

证券代码：002968

证券简称：新大正

公告编号：2024-040

## 新大正物业集团股份有限公司

### 2024 年半年度报告摘要

## 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示：适用 不适用

董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：适用 不适用

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案：适用 不适用

## 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#	
电话	023-63809676	023-63809676	
电子信箱	wengjl@dzwy.com	wangxiao@dzwy.com	

### 2、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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,725,303,527.91	1,475,408,935.79	16.94%
归属于上市公司股东的净利润（元）	81,778,489.26	86,245,850.86	-5.18%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	73,626,806.02	79,838,743.50	-7.78%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-161,248,022.66	-141,841,784.28	-13.68%
基本每股收益（元/股）	0.36	0.38	-5.26%
稀释每股收益（元/股）	0.36	0.38	-5.26%
加权平均净资产收益率	6.67%	8.39%	-1.72%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减
总资产（元）	2,003,589,525.88	2,052,215,857.33	-2.37%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,203,055,231.04	1,193,720,733.43	0.78%

## 3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	14,350	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（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	28.85%	65,274,426.00	0	不适用	0
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	17.40%	39,375,000	0	不适用	0
李茂顺	境内自然人	6.96%	15,750,000	11,812,500	不适用	0
罗渝陵	境内自然人	3.25%	7,345,920.00	0	不适用	0
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	2.03%	4,599,536.00	0	不适用	0
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	1.27%	2,868,260	0	不适用	0
陈建华	境内自然人	1.26%	2,847,500	0	不适用	0
廖才勇	境内自然人	1.26%	2,840,020	0	不适用	0
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	1.18%	2,681,045	0	不适用	0
俞文灿	境内自然人	1.12%	2,535,118	0	不适用	0
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人					
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。					

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况：适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化：适用 不适用

## 4、控股股东或实际控制人变更情况

公司报告期控股股东及实际控制人未发生变更。

## 5、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

公司报告期无优先股股东持股情况。

## 6、在半年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

### 三、重要事项

#### （一）报告期内主要经营情况

2024 年上半年，在宏观经济、上游房地产等外部因素影响下，市场增量供应减少，物业管理行业规模增速显著放缓，存量市场竞争加剧，行业整体回归微利经营模式。报告期内，公司正式启动组织数字化转型战略，强化管理工作提质增效，着力推动从规模化发展到高品质发展的转型升级。

##### 1、开展组织数字化转型，重构组织运行机能

基于公司当前组织快速发展的需要及未来前瞻的考虑，公司计划自 2024 年起通过三年时间来推动组织的整体数字化转型，来解决组织的管理和发展问题。根据数字化转型战略的规划，公司在上半年与飞书合作上线“易呼码”系统，平稳有序的完成了大部分功能/应用的系统迁移，并进行了必要的系统集成和优化工作，目前已能满足基础功能 100% 日常使用，初步打通了现有的信息化系统，构建了统一的数字化平台。期间公司开展 140 余场专项培训，并举办数字化先行官等推广活动，帮助员工快速熟练掌握“易呼码”使用的基础功能，目前公司全员已切换使用新系统，4 万余名项目一线及职能部门员工激活使用“易呼码”，激活率超过 90%，全面实现办公协同数字化。

##### 2、提质增效稳健经营，推动高质量发展

在高质量发展指引下，公司从夯实根基，回经营本质的角度出发，重视管理基础的完善和优化，持续在标准化建设领域精耕细作、开拓创新，在管物业服务中心均实现了企业标准的落地，服务标准化在全国项目可复制、可践行，实现品质提升。报告期内，公司持续强化标杆打造和项目标准化运营，103 个 I 级项目已全部启动标准化落地工作，学校和办公项目试点效果显著，2020 年至今培育创建标杆项目近 20 个，其中包括中国地质大学未来城校区（报告期内荣获“2024 中国标杆物业服务项目-中国地质大学未来城小区”奖项）、深创投广场（报告期内荣获“2023 年度公共服务项目”奖项）等全国重点项目。同时，公司通过体系化推进客户调研，对重点项目加强现场硬件及服务形象提升，对续约项目加强品质提升，落地专项品质提升计划，实现了品质检查全覆盖。

