务公司等专业化子公司，一方面为主营业务搭建总部技术支撑平台，另一方面也通过积极拓展外部市场为总部规模化做贡献。

报告期内，公司开始布局城市服务领域，设立多个智慧城市运营主体，推进资产运营合作，并联合专业机构研究社会资本参与城市运营的模式，实地踏勘多个老旧小区改造项目。

1、物业管理服务

（1）综合物业管理服务

公司专注城市公共服务与设施管理，为机关、企事业单位办公楼、场馆、公园、地铁、机场、学校、医院等多种类型的公共设施项目提供一体化综合服务，包含建筑运维、运行及公共秩序、客户人性化体验、环境绿化、设施设备管理、商业策划、创新服务等内容，为客户提供全方位的后勤一体化管理服务。

不同于传统住宅物业，公建物业往往具有硬件高档、空间开放、人流量大、非业主访客 / 游客居多、安全要求极高等特点，除提供基础物业服务外，我们针对不同业态客户的需求特性，制定专业化及个性化服务；如在学校物业，我们围绕“让学校专注教育”的服务理念，努力以“三全育人”为指导来设计学校的师生生活服务、教学辅助管理、学生公寓管理等服务模式；在航空物业，我们立足“四型机场——智慧、绿色、人文、平安”的建设核心，策划智能机械作业、空防安全、旅客宣导、手推车管理、飞行区及地面航空安全保障等运营方案；在公共物业，我们结合建筑及客户特点，制定突发性事件处置、场馆的游客入场安检、节假日大型活动保障等特性化服务。

公司坚持“以客户为本”的服务文化，信守“失做客户人，再做新大正人”的服务承诺，不断将服务体验翻陈出新，赋予新的动能。近年来，伴随科技的大力发展，我们将智慧化运用于实地服务场景，“智慧卫生间”“能源管理系统”“高校慧服务”等一系列业务智慧化措施助力更新服务，并在具有大型机具使用场景的公建场所大力推广人机替换，运用科技赋能，提高服务质量和效率，持续实现产品力和竞争力的有效提升。

公司“基础物业服务 + 个性化服务 + 科技赋能”有效结合的后勤一体化综合物业管理服务形式，不仅能够充分满足客户后勤需求，增强客户黏性，还能有效节约客户建筑物资产及设备设施使用成本，提高设施运行效率，最终实现在管物业资产的保值、增值。

（2）专业管理服务

专业创造价值。通过不断探索专业化的发展道路，我们根据物业的不同属性提供专业化的管理服务，设立了保洁、保安、设施、餐饮、商管五大专业子公司，独立运营，提供环境绿化管理、秩序维护保障、设备设施维护及保养、餐饮服务、商业运营管理专业服务。公司通过划分专业业务深入运营，实现技术上的专业化分工，为主营业务提供服务标准、技术支撑，对专业技术能力进行整合和产品研究；另一方面以此支持拓展外部市场经营领域，为集团创造一流物业企业做有力支撑。

（3）增值服务

增值服务是公司的溢价服务的体现。我们向客户提供合作内容以外的创新服务，让公司的专业能力、品牌影响力、抗风险能力给客户带来更好的服务体验升级和更多的附加价值。除基础物业服务的补充外，我们针对各类业态客户需求不同，提供政务服务、商务服务、招商租赁、企业推介等多项增值服务产品，为客户创造有价值的服务。

2、五大业态介绍

公司通过向业主及使用人提供物业管理区域内的保洁、绿化、秩序维护等基础物业服务，来获取物业服务费的收入。公司五大业态主要提供综合物业管理服务：

（1）学校物业

学校物业面向全国学校提供综合一体化后勤服务，包括各类高校、专科学校及中小学，提供基础物业管理及与校园生活配套的公寓、安全、学习辅助及师生生活服务等。公司秉承“管理、服务、环境”育人理念，提供客户服务、安保管理、工程维保、保洁服务、绿化管理、教学管理、场馆管理、公寓管理、教师公寓管理、会议服务、接待礼仪等全套后勤服务，并提供学生创业励志服务、勤工俭学基地、学生实习基地等。2015 年，公司起草编制了重庆市《高校物业管理服务规范》（地方标准），是第二届高校物业企业联盟主席单位，服务校区曾获得全国物业管理示范校区、全国优秀项目、优秀标杆项目等荣誉。

