

重庆新大正物业集团股份有限公司

2020 年年度董事会工作报告

2020 年，公司董事会严格按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司信息披露管理办法》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等法律法规、规范性文件及监管部门的相关规定和要求，不断完善公司法人治理结构、建立健全公司内部管理和控制制度，持续深入开展公司治理活动，不断规范公司运作，提升公司治理水平。现将公司董事会 2020 年度工作情况汇报如下。

一、2020 年度公司发展情况回顾及综述

2020 年是公司上市后第一个完整财务年度。这一年，面对突如其来的新冠疫情，集团上下团结一心，迎难而上，在党委政府的坚强领导下，协助客户做好疫情防控工作，不仅取得了疫情防控工作的重大胜利，而且公司经营管理获得了新的发展，全年实现营业收入 131,835 万元，比上年增长 25.01%，实现归属于上市公司股东的净利润 13,121 万元，比上年增长 25.61%；去年新签合同总额约 9.2 亿元，比上年增长 54%；新进入上海、广东、山东、甘肃、安徽等 5 个省市、14 个城市，全国化进程进一步提速；合理调整募集资金安排，完成民兴物业收购，募集资金使用率已达 43.21%；布局创新业务，资产管理与城市服务项目按计划推进。

与此同时，公司着眼未来，加强自身能力建设，做出系列重大调整。一是完成了公司治理结构和领导班子的调整，实现了新老交替，引入了优秀的管理人才；二是对组织机构开展了系列调整，使组织能

力得到增强、运营更有质量和效率；三是对五五战略纲要进行了研讨，就未来的战略目标逐步达成一致；四是对公司长期激励制度进行了全面梳理和设计，为下一步发展提供了动力机制。这些调整将深刻影响公司未来的发展。

二、2020 年董事会履职情况

（一）严格依法召开董事会和股东大会，对公司重大问题及时做出决策

董事会严格履行职责，按期召开董事会、股东大会，对公司经营发展中的重大问题及时做出决策，积极落实股东大会的决议。报告期内，公司董事会共召开 6 次会议，审议议案 34 项；并提请召开 4 次股东大会，审议议案 22 项，其中涉及董事会及监事会换届、高管引进、利润分配、募集资金使用变更、上市后首次收并购等重要事项，确保公司日常工作高效运转。会议的召开与表决程序符合《公司法》《公司章程》等的有关规定，上会议案均获全票通过。

（二）充分发挥董事会专门委员会及独立董事的作用，确保决策的科学性

报告期内，公司董事严格遵守法律法规以及《公司章程》《董事会议事规则》《独立董事工作制度》等相关规定，勤勉尽责。尤其是外部董事、独立董事积极参加公司董事会和股东大会，参与对公司重大问题的决策，董事会充分听取并采纳独立董事的专业意见，充分发挥了其独立性，切实维护公司及中小股东的利益。董事会下设各专门委员会根据《上市公司治理准则》及各专门委员会工作制度，充分发挥专业优势，积极建言献策，有效推动董事会科学决策，在公司治理

结构完善、组织架构调整、管理团队建设、资本运作合作、中长期战略研讨、内部控制执行等各个方面发挥了重要作用。报告期内，公司董事会获评每日经济新闻“2020 中国最佳上市公司董事会”荣誉。

（三）高度重视信息披露，积极主动做好投资者关系管理工作

公司严格按照法律、法规和《公司章程》规定履行信息披露职责，确保披露信息的真实、准确、完整、及时。公司全年披露 96 份公告及相关文件，多次参加证券公司投资者策略会、投资者公开交流、机构调研等活动，并通过业绩说明会、互动易平台交流、电话、邮件等多种方式建立了与广大投资者、证券研究员、分析师等的顺畅沟通渠道，公司主要领导积极参与沟通交流，就资本市场关注的主要问题进行沟通，公开、公平、公正地对待所有投资者，有效提升了公司的透明度，提高了投资者对公司未来发展的信心，促进公司与投资者之间的良性互动。

