

# 新大正物业集团股份有限公司

## 2021 年年度报告

2022 年 03 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、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。

公司负责人李茂顺、主管会计工作负责人刘文波及会计机构负责人(会计主管人员)熊淑英声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 162,681,000 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 5.00 元（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 4 股。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 管理层讨论与分析.....	10
第四节 公司治理.....	34
第五节 环境和社会责任.....	59
第六节 重要事项.....	60
第七节 股份变动及股东情况.....	71
第八节 优先股相关情况.....	79
第九节 债券相关情况.....	80
第十节 财务报告.....	81

## 备查文件目录

- (一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- (三) 报告期内公开披露的所有公司文件的正本及公告原稿。

## 释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、新大正	指	新大正物业集团股份有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
大正融信	指	重庆大正融信物业管理有限公司
大世界保洁	指	重庆大世界保洁有限公司
成都嘉峰	指	成都嘉峰世界清洁保养有限公司
精榭餐饮	指	重庆益客精榭餐饮管理有限公司
大正保安	指	重庆大正保安服务有限公司
大正清洁	指	重庆大正清洁服务有限公司
智邦整合	指	重庆智邦整合企业管理咨询有限公司
高筹智能	指	重庆高筹智能工程有限公司
大疆商业	指	重庆大疆商业管理有限公司
大正航空	指	重庆新大正航空科技有限公司
勤博教育	指	前海勤博教育科技（深圳）有限公司
民兴物业	指	四川民兴物业管理有限公司
大正融源	指	青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司
大正辉尚	指	贵阳市大正辉尚智慧城市运营服务有限公司
慧链云科技	指	深圳慧链云科技有限公司
重报物业	指	重庆重报物业管理有限责任公司
南阳新大正	指	南阳新大正物业服务有限责任公司
大正彗能	指	贵阳市大正彗能智慧城市运营服务有限公司
大正贵博	指	重庆大正贵博城市环境服务有限公司
大正美餐	指	重庆新大正美餐餐饮服务有限公司
上海新大正	指	上海新大正新企业服务有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	新大正	股票代码	002968
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	新大正物业集团股份有限公司		
公司的中文简称	新大正		
公司的外文名称	New DaZheng Property Group Co., LTD		
公司的外文名称缩写	NDZ		
公司的法定代表人	李茂顺		
注册地址	重庆市渝中区虎踞路 78 号 1-1#		
注册地址的邮政编码	400042		
公司注册地址历史变更情况	公司设立时注册地址：渝中区陕西路 38 号大正大厦 9 楼； 第一次变更为：重庆市渝中区上清寺路 9 号名义层 19 层 A#； 第二次变更为：重庆市渝中区虎踞路 78 号 1-1#		
办公地址	重庆市渝中区虎踞路 78 号 1-1#		
办公地址的邮政编码	400042		
公司网址	<a href="https://www.dzwy.com">https://www.dzwy.com</a>		
电子信箱	ndz@dzwy.com		

### 二、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
联系地址	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
传真	023-63601010	023-63601010
电子信箱	wengjl@dzwy.com	wangxiao@dzwy.com

### 三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所 <a href="http://www.szse.cn/">http://www.szse.cn/</a>
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》和巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

### 四、注册变更情况

组织机构代码	915001032030285054
公司上市以来主营业务的变化情况	无变更
历次控股股东的变更情况	无变更

### 五、其他有关资料

#### 公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	浙江省杭州市上城区钱江路 1366 号华润大厦 B 座
签字会计师姓名	陈应爵、李小燕

#### 公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
长江证券承销保荐有限公司	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1198 号 28 层	王珏、方雪亭	2019.12.3-2021.12.31

### 六、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：因公积金转增股本对基本每股收益与稀释每股收益进行重述。

单位：元

	2021 年	2020 年		本年比上年增减	2019 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入	2,088,263,923.21	1,318,348,771.98	未调整	58.40%	1,054,603,480.18	未调整
归属于上市公司股东的净利润	166,069,801.09	131,206,852.86	未调整	26.57%	104,459,561.90	未调整

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	149,876,831.08	113,771,854.95	未调整	31.73%	84,501,748.30	未调整
经营活动产生的现金流量净额	71,889,508.52	173,325,797.49	未调整	-58.52%	51,234,109.73	未调整
基本每股收益（元/股）	1.03	1.22	0.81	27.16%	1.89	1.260
稀释每股收益（元/股）	1.03	1.22	0.81	27.16%	1.89	1.260
加权平均净资产收益率	18.49%	16.51%	未调整	1.98%	33.50%	未调整
	2021 年末	2020 年末		本年末比上年末 增减	2019 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	1,453,714,105.45	1,232,555,506.35	未调整	17.94%	995,353,271.92	未调整
归属于上市公司股东的净资产	974,077,194.48	850,302,006.73	未调整	14.56%	753,526,048.90	未调整

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是  否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是  否

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

### 1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

### 2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	425,719,704.19	470,656,976.71	546,757,921.32	645,129,320.99
归属于上市公司股东的净利润	35,852,908.10	38,533,467.46	42,896,676.12	48,786,749.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	33,092,713.83	35,772,024.90	38,969,621.32	42,042,471.03

经营活动产生的现金流量净额	-151,465,397.29	-7,232,580.55	24,949,030.66	205,638,455.70
---------------	-----------------	---------------	---------------	----------------

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。

## 九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2021 年金额	2020 年金额	2019 年金额	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）	-33,181.89	26,195.20	-216,135.45	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	8,071,358.92	4,920,539.08	3,469,623.23	
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）	9,080,813.22	11,729,310.89	21,601,282.59	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	194,277.78	4,280,974.99		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	2,277,100.00			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-394,757.99	-468,798.91	-1,347,071.45	
减：所得税影响额	2,943,168.30	3,065,150.14	3,515,712.97	
少数股东权益影响额（税后）	59,471.73	-11,926.80	34,172.32	
合计	16,192,970.01	17,434,997.91	19,957,813.63	--

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。

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司所处的行业情况

#### （一）行业发展情况

2021 年是“十四五”规划的开局之年，国家进入高质量发展阶段，迈向全面建设社会主义现代化的新征程。以满足人民对美好生活的向往作为奋斗目标，物业管理行业迎来前所未有的机遇与挑战。2020 年末以来国家住建部、国家商务部、国家发改委等多部委联合发布的《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》《关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见》《关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》《关于推动生活性服务业补短板水平提高人民生活品质若干意见》等政策措施，指向性更加明确，已经在包括明确参与主体、清晰划分权责、引导和监督自治、促进提升专业化水平等方面进行了进一步强调表述，行业迈向市场化、专业化是大势所趋，2021 年多个国家级政策积极支持物企作为社区嵌入式服务的重要抓手，推动物业管理融入基层治理，为物业从基础性服务向外延展提供环境基础。

物企面临新领域、新机会，促使物企不断提升专业能力、管理能力，打造独特竞争优势，实现价值获取、价值增值的双重效益。报告期内，行业整合加速，市场集中度有所提升。新业态、新赛道不断开辟，物业服务延伸至城市服务等新市场。空间服务各细分领域逐渐合流，物管商管开始融合，协同发展。物企纷纷推动数字化智慧化转型，赋能服务、降本增效。

#### （二）公司行业地位

新大正深耕公建物业 20 余年，专注城市公共服务与设施管理，已成为全国性的一体化综合服务商，在公建物业领域保持相对竞争优势。公司现任重庆市物业管理协会副会长单位，中国物业管理协会名誉副会长单位，国家级服务业标准化试点单位。报告期内，荣膺“2021 中国物业服务企业综合实力 500 强”第 23 名，“2021 中国公众物业服务领先企业”以及“2021 中国交通枢纽物业服务领先企业”等荣誉。

### 二、报告期内公司从事的主要业务

#### （一）公司主要业务及产品

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，对主要业务板块做了重新划分，从原有的综合物业管理服务、专业管理服务、增值服务三类主要业务，更新为以基础物业为主、城市服务和创新业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、孵化发展创新业务，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、办公物业、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，也是创新业务快速孵化的“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）创新业务

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、五大业态介绍

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、办公业态及公共业态规模发展、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、智能节能、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、疫情防控、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、高站位的“三高”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、餐饮服务等办公特色服务。

#### （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。

### （二）公司现有经营模式

#### 1、采购模式

公司提供的服务主要为物业管理服务，采购商品以物业管理服务中所需的保洁、保安封专项物业服务 and 各类耗材为主。公司采购模式以集团集中采购为主、外地分子公司自主采购为辅，在保证供应商相对稳定、降低采购成本和保证质量的同时，灵活应对项目需求。

#### 2、销售模式

公司通过市场公开招投标为主、招标邀请为辅的方式获取客户，近两年，随着公司上市后拓宽了经营渠道，通过收并购、与合作方合资合作成立公司的方式，获取客户的渠道逐步多样化。

## 三、核心竞争力分析

### （一）差异化的战略定位优势

公司成立于 1998 年，成立初期即通过对行业市场及自身优势的研判，确立了差异化的市场战略定位，历经 20 余年发展，已成为全国性的一体化综合服务商，业务涵盖城市公共建筑的多种类型物业服务项目。公司深耕公建物业 20 余年，秉持差异化战略定位，持续专注于中国未来智慧城市公共建筑与设施的管理和运营，现已形成较大的规模，具有一定的先发优势，在公建物业领域保持相对竞争优势。

### （二）市场化优势

公司是重庆市最早一批成立的物业企业之一，是一家运行机制灵活的民营企业。独立决策的机制使得公司管理层可以发挥最大的能动性，战略规划能够得到贯彻与延续，进而保障了公司稳定、健康的快速发展；人才选聘的机制使得公司能够以开阔的思维和眼界选择适合公司的人才，公司管理层均为行业内高级管理人才，基于对公司的文化理念、价值观、发展目标的高度趋同而共同努力；管理优化的机制体现在公司历来对组织架构作用的重视，公司成立以来积极根据内外环境变化持续进行组织架构的调整与优化，为公司全国化发展提供了有力保障。机制优势使公司在市场上动力充足，竞争能力较强，相比同业能够提供更高性价比的服务，较高的市场敏锐度则有利于公司及时调整策略，对现有五大业态转型升级。

同时，公司作为第三方物业，成立以来主要以公开招投标方式进行市场拓展，公司 90% 以上的项目以招投标方式取得，程度深、覆盖广、无依赖、活力高。公司内部在招投标管理上形成了规范化、制度化的流程。随着全国各地关于采购透明化、程序化的愈加规范，公司 20 多年的市场化运营及在公建领域积累的经验 and 口碑，使公司在主要采用公开招投标方式的公建市场项目拓展方面，具有一定的竞争优势。

### （三）人员与组织优势

公司作为劳动密集型企业，人才是发展的关键。公司拥有完整的梯队化管理团队，高级管理人员拥有丰富的项目与行业经验，中级管理人员具有充足的活力与动力，具备良好的创新精神与奋斗精神。公司自 2002 年已经开始实施员工持股，有效提升了中高层员工凝聚力，20 余年来骨干成员的稳定状态保持了较高的水平，对公司的发展和战略规划延续起到了至关重要的作用。公司上市后，良好的企业文化、价值观与战略布局，吸引了一批来自行业内的知名与专业人士作为事业合伙人加入共谋发展。公司 2021 年第一次临时股东大会审议通过限制性股票激励计划，利于进一步建立、健全公司长效激励机制，吸引和留住优秀人才，充分调动公司中高层干部干事创业的积极性，有效地将股东利益、公司利益和核心团队个人利益结合在一起。同时，公司建立了完善的培训体系，拥有“栋梁星计划”“动力星计划”“管培生计划”“新能量计划”等人才培养机制，为员工创造职后再教育的机会，鼓励员工自学提升专业能力及视野。2020 年，公司创始人、控股股东、终身名誉董事长王宣女士个人出资设立“新大正王宣贡献奖励基金”，对于在为客户服务、产品研发、市场拓展、科技进步等各方面有创新性贡献的员工，给予特别贡献奖励。公司的各项制度与员工关怀举措，都为优化员工结构、提升员工效能、保证公司的团队优势做出了必要的贡献。