（2）公共物业

公共物业涵盖的物业服务类型丰富，涉及城市多种功能体，包含集产业、科技、仓储、物流等功能为一体的园区物业，以文化中心、博物馆、体育馆、综合会议展览中心等为主体的场馆物业，以医院及其医疗机构、福利院、新型养老产业等为主体的医养物业，包括道路、公园、景点景区及旅游区物业等各类城市公共市政设施的市政物业，包括公路、公交、铁路、轨道为主体的城市各类公共交通及其附属场所物业，及未归属的城市公共建筑与设施类等。公司公共物业的服务内容涵盖对公共设施设备的综合管理运行维护、会议服务、礼仪接待、安保应急服务、大型活动的策划及实施，对于公共故障的应急处置以及能源节能管理具有丰富的经验。

（3）航空物业

航空物业涵盖机场航站楼、办公楼、地勤公司、贵宾楼、航空公司食品基地、停机坪、停车场等范围，公司航空物业以信守“先做机场人，再做新大正人”的承诺，专研积累机场物业特色服务管理经验，除为机场提供日常物业服务外，还提供停机坪睡望、手推车管理、停车场管理、高空清洁等特色客户服务，并构建了新大正航空可视化智慧服务平台、航空物业信息化管理系统等以实现对项目的区域管理、可视化集控。公司所服务机场项目荣获“全球旅客吞吐量 2500 万 -4000 万层级最佳机场第一名”“总干事机场卓越服务质量奖”。报告期内，中国物业管理协会同意由公司申请立项并起草编制《机场航站楼物业服务规范》团体标准，将涵盖机场航站楼物业服务基本要求、机场安全管控、航站楼常规保洁服务、手推车管理、停车场管理、工程维修管理等内容。

（4）办公物业

办公物业主要为党、政、军机关、企（事）业单位和商用写字楼等的主体提供物业管理及服务。在政务会议服务、礼仪接待、安保应急服务、大型活动的策划及实施方面制定特色服务、管理规范。公司为党政机关提供的节能改造方案及实施效果曾得到了国务院机关事务管理局的表扬，成为政府机关办公楼节能管理的典范。

（5）商住物业

商住物业包含了商业和住宅两大物业类型：一是以购物中心、百货商场、商业街等以商业使用为主体的商业物业，公司形成了系统完善的商业运营管理体系，丰富的商业实操与商业整合经验，提供商（市）场管理、资产经营、组织客户联谊互动活动、工程维修快捷服务等。二是以大型社区类的公租房为主的住宅物业，服务的最大单体公租房近 200 万方，具备完整的公租房社区运营经验，并连续荣获重庆市公租房物业服务工作先进单位。公司于 2008 年起草，编制了《重庆市商务楼宇物业管理服务规范》（地方标准），于 2014 年参与编制了全国首个公租房物业管理服务地方标准《公共租赁住房物业管理服务规范》。

（二）公司现有经营模式

1、采购模式

公司提供的服务主要为物业管理服务，采购商品以物业管理服务中所需的专项物业服务和耗材为主。公司采购模式主要为集中采购，采购针对物业服务中所需的保洁、绿化等专项服务、专项维护设备、清洁用品、绿化用品、养护材料和安保用品等，公司采购方相对固定，主要目的为降低成本并保证供货商的稳定性。

2、服务模式

公司作为综合性物业管理服务提供商，根据不同客户的需求，与客户签订定制化的物业服务合同，提供基础管理管理与后勤保障一体化服务。公司面向多数客户提供安保管理、工程维护、保洁服务、绿化服务等基础物业管理服务，并针对不同业态的特征与客户的需求，提供差异化的特色服务。