（四）合理调整募集资金使用，提高资金使用效率

公司于 2019 年 12 月 3 日挂牌上市。本次公司公开发行新股实际募集资金净额为人民币 43,467.30 万元。截至报告期末，公司募投项目累计投入资金 18,780.99 万元，整体投资进度完成 43.21%。报告期内，公司综合考虑外部市场环境，结合现阶段发展需求，经第二届董事会第三次会议、2020 年第三次临时股东大会审议通过，公司完成了原募投项目“停车场改造及投资建设”募集资金用途的变更，从中调出募集资金 9,700 万元用于收购四川民兴物业管理有限公司 100% 股权。通过合理调整募集资金使用，对公司资源进行了合理配置，提高了募集资金使用效率，增强了公司整体经济效益，有利于维护全体股东利益。

（五）加强领导班子建设，吸纳优秀人才充实领导力量

报告期内，公司顺利完成了董事会、监事会换届工作，聘任了总裁及高管团队。新一届董事会以中长期战略规划、经营班子搭建、公司治理提升以及投资者关系管理等方面作为工作重点；新一届监事会勤勉尽责，依法履行监督职能、保障公司规范运作；新一届高管团队积极推动经营管理工作执行落实，努力提升经营业绩，回报广大股东的信任和支持。

报告期内，公司还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中高层人才 16 人，并根据市场的变化和发展，组建了创新业务孵化、城市运营拓展、信息化建设等团队，支撑公司规模化发展及数字化战略的实施。

三、2021 年工作规划

（一）加强董事会自身建设，规范三会运作提高公司治理水平

要严格遵循股东大会、董事会、监事会的职能职责，勤勉履行义务，依法召开会议，及时对公司发展中的重大问题及时决策，支持经营团队开展经营活动，进一步发挥专门委员会的作用，支持各位董事、监事，特别是独立董事依法履职，采取更加积极主动的态度和灵活多样的方式，与各类投资者保持密切和顺畅的沟通，严格履行信息披露义务，树立良好的资本市场形象，积极履行企业社会责任，切实维护全体股东的利益。

（二）加强行业研究，完成五五战略规划的编制，指引公司向着正确的方向发展

当前我国宏观环境及物业行业发生前所未有的剧变，要在 2013

年罗兰贝格编制的战略规划及 2019 年德勤咨询战略梳理的基础上，进一步分析物业行业未来演变的趋势，就集团未来战略定位、发展方向、商业逻辑、实施路径、战略支撑等开展深入研讨，并达成共识，计划在上半年完成《五五战略规划》的研究编制并提交董事会决策，并为后续战略展开充分配置资源，保障战略实施，充分发挥战略规划的指引作用。

（三）善用资本力量，加快公司全国化进程

要以积极开放的心态，借力资本市场，寻求发展机会。加快推进现有募投项目的实施，合理配置资源，提高募集资金使用效率。要增加适当的力量和资源配置，加大合资合作、收购并购工作力量，支撑全国化战略，外延式扩展不仅局限在简单的规模扩张，要与业务布局、产业布局、创新布局相结合，以增优势、补短板、填空白，扩大基础物业规模和开创新业务相结合，支撑战略落地。

（四）加快组织人才机制体系建设，激发内生活力，提升核心竞争力

根据“五五战略”实施计划，结合全国化发展不断优化调整组织架构，增强总部管控职能，加快事业部中台能力建设，促进产品研发、标准化建设、信息化建设有实质性、突破性进展，扎实提升公司的专业能力与竞争力。基于中心城市发展战略，实施“猎豹”计划，引进各城市公司的领军人才及团队，做实城市公司的组织，理顺管理体制，激发其自我成长的活力。要根据全国化的进展，不断改进和优化薪酬激励制度，在强化月度、季度、年度考核激励的基础上，用好用活平台股、限制性股票等多种形式，建立可持续的中长期股权激励

体系，形成多层次的具有新大正特色的合伙人文化。

（五）增强创新能力，探索新业务布局，推动公司高质量发展

近年来，在资本的推动下，物业管理行业边界不断突破，为企业发展开辟了新的空间。一方面，公司要继续扩大基础物业服务的规模，大力拓展延伸服务和增值服务项目，把基础做大做实；另一方面，要大力投入创新孵化，开辟新业态、新领域，开发新产品、新业务，探索和培育第二增长曲线。具体方向一是基础物业管理向设施管理、资产管理延展升级；二是加速拓展城市服务，以市政环卫为切入口，借力老旧小区改造与城市更新项目带来的机会，推进资产运营合作，参与城市公共配套服务的市场化营运；三是加快信息化建设，加速智慧物业服务平台建设，推动物业服务线上线下融合发展，支撑集团数字化转型发展。