

证券代码：002968

证券简称：新大正

公告编号：2021-052

重庆新大正物业集团股份有限公司

2021 年半年度报告摘要

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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
张乐	董事	因工作原因未能亲自出席	李茂顺
张洋	独立董事	因工作原因未能亲自出席	刘星

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

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、主要财务数据和财务指标

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
营业收入（元）	896,376,680.90	567,327,011.61	58.00%
归属于上市公司股东的净利润（元）	74,386,375.56	53,760,901.54	38.37%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	68,864,738.73	50,975,175.24	35.09%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-158,697,977.84	-23,349,253.74	-579.67%
基本每股收益（元/股）	0.4607	0.5003	-7.92%
稀释每股收益（元/股）	0.4607	0.5003	-7.92%
加权平均净资产收益率	8.56%	7.02%	1.54%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减
总资产（元）	1,209,575,105.15	1,232,555,506.35	-1.86%
归属于上市公司股东的净资产（元）	895,793,594.68	850,302,006.73	5.35%

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	4,500		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、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
王宣	境内自然人	28.64%	46,624,590	46,624,590		
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%	28,125,000	28,125,000		
李茂顺	境内自然人	6.91%	11,250,000	11,250,000		
罗渝陵	境内自然人	3.93%	6,403,500	0		
招商银行股份有限公司－交银施罗德新成长混合型证券投资基金	其他	1.73%	2,821,325	0		
陈建华	境内自然人	1.73%	2,812,500	2,812,500		
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	其他	1.70%	2,773,840	0		
廖才勇	境内自然人	1.66%	2,700,000	2,700,000		
上海荣巽资产管理中心（有限合伙）－温州荣巽嵩山股权投资合伙企业（有限合伙）	其他	1.60%	2,596,300	0		
深圳市创新投资集团有限公司	国有法人	1.43%	2,313,750	0		
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。			
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

控股股东报告期内变更

适用 不适用

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

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、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

（一）行业情况

2021年上半年，国家相关部门陆续出台多项政策文件持续推进行业发展。国家住建部、发改委、商务部等十余部门联合发布了《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》《关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见》等多个重磅政策文件，为物业行业打开新的发展空间。此外，“十四五规划”的发布，将国家治理体系和治理能力现代化摆在突出位置，对加强和创新社会治理、构建基层社会治理新格局提出了新的要求，加快物业服务与养老、乡村振兴、城市服务等融合发展，推动“物业+”的边界不断延伸。

行业数据显示，2019年全国物业管理行业收入规模已达万亿，国内物业管理行业整体市场规模和增速不断攀升，市场集中度进一步提升，行业整合加速、并购规模增大，物业服务延伸城市服务新市场，行业边界进一步扩大，行业整体处于快速发展阶段。

在新的政策环境、竞争形势之下，公司紧紧围绕2021年度经营规划目标，积极践行“规模扩张、品质发展”的发展理念，扩大经营规模的同时，注重发展质量的提升，实现了又快又好地健康发展。

（二）业绩概述

1、收入分析

报告期内，公司实现营业收入89,638万元，较上年同期增长58.00%。受益于2020年翘尾收入、2021年市场拓展上的良好表现，并购项目及合资合作项目带来的收入增长，以及增值服务及延伸服务带来的收入增长，上半年营业收入实现大幅度增长。

市场拓展方面，公司新拓展项目中标总金额约8亿元，饱和年化合同收入金额约4亿元，创历年新高；同时，受益于公司持续的标准化建设及品质管控，有效提升了项目品质对市场的带动作用，助力新项目拓展及老项目续约。上半年新签年合同额1000万（含）以上项目9个，项目整体品质提升明显，品牌形象持续提升。

（1）省内外分析

单位：人民币万元

区域	2021年1-6月		2020年1-6月	
	营业收入	占比	营业收入	占比
重庆区域	46,920	52.34%	39,265	69.21%
其他区域	42,718	47.66%	17,468	30.79%
合计	89,638	100.00%	56,733	100.00%

报告期内，公司在重庆区域继续保持较强的市场竞争力，营业收入稳定增长，较上年同期增加约7,655万元；重庆以外区域收入快速增长，较上年同期增加约25,250万元。从收入占比上看，随着公司业务全国化深入推进，重庆以外区域收入占比快速提升至接近公司营业收入的50%，区域收入结构进一步调整，标志着公司已从以重庆为主的区域公司初步成长为一个全国化公司。

今年新拓展项目中标总金额约8亿元，重庆以外区域市场的拓展量占比超过80%。随着公司业务全国化深入推进以及各层级人才的引进，重点中心城市的建设和打造已初具成效。在公司良好的市场拓展能力带动下，城市公司的自主业务拓展能力增强，为后期城市公司的收入稳定增长提供了动力。