### （四）标准化优势

公司作为国家一级资质的专业化物业管理企业，已通过职业健康安全体系、质量管理体系、环境管理体系、信息安全体系、诚信管理体系、食品安全管理体系、能源管理体系、服务体系认证等八大管理体系认证，具有完整的管理运行体系和丰富的管理经验。公司于 2008 年成立了“企业标准化研究院”，基于规范服务流程、保障过程管理、确保服务质量的持续完善与改进，开发了项目全面质量管控模型；同时，公司不断研究客户需求，引入新技术、新设备应用，发布了五大业态物业服务标准并向社会进行推广。其中，商务楼宇、公共租赁房、高校的物业管理标准已成为重庆市地方标准。牵头编制《机场航站楼物业服务规范》团体标准，被国标委授予“商务楼宇物业管理国家级服务业标准化示范单位”，成为中国物业管理协会标准化工作委员会秘书处承担单位、中国物业管理协会标准化专家委员会委员单位、全国服务业标准化试点单位。公司通过将成熟的细分业态服务标准向外地项目进行复制推广、改进执行，有效保证了公司在全国化过程中的项目服务品质和服务质量。

### （五）品牌优势

公司作为第三方物业专业公司，公司综合实力位于重庆物业管理行业第 4 名、中国物业服务百强企业前 23 强，是重庆市物业管理协会副会长单位、中国物业管理协会常务理事单位、国家级服务业标准化试

点单位、中国高校物业服务企业联盟轮值主席单位。获得“学校物业服务领先企业”“公共场馆服务领先企业”“中国公众物业服务领先企业”“中国交通枢纽物业服务领先企业”等荣誉。公司于 2019 年 12 月 3 日在深圳证券交易所挂牌上市后，成为重庆第一家、国内第二家登陆 A 股市场的物业服务企业。公司在业务覆盖的主要区域，已具有较强的品牌影响力，上市后品牌效力及知名度得到进一步提升，在疫情期间的疫情防控成效更是在社会中形成了良好的口碑效应。品牌优势对公司的市场拓展起到了积极的影响。

#### （六）服务能力优势

客户至上的理念贯穿于公司的客户服务工作中，在服务中我们要求做到“先做客户人，再做大正人”，切实站在客户角度，通过换位思考以真诚与专业帮助客户遇见问题、防范问题、解决问题，形成了客户至上的理解能力。同时，作为高度市场化的公司，我们更加关注于客户需求和客户体验，更加关注我们为客户提供服务的水准，打造了全面满足客户需求的专业能力，并且还具备优秀的大型活动会议的保障能力，突发事件的应急处置能力等符合公共机构特征的应急能力。新大正自 1998 年成立至今，通过不断更新与优化服务，沉淀专业能力，获得客户认可，形成了以客户为本的服务能力优势。

### 四、主营业务分析

#### 1、概述

2021年是公司“五五”战略规划的开局之年，公司各级组织和广大干部员工在管理团队的带领下，克服了疫情反复、房地产市场调控、物业行业竞争加剧等多种外部环境因素影响，团结一心，奋力拼搏，较好地完成了全年的经营管理发展目标，推动公司实现了较快速度地增长。

公司全年实现营业收入20.88亿元，比上年增长58.40%。在消化了2021年集团股权激励增加的股权支付1,513万元的情况下，实现归属于上市公司股东的净利润16,607万元，比上年增长26.57%。在管项目面积首次突破一亿平方米，项目覆盖布全国25省82城市，全国化布局推进顺利。市场拓展方面，公司破除了疫情影响、抢抓发展机遇，市场开发创历年新高，实现跨越式增长。全年新拓展项目中标总金额16.90亿元，饱和年化合同收入金额8.20亿元，同比增长约74.22%；新签合同额1000万（含）以上项目16个；斩获国家机关事务局、经济日报社、冬运中心、深创投广场、浙江高速等标志性项目。

#### （一）2021年开展重点工作

##### 1、集团战略定稿，指引前进方向

在2020年公司董事会及战略委员会研讨的战略大纲方向指引下，历时一年多经过反复论证完善，在2021年制定了“12345”总体战略，规划了2021年-2025年的发展蓝图。2021年的发展成果证明了新大正有能力去实现更高的目标，公司上下必须抱持做一家好企业的梦想，坚定把公司发展成为国内领先的公共空间与建筑设施管理服务商的愿景，在努力实现保持公建物业领先地位的基础上，在数字化转型和城市服务转型2个方面取得突破，构建以物业管理为主体，城市服务和创新业务两翼协同发展的三大版图，通过市

场、资本、科技、人才四轮驱动，推动公司全国化战略的快速落地，并从组织、研发、运营、机制和模式创新5个方面，加快组织能力建设，实现公司高质量发展。

## 2、强化内生驱动，规模稳定增长

作为独立的第三方物业企业，公司积极参与市场竞争，通过公开招投标获得业务增长。2021年，集团转变营销拓展模式，坚持推进全国化市场拓展的战略布局，支持、鼓励各业务单元多措并举地拓展市场，创造“全面进攻、多点开花”的良好局面，不断在航空、学校、公共等重点业态上取得突破，有力支撑公司经营规模持续稳步扩张。2021年，公司实现营业收入20.88亿元，较上年同期增长58.40%，在管面积突破一亿平方米，较好实现了规模增长目标。

## 3、城市布局升级，全国经营加快

2021年，集团践行“走出成渝、全国布局”的经营方针，紧跟国家政策、战略布局，聚焦国家级中心城市、区域中心城市的布局站位，实现“以点带面，站位争先”的全国布局，形成10大重点中心城市布局。集团经营范围覆盖全国25个省市，较去年增加4个省市，进军城市数量达到82个，较去年增加37个，集团经营范围覆盖成渝、京津冀、长三角、大湾区等国家战略区域，基本实现集团全国化经营布局。

## 4、提升后台能力，夯实发展基础

报告期内，公司对职能中后台进行下沉，加强了条线建设，新增城市运营中心、创新孵化中心，强化数字化信息中心，为未来发展奠定基础。2021年，公司积极探索城市服务新模式，拓展了城市服务战略合作资源，推动城市更新多元化战略合作；挖掘多样化的创新业务产品并整合归纳为标准化的服务产品类别，再落地运营、复制推广；设立深圳慧链云科技有限公司作为信息化建设项目实施主体，加快推进数字化建设，以满足公司快速发展需求，支撑创新业务与增值服务发展。

2021年，公司还对内部管理流程和职能进行了优化和改革，对专业能力持续进行更新与突破。公司完善了品质管理模型，建成“项目分级、品质分区”品控系统，引导资源优化配置；持续推动标杆建设，打造完成一批标杆示范项目，为区域、业态赋能，对应针对效益较差的项目开展回头看专项活动，品质的管控和内部管理能力的提升，有效提升了口碑和续约率。

## 5、投后整合顺利、合资合作共赢

2021年4月，公司完成四川民兴物业管理有限公司收购。通过系列投后整合、经营调整等措施，民兴物业现场品质、管理水平得到提升，投后整合进展顺利，主要经营指标保持了良好发展态势，整合效益逐步释放。报告期内，公司还通过积极探寻互惠互利、稀缺资源补充的投资合作机会，开展重点项目合作开发等多种形式战略合作形式，增资入股重庆重报物业管理有限责任公司，合作设立南阳新大正物业服务有限责任公司等多个合资公司，加速了规模扩张速度。

## 6、两级班子建设，发展以人为本

基于未来发展需求和新的组织目标，集团将人才引进和班子建设作为重点，2021年全年引进了中高层

人员34人，充实集团领导班子5人，组建完成10大重点中心城市公司团队，加强团队建设。集团通过组织中高层管理干部“向后看、向前看、向外看、向内看”的培训活动，让干部团队理解、认可支持公司的战略方向和目标。各个城市公司关键岗位人员就位，搭建了较为齐备的人员建制，为外地市场拓展带来比较好的结果。

### 7、完善激励机制，激发内生活力

以人为本是公司作为劳动密集型的服务业企业持续发展的根基，公司自2001年起就持续对核心员工实施股权激励，激发核心员工内生动力。为了推动新战略的落地实施，2020年底，公司聘请外部专业机构协同重新梳理了中长期激励体系并于2021年逐步正式推出。首先，公司实施了2021年限制性股票激励计划，对以中后台管理团队为主的员工结合未来发展目标拟定股权激励的业绩考核方案；其次，公司完善了原有核心员工持股平台股份——重庆大正商务信息咨询合伙企业中的中高管持股部分的考核机制，统一了考核目标；同时在限制性股权激励制度的基础上，针对全国化战略推进过程中占据重要板块的城市公司的团队，推出城市合伙人计划。结合三种针对不同对象的激励工具，公司从不同层面构建利益共同体、事业共同体和命运共同体体制，努力把新大正打造成有志于在物业行业干事创业的优秀人才共同创业的平台。具有新大正特色的激励体系的打造，有助于公司与激励对象利益共享、风险共担，吸引和凝聚优秀人才汇聚新大正共同创业，促进公司快速成长和长期发展。

### 8、克服疫情影响，坚守防疫一线

2021年，国内疫情呈散点、交叉反复发生，集团在管交通枢纽、重要赛事场馆等项目更是面临着前所未有的防疫考验。在此过程中，新大正全体成员始终初心如磐，使命在肩，坚守防疫一线，出色完成各项工作任务。一是出色完成冬奥会服务保障任务，新大正冬奥会服务团队，连续封闭近4个月，筑起赛事服务保障“防护墙”，圆满完成冬奥会保障各项工作任务。二是精准高效服务保障交通枢纽，疫情之下人流密集的交通枢纽是疫情防控的重中之重，在2021年7月南京禄口机场突发疫情，甲方基于对新大正服务的肯定与信任，将疫情爆发的航站楼运营服务委托我司承接管理，南京公司及项目全体员工不负使命，共抗疫情，保障了各方健康安全，以最快速度响应了要求，稳定了局面。三是重点防疫城市有条不紊开展各项服务工作，在西安、郑州、深圳等城市的防疫工作中，对疫情的常态化管控、突发事件应急处置以及对现场服务的专业保障，得到客户的高度赞誉。

#### （二）项目数量分析

项目数量	2021年		2020年		同比变动
	项目数量（个）	占比	项目数量（个）	占比	
项目数量合计	477	100.00%	369	100.00%	29.27%
分区域					
重庆区域	239	50.10%	209	56.64%	14.35%

重庆以外区域	238	49.90%	160	43.36%	48.75%
分业态					
学校	87	18.24%	68	18.43%	27.94%
航空	22	4.61%	16	4.34%	37.50%
公共	91	19.08%	69	18.70%	31.88%
办公	199	47.12%	135	36.59%	47.41%
商住	78	16.35%	78	21.14%	0.00%

备注: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。

截至报告期末, 公司项目管理部数量达到477个, 较上年增长29.27%, 服务面积超过一亿平方米。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。

报告期内, 基本完成全国化组织结构改革, 年内重点打造北上深等10个重点中心城市, 从原有五大区域公司变革为十大重点中心城市公司。城市公司的组织设立和团队组建, 有效提升了外地市场拓展的组织性和集中性, 重庆以外区域项目数量达到238个, 较上年增长48.75%, 占比达到49.90%; 在项目数量快速增长的同时, 公司在新进城市以重大项目、标志性项目为主要拓展目标, 快速增加了外带市场的知名度和竞争力。同时, 公司对重庆区域持续深耕, 管理密度进一步提升, 项目数量达到239个, 较上年增长14.35%, 成熟市场仍展现出巨大的市场空间。

