证券代码：002968　　证券简称：新大正　　公告编号：2022-021

新大正物业集团股份有限公司 关于增加经营范围、变更注册资本及修订《公司章程》的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

新大正物业集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2022 年 3 月 25 日召开的第二届董事会第十一次会议审议通过了《关于增加经营范围的议案》《关于变更注册资本的议案》及《关于修订＜公司章程＞的议案》。上述事项尚需公司股东大会审议通过，现就相关情况公告如下：

一、经营范围增加情况

公司根据经营业务发展需要，增加经营范围：安全咨询服务；名胜风景区管理；印刷品装订服务；保安服务；养老服务；城市公园管理；洗染服务；信息技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；交通设施维修；仪器仪表修理；普通机械设备安装服务；建设工程施工、施工专业作业。

二、注册资本变更情况

根据公司 2021 年限制性股票激励计划实施情况及 2021 年度利润分配及资本公积金转增股本预案计划，注册资本由 161,196,000 元增加为 227,753,400 元。

三、修订《公司章程》情况

根据上述经营范围增加及注册资本变更情况，拟修订《公司章程》相应条款。

修订前	修订后
第六条 公司注册资本为人民币 161,196,000 元。	第六条 公司注册资本为人民币 227,753,400 元。
第十三条 经依法登记，公司的经营范围为：“许可项目：劳务派遣服务，餐饮服务，城市生活垃圾经营性服务，特种设备安装改造修理，职业中介活动，城市建筑垃圾处置（清运），公路管理与养护，通用航空服务，住宿服务，汽车租赁，消防技术服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：物业管理服务壹级（凭资质许可证从事经营）；物业管理咨询；房地产经纪；建筑物及设施设备运行维修管理；市政设施养护维修管理；城市园林绿化工程设计、施工（凭资质许可证从事经营）及养护；会议及展览服务；室内外保洁服务；家政服务；餐饮管理；洗衣、化粪池清掏；有害生物防治；网站建设；礼仪服务；航空商务服务；日用百货销售；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务），建筑物清洁服务；城乡市容管理；市政设施管理，工程管理服务；节能管理服务；安全系统监控服务；航空运营支持服务；航空运输货物打包服务；装卸搬运；专业保洁、清洗、消毒服务；护理机构服务（不含医疗服务）；酒店管理，住房租赁，固体废物治理；污水处理及其再生利用；文化场馆管理服务；环保咨询服务；锅炉化学清洗；供暖服务；管道运输设备销售；体育赛事策划；水资源管理；水污染治理；软件开发；计算机系统服务；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务，花卉绿植租借与代管理，单位后勤管理服务，病人陪护服务，体育用品及器材零售，信息技术咨询服务，医院管理，白蚁防治服务，机械设备租赁，运输设备租赁服务，环境卫生公共设施安装服务，停车场服务，[除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动]”（最终以市场监督管理局核定为准）。	第十三条 经依法登记，公司的经营范围为：“许可项目：劳务派遣服务，餐饮服务，城市生活垃圾经营性服务，特种设备安装改造修理，职业中介活动，城市建筑垃圾处置（清运），公路管理与养护，通用航空服务，住宿服务，汽车租赁，消防技术服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：物业管理服务壹级（凭资质许可证从事经营）；物业管理咨询；房地产经纪；建筑物及设施设备运行维修管理；市政设施养护维修管理；城市园林绿化工程设计、施工（凭资质许可证从事经营）及养护；会议及展览服务；室内外保洁服务；家政服务；餐饮管理；洗衣、化粪池清掏；有害生物防治；网站建设；礼仪服务；航空商务服务；日用百货销售；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务），建筑物清洁服务；城乡市容管理；市政设施管理，工程管理服务；节能管理服务；安全系统监控服务；航空运营支持服务；航空运输货物打包服务；装卸搬运；专业保洁、清洗、消毒服务；护理机构服务（不含医疗服务）；酒店管理，住房租赁，固体废物治理；污水处理及其再生利用；文化场馆管理服务；环保咨询服务；锅炉化学清洗；供暖服务；管道运输设备销售；体育赛事策划；水资源管理；水污染治理；软件开发；计算机系统服务；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务，花卉绿植租借与代管理，单位后勤管理服务，病人陪护服务，体育用品及器材零售，信息技术咨询服务，医院管理，白蚁防治服务，机械设备租赁，运输设备租赁服务，环境卫生公共设施安装服务，停车场服务，[除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动]”（最终以市场监督管理局核定为准）。
第十九条 公司股份总数为 161,196,000 股，全部股份为普通股，每股面值人民币壹元。	第十九条 公司股份总数为 227,753,400 股，全部股份为普通股，每股面值人民币壹元。

