

证券代码：002968

证券简称：新大正

公告编号：2022-064

新大正物业集团股份有限公司

2022 年第三季度报告

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. 第三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

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入（元）	663,595,141.72	21.37%	1,913,938,087.69	32.62%
归属于上市公司股东的净利润（元）	54,802,482.99	27.75%	147,955,763.06	26.15%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	49,152,467.06	26.13%	134,783,833.51	24.99%
经营活动产生的现金流量净额（元）	—	—	-139,472,840.55	-4.28%
基本每股收益（元/股）	0.2418	-8.27%	0.6535	-9.80%
稀释每股收益（元/股）	0.2404	-8.80%	0.6495	-10.35%
加权平均净资产收益率	4.99%	0.31%	14.18%	0.80%
	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）	1,533,136,887.81	1,453,714,105.45	5.46%	
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	1,067,865,866.21	974,077,194.48	9.63%	

(二) 非经常性损益项目和金额

单位：元

项目	本报告期金额	年初至报告期 期末金额	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）	198,547.51	50,361.79	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	2,074,665.64	4,996,631.12	
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	4,766,864.59	10,755,292.33	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-232,358.57	-68,692.64	
减：所得税影响额	1,153,215.18	2,454,636.52	
少数股东权益影响额（税后）	4,488.06	107,026.53	
合计	5,650,015.93	13,171,929.55	—

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。

公司不存在将《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 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	变动额	变动比例	主要变动原因
货币资金	393,014,753.18	670,445,813.77	-277,431,060.59	-41.38%	主要系全国业务拓展、人才储备、以及股利分红、奖金发放等支出
应收账款	590,048,419.47	321,211,120.78	268,837,298.69	83.69%	主要系公司经营规模扩张，在管项目增加带来应收款增加所致
预付款项	21,149,350.82	12,537,252.50	8,612,098.32	68.69%	主要系公司经营规模扩张，全国市场拓展所致
投资性房地产	112,303,220.00	46,307,400.00	65,995,820.00	142.52%	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，及新增山清公司所致
在建工程	28,172,631.95	10,853,854.45	17,318,777.50	159.56%	主要系公司信息化建设投入及装修工程所致

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	1,913,938,087.69	1,443,134,602.22	470,803,485.47	32.62%	主要系公司经营规模扩张，在管项目增加所致
营业成本	1,586,964,304.64	1,179,804,157.17	407,160,147.47	34.51%	主要系公司经营规模扩张，在管项目增加所致
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	6,061,936.87	-1,759,417.31	7,821,354.18	-444.54%	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
投资活动产生的现金流量净额	-62,275,545.87	-86,830,081.12	24,554,535.25	28.28%	主要系上年同期购买银行理财产品所致
筹资活动产生的现金流量净额	-74,907,795.40	-31,287,050.65	-43,620,744.75	-139.42%	主要系限制性股票股权激励所致

二、股东信息

(一) 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	5,451	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	28.49%	65,274,426	65,274,426	质押	1,078,000
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	17.19%	39,375,000	39,375,000		
李茂顺	境内自然人	6.87%	15,750,000	15,750,000		
罗渝陵	境内自然人	3.32%	7,608,020			
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	2.82%	6,465,482			
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	2.12%	4,864,622			
陈建华	境内自然人	1.72%	3,937,500	3,937,500		

廖才勇	境内自然人	1.65%	3,780,000	3,780,000		
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	1.59%	3,634,820			
深圳市创新投资集团有限公司	国有法人	1.41%	3,239,250			
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	7,608,020	人民币普通股	7,608,020			
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	6,465,482	人民币普通股	6,465,482			
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	4,864,622	人民币普通股	4,864,622			
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）	3,634,820	人民币普通股	3,634,820			
深圳市创新投资集团有限公司	3,239,250	人民币普通股	3,239,250			
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）	3,193,980	人民币普通股	3,193,980			
博时价值增长证券投资基金	2,653,789	人民币普通股	2,653,789			
朱蕾	2,616,320	人民币普通股	2,616,320			
交银施罗德基金—中国人寿保险股份有限公司—传统险—交银施罗德基金国寿股份均衡股票传统可供出售单一资产管理计划	2,125,780	人民币普通股	2,125,780			
中国建设银行股份有限公司—国投瑞银优化增强债券型证券投资基金	1,822,000	人民币普通股	1,822,000			
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，公司未知其他股东是否为关联关系或一致行动关系					
前 10 名股东参与融资融券业务情况说明（如有）	未知其他是否参与融资融券业务					

