

证券代码：002968

证券简称：新大正

公告编号：2022-031

## 新大正物业集团股份有限公司

## 2022 年第一季度报告

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。

**重要内容提示：**

1. 董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
2. 公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)声明：保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。
3. 第一季度报告未经过审计

**一、主要财务数据****(一)主要会计数据和财务指标**

公司无需追溯调整或重述以前年度会计数据

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	610,801,288.77	425,719,704.19	43.47%
归属于上市公司股东的净利润（元）	42,983,881.12	35,852,908.10	19.89%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	39,928,700.14	33,092,713.83	20.66%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-184,565,339.46	-151,465,397.29	-21.85%
基本每股收益（元/股）	0.27	0.33	-18.18%
稀释每股收益（元/股）	0.27	0.33	-18.18%
加权平均净资产收益率	4.32%	4.13%	0.19%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	1,457,019,463.87	1,453,714,105.45	0.23%
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	1,024,454,603.57	974,077,194.48	5.17%

**(二)非经常性损益项目和金额**

单位：元

项目	本报告期金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-117,298.37	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	786,667.60	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照	2,956,817.13	

一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-41,432.88	
减：所得税影响额	536,677.60	
少数股东权益影响额（税后）	-7,105.10	
合计	3,055,180.98	--

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况，不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

### (三)主要会计数据和财务指标发生变动的情况及原因

#### 1、资产负债表项目

单位：元

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	变动额	变动比例	主要变动原因
应收账款	510,447,550.45	321,211,120.78	189,236,429.67	58.91%	主要系公司经营规模扩张，部分应收账款未到收款账期所致
投资性房地产	73,529,900.00	46,307,400.00	27,222,500.00	58.79%	主要系公司部分自用房产用途变更，转为投资性房地产所致

#### 2、利润表项目

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	变动额	变动比例	主要变动原因
营业收入	610,801,288.77	425,719,704.19	185,081,584.58	43.47%	主要系公司经营规模扩张，在管项目增加所致
营业成本	501,594,554.09	342,123,975.03	159,470,579.06	46.61%	主要系公司经营规模扩张，在管项目增加所致
销售费用	11,987,531.45	4,497,764.20	7,489,767.25	166.52%	主要系公司业务拓展，销售人员数量增加导致职工薪酬成本增加，同时业务持续开拓，导致项目招投标费增加
管理费用	55,806,813.87	33,119,227.98	22,687,585.89	68.50%	主要系公司经营规模扩张，管理人员数量增加导致职工薪酬成本增加
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		194,666.67	-194,666.67		主要系上年同期购买银行理财产品，按预期收益率确认公允价值
信用减值损失（损失以“-”号填列）	8,761,730.42	-6,004,869.94	14,766,600.36	-245.91%	主要系公司加强应收账款精细化管理，年初执行会计估计变更，应收账款预期信用损失率降低，信用减值损失相应减少

#### 3、现金流量表项目

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	变动额	变动比例	主要变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-184,565,339.46	-151,465,397.29	-33,099,942.17	-21.85%	主要系公司经营规模扩张，部分应收账款未到收款账期以及发放奖金所致
投资活动产生的现金流量净额	-3,785,995.63	-103,135,660.05	99,349,664.42	96.33%	主要系上年同期购买银行理财产品所致

## 二、股东信息

## 普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	6,417	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0			
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	3.34%	5,434,300	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	2.73%	4,438,173	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	1.98%	3,221,630	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		
上海荣巽资产管理中心（有限合伙）－温州荣巽嵩山股权投资合伙企业（有限合伙）	其他	1.60%	2,596,300	0		
深圳市创新投资集团有限公司	国有法人	1.42%	2,313,750	0		
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类				
		股份种类	数量			
罗渝陵	5,434,300	人民币普通股	5,434,300			
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	4,438,173	人民币普通股	4,438,173			
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	3,221,630	人民币普通股	3,221,630			
上海荣巽资产管理中心（有限合伙）－温州荣巽嵩山股权投资合伙企业（有限合伙）	2,596,300	人民币普通股	2,596,300			
深圳市创新投资集团有限公司	2,313,750	人民币普通股	2,313,750			
朱蕾	1,868,800	人民币普通股	1,868,800			
兴业银行股份有限公司－南方金融主题灵活配置混合型证券投资基金	1,800,601	人民币普通股	1,800,601			
交银施罗德基金－中国人寿保险股份有限公司－分红险－交银施罗德基金国寿股份均衡股票型组合单一资产管理计划（可供出售）	1,273,500	人民币普通股	1,273,500			
兴业银行股份有限公司－工银瑞信金融地产行业混合型证券投资基金	1,210,268	人民币普通股	1,210,268			
中国工商银行－汇添富均衡增长混合型证券投资基金	1,039,840	人民币普通股	1,039,840			
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、廖才勇四人为一致行动关系。公司未知其他股东之间是否存在关联关系或是否为一行动人。					
前 10 名股东参与融资融券业务情况说明（如有）	未知是否参与融资融券业务					