3、销售模式

公司主要采取直销的模式，主要通过公开招投标获取客户，所有业务均为市场获取。公司主要通过市场开发团队，在公共媒介上获得公开招标信息，或通过原有客户推荐获得招标邀请。获得招标信息后，公司市场团队组织经营管理、专业技术和财务团队等方面的人员对招标物业进行实地考察和评估分析，对招标活动进行策划，制定相应的投标策略和风险控制措施。确定参加某项目投标后，公司按照潜在客户的要求，以满足客户服务需求和公司自身发展为目标编制标书内容。市场团队组织人员携带标书参加开标会议，进行现场答辩。公司收到中标通知后，按标书内容拟订《物业管理服务合同》及相关服务方案，并与客户进行沟通和洽谈。双方达成一致后，签订《物业管理服务合同》，公司随即按照合同内容及服务方案计划开展服务工作。

3、主要会计数据和财务指标

（1）近三年主要会计数据和财务指标

追溯调整或重述原因：因公积金转增股本对基本每股收益与稀释每股收益进行重述。

单位：元

项目	2020 年	2019 年		本年比上年增减	2018 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	1,318,348,771.98	1,054,603,480.18	未调整	25.01%	885,845,642.72	未调整
归属于上市公司股东的净利润	131,206,852.86	104,459,561.90	未调整	25.61%	88,077,934.68	未调整
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	113,771,854.95	84,501,748.30	未调整	34.64%	83,408,818.21	未调整
经营活动产生的现金流量净额	173,325,797.49	51,234,109.73	未调整	238.30%	113,519,116.35	未调整
基本每股收益（元/股）	1.22	1.89	1.26	-3.17%	1.64	1.09
稀释每股收益（元/股）	1.22	1.89	1.26	-3.17%	1.64	1.09
加权平均净资产收益率	16.51%	33.50%	未调整	-16.99%	37.10%	未调整

项目	2020 年末	2019 年末		本年末比上年末增减	2018 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
资产总额	1,232,555,506.35	995,353,271.92	未调整	23.83%	498,360,400.43	未调整
归属于上市公司股东的净资产	850,302,006.73	753,526,048.90	未调整	12.84%	268,125,491.10	未调整

（2）分季度主要会计数据

单位：元

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	274,732,550.11	292,594,461.50	325,382,044.31	425,639,716.06
归属于上市公司股东的净利润	24,738,432.03	29,022,469.51	36,195,961.66	41,249,989.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	23,757,508.67	27,217,666.57	28,103,711.25	34,692,968.46
经营活动产生的现金流量净额	-100,626,483.17	77,277,229.43	22,558,117.22	174,116,934.01

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标不存在重大差异

4、股本及股东情况

（1）普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

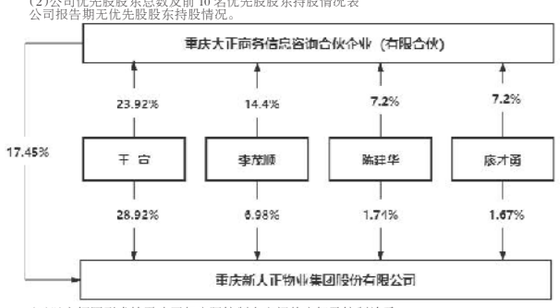
报告期末普通股股东总数	5,318	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	5,460	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0

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
王宜	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	4.14%	4,450,900	-	-	-
湖北荣赛嵩山物业服务产业投资基金（有限合伙）	其他	3.67%	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	-	-	-
朱蕾	境内自然人	1.40%	1,502,250	-	-	-
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	-	-	-
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、陈建华、廖才勇四人为一致行动人关系					
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					