### (三) 主营业务收入分析

单位: 万元

主营业务收入	2021年		2020年		同比变动
	主营业务收入	占比	营业收入	占比	
合计	208,752.34	100.00%	131,764.03	100.00%	58.43%
<b>分区域</b>					
重庆区域	98,619.73	47.24%	86,764.59	65.85%	13.66%
重庆以外区域	110,132.61	52.76%	44,999.44	34.15%	144.74%
<b>分业态</b>					
办公	76,661.05	36.72%	32,724.91	24.84%	134.26%
航空	23,868.26	11.43%	16,469.80	12.50%	44.92%
公共	42,348.24	20.29%	27,689.38	21.01%	52.94%
学校	33,255.16	15.93%	25,498.29	19.35%	30.42%
商住	32,619.64	15.63%	29,381.65	22.30%	11.02%
<b>分产品</b>					

基础物业	193,468.34	92.65%	119,910.60	90.96%	61.34%
创新业务	10,658.86	5.10%	8,902.29	6.75%	19.73%
城市服务	4,625.14	2.21%	2,951.14	2.24%	56.72%

作为独立的第三方物业企业，公司积极参与市场竞争，通过公开招投标获得业务增长。报告期内，集团转变营销拓展模式，坚持推进全国化市场拓展的战略布局，支持、鼓励各业务单元多措并举地拓展市场，创造了“全面进攻、多点开花”的良好局面，不断在航空、办公、学校等重点业态上取得突破。

受益于2020年项目翘尾收入、2021年良好的市场拓展、并购项目及合资合作项目、延伸服务及创新业务等主要因素带来的收入增长，同时伴随公司不断提升的续约管理能力，2021年公司实现营业收入20.88亿元，较上年同期增长58.43%，远超2021年业绩指引目标。

## 1、分区域分析

报告期内，公司深耕重庆区域市场，保持了较强的市场竞争力，营业收入稳定增长，较上年同期增加约13.66%；重庆以外区域收入快速增长，较上年同期增加约144.74%。从收入占比上看，随着公司业务全国化深入推进，重庆以外区域收入占比已达到公司营业收入总量的52.76%。

市场拓展方面，重庆区域新拓展项目中标总金额较上年同期增长约70%，占公司中标总额约20%，重庆市场深耕稳中有升；重庆以外区域新拓展项目中标总金额较上年同期增长约86%，占公司中标总额已达80%，随着城市公司区域自主营销能力的增强，市场渠道的拓展，区域规模和密度有望进一步加大。

## 2、分业态分析

(1) 办公物业营业收入同比增长134.26%。2021年，办公物业高端写字楼类项目实现突破，在军队业态也延续了近年良好表现实现较好增长，新中标国银金融中心、中国再保险大厦、中国地震局、深圳市公安局罗湖分局等重要标志性项目及多地干休所项目。2020年并购的四川民兴在管项目以办公物业为主，投后管理效果良好，项目保持了较好的续约率。报告期内，公司在璧山机关项目设立培训基地，做办公物业专项培训，引进培养项目经理，为办公物业的全国化拓展储备人才，建立人才培养和新项目承接的新机制。

(2) 航空物业营业收入同比增长44.92%。2021年新中标深圳宝安国际机场、温州龙湾国际机场、成都天府国际机场等6个大中型国际机场，截至年末在管机场项目达到22个，在国内航空物业领域持续领先。新进驻机场之外，公司还通过积极沟通增长存量实现原地长胖，拓展了航司基地、飞行区、客舱消杀、行李打包、摆渡等业务，服务范围和内容的增加提升了收入、效益和竞争力，促进了机场业态后勤市场进一步开放。报告期内疫情反复，机场作为重要交通枢纽，公司在常态化防疫和突发疫情处置上表现突出，服务的北京大兴国际机场项目获评“2021物业管理卓越标杆目”、公司获评白云机场二号航站区年度防疫/安全先进委外单位等重要荣誉，良好口碑和领先地位塑造的新大正航空品牌反哺了项目拓展。

(3) 公共物业营业收入同比增长52.94%。公共物业作为产业孵化器，报告期内根据集团五五战略规划，对标新业务、新服务类型进行不断研究升级，细化产品质量。报告期内，场馆物业、园区物业影

影响力在全国范围内持续扩大，中标国家体育总局冬季运动管理中心、广交会、用友产业园（南昌）、普洛斯园区等重大项目；新开发的交通、医养类项目等增长迅速，中标浙江高速公路服务区、包神铁路、多地轨道交通服务以及襄阳市中医医院、宁波906医院等项目；在市政环卫、酒店物业类项目取得突破，中标重庆市涪陵新城区市政环卫项目等。

（4）学校物业营业收入同比增长30.42%，中标长江师范学院、山东大学青岛校区等重要项目。报告期内，学校物业继续发挥在行业的牵头作用，承担中国教育后勤协会两项重要课题，成为重庆市教育后勤协会物专委秘书处承担单位，制定并在集团学校业态推广应用教学、公寓业态特色标准，不断提升产品竞争力。期间，学校物业还加大推动创新业务，提供校园内便捷服务，通过打造S潮宝生活服务平台、与第三方合作开发挖掘校园创新业务，在创新类服务、特约保洁服务等业务取得进展，边培育边拓展，有序推动线上线下业务融合，为创新业务在其他业态的落地推动做先行探索。

（5）商住物业营业收入同比增长11.02%。公司以党建引领商住社区物业建设，推动实现社区共建共治，积极探索“物业+生活服务”的发展模式。报告期内，公司对在管项目周边停车场业务实施拓展，与社区街道沟通与协调取得停车经营权，同时积极开展创新类业务，开展租售业务、到家服务类业务提高创新增值服务收入，并且积极探寻老旧小区改造与社区治理，挖掘老旧小区改造带来的项目机会。

### 3、分产品分析

基础物业实现收入19.35亿元，增长61.34%，基础物业版块不断壮大公司发展根基，为创新业务及城市服务两大产品奠定基础。报告期内，公司强化营销拓展模式，坚持推进全国化市场拓展战略布局，支持、鼓励各业务单元多措并举开拓市场，创造“遍地开花”的良好局面，不断在航空、学校、公共、办公等多业态、全方位上取得突破，有力支撑公司市场规模持续稳步扩张。

创新业务实现收入1.07亿元，增长19.73%。报告期内，公司强化了增值业务统筹管理，对现有增值业务流程及合同进行梳理，走访项目挖掘业务单元需求，引进四十余家创新业务供应商协同业务开展；同时，通过积极探索创新模式，全年挖掘21个细小产品，经过试点落地运营，整合打造为到家服务、校园服务、商务服务、美居服务、租售业务、空广服务6大服务产品类别，并搭建了S潮宝、公建业态小新菁选两个创新平台。2022年，公司将推动完成创新增值运营主干闭环的建设，通过数字化赋能，由公司总部作为运营中台与各业务单元团队实现协作互动，由业务单元作为运营前台统筹一线项目来实现业务产品的落地与迭代。

城市服务实现收入0.46亿元，增长56.72%。报告期内，公司新设立智慧城市运营中心，初步建立专业开发及运营团队，有序推动城市服务业务发展，在老旧小区改造与长效运营探索，市政环卫业务创新，停车场和园区资产管理，以及城市服务合作资源拓展等方面取得实效。期间公司对接了重庆及西南区域多个老旧小区改造项目，综合社区治理对老旧小区运营入驻基础模式及物业运行机制形成框架结构；承接涪陵新城区市政环卫项目，实现城市服务新业态突破；积极拓展与设计、施工、基金、养老、策划等多类型

单位的合作，为城市服务的展开储备丰富合作资源。2022年，公司将以老旧小区改造、市政环卫等多维度、多角度深度切入城市服务，提升项目拓展规模，推动业务模式多元化，打造城市服务生态圈。

#### （四）主营业务利润分析

项目	2021年			
	营业收入（万元）	收入占比	毛利	毛利率
合计	208,752.34	100.00%	38,928.72	18.65%
分时间				
成熟项目（1年以上）	181,311.19	86.85%	35,471.78	19.56%
新进项目（1年以内）	27,441.15	13.14%	3,456.94	12.60%
分区域				
重庆区域	98,619.73	47.24%	20,440.03	20.73%
重庆以外区域	110,132.61	52.74%	18,488.69	16.79%

2021年，公司在消化了股份支付、社保政策调整等因素，凭借经营规模扩大和增值服务收入增长，实现归属于上市公司股东的净利润16,607万元，比上年增长26.57%。报告期内，公司全国化推进顺利，实现规模快速发展，重庆以外区域项目及新进项目数量和规模大幅增长，相应拓展支撑投入和新进项目前期投入增加，导致净利润增速低于营业收入增速。公司将按照战略发展规划，先做大规模，再做实密度，最后通过加强精细化管理达到高质量发展的目标。

##### 1、分时间分析

公建物业项目的盈利水平与公司进入时间有关，呈现出成熟项目保持盈利稳定、新进项目尚需培育的特点，一般成熟项目盈利水平会高于新进项目。由于新进项目必需的项目员工培训、员工劳保、机器设备耗材等投入，前期成本较高；而成熟项目通过深入挖掘客户需求，通过对在管项目延伸开发及增值服务开发，经营内容和深度增加，效益也随之增加。

2020年以来，公司市场拓展不断攀升，屡创新高的市场拓展使新进项目数量和规模快速增长，由于新项目培育期和人员设备前期投入等问题，使主营业务综合毛利率阶段性下降至18.65%，但显著提升的市场扩张速度，为公司中长期的成长奠定了坚实基础。

##### 2、分区域分析

重庆区域项目盈利水平一般会高于外地项目，主要在于重庆区域内的项目成熟项目占比较大，新进项目也能快速获得区域密度提升后的边际收益；因此，重庆区域整体盈利水平趋于稳定。

公司设立城市公司拓展外地市场，通过积极拓展项目渠道、打造当地重点标杆项目，建立品牌形象，扩大新区域的市场占有率。报告期内全国化落地见效，实现了以10个重点中心城市为核心，拉动辐射周边省市的全国化布局。由于新建城市公司在团队搭建、项目拓展及市场探寻上需要一定的初期投入，对应的

销售费用、管理费用等会处于一个较高水平；同时，由于外地区域属于市场拓展爆发期，新进项目占比较高，因此总体来说，处于培育期的中心城市公司盈利水平低于重庆区域。随着城市公司所辖市场逐渐成熟，盈利水平将逐步回归正常水平。

### 3、其他影响因素

#### （1）前期投入

基于未来发展需求和新的组织目标，集团将人才引进和班子建设作为重点，2021年全年引进了中高层人员34人，充实集团领导班子5人，设立智慧城市运营事业部、创新孵化中心，加强智慧科创中心，组建完成10大重点中心城市公司团队。上述人才引进、团队组建以及大量新进项目所需的员工培训、机器设备、信息化建设等前期投入，短期内影响盈利水平，但长期来看是实现快速、稳定、持续发展必不可少的支撑。

#### （2）股份支付

物业企业的发展以人为本，为进一步建立、健全公司长效激励机制，使各方共同致力于关注公司的长远发展，由此激发公司管理团队、核心骨干的积极性，提升公司经营效率，报告期内公司实施了2021年限制性股票激励计划的首次授予以及大正商务平台新合伙人的吸纳，产生股权激励费用分摊对当年净利润影响约1,513万元。如剔除股份支付费用的影响，归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长约38.10%。

#### （3）政策影响

2020年为应对疫情影响，国家及地方政府相关部门出台了各类优惠政策，报告期内疫情相关减免类的社保优惠政策已逐步到期；同时，报告期内公司享受的重庆市地方性社保优惠政策调整使人工成本有所上升，公司将通过推进全国化拓展降低地方性政策影响，并积极探索多种形式的灵活用工模式，结合创新业务的开展，以及信息化和机械化的实施，提高人员使用效率，实现降低成本、提升服务质量与员工工作效率的目标。

## 2、收入与成本

### （1）营业收入构成

单位：万元

	2021 年		2020 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	208,826.39	100.00%	131,834.88	100.00%	58.40%
分行业					
物业管理服务	208,752.34	99.96%	131,764.03	99.95%	58.43%
其他业务	74.05	0.04%	70.85	0.05%	4.52%