### 三、其他重要事项

2022 年以来，经济形势愈发复杂，外部环境更加严峻，公司克服困难，稳中求进，一季度实现营业收入 6.11 亿元，较上年同期增长 43.47%；实现归属于上市公司股东的净利润 4,298 万元，较上年同期增长 19.89%。

报告期内，公司在包括市场的全国化拓展、组织结构完善调整、人才引进与培养、完善中长期激励体系、推动数字化建设，疫情防控等方面加大投入力度与成本，为长期发展夯实基础。

#### （一）市场拓展取得开门红

2022 年一季度，公司新拓展项目中标总金额约 3.73 亿元，新签约合同年金额约 2.23 亿元，较去年同期增长约 70%，其中重庆以外区域市场拓展量占比约 80%，新中标中国银保监会、贵阳龙洞堡国际机场、包神铁路运输服务分公司等重大项目及多个军队业态项目。一季度市场拓展取得开门红，为全年业绩目标的实现奠定了良好基础。

#### （二）持续调整完善组织架构

基于前期全国化战略推广过程中城市公司的大力推动，公司继续进行城市公司的拓展和组建，报告期内，公司新设立南宁公司、厦门公司，分别负责广西、福建区域内物业管理和相关业务的开展。经过 2021 年对权责体系的全面梳理，公司在一季度编制并发布了《核心授权手册》《职能职责说明书》，以满足承接战略、授权下沉、提升效能的组织管理需要。同时编制发布《组织架构管理规范》，以应对公司快速扩张过程中的对组织机构设置与调整管理程序的规范要求，提升组织管理的规范性和时效性。

#### （三）重视人才引进及培养

公司高度重视并充分认识人才培育的重要性，贯彻董事会“先融人，再融资，再融业务”的理念，持续完善人才体系建设，加快关键人才引进，以高质量人才队伍建设为高质量发展赋能。报告期内，公司结合 2021 年度人才盘点结果，开展 2022 年度干部聘任工作，有效规范集团干部管理工作，支撑各单位相关工作开展。期间，集团总部及业务条线共引进中高层管理干部 12 人，持续优化人才培养体系，以满足集团全国化发展的人才需求，支撑公司战略规划达成。报告期内，公司还成立了人效提升专项工作小组，以落实公司人效提升的战略举措，通过形成可落地的方法论和工具包，在组织内推动试点和落地应用，达到增强公司核心竞争力，实现公司劳动效率和人均产值持续提升的长期目标。

#### （四）完善中长期激励体系

报告期内，公司持续完善中长期股权激励体系建设，以推动五五战略实施，凝聚和激励优秀人才在新大正的平台共同创业。经过实践后对 2021 年限制性股票激励计划考核办法进行了合理调整，突出了股权激励考核的指向性，使考核更加合理有效；制定了 2022 年限制性股票激励计划，锚定五五战略目标，实现激励的阶段性与延续性；推出了城市合伙人计划，设立集团城市合伙人管理委员会，加快推动城市合伙人计划实施，促进城市公司快速成长和长期发展，与集团已经实施的平台股份、限制性股票等股权激励方式共同组成多层次的整体长期激励体系。

#### （五）加快推动数字化建设

公司成立了集团数字化建设委员会、数字化决策委员会、业务数字化推进小组。报告期内，按照 2022 年度数字化建设计划安排，在集团各业务单元全面启动慧链云平台的推广实施工作，以提升业务运营的效率。目前，已完成品质督导产品功能方案评审，下一步将做进一步完善及落地，通过线上任务的方式实施品质督导检查，能够在发现品质问题后通过及时跟踪与反馈，达到快速整改品质问题从而提升项目品质目的。

#### （六）进一步加强疫情防控工作

报告期内，国内部分地区疫情反复，公司进一步加强了疫情防控应急指挥工作，对防控领导机构进行调整，以加强集团应急指挥的领导和管理；加强了应急保障工作，梳理供应商与城市公司的匹配度，确保应急所需和供应保障；加强了常态化疫情防控工作，发布疫情防控人员防护及重要岗位操作规程，严格执行属地政府的疫情防控规定和集团疫情防控要求，并持续开展对防疫一线员工的关爱工作。

### 四、季度财务报表

#### （一）财务报表

##### 1、合并资产负债表

编制单位：新大正物业集团股份有限公司

2022 年 03 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	480,971,666.42	670,445,813.77
应收账款	510,447,550.45	321,211,120.78
预付款项	11,833,724.80	12,537,252.50
其他应收款	124,765,330.98	122,012,955.32