三、其他事项说明

本次变更注册资本、增加经营范围相关事项尚需公司股东大会审议通过，公司将在股东大会审议通过后办理公司经营范围、注册资本相关工商变更登记，变更后的经营范围最终以行政审批部门核准登记结果为准。

特此公告。

新大正物业集团股份有限公司
董 事 会
2022 年 3 月 29 日

证券代码：002968　　证券简称：新大正　　公告编号：2022-022

新大正物业集团股份有限公司 关于首次公开发行前股东罗渝陵变更承诺的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

新大正物业集团股份有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）于近日收到股东罗渝陵提交的《关于变更首次公开发行前相关承诺的申请》，申请变更其在公司招股说明书中做出的减持事项自愿性承诺。

现将具体情况公告如下：

一、变更承诺的具体情况

变更前的承诺	变更后的承诺
(1)对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份。	不变
(2)若本人减持持有发行人的股份，需满足以下前提条件：本人承诺的持有发行人股份锁定期均届满；本人如发生需向投资者进行赔偿的情形，均已经全额承担赔偿责任。	不变
(3)在本人所持发行人股份锁定期满后，本人拟减持发行人股份的，将严格遵守中国证监会、证券交易所关于股东减持的相关规定，并结合发行人稳定股价、开展经营、资本运作的需要，审慎制定股份减持计划，逐步减持。减持价格将不低于本次发行的发行价。	不变
(4)将通过深圳证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或深圳证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票；实施减持行为，将提前三个交易日通知发行人予以公告。	(4)将通过深圳证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或深圳证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票。

二、原承诺背景

罗渝陵在公司首次公开发行股票时持股占比为 5.58%，参照《中国证监会关于进一步推进新股发行体制改革的意见》（以下简称“42 号文”）中对 5%以上股东的要求，在公司《首次公开发行股票招股说明书》中作出自愿性承诺：如实施减持行为，需提前三个交易日通过公司予以公告。

截至目前，罗渝陵严格遵守了披露的相关承诺，未出现违反承诺的情况，承诺事项正常履行中。

三、承诺变更原因

因首次公开发行股票后原始股东持有股权比例稀释，及罗渝陵本人在解禁后的减持，截至 2022 年 3 月 20 日，罗渝陵持股占比为 3.34%，已不再适用 42 号文对 5%以上股东的监管要求，同时作为 5%以下的中小股东日常频繁发布减持公告容易对广大投资者造成认知误解，因此其于近日向公司提交了《关于变更首次公开发行前相关承诺的申请》。

四、变更的可行性和合规性

根据《上市公司监管指引第 4 号——上市公司及其相关方承诺》等相关规定，股东罗渝陵本次变更的承诺，系其在首次公开发行股票时作出的自愿性承诺，并非依据相关法律法规及规范性文件的强制性规定作出的法定承诺，且该承诺也不属于股东已明确不可变更或撤销的承诺。同时，该部分承诺内容不属于公司首次公开发行股票实施和完成的前提条件或必备条款，本次变更具有可行性。

同时，本次承诺变更不会损害公司和广大投资者的利益：

1、罗渝陵自 2016 年 9 月不再担任公司任何职务且不存在董监高人员委派，与公司大股东或实控人无关联关系或一致行动关系，变更承诺不会对公司股权结构及公司治理等造成不利影响。

2、根据原承诺，罗渝陵实施减持行为需提前三个交易日通过发行人予以公告，上市公司频繁发布减持计划和减持进展公告容易造成市场认知混乱，不利于维护公司及广大投资者的利益。

3、罗渝陵始终严格按照《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》实施减持，不存在减少和规避股东应履行义务的情形。

