

证券代码：002968

证券简称：新大正

公告编号：2023-019

# 新大正物业集团股份有限公司

## 2023 年年度报告摘要

### 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以利润分配时股权登记日总股本（扣除回购专户持有股份数）为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.85 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

### 二、公司基本情况

#### 1、公司简介

股票简称	新大正	股票代码	002968
股票上市交易所	深圳证券交易所		
变更前的股票简称（如有）	/		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	翁家林	王骁	
办公地址	重庆市渝中区虎踞路 78 号 1-1#	重庆市渝中区虎踞路 78 号 1-1#	
传真	023-63601010	023-63601010	
电话	023-63809676	023-63809676	
电子信箱	wengjl@dzwy.com	wangxiao@dzwy.com	

## 2、报告期主要业务或产品简介

公司作为独立第三方物业服务企业，主要为各类城市公共建筑提供物业服务，专注于智慧城市公共建筑与设施的运营和管理，通过不断深化研究客户需求、作业场景及服务标准，让客户专注于主业，给客户创造价值和优质服务体验。

报告期内，公司根据“五五”战略规划，以基础物业为主、城市服务和创新服务协同发展的三大业务版图，以基础物业服务为支撑，快速发展城市服务、孵化发展创新服务，联动发展。

### 1、主要产品介绍

#### （1）基础物业

主要指传统物业服务，为客户提供“四保一服”服务，包括了航空物业、学校物业、公共物业、医养物业、商住物业等细分业态，作为公司发展的根基，是现阶段收入的核心来源，也是创新服务快速孵化的“培育地”和城市服务快速发展的“试验田”。

#### （2）城市服务

主要指以城市空间运营为主要方向的业务，包括城市更新、资产管理、市政环卫、社区治理等城市服务产品。根据行业的发展趋势，结合公司在公建领域积聚的经验与优势，在中长期规划中城市服务将作为公司新兴增长极，成为收入、利润的主要来源之一。

#### （3）创新服务

主要指传统、创新类增值服务与数字化产品，包括了平台运营、增值服务、数据业务、线上经营等细分产品，作为公司战略高地，是公司未来的利润核心来源，将以数字化支撑基础服务及城市服务快速发展。

## 2、主要产品介绍

五大业态是公司基础物业的主要组成，航空业态及学校业态作为战略引领；办公及公共业态、医养业态规模发展；商住业态协同支撑，共同夯实集团发展根基。

#### （1）航空物业

航空物业围绕机场航站楼展开各类物业服务，公司航空物业人信守“先做机场人，再做新大正人”的承诺，专研机场物业特色服务，并构建新大正航空物业信息化管理系统以提升服务质量。航空物业为客户提供含停车场管理、手推车管理、行李打包、客舱保洁、飞行区及地面航空安全保障等多种航空特色服务。

#### （2）学校物业

学校物业为各类高校、特色院校及中小学校提供综合一体化后勤服务，包含基础物业管理及与校园生活配套的公寓、安全、学习辅助及师生生活服务等。学校物业秉承“管理、服务、环境”育人理念，以全委托综合一体化后勤服务解决方案的“校园大管家”服务体系，全方位满足师生的多元化、多层次、人性化的育人需求。

### （3）办公及公共物业

公共物业涵盖的物业服务类型丰富，包括为党、政、军机关、企（事）业单位和商用写字楼等提供专业化、规范化、标准化的物业管理服务，致力于打造高规格、高品质、高站位的“三高”办公物业典范。以及涉及城市多种功能体，为不同公共项目提供含“四保一服”在内的各类特色物业服务：如为场馆提供人文体验服务、智能降耗、文化资源管理等，为园区提供资源管理服务、运营管理服务、智慧园区打造等。

### （4）医养物业

医养物业主要致力于提供医养结合的医疗保障服务，为医院、养老服务机构提供基础服务、专业陪护服务、专项养护服务、设备能源管理、医院餐饮服务等特色医辅服务，深拓医养物业服务领地，创新管理模式，精研服务品质，共创新时代美好生活。