其中：应收利息		
应收股利	570,649.00	
存货	6,531,752.48	6,749,332.08
其他流动资产	261,735.85	359,904.18
流动资产合计	1,134,811,760.98	1,133,316,378.63
非流动资产：		
其他非流动金融资产	32,914,874.00	32,914,874.00
投资性房地产	73,529,900.00	46,307,400.00
固定资产	112,431,746.20	138,033,463.40
在建工程	12,675,299.92	10,853,854.45
使用权资产	29,271,273.42	31,368,061.59
无形资产	6,318,782.47	6,843,806.20
商誉	40,209,217.66	40,209,217.66
长期待摊费用	3,906,379.44	3,008,544.24
递延所得税资产	6,200,229.78	7,173,305.28
其他非流动资产	4,750,000.00	3,685,200.00
非流动资产合计	322,207,702.89	320,397,726.82
资产总计	1,457,019,463.87	1,453,714,105.45
流动负债：		
应付账款	93,392,404.85	96,055,461.54
合同负债	38,221,431.57	33,095,336.55
应付职工薪酬	135,308,905.20	187,691,128.15
应交税费	28,061,815.97	28,136,714.56
其他应付款	79,733,641.26	76,431,515.30
一年内到期的非流动负债	8,909,982.32	9,268,888.59
其他流动负债	2,293,285.91	1,991,604.63
流动负债合计	385,921,467.08	432,670,649.32
非流动负债：		
租赁负债	21,936,057.15	23,368,348.56
递延收益	7,838,003.58	7,909,753.59
递延所得税负债	2,539,404.95	2,375,915.62
非流动负债合计	32,313,465.68	33,654,017.77
负债合计	418,234,932.76	466,324,667.09
所有者权益：		
股本	162,681,000.00	162,681,000.00
资本公积	456,599,624.21	449,342,223.48
减：库存股	26,106,300.00	26,106,300.00
其他综合收益	10,123,685.75	9,987,558.51
盈余公积	55,548,726.18	55,548,726.18
未分配利润	365,607,867.43	322,623,986.31
归属于母公司所有者权益合计	1,024,454,603.57	974,077,194.48
少数股东权益	14,329,927.54	13,312,243.88
所有者权益合计	1,038,784,531.11	987,389,438.36

负债和所有者权益总计	1,457,019,463.87	1,453,714,105.45
------------	------------------	------------------

法定代表人：李茂顺

主管会计工作负责人：杨谭

会计机构负责人：熊淑英

## 2、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	610,801,288.77	425,719,704.19
其中：营业收入	610,801,288.77	425,719,704.19
二、营业总成本	571,530,763.86	381,202,044.25
其中：营业成本	501,594,554.09	342,123,975.03
税金及附加	4,014,004.34	3,092,026.31
销售费用	11,987,531.45	4,497,764.20
管理费用	55,806,813.87	33,119,227.98
财务费用	-1,872,139.89	-1,630,949.27
其中：利息费用	361,440.43	
利息收入	2,444,308.32	1,787,342.52
加：其他收益	3,755,052.77	3,745,069.06
投资收益（损失以“-”号填列）	570,649.00	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		194,666.67
信用减值损失（损失以“-”号填列）	8,761,730.42	-6,004,869.94
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	52,357,957.10	42,452,525.73
加：营业外收入	10,121.05	2.39
减：营业外支出	172,881.16	126,639.42
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	52,195,196.99	42,325,888.70
减：所得税费用	8,193,632.21	6,372,559.40
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	44,001,564.78	35,953,329.30
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	44,001,564.78	35,953,329.30
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	42,983,881.12	35,852,908.10
2. 少数股东损益	1,017,683.66	100,421.20
六、其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	44,001,564.78	35,953,329.30
归属于母公司所有者的综合收益总额	42,983,881.12	35,852,908.10
归属于少数股东的综合收益总额	1,017,683.66	100,421.20
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.27	0.33
（二）稀释每股收益	0.27	0.33

法定代表人：李茂顺

主管会计工作负责人：杨谭

会计机构负责人：熊淑英

## 3、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	430,841,555.49	331,475,817.96
收到其他与经营活动有关的现金	55,035,030.65	7,446,083.90
经营活动现金流入小计	485,876,586.14	338,921,901.86
购买商品、接受劳务支付的现金	185,495,630.89	90,788,864.34
支付给职工以及为职工支付的现金	436,873,136.56	322,958,226.12
支付的各项税费	35,694,028.83	32,703,915.97
支付其他与经营活动有关的现金	12,379,129.32	43,936,292.72
经营活动现金流出小计	670,441,925.60	490,387,299.15
经营活动产生的现金流量净额	-184,565,339.46	-151,465,397.29
二、投资活动产生的现金流量：		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10,620.00	727.00
收到其他与投资活动有关的现金		1,500,000.00
投资活动现金流入小计	10,620.00	1,500,727.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,796,615.63	250,279.55
投资支付的现金		104,386,107.50
投资活动现金流出小计	3,796,615.63	104,636,387.05
投资活动产生的现金流量净额	-3,785,995.63	-103,135,660.05
三、筹资活动产生的现金流量：		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-188,351,335.09	-254,601,057.34
加：期初现金及现金等价物余额	659,073,081.22	668,972,138.13
六、期末现金及现金等价物余额	470,721,746.13	414,371,080.79

法定代表人：李茂顺

主管会计工作负责人：杨谭

会计机构负责人：熊淑英

## (二) 审计报告

公司第一季度报告未经审计。

新大正物业集团股份有限公司董事会