

证券代码：002968

证券简称：新大正

公告编号：2023-80

新大正物业集团股份有限公司 2023 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

追溯调整或重述原因:会计政策变更

单位:元

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	上年同期		年初至报告期末比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后		调整前	调整后	调整后
营业收入(元)	816,992,627.56	663,595,141.72	未调整	23.12%	2,292,401,563.35	1,913,938,087.69	未调整	19.77%
归属于上市公司股东的净利润(元)	39,969,585.87	54,802,482.99	未调整	-27.07%	126,215,436.73	147,955,763.06	未调整	-14.69%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	36,221,037.37	49,152,467.06	未调整	-26.31%	116,059,780.87	134,783,833.51	未调整	-13.89%
经营活动产生的现金流量净额(元)	—	—	—	—	-84,809,419.95	-139,472,840.55	不适用	39.19%
基本每股收益(元/股)	0.1779	0.2418	未调整	-26.43%	0.5602	0.6535	未调整	-14.28%
稀释每股收益(元/股)	0.1776	0.2404	未调整	-26.12%	0.5589	0.6495	未调整	-13.95%
加权平均净资产收益率	2.51%	4.99%	未调整	-2.48%	10.90%	14.18%	未调整	-3.28%
		本报告期末	上年度末				本报告期末比上年度末增减	
			调整前	调整后			调整后	
总资产(元)		1,919,123,096.29	1,669,849,655.77			1,670,254,468.09		14.90%
归属于上市公司股东的所有者权益(元)		1,171,019,175.18	1,116,712,133.84			1,117,077,974.31		4.83%

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况:公司按照财政部 2022 年 11 月 30 日发布的《企业会计准则解释第 16 号》规定:“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”进行会计政策变更,并选择于 2023 年 1 月 1 日起施行。

(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）	648,403.84	573,620.76	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	3,888,484.28	8,109,299.86	
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）	1,189,631.58	5,456,808.62	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-243,498.81	-198,224.17	
减：所得税影响额	1,020,387.30	2,474,882.91	
少数股东权益影响额（税后）	714,085.09	1,310,966.30	
合计	3,748,548.50	10,155,655.86	--

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：万元

项目	2023年9月30日	2023年1月1日	变动额	变动比例	主要变动原因
货币资金	34,375.42	60,004.57	-25,629.16	-42.71%	主要系全国业务拓展、业务扩张所致
应收账款	83,934.30	48,107.86	35,826.43	74.47%	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
存货	559.11	337.83	221.28	65.50%	主要系新并购子公司存货增加所致
其他流动资产	819.13	473.02	346.12	73.17%	可抵扣进项税增加所致
在建工程	4,606.46	2,173.32	2,433.15	111.96%	主要系拓展市政业务，新增渗滤液工程项目所致
无形资产	2,274.65	587.43	1,687.21	287.22%	主要系公司信息化建设项目验收所致
商誉	13,169.85	6,977.86	6,191.99	88.74%	新并购子公司增加所致
其他非流动资产	0.00	108.66	-108.66	-100.00%	当期非流动资产已结转所致
短期借款	458.34	156.54	301.80	192.80%	新并购子公司对外借款所致
应付账款	20,484.75	12,853.55	7,631.20	59.37%	主要系公司经营规模扩张，对劳务服务、工程建设投入的需求逐步增加所致
其他应付款	15,790.29	11,031.77	4,758.52	43.13%	主要系增加应付收购子公司股权款所致
长期借款	2,365.19	23.00	2,342.19	10183.44%	主要系建设渗滤液工程项目所需

2、利润表项目

单位：万元

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
财务费用	-339.29	-501.96	162.68	-32.41%	主要为增加短期借款所支付利息所致
投资收益	19.61	209.41	-189.80	-90.63%	主要系参股公司同期利润减少所致
信用减值损失	-824.38	606.19	-1,430.58	-235.99%	主要系上年度执行会计估计变更，应收账款预期信用损失率下降所致
资产处置收益	75.36	0.00	75.36	100.00%	主要系本期发生资产处置所致
营业外收入	8.98	34.71	-25.73	-74.13%	主要系本期确认与经营无关的其他收入减少所致