五、审批程序及审核意见

公司于 2022 年 3 月 25 日召开的第二届董事会第十一次会议及第二届监事会第十一次会议审议通过了《关于首次公开发行前股东罗渝陵变更承诺的议案》，该事项尚需提交公司股东大会审议。

1、独立董事意见

公司首次公开发行前股东罗渝陵变更相关承诺，有利于减少公司股价波动，维持股价稳定，不存在损害公司股东尤其是中小股东利益的情形，变更程序合法合规。我们同意公司首次公开发行前股东罗渝陵变更承诺的事项。

2、监事会意见

首次公开发行前股东罗渝陵不在公司担任任何职务，与公司及相关股东不存在关联关系或一致行动关系，过去也未有违反承诺情形。本次对其首次公开发行前的部分减持意向承诺进行变更，不会对公司股权结构及公司治理等造成不利影响，不存在减少和规避股东应履行义务的情形，不会损害公司及广大投资者的利益。

3、保荐机构意见

股东罗渝陵申请变更股份减持承诺的部分条款，符合《深圳证券交易所股票上市规则》《上市公司监管指引第 4 号——上市公司及其相关方承诺》等相关规定，不存在损害公司及公司股东特别是中小股东利益的情形。保荐机构对于本事项无异议。

五、备查文件

1、第二届董事会第十一次会议决议；

2、独立董事关于第二届董事会第十一次会议相关事项的独立意见；

3、长江证券承销保荐有限公司关于新大正物业集团股份有限公司首次公开发行前股东罗渝陵变更承诺的核查意见。

特此公告。

新大正物业集团股份有限公司
董 事 会
2022 年 3 月 29 日

证券代码：002968　　证券简称：新大正　　公告编号：2022-024

新大正物业集团股份有限公司 关于会计政策和会计估计变更的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2022 年 3 月 25 日，新大正物业集团股份有限公司（以下简称“公司”）召开第二届董事会第十一次会议、第二届监事会第十一次会议，审议通过了《关于会计政策和会计估计变更的公告》，本次会计政策和会计估计变更无需提交股东大会审议。现将具体内容公告如下：

一、会计政策变更情况概述

（一）会计政策变更的原因及内容

1.财政部于 2021 年 1 月 26 日发布了《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号，以下简称“解释第 14 号”），自公布之日起施行。

(1)解释第 14 号对符合“双特征”和“双控制”PPP 项目合同的相关会计处理和附注披露进行了明确。解释规定，2020 年 12 月 31 日前开始实施且至施行日尚未完成的有关 PPP 项目合同应进行追溯调整，追溯调整不切实可行的，从可追溯调整的最早期间期初开始应用，累计影响数调整施行日当年年初留存收益以及财务报表其他相关项目，对可比期间信息不予调整。

(2) 解释第 14 号对基准利率改革导致金融工具合同和租赁合同相关现金流量的确定基础发生变更的情形作出了简化会计处理规定。解释规定，2020 年 12 月 31 日前发生的基准利率改革相关业务应当进行追溯调整，追溯调整不切实可行的除外，无需调整前期比较财务报表数据。

2.财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”）。

(1) 解释第 15 号对企业将固定资产达到预定可使用状态前或研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理进行了明确。根据该解释规定：企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售（以下统称试运行销售）的，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不应将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。试运行产出的有关产品或副产品在对外销售前，符合《企业会计准则第 1 号——存货》规定的应当确认为存货，符合其他相关企业会计准则中有关资产确认条件的应当确认为相关资产。此项会计政策自 2022 年 1 月 1 日开始实行施行。

