

证券代码：002968

证券简称：新大正

公告编号：2023-034

新大正物业集团股份有限公司

2023 年第一季度报告

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. 第一季度报告是否经审计

是 否

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 会计差错更正 同一控制下企业合并 其他原因

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)
		调整前	调整后	调整后
营业收入(元)	725,078,917.78	610,801,288.77	-	18.71
归属于上市公司股东的净利润(元)	47,392,634.59	42,983,881.12	-	10.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	44,523,706.82	39,928,700.14	-	11.51
经营活动产生的现金流量净额(元)	-196,638,596.62	-184,565,339.46	-	-6.54
基本每股收益(元/股)	0.21	0.27	-	-22.22
稀释每股收益(元/股)	0.21	0.27	-	-22.22
加权平均净资产收益率(%)	4.61	4.32	-	0.29

	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)	1,706,390,544.11	1,669,849,655.77	1,670,254,468.09	2.16
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	1,166,752,986.37	1,116,712,133.84	1,117,077,974.31	4.45

会计政策变更的原因:

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

适用 不适用

单位：元

项目	本报告期金额	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）	-13,496.09	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	1,718,787.03	
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）	1,958,770.49	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	27,230.72	
减：所得税影响额	578,598.35	
少数股东权益影响额（税后）	243,766.03	
合计	2,868,927.77	

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 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	变动额	变动比例	主要变动原因
货币资金	39,559.15	60,004.57	-20,445.43	-34.07%	主要系发放年终奖金以及受春节假期影响一季度的回款
应收账款	68,284.25	48,107.86	20,176.39	41.94%	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	2,808.53	1,426.85	1,381.68	96.83%	公司经营规模扩张，增长正在加速，且新增业务类型，对劳务服务、工程建设投入的需求逐步增加所致
在建工程	3,521.98	2,173.32	1,348.66	62.06%	主要系新增工程建设项目所致
应交税费	4,029.88	2,630.35	1,399.52	53.21%	主要系经营规模扩张以及缴纳时间差原因导致
长期借款	14.88	23.00	-8.13	-35.33%	按月归还借款所致

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
销售费用	812.98	1,198.75	-385.77	-32.18%	全国布局扩大产品的覆盖面和销售量，从而降低每个营销渠道的费用占比
投资收益	0.57	57.06	-56.49	-99.00%	主要系投资的公司同期分红减少所致
信用减值损失	-350.03	876.17	-1,226.20	-139.95%	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

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	-19,663.86	-18,456.53	-1,207.33	-6.54%	主要系公司经营规模扩张，以及部分新拓展项目应收账款期较长所致
筹资活动产生的现金流量净额	-358.97	0.00	-358.97	-	主要系支付租赁付款额所致

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	4,587	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		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			

李茂顺	境内自然人	6.87%	15,750,000	11,812,500		
罗渝陵	境内自然人	3.28%	7,506,820			
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	2.99%	6,852,482			
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	2.22%	5,091,822			
陈建华	境内自然人	1.72%	3,937,500			
廖才勇	境内自然人	1.65%	3,780,000	2,835,000		
深圳市创新投资集团有限公司	国有法人	1.41%	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）	其他	1.39%	3,193,980			
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		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	7,506,820	人民币普通股	7,506,820			
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	6,852,482	人民币普通股	6,852,482			
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	5,091,822	人民币普通股	5,091,822			
李茂顺	3,937,500	人民币普通股	3,937,500			
陈建华	3,937,500	人民币普通股	3,937,500			
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	2,760,619	人民币普通股	2,760,619			
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、廖才勇为一致行动人关系，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、市场拓展情况良好

2023 年一季度，公司新拓展项目中标总金额 4.30 亿元，饱和年化合同收入金额 2.13 亿元，其中重庆以外区域市场拓展进一步提升至近总量的 90%。报告期内，新中标了郑州机场 2 号航站楼、成都地铁 7 号线项目、莆田学院等重大项目，品牌影响力持续扩大。现有项目管理部 538 个，较年初新增 25 个，在管面积超 1.3 亿平方米，全国化经营布局稳固提升。

2、完成换届选举及高管聘任

报告期内，公司第二届董事会、第二届监事会届满，完成了新一届董事、监事的选举及核心管理团队的聘任，同时董事会将原有的四个专门委员会调整为战略与投资委员会、审计与风控委员会、提名与薪酬委员会，更加突出各专委会的定位和特点，让履职方向更加精准聚焦、专业高效。

3、重大资产购买事项推进情况

公司于 2023 年 1 月 3 日披露《新大正物业集团股份有限公司重大资产购买预案》后，上市公司与交易对方针对本次交易方案进行了更为细致的磋商，综合考虑财务数据有效期和整体申报进度，公司积极组织中介机构就加期的相关事项进行补充尽职调查和核查工作，并已于 2023 年 4 月取得了国家市场监督管理总局出具的《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》。后续工作推进中，公司将按相关规定及时履行信息披露义务。

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 03 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	395,591,455.18	600,045,745.41
应收账款	682,842,519.02	481,078,631.79
预付款项	26,998,714.09	14,268,514.88
其他应收款	142,241,716.26	132,735,690.99
存货	3,998,808.92	3,378,280.07
其他流动资产	6,049,196.88	4,730,155.99
流动资产合计	1,257,722,410.35	1,236,237,019.13
非流动资产：		
长期股权投资	18,450,550.87	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	87,022,887.00	87,022,887.00