3、现金流量表项目

单位：万元

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	-8,480.94	-13,947.28	5,466.34	39.19%	主要系本期提供劳务收到的现金增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-9,717.31	-6,227.55	-3,489.76	-56.04%	主要系建设渗滤环卫工程项目及取得和翔二期股权所致

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	13,314	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	28.66%	65,274,426			
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	17.29%	39,375,000			
李茂顺	境内自然人	6.92%	15,750,000	11,812,500		
罗渝陵	境内自然人	3.23%	7,345,920			
廖才勇	境内自然人	1.66%	3,780,000	3,780,000		
中国建设银行股份有限公司—中欧价值发现股票型证券投资基金	其他	1.60%	3,639,860			
陈建华	境内自然人	1.31%	2,977,500			
中国工商银行股份有限公司—中欧潜力价值灵活配置混合型证券投资基金	其他	1.26%	2,859,910			
朱蕾	境内自然人	1.09%	2,475,020			

中信证券-大家人寿保险股份有限公司-万能险-中信证券-大家人寿长期成长型股票组合单一资产管理计划	其他	0.98%	2,222,037		
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	股份种类及数量			
		股份种类	数量		
王宣	65,274,426	人民币普通股	65,274,426		
重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	39,375,000	人民币普通股	39,375,000		
罗渝陵	7,345,920	人民币普通股	7,345,920		
李茂顺	3,937,500	人民币普通股	3,937,500		
中国建设银行股份有限公司-中欧价值发现股票型证券投资基金	3,639,860	人民币普通股	3,639,860		
陈建华	2,977,500	人民币普通股	2,977,500		
中国工商银行股份有限公司-中欧潜力价值灵活配置混合型证券投资基金	2,859,910	人民币普通股	2,859,910		
朱蕾	2,475,020	人民币普通股	2,475,020		
中信证券-大家人寿保险股份有限公司-万能险-中信证券-大家人寿长期成长型股票组合单一资产管理计划	2,222,037	人民币普通股	2,222,037		
深圳市创新投资集团有限公司	2,015,310	人民币普通股	2,015,310		
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

1. 三季度业绩变动原因

2023 年第三季度，公司实现净利润 0.46 亿元，同 2023 年第二季度环比增长 19.80%，受益于去年下半年入场新项目逐渐成熟带来的利润率改善以及和翔二期项目等收并购实现的利润并表，较第二季度有明显提升。

2023 年前三季度，公司实现净利润 1.32 亿元，同比下降约 11%，主要受到以下因素影响：（1）市场环境受宏观经济和地产下行影响导致竞争加剧，增量市场减少，存量市场竞争激烈；（2）部分甲方受财政收紧影响预算降低，公司增值服务和延展服务的增长无法应对人工成本的增长；（3）航空业态整体恢复情况不及预期，公司服务的航空物业业务、尤其是国际航线对应的既有项目改善情相应表现较差；

(4) 信用减值损失较上年同期增加，净利润相应减少，该项指标变动主要系 2022 年会计估计变更影响；(5) 2022 年下半年部分进驻时间较长、利润率较高项目的撤场，对当期造成影响；(6) 外区域市场持续拓展，尤其是作为重点发展板块的医养业态项目新进项目数量较多但前期基础服务毛利相对较低，需要依赖成熟后增值服务的开展。

2. 合资合作项目推进成熟，少数股权占比提升

近年来，公司为加快推进全国化发展，在努力实现自身业绩增长突破的同时，一直持续探寻互惠互利、资源补充的业务发展机会，通过资产合作运营、开展城市合伙人计划、项目合作开发等模式探索多种形式的合资合作项目，并陆续设立了区域拓展类、城市服务类、资产运营类、餐饮类等多种类型的合资公司。上述合资公司经过一段时间的运营，部分在今年已实现各方股东的优势融合，取得了良好的市场机会和业绩，第三季度少数股东权益较 2022 年少数股权占比有较大提升，但同时也使得公司 2023 年前三季度归母净利润减少，同比下降 14.69%。

