

新大正物业集团股份有限公司  
2024 年度财务决算报告及 2025 年度预算报告

一、2024 年度财务决算报告

2024年公司实现营业收入338,720.16万元，比上年同期增长8.32%；利润总额14,782.39万元，比上年同期下降24.42%；归属于上市公司股东的净利润11,377.46万元，比上年同期下降28.95%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润10,793.08万元，比上年同期下降22.79%。

公司2024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[2025] 8-519号）。现将2024年度的财务决算情况报告下：

（一）2024 年度主要财务数据

单位：人民币万元

| 项目                     | 2024 年     | 2023 年     | 本年比上年增减 |
|------------------------|------------|------------|---------|
| 营业收入                   | 338,720.16 | 312,691.02 | 8.32%   |
| 利润总额                   | 14,782.39  | 19,559.07  | -24.42% |
| 净利润                    | 12,727.60  | 16,893.98  | -24.66% |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 11,377.46  | 16,012.75  | -28.95% |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 10,793.08  | 13,978.68  | -22.79% |
| 经营活动产生的现金流量净额          | 14,232.35  | 22,623.14  | -37.09% |
| 基本每股收益（元/股）            | 0.51       | 0.71       | -28.17% |
| 加权平均净资产收益率             | 9.45%      | 13.97%     | -4.52%  |
| 项目                     | 2024 年     | 2023 年     | 本年比上年增减 |
| 资产总额                   | 209,587.20 | 205,221.59 | 2.13%   |
| 归属于上市公司股东的净资产          | 120,671.85 | 119,372.07 | 1.09%   |

（二）2024 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   | 2024 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 | 59,988.09 | 28.62% | 61,581.84 | 35.93% | -7.31% |

|        |            |         |            |         |        |
|--------|------------|---------|------------|---------|--------|
| 应收账款   | 76,597.52  | 36.55%  | 68,950.17  | 28.81%  | 7.74%  |
| 其他应收款  | 14,078.44  | 6.72%   | 14,235.46  | 7.95%   | -1.23% |
| 投资性房地产 | 9,332.50   | 4.45%   | 9,421.26   | 5.21%   | -0.76% |
| 固定资产   | 16,039.02  | 7.65%   | 17,640.06  | 9.88%   | -2.22% |
| 无形资产   | 9,552.43   | 4.56%   | 3,314.12   | 0.35%   | 4.21%  |
| 在建工程   | 60.74      | 0.03%   | 5,099.42   | 1.30%   | -1.27% |
| 商誉     | 12,778.93  | 6.10%   | 12,778.93  | 4.18%   | 1.92%  |
| 使用权资产  | 2,772.19   | 1.32%   | 2,646.37   | 1.71%   | -0.39% |
| 长期股权投资 | 2,484.56   | 1.19%   | 2,294.07   | 0.99%   | 0.20%  |
| 其他资产   | 5,902.78   | 2.82%   | 7,259.89   | 3.69%   | -0.88% |
| 资产总计   | 209,587.20 | 100.00% | 205,221.59 | 100.00% | 0.00%  |

2024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        | 2024 年度  | 2023 年度  | 变动幅度     | 变动原因             |
|-----------|----------|----------|----------|------------------|
| 预付账款      | 698.89   | 1,194.24 | -41.48%  | 主要系强化资金管理减少预付所致  |
| 其他非流动金融资产 | 1,969.36 | 3,041.49 | -35.25%  | 主要系金融资产公允价值变动所致  |
| 在建工程      | 60.74    | 5,099.42 | -98.81%  | 主要系结转渗滤液工程所致     |
| 无形资产      | 9,552.43 | 3,314.12 | 188.23%  | 主要系增加特许经营使用权所致   |
| 长期待摊费用    | 102.03   | 195.63   | -47.84%  | 主要系逐月分摊减少所致      |
| 递延所得税资产   | 675.79   | 352.27   | 91.84%   | 主要系资产减值可抵扣差异增加所致 |
| 其他非流动资产   | 0.00     | 36.20    | -100.00% | 主要系减少预付购买资产款所致   |