（2）分业态分析

单位：人民币万元

项目	2021年1-6月		2020年1-6月		同比变动
	营业收入	占比	营业收入	占比	
学校物业	14,989	16.73%	11,719	20.66%	27.90%
航空物业	10,186	11.37%	7,756	13.68%	31.33%
公共物业	17,889	19.96%	11,737	20.70%	52.41%
办公物业	30,958	34.55%	13,416	23.66%	130.76%
商住物业	15,587	17.39%	12,082	21.30%	29.01%
合计	89,608	100.00%	56,710	100.00%	58.01%

公司主营业务按学校物业、公共物业、航空物业、办公物业、商住物业五大业态划分。

①办公物业营业收入同比增长达130.76%，增长及占比均达到较高水平。办公业态注重对重庆办公市场深耕的同时全国拓展表现良好，2020年下半年开始，公司办公业态新开发产品：军队类项目市场拓展方面快速增长，报告期内实现翘尾收入及报告期内新拓展项目收入，同时受益于并购公司项目以办公类物业为主带来的收入增长。报告期内，办公物业新中标国银金融中心、中国再保险大厦、中国地震局、深圳市

公安局罗湖分局等重要标志性项目及多地干休所项目。

②公共物业营业收入同比增长52.41%，主要系场馆物业、园区物业影响力在全国范围内持续扩大，新开发的医养物业、交通类项目等增长迅速。报告期内，公司在市政环卫类项目取得突破，中标重庆市涪陵新城区市政环卫项目；在医养物业、交通类项目取得良好的拓展成果，中标包神铁路和贵阳、洛阳、合肥等地轨道交通的部分线路，以及襄阳市中医医院等医院项目；场馆物业方面，新中标的国家体育总局冬季运动管理中心承担保障2022年北京冬奥会的备战参赛任务，将成为新大正发展历程中具有标志性意义的体育场馆业态新标杆。

③航空物业营业收入同比增长31.33%，机场布局快速扩张，持续领先国内航空行业业态。报告期内，新中标深圳宝安国际机场、南通兴东国际机场、长沙黄花国际机场、温州龙湾国际机场等4个机场，并开发了安保服务、行李打包等多项业务。公司深耕航空业务领地，目前已进入19个国际机场，公司将继续塑造新大正航空品牌，打造企业航空文化。

④学校物业营业收入同比增长27.90%，报告期内，军事学校类项目在该细分业态中表现突出；期间公司深挖传统增值服务深度，积极开发高营收创新增值产品，潮宝平台覆盖率提升，并推出了诸如暑期寝室清洁、暑期培训保障、迎新物资销售等多种创新业务。报告期内，公司荣获由中国教育后勤协会物业管理专业委员会评选的“2020年全国学校物业服务企业50强”第4名，承担重庆教育后勤协会物业管理专业委员会首届秘书长单位。

⑤商住物业营业收入同比增长29.01%，公司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，同时积极探寻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。报告期内，商住物业新中标莆田市荔城区鞋服城等物业服务项目。

（3）分产品分析

单位：人民币万元

项目	2021年1-6月	2020年1-6月	同比变动
	营业收入	营业收入	
物业管理服务	84,557	53,166	59.04%
增值服务	5,051	3,544	42.55%
合计	89,608	56,710	58.01%

公司物业服务收入由物业管理服务（含综合物业物业管理服务、专业物业服务）和物业增值服务收入构成。

报告期内，公司营业收入以物业基础服务收入为主，占比约94.36%，较上年同比增长59.04%；物业增值服务收入占比5.64%，较上年同比增长约42.55%。报告期内，公司积极拓展创新业务，深入挖掘增值服

务，新设创新业务孵化中心，全力打造公司在基础物业服务以外的增值服务能力，为公司打造标准化增值服务产品并在各在管项目进行推广，获得了一定的效益；同时公司注重对在管项目的服务范围及服务内容的延伸拓展，通过为客户提供更多更广的物业服务，实现在管项目的收入增长。物业增值服务作为公司重要的盈利增长点，有利于优化收入结构、突破规模限制。

2、利润分析

报告期内，公司实现归属于上市公司股东的净利润7,439万元，同比增长38.37%，净利润增长主要由经营规模扩大以及增值服务收入增长实现。同时，公司净利润增速较营收增速低，主要是受公司在加速扩张的进程中对各项措施的投入增加以及政策调整带来的人工成本变动影响。报告期内，管理费用7,346万元，较上年同期增长38.01%；销售费用1,149万元，较上年同期增长41.43%。

(1) 成熟项目/新进项目比较分析

单位：人民币万元

项目	2021年1-6月		
	收入占比	毛利	毛利率
成熟项目（1年以上）	80.12%	15,260	21.26%
新进项目（1年以内）	19.88%	2,030	11.39%
合计	100.00%	17,290	19.30%

项目的盈利水平与公司进入时间有关，公建物业项目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。主要在于新进项目因必需的项目员工培训、固定资产投资等原因，前期成本较高；而成熟项目通过深入挖掘客户需求，通过对在管项目延伸开发及增值服务开发，经营内容和深度增加，效益也随之增加。

2020年及报告期内，公司市场拓展连续取得快速增长，新进项目也随之快速增长，截至报告期末，公司新近项目收入占比约19.88%。随着新进项目占比的逐渐增加，公司营业规模逐渐扩大的同时，总体毛利率受到一定影响，较去年下降2.18%。

