

证券代码：002968

证券简称：新大正

公告编号：2020-043

重庆新大正物业集团股份有限公司

2020 年半年度报告摘要

一、重要提示

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。

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

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：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均出席了审议本次半年报的董事会会议。

报告期内，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

	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）	567,327,011.61	489,905,555.08	489,905,555.08	15.80%
归属于上市公司股东的净利润（元）	53,760,901.54	47,509,822.65	47,509,822.65	13.16%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	50,975,175.24	44,101,045.63	44,101,045.63	15.59%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-23,349,253.74	-41,316,061.53	-41,316,061.53	43.49%
基本每股收益（元/股）	0.50	0.88	0.59	-15.25%
稀释每股收益（元/股）	0.50	0.88	0.59	-15.25%
加权平均净资产收益率	7.02%	18.55%	18.55%	-11.53%
	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）	999,203,310.00	995,353,271.92	995,353,271.92	0.39%
归属于上市公司股东的净资产（元）	762,788,257.12	753,526,048.90	753,526,048.90	1.23%

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	6,533	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		
中国建设银行股份有限公司—华宝事件驱动混合	其他	1.12%	1,200,050	0		

型证券投资基金					
上述股东关联关系或一致行动的说明	王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇四人为一致行动关系				
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无				

4、控股股东或实际控制人变更情况

报告期内公司控股股东、实际控制人未发生变更。

5、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

6、公司债券情况

适用 不适用

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

近年来，物业行业伴随着城市经济的快速发展飞速成长。2020年上半年，伴随着新冠疫情的发生，物业企业走进了更多人的视线，在这次疫情防控阻击战中，物业管理作为城市日常运行和社区生活服务的基础性行业，其作用和价值得以充分体现。习近平总书记以回信的方式，对物业行业的作用和贡献给予了充分的肯定。可以预见的未来，物业管理将更快的融入城市综合运营管理体系，获得更大的发展空间。

伴随着行业的快速发展与业务的延伸，领先行业的各大物业企业纷纷跳出原有的业务逻辑，通过市场拓展、收并购合作等方式开启全国化、规模化进程。同时在夯实基础物业管理水平的前提下，不断挖掘新兴业务产品，行业边界从传统的住宅小区不断扩展到城市公共建筑和设施管理、资产运营等领域，近两年更是快速向市政、环卫、交通等城市运营服务方向延展。

报告期内，面对疫情冲击，公司作为物业服务企业坚守在战役一线，勇于担当基层公共卫生安全防控重任，保证所服务的公共、航空、学校等特殊业态在特殊时期的安全、平稳运营，包括武汉服务的所有项目在内，公司实现了“零员工感染、零管理项目继发性/爆发性感染”，全国各地项目均实现平稳过度，体现了公司全国化运营能力和高效的管理能力。在疫情压力下，公司克服困难不懈推进全国化市场拓展的战略，在航空、公共、学校等重点业态上取得较大突破，实现了公司业绩的持续稳定增长。短期来看，疫情对物业行业在市场拓展与经营上面会有一些影响，但从长远看，疫情过后，物业行业将会迎来更良性与健康的发展环境和机会。报告期内，公司实现营业收入56,733万元，同比增长15.80%；实现归属于上市公司股东的净利润5,376万元，同比增长13.16%。

（一）报告期内项目情况

截至报告期末，公司签约项目340个，在管项目334个，签约面积近7,000万方。报告期内，公司项目拓展的市场战略逐步从项目“数量”向“质量”开始转变，加大了对标志性项目、战略性项目、创新性项目的拓展力度；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，给了公司更多高质量项目的获取机会。因此，公司在报告期内获取的项目数量增长放缓，但单个项目规模增长明显。

（二）报告期内新开发业务情况

报告期内，公司开发的新项目和业务合同总金额超3.7亿元，合同签约期为1-5年不等。新签约项目数量27个，签约总金额较去年同期增长约10%。其中，成渝地区市场开发额约占新开发项目总金额的31%，省外地区（除成渝地区外）市场开发额约占新开发项目总金额的69%，省外地区中航空类项目约占总金额的41%。

上半年由于疫情的冲击使得公司市场开拓承受了一定的压力，进行市场拓展的有效时间大幅减少。但在严峻的疫情防控形势影响下，上半年公司仍然利用疫情暂缓后的短暂时间，积极进行市场拓展，并成功中标包括南京禄口国际机场、南昌昌北国际机场、青岛胶东机场、广西大学、中国进出口商品交易会展馆（即“广交会展馆”）、重庆高速公路服务区等重要大型项目，为公司后续的业绩增长提供有力保障。

（三）公司全国市场布局情况

区域	2020年1-6月份		2019年1-6月份	
	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	222	39,241.69	216	38,512.04
其他城市	112	17,462.01	100	10,453.61
合计	334	56,709.71	316	48,965.65