分产品					
基础物业	193,468.34	92.65%	119,910.60	90.96%	61.34%
创新业务	10,658.86	5.10%	8,902.29	6.75%	19.73%
城市服务	4,625.14	2.21%	2,951.14	2.24%	56.72%
其他业务	74.05	0.04%	70.85	0.05%	4.52%
分地区（前十名）					
重庆	98,693.78	47.26%	86,835.44	65.87%	13.66%
贵州	13,990.10	6.70%	10,619.16	8.05%	31.74%
北京	9,784.92	4.69%	6,085.06	4.62%	60.80%
四川	34,352.06	16.45%	8,297.06	6.29%	314.03%
陕西	3,184.63	1.53%	2,492.44	1.89%	27.77%
福建	1,429.65	0.68%	1,431.79	1.09%	-0.15%
云南	2,613.72	1.25%	2,288.87	1.74%	14.19%
湖北	5,716.42	2.74%	2,441.45	1.85%	134.14%
河南	3,552.71	1.70%	1,396.39	1.06%	154.42%
江苏	8,703.19	4.17%	3,064.52	2.32%	184.00%
其他地区	26,805.21	12.84%	6,882.70	5.22%	289.46%
分销售模式					
直销	208,826.39	100.00%	131,834.88	100.00%	58.40%

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

单位：万元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
物业管理服务	208,752.34	169,823.62	18.65%	58.43%	63.94%	-2.73%
分产品						
基础物业	193,468.34	159,356.55	17.63%	61.34%	66.75%	-2.67%
创新业务	10,658.86	6,759.70	36.58%	19.73%	24.18%	-2.27%
城市服务	4,625.14	3,707.37	19.84%	56.72%	43.53%	7.37%

分地区						
重庆	98,619.73	78,179.70	20.73%	13.66%	14.74%	-0.75%
四川	34,352.06	28,312.35	17.58%	314.03%	334.04%	-3.80%

## (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

## (4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用  不适用

## (5) 营业成本构成

单位：万元

产品分类	项目	2021 年		2020 年		同比增 减
		金额	占营业成 本比重	金额	占营业成 本比重	
基础服务	人工成本、材料成本、维修维保费、保洁绿化费等	159,356.55	93.84%	95,563.72	92.25%	66.75%
创新业务	人工成本、材料成本、维修维保费、保洁绿化费等	6,759.70	3.98%	5,443.50	5.25%	24.18%
城市服务	人工成本、材料成本、维修维保费、保洁绿化费、场地租赁费等	3,707.37	2.18%	2,583.00	2.49%	43.53%
其他业务	其他	15.03	93.84%	95,563.72	92.25%	308.61%

## (6) 报告期内合并范围是否发生变动

具体详见本报告第六节之七“与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明”。

## (7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

## (8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	169,674,029.86
----------------	----------------

前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	8.13%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

## 公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	49,999,495.07	2.39%
2	客户二	36,997,620.68	1.77%
3	客户三	36,035,152.65	1.73%
4	客户四	23,842,449.14	1.14%
5	客户五	22,799,312.32	1.09%
合计	--	169,674,029.86	8.13%

## 公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	64,000,087.15
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	13.62%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

## 公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	19,643,653.47	4.18%
2	供应商二	16,833,887.49	3.58%
3	供应商三	9,869,628.84	2.10%
4	供应商四	8,977,483.62	1.91%
5	供应商五	8,675,433.73	1.85%
合计	--	64,000,087.15	13.62%

## 3、费用

单位：元

	2021 年	2020 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	34,992,563.42	23,126,423.67	51.31%	主要系公司业务规模扩张，公司全国拓展人员增加的相应的工资及差旅费用
管理费用	163,196,495.30	119,777,658.08	36.25%	主要系公司经营规模扩大，管理人员增加导致职工薪酬、股权激励费用增加所致
财务费用	-6,922,340.99	-5,255,439.51	31.72%	主要系报告期内取得的利息收入增加

#### 4、研发投入

□ 适用 √ 不适用

#### 5、现金流

单位：元

项目	2021 年	2020 年	同比增减
经营活动现金流入小计	2,124,136,038.26	1,414,750,895.12	50.14%
经营活动现金流出小计	2,052,246,529.74	1,241,425,097.63	65.31%
经营活动产生的现金流量净额	71,889,508.52	173,325,797.49	-58.52%
投资活动现金流入小计	70,821,465.25	566,202,787.80	-87.49%
投资活动现金流出小计	119,110,461.20	642,421,371.59	-81.46%
投资活动产生的现金流量净额	-48,288,995.95	-76,218,583.79	36.64%
筹资活动现金流入小计	34,736,610.00	1,050,000.00	3,208.25%
筹资活动现金流出小计	68,236,179.48	44,718,453.54	52.59%
筹资活动产生的现金流量净额	-33,499,569.48	-43,668,453.54	23.29%
现金及现金等价物净增加额	-9,899,056.91	53,438,760.16	-118.52%

##### (1) 相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

①经营活动产生的现金流量净额同比减少 58.52%，主要系公司经营规模扩大，支付税费、人工薪酬及购买商品增加所致；

②投资活动产生的现金流量净额同比增加 36.64%，主要系报告期内减少交易性金融资产购买所致；

③筹资活动现金流入小计同比增加 3208.25%，主要系报告期内发放限制性股票收到认购款所致；

④筹资活动现金流出小计同比增加 52.59%，主要系现金分红增加所致；

⑤筹资活动产生的现金流量净额同比增加 23.29%，主要系报告期内发放限制性股票收到认购款所致。

##### (2) 报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

报告期内，公司经营活动产生的现金净流量为 7,188.95 万元，净利润为 16,638.04 万元，差异为 9,449.09 万元，影响因素如下：

①不影响净利润但涉及经营活动现金流量的经营性项目：此部分导致公司现金净流量减少 13,110.19 万元，主要系经营性应收项目的减少及经营性应付项目的增加。

②影响净利润但不涉及经营活动现金流量的经营性项目：此部分导致公司净利润减少 2,804.22 万元，主要系信用减值损失、资产折旧与摊销等。

## 五、非主营业务分析

□ 适用 √ 不适用

## 六、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2021 年末		2021 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	670,445,813.77	46.12%	676,509,280.48	54.89%	-8.77%	主要系公司经营规模扩张致应收账款增加、使用权资产和租赁负债占比增加所致
应收账款	321,211,120.78	22.10%	202,740,087.00	16.45%	5.65%	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
存货	6,749,332.08	0.46%	2,355,623.57	0.19%	0.27%	
投资性房地产	46,307,400.00	3.19%	44,030,300.00	3.57%	-0.38%	
固定资产	138,033,463.40	9.50%	129,052,025.52	10.47%	-0.97%	
在建工程	10,853,854.45	0.75%	6,274,863.97	0.51%	0.24%	
使用权资产	31,368,061.59	2.16%	8,312,633.94	0.07%	2.09%	主要系全国化拓展业务，异地办公场所租赁增加，同时停车场经营租赁业务增加
合同负债	33,095,336.55	2.28%	26,141,529.90	2.12%	0.16%	
租赁负债	23,368,348.56	1.61%	5,444,200.14		1.61%	主要系全国化拓展业务，异地办公场所租赁增加，同时停车场经营租赁业务增加

### 2、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数

			值变动					
金融资产								
4.其他权益工具投资	32,914,874.00							32,914,874.00
金融资产小计	32,914,874.00							32,914,874.00
投资性房地产	44,030,300.00	2,277,100.00						46,307,400.00
上述合计	76,945,174.00	2,277,100.00						79,222,274.00
金融负债	0.00	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	11,372,732.55	保函保证金
合 计	11,372,732.55	-

## 七、投资状况分析

### 1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
66,881,000.00	99,950,000.00	-33.09%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### 4、金融资产投资

#### （1）证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

## (2) 衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

## 5、募集资金使用情况

## (1) 募集资金总体使用情况

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2019	首次公开发行股票并上市	43,467.30	2,732.41	21,513.40	-	9,700.00	22.32%	21,953.90	购买理财、存放于募集资金专户	10,364.00
合计	--	43,467.30	2,732.41	21,513.40	-	9,700.00	22.32%	21,953.90	--	10,364.00

## 募集资金总体使用情况说明

经中国证券监督管理委员会（证监许可〔2019〕1994号）文核准，并经深圳证券交易所同意，本公司由主承销商长江证券承销保荐有限公司采用网上按市值申购向公众投资者直接定价发行的方式，向社会公众公开发行人民币普通股（A股）股票 17,910,667 股，发行价为每股人民币 26.76 元，共计募集资金 47,928.94 万元，坐扣承销和保荐费用 3,070.78 万元（不含增值税）后的募集资金为 44,858.16 万元，已由主承销商长江证券承销保荐有限公司公司于 2019 年 11 月 26 日汇入本公司募集资金监管账户。另减除上网发行费、招股说明书印刷费、申报会计师费、律师费、评估费等与发行权益性证券直接相关的新增外部费用 1,296.53 万元及已预付承销及保荐费 94.33 万元后，公司本次募集资金净额为 43,467.30 万元。

报告期，公司使用募集资金 2,732.41 万元，累计使用募集资金 21,513.40 万元（含变更用途的募集资金 9,700 万元），暂时闲置募集资金购买银行大额可转让定期存单 1,000 万元，其余尚未使用的募集资金余额及利息收入 22,312.40 万元存放与募集资金专用账户。

## (2) 募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
企业信息化建设项目	否	9,271.04	9,271.04	1,177.25	2,975.19	32.09%	2022 年 12 月 31 日		不适用	否

物业业务拓展项目	否	5,940.00	5,940.00	1,044.38	3,806.06	64.08%	2022年 12月31 日	2,732.50	是	否
人力资源及企业文化 建设项目	否	3,643.29	3,643.29	499.62	1,969.71	54.06%	2022年 12月31 日		不适用	否
市政环卫业务拓展项目	否	10,364.00	10,364.00				2024年 12月31 日		否	否
停车场改造及投资建设 项目	是	11,248.97	1,548.97	11.16	62.44	4.03%	2024年 12月31 日		不适用	否
偿还银行贷款项目	否	3,000.00	3,000.00		3,000.00	100.00%			是	否
收购四川民兴物业管理 有限公司 100% 股权	否		9,700.00		9,700.00	100.00%		2,847.46	是	否
合计	--	43,467.30	43,467.30	2,732.41	21,513.40	--	--	5,579.96	--	--
未达到计划进度或预计 收益的情况和原因	<p>1. 市政环卫业务拓展项目</p> <p>随着政府服务社会化进程加快，政府在环卫市场化改革中，开始将部分市政业务委托专业公司运营，因此公司在募投项目中进行了相应规划。但由于公司前期没有大量涉足市政环卫领域，规模化的市政环卫服务项目又需要大量资金及专业设备的投入，因此公司需要在前期做好充分的人力物力准备，不盲目冒进。同时，随着城市一体化运营的推进，政府将众多市政环卫业务纳入城市一体化运营的服务范畴，该模式下，市政环卫将作为城市运营基础服务模块之一，目前集团正积极探索跟进城市一体化运营服务，内部建设打造市政环卫服务能力，基于对市场分析摸底情况，公司未来不排除通过并购及合资合作方式进行扩展，进而推动市政环卫募投项目落地，快速积累在该板块的竞争力，进入市政环卫业务，支撑集团城市一体化运营服务的发展。</p> <p>2. 停车场改造及投资建设项目</p> <p>2020年10月，公司变更了“停车场改造及投资”项目部分募集资金用于收购民兴物业，保留了停车场改造及投资的第一项“在管停车场改造升级”，主要针对公司现有在管停车场进行改造升级，目前正在投入实施中，但因改造升级过程中涉及与产权方/所有方方案的沟通及拟定，因此前期资金使用进度较为缓慢。目前公司正在研究和发力城市运营服务业务，在城市综合一体化运营业务中，公共停车场的建设、运营作为城市公共资源的组成部分，将在公司作为主要实施单位的城市运营管理业务中择机统筹实施。</p>									
项目可行性发生重大 变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途 及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实 施地点变更情况	<p>2021年2月22日，公司第二届董事会第五次会议、第二届监事会第五次会议审议通过《关于设立全资子公司并变更部分募投项目实施主体、实施地点的议案》，同意在深圳设立全资子公司新增为企业信息化建设项目的实施主体。2021年3月16日，新设立全资子公司深圳慧链云科技有限公司完成工商登记，公司企业信息化建设项目实施主体变更为新大正公司和深圳慧链云科技有限公司、</p>									