固定资产	164,812,856.42	164,918,331.34
在建工程	35,219,813.47	21,733,177.11
使用权资产	25,940,921.36	28,531,537.93
无形资产	6,694,244.86	5,874,333.50
商誉	69,778,552.11	69,778,552.11
长期待摊费用	2,701,442.33	2,581,428.58
递延所得税资产	6,288,261.34	5,622,320.47
其他非流动资产	1,343,730.00	1,086,600.00
非流动资产合计	448,668,133.76	434,017,448.96
资产总计	1,706,390,544.11	1,670,254,468.09
流动负债：		
短期借款	1,565,358.11	1,565,358.11
应付账款	140,923,281.68	128,535,546.86
合同负债	27,908,178.51	35,232,043.39
应付职工薪酬	156,664,004.09	181,054,268.31
应交税费	40,298,757.03	26,303,535.28
其他应付款	106,243,575.51	110,317,705.91
一年内到期的非流动负债	15,321,680.51	20,514,330.19
其他流动负债	1,674,314.16	2,113,922.62
流动负债合计	490,599,149.60	505,636,710.67
非流动负债：		
长期借款	148,750.00	230,000.00
租赁负债	18,054,164.11	18,751,166.33
长期应付款	1,534,866.72	1,885,814.93
递延收益	7,551,003.54	7,622,753.55
递延所得税负债	4,980,179.79	4,906,795.43
非流动负债合计	32,268,964.16	33,396,530.24
负债合计	522,868,113.76	539,033,240.91
所有者权益：		
股本	229,091,083.00	229,091,083.00
资本公积	416,565,220.61	414,282,843.14
减：库存股	34,075,510.00	34,075,510.00
其他综合收益	24,911,789.02	24,911,789.02
盈余公积	77,651,074.88	77,651,074.88
未分配利润	452,609,328.86	405,216,694.27
归属于母公司所有者权益合计	1,166,752,986.37	1,117,077,974.31
少数股东权益	16,769,443.98	14,143,252.87
所有者权益合计	1,183,522,430.35	1,131,221,227.18
负债和所有者权益总计	1,706,390,544.11	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：冯华

2、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	725,078,917.78	610,801,288.77
其中：营业收入	725,078,917.78	610,801,288.77
二、营业总成本	668,552,291.58	571,530,763.86
其中：营业成本	610,792,086.97	501,594,554.09
税金及附加	4,549,046.36	4,014,004.34
销售费用	8,129,782.84	11,987,531.45
管理费用	46,905,707.14	55,806,813.87
财务费用	-1,824,331.73	-1,872,139.89

其中：利息费用	357,574.33	361,440.43
利息收入	2,438,586.38	2,444,308.32
加：其他收益	4,134,103.24	3,755,052.77
投资收益（损失以“-”号填列）	5,729.38	570,649.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,729.38	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,500,265.00	8,761,730.42
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	57,166,193.82	52,357,957.10
加：营业外收入	35,767.48	10,121.05
减：营业外支出	22,032.85	172,881.16
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	57,179,928.45	52,195,196.99
减：所得税费用	9,614,820.55	8,193,632.21
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	47,565,107.90	44,001,564.78
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	47,565,107.90	44,001,564.78
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	47,392,634.59	42,983,881.12
2.少数股东损益	172,473.31	1,017,683.66
六、其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	47,565,107.90	44,001,564.78
归属于母公司所有者的综合收益总额	47,392,634.59	42,983,881.12
归属于少数股东的综合收益总额	172,473.31	1,017,683.66
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.21	0.27
（二）稀释每股收益	0.21	0.27

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	524,286,365.40	430,841,555.49
收到其他与经营活动有关的现金	10,450,778.70	55,035,030.65
经营活动现金流入小计	534,737,144.10	485,876,586.14
购买商品、接受劳务支付的现金	138,039,007.79	185,495,630.89
支付给职工以及为职工支付的现金	539,277,404.01	436,873,136.56
支付的各项税费	32,831,717.95	35,694,028.83
支付其他与经营活动有关的现金	21,227,610.97	12,379,129.32
经营活动现金流出小计	731,375,740.72	670,441,925.60
经营活动产生的现金流量净额	-196,638,596.62	-184,565,339.46
二、投资活动产生的现金流量：		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	45,668.17	10,620.00
投资活动现金流入小计	45,668.17	10,620.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	4,045,283.33	3,796,615.63
投资活动现金流出小计	4,045,283.33	3,796,615.63
投资活动产生的现金流量净额	-3,999,615.16	-3,785,995.63
三、筹资活动产生的现金流量：		
筹资活动现金流入小计	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	3,589,698.98	-
筹资活动现金流出小计	3,589,698.98	-
筹资活动产生的现金流量净额	-3,589,698.98	-
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	-204,227,910.76	-188,351,335.09
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	384,863,384.52	470,721,746.13

（二） 审计报告

公司第一季度报告未经审计。

新大正物业集团股份有限公司

董 事 会

2023 年 4 月 27 日