### （5）商住物业

商住物业以商业、公租房、住宅三大物业产品齐头并进的发展模式，全面打造商业购物中心及市场、公租房、住宅的核心服务场景。商住物业在基础物业外，致力推行全生命周期运行方案，针对商业项目，提供整合多种资源的商业运营管理等特色服务；针对公租房项目，提供党建引领下的社区运营服务和弱势群体关怀服务；针对住宅项目，提供资产管理服务和邻里氛围打造等满足业主衣食住行的服务。

## 3、主要会计数据和财务指标

### （1）近三年主要会计数据和财务指标

追溯调整或重述原因：会计政策变更

单位：元

	2023 年末	2022 年末		本年末比上年末增减	2021 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产	2,052,215,857.33	1,669,849,655.77	1,670,254,468.09	22.87%	1,453,714,105.45	-
归属于上市公司股东的净资产	1,193,720,733.43	1,116,712,133.84	1,117,077,974.31	6.86%	974,077,194.48	-
	2023 年	2022 年		本年比上年增减	2021 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入	3,126,910,237.11	2,598,105,988.07	-	20.35%	2,088,263,923.21	-
归属于上市公司股东的净利润	160,127,514.06	185,662,462.63	185,836,006.91	-13.83%	166,069,801.09	-
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	139,786,843.59	162,620,671.46	162,794,215.74	-14.13%	149,876,831.08	-
经营活动产生的现金流量净额	226,231,372.30	89,678,026.70	-	152.27%	71,889,508.52	-

基本每股收益（元/股）	0.71	0.82	-	-13.41%	1.03	0.74
稀释每股收益（元/股）	0.71	0.82	-	-13.41%	1.03	0.73
加权平均净资产收益率	13.97%	18.05%	-	-4.08%	18.49%	-

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。

## （2）分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	725,078,917.78	750,330,018.01	816,992,627.56	834,508,673.76
归属于上市公司股东的净利润	47,392,634.59	38,853,216.27	39,969,585.87	33,912,077.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	44,523,706.82	35,315,036.68	36,221,037.37	23,727,062.72
经营活动产生的现金流量净额	-196,638,596.62	54,796,812.34	57,032,364.33	311,040,792.25

## 4、股本及股东情况

### （1）普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	11,386	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	13,627	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	-	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	-
前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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	-	不适用	-	
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	-	不适用	-	
李茂顺	境内自然人	6.92%	15,750,000	11,812,500	不适用	-	
罗渝陵	境内自然人	3.23%	7,345,920	-	不适用	-	
廖才勇	境内自然人	1.66%	3,780,000	-	不适用	-	
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	1.53%	3,475,460	-	不适用	-	
中国建设银行股份有限公司—中欧成长优选回报灵活配置混合型发起式证券投资基金	其他	1.43%	3,265,331	-	不适用	-	

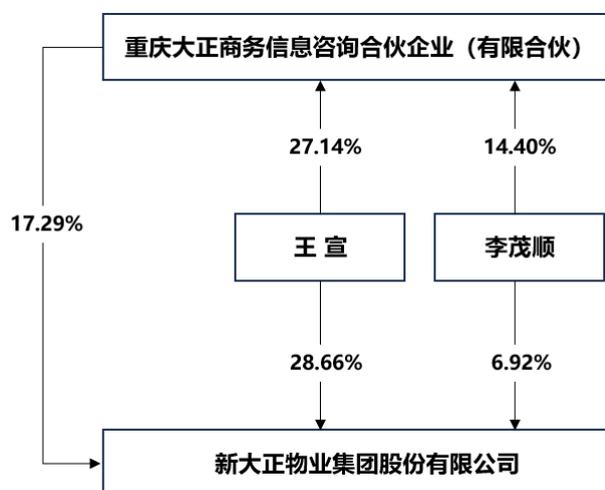
陈建华	境内自然人	1.31%	2,977,500	-	不适用	-
朱蕾	境内自然人	1.09%	2,475,020	-	不适用	-
中国工商银行股份有限公司—中欧潜力价值灵活配置混合型证券投资基金	其他	1.06%	2,418,910	-	不适用	-
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述股东中王宣、李茂顺两人为一致人行动关系				
参与融资融券业务股东情况说明（如有）		未知其他是否参与融资融券业务。				