(2)解释第 15 号对资金集中管理的列报和披露进行了明确。企业根据相关法规制度，通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理的，对于成员单位归集至集团母公司账户的资金，成员单位应当在资产负债表“其他应收款”项目中列示，或者根据重要性原则并结合本企业的实际情况，在“其他应收款”项目之上增设“应收资金集中管理款”项目单独列示；母公司应当在资产负债表“其他应付款”项目中列示。对于成员单位从集团母公司账户拆借的资金，成员单位应当在资产负债表“其他应付款”项目中列示；母公司应当在资产负债表“其他应收款”项目中列示。对于成员单位未归集至集团母公司账户而直接存入财务公司的资金，成员单位应当在资产负债表“货币资金”项目中列示，根据重要性原则并结合本企业的实际情况，成员单位还可以在“货币资金”项目之下增设“其中：存放财务公司款项”项目单独列示；财务公司应当在资产负债表“吸收存款”项目中列示。对于成员单位未从集团母公司账户而直接从财务公司拆借的资金，成员单位应当在资产负债表“短期借款”项目中列示；财务公司应当在资产负债表“发放贷款和垫款”项目中列示。此项会计政策自 2021 年 12 月 31 日开始施行，可比期间的财务数据相应调整。

（二）变更前采用的会计政策

本次会计政策变更前，公司执行财政部发布的《企业会计准则 -- 基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

（三）变更后采用的会计政策

本次会计政策变更后，公司将执行财政部 2021 年印发的《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号）和《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）相关规定。其余未变更部分仍执行财政部前期颁布的各项具体准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告及其他相关规定。

（四）本次会计政策变更对公司的影响

根据解释第 14 号和解释第 15 号关于新旧准则衔接的相关规定，本次会计政策变更对公司的经营成果、财务状况和现金流量无影响。本次会计政策变更是公司根据财政部相关规定和要求进行的变更，符合相关法律法规的规定和公司实际情况，不存在损害公司及股东利益的情况。

二、会计估计变更情况概述

（一）会计估计变更的原因

公司的客户主要为资信良好的政府机构、学校及大型企事业单位，应收账款信用期极短，通常为月度、季度或半年结算。根据公司原金融工具减值政策，公司以账龄为依据划分信用风险组合，账龄 1 年以内的应收账款按照 5%预计信用减值准备。随着公司全国化业务进程加速，业务规模快速扩大，客户结构和物业业态进一步多元化，原应收账款坏账准备计提方式不能及时应对客户群体的变化，结合应收账款的信用风险特征，公司对应收账款的信用风险进行了精细化管理，在此基础上有必要同步调整应收账款账龄风险组合。

根据《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定及公司实际情况，为了更加准确地对应收账款进行计量，更加客观公允地反映公司的财务状况和经营成果，公司对应收账款计提坏账准备的会计估计进行变更，应收商业承兑汇票的坏账准备计提参照变更后的会计估计执行。

（二）会计估计变更内容

本次变更后，公司应收账款的坏账损失按照历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算应收账款预期信用损失。变更前后账龄组合的应收账款预期信用损失率对照表如下：

账龄	应收账款预期信用损失率(%)	
	变更前	变更后
0-3 月（含 3 月，以下同）	5	1
4-6 月	5	3
7-12 月	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3-4 年	50	50
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

（三）变更时间

本次会计估计变更系随着公司业务规模快速扩大，公司的客户结构进一步多样化，公司原来的应收账款坏账准备的计提方式不能及时应对客户群体的变化，从而需要对其进行变更。根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，会计估计变更采用未来适用法，自 2022 年 1 月 1 日开始适用。

（四）对公司的影响

根据《企业会计准则第 28 号 - 会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定和《上市公司执行企业会计准则监管问题解答》（2011 年第 2 期，总第 6 期），本次会计估计变更从 2022 年 1 月 1 日开始适用，无需对更早会计期间进行追溯调整，不会对以往各期间财务状况、经营成果和现金流量产生影响。

三、董事会关于会计政策变更合理性的说明

公司第二届董事会第十一次会议于 2022 年 3 月 25 日以 8 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议通过《关于会计政策和会计估计变更的议案》，同意本次会计政策和会计估计变更。

经审核，董事会认为公司本次执行会计政策和会计估计变更是根据财政部相关文件规定进行，符合相关法律、法规及《企业会计准则》的规定，执行变更后会计政策能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，对公司财务状况、经营成果和现金流量不会产生重大影响，不存在损害公司及全体股东尤其是中小股东利益的情况。

四、独立董事意见

独立董事认为：本次会计政策和会计估计变更不会对公司的财务状况及经营成果产生重大影响，变更前与会计师事务所进行了充分沟通，决策程序符合有关法律法规、会计准则及《公司章程》的规定，不存在损害本公司及中小股东利益的情况。

