

# 重庆新大正物业集团股份有限公司

## 2020 年年度财务决算报告及 2021 年预算报告

### 一、2020 年度财务决算报告

2020年公司实现营业收入131,834.88万元,比上年同期增长25.01%;利润总额15,492.59万元,比上年同期增长26.70%;归属于上市公司股东的净利润13,120.69万元,比上年同期增长25.61%;归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润11,377.19万元,比上年同期增34.64%。

公司2020年财务报告按照企业会计准则的规定编制,天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具了标准无保留意见的审计报告《天健审(2021)8-80号》。现将2020年度的财务决算情况报告下:

#### (一) 2020 年度主要财务数据

单位:人民币万元

项目	2020年	2019年	本年比上年增减
营业收入	131,834.88	105,460.35	25.01%
利润总额	15,492.59	12,227.59	26.70%
净利润	13,197.92	10,509.88	25.58%
归属于上市公司股东的净利润	13,120.69	10,445.96	25.61%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	11,377.19	8,450.17	34.64%
经营活动产生的现金流量净额	17,332.58	5,123.41	238.30%
基本每股收益(元/股)	1.22	1.26	-3.18%
加权平均净资产收益率	16.51%	33.50%	-16.99%
项目	2020年	2019年	本年比上年增减
资产总额	123,255.55	99,535.33	23.83%
归属于上市公司股东的净资产	85,030.20	75,352.60	12.84%

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) 2020 年度财务状况、经营成果和现金流量情况分析

##### 1、资产构成情况

单位:人民币万元

指标	2020年末		2019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	67,650.93	54.89%	61,759.45	62.05%	-7.16%
应收账款	20,274.01	16.45%	13,920.37	13.99%	2.46%

其他应收款	8,620.99	6.99%	6,569.68	6.60%	0.39%
投资性房地产	4,403.03	3.57%	-	-	-
固定资产	12,905.20	10.47%	12,314.27	12.37%	-1.90%
无形资产	517.13	0.42%	239.04	0.24%	0.18%
在建工程	627.49	0.51%	739.34	0.74%	-0.23%
商誉	3,689.07	2.99%	-	-	2.99%
其他资产	4,567.71	3.71%	3,993.17	4.01%	-0.31%
资产总计	123,255.55	100.00%	99,535.33	100.00%	0.00%

2020年度公司整体业务运作良好，主要资产结构稳健。其中：投资性房地产为2020年6月30日起公司部分房产转投资性房地产使用；商誉为收购民兴物业形成。

公司主要资产增减变动情况如下：

单位：人民币万元

项目	2020年度	2019年度	变动幅度	变动原因
应收账款	20,274.01	13,920.37	45.64%	公司经营规模扩张，全国市场拓展及收购民兴物业所致
存货	235.56	61.58	282.53%	公司业务规模扩大，航空业态业务扩张增长，并购民兴物业存货增长所致
投资性房地产	4,403.03	-	-	公司部分的房产转为投资性房地产
无形资产	517.13	239.04	116.33%	信息化建设相关费用转无形资产(金蝶协同办公系统、航空保洁项目购买FaMe系统)
商誉	3,689.07	-	-	并购民兴物业形成商誉

## 2、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：人民币万元

项目	2020年度	2019年度	变动幅度	变动原因
应付账款	8,251.29	3,693.55	123.40%	经营业务规模增长带来物资采购增长，且并购民兴物业并表
应付职工薪酬	15,689.53	10,618.27	47.76%	经营业务规模增长带来薪酬增长，且并购民兴物业并表
应交税费	2,682.08	1,411.34	90.04%	经营业务规模增长带来应交税费增长，且并购民兴物业并表
其他应付款	7,511.07	5,125.84	46.53%	未支付股权转让款，且并购民兴物业并表
递延所得税负债	185.31	-	-	转投资性房地产核算形成其他综合收益，确认递延所得税负债

## (2) 偿债能力分析：

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
资产负债率	30.77%	24.15%
流动比率（倍）	2.64	3.56
速动比率（倍）	2.61	3.55

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。2020年末流动比率与速动比率较2019年末下降，主要是公司规模增长带来流动负债同期增长较大导致。资产负债率较2019年末有较大上升，主要是公司规模增长带来流动负债同期增长较大导致。

## 3、经营状况分析

单位：人民币万元

项目	2020年度	2019年度	变动幅度
营业收入	131,834.88	105,460.35	25.01%
营业成本	118,209.99	93,659.64	26.21%
营业利润	15,536.85	12,367.72	25.62%
利润总额	15,492.59	12,227.59	26.70%
净利润	13,197.92	10,509.88	25.58%
归属于母公司所有者的净利润	13,120.69	10,445.96	25.61%

### (1) 营业收入区域结构列示如下：

单位：人民币万元

省份名称	2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比
重庆区域	86,835.44	65.87%	80,198.45	76.05%
其他区域	44,999.44	34.13%	25,261.90	23.95%
合计	131,834.88	100.00%	105,460.35	100.00%

2020年公司推动全国化业务发展，城市公司经营规模大幅扩张，占集团收入占比提升10个百分点。

### (2) 盈利能力分析：

单位：人民币元

项目	2020年度	2019年度	变动幅度
总资产报酬率	13.91%	16.62%	-2.71%
加权平均净资产收益率	16.51%	33.50%	-16.99%
基本每股收益	1.22	1.26	-3.18%

### (3) 费用分析:

单位: 人民币万元

项目	2020年度	2019年度	变动幅度	变动原因
销售费用	2,312.64	1,725.26	34.05%	公司业务规模的持续扩大和扩张,销售人员数量增加导致职工薪酬成本增加;业务持续开拓,导致项目招投标费持续增加。
管理费用	11,977.77	8,017.83	49.39%	公司业务规模扩大和组织结构逐步规范和完善,为满足日常经营和管理需求,职工薪酬、中介机构服务费及品牌宣传费用增加所致。
财务费用	-525.54	98.09	-635.78%	主要系报告期内募集资金取得的利息收入增加。

### (4) 现金流量分析:

单位: 人民币万元

项目	2020年	2019年	同比增减	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	17,332.58	5,123.41	238.30%	主要系报告期内应收账款账期管理提升,同时业务规模扩大,经营性收入增加
投资活动产生的现金流量净额	-7,621.86	-2,580.67	-195.34%	主要系收购民兴物业所致
筹资活动产生的现金流量净额	-4,366.85	34,391.88	-112.70%	主要系上期收到首次公开发行股票募集资金,本期无此事项
现金及现金等价物净增加额	5,343.88	36,934.62	-85.53%	主要系上期收到首次公开发行股票募集资金,本期无此事项

## 二、2021 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 2021 年的经营方针策略及年度市场拓展计划，并以经过审计的 2020 年度的经营实绩为基础，按照合并报表口径，编制了 2021 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 2021 年度预算的合并范围。

### （三）预算编制基本假设及前提

1、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。

2、现行的会计政策及会计估计没有发生重大变更；

3、现行的有关法律、法规和制度没有发生重大变化；

4、现行的社会经济环境没有发生重大变化

5、现行的劳动用工环境没有重大变化；

6、公司目前的主要原材料及供求关系没有重大变化；

7、公司目前执行主要税收政策没有发生重大变化；

8、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

2021 年营业收入增长幅度预计为 45%-55%之间。