（2）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。



（3）以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系

5、公司债券情况

公司不存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券。

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

2020 年，公司实现营业收入 131,834.88 万元，同比增长 25.01%，实现归属于上市公司股东的净利润 13,120.69 万元，同比增长 25.61%；基本每股收益 1.22 元，较上年同期下降 3.17%。截至报告期末，公司在册员工 24,629 人。

报告期内，公司重新定位了城市经营区域，打破原有大区管理体系，建立贵阳、西安、武汉、南昌、广州等中心城市的全国化布局的“桥头堡”，以新组织形态、新运作模式、新业务团队不断加速公司全国化布局。报告期内，公司秉持高度市场化的企业文化，勇于求新求变、完善组织架构、提升运营能力，在增强公司内生活力的同时，依托上市平台并购突破、加快合资合作，以“内生 + 并购 + 合作”多条腿走路，克服疫情影响，实现了业绩持续稳定增长。

（一）项目情况

报告期内，公司在管项目 369 个，签约面积约 8000 万方，较上一年度稳步提升。受益于公司在公建物业领域获得客户的广泛认可及上市后品牌知名度的提升，公司业务拓展全国化步伐持续推进，管理的业态种类及规模的日益扩大，公司承接全国各类优质大中型项目的能力凸显；同时随着社会物业市场化的快速推进、更多规模化、综合类项目进入市场，新项目规模及质量均有较大提升。公司在全国业务的拓展上，着重加大了对标志性项目、战略性项目、创新性项目的拓展，报告期内新签年合同额 1000 万（含）以上项目 12 个，包括广州白云国际机场、南京禄口国际机场、青岛胶东机场、中国进出口商品交易会展馆（即“广交会展馆”）、广西大学、南阳市三馆一院、贵州移动、北京金风科技园区等大型优质项目，项目整体品质提升明显，品牌形象持续提升。

（二）新开发业务情况

报告期内，公司新开发项目和业务合同签约总金额逾 9.2 亿元，年合同金额约 4.7 亿元，签约项目的服务期间 1 至 5 年不等，签约总金额较去年同期增长约 54%。区域拓展方面，省外地区（除成渝地区外）市场开发额约占新开发项目和业务合同签约总金额的 78%，公司全国化布局已经初见成效。

作为独立第三方物业企业，公司主要通过公开招投标获得业务增长。2020 年上半年受疫情影响，公司市场开拓放缓，下半年公司克服困难，积极进行全国业务的开拓，在航空、办公、公共等重点业态的开发上取得了较大突破。截至报告期末，公司已进驻全国 16 座机场，并在包括军区干休所、军事学校等类型的军事类项目、金融物业项目、高速公路及轨道交通项目等细分业态中取得了突破，为公司后续的业绩增长提供有力保障。

（三）公国市场布局情况

报告期、随着公司聚焦中心城市及聚焦优势业务策略的执行落地，组织管控模式随之相应调整。为了提升管理效率，报告期内公司在项目管理架构中新增项目管理部，负责同片区或同业态的单个大型或多个物业服务中心，公司项目统计口径由原来的物业服务中心调整为项目管理部（一个项目管理部包含一个或多个物业服务中心）。故部分区域或业态项目数量相应有所减少，系由管理口径变化所致。

报告期内，公司新进驻上海、山东、广东、甘肃、安徽等区域，经营范围覆盖全国 21 个省市，45 座城市，进一步深耕中心城市业务，经营触角遍布至华北、华南、华东、西南等全国大都分地区，有力推动外地市场规模和效益双增长。