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   | 2024 年    | 2023 年    | 变动幅度    | 变动原因         |
|------|-----------|-----------|---------|--------------|
| 短期借款 | 77.70     | 458.30    | -83.05% | 主要系逐步归还借款所致  |
| 应付账款 | 30,870.43 | 27,044.33 | 14.15%  | 主要系加强供应商管理所致 |

|       |           |           |          |                       |
|-------|-----------|-----------|----------|-----------------------|
| 其他应付款 | 14,421.83 | 16,184.59 | -10.89%  | 主要系支付股份回购款及代管专项资金减少所致 |
| 长期借款  | 3,083.81  | 2,450.20  | 25.86%   | 主要系麟和瑄渗滤液融资借款所致       |
| 长期应付款 | 0.00      | 114.26    | -100.00% | 主要系融资租赁款项支付所致         |

(2) 偿债能力分析

| 项目      | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|------------------|
| 资产负债率   | 40.00%           | 40.54%           |
| 流动比率（倍） | 1.97             | 1.91             |
| 速动比率（倍） | 1.95             | 1.89             |

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            | 2024 年     | 2023 年     | 变动幅度    |
|---------------|------------|------------|---------|
| 营业收入          | 338,720.16 | 312,691.02 | 8.32%   |
| 营业成本          | 299,134.03 | 272,608.73 | 9.73%   |
| 营业利润          | 15,048.51  | 19,592.02  | -23.19% |
| 利润总额          | 14,782.39  | 19,559.07  | -24.42% |
| 净利润           | 12,727.60  | 16,893.98  | -24.66% |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 11,377.46  | 16,012.75  | -28.95% |

(1) 营业收入区域结构列示如下：

单位：人民币万元

| 省份名称 | 2024 年度    |         | 2023 年度    |         |
|------|------------|---------|------------|---------|
|      | 金额         | 占比      | 金额         | 占比      |
| 重庆区域 | 116,397.94 | 34.36%  | 109,389.84 | 34.98%  |
| 其他区域 | 222,322.22 | 65.64%  | 203,301.18 | 65.02%  |
| 合计   | 338,720.16 | 100.00% | 312,691.02 | 100.00% |

2024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     | 2024 年 | 2023 年 | 变动幅度   |
|--------|--------|--------|--------|
| 总资产报酬率 | 7.13%  | 10.51% | -3.38% |

|            |       |        |         |
|------------|-------|--------|---------|
| 加权平均净资产收益率 | 9.45% | 13.97% | -4.52%  |
| 基本每股收益     | 0.51  | 0.71   | -28.17% |

(3) 费用分析

单位：人民币万元

| 项目   | 2024 年度   | 2023 年度   | 变动幅度    | 变动原因                                       |
|------|-----------|-----------|---------|--------------------------------------------|
| 销售费用 | 4,692.97  | 4,286.44  | 9.48%   | 主要系公司业务规模扩大，市场活动增多，全国拓展带来招投标费用、差旅费等增加所致    |
| 管理费用 | 19,640.71 | 17,287.49 | 13.61%  | 主要系增加数字化战略实施的咨询费用及无形资产摊销，叠加本期无股权激励费用冲回影响所致 |
| 财务费用 | -32.29    | -366.00   | -91.18% | 主要系银行利率下调报告期内取得的利息收入减少，以及支付借款利息所致          |

(4) 现金流量分析

单位：人民币万元

| 项目            | 2024 年    | 2023 年     | 同比增减    | 变动原因                                |
|---------------|-----------|------------|---------|-------------------------------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 14,232.35 | 22,623.14  | -37.09% | 主要系公司本期回款节奏略有放缓以及代收款项本年度完成支付所致      |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -6,002.11 | -13,000.99 | 53.83%  | 主要系前期渗滤液工程完工致本期相关投入减少，加之审慎控制资本性支出所致 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -9,316.01 | -8,097.05  | -15.05% | 主要系渗滤液工程完工本期缩减融资借款所致                |

二、2025 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 2025 年的经营方针政策及年度市场拓展计划，并以经过审计的 2024 年度的经营实绩为基础，按照合并报表口径，编制了 2025 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 2025 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 2024 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，力争实现公司整体经营状况稳中向好。上述为公司 2025 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

2025 年 4 月 28 日