

# 新大正物业集团股份有限公司

## 2023 年度财务决算报告及 2024 年度预算报告

### 一、2023 年度财务决算报告

2023年公司实现营业收入312,691.02万元,比上年同期增长20.35%;利润总额19,559.07万元,比上年同期下降11.71%;归属于上市公司股东的净利润16,012.75万元,比上年同期下降13.83%;归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润13,978.68万元,比上年同期下降14.13%。

公司2023年财务报告按照企业会计准则的规定编制,天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具了标准无保留意见的审计报告(天健审[2024]8-115号)。现将2023年度的财务决算情况报告下:

#### (一) 2023 年度主要财务数据

单位:人民币万元

| 项目                     | 2023 年     | 2022 年     | 本年比上年增减 |
|------------------------|------------|------------|---------|
| 营业收入                   | 312,691.02 | 259,810.60 | 20.35%  |
| 利润总额                   | 19,559.07  | 22,153.94  | -11.71% |
| 净利润                    | 16,893.98  | 18,602.55  | -9.18%  |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 16,012.75  | 18,583.60  | -13.83% |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 13,978.68  | 16,279.42  | -14.13% |
| 经营活动产生的现金流量净额          | 22,623.14  | 8,967.80   | 152.27% |
| 基本每股收益(元/股)            | 0.71       | 0.82       | -13.41% |
| 加权平均净资产收益率             | 13.97%     | 18.05%     | -4.08%  |
| 项目                     | 2023 年     | 2022 年     | 本年比上年增减 |
| 资产总额                   | 205,221.59 | 167,025.45 | 22.87%  |
| 归属于上市公司股东的净资产          | 119,372.07 | 111,707.80 | 6.86%   |

#### (二) 2023 年度财务状况、经营成果和现金流量情况分析

##### 1、资产构成情况

单位:人民币万元

| 指标   | 2023 年末   |        | 2023 年初   |        | 比重增减   |
|------|-----------|--------|-----------|--------|--------|
|      | 金额        | 占总资产比例 | 金额        | 占总资产比例 |        |
| 货币资金 | 61,581.84 | 30.01% | 60,004.57 | 35.93% | -5.93% |

|        |            |         |            |         |        |
|--------|------------|---------|------------|---------|--------|
| 应收账款   | 68,950.17  | 33.60%  | 48,107.86  | 28.81%  | 4.79%  |
| 其他应收款  | 14,235.46  | 6.94%   | 13,273.57  | 7.95%   | -1.01% |
| 投资性房地产 | 9,421.26   | 4.59%   | 8,702.29   | 5.21%   | -0.62% |
| 固定资产   | 17,640.06  | 8.59%   | 16,491.83  | 9.88%   | -1.28% |
| 无形资产   | 3,314.12   | 1.61%   | 587.43     | 0.35%   | 1.26%  |
| 在建工程   | 5,099.42   | 2.48%   | 2,173.32   | 1.30%   | 1.18%  |
| 商誉     | 12,778.93  | 6.23%   | 6,977.86   | 4.18%   | 2.05%  |
| 使用权资产  | 2,646.37   | 1.29%   | 2,853.15   | 1.71%   | -0.42% |
| 长期股权投资 | 2,294.07   | 1.12%   | 1,645.34   | 0.99%   | 0.13%  |
| 其他资产   | 7,259.89   | 3.54%   | 6,208.22   | 3.69%   | -0.16% |
| 资产总计   | 205,221.59 | 100.00% | 167,025.45 | 100.00% | 0.00%  |

2023年度公司整体业务运作良好，主要资产结构稳健。

公司主要资产增减变动情况如下：

单位：人民币万元

| 项目      | 2023 年度   | 2022 年度   | 变动幅度    | 变动原因                        |
|---------|-----------|-----------|---------|-----------------------------|
| 应收账款    | 68,950.17 | 48,107.86 | 43.32%  | 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      | 1,054.48  | 337.83    | 212.14% | 主要系公司规模扩张，业务结构多样化           |
| 其他流动资产  | 1,385.58  | 473.02    | 192.92% | 主要系税金重分类列报所致                |
| 长期股权投资  | 2,294.07  | 1,645.34  | 39.43%  | 主要系增加并购公司所致                 |
| 在建工程    | 5,099.42  | 2,173.32  | 134.64% | 主要系渗滤液工程所致                  |
| 无形资产    | 3,314.12  | 587.43    | 464.17% | 主要系在建工程验收转无形资产              |
| 商誉      | 12,778.93 | 6,977.86  | 83.14%  | 主要系增加并购公司商誉所致               |
| 递延所得税资产 | 352.27    | 562.23    | -37.34% | 主要系列报要求变动所致                 |
| 其他非流动资产 | 36.20     | 108.66    | -66.69% | 主要系预付购买资产款列报所致              |

