

证券代码：002968

证券简称：新大正

重庆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：2019-002

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及人员姓名	东方证券/房诚琦、长信基金/许望伟、嘉实基金/陈永、永赢基金/王硕、海富通基金/王振遨、东方基金/古立今、中国人寿基金/余罡、中银基金/刘腾、李思佳。
时间	2019年12月13日 10:00-15:00
地点	重庆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	总经理助理、董事会秘书：翁家林，证券事务代表：杭建鹏，证券主管：谢航。
投资者关系活动主要内容介绍	<ul style="list-style-type: none">● 介绍公司基本情况● 回答投资者问题● 项目参观 <p>一、物业行业市场竞争是以增量还是存量空间为主？</p> <p>我国大多数物业公司集中在住宅物业的市场竞争中，根据中物协今年公布的物业服务企业发展指数报告，95%以上的物业公司均布局住宅物业，仍然以增量住宅及物业竞争为主。公司专注于城市公建类物业，项目取得以招投标为主，同时随着后勤社会化的不断深入、国家基础建设的大力投入等因素，更多原有的公共建筑物业服务需求和新的公共建筑群体逐步被释放出来，因此，公建类物业不存在传统意义上的增量物业，以新进入市场进行招</p>

投标物业的竞争为主，但随着市场化的不断深入，近两年在原有存量市场上也出现了一定的竞争。

二、公司近年项目的新签率、撤场率是多少？

公司的业务拓展方式与物业行业惯例一致，包括公开招投标和商务谈判两种，截止最新一期统计数据，已签约项目 90% 以上是以公开招投标的方式获取。以项目个数计算新签率平均每年在 20% 以上、撤场率平均每年在 9% 左右。公司自 2018 年起更加注重发展质量，在兼顾项目数量的同时，将项目的单价、规模、盈利预期等作为目标项目的重要考量因素，提高了项目承接的门槛。近几年虽然新签项目的数量没有大幅度提高，但是单个项目的规模逐年提升，新签项目的年合同收入总额也逐年上升，呈现出持续发展势头。撤场项目主要集中在单价较低且盈利能力较弱的专项物业项目（公司基于战略发展、优化项目结构考虑主动选择退出部分项目），公司综合物业项目在报告期内的撤场率保持在较低的水平。

三、项目是进场确认收入吗，收费方式是怎么样的？

公司项目大多是进场提供物业服务后开始确认收入，收入确认符合权责发生制原则。收费方式按照双方物业服务合同约定方式执行，以月度付款或者季度付款方式为主。

四、公司能够承接北京大兴国际机场项目的原因或者优势是什么？

公司承接北京大兴国际机场项目是通过公开招投标方式取得，成功中标是基于专家评委会的专业判断。公司的内在因素在于：

（1）公司 20 余年的发展过程中积累了丰富的行业经验、专业的服务水平，让公司进入机场物业后快速总结出“机场物业规范服务标准”，有技术性、针对性提供专项服务；（2）公司在 2016 年

	<p>底中标重庆江北机场后，在航空物业领域钻研形成了一套航空物业的标准化服务流程，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”等排名，在相关物业服务中机场测评中，也连续优秀测评，形成了良好的业界口碑。在承接大兴机场前，公司陆续承接了七个国内机场物业服务项目，具有一定的市场影响力。</p> <p>五、公司业务收入增长与员工收入的涨幅情况如何？</p> <p>从财务报告可以看出，报告期公司的营业收入复合增长率约 20%逐年上升的趋势。员工的收入也每年进行上调，公司每年预算中会预计一定的员工涨薪比例作为考核要求，从招股书中员工薪酬部分也能看出报告期内公司各层级员工的收入均是逐年上升的。</p>
附件清单（如有）	无
日期	2019 年 12 月 13 日