#### （二）主要经营指标分析

##### 1、项目数量分析

项目数量	2024 年 1-6 月		2023 年 1-6 月		同比变动
	项目数量（个）	占比	项目数量（个）	占比	
项目数量合计	572	100.00%	526	100.00%	8.75%
分区域					
重庆区域	197	34.44%	196	34.18%	0.51%
重庆以外区域	375	65.56%	330	65.82%	13.64%
分业态					
办公	253	44.23%	233	43.43%	8.58%
公共	148	25.87%	119	25.25%	24.37%
学校	81	14.16%	84	15.32%	-3.57%

商住	63	11.01%	64	11.62%	-1.56%
航空	27	4.72%	26	4.21%	3.85%

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,结合前期自身规模发展诉求,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 572 个,同比增长 8.75%;重庆以外区域的项目管理部数量 375 个,同比增长 13.64%。

## 2、主营业务收入分析

主营业务收入	2024 年 1-6 月		2023 年 1-6 月		同比变动
	主营业务收入 (万元)	占比	主营业务收入 (万元)	占比	
合计	172,293.23	100.00%	147,486.73	100.00%	16.82%
分区域					
重庆区域	57,961.91	33.64%	52,141.34	35.35%	11.16%
重庆以外区域	114,331.32	66.36%	95,345.40	64.65%	19.91%
分业态					
办公	72,330.16	41.98%	58,364.08	39.57%	23.93%
公共	43,247.96	25.10%	37,908.02	25.70%	14.09%
学校	23,078.71	13.40%	20,846.07	14.13%	10.71%
商住	17,334.01	10.06%	16,262.44	11.03%	6.59%
航空	16,302.38	9.46%	14,106.11	9.57%	15.57%
分产品					
基础物业	154,416.23	89.62%	132,913.36	90.12%	16.18%
创新服务	5,154.31	2.99%	6,263.76	4.25%	-17.71%
城市服务	12,722.68	7.39%	8,309.61	5.63%	53.11%

作为独立的第三方物业企业,公司积极参与市场竞争,主要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 17.23 亿元,同比增长 16.82%。

### (1) 分区域分析

报告期内,重庆大本营基本盘稳健增长,重庆区域实现收入 5.80 亿元,同比增长 11.16%;城市公司区域规模保持较快增速,重庆以外区域实现收入 11.43 亿元,同比增长 19.91%。从收入占比看,重庆以外区域收入占比有所提升,达到 66.36%,较上年同期提升 1.71 个百分点。目前,公司基本完成全国化战略布局,重点中心城市公司经过一段时间发展已经具备独立自主发展的能力,为公司在重庆以外区域的持续发展构建了坚实基础。下一步,公司将对城市合伙人计划做优化升级,进一步推动新大正全国化战略的实施,深化全国主要城市业务的布局和发展。

### (2) 分业态分析

①办公物业实现营业收入 7.23 亿元,同比增长 23.93%,收入占比 41.98%。报告期内,公司持续优化系统开发能力,系统客户营销开发拓展取得较好效果。新开发中国农业发展银行重庆市分行片区、国

家电投五凌电力本部后勤、中国再保险大厦、长沙国金中心写字楼、咪咕新空等标志性项目，涵盖金融、机关、园区、机构、写字楼等多种类型。其中金融业态中新开发的银行类项目达 17 个，预计年合同金额近 4,000 万。

②公共物业实现营业收入 4.32 亿元，同比增长 14.09%，收入占比约 25.10%。公司自 2020 年进入军队类业态，经过近四年的完整项目周期，因该业态运营场景及军队监管模式下业态整体盈利情况远低于预期水平，该业务不具有短期持续开拓的实际可能。因此，报告期内经公司审慎研判后决定调整细分市场拓展方向，已逐步减少军队类业态项目，以符合公司现阶段提升盈利能力的经营需求，优化资源配置，聚焦于更具盈利前景的业务领域。报告期内，公司加大推动医养、交通等业态孵化发展，2023 年和翔二期项目收购对市政项目辐射作用明显，园区、场馆业态稳定发展。新开发贵州高速服务区、重庆市公共卫生医疗救治中心、江西省美术馆等标志性项目，涵盖园区、交通、医养、场馆、市政等多种类型。