	实施地点变更为重庆和深圳。
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	2019年12月24日,公司第一届董事会第十八次会议审议通过《关于使用募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的议案》,同意以募集资金置换预先投入募集资金投资项目和支付发行费用的自筹资金 3,870.85 万元。上述资金已于 2020 年 1 月 7 日完成置换。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	截至 2021 年 12 月 31 日,公司使用暂时闲置募集资金购买银行大额可转让定期存单 1,000 万元,其余尚未使用的募集资金 22,312.40 万元存放于募集资金专户中。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

### (3) 募集资金变更项目情况

单位：万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额(1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
收购四川民兴物业管理有限公司 100% 股权	停车场改造及投资建设项目	9,700.00	-	9,700.00	100.00%	-	2,847.46	是	否
合计	--	9,700.00	-	9,700.00	--	--	2,847.46	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)	公司综合考虑外部市场环境,结合现阶段发展需求,秉持合理配置公司资源,提高募集资金使用效率的原则,以及为了增强公司整体经济效益,维护全体股东利益,公司拟变更原募投项目“停车场改造及投资建设”募集资金用途,从中调出募集资金 9,700 万元,用于收购四川民兴物业管理有限公司 100% 股权。公司 2020 年 10 月 13 日召开的第二届董事会第三次会议、2020 年 10 月 29 日召开的第三次临时股东大会审议通过了《关于变更部分募集资金用途用于收购四川民兴物业管理有限公司 100% 股权的议案》,并于同日进行公告。								
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	不适用								
变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用								

## 八、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 九、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
大世界保洁	子公司	保洁服务	10,000,000	39,601,901.94	12,969,171.85	109,055,880.79	4,036,884.37	3,676,857.87
大正保安	子公司	保安服务	10,000,000	13,806,375.24	8,251,392.62	36,966,159.60	1,383,778.03	1,167,974.93
民兴物业	子公司	物业服务	15,000,000	163,925,538.66	95,574,919.52	323,203,688.64	35,226,849.48	28,474,594.48
高筹智能	子公司	建筑智能化系统设计、工程设计	10,000,000	13,682,142.04	2,236,107.67	28,284,281.08	2,632,746.38	2,632,746.38
慧璧物业	子公司	物业服务	5,000,000	8,481,788.27	6,914,883.22	14,859,865.57	2,980,503.93	2,756,675.79
大正融信	子公司	物业服务	500,000	3,368,930.25	2,908,412.73	3,670,832.65	1,375,512.18	1,308,641.58
重报物业	子公司	物业服务	1250,000	16,727,493.51	11,330,581.70	6,380,975.79	640,143.01	611,450.81
大正辉尚	子公司	物业服务	6,000,000	7,537,331.44	5,563,296.76	7,054,853.81	-436,703.24	-436,703.24
大正融源	子公司	物业服务	3,000,000	3,815,067.07	2,881,146.85	3,323,208.38	12,166.23	8,572.19
大疆商业	子公司	商场管理服务	5,000,000	1,372,552.53	765,813.57	2,668,028.20	394,802.44	382,228.97
南阳新大正	子公司	物业服务	6000000	12,185,165.09	2,353,353.03	12,567,569.87	-646,646.97	-646,646.97

报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
重庆重报物业管理有限责任公司	以增资扩股的方式，取得重报物业 60% 股权。	无重大影响
深圳慧链云科技有限公司	以 100% 股权出资新设立	无重大影响
贵阳市大正慧能智慧城市运营服务有限公司	以 51% 股权出资新设立	无重大影响
重庆大正贵博城市环境服务有限公司	以 51% 股权出资新设立	无重大影响

重庆新大正美餐餐饮服务有限公司	以 51% 股权出资新设立	无重大影响
南阳新大正物业服务有限责任公司	以 51% 股权出资新设立	无重大影响
上海新大正新企业服务有限公司	以 100% 股权出资新设立	无重大影响

#### 主要控股参股公司情况说明

2021年3月，公司以增资扩股的方式，出资975万元持有重庆重报物业管理有限责任公司60%股权。

### 十、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

### 十一、公司未来发展的展望

#### （一）未来发展战略

公司通过战略咨询，结合目前所面临的新环境、新形势，系统构建确立未来发展战略——立足公建物业，发力城市运营综合服务，构建外地市场多个亿级以上中心城市，成为领先的城市公共空间与建筑设施管理服务商。

#### （二）重点工作展望

##### 1、围绕战略目标，推动落地执行

2022 年是公司“五五战略”落地的首年，各项战略规划目标进入快速推进、实质进展的新阶段。董事会将组织和领导公司经营管理层及全体员工围绕战略目标，逐级分解战略目标，按照战略实施路径落实各项战略举措，并根据内外部环境的变化及时做调整修正，推动公司中长期战略规划的落地执行。

##### 2、重视班子建设，促进文化融合

人才是保证公司实现快速发展的关键，董事会历来高度重视班子建设。面对组织体系新的调整，公司将通过对中高层管理人员开展文化融合培训，以人才培养为切入点，努力培育符合新大正干部行为规范和标准的中高层管理干部团队，提高企业文化和核心价值观的认同度，增强公司的向心力与凝聚力，促进文化融合，保证人才梯队的良性发展。

##### 3、打造一体两翼，加快数字化转型

业务结构的前瞻性布局决定着公司未来在市场竞争格局中的位置，董事会根据“五五”战略构建的“一体两翼”战略格局，以基础物业为支撑，快速发展城市服务、孵化发展创新业务。五五战略期间，基础物业既传统物业服务作为公司发展根基，通过各业务单元的快速扩张、品质提升，确保实现公司高质量发展；城市服务以城市空间运营为主要方向，将作为公司新兴增长极重点进行推动；创新业务包括增值服务与数字化产品，着力实现提质增效、推动业务发展升级，支撑基础物业及城市服务快速发展。

#### 4、加强组织建设，助力城市公司发展

城市公司作为公司实施全国化战略、实现规模增长的重要抓手，公司自 2021 年以来围绕打造重点中心城市进行了整体组织架构的优化和调整，2022 年董事会将对加快城市公司运营团队及运营能力打造。通过充分发挥激励作用，持续加强关键人才引进，引进、培育业务单元管理团队，支撑城市公司裂变；完善城市公司和事业部、职能中心、专业公司之间的联动机制，帮助城市公司形成自身的市场拓展和运营能力，同时结合合资合作等多种方式，助力城市公司整合内外资源快速起量和做大密度，支持城市公司业务规模扩张，实现集团“五五”战略期间规模发展的战略目标。

## 十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2021 年 04 月 02 日	公司会议室	电话沟通	机构	中信证券、华泰证券、中金公司、海通证券、长江证券、方正地产、招商证券等	详见 2021 年 4 月 2 日发布于互动易平台的投资者关系活动记录表	<a href="http://static.cninfo.com.cn/finalpage/2021-04-02/1209637816.PDF">http://static.cninfo.com.cn/finalpage/2021-04-02/1209637816.PDF</a>
2021 年 04 月 13 日	公司办公室	其他	其他	“全景·路演天下” ( <a href="http://rs.p5w.net">http://rs.p5w.net</a> ) 的不特定对象	详见 2021 年 4 月 13 日发布于互动易平台的投资者关系活动记录表	<a href="http://static.cninfo.com.cn/finalpage/2021-04-13/1209681159.PDF">http://static.cninfo.com.cn/finalpage/2021-04-13/1209681159.PDF</a>
2021 年 05 月 18 日	公司会议室	实地调研	机构	中信建投证券、华泰证券、工银瑞信、太平养老、山石基金、中融基金、工商银行等	详见 2021 年 5 月 18 日发布于互动易平台的投资者关系活动记录表	<a href="http://static.cninfo.com.cn/finalpage/2021-05-18/1210005207.PDF">http://static.cninfo.com.cn/finalpage/2021-05-18/1210005207.PDF</a>
2021 年 08 月 30 日	公司办公室	电话沟通	机构	天风证券	详见 2021 年 8 月 31 日发布于互动易平台的投资者关系活动记录表	<a href="http://static.cninfo.com.cn/finalpage/2021-08-31/1210943713.PDF">http://static.cninfo.com.cn/finalpage/2021-08-31/1210943713.PDF</a>
2021 年 09 月 30 日	公司会议室	实地调研	机构	工银瑞信、长江证券、招商基金、华泰柏瑞、嘉合基金、民生加银基金等	详见 2021 年 10 月 8 日发布于互动易平台的投资者关系活动记录表	<a href="http://static.cninfo.com.cn/finalpage/2021-10-08/1211218647.PDF">http://static.cninfo.com.cn/finalpage/2021-10-08/1211218647.PDF</a>

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》及中国证监会有关法律法规的要求，结合公司实际情况，不断完善公司法人治理结构、建立健全公司内部控制体系，规范公司运作。不断改进和完善公司的法人治理结构，建立健全内部管理和控制制度体系，进一步规范公司运作，提高公司治理水平。

#### （一）关于股东与股东大会

公司严格遵守法律法规，规范地召集、召开股东大会。股东大会的召集、召开程序、出席股东大会的人员资格及股东大会的表决程序均符合《公司法》《股东大会议事规则》及其他法律法规的规定。在实施选举董事、监事的表决程序时，采取累积投票制，确保全体股东尤其是中小股东享有平等地位，充分行使自己的权利。报告期内召开的股东大会均由董事会召集召开，并邀请律师进行现场鉴证。股东依法行使股东权利，认真履行股东义务。同时，在涉及关联交易事项表决时，关联股东进行了回避。

#### （二）关于公司与控股股东

公司拥有独立的业务、经营能力和完备的运营体系，在业务、人员、资产、机构、财务上均独立于控股股东，公司董事会、监事会和内部机构根据其议事规则或公司制度独立运作。公司控股股东行为规范，依法行使其权利并承担相应义务，严格遵守相关承诺，不存在违规占用公司资金的情况。公司亦无为控股股东及其关联方提供担保的情形。

#### （三）关于董事与董事会

公司严格按照法律法规和《公司章程》规定的选聘程序选举董事和独立董事。公司董事会由8名董事组成，其中独立董事3人（其中一名独立董事为会计专业人士）。公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求。董事会按照《董事会议事规则》召开会议，执行股东大会决议并依法行使职权；公司全体董事能够按照《上市公司规范运作指引》《董事会议事规则》等的要求认真履行勤勉尽责的义务，行使《公司章程》赋予的职权，按时出席董事会和股东大会；公司的独立董事在工作中保持充分的独立性，积极参加董事会会议，认真审议各项议案，对有关的事项发表了独立意见，切实维护公司和中小股东的利益。公司董事会下设了战略委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会、提名委员会四个专门委员会，专门委员会根据各委员会议事规则召开会议和履行职责，在促进公司规范运作、健康持续发展等方面发挥了重要的作用。报告期内，董事会共召开了 6 次会议，会议的召集、召开和表决程序均符合相关法律、法规和《公司章程》、《董事会议事规则》的规定。

#### （四）关于监事与监事会

公司严格按照《公司法》《公司章程》等的有关规定选举监事，监事会由3名监事组成，其中职工监事1人，监事会人数构成及任职资格符合法律、法规的要求。公司监事能够按照《公司章程》、《监事会议事规则》等文件的规定，认真履行自己的职责，对董事会决策程序、决议事项及公司依法运作情况实施监督，对公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性等进行有效监督，最大限度的维护公司及股东的合法权益。公司监事诚信、勤勉的履行职责，监事会召集、召开和表决符合有关规定。

#### （五）关于相关利益者

公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现社会、公司、股东、员工等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、稳健发展。