五、监事会意见

公司第二届监事会第十一次会议于 2022 年 3 月 25 日以 3 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议通过《关于会计政策和会计估计变更的议案》，同意本次会计政策和会计估计变更。监事会认为：公司根据财政部相关规定和要求以及公司的实际经营情况进行会计政策和会计估计的变更，变更程序符合相关法律、法规及规范性文件的规定，变更后能够更加客观公正地反映公司财务状况和经营成果，为公司股东提供更可靠、更准确的会计信息，不存在损害公司及股东合法权益的情况。综上，监事会同意本次会计政策和会计估计的变更。

六、备查文件

1、第二届董事会第十一次会议决议；

2、第二届监事会第十一次会议决议；

2、独立董事关于第二届董事会第十一次会议相关事项的独立意见。

特此公告。

新大正物业集团股份有限公司
董 事 会
2022 年 3 月 29 日

证券代码：002968　　证券简称：新大正　　公告编号：2022-005

新大正物业集团股份有限公司 2021 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，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年度报告全文，公司全体董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议。

审计意见提示：标准无保留意见

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 162,681,000 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 5.00 元（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 4 股。

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#	
传真	023-63601010	023-63601010	
电话	023-63809676	023-63809676	
电子信箱	wengjl@dzwy.com	wangxiao@dzwy.com	

2、报告期主要业务或产品简介

（一）公司主要业务及产品

公司作为独立第三方物业服务企业，主要为各类城市公共建筑提供物业服务，专注于智慧城市公共建筑与设施的运营和管理，通过不断深化研究客户需求、作业场景及服务标准，让客户专注于主业，给客户创造价值和优质服务体验。

报告期内，公司根据“五五”战略规划，对主要业务板块做了重新划分，从原有的综合物业管理服务、专业管理服务、增值服务三类主要业务，更新为以基础物业为主、城市服务和创新业务协同发展的三大业务版图，以基础物业服务为支撑，快速发展城市服务、孵化发展创新业务，联动发展。

1、主要产品介绍

（1）基础物业

主要指传统物业服务，为客户提供“四保一服”服务，包括了航空物业、学校物业、公共物业、办公物业、商住物业等细分业态，作为公司发展的根基，是现阶段收入的核心来源，也是创新业务快速孵化的“培育地”和城市服务快速发展的“试验田”。

（2）城市服务

主要指以城市空间运营为主要方向的业务，包括城市更新、资产管理、市政环卫、社区治理等城市服务产品。根据行业的发展趋势，结合公司在公建领域积聚的经验与优势，在中长期规划中城市服务将作为公司新兴增长极，成为收入、利润的主要来源之一。

（3）创新业务

主要指传统、创新类增值服务与数字化产品，包括了平台运营、增值服务、数据业务、线上经营等细分产品，作为公司战略高地，是公司未来的利润核心来源，将以数字化支撑基础服务及城市服务快速发展。

2、五大业态介绍

五大业态是公司基础物业的主要组成，航空业态及学校业态作为战略引领、办公业态及公共业态规模发展、商住业态协同支撑，共同夯实集团发展根基。

（1）航空物业

航空物业围绕机场航站楼展开各类物业服务，公司航空物业人信守“先做机场人，再做新大正人”的承诺，专研机场物业特色服务，并构建新大正航空物业信息化管理系统以提升服务质量。航空物业为客户提供含停车场管理、手推车管理、行李打包、客舱保洁、飞行区及地面航空安全保障等多种航空特色服务。

（2）学校物业

学校物业为各类高校、特色院校及中小学校提供综合一体化后勤服务，包含基础物业管理及与校园生活配套的公寓、安全、学习辅助及师生生活服务等。学校物业秉承“管理、服务、环境”育人理念，以全委托综合一体化后勤服务解决方案的“校园大管家”服务体系，全方位满足师生的多元化、多层次、人性化的育人需求。

（3）公共物业

公共物业涵盖的物业服务类型丰富，涉及城市多种功能体，为不同公共项目提供含“四保一服”在内的各类特色物业服务；如为场馆提供人文体验服务、智能节耗、文化资源管理等，为园区提供资源管理服务、运营管理服务、智慧园区打造等，为医养提供院感安全、疫情防控、临床支持等。