前十名股东较上期发生变化

单位：股

前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
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	新增	-	-	3,475,460	1.53%
中国建设银行股份有限公司—中欧成长优选回报灵活配置混合型发起式证券投资基金	新增	-	-	3,265,331	1.43%
朱蕾	新增	-	-	2,475,020	1.09%
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	新增	-	-	2,418,910	1.06%
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	退出	-	-	-	-
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	退出	-	-	-	-
平安银行股份有限公司—招商核心竞争力混合型证券投资基金	退出	-	-	-	-
深圳市创新投资集团有限公司	退出	-	-	-	-

(2) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



### 三、重要事项

2023 年，公司在严峻的经济形势、白热化的市场竞争、规模发展的阵痛等重重挑战下韧性生长。报告期内，公司实现营业收入稳定增长，创历史新高；净利润虽有所下降，仍保持高分红回馈投资者；经营性现金流显著改善，重点抓经营质量提升。

#### （一）主要经营业绩

**1、新拓展项目中标总金额 18.76 亿元，饱和年化合同收入金额 9.69 亿元；营业收入 31.27 亿元，同比增长 20.35%。**上半年受市场环境影响，市场开拓放缓，下半年公司克服困难，多项举措推进市场营销工作，在学校、医养、金融写字楼等重点业态上取得较大突破，为 2023 年业绩的平稳增长及后续业绩发展提供了有力支撑。

**2、归属于上市公司股东的净利润 1.60 亿元，同比下降 13.83%。**净利润的下降受到宏观经济、地产下行、公司规模发展等多种因素影响，但公司基本面依然良好，并将着力提升经营质量。基于充分回报投资者的考虑，公司拟以利润分配实施时股权登记日总股本（扣除回购专户持有股份数）为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.85 元（含税），以此初步核算，公司拟派发现金红利 6,415.84 万元（含税），占公司当年实现归属于上市公司股东净利润的比例为 40.07%（注：分红方案尚需股东大会审议通过）。

**3、经营活动产生的现金流量净额 2.26 亿元，较上年同期增加 1.36 亿，经营性现金流的大幅度改善。**2023 年，公司加强对应收账款、应付账款的管理，通过完善应收账款管理制度、召开专题会议、优化供应商结算方式等措施，加快资金回流，保障了收费率的高达成和现金流安全。

#### （二）2024 年公司工作思路

2024 年，国内宏观经济及外部环境依然复杂多变，行业市场竞争日益激烈，公司需要保持战略定力、坚定发展信心，根据环境变化及时进行复盘与调整，着力解决组织管理和发展中遇到的问题，严格防范、降低快速发展过程中潜在的风险，推动实现从追求规模到高品质发展的转型升级。

##### 1、保持战略定力，坚定发展信心

新大正作为一家没有地产背景的民营物企，始终坚持市场化的发展道路，在市场的夹缝中茁壮成长，在二十余年爬坡上坎的发展历程中展现了强大的生命力和发展韧性。上市 4 年以来，面对外部不利因素的影响、宏观环境及物业行业发生的前所未有的剧变，公司坚定前行，积累了一个较好的基础：

第一，公司在过去的四年内完成了全国化战略布局，营业收入从 2019 年上市时的 10.55 亿元做到了 2023 年的 31.27 亿元，也证明了公司具有实现增长和不断前行的能力。第二，公司目前已经完成了重点中心城市公司团队的搭建，多个重点城市的业务规模已经超过一个亿，具备了独立自主发展的能力，在重庆以外区域发展中形成了坚实的基础。第三，随着公司业务快速发展，管理干部团队人数急剧增长，吸引汇聚了行业内外大量的中高端人才，抱持干事创业的共同理想，是推动公司继续前行的强大内生动

力。

上述取得的成长和进步，证明了公司整体战略方向是正确的。展望未来，面对外部环境的挑战和公司快速发展中遇到的难题，我们应当继续保持清晰的战略方向和坚定的发展信念，继续稳步推进公司的发展战略，不断适应和克服外部环境中的不确定性因素，确保公司的持续成长。**2024 年是公司“五五”战略承上启下的关键之年，公司将推进“五五”战略的复盘与调整，进一步明晰战略目标和方向，促进公司“五五”战略的深化执行。**

