

证券代码：002968

证券简称：新大正

公告编号：2026-016

# 新大正物业集团股份有限公司

## 2025 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。

非标准审计意见提示：适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，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	杨谭	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	yangtan@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、主要业态介绍

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）公共物业

公共物业涵盖的物业服务类型丰富，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，为医养提供院感安全、防控、临床支持等。

(4) 办公物业

办公物业主要为党、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、高站位办公物业典范。办公物业提供含“四保一服”在内的各类政务会议服务、商务接待服务、餐饮服务办公特色服务。

(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

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据：是 否

单位：元

	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产	2,031,752,485.88	2,095,871,961.83	-3.06%	2,052,215,857.33
归属于上市公司股东的净资产	1,211,968,529.12	1,206,718,501.76	0.44%	1,193,720,733.43
	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入	3,013,436,635.78	3,387,201,590.34	-11.03%	3,126,910,237.11
归属于上市公司股东的净利润	94,871,987.90	113,774,585.45	-16.61%	160,127,514.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	91,011,436.59	107,930,839.27	-15.68%	139,786,843.59
经营活动产生的现金流量净额	120,606,369.43	142,323,484.21	-15.26%	226,231,372.30
基本每股收益（元/股）	0.42	0.51	-17.65%	0.71
稀释每股收益（元/股）	0.42	0.51	-17.65%	0.71
加权平均净资产收益率	7.76%	9.45%	-1.69%	13.97%

(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	742,474,875.95	760,534,414.69	769,381,044.62	741,046,300.52
归属于上市公司股东的净利润	33,824,413.81	37,352,417.31	32,670,020.27	-8,974,863.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	30,691,240.27	34,783,531.40	30,475,736.63	-4,939,071.71
经营活动产生的现金流量净额	-184,367,531.45	40,547,761.55	36,717,594.66	227,708,544.67

说明：上述财务指标或其加总数与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标不存在重大差异。

(1) 四季度净利润出现阶段性波动，主要是受部分业务未达合同约定服务标准而冲减对应收入、投资性房地产减值导致公允价值变动损益减少，以及政策调整带来政府补贴收入下降影响。上述影响因素多为阶段性或一次性事项，不会对公司长期经营稳定性与持续盈利能力构成实质性影响。

(2) 经营性活动产生的现金流量呈现期初低期末高的季节性特征，主要是由于物业行业费用收缴的季节性、奖金发放、年终结转与集中回款等因素所致，属于行业正常经营现象。

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	11,298	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	10,898	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	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	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	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	3.13%	7,077,320	0	不适用	0	
#俞文灿	境内自然人	2.19%	4,961,658	0	不适用	0	
廖才勇	境内自然人	1.19%	2,703,220	0	不适用	0	
陈建华	境内自然人	1.07%	2,420,000	0	不适用	0	
朱蕾	境内自然人	1.04%	2,360,020	0	不适用	0	

招商银行股份有限公司— 东方红远见价值混合型证 券投资基金	其他	0.99%	2,241,915	0	不适用	0
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	境外法人	0.92%	2,072,957	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、李茂顺为一致行动人关系。				
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。				

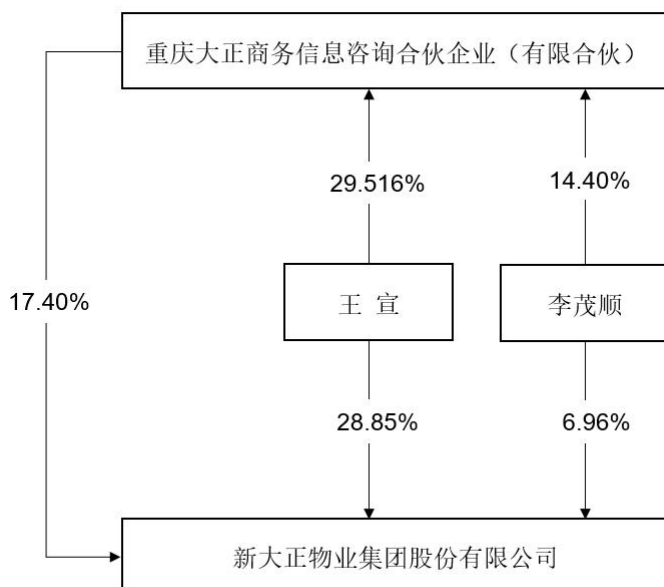
持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况：适用 不适用

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

(2) 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。

(3) 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



5、在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

报告期内，面对复杂多变的外部经营环境，公司管理层审慎研判市场形势，坚守稳健经营的经营理念，统筹推进各项经营管理工作，主动适应市场变化，着力打造不受环境影响的经营能力。公司积极通过产品打造、结构优化等举措提升经营质效，通过持续优化服务品质不断提升客户服务体验，夯实存量项目合作基础，超额完成年初既定新开发市拓目标。同时通过主动优化项目结构，有序退出低质效、

高风险项目，来提升未来业务整体盈利质量与可持续发展能力。

公司 2023 年 12 月召开的五五战略回顾暨 2024 年经营计划研讨会，开始筹划探讨向综合设施管理服务商转型，通过数年的能力搭建，围绕服务体系升级、运营能力提升、专业团队建设等方面持续发力，已经具备了较好的承接基础。在此基础上，公司将收购嘉信立恒 FM 相关业务作为重要战略布局，稳步推进各项整合工作，充分借鉴其在相关领域的资源优势、技术积累与成熟运营经验，实现双方资源互补、协同发展。通过内生能力提升与外延战略整合双轮驱动，公司进一步拓展业务边界、完善服务矩阵，持续提升在行业内的综合竞争力与市场影响力。

报告期内，在全体员工的共同努力下，各项经营工作有序推进，核心业务稳步运营，转型升级举措落地见效，收购整合与数智化变革推进取得阶段性进展。公司始终保持战略定力，既立足当下做好风险防控与经营提质，也着眼长远布局未来发展，不断夯实业务基础、提升核心竞争力，努力实现公司经营的健康发展，切实增厚全体股东价值。