报告期内，公司新进驻广东、上海、山东等3个直辖市/省会级城市，其中山东地区项目于2020年6月签约，尚未在报告期内进场，已于2020年7月进场开展服务。截至报告期末，公司已在全国19个省市、33个城市开展物业服务。

报告期内，公司在已初步完成全国化布点的情况下，对组织架构进行了调整，按照重点中心城市发展策略的新模式进行重点区域拓展。同时，由公司各大事业部加强对产品力的研究和提升，实现全国项目质量的标准化，从而提升公司全国化布局的深度。

（四）五大业态经营情况

项目	2020年6月30日		2019年12月31日	
	在管项目（个）	主营业务收入占比（%）	在管项目（个）	主营业务收入占比（%）
公共物业	75	20.70%	72	20.89%
学校物业	60	20.66%	66	22.35%
办公物业	101	23.66%	92	21.29%
商住物业	87	21.30%	88	25.43%
航空物业	11	13.68%	7	10.04%
合计	334	100.00%	325	100.00%

1、学校物业

受疫情影响，上半年学校全面推迟开学，同时部分学校因疫情原因暂停或延期进行物业招投标，对项目开拓造成较大的影响。在疫情压力下，公司坚持推动全国化战略，在外地学校项目拓展上取得了一定的成效。其中广西大学、西藏民族大学顺利完成承接入驻、西安交通大学计划7月份进场。

报告期内，学校业态的管理模式由开放式管理转变为封闭式管理，公司作为具有15年学校物业管理经验的一体化服务供应商，在学校项目的安全、服务质量等全局把控方面展现出较大的管理优势，并迅速建立了与之适应的标准化规则，以满足特殊时期的服务需求。同时，公司积极研究客户需求，创新商业模式，开发增值服务业务，拓展了如学生公寓特约保洁、S潮宝等创新服务业务。

2、航空物业

报告期内，航空运输业虽然受到疫情影响较大，存量项目在2020年上半年的服务收入短期内受到了一定的影响，但基于公司所服务的机场主要集中在国内航站楼部分，随着我国全面复产复工，国内航空运输复苏态势良好。

航空业态作为公司2019年孵化出的重点培育新业态，虽然受疫情影响，但是公司在航空业态的新项目开拓中仍然表现优异。报告期内，通过积极的市场开拓和在管机场的延伸服务深挖，实现年合同金额新增约5,500万元。截止报告期末，航空业态已布局北京大兴国际机场、广州白云国际机场、上海虹桥国际机场等国内13座机场。

3、公共物业

公共物业作为公司覆盖城市功能体最为广泛的物业服务业态，疫情期间承担了基层公共卫生安全防控的重任。报告期内，公司在医院、交通等业态加大投入，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。2020年4月份，公司成功中标中国进出口商品交易会展馆（即“广交会展馆”），项目的签约彰显了公司在公共物业领域的品牌竞争力与影响力，也是公司全国化发展战略顺利实施的重要体现，为进一步开拓全国性的公共物业市场奠定了坚实基础。

经过集团组织2019年的调整，公共物业已成为覆盖园区、交通、医养、场馆、景区市政等多种城市功能体的物业服务业态，以“平台化”发展策略，创新孵化细分领域，深拓公共物业服务领地，精研服务品质。报告期内，根据公司对公共物业市场的调研，确定了以公共交通业态为主、以工业园区业态为辅，将市政道路清扫、保洁管养作为新业态的孵化重点。

4、办公物业

2020年上半年，办公物业新签约办公项目8个，新增入驻7个，业绩实现了较好增长。报告期内，公司根据当地政府开展机关事务标准化试点的通知要求，迅速成立标准化建设领导小组，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，打造办公业态集约化、精细化、专业化管理水准，引领办公业态规范发展。同时，公司十分重视持续推进智慧物业建设，通过加快推进智能化技术和装备在办公物业服务领域的应用，以实现物业服务智能化发展。

5、商住物业

商业物业方面，随着国内疫情逐渐缓解，国家通过稳就业促增收保民生，提高居民消费意愿和能力，多措并举推动消费的回升，大力支持商场等生活服务业恢复发展；住宅物业方面，由于公司服务的主要为公租房类百万方级别的大型社区，在防疫期间的担当表现在社会中形成了良好的口碑效应，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。

2020年上半年，公司实现新签约商住项目4个，并已全部完成入驻。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、加强深挖潜能；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，实现社区效益和经济效益同步

提升，推进住宅环境、社区、人文共治。

（五）信息化建设推进

报告期内，公司稳步推进管理信息化和业务信息化的打造和更新，助力公司管理效率、决策能力和现场管理能力的提升。同时我们注意到数字化给管理带来的机遇，通过重点打造公司数据智慧中台，实现项目品质的有效提升。

2、涉及财务报告的相关事项

（1）与上一会计期间财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

（2）报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

（3）与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用