

证券代码：002968

证券简称：新大正

新大正物业集团股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2026-001

投资者关系活动类别	<div><div><input type="checkbox"/>特定对象调研</div><div><input checked="" type="checkbox"/>分析师会议</div><div><input type="checkbox"/>媒体采访</div><div><input type="checkbox"/>业绩说明会</div><div><input type="checkbox"/>新闻发布会</div><div><input type="checkbox"/>路演活动</div><div><input type="checkbox"/>现场参观</div><div><input type="checkbox"/>其他（请文字说明其他活动内容）</div></div>
参与单位名称及人员姓名	华泰证券 陈慎 财通证券 房诚琦
时间	2026 年 1 月 26 日、2026 年 1 月 27 日
地点	电话会议
上市公司接待人员姓名	董事会秘书/财务负责人杨谭、证券事务代表王骁
投资者关系活动主要内容介绍	<p><b>Q1: 并购完成后，中信资本会成为新大正的重要股东，后续对公司会有什么方面的支持？</b></p> <p>A: 不考虑募集配套资金的影响，本次发行股份购买标的资产实施完成后，中信资本将持有公司约 15%的股权，成为公司重要股东之一。中信资本作为专业的投资机构，具备丰富的行业投资与整合经验，有望在公司行业整合、治理体系优化等方面提供专业支持与资源赋能，助力公司提升行业综合竞争力。其以标的公司整合产业链的成功经验，也为新大正未来在 IFM 领域的进一步整合扩张提供借鉴，助力公司通过行业并购持续扩大规模、提升盈利，实现高质量发展。</p> <p><b>Q2: 标的公司嘉信立恒在 FM 领域的市场地位，以及市场主要参与者？</b></p> <p>A: 设施管理（FM）属于舶来品，国内早期市场参与者以外资为主，曾在国内市场占据主要份额。近年来，随着国内优秀 FM 企业的崛起，外资企业的市场份额已逐步回落，尤其是在生产型服务领域的国产替代进程成效显著，国内 FM 市场也逐渐形成了清晰的竞争格局。</p> <p>目前国内 FM 主要参与者分为三类，一是在原有外资基础上整合了中国区域部分权益的合资公司，二是依托地产开发商背景和资源，逐步建立起 FM 能力的公司，三</p>

是基于国企背景在自身优势区域做客户拓展的公司。

在本土 FM 企业中，嘉信立恒是少有的国内规模领先的独立第三方 IFM 服务商。从行业排名来看，其整体规模略小于部分头部同行，若剔除其中服务自身地产板块的业务部分，嘉信立恒可跻身国内 FM 行业前列，在规模、管理及客户资源等方面具有显著优势。

Q3: 标的公司的应收账款情况和商誉情况如何？

A: 报告期各期末，标的公司应收账款账龄构成情况如下

单位：万元

账龄	2025. 8. 31	2024. 12. 31	2023. 12. 31
0-3 月	74,778.97	71,147.16	65,885.34
3-6 月	5,716.82	4,966.31	5,452.21
6-12 月	1,808.29	1,090.82	1,206.16
1-2 年	672.59	902.03	448.57
2-3 年	267.63	287.02	128.97
3-4 年	157.10	115.89	75.23
4-5 年	95.89	70.21	106.80
5 年以上	460.51	390.30	283.50
账面余额合计	83,957.79	78,969.73	73,586.79
减：坏账准备	1,948.25	1,823.49	1,659.70
账面价值合计	82,009.54	77,146.24	71,927.09

报告期内，标的公司信用政策保持稳定，未发生重大调整。从账龄结构来看，各期末应收账款高度集中于 3 个月以内的短期应收款，占比分别为 89.53%、90.09% 和 89.07%；1 年以上应收账款金额各年度金额分别为 1,043.07 万元、1,765.45 万元、1,653.72 万元，占比分别为 1.42%、2.24%和 1.97%。体现出回款质量与流动性的良好表现。此外，公司应收账款坏账计提政策严格遵循上市公司相关规定并在 2023 年审计报告时单项计提坏账准备金额 350.14 万元。

标的公司的商誉主要系其历史收购多个子公司时形成。本次并购在基期会形成 5 亿左右商誉，考虑过渡期到交割期间的权益增厚，本次收购最终预计形成商誉在 4 亿左右。基于目前标的公司较为稳健的营收规模、客户与业务结构，以及后续与公司的协同互补，商誉整体处于相对可控的状况。

Q4: 剔除股份支付的影响后，标的公司的主要利润指标情况如何？

A：剔除股份支付影响后，标的公司利润表主要指标情况如下：

指标名称	整体情况			其中：香港区域			其中：大陆区域		
	2025 年 1- 8 月	2024 年度	2023 年度	2025 年 1- 8 月	2024 年度	2023 年度	2025 年 1- 8 月	2024 年度	2023 年度
毛利率	11.61%	12.69%	13.10%	8.05%	7.70%	7.43%	12.12%	13.53%	14.39%
期间费用率	7.08%	7.79%	8.82%	7.72%	6.57%	6.19%	6.99%	8.00%	9.41%
其中：销售费用率	0.82%	1.06%	0.93%				0.94%	1.24%	1.14%
管理费用率	6.19%	6.65%	7.80%	7.82%	6.58%	6.08%	6.79%	7.71%	9.57%
研发费用率	0.09%	0.17%	0.12%				0.11%	0.19%	0.14%
财务费用率	-0.04%	-0.09%	-0.03%	-0.09%	-0.01%	0.11%	-3.10%	-8.25%	-4.89%
净利率	3.89%	3.94%	3.69%	0.13%	1.06%	0.87%	4.42%	4.43%	4.33%

注：以上主要指标中已剔除股利支付金额

从核心盈利指标表现来看，标的公司净利率呈现稳健态势，整体维持在 4%左右的水平。分区域来看，盈利表现存在明显分化,大陆业务净利率维持在 4.5%左右水平，香港地区盈利能力偏弱，在于当地管理人员人工成本偏高，该刚性成本也进一步推高了标的公司整体管理费用。

毛利率指标在报告期内整体保持平稳，仅在 2025 年 1-8 月出现阶段性小幅下滑，该趋势与行业整体变化基本一致，具备外部环境驱动的共性特征。

销售费用端，标的公司通过持续整合组织与销售架构，推动招标费、招待费、差旅费等刚性支出稳步压降，实现了销管费用率下降。管理费用端，前期整合阶段产生的一次性人员离职补偿金、中介机构服务费等非经常性支出逐年下降，叠加日常管理效能的持续优化，销管费用率实现控制。如整合，未来随着双方在业务、管理、财务等多维度的深度协同，预计整体期间费用的管控效能将逐步显现，进一步提升综合运营效率。

Q5:按区域划分，标的公司收入增长情况如何？

A：报告期内，标的公司营业收入整体呈上升态势，2024 年整体增速为 4.72%。大陆地区是营收增长的核心动力，2024 年度与 2025 年预计同比增长率分别为 9.79%和

	9.73%。2026 年 3 月后，香港地区受到的特殊事件影响将结束，预计其营收、利润等将逐渐重回正轨。		
	区域	2024 年度	2025 年预计
	整体	4.72%	6.02%
	香港	-17.63%	-8.74%
	大陆	9.79%	9.73%
附件清单 (如有)	无		
日期	2026 年 1 月 28 日		