③学校物业实现营业收入 2.31 亿元，同比增长 10.71%，收入占比 13.40%。公司深耕学校业态二十余年，目前为全国超过 80 所高校、特色院校及中小学校提供后勤一体化服务，报告期内荣获“2024 中国学校物业服务企业 TOP10”“2024 中国标杆物业服务项目-中国地质大学未来城小区”等学校细分业态奖项，新开发重庆文理学院、重庆市两江人民小学、安徽公安职业学院黄麓校区及蜀山校区等多个学校项目。

④商住物业实现营业收入 1.73 亿元，同比增长 6.59%，收入占比 10.06%。报告期内，公司新开发重庆凯德九章、重庆康德天子湖小区、海南海旅免税城、江苏花悦荟生活广场等多个商住项目，随着城市公司逐渐成熟，在外地区域市场竞争力得到加强。

⑤航空物业实现营业收入 1.63 亿元，同比增长 15.57%，收入占比 9.46%。上半年，国内航空市场迅速回暖，国际市场延续快速恢复态势，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。报告期内，新开发重庆航空机上勤务服务外包项目、南通机场集团物业外包服务采购项目、重庆江北国际机场 T3A 航站楼到达区域、GTC 物业管理服务外包项目等多个航空项目。

### (3) 分产品分析

①基础物业实现收入 15.44 亿元，同比增长 16.18%。公司全国化经营推动基础物业规模持续扩张，基础物业板块不断夯实公司的发展根基，为创新服务及城市服务两大产品奠定良好基础。

②创新服务实现收入 0.52 亿元，同比下降 17.71%。受宏观经济环境影响，部分客户专注于更基本或更紧急的服务，增值服务需求减少，公司的创新服务推广受到一定限制。公司将深入了解客户需求和预算，定制增值服务方案，开发优化新产品，调整激励机制并与项目合伙人机制融合，推动创新业务的落地和能力建设。

③城市服务实现收入 1.27 亿元，同比增长 53.11%。在内生发展基础上，公司积极寻求以合资合作和收并购的方式拓展市政环卫市场，2023 年下半年收购的香格里拉市和翔环保科技有限公司及瑞丽市滨南环境管理有限公司较好实现预期并表收入。

## 3、主营业务利润分析

项目	2024 年 1-6 月			
	主营业务收入 (万元)	收入占比	毛利 (万元)	毛利率
合计	172,293.23	100.00%	21,793.66	12.65%
分时间				
成熟项目 (1 年以上)	142,509.15	82.71%	18,388.68	12.90%
新进项目 (1 年以内)	29,784.07	17.29%	3,404.98	11.43%
分区域				
重庆区域	57,961.91	33.64%	9,029.75	15.58%
重庆以外区域	114,331.32	66.36%	12,763.91	11.16%

前期，公司市场拓展取得较好成绩，经营规模快速增长，为未来的持续发展奠定了坚实的基础，但规模化发展也带来了利润率的阶段性下降。随着市场环境的变化和行业发展的深入，公司对经营理念进行适当调整，从规模发展转向高质量发展的新阶段。

报告期内，公司采取系列举措经营提质增效，遏制利润率下降，取得一定成效。2024 年上半年整体毛利率降幅较 2023 年度收窄至 0.12 个百分点，其中新进项目通过优化投标准入机制与营销激励机制，毛利率较 2023 年度提升 1.77 个百分点。成熟项目方面，受到行业竞争加剧及部分地区推行最低价招标政策影响，使得部分存量项目续约价格下降、撤场增加，同时社保薪资与社平工资带来的人工成本刚性增加，都对公司成熟项目的利润水平产生一定影响，较 2023 年度毛利率下降 0.25 个百分点。分区域来看，报告期内毛利率依然呈现出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。

新大正物业集团股份有限公司

2024 年 8 月 16 日