#### （六）关于信息披露与透明度

公司高度重视信息披露工作，根据中国证监会及深交所的相关法律法规及《公司章程》的要求，认真履行信息披露义务。公司严格按照有关规定，在指定媒体和网络上真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并已指定《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》及巨潮资讯网为公司信息披露的报纸和网站，确保公司所有投资者公平地获得公司相关信息，维护投资者的合法权益。

#### （七）投资者关系

公司一直重视投资者关系管理工作。公司上市后，指定董事会秘书为投资者关系管理负责人，组织实施投资者关系的日常管理工作，接待股东和投资者的来访、咨询。报告期内，公司通过年度报告网上说明会、投资者关系互动平台、接待投资者现场调研，以及接听投资者专线电话等方式，加强与投资者的沟通。

#### （八）内部审计制度

公司建立了内部审计制度，设置内部审计部门，配置了专职内部审计人员。在董事会审计委员会的领导下，内部审计部门对公司及子公司的经济运行质量、经济效益、内控的制度和执行、各项费用的使用以及资产情况进行审计和监督。

公司股东大会、董事会、监事会规范运作，公司董事、监事及高级管理人员勤勉尽责并均能忠实履行职务，切实维护了投资者和公司的利益。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

## 二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

报告期，公司在业务、资产、人员、财务、机构方面均独立于控股股东，具有独立完整的业务体系以及面向市场自主经营的能力。

#### （一）资产独立

本公司独立拥有有形资产及无形资产的产权，公司的资产与股东的资产权属关系界定明确，公司对其所有资产具有控制支配权。本公司没有以所属资产或权益为股东或其他关联企业提供担保，公司对其所有资产拥有完全的控制支配权，不存在资产、资金被控股股东、实际控制人占用而损害公司利益的情况。

#### （二）人员独立

公司高、中级管理人员均专职在公司或下属控股子公司工作并领取报酬，未在其控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；本公司董事、监事及高级管理人员均严格按照《公司法》《公司章程》的有关规定产生，不存在控股股东、实际控制人越过公司股东大会、董事会、监事会而作出人事任免决定的情况；公司员工独立于股东单位及其关联方，并执行独立的劳动、人事及薪酬管理制度。

#### （三）财务独立

公司拥有独立的财务会计部门和内部审计部门，并配备了相应的财务人员和内部审计人员，拥有独立规范的财务管理制度和内部审计管理制度，并建立了独立的会计核算体系，公司具有独立的银行账户并依法独立纳税，独立对外签订合同，不存在资金或资产被控股股东或其他企业任意占用的情况。

#### （四）机构独立

公司建立健全了股东大会、董事会、监事会及总裁负责的经理层等机构及相应的“三会”议事规则和总裁工作细则，形成了完善的法人治理结构；公司依据生产经营需要设置了相应的职能部门，各职能部门按规定的职责独立运作；公司与股东单位之间不存在混合经营、合署办公的情况；公司各职能部门与股东单位及其职能部门之间不存在上下级关系，不存在股东单位干预本公司组织机构设立与运作的情况。

#### （五）业务独立

公司主要从事物业管理业务，具有完整的业务流程、独立的生产经营场所以及业务渠道，取得了各项独立的业务资质证书，能够对外独立开展业务，不依赖于股东和其他任何关联方，公司具有独立的主营业务和面向市场自主经营的能力。

综上所述，本公司在资产、人员、财务、机构、业务方面与股东及其关联单位相互独立，拥有独立完整的资产和直接向市场独立经营的能力。

### 三、同业竞争情况

适用  不适用

## 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2021 年第一次临时股东大会	临时股东大会	65.28%	2021 年 03 月 10 日	2021 年 03 月 11 日	1、审议通过《关于公司<2021 年限制性股票激励计划（草案）>及其摘要的议案》；2、审议通过《关于公司<2021 年限制性股票激励计划实施考核管理办法>的议案》；3、审议通过《关于提请股东大会授权董事会办理 2021 年限制性股票激励计划相关事宜的议案》；4、审议通过《关于变更公司名称的议案》；5、审议通过《关于增加公司经营范围的议案》；6、审议通过《关于修订<公司章程>的议案》。
2020 年年度股东大会	年度股东大会	65.98%	2021 年 04 月 20 日	2021 年 04 月 21 日	1、审议通过《关于<2020 年年度董事会工作报告>的议案》；2、审议通过《关于<2020 年年度监事会工作报告>的议案》；3、审议通过《关于<2020 年年度独立董事述职报告>的议案》；4、审议通过《关于<2020 年年度报告全文及其摘要>的议案》；5、审议通过《关于<2020 年年度财务决算报告及 2021 年预算报告>的议案》；6、审议通过《关于<2020 年年度审计报告>的议案》；7、审议通过《关于续聘公司 2021 年年度审计机构的议案》；8、审议通过《关于<2020 年年度内部控制自我评价报告>的议案》；9、审议通过《关于<2020 年年度利润分配及资本公积金转增股本预案>的议》；10、审议通过《关于<2020 年年度募集资金存放及实际使用情况专项报告>的议案》；11、审议通过《关于公司 2021 年年度闲置募集资金进行现金管理的议案》；12、审议通过《关于向银行申请综合授信额度的议案》；13、审议通过《关于修订<公司章程>的议案》；14、审议通过《关于修订公司相关管理制度的议案》。

### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

## 五、董事、监事和高级管理人员情况

## 1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	股票期权	被授予的限制性股票数量(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)	股份增减变动的原因
李茂顺	董事长	现任	男	55	2020年04月21日	2023年04月21日	7,500,000					3,750,000	11,250,000	公积金转增
刘文波	董事、总裁、分管财务负责人	现任	男	47	2020年04月21日	2023年04月21日			450,000				450,000	授予限制性股票
廖才勇	董事、副总裁	现任	男	57	2016年08月20日	2023年04月21日	1,800,000					900,000	2,700,000	公积金转增
王荣	董事	现任	男	49	2016年08月20日	2023年04月21日								
张乐	董事	现任	男	50	2016年08月20日	2023年04月21日								
刘星	独立董事	现任	男	65	2017年09月18日	2023年04月21日								
徐丽霞	独立董事	现任	女	56	2017年09月18日	2023年04月21日								
张洋	独立董事	现任	女	45	2017年09月18日	2023年04月21日								
彭波	监事会主席	现任	男	46	2020年04月21日	2023年04月21日	225,000					112,500	337,500	公积金转增
许翔	监事	现任	男	53	2020年04月21日	2023年04月21日								
杭建鹏	职工代表监事	现任	男	35	2020年04月21日	2023年04月21日								

					日	日									
王萍	副总裁	现任	女	52	2017年 02月19 日	2023年 04月21 日	1,098, 000					231,20 0	549,00 0	1,415,8 00	公积金 转增、 部份减 持
吴云	副总裁	现任	女	50	2020年 04月21 日	2023年 04月21 日			135,00 0					135,00 0	授予限 制性股 票
柯贤阳	副总裁	现任	男	48	2020年 04月21 日	2023年 04月21 日	1,050, 000					54,150	525,00 0	1,520,8 50	公积金 转增、 部份减 持
何小梅	副总裁	现任	女	52	2020年 04月21 日	2023年 04月21 日	825,00 0					121,90 0	412,50 0	1,115,6 00	公积金 转增、 部份减 持
高文田	副总裁	现任	男	56	2021年 02月22 日	2023年 04月21 日			165,00 0					165,00 0	授予限 制性股 票
徐杏东	副总裁	现任	男	47	2021年 03月29 日	2023年 04月21 日									
王江江	副总裁	现任	男	48	2021年 03月29 日	2023年 04月21 日									
陈传宇	副总裁	现任	男	43	2021年 07月20 日	2023年 04月21 日									
杨谭	副总裁	现任	男	37	2021年 07月20 日	2023年 04月21 日									
田维正	助理总裁	现任	男	45	2020年 04月21 日	2023年 04月21 日			150,00 0					150,00 0	授予限 制性股 票
翁家林	助理总裁、 董事会秘 书	现任	女	36	2020年 04月21 日	2023年 04月21 日			75,000					75,000	授予限 制性股 票
况川	助理总裁	离任	男	52	2020年 04月21 日	2021年 05月19 日	375,00 0					140,00 0	187,50 0	422,50 0	公积金 转增、 部份减 持

罗东秋	审计内控 中心总经 理	现任	男	53	2020年 04月21 日	2023年 04月21 日			52,500				52,500	授予限 制性股 票
熊淑英	财务管理 中心总经 理	现任	女	47	2020年 04月21 日	2023年 04月21 日								
合计	--	--	--	--	--	--	12,873 ,000	0	1,027,5 00	0	547,25 0	6,436,5 00	19,789, 750	--

#### 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
况川	助理总裁	离任	2021年05月19日	经2021年5月19日第二届董事会第八次会议审议决定，况川不再继续聘任担任上市公司高管职务。

## 2、任职情况

### (1) 董事会成员 (8人)

李茂顺先生：1966年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。现任公司董事长。1989年至1997年，先后担任永荣矿务局秘书、科长、副处长；1997年至1998年，担任重庆煤炭工业管理局秘书；1998年至1999年，担任重庆大正商场（集团）有限公司办公室主任；1999年至2001年，担任重庆大正房地产开发有限公司总经理；2001年至2007年，担任重庆大正商场（集团）有限公司总裁助理；2007年至2016年8月，先后担任大正有限董事、副总经理、总经理；2016年8月至2020年4月，担任新大正副董事长、总经理；2020年4月至今，担任新大正董事长。

刘文波先生：1975年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历、高级经济师。现任公司董事、总裁。1998年至2008年，先后担任中航物业管理有限公司财务部会计、财务部经理、副总会计师兼广州分公司总经理；2008年至2012年，担任中航物业管理有限公司副总经理兼总会计师；2013年至2019年，担任中航物业管理有限公司担任董事、总经理。其中：2015年至2019年，兼任中航善达股份有限公司（2019年底更名“招商局积余产业运营服务股份有限公司”）副总经理。2020年4月至今，担任新大正董事、总裁。

廖才勇先生：1965年出生，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历。现任公司董事、副总裁。1988年至1996年，先后担任重庆电机厂生产处调度、副处长，其间1991年至1992年，担任重庆市江津县河坝乡人民政府副乡长；1996年至1997年，担任重庆派度助力车有限公司生产部部长；1998年至2016年8月，先后担任重庆大正物业管理有限公司副部长、部长、总经理助理、副总经理、轮值总经理、董事；2016年8月至至今，先后兼任新大正商住物业事业部总经理、学校事业部总经理、新大正副总经理、民兴物业总经理、董事、副总裁。

王荣先生：1972年出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历。现任公司董事。2001年至2004年，担任罗兰贝格管理咨询(上海)有限公司高级咨询顾问；2005年至2007年，担任西门子威迪欧汽车电子（长春）有限公司亚太区战略总监；2008年至2015年，担任罗兰贝格管理咨询(上海)有限公司合伙人；

2015年至今，担任北京元发投资管理有限公司执行董事；2016年8月至今，担任新大正董事。

张乐先生：1971年出生，中国国籍，加拿大永久居留权，硕士研究生学历。现任公司董事。1996年至1997年，担任上海贝尔阿尔卡特股份有限公司工程师；1999年至2004年，担任Huawei America, Inc.高级经理；2006年至2008年，担任高盛高华证券有限责任公司投资银行部高级投资经理；2008年至2019年3月，担任德同（北京）投资管理股份有限公司董事；2019年3月至今，担任前海领航星辰（深圳）投资发展有限公司董事长、前海领航（重庆）股权投资基金管理有限公司执行董事；2016年8月至今，担任新大正董事。

刘星先生：1956年出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历，教授。现任公司独立董事。1983年至1987年，担任重庆大学管理学系助教；1990年至1991年，担任重庆大学工商管理学院助教、讲师；1992年，担任香港城市大学会计学系研究员；1993年至2004年，先后担任重庆大学工商管理学院副教授、会计学系主任、教授、硕导、博导、副院长；2005年至2017年，担任重庆大学经济与工商管理学院教授、博导、院长；2017年8月至今，担任重庆大学经济与工商管理学院教授、博导；2017年9月至今，担任新大正独立董事。