3. 提升市场拓展能力，夯实业务发展基础

物管企业第三方拓展市场竞争更趋激烈，住宅类物业企业持续加码公建业态，增量的不足挤压了增长空间，众多物业企业聚焦存量市场的竞争。在有限的资源内，公司一直面临极大的市场竞争压力，特别是在今年整体市场情况和外部环境因素趋紧的情况下，市场拓展出现了一定的放缓。

面对竞争格局变化带来的巨大挑战，公司着力转变营销模式，立足主动营销，打造大客户体系、利用资源平台，挖掘金融写字楼、医养、部队等细分业态，打磨产品优势及竞争力，强化续约保盘。年初至报告期末，实现新拓展项目中标总金额 12.53 亿元，饱和年化合同收入金额 6.65 亿元，其中重庆以外区域市场拓展占比约 70%，深圳、武汉、郑州等重点城市公司已提前实现年度拓展目标。

4. 加强基础管理工作，聚焦管理质效提升

公司积极推动基础管理工作提升，落实经营提质增效目标。**项目管理方面**，公司持续强化新项目管理的力度与深度，细化关键节点，介入项目日常管理，对亏损严重项目做针对性帮扶，提升项目毛利率；**供应商管理方面**，公司推进实施集采及统购降本、人机协同等工作，今年累计实成本节约 220 万；**企业标准化建设方面**，公司完成了对项目岗位作业标准的推广应用以及学校、医养、金融写字楼三大业态定制标准开发，赋能项目增效提质；**产品研发与应用方面**，聚焦学校业态，基于客户需求调研分析，确定产品定位和设计思路，完成主要业务产品手册研发，并在重大虎溪校区、四川外国语大学、重庆城管学院等项目试点应用了环境、安全、公寓、教学产品。

5. 打造业务数字化，赋能高质量发展

公司着力打造慧链云业务数字化平台，持续完善模块功能，加速推广平台的应用与培训，提升数字化落地效果。截止三季度末，综合慧链云各系统推广情况，集团整体上线率已超过 80%。通过有效应用慧链云平台，能够固化基础作业工作任务，规范员工的作业流程步骤，作业要求及结果质量的标准化可

以有效提升现场服务品质；数字化平台的业务数据在线统计和实时分析功能还能够辅助提升运营管理效率，对于客户而言增加了体验感知，有助于客户满意度的提升。

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

2023 年 09 月 30 日

单位：元

项目	2023 年 9 月 30 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	343,754,187.13	600,045,745.41
应收账款	839,342,972.19	481,078,631.79
预付款项	15,649,319.56	14,268,514.88
其他应收款	157,454,496.49	132,735,690.99
存货	5,591,060.22	3,378,280.07
其他流动资产	8,191,339.85	4,730,155.99
流动资产合计	1,369,983,375.44	1,236,237,019.13
非流动资产：		
长期股权投资	20,890,947.51	16,453,406.92
其他非流动金融资产	30,414,874.00	30,414,874.00
投资性房地产	86,823,366.77	87,022,887.00
固定资产	175,713,914.17	164,918,331.34
在建工程	46,064,637.10	21,733,177.11
使用权资产	26,380,028.01	28,531,537.93
无形资产	22,746,482.01	5,874,333.50
商誉	131,698,479.21	69,778,552.11
长期待摊费用	2,268,926.88	2,581,428.58
递延所得税资产	6,138,065.19	5,622,320.47
其他非流动资产	-	1,086,600.00
非流动资产合计	549,139,720.85	434,017,448.96
资产总计	1,919,123,096.29	1,670,254,468.09
流动负债：		
短期借款	4,583,358.11	1,565,358.11
应付账款	204,847,538.69	128,535,546.86
合同负债	34,692,011.27	35,232,043.39
应付职工薪酬	225,383,578.30	181,054,268.31
应交税费	25,174,571.20	26,303,535.28