## 2、回归经营本质，推动高质量发展

物业管理行业在过去几年经历一段显著的快速发展期，总管理面积和收入规模持续增长，但随着市场环境的变化和行业发展的深入，行业开始从追求规模发展转向寻求高质量发展的新阶段。期间，公司通过有效的战略规划和市场拓展，取得了较好的成绩，经营规模快速增长、客户资源和行业影响力极大提升，为未来的持续发展奠定了坚实的基础。然而，在当前的发展阶段，公司也面临着新的挑战和机遇。**一是需要调整经营理念**，报告期内财政预算收紧、市场增量放缓、客户对服务质量要求提升以及行业竞争的加剧，都要求公司对前期追求规模快速增长的经营理念进行适当的调整，公司要回归到经营的本质，努力为顾客创造价值并实现盈利，追求有效的规模，实现有竞争力的合理成本和有人性关怀的利润，并保持稳定安全的现金流。**二是要强化合规稳健经营**，公司近年来业务快速拓展，内生式增长与外延式发展同步进行，公司子公司、参股公司增多，业态产品愈发丰富，员工规模相应增长，现有管理制度及管理体系面临诸多新挑战。公司管理层已充分意识到在快速发展的过程中可能存在一定的管理风险，将进一步对现有管理架构进行完善与优化，加强对子公司、参股公司管理团队合规运营理念的宣导，定期开展系统性的管理培训，严格执行内控与预算管理，有效识别研判、防范化解重大风险，确保公司健康运行、有序发展。

## 3、全面推进组织数字化转型，重构组织运行机能

公司在快速成长过程当中，部分旧的制度已经不太适应和满足现有的组织快速发展的需要。基于公司当前需求及未来前瞻的考虑，需要匹配相应的组织能力。通过数字化转型，来重新设计集团管控的逻辑，以数字化方式将其固化，形成新的组织运行机制，进而提高组织的管理能力。**公司计划通过三年的时间，从产品开始，去推动公司组织的整体数字化转型，来解决组织的管理和发展问题，通过“三个重构”打造“三项能力”：**

### （1）重构产品研发与运营管理体系，打造为客户持续创造价值的专业能力

随着行业的发展进步，公司专业能力的进化速度需要赶上客户需求的变化。需要从产品的研发、设计角度出发，让公司的服务能随着客户需求的变化而持续迭代，同时要形成优质交付的运营保障体系，确保项目提供给客户的服务质量满足并超越客户的期望。

## (2) 重构项目经营模型，打造不受环境影响的经营能力

面对不确定的外部经营环境影响，公司自身经营能力的提升显得更为迫切。公司将通过构建项目经营数字化模型，找到影响经营绩效的关键因素并对项目提供应对办法。无论市场环境怎样变化，都能够保持适当的发展和盈利，形成不受环境影响的经营能力。

## (3) 重构集团化管控的理念与体系，打造以信息流为主线的集团共享、赋能和管控的能力

公司目前管理以职能划分、权力分配、资源配置为主，为匹配规模的扩张，组织的裂变、数字化转型的需要，打造以信息流为主线的集团共享赋能和管控的能力，重构集团化管控的理念与体系。2024 年公司将通过与飞书的合作，逐步打通现有的所有信息化系统，构建统一的数字化平台，实现组织的整体数字化转型。在“五五”规划期间，初步建成营销、运营、人力、财务、内控等职能条线的共享平台；搭建集团、业务单元和项目三级管理模型，逐级向下赋能体系；形成总部通过信息流穿透到业务单元、项目的管控模式，以匹配新大正独特的合伙人制度，形成阳光、有序、高效的运行机制。

### (三) 主要经营指标分析

#### 1、项目数量分析

项目数量	2023 年		2022 年		同比变动
	项目数量 (个)	占比	项目数量 (个)	占比	
项目数量合计	594	100.00%	513	100.00%	15.79%
分区域					
重庆区域	203	34.18%	204	39.77%	-0.49%
重庆以外区域	391	65.82%	309	60.23%	26.54%
分业态					
办公	258	43.43%	221	43.08%	16.74%
公共	150	25.25%	115	22.42%	30.43%
学校	91	15.32%	84	16.37%	8.33%
商住	69	11.62%	68	13.26%	1.47%
航空	25	4.21%	25	4.87%	0.00%

