

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：2021-003

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	中信建投/丁希璞、工银瑞信/刘龙龙、太平养老/姚宏福、华泰证券/赵宇、范炳毅；山石基金/张骊、中融基金/甘传琦、工商银行/冯江渝、德睿恒丰/何小华等
时间	2021年5月18日 9:30-11:00
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	助理总裁、董事会秘书翁家林
投资者关系活动主要内容介绍	<p><b>投资者问答</b></p> <p>一：公司 2020 年限制性股权激励计划展现了更高的业绩指引，公司为达成业绩目标采取了哪些重要的手段？</p> <p>回答：本次股权激励计划从机制上为大家提供了动力，激励作用明显；同时，公司通过前期的组织架构调整，管控上由区域公司转为重点中心城市，进而在每个重点中心城市搭建了完善建制，覆盖营销、运营、财务等多个业务单元。通过组织架构的调整赋能中心城市公司，使外部拓展有较大提升，期间新组建的北京、深圳等团队均展现了极强的自主拓展能力，有助于公司业绩目标的达成。</p> <p>二、公建类市场持续增大的驱动因素是什么？公司在外地项目的拓展上，是否与本土企业存在较强的竞争？</p> <p>回答：公建类市场规模持续扩大，我们认为一方面是国家政策的支持，如社会后勤化改革的推动作用；二方面是社会进</p>

	<p>步带来的专业化分工，对物业管理提出了更细致、更高的要求；三方面是我国经济持续发展，增强了业主方购买专业、优质服务的意愿。</p> <p>根据行业相关研究，我国公建物业目前的市场空间很大，因此在市场拓展方面，目前更多的是专注于增量业务；而在存量业务方面的竞争，更多的体现在物业企业在为客户提供的服务能否使客户满意，进而有效增加客户粘性。</p> <p><b>三、公司全国化推进迅速，项目员工都是当地招募吗？作为劳动密集型行业，对人力招聘的要求会不会比较高？</b></p> <p>回答：公司项目遵循属地化原则，通过与当地招聘相结合，对当地市场的拓展起到了有利推动。</p> <p>公建物业的项目进场时间普遍较短，可能只有十多天到两三个月的筹备时间，不像住宅类物业通常有 2、3 年的时间来做准备，因此对人力招聘的要求比较高。这也是我们推动重点中心城市的原因之一，因为当公司业务做到一定密度的情况下，更有利于各项资源的调动。</p> <p><b>四、公建类项目的收入如何增加？对于项目利润率如何考虑？</b></p> <p>回答：公建类项目的收入增加主要来自两个方面，一是通过服务内容、服务范围的增加来取得，以复合效率的提升来增加收入；二是在项目的招投标中提前考虑服务期间内各项成本的增长并进行约定。公司历来不盲目追求项目利润最大化，因为过高的追求利润率势必影响服务的品质，而公建物业对服务品质要求相对较高。公司过去多年来始终将项目利润率保持在 20%左右，通过不断挖掘新的服务点来提升收入，进而平衡成本增加带来的影响。</p>
附件清单（如有）	无
日期	2021 年 5 月 18 日