徐丽霞女士：1965年出生，中国国籍，无境外永久居留权。硕士研究生学历。现任公司独立董事。1986年至1987年，担任重庆医科大学社科部法学教师；1987年至1992年，担任重庆市第二律师事务所副主任；1992年至1999年，担任重庆市红岩律师事务所副主任；1999年至今，担任重庆丽达律师事务所主任；2017年9月至今，担任新大正独立董事。

张洋女士：1976年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。现任公司独立董事。1999年至2002年，担任埃森哲（中国）有限公司咨询顾问；2002年至2004年，担任德勤咨询（北京）有限公司项目经理；2005年至2008年，担任奥纬企业管理咨询（上海）有限公司执行总监；2009年至2011年，担任科尔尼（上海）企业咨询有限公司董事；2011年至2015年，担任罗兰贝格管理咨询（上海）有限公司合伙人，大中华区副总裁；2015年至2021年11月，担任史宾沙职业顾问（北京）有限公司董事、总经理；2021年11月至今，担任北京鼎迎咨询管理有限公司董事、总经理；2017年9月至今，担任新大正独立董事。

## （2）监事会成员（3人）

彭波先生：1975年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。现任公司监事会主席。1995年，担任重庆建设工业（集团）有限责任公司职员；1995年至1998年，先后担任重庆天正物业管理有限公司职员、市场部经理助理、办公室主任助理；1999年至2000年，担任重庆大世界购物中心管理有限公司现场管理部经理；2001年至2005年，担任大正有限董事会秘书；2005年至2020年4月，先后担任华安财产保险股份有限公司重庆分公司人事行政部经理、总经理助理、副总经理、总经理；2016年8月至今，先后担任新大正监事、监事会主席。

许翔先生：1968年出生，中国国籍，无境外永久居留权。硕士研究生学历。现任公司监事。1991年至1993年，担任深圳日立赛格显示器有限公司工程师；1995年至1999年，担任中粮集团有限公司实业投资管理本部投资经理；2000年至2006年，担任重庆市科技风险投资公司总裁助理；2006年至今，担任深圳市创新投资集团有限公司西南片区总经理。2020年4月至今，担任新大正监事。

杭建鹏先生：1986年出生，中国国籍，中共党员，无境外永久居留权。本科学历。现任新大正职工代

表监事、法务部经理。2011年11月至2012年10月担任重庆誉博在线法律咨询股份有限公司法务组长、法务经理；2012年11月至2015年7月担任重庆宗申动力机械股份有限公司法务专员、法务主管；2015年11月至2019年11月担任重庆中钢法律顾问有限公司总经理；2016年3月至今担任重庆新大正物业集团股份有限公司法务部经理、证券事务代表、证券事务代表兼上市办/法务部经理。2020年4月至今，担任新大正职工代表监事、法务部经理。

### （3）高级管理人员

王萍女士：1969年出生，中国国籍，无境外永久居留权。大专学历。现任新大正副总裁、公共物业事业部总经理。1993年至1996年，担任重庆群鹰购物中心家电部采购经理；1996年至1999年，担任重庆立丹百货商场家电部经理；1999年至2016年8月，担任大正有限发展部经理、营销总监、总经理助理；2016年8月至2017年1月，担任新大正总经理助理；2017年2月至2020年4月，担任新大正公共事业部总经理、新大正副总经理。2020年4月至今，担任新大正副总裁、公共物业事业部总经理。

吴云女士：1971年出生，中国国籍，无境外永久居留权。硕士研究生学历。现任公司副总裁。1993年至1998年，担任内蒙古北疆进出口贸易（集团）公司三元经贸公司翻译；1998年至2004年，担任华为技术有限公司管理代表；2004年至2011年担任内蒙古蒙牛乳业（集团）股份有限公司人力资源总监；2011年至2015年，担任丰联酒业控股集团有限公司人事行政总经理；2015年至2019年，担任四川特驱投资集团有限公司人力资源总监；2019年3月进入新大正，先后担任人力资源中心负责人、副总裁。

柯贤阳先生：1973年出生，中国国籍，无境外永久居留权。硕士研究生学历。现任公司副总裁、办公物业事业部总经理。1991年至1995年，先后担任武警四川省总队二支队战士、卫生员、班长、团委副书记；1995年至1998年，先后担任重庆天正物业管理有限公司保安员、管理员、班长、主管、部长助理、部长、部门经理；1998年至2016年8月，先后担任大正有限公司总经理、部门总经理、事业部总经理、总监、总经理助理；2016年8月至2020年4月，先后担任新大正西南区域公司总经理、办公事业部总经理、新大正总经理助理。2020年4月至今，担任新大正副总裁、办公物业事业部总经理。

何小梅女士：1970年出生，中国国籍，无境外永久居留权。本科学历。现任公司副总裁、航空物业事业部总经理。1994年至1998年，担任重庆对外贸易进出口公司必扬公司出口经理；1998年至2003年，担任重庆大正商场（集团）有限公司总裁办公室秘书；2003年至2016年8月，先后担任大正有限行政总监、总经理助理；2016年8月至2020年4月，先后担任新大正公共物业事业部总经理、航空物业事业部总经理、新大正总经理助理。2020年4月至今，担任新大正副总裁、航空物业事业部总经理。

高文田先生：1965年出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士学历，政工师、物业管理师。现任公司副总裁。1989年至1997年，先后担任沈阳飞机研究所技术员、团委书记、民品开发室副主任；1997年至2006年，先后担任中航生活服务公司经理部经理、总助、副总、总经理；2006年至2021年1月，担任中航物业管理有限公司副总经理。2021年2月至今，担任新大正副总裁。

王江江先生：1973年出生，硕士研究生学历，经济师。现任公司副总裁。1997年至2002年，担任上海石化涤纶事业部教培中心副主任；2002年至2005年，担任中国华源集团人力资源部劳资处处长；2005年至2008年，担任上实医药投资股份有限公司人力资源部总经理、办公室总经理；2008年至2012年，担任上

海实业（集团）有限公司人力资源部总经理、组织部副部长；2012年至2018年，担任上海实业发展股份有限公司副总裁、党委委员及下属多家公司董事长、总经理；2018年至2019年，担任仁恒物业服务管理（中国）有限公司总裁；2019年9月至2020年3月，担任华润物业科技服务有限公司副总经理（分管华东区域）、上海中心城市总经理。2021年3月至今，担任新大正副总裁。

徐杏东先生：1975年出生，本科学历，高级经济师。现任公司副总裁。1992年至1993年，担任新疆生产建设兵团和田农管局技术员；1993年至1998年，先后担任新疆生产建设兵团皮山农场林业站站长、宣传科副科长；1998年至2001年，担任深圳信和物业管理有限公司社区文化部长；2001年至2020年，先后担任中航物业管理有限公司经理部经理助理/秘书、北京公司总经理、中航物业副总经理兼北京公司总经理。2021年3月至今，担任新大正副总裁。

陈传宇先生：1978年出生，本科学历，工程师。现任公司副总裁。2001年至2019年，历任中航物业管理有限公司市场拓展部市场专员、质量管理部品质主管、运营管理部运营高级主管、经理助理、工程技术部副经理、战略与投资管理部经理、厦门区域公司总经理、公司总经理助理兼厦门区域公司总经理、中航物业副总经理；2020年至2021年6月，担任招商积余物业事业群副总经理。2021年7月至今，担任新大正副总裁。

杨谭先生：1984年出生，本科学历。现任公司副总裁兼分管财务负责人。2007年至2015年，历任中信建投证券股份有限公司客户经理、营销主管、营业部副经理、分公司机构业务负责人；2015年至2021年6月，历任重庆市中科控股有限公司投资部总经理、董事局办公室主任、副总裁。2021年7月至今，担任新大正副总裁；自2022年3月25日起兼任新大正分管财务负责人。

古希印先生：1976年出生，本科学历，注册物业管理师。1992年至1997年，在山东省烟台市武警支队服役；1997年至2005年，在深圳市南山区蛇口保安服务公司担任大队长；2005年至2008年，担任招商局物业龙岗分公司副经理；2008年至2016年，历任招商局物业东莞分公司副总经理、总经理；2016年至2020年，担任招商局物业管理有限公司总经理助理；2020年6月至2020年12月，担任招商局积余产业运营服务有限公司物业BG副总经理；2021年1月至2022年2月，担任禹洲集团助理总裁兼深圳禹佳生活服务有限公司执行总裁。

田维正先生：1976年出生，中国国籍，无境外永久居留权。大专学历。现任公司助理总裁。1999年至2002年，先后担任珠海丹田物业管理有限公司管理员、客户主管；2003年至2004年，担任珠海葆力物业管理有限公司管理处主任；2005年至2007年，担任重庆大正物业管理有限公司项目副经理、经理；2008年至2009年，担任内江市思源职业学校副校长；2010年至2014年，担任上海高地物业管理有限公司重庆分公司总经理助理；2015年至2016年，担任金科物业服务集团有限公司重庆分公司区域副总监、合资物业公司总经理；2017年至今，担任新大正市场营销中心副总监、总监、新大正总经理助理、助理总裁。

翁家林女士：1986年出生，中国国籍，无境外永久居留权。本科学历。现任公司助理总裁兼董事会秘书。2008年至2011年，担任吉峰农机连锁股份有限公司证券事务代表；2011年至2012年，担任四川鑫通股份有限公司证券事务代表；2012年至2017年，先后担任四川汇源光通信股份有限公司证券事务代表、董事会秘书；2017年5月进入新大正，2017年8月至今，先后担任新大正董事会秘书、总经理助理、助理总裁。

罗东秋先生：1968年出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历。现任公司审计内控中心总经理。1988年至2000年，先后担任重庆钢铁股份有限公司五厂办公室副主任、重钢集团秘书科长、证券资产财务处副处长（兼任重庆东源钢业股份有限公司董事会秘书、副总经理）；2001年至2006年，担任重庆明瑜宏仁实业有限公司常务副总经理兼财务总监；2006年至2011年，担任重庆志成机械有限公司财务总监；2011年至2016年，先后担任重庆春风地产有限公司和重庆世纪金马实业（集团）有限公司财务总监；2017年至2018年，担任开源证券股份有限公司投资银行部业务董事；2019年1月进入新大正，先后担任董事长助理、审计内控中心总经理。

熊淑英女士：1974年出生，中国国籍，无境外永久居留权。本科学历。现任公司财务管理中心总经理。1997年至2003年，担任四川长虹电器股份有限公司会计；2004年至2014年，担任天津天狮生物发展有限公司欧洲区域财务总监、美洲区域副总裁；2014年至2016年8月，担任大正有限财务负责人；2016年8月至2020年4月，先后担任新大正财务总监兼董事会秘书、财务负责人；2020年4月至今，担任新大正财务管理中心总经理。

#### （4）在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
李茂顺	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2016年06月02日	-	否
廖才勇	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2018年05月29日	-	否
在股东单位任职情况的说明	公司实际控制人王宣、李茂顺（现董事长）、陈建华、廖才勇（现董事、副总裁）共同担任重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）的执行事务合伙人。				

#### （5）在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
刘文波	重庆洛夫特装饰工程有限公司	执行董事兼经理	2021年04月17日	-	否
刘星	重庆大学经济与工商管理学院	教授、博导	1997年07月01日	-	是
	重庆银行股份有限公司	独立董事	2020年03月01日	-	是
	中电科声光电科技股份有限公司	独立董事	2021年05月28日	-	是
	四川天兆猪业股份有限公司	独立董事	2020年12月01日	-	是
徐丽霞	重庆丽达律师事务所	主任	1999年01月01日	-	是
	重庆市农业投资集团有限公司	董事	2017年11月01日	-	是
张乐	前海领航（重庆）股权投资基金管理有限公司	执行董事兼经理	2019年09月01日	-	是
	湖南味菇坊生物科技有限公司	董事	2014年08月01日	-	否