备注：本表项目数量指项目管理部，项目管理部下设项目服务中心为最小服务单位。

2020 年以来，公司根据国家区域发展战略和行业发展进程，结合自身规模发展诉求，深耕区域重点城市，推动实施全国化战略。截至报告期末，公司项目管理部数量达到 594 个，较上年增长 15.79%，服务面积增至约 1.7 亿平方米。重庆以外区域的项目占比提升至 65.82%，数量同比增长 26.54%。

#### 2、主营业务收入分析

主营业务收入	2023 年		2022 年		同比变动
	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比	
合计	312,510.70	100.00%	259,682.01	100.00%	20.34%
分区域					

重庆区域	109,302.14	34.98%	103,779.77	39.96%	5.32%
重庆以外区域	203,208.56	65.02%	155,902.24	60.04%	30.34%
<b>分业态</b>					
办公	126,716.16	40.55%	105,864.84	40.77%	19.70%
公共	78,048.95	24.97%	55,616.60	21.42%	40.33%
学校	43,498.90	13.92%	37,468.94	14.43%	16.09%
商住	34,670.88	11.09%	33,211.68	12.79%	4.39%
航空	29,575.80	9.46%	27,519.95	10.60%	7.47%
<b>分产品</b>					
基础物业	274,854.66	87.95%	240,489.88	92.61%	14.29%
创新业务	11,367.93	3.64%	9,946.71	3.83%	14.29%
城市服务	26,288.10	8.41%	9,245.42	3.56%	184.34%

作为独立的第三方物业企业，公司积极参与市场竞争，通过公开招投标获得业务增长。报告期公司实现主营业务收入 31.25 亿元，同比增长 20.34%。

### （1）分区域分析

报告期内，重庆大本营基本盘稳健，实现收入 10.93 亿元，同比增加 5.32%；重庆以外区域收入保持快速增长，实现收入 20.31 亿元，同比增长 30.34%。从收入占比上看，重庆以外区域收入占比提升至公司主营业务总收入的 65.02%，较上年占比提升 4.98 个百分点。公司战略下一步将聚集集团力量打造形成“城市聚焦”，城市公司区域规模和密度有望进一步加大。同时，城市合伙人计划将在 2024 年进行优化升级，以更好地激发合伙人的积极性，进一步推动城市公司做大做强。

### （2）分业态分析

①办公物业实现收入 12.67 亿元，同比增长 19.70%，收入占 40.55%。报告期内，公司办公业态品牌影响力进一步扩大，新获得中共广州市委机关事务管理局、国家开发银行湖南省分行等标志性优质项目。军队类业态经过近三年的培育，整体难以达到公司既定盈利标准，将逐步减少拓展投入，将资源重新分配到更具潜力和回报的业态领域，以提高公司整体盈利能力。

②公共物业实现收入 7.80 亿元，同比增长 40.33%，收入占比 24.97%。报告期内，重点孵化的医养业态取得较大突破，新中标重庆医科大学附属第二医院渝中院区、长海医院等优质项目。同时，2022 年底收购的和翔环保实现平稳过渡，2023 年和翔二期项目收购的香格里拉、瑞丽两地项目辐射作用明显，为“市政环卫+公建物业”新业务的转型落地奠定基础。

③学校物业实现收入 4.35 亿元，同比增长 16.09%，收入占比 13.92%。学校业态新拓展年合同金额近 1.6 亿元，新中标华中师范大学桂子山校区、贵州医科大学云漫湖校区、国防科大电子对抗学院等学校项目。2023 年 11 月，公司当选中国教育后勤协会理事单位。公司作为中国教育后勤协会两项重点课题《中国教育后勤协会团体标准建设规划》《高校后勤服务质量监管评价体系建设》的承担单位，同时牵头编制了重庆市地方标准《高校物业管理服务规范》，是重庆教育后勤协会物业管理专业委员会秘书长单位，在教育后勤标准化方面持续发挥了重要作用。本次当选是教育后勤行业对公司 20 余年来深耕学校物业取得成绩的高度肯定和广泛认可，进一步提升了公司在教育后勤行业的影响力和知名度。