（二）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

三、其他重要事项

2022 年，受到新冠疫情持续反复、地缘局势紧张、美联储紧缩政策等重要事件影响，全球经济复苏和增长面临不确定性，国内经济修复持续承压。三季度以来，叠加国内疫情多点散发、高温限电、房地产持续低迷等因素的影响，给公司带来较大的经营压力，市场开发、新项目进场率、回款等受到不同程度影响，尤其是航空、学校等特殊业态及个别管控项目表现较年度计划出现较大差异。

面对外部不利环境的严峻考验，公司始终坚定对物业管理行业和公司长期可持续发展的决心和信心，

以积极的心态与行动面对风险，最大程度降低外部因素对自身经营的影响，寻求经营突破。报告期内，公司内生增长总体延续了较为良好的表现，符合行业水平，前三季度累计实现营业收入 19.14 亿元，同比增长约 32.62%；实现归属于上市公司股东的净利润 1.48 亿元，同比增长约 26.15%，在剔除股份支付影响后实现归属于上市公司股东的净利润 1.58 亿元，同比增长约 25.92%；实现新拓展项目中标总金额超 15 亿元，新签约合同年金额约 7.25 亿元，同比增长约 13%，其中重庆以外区域市场拓展量占比约 76%，另通过延伸拓展现有项目实现合同总额增加约 6,200 万元。在经济形势、规模化拓展、激励业绩考核等多重压力下，公司将始终坚定客户至上的服务理念，不以牺牲客户的服务体验为代价来获取短期利益，坚定客户至上、以人为本的发展根基，扎实推进五五战略实现。

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 09 月 30 日

单位：元

项目	2022 年 9 月 30 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	393,014,753.18	670,445,813.77
应收账款	590,048,419.47	321,211,120.78
预付款项	21,149,350.82	12,537,252.50
其他应收款	138,871,134.00	122,012,955.32
存货	3,918,784.89	6,749,332.08
其他流动资产	456,323.20	359,904.18
流动资产合计	1,147,458,765.56	1,133,316,378.63
非流动资产：		
长期股权投资	19,413,108.18	
其他非流动金融资产	32,914,874.00	32,914,874.00
投资性房地产	112,303,220.00	46,307,400.00
固定资产	105,134,481.51	138,033,463.40
在建工程	28,172,631.95	10,853,854.45
使用权资产	28,349,787.75	31,368,061.59
无形资产	6,008,377.71	6,843,806.20
商誉	40,209,217.66	40,209,217.66
长期待摊费用	2,450,518.68	3,008,544.24

递延所得税资产	6,263,176.50	7,173,305.28
其他非流动资产	4,458,728.31	3,685,200.00
非流动资产合计	385,678,122.25	320,397,726.82
资产总计	1,533,136,887.81	1,453,714,105.45
流动负债：		
应付账款	113,071,176.96	96,055,461.54
合同负债	30,822,484.67	33,095,336.55
应付职工薪酬	146,105,944.55	187,691,128.15
应交税费	29,365,524.91	28,136,714.56
其他应付款	91,465,387.51	76,431,515.30
一年内到期的非流动负债	9,800,794.31	9,268,888.59
其他流动负债	1,847,241.18	1,991,604.63
流动负债合计	422,478,554.09	432,670,649.32
非流动负债：		
租赁负债	18,959,560.83	23,368,348.56
递延收益	7,694,503.56	7,909,753.59
递延所得税负债	2,851,709.79	2,375,915.62
非流动负债合计	29,505,774.18	33,654,017.77
负债合计	451,984,328.27	466,324,667.09
所有者权益：		
股本	229,091,083.00	162,681,000.00
资本公积	410,734,551.21	449,342,223.48
减：库存股	41,659,532.60	26,106,300.00
其他综合收益	24,911,789.05	9,987,558.51
盈余公积	55,548,726.18	55,548,726.18
未分配利润	389,239,249.37	322,623,986.31
归属于母公司所有者权益合计	1,067,865,866.21	974,077,194.48
少数股东权益	13,286,693.33	13,312,243.88
所有者权益合计	1,081,152,559.54	987,389,438.36
负债和所有者权益总计	1,533,136,887.81	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：冯华