区域	2020 年		2019 年	
	在管项目（个）	主营业务收入（万元）	在管项目（个）	主营业务收入（万元）
重庆	209	86,764.59	220	80,130.96
贵州	27	10,619.15	30	10,264.93
北京	4	6,085.06	2	2,591.72
四川	57	8,297.06	31	2,391.50
陕西	14	2,492.44	11	1,813.96
福建	1	1,431.79	1	1,522.98
云南	5	2,288.87	2	1,170.26
湖北	6	2,441.45	5	1,125.17
河南	7	1,396.39	7	1,068.48
江苏	11	3,064.52	5	830.22
江西	8	1,330.65	4	686.24
广西	3	1,008.09	2	631.28
浙江	1	1,047.80	1	500.60
湖南	3	330.84	2	319.49
天津	1	317.77	1	235.13
河北	2	180.10	1	109.96
上海	2	101.57		
山东	1	78.72		
广东	3	2,236.39		
甘肃	1	134.37		
安徽	3	116.41		
合计	369	131,764.03	325	105,392.87

报告期内，公司扎实推进全国化还程，重庆市内业务保持稳步增长，全国其他区域业务规模进一步提升。其中：

1、重庆地区主营业务收入同期相比实现稳定增长，实现主营业务收入 86,764.59 万元，全国业务占比 65.85%。

2、重庆以外全国其他区域大部分实现了主营业务收入的增长，其中，由于招展项目快速增加及拓展项目质量较高，北京、陕西、江苏、广东均实现收入较大幅度增长，四川区域报告期内实现收购民兴物业，在原有项目基础上实现项目数量及收入增加（民兴物业项目数量因按照公司管理规购要求，按照公司要求以项目管理部实施管理，故项目数量增长平缓；同时因并购时间较短，故进入公司并表金额较少）。

（四）五大业态经营情况

项目	2020 年度		2019 年度	
	在管数量（个）	主营业务收入占比	在管数量（个）	主营业务收入占比
学校物业	68	19.35%	66	22.35%
航空物业	16	12.50%	9	10.04%
公共物业	69	21.01%	72	20.89%
办公物业	138	24.84%	92	21.29%
商住物业	78	22.30%	88	25.43%
合计	369	100.00%	325	100.00%

1、学校物业

学校业态因师生来自全国各地，人数众多，且日常工作、学习、生活均需长时间聚集，因此在疫情恢复阶段的学校开学、重启招投标时间均较其他业态晚，表现为学校业态 2020 年度收入占比降低。学校业态在疫情恢复后积极开拓市场，2020 年度业务收入较上年同期增长 8.25%。报告期内，公司遵循全国化战略要求，对学校物业的异地项目管控、帮扶模式进行了优化，以有效支撑产销协同城市的项目运营管理，实现学校物业异地项目品质的稳定提升。公司建立了项目品质保障的分级管理体系以及标杆项目引领机制，通过开展专题研究提升在公寓、教学等特色板块的竞争力，增强公司在学校物业板块的综合一体化服务运营能力。同时，通过积极创新学校业态的产品模式，完成了新沽居、S 潮宝等增值服务项目的上线运营。2020 年度，公司新进驻广西大学、西藏民族大学、重庆医科大学、贵阳职业技术学院、南京航空航天大学、阜阳师范大学等重要项目，并荣获由中国房地产测评中心评选的“2020 学校物业服务领先企业”。

2、航空物业

报告期内，公司新增广州白云国际机场、南京禄口国际机场等大中型机场；截至报告期末，公司已布局全国 16 座机场，领先国内航空物业，航空物业 2020 年度业务收入较上年同期增长 55.65%。报告期内，公司通过持续优化标准流程，提升前介管理及项目运营管理能力，在航空物业领域实现优质的服务品质和良好的客户口碑；同时积极开发市场，在新项目拓展中表现优异，较上一年度航空业态的营业收入及营收占比均实现较大幅度提升。作为近年市场新开拓的业态，行业内对于航空业态服务标准内容的定位、技术要求的选择都属于摸索阶段，报告期内公司获中国物业管理协会同意对《机场航站楼物业服务规范》团体标准立项，该标准涵盖机场航站楼物业服务基本要求、机场安全管控、航站楼常规保洁服务、手推车管理、停车场管理、工程维修管理等内容，公司将把新大正航空物业高品质服务标准融入到团体标准之中，推动航空物业管理服务向好发展。

