

证券代码：002968

证券简称：新大正

新大正物业集团股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2021-005

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容） <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 路演活动
参与单位名称及人员姓名	工银瑞信/王君正；长江证券/刘义、袁佳楠；招商基金/王奇超；华泰柏瑞/陈世鼎；嘉合基金/王奕人、民生加银基金/靳木兰。
时间	2021年9月30日
地点	新大正物业集团股份有限公司会议室
上市公司接待人员姓名	董事长李茂顺；副总裁杨谭；助理总裁、董事会秘书翁家林；财务管理中心副总经理熊淑英
投资者关系活动主要内容介绍	<p>第一部分 介绍今年公司在市场开发、组织架构调整、中台能力打造、重点中心城市公司运营以及人才激励体系调整等情况。</p> <p>第二部分 投资者提问环节，交流内容如下：</p> <p>1、新大正未来的战略及目标是怎样的？</p> <p>近年来物业行业快速发展，行业整体规模不断增加，集中度快速提升。头部公司和上市公司通过收并购快速提升管理规模，同时不断拓展业务边界，其中资本起到了很大的推动作用，公司选择上市也是看到了资本对行业的促进作用。</p> <p>上市前十年，公司始终保持平均 20%-30%的年营收增长。2019 年上市后，公司通过优化调整组织、大力拓展市场、通过资本进行合作并购等方式，在今年上半年的营收增长已达到 58%，进入资本市场，使保持相对高的增长目标成为可能。</p> <p>就长期发展目标而言，我们认为企业的发展是一场长跑，需要把目标放长远，规模发展很重要，但更加需要关注企业真正的价值。公司希望保持相对高的发展速度的同时，实现可持</p>

续、有质量的发展。

2、面对当前房地产与物业行业的形势，如何看待未来几年的物业行业成长空间？

我们对物业行业充满信心，从两个角度来看：第一，物业行业作为维持社会日常运行、保障人民美好生活的基础性行业，物业公司提供的保障服务涵盖机场、地铁、高速、场馆、公园、图书馆等各种城市公共空间、以及住家小区，物业行业对老百姓的日常基础保障发挥了重要的作用。第二，2020年以来国家相关部委密集出台支持物业服务行业发展的政策，并连续发布文件规范物业行业，表明行业作为社会基层治理组织的价值逐渐被看见。

第二方面，目前整个行业，按建筑物的功能可能划分住宅和非住宅两大类，各自占比大致为 5:5，而非住宅部分就是我们所称的城市公共建筑与设施管理，公建市场始终具备巨大的空间。近年来，随着国家后勤社会化改革的推进，开放了一部分后勤服务到市场，但仍有很大的未释放的市场空间。

第三方面，近几年来物业行业有两个方向的变化：第一个是市政环卫，近年有多家物业公司向这个方向延伸，包括通过收并购的方式；第二个是城市运营服务，这也是头部企业关注度很高的一个领域，物业公司有机会进入提供服务。

整个行业市场前景更加广阔，未来成长空间足够大。所以未来的行业空间足够大的情况下，能够容纳更多的竞争。

3、行业竞争激烈，我们如何应对竞争、保持高增速？

市场竞争对我们来说一直存在，只是不同的阶段竞争的对手不同而已，公司作为市场化公司，经过这么多年的市场历练，对于市场的敏锐性、竞争力，特别是公共建筑领域有一些优势。竞争始终都在，公司通过这些年的发展，一直在打造自身的竞争力，通过坚持战略方向，我们有信心、有能力去面对竞争。上市以后，我们通过合作并购的方式进行各种外延式扩

张，同时也坚持不放弃内生增长。

4、我们注意到今年公司引进了大量人才，请问公司是如何吸引人才加盟的？

公司自上市以来，坚持“先融人后融资”的发展理念，加大了对优秀人才特别是复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 40 余人，在人才布局与业务布局上同步匹配进行，支撑全国化发展。

公司能够吸引人才的加盟，与公司的文化和经营机制相关。从公司成立之后，就有股权激励制度。上市之前设立合伙平台，上市之后推行限制性股票计划，在项目和基层实施超额利益分享机制，未来会在城市公司推行新的合伙人制度，多种方式结合从而形成具有新大正特色的股权激励体系。这种激励的基因，随之形成的文化和经营机制，能够吸引行业内想干事、想创业、认同公司企业文化的优秀人才。从目前来看，新引进的人才对公司的认同度、融合度还是很高的。

5、随着全国化拓展不断深入，公司对未来的毛利率如何考虑？

公司的毛利率历来维持在比较稳定的状态，今年毛利有所下降，是基于未来战略发展考虑，所必须作出的全国化拓展步伐加快，前期费用增加以及为支撑未来发展的团队组建吸纳中高端人才带来的当期管理成本上升，是公司在此发展阶段必须承受的压力。合理的毛利率是企业经营所必需，公司在保持一定增速的同时，会将毛利率控制在合理的区间。长期来看，承受盈利压力的阵痛后，随着规模效应、管理效能的提升，公司的长期竞争力将进一步提升。

6、请介绍一下公司中台能力建设的情况。

公司通过中台能力打造，增强企业的组织能力。通过今年的努力，取得了很大的进展。体现在，第一，今年集团中高管团队岗位增加了一倍；第二，集团总部职能中心、事业部、城

	市公司都进行了架构调整，强化五大主营业务的产品研发及数字化研究，让管理和服务标准化、智慧化，以此巩固现场的品质和效果。下一步，公司将继续推动数字化、智慧化方面的运营。
附件清单（如有）	无
日期	2021年9月30日