2、合并年初到报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	1,913,938,087.69	1,443,134,602.22
其中：营业收入	1,913,938,087.69	1,443,134,602.22
二、营业总成本	1,762,119,168.03	1,316,726,453.24
其中：营业成本	1,586,964,304.64	1,179,804,157.17
税金及附加	11,727,238.53	9,647,982.41
销售费用	25,036,995.21	19,710,319.84
管理费用	143,410,278.70	111,528,780.56
研发费用	-	-
财务费用	-5,019,649.05	-3,964,786.74
其中：利息费用	-	-
利息收入	6,764,035.46	4,215,512.18
加：其他收益	15,765,869.69	10,792,287.07
投资收益（损失以“-”号填列）	2,094,089.18	1,518,987.39
信用减值损失（损失以“-”号填列）	6,061,936.87	-1,759,417.31
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	175,740,815.40	136,960,006.13
加：营业外收入	347,104.87	50,244.11
减：营业外支出	365,435.72	453,484.44
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	175,722,484.55	136,556,765.80
减：所得税费用	26,822,272.04	19,411,287.44
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	148,900,212.51	117,145,478.36
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	148,900,212.51	117,145,478.36
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	147,955,763.06	117,283,051.68
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	944,449.45	-137,573.32
六、其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	148,900,212.51	117,145,478.36
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	147,955,763.06	117,283,051.68
（二）归属于少数股东的综合收益总额	944,449.45	-137,573.32
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.6535	0.7245
（二）稀释每股收益	0.6495	0.7245

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：冯华

3、合并年初到报告期末现金流量表

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	1,732,411,751.94	1,295,292,495.62
收到其他与经营活动有关的现金	52,153,573.16	52,538,794.26
经营活动现金流入小计	1,784,565,325.10	1,347,831,289.88
购买商品、接受劳务支付的现金	410,427,516.73	373,053,369.02
支付给职工及为职工支付的现金	1,331,580,514.25	960,639,751.28
支付的各项税费	123,565,219.92	106,243,159.56
支付其他与经营活动有关的现金	58,464,914.75	41,643,957.20
经营活动现金流出小计	1,924,038,165.65	1,481,580,237.06
经营活动产生的现金流量净额	-139,472,840.55	-133,748,947.18
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	70,000,000.00
取得投资收益收到的现金	570,649.00	1,518,987.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	17,053.38	18,978.49
投资活动现金流入小计	587,702.38	71,537,965.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25,882,580.25	18,837,334.91
投资支付的现金	17,889,668.00	130,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	19,091,000.00	9,530,712.09
投资活动现金流出小计	62,863,248.25	158,368,047.00
投资活动产生的现金流量净额	-62,275,545.87	-86,830,081.12
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	15,553,232.60	32,215,550.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	5,450,000.00
筹资活动现金流入小计	15,553,232.60	32,215,550.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	82,390,500.00	59,465,200.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,050,000.00	360,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	8,070,528.00	4,037,400.65
筹资活动现金流出小计	90,461,028.00	63,502,600.65
筹资活动产生的现金流量净额	-74,907,795.40	-31,287,050.65
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	-276,656,181.82	-251,866,078.95
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	382,416,899.40	417,106,059.18

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：冯华

（二） 审计报告

公司第三季度报告未经审计。

新大正物业集团股份有限公司董事会

2022 年 10 月 27 日