## 2、负债情况以及偿债能力分析

(1) 公司主要负债情况及变动原因如下

单位：人民币万元

| 项目 | 2023 年度 | 2022 年度 | 变动幅度 | 变动原因 |
|----|---------|---------|------|------|
|----|---------|---------|------|------|

|        |           |           |           |                    |
|--------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
| 短期借款   | 458.30    | 156.54    | 192.78%   | 主要系新增并购公司所致        |
| 应付账款   | 27,044.33 | 12,853.55 | 110.40%   | 主要系加强了供应商管理        |
| 应付职工薪酬 | 25,472.19 | 18,105.43 | 40.69%    | 主要系经营规模增加所致        |
| 其他应付款  | 16,184.59 | 11,031.77 | 46.71%    | 主要系公司经营规模扩张,以及并购公司 |
| 长期借款   | 2,450.20  | 23.00     | 10553.04% | 主要系渗滤液工程借款所致       |
| 长期应付款  | 114.26    | 188.58    | -39.41%   | 主要系融资租赁款项支付减少      |

## (2) 偿债能力分析

| 项目      | 2023年12月31日 | 2022年12月31日 |
|---------|-------------|-------------|
| 资产负债率   | 40.54%      | 32.27%      |
| 流动比率(倍) | 1.91        | 2.44        |
| 速动比率(倍) | 1.89        | 2.44        |

报告期内,公司流动比率与速动比率均大于1.00,短期偿债能力较强。

## 3、经营状况分析

单位:人民币万元

| 项目            | 2023年度     | 2022年度     | 变动幅度    |
|---------------|------------|------------|---------|
| 营业收入          | 312,691.02 | 259,810.60 | 20.35%  |
| 营业成本          | 272,608.73 | 217,783.54 | 25.17%  |
| 营业利润          | 19,592.02  | 22,178.20  | -11.66% |
| 利润总额          | 19,559.07  | 22,153.94  | -11.71% |
| 净利润           | 16,893.98  | 18,602.55  | -9.18%  |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 16,012.75  | 18,583.60  | -13.83% |

### (1) 营业收入区域结构列示如下:

单位:人民币万元

| 省份名称 | 2023年度     |         | 2022年度     |         |
|------|------------|---------|------------|---------|
|      | 金额         | 占比      | 金额         | 占比      |
| 重庆区域 | 109,389.84 | 34.98%  | 103,826.22 | 39.96%  |
| 其他区域 | 203,301.18 | 65.02%  | 155,984.38 | 60.04%  |
| 合计   | 312,691.02 | 100.00% | 259,810.60 | 100.00% |

2023年公司持续推动全国化业务发展,城市公司经营规模大幅扩张,其他区域收入总额占营业收入总额60%以上,占比超重庆区域三十个百分点。

## (2) 盈利能力分析

| 项目         | 2023 年度 | 2022 年度 | 变动幅度    |
|------------|---------|---------|---------|
| 总资产报酬率     | 10.51%  | 14.19%  | -3.68%  |
| 加权平均净资产收益率 | 13.97%  | 18.05%  | -4.08%  |
| 基本每股收益     | 0.71    | 0.82    | -13.41% |

## (3) 费用分析

单位：人民币万元

| 项目   | 2023 年度   | 2022 年度   | 变动幅度    | 变动原因                                   |
|------|-----------|-----------|---------|--|
| 销售费用 | 4,286.44  | 3,499.21  | 22.50%  | 主要系公司业务规模扩张，公司全国拓展人员增加带来的职工薪酬、差旅费等增加所致 |
| 管理费用 | 17,287.49 | 19,060.10 | -9.30%  | 主要系股权激励费用减少所致                          |
| 财务费用 | -366.00   | -598.38   | -38.84% | 主要系报告期内取得的利息收入减少                       |

## (4) 现金流量分析

单位：人民币万元

| 项目            | 2023 年度    | 2022 年度   | 同比增减    | 变动原因                    |
|---------------|------------|-----------|---------|-------------------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 22,623.14  | 8,967.80  | 152.27% | 主要系加强了客户及供应商管理、及代收款项增加  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -13,000.99 | -8,149.02 | -59.54% | 主要系报告期内减少投资所致           |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -8,097.05  | -7,816.96 | -3.58%  | 主要系渗滤液工程长期借款以及退回股权激励认购款 |

## 二、2024 年财务预算报告

### (一) 预算编制说明

根据新大正物业集团股份有限公司 2024 年的经营方针策略及年度市场拓展计划，并以经过审计的 2023 年度的经营实绩为基础，按照合并报表口径，编制了 2024 年度的财务预算。

### (二) 预算编报范围

新大正物业集团股份有限公司将其控制的所有子公司纳入 2024 年度预算的合并范围。

### **(三) 预算编制基本假设及前提**

1、预算编制执行企业会计准则，在编制过程中，充分考虑了谨慎性以及重要性原则；

2、现行的有关法律、法规和制度没有发生重大变化；

3、现行的社会经济环境没有发生重大变化；

4、现行的劳动用工环境没有重大变化；

5、公司目前的主要原材料及供求关系没有重大变化；

6、公司目前执行主要税收政策没有发生重大变化；

7、没有发生其他不可抗力以及不可预见因素造成的重大不利影响。

### **(四) 主要预算指标**

公司在 2023 年度经营情况的基础上，结合公司战略发展规划和经营目标，综合考虑外部环境及宏观经济预期等影响因素，预计 2024 年营业收入有适当增长。上述预算为公司 2024 年度经营计划的内部管理控制指标，并不代表公司的盈利预测或业绩承诺。

新大正物业集团股份有限公司

董 事 会

2024 年 4 月 11 日