	上海久耶供应链管理有限公司	董事	2015 年 08 月 01 日	-	否
	重庆易宠科技有限公司【注 1】	董事	2015 年 08 月 01 日	-	否
	前海领航星辰(深圳)投资发展有限公司【注 2】	董事长	2019 年 03 月 01 日	-	否
王荣	北京元发投资管理有限公司	执行董事兼经理	2015 年 07 月 01 日	-	是
	南京领行科技股份有限公司	董事	2021 年 07 月 20 日	-	否
	北京百逸联合投资管理有限公司	监事	2011 年 07 月 01 日	-	否
	上海荣巽投资管理有限公司	监事	2015 年 05 月 01 日	-	否
张洋	北京鼎迎咨询管理有限公司	董事总经理	2021 年 11 月 29 日	-	是
许翔	重庆业如红土股权投资基金管理有限公司	董事长兼总经理	2017 年 02 月 13 日	-	否
	重庆网泰科技有限公司	董事长兼总经理	2004 年 01 月 14 日	-	否
	重庆深渝创新投资管理有限公司	董事兼总经理	2007 年 06 月 26 日	-	否
	重庆西永创新投资有限公司	董事兼总经理	2007 年 07 月 23 日	-	否
	成都红土菁科创业投资管理有限公司	总经理	2019 年 03 月 21 日	-	否
	成都工投红土创新投资有限公司	董事兼总经理	2018 年 05 月 07 日	-	否
	成都红土创新投资管理有限公司	董事兼总经理	2019 年 10 月 30 日	-	否
	成都创新投资管理有限公司	总经理	2019 年 10 月 11 日	-	否
	贵州红土创业投资有限公司	董事	2014 年 08 月 22 日	-	否
	广西桂深红土创业投资有限公司	董事兼总经理	2016 年 11 月 15 日	-	否
	广西桂深红土投资管理有限公司	总经理	2017 年 10 月 23 日	-	否
	南宁红土邕深创业投资有限公司	董事兼总经理	2016 年 07 月 25 日	-	否
	贵州红土创新资本管理有限公司	总经理	2014 年 08 月 22 日	-	否
	云南红土创新企业管理有限公司	董事兼总经理	2012 年 03 月 22 日	-	否
	云南红土创业投资有限责任公司	董事兼总经理	2012 年 06 月 25 日	-	否
	重庆市园林建筑工程(集团)股份有限公司	董事	2016 年 01 月 14 日	-	否
	云南杨丽萍影视发展有限公司	董事兼总经理	2014 年 03 月 19 日	-	否
	黄山徽之恋文化传播有限公司	董事	2014 年 10 月 31 日	-	否
	云南滇科涂镀层材料有限公司	董事	2010 年 06 月 12 日	-	否
	重庆华林自控仪表股份有限公司	董事	2012 年 08 月 03 日	-	否
	重庆大唐测控技术有限公司	董事	2014 年 04 月 17 日	-	否
	成都美尔贝科技股份有限公司	董事	2018 年 12 月 25 日	-	否
	德蓝水技术股份有限公司	董事	2019 年 08 月 08 日	-	否
	欧菲斯集团股份有限公司	董事	2020 年 04 月 13 日	-	否
	重庆市紫建电子股份有限公司	董事	2019 年 04 月 25 日	-	否
	四川优机实业股份有限公司	董事	2008 年 04 月 16 日	-	否

	云南杨丽萍文化传播股份有限公司	副董事长	2017年06月09日	-	否
	深圳市普乐方文化科技股份有限公司	董事	2014年12月08日	-	否
	云南无线数字电视文化传媒股份有限公司	董事	2018年03月05日	-	否
	四川润兆渔业有限公司	董事	2016年06月14日	-	否
	昆明嘉和科技股份有限公司	董事	2017年07月06日	-	否
	四川饭扫光食品集团股份有限公司	董事	2021年07月01日	-	否
陈传宇	成都城投航睿物业管理有限公司【注3】	董事	2019年07月30日	2021年07月13日	否
杨谭	重庆市中科大业建筑科技有限公司【注4】	董事	2019年09月27日	-	否
	重庆涪商投资控股集团股份有限公司【注5】	董事	2019年07月05日	-	否
	中科德银（珠海）基金管理有限公司【注6】	董事	2017年07月26日	-	否
	重庆商汇小额贷款股份有限公司【注7】	董事	2017年01月05日	-	否
	深圳前海中科德银基金管理有限公司【注8】	董事	2016年03月30日	-	否
	重庆恒昇大业建筑科技集团有限公司【注9】	董事	2015年05月06日	-	否
在其他单位任职情况的说明	<p>【注1】已辞任董事，正在流程中；</p> <p>【注2】正在办理注销流程中；</p> <p>【注3】2021年7月13日已辞任董事，未完成工商变更手续。</p> <p>【注4】至【注9】杨谭担任6家公司董事职务，均受重庆市中科控股有限公司指派，其2021年7月已从重庆市中科控股有限公司离职，后续重庆市中科控股有限公司将另行指派人员接替其6家公司董事职务。</p>				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

### 3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

#### (1) 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

①决策依据：由董事会下设的薪酬委员会提出方案，报董事会或股东大会审议批准。

②确定依据：在本公司领取薪酬的董事、监事、高级管理人员的报酬，依据公司《章程》及《薪酬管理制度》等有关规定，按一定标准或工资标准发放，高级管理人员的奖金根据其完成经营业绩确定。

③实际支付情况：报告期内董事、监事、高级管理人员（包含离任1人）共25人，已全部支付报酬。独立董事3人共领取报酬18万元，其他董事、监事、高级管理人员在公司22人（包含离任1人）在公司领取的报酬总额为1,317.66万元。

## (2) 公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
李茂顺	董事长	男	55	现任	136.51	否
刘文波	董事、总裁、分管财务负责人	男	47	现任	127.48	否
廖才勇	董事、副总裁	男	57	现任	76.52	否
王荣	董事	男	49	现任	6.00	是
张乐	董事	男	50	现任	6.00	是
刘星	独立董事	男	65	现任	6.00	是
徐丽霞	独立董事	女	56	现任	6.00	是
张洋	独立董事	女	45	现任	6.00	是
彭波	监事会主席	男	46	现任	63.96	否
许翔	监事	男	53	现任	3.00	是
杭建鹏	职工代表监事	男	35	现任	27.89	否
王萍	副总裁	女	52	现任	68.80	否
吴云	副总裁	女	50	现任	66.66	否
柯贤阳	副总裁	男	48	现任	68.28	否
何小梅	副总裁	女	52	现任	66.89	否
高文田	副总裁	男	56	现任	84.60	否
徐杏东	副总裁	男	47	现任	94.16	否
王江江	副总裁	男	48	现任	62.21	否
陈传宇	副总裁	男	43	现任	49.48	否
杨谭	副总裁	男	37	现任	47.88	否
田维正	助理总裁	男	45	现任	61.76	否
翁家林	助理总裁、董事会秘书	女	36	现任	50.23	否
况川	助理总裁	男	52	离任	53.19	否
罗东秋	审计内控中心总经理	男	53	现任	46.75	否
熊淑英	财务管理中心总经理	女	47	现任	49.41	否
合计	--	--	--	--	1,335.66	--

## 六、报告期内董事履行职责的情况

## 1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
------	------	------	------

第二届董事会第五次会议	2021年02月22日	2021年02月23日	1、审议通过《关于提请聘任公司高级管理人员的议案》；2、审议通过《关于公司<2021年限制性股票激励计划（草案）>及其摘要的议案》；3、审议通过《关于公司<2021年限制性股票激励计划实施考核管理办法>的议案》；4、审议通过《关于提请股东大会授权董事会办理2021年限制性股票激励计划有关事宜的议案》；5、审议通过《关于设立全资子公司并变更部分募投项目实施主体、实施地点的议案》；6、审议通过《关于增设募集资金专项账户的议案》；7、审议通过《关于变更公司名称的议案》；8、审议通过《关于增加公司经营范围的议案》；9、审议通过《关于修订<公司章程>的议案》；10、审议通过《关于提请召开2021年第一次临时股东大会的议案》。
第二届董事会第六次会议	2021年03月29日	2021年03月30日	1、审议通过关于《2020年年度总裁工作报告》的议案；2、审议通过关于《2020年年度董事会工作报告》的议案；3、审议通过关于《2020年年度独立董事述职报告》的议案；4、审议通过关于《2020年年度报告全文及其摘要》的议案；5、审议通过关于《2020年年度财务决算报告及2021年预算报告》的议案；6、审议通过关于《2020年年度审计报告》的议案；7、审议通过关于续聘2021年年度审计机构的议案；8、审议通过关于《2020年年度内部控制自我评价报告》的议案；9、审议通过关于《2020年年度利润分配及资本公积金转增股本预案》的议；10、审议通过关于《2020年年度募集资金存放及实际使用情况专项报告》的议案；11、审议通过关于公司2021年年度闲置募集资金用于现金管理的议案；12、审议通过关于向银行申请综合授信额度的议案；13、审议通过关于修订《公司章程》的议案；14、审议通过关于修订公司相关管理制度的议案；15、审议通过关于变更高级管理人员的议案；16、审议通过关于提请召开2020年年度股东大会的议案。
第二届董事会第七次会议	2021年04月20日	2021年04月21日	1、审议通过关于《2021年第一季度报告全文及正文》的议案；2、审议通过关于《会计政策变更的议案》。
第二届董事会第八次会议	2021年05月19日	2021年05月20日	1、审议通过《关于调整2021年限制性股票激励计划授予数量和授予价格的议案》；2、审议通过《关于向激励对象首次授予限制性股票的议案》；3、审议通过《关于相关高级管理人员不再担任高管职务的议案》。
第二届董事会第九次会议	2021年07月20日	2022年07月22日	1、审议通过《2021年半年度报告全文及其摘要》；2、审议通过《2021年半年度募集资金存放与实际使用情况专项报告》；3、审议通过《关于回购注销部分限制性股票的议案》；4、审议通过《关于聘任高级管理人员的议案》。
第二届董事会第十次会议	2022年10月18日	2021年10月20日	审议通过《2021年第三季度报告》。

## 2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
李茂顺	6	5	1	-	-	否	2

刘文波	6	5	1	-	-	否	2
刘星	6	1	5	-	-	否	2
徐丽霞	6	1	4	1	-	否	2
张洋	6	1	3	2	-	否	1
王荣	6	2	4	-	-	否	2
张乐	6	1	3	2	-	否	1
廖才勇	6	3	3	-	-	否	2

未有董事连续两次未亲自出席董事会的情形。

### 3、董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

### 4、董事履行职责的其他说明

报告期内，公司董事严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》以及公司章程、《董事会议事规则》开展工作，勤勉尽责，根据公司的实际情况，对公司的重大治理和经营决策提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，形成一致意见，并坚决监督和推动董事会决议的执行，确保决策科学、及时、高效，维护公司和全体股东的合法权益。

## 七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况
审计委员会	刘星、徐丽霞、张乐	4	2021 年 03 月 23 日	关于 2020 年度审计沟通会	经审核，同意年审会计师的总结工作报告及管理建议。	-	无
			2021 年 03 月 29 日	1、关于公司 2020 年年度审计报告；2、关于续聘 2021 年度审计机构的议案。	一致审议通过	-	无
			2021 年 04 月 20 日	1、关于 2021 年第一季度报告；2、关于会计政策变更的议案；3、2021 年一季度内部审计工作报告。	一致审议通过	-	无
			2021 年 07 月 19 日	1、《2021 年半年度报告全文及其摘要》；2、审议《2021 年半年度募集资金存放与实际使	一致审议通过	-	无

				用情况专项报告》			
			2021 年 12 月 27 日	关于 2021 年度审计事前沟通会议	经审核，同意年审会计师的年报审计计划，提请会计师合理安排人员和工作，保证执业质量。	-	无
提名委员会	徐丽霞、刘文波、张洋	3	2021 年 02 月 22 日	提请聘任高级管理人员：高文田为公司副