（4）办公物业

办公物业主要为党、政、军机关、企（事）业单位和商用写字楼等提供专业化、规范化、标准化的物业管理服务，致力于打造高规格、高品质、高站位的“三高”办公物业典范。办公物业提供含“四保一服”在内的各类政务会议服务、商务接待服务、餐饮服务等办公特色服务。

（5）商住物业

商住物业以商业、公租房、住宅三大物业产品齐头并进的发展模式，全面打造商业购物中心及市场、公租房、住宅的核心服务场景。商住物业在基础物业外，致力推行全生命周期运行方案，针对商业项目，提供整合多种资源的商业运营管理等特色服务；针对公租房项目，提供党建引领下的社区运营服务和弱势群体关怀服务；针对住宅项目，提供资产管理服务和邻里氛围打造等满足业主衣食住行的服务。

（二）公司现有经营模式

1、采购模式

公司提供的服务主要为物业管理服务，采购商品以物业管理服务中所需的保洁、保安封专项物业服务和各类耗材为主。公司采购模式以集团集中采购为主、外地分子公司自主采购为辅，在保证供应商相对稳定、降低采购成本和保证质量的同时，灵活应对项目需求。

2、销售模式

公司通过市场公开招投标为主、招标邀请为辅的方式获取客户，近两年，随着公司上市后拓宽了经营渠道，通过收并购、与合作方合资合作成立公司的方式，获取客户的渠道逐步多样化。

3、主要会计数据和财务指标

（1）近三年主要会计数据和财务指标

追溯调整或重述原因：因公积金转增股本对基本每股收益与稀释每股收益进行重述。

单位：元

	2021 年末	2020 年末		本年末比上年末增减	2019 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	1,453,714,105.45	1,232,555,506.35	未调整	17.94%	995,353,271.92	未调整
归属于上市公司股东的净资产	974,077,194.48	850,302,006.73	未调整	14.56%	753,526,048.90	未调整

	2021 年	2020 年		本年比上年增减	2019 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	2,088,263,923.21	1,318,348,771.98	未调整	58.40%	1,054,603,480.18	未调整
归属于上市公司股东的净利润	166,069,801.09	131,206,852.86	未调整	26.57%	104,459,561.93	未调整
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	149,876,831.08	113,771,854.95	未调整	31.73%	84,501,748.30	未调整
经营活动产生的现金流量净额	71,889,508.52	173,325,797.49	未调整	-58.52%	51,234,109.73	未调整
基本每股收益(元/股)	1.03	1.22	0.81	27.16%	1.89	1.260
稀释每股收益(元/股)	1.03	1.22	0.81	27.16%	1.89	1.260
加权平均净资产收益率	18.49%	16.51%	未调整	1.98%	33.50%	未调整

（2）分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	425,719,704.19	470,656,976.71	546,757,921.32	645,129,320.99
归属于上市公司股东的净利润	35,852,908.10	38,533,467.46	42,896,676.12	48,786,749.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	33,092,713.83	35,772,024.90	38,969,621.32	42,042,471.03
经营活动产生的现金流量净额	-151,465,397.29	-7,232,580.55	24,949,030.66	205,638,455.70

上述财务指标或其加总数与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标不存在重大差异。

4、股本及股东情况

（1）普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

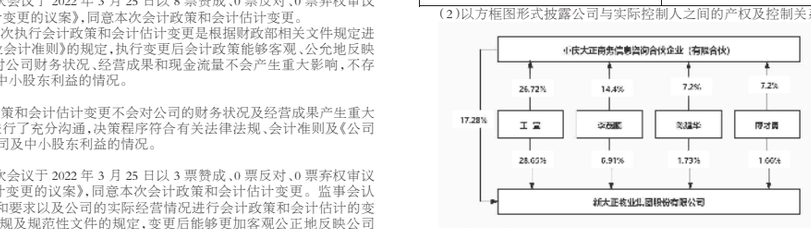
单位：股

报告期末普通股股东总数	5,512	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	5,787	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	-	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	-

