

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	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input checked="" type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他 <u>(请文字说明其他活动内容)</u>
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/财务负责人杨潭、证券事务代表王晓
投资者关系活动主要内容介绍	<p>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？</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 FM 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>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？</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
	整体	4.72%
	香港	-17.63%
	大陆	9.79%
附件 清单 (如 有)	无	
日期	2026年1月28日	