3、公共物业

报告期内，公司在医院、交通等重要的城市功能业态中加大投入，承担了基层公共卫生安全防控的重任，对疫情的突发事件应急处置能力和对现场人员管控得到了客户的高度认可。报告期内，公司公共业态项目品质持续改善，大中型优质项目数量增加，整体营业收入持续稳定增长，业务收入较上年同期增长 25.77%。

随着我国后勤社会化改革持续推进，大量基础建设当中的公共物业与设施设备投入运营，公共物业前景可期。公司公共物业作为服务产品类型最为丰富、新产品涉足最多的产品孵化中心，在市场拓展及运营中会及时根据市场情况进行重点方向的实时调整，以最灵活的市场机制，应对多变的市场环境。截至报告披露日，公司在交通类物业产品取得了较好的前期拓展成果，已进入重庆、南京绕越、河南南登高速公路部分服务区以及重庆、苏州、贵阳、长沙、洛阳等地轨道交通部分线路；同时，基于外地拓展标志性项目的积极影响，报告期内中公司加大对重庆中心城市的重要项目拓展，取得了广交会展馆、北京金风科技园区、南阳市三馆一院等大型标志性项目，亦彰显了在公共物业领域的品牌竞争力与影响力。

4、办公物业

随着城市化进程的加深，存量市场的增加，对以写字楼、党政军机关类为代表的办公物业的运营能力提出了更高要求。面对客户高品质、高标准、智能化、多元化的服务需求，公司以部分服务的机关项目作为办公业态标准化建设试点，以点带面，打造办公业态类约化、精细化、专业化管理水准，并以此对标、学习，不断提升现场服务品质和标准化水平；同时通过推进智能化技术和装备在办公物业服务领域的应用，为客户提供多元化、菜单式服务，助推服务升级。报告期内，公司深入挖掘办公业态新客户、新需求，开发了包括通讯公司、烟草公司、干休所等新项目类型；与此同时，受益于收并购民兴物业带来的项目并表，办公业态在管项目数量、营业收入、营收占比均实现大幅增加，业务收入较上年同期增长 45.84%。

5、商住物业

商住物业 2020 年度业务收入较上年同期增长 9.63%，作为与百姓最为贴近的板块，防疫抗疫中投入了大量的人力物力，在防疫期间的担当表现在社会中取得了良好的口碑效应，突显了在危急状态下，作为城市运行和百姓美好生活保障的基础性行业的价值和作用。伴随疫情管控的有效推进，积极配合进入防疫状态的商业领域也开始回暖，报告期内，公司注重加强与在管客户的深度合作及商业资产经营，大力支持业务的恢复发展；对增值服务持续进行深入研究，特别是注重满足客户多元化和差异化服务产品的研发和拓展；通过介入老旧城区改造与社区治理，挖掘老旧小区改造带来的项目机会；以党建引领商住社区物业建设，积极探索“物业 + 生活服务”的发展模式。

（五）其他重大事项

1、开展合资合作

报告期内，公司通过开展多种形式的合资合作，以此推动优势资源互惠互利。

城市服务方面，公司于 2020 年 7 月与青岛融源影视文化旅游产业发展有限公司（以下简称“青岛融源”）共同投资成立青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司，开始布局城市服务的战略。青岛融源作为李沧区政府资产运营管理平台，公司负责为李沧区提供智慧城市建设和运营保障服务，双方就青岛李沧区基础设施建设、智慧城市建设及运营管理进行深入合作。同年 12 月，公司联合重庆辉尚金控投资集团有限公司（以下简称“辉尚金控”）、贵阳市甲乙智慧城市设计有限公司新增设立贵阳市大正辉尚智慧城市运营服务有限公司，充分发掘和利用各方在各自领域的优势资源，共同努力开发运作贵州城市运营及物业服务业务，实现各方的合作共赢，公司城市服务战略更进一步。

收并购方面，公司于 2020 年 10 月实施了上市后的首次并购，通过收购