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	28.65%	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	3.43%	5,585,700	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	2.20%	3,571,942	0		
陈建华	境内自然人	1.73%	2,812,500	2,812,500		
廖才勇	境内自然人	1.66%	2,700,000	2,700,000		
温州荣翼嵩山股权投资合伙企业（有限合伙）	其他	1.60%	2,596,300	0		
中国农业银行股份有限公司-交银施罗德精选混合型证券投资基金	其他	1.59%	2,591,005	0		
深圳市创新投资集团有限公司	国有法人	1.42%	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、廖才勇四人为一致人行动关系					
参与融资融券业务股东情况说明	未知其他是否参与融资融券业务					

（2）以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



三、重要事项

2021 年是公司“五五”战略规划的开局之年，公司各级组织和广大干部员工在管理团队的带领下，克服了疫情反复、房地产市场调控、物业行业竞争加剧等多种外部环境因素影响，团结一心，奋力拼搏，较好地完成了全年的经营管理发展目标，推动公司实现了较快速度地增长。

公司全年实现营业收入 20.88 亿元，比上年增长 58.40%。在消化了 2021 年集团股权激励增加的股权支付 1,513 万元的情况下，实现归属于上市公司股东的净利润 16,607 万元，比上年增长 26.57%。在管项目面积首次突破一亿平方米，项目覆盖布全国 25 省 82 城市，全国化布局推进顺利。市场拓展方面，公司破除了疫情影响、抢抓发展机遇，市场开发创历年新高，实现跨越式增长。全年新拓展项目中标总金额 16.90 亿元，饱和年化合同收入金额 8.20 亿元，同比增长约 74.22%；新签年合同额 1000 万（含）以上项目 16 个；斩获国家机关事务局、经济日报社、冬运中心、深创投广场、浙江高速等标志性项目。

（一）2021 年开展重点工作

1、集团战略定稿，指引前进方向

在 2020 年公司董事会及战略委员会研讨的战略大纲方向指引下，历时一年多经过反复论证完善，在 2021 年制定了“12345”总体战略，规划了 2021 年 -2025 年的发展蓝图。2021 年的发展成果证明了新大正有能力去实现更高的目标，公司上下必须抱持做一家好企业的梦想，坚定把公司发展成为国内领先的公共空间与建筑设施管理服务商的愿景，在努力实现保持公建物业领先地位的基础上，在数字化转型和城市服务转型 2 个方面取得突破，构建以物业管理为主体，城市服务和创新业务两翼协同发展的三大版图，通过市场、资本、科技、人才四轮驱动，推动公司全国化战略的快速落地，并从组织、研发、运营、机制和模式创新 5 个方面，加快组织能力建设，实现公司高质量发展。

2、强化内生驱动，规模稳定增长

作为独立的第三方物业企业，公司积极参与市场竞争，通过公开招投标获得业务增长。2021 年，集团转变营销拓展模式，坚持推进全国化市场拓展的战略布局，支持、鼓励各业务单元多措并举地拓展市场，创造“全面进攻、多点开花”的良好局面，不断在航空、学校、公共等重点业态上取得突破，有力支撑公司经营规模持续稳步扩张。2021 年，公司实现营业收入 20.88 亿元，较上年同期增长 58.40%，在管面积突破一亿平方米，较好实现了规模增长目标。

3、城市布局升级，全国经营加快

2021 年，集团践行“走出成渝、全国布局”的经营方针，紧跟国家政策、战略布局，聚焦国家级中心城市、区域中心城市的布局站位，实现“以点带面，站位争先”的全国布局，形成 10 大重点中心城市布局。集团经营范围覆盖全国 25 个省市，较去年增加 4 个省市，进军城市数量达到 82 个，较去年增加 37 个，集团经营范围覆盖成渝、京津冀、长三角、大湾区等国家战略区域，基本实现集团全国化经营布局。

4、提升后台能力，夯实发展基础

报告期内，公司对职能中后台进行下沉，加强了条线建设，新增城市运营中心、创新孵化中心，强化数字化信息中心，为未来发展奠定基础。2021 年，公司积极探索城市服务新模式，拓展了城市服务战略合作资源，推动城市更新多元化战略合资合作；挖掘多样化的创新业务产品并整合归纳为标准化的服务产品类别，再落地运营、复制推广；设立深圳慧链云科技有限公司作为信息化建设项目实施主体，加快推进数字化建设，以满足公司快速发展需求，支撑创新业务与增值服务发展。