④商住物业实现收入 3.47 亿元，同比增长 4.39%，收入占比 11.09%。公司经过一年多的筹备，成功中标璧山一体化项目并正式进场动工，运营内容包括社区体检、改造指导、资产管理、物业服务、市政环卫等多类项目，服务总占地面积 25.72 万 m<sup>2</sup>、总建筑面积 74.69 万 m<sup>2</sup>。实现了市场开发、一体化运

营、团队及能力建设的从 0 到 1，在现代社区创建、老旧小区物业服务等一体化项目取得实质进展，项目初期工程建设成效获得政府认可。

⑤航空物业实现收入 2.96 亿元，同比增长 7.47%，收入占比 9.46%。作为公司的战略业态，公司对航空市场中长期前景抱有信心，随着国际航班确定性加速增班以及国内客运市场的全面回暖，预计未来有较大增长潜力。2023 年，公司新取得宁波栎社国际机场、郑州新郑国际机场、呼和浩特白塔国际机场等多个项目，并着力开展打造航空地面服务核心产业链，年内完成收购重庆欣益硕航空地面服务有限公司（从事航空地面清洁服务）、重庆航诚清洁服务有限公司（飞机客舱清洁）、重庆通维安达汽车维修服务有限公司（具备一类汽车维修资质）等三家机场服务相关企业。

### （3）分产品分析

1) 基础物业实现收入 27.49 亿元，同比增长 14.29%。公司全国化经营推动了基础物业规模持续扩张，基础物业版块不断壮大公司的发展根基，为创新服务及城市服务两大产品奠定了良好基础。

2) 创新服务实现收入 1.14 亿元，同比增长 14.29%。公司将积极推动创新业务的落地和能力建设，拓展物业服务的广度与深度。

3) 城市服务实现收入 2.63 亿元，同比增长 184.34%。城市服务未来发展方向，一是由城服事业部牵头，基于城市既有建成区，发展城市更新及完整社区的片区一体化项目；二是由和翔市政牵头，基于中小城市+全国旅游目的地城市，发展市政+公建物业的一体化项目。

### 3、主营业务利润分析

项目	2023 年			
	主营业务收入 (万元)	收入占比	毛利	毛利率
合计	312,510.70	100.00%	39,918.28	12.77%
分时间				
成熟项目（1 年以上）	279,102.61	89.31%	36,689.87	13.15%
新进项目（1 年以内）	33,408.08	10.69%	3,228.42	9.66%
分区域				
重庆区域	109,302.14	34.98%	17,029.07	15.58%
重庆以外区域	203,208.56	65.02%	22,889.22	11.26%

2023 年，行业净利润两级分化，民营企业净利润普遍大幅下降。公司利润表现主要受到四个方面的影响。一是来自客户方面，在严峻的经济环境下，公建物业行业的主要客户群体预算缩减，为与客户共同过好紧日子，公司做好现场服务品质的同时尽量配合客户进行人员、物资等费用开支的压缩，带来项目的考核扣款和费用压减增加，增值服务需求释放滞缓。二是来自行业方面，公建市场虽然持续增长，但市场参与者显著增加，竞争白热化下低价策略成为常态，加上部分地区推行最低价招标政策，使公司的新市场拓展及存量项目续约价格下降；同时竞争加剧带来的项目撤场增加也对利润产生一定影响。三是来自项目运营周期方面，虽然受到行业和客户各种因素的影响，带来收入和利润的整体下降，但仍然呈现成熟项目保持相对盈利稳定、新进项目尚需培育利润偏低，以及项目密度较高的重庆区域盈利水平高于重庆以外区域的特点。新进项目持续的增加及重庆以外区域项目占比的持续扩大带来了一定影响。

四是来自员工方面，社保薪资与社平工资的同步上调带来项目人工成本的刚性增加，以及员工招聘、培训等方面增加投入来保证项目品质带来的成本压力。

另外，公司 2022 年会计估计变更使信用减值损失较上年同期有所增加，同时因推进城市合伙人计划也使少数股东权益较上年同期有较大增长，对公司的净利润也产生较大的影响。

新大正物业集团股份有限公司

2024 年 4 月 11 日