其他应付款	157,902,908.61	110,317,705.91
一年内到期的非流动负债	16,306,163.58	20,514,330.19
其他流动负债	2,081,520.69	2,113,922.62
流动负债合计	670,971,650.45	505,636,710.67
非流动负债：		
长期借款	23,651,911.21	230,000.00
租赁负债	15,706,173.42	18,751,166.33
长期应付款	1,498,378.82	1,885,814.93
递延收益	7,407,503.52	7,622,753.55
递延所得税负债	5,350,251.53	4,906,795.43
非流动负债合计	53,614,218.50	33,396,530.24
负债合计	724,585,868.95	539,033,240.91
所有者权益：		
股本	227,759,683.00	229,091,083.00
资本公积	395,318,209.18	414,282,843.14
减：库存股	17,909,557.00	34,075,510.00
其他综合收益	24,833,789.02	24,911,789.02
盈余公积	77,651,074.88	77,651,074.88
未分配利润	463,365,976.10	405,216,694.27
归属于母公司所有者权益合计	1,171,019,175.18	1,117,077,974.31
少数股东权益	23,518,052.16	14,143,252.87
所有者权益合计	1,194,537,227.34	1,131,221,227.18
负债和所有者权益总计	1,919,123,096.29	1,670,254,468.09

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：杨谭

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	2,292,401,563.35	1,913,938,087.69
其中：营业收入	2,292,401,563.35	1,913,938,087.69
二、营业总成本	2,142,889,374.83	1,762,119,168.03
其中：营业成本	1,968,085,566.95	1,586,964,304.64
税金及附加	13,734,729.75	11,727,238.53
销售费用	30,223,866.05	25,036,995.21
管理费用	134,238,081.33	143,410,278.70
财务费用	-3,392,869.25	-5,019,649.05
其中：利息费用	1,055,149.70	-
利息收入	5,615,371.43	6,764,035.46
加：其他收益	14,025,026.07	15,765,869.69

投资收益（损失以“-”号填列）	196,126.02	2,094,089.18
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-34,387.35	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-8,243,823.88	6,061,936.87
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	753,557.15	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	156,208,686.53	175,740,815.40
加：营业外收入	89,812.74	347,104.87
减：营业外支出	467,973.30	365,435.72
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	155,830,525.97	175,722,484.55
减：所得税费用	23,729,640.97	26,822,272.04
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	132,100,885.00	148,900,212.51
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	132,100,885.00	148,900,212.51
（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）	126,215,436.73	147,955,763.06
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	5,885,448.27	944,449.45
六、其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	132,100,885.00	148,900,212.51
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	126,215,436.73	147,955,763.06
（二）归属于少数股东的综合收益总额	5,885,448.27	944,449.45
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.5602	0.6535
（二）稀释每股收益	0.5589	0.6495

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：杨谭

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	2,033,493,018.94	1,732,411,751.94
收到其他与经营活动有关的现金	94,035,852.80	52,153,573.16
经营活动现金流入小计	2,127,528,871.74	1,784,565,325.10
购买商品、接受劳务支付的现金	587,513,262.43	410,427,516.73
支付给职工及为职工支付的现金	1,443,455,837.23	1,331,580,514.25
支付的各项税费	151,622,473.57	123,565,219.92
支付其他与经营活动有关的现金	29,746,718.46	58,464,914.75
经营活动现金流出小计	2,212,338,291.69	1,924,038,165.65
经营活动产生的现金流量净额	-84,809,419.95	-139,472,840.55
二、投资活动产生的现金流量：		

取得投资收益收到的现金	-	570,649.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	66,993.44	17,053.38
投资活动现金流入小计	66,993.44	587,702.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	56,597,688.29	25,882,580.25
投资支付的现金	2,250,000.00	17,889,668.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	38,392,417.81	19,091,000.00
投资活动现金流出小计	97,240,106.10	62,863,248.25
投资活动产生的现金流量净额	-97,173,112.66	-62,275,545.87
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	7,144,000.00	15,553,232.60
取得借款收到的现金	23,651,911.21	-
筹资活动现金流入小计	30,795,911.21	15,553,232.60
偿还债务支付的现金	1,522,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	70,503,384.90	82,390,500.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,125,500.00	1,050,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	30,715,879.46	8,070,528.00
筹资活动现金流出小计	102,741,264.36	90,461,028.00
筹资活动产生的现金流量净额	-71,945,353.15	-74,907,795.40
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	-253,927,885.76	-276,656,181.82
加：期初现金及现金等价物余额	589,091,295.28	659,073,081.22
六、期末现金及现金等价物余额	335,163,409.52	382,416,899.40

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：杨谭

（二）2023 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

（三）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

2023 年 10 月 30 日