(2) 省内外比较分析

单位：人民币万元

区域	2021年1-6月	
	毛利	毛利率
重庆区域	9,553	20.37%
其他区域	7,737	18.11%
合计	17,290	19.30%

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，新进项目也能获得区域密度提升后的边际收益；因此，重庆区域整体盈利水平趋于稳定。

公司设立城市公司拓展外地市场，通过积极拓展项目渠道、打造当地重点标杆项目，建立品牌形象，以扩大新区域的市场占有率。公司目前已初步实现了以10个重点中心城市为核心，拉动辐射周边省市的全国化布局。由于新建城市公司在团队搭建、项目拓展及市场探寻上需要进行一定的初期投入，对应的销售费用、管理费用等会处于一个较高水平；同时，由于外地区域属于市场拓展爆发期，新进项目占比较高，因此总体来说，处于培育期的中心城市公司盈利水平低于重庆区域。随着城市公司所辖市场逐渐成熟，盈利水平将逐步回归正常水平。

(3) 其他影响盈利的主要因素

①人才储备及引进带来的管理费用增长

自上市以来，公司加大了对优秀人才特别是综合型高级管理人才的引进力度，集团总部及业务条线引进了大量的中高层人才34人，根据市场的变化和发展，公司在去年组建了创新业务孵化、城市运营拓展等团队，今年新设智慧科创中心团队，上述人才的引进及团队的组建对报告期内的管理费用形成一定的影响。报告期内，管理费用7,346万元，较上年同期增长38.01%。

②政策影响

2020年为应对疫情影响，国家及地方政府相关部门出台了各类优惠政策，对各大企业进行支持，作为人力密集型行业的企业，关于人力方面的优惠政策影响较大。上年同期疫情相关减免社保影响金额约1,222万元，截至2020年底，疫情相关减免类的社保优惠政策已逐步到期；同时，根据2021年4月份《重庆市人力资源和社会保障局重庆市财政局国家税务总局重庆市税务局关于2021年社会保险缴费有关问题的通知》（渝人社发〔2021〕15号），报告期内公司符合的重庆市困难行业企业社会保险单位缴纳基数上调，影响金额约708万元。

③长期股权激励政策的实施形成了股份支付

为进一步建立、健全公司长效激励机制，使各方共同致力于关注公司的长远发展，由此激发公司管理团队、核心骨干的积极性，提升公司经营效率，报告期内公司实施了2021年限制性股票激励计划的首次授予以及员工持股平台新合伙人的吸纳，上述事项产生的股权激励费用分摊对净利润影响约257万元。

(三) 报告期内重点工作实施情况

报告期内，公司紧紧围绕2021年度经营规划目标展开工作。

1、扩规模增体量，优化业务结构

报告期内，公司全国化迅速推进，随着业务快速拓展，服务范围已覆盖全国23个省市，62座城市，为推动经营规模扩张，公司内生、外延、创新多项并举。通过重点中心城市的打造，增强城市公司自主拓展能力，着力塑造全国性品牌形象，激发内生活力；积极探寻互惠互利、稀缺资源补充的投资合作机会，开

展了重点项目合作开发等多种形式战略合作形式，加速规模扩张速度；加大了创新增值服务拓展力度，深挖服务空间，搭建、推广面向各业态的创新业务平台，并积极探索第三方运营合作等多种运营模式。

2、中台能力建设，提升品质和效能

报告期内，公司着力产品力提升，加强中台能力建设，以匹配全国化发展及业务拓展的需要。完成了2020年标杆项目的评选以及2021年标杆项目建设启动，推动发挥标杆项目示范作用，实现服务品质与服务内容向新项目的快速复制，以标杆建设带动全局服务质量与收入提升；同时，试行项目分级制度，推动项目品质标准化管理，提升项目整体品质水平，引导资源优化配置。

3、加强人才队伍建设，树立创先争优文化

报告期内，公司加大了人才引进、人才培养的力度，并通过上下联动打造集团整体激励机制。公司通过实施头狼计划、拓宽猎头供应商合作机构、推动校企合作、推动内推渠道建设等多种方式加大人才引进力度，并积极推动三级人才培训体系建设，完善内部人才培养发展机。报告期内，公司还完成了2021年限制性股票激励计划的首次授予以及员工持股平台新合伙人的吸纳，长效激励机制进一步健全；优化了短期激励方案、个人绩效管理、荣誉激励等相关规范，充分调动基层级员工工作积极性。

4、推进数字化平台建设，支撑管理与业务发展

报告期内，公司加快了数字化推进工作，以满足公司快速发展需求，支撑创新业务与增值服务发展。公司使用募集资金新设全资子公司深圳慧链云科技有限公司作为信息化建设项目实施主体，在深圳组建专业团队，加快推动企业信息化建设实施。期间试点启动自研基础物业平台并逐步推广应用、拉通管理信息化协同平台提升管理效率、持续优化集团关键流程运作规范，释放集团经营管理效能。