2021 年，公司还对内部管理流程和职能进行了优化和改革，对专业能力持续进行更新与突破。公司完善了品质管理模型，建成“项目分级、品质分区”品控系统，引导资源优化配置；持续推动标杆建设，打造完成一批标杆示范项目，为区域、业态赋能，对应针对效益较差的项目开展回头看专项活动，品质的管控和内部管理能力的提升，有效提升了口碑和续约率。

5、投后整合顺利、合资合作共赢

2021 年 4 月，公司完成四川民兴物业管理有限公司收购。通过系列投后整合、经营调整等措施，民兴物业现场品质、管理水平得到提升，投后整合进展顺利，主要经营指标保持了良好发展态势，整合效益逐步释放。报告期内，公司还通过积极探寻优惠互利、稀缺资源补充的投资合作机会，开展重点项目合作开发等多种形式战略合作形式，增资入股重庆重报物业管理有限责任公司，合作设立南阳新大正物业服务有限责任公司等多个合资公司，加速了规模扩张速度。

6、两级班子建设，发展以人为本

基于未来发展需求和新的组织目标，集团将人才引进和班子建设作为重点，2021 年全年引进了中高层人员 34 人，充实集团领导班子 5 人，组建完成 10 大重点中心城市公司团队，加强团队建设。集团通过组织中高层管理干部“向后看、向前看、向外看、向内看”的培训活动，让干部团队理解、认可支持公司的战略方向和目标。各个城市公司关键岗位人员就位，搭建了较为齐备的人员建制，为外地市场拓展带来比较好的结果。

7、完善激励机制，激发内生活力

以人为本是公司作为劳动密集型的服务类企业持续发展的根基，公司自 2001 年起就持续对核心员工实施股权激励，激发核心员工内生动力。为了推动新战略的落地实施，2020 年底，公司聘请外部专业机构协同重新梳理了中长期激励体系并于 2021 年逐步正式推出。首先，公司实施了 2021 年限制性股票激励计划，对以中后台管理团队为主的员工结合未来发展目标拟定股权激励的业绩考核方案；其次，公司完善了原有核心员工持股平台股份——重庆大正商务信息咨询合伙企业中的中高管持股部分的考核机制，统一了考核目标；同时在限制性股权激励制度的基础上，针对全国化战略推进过程中占据重要板块的城市公司的团队，推出城市合伙人计划。结合三种针对不同对象的激励工具，公司从不同层面构建利益共同体、事业共同体和命运共同体体制，努力把新大正打造成有志于在物业行业干事创业的优秀人才共同创业的平台。具有新大正特色的激励体系的打造，有助于公司与激励对象利益共享、风险共担，吸引和凝聚优秀人才汇聚新大正共同创业，促进公司快速成长和长期发展。

8、克服疫情影响，坚守防疫一线

2021 年，国内疫情呈散点、交叉反复发生，集团在管交通枢纽、重要赛事场馆等项目更是面临着前所未有的防疫考验。在此过程中，新大正全体成员始终初心如磐，使命在肩，坚守防疫一线，出色完成各项工作任务。一是出色完成冬奥会服务保障任务，新大正冬奥会服务团队，连续封闭近 4 个月，筑起赛事服务保障“防护墙”，圆满完成冬奥会保障各项工作任务。二是精准高效服务保障交通枢纽，疫情之下人流密集的交通枢纽是疫情防控的重中之重，在 2021 年 7 月南京禄口机场突发疫情，甲方基于对新大正服务的肯定与信任，将疫情爆发的航站楼运营服务委托我司承接管理，南京公司及项目全体员工不负使命，共抗疫情，保障了各方健康安全，以最快速度响应了要求，稳定了局面。三是重点防疫城市有条不紊开展各项服务工作，在西安、郑州、深圳等城市的防疫工作中，对疫情的常态化管控、突发事件应急处置以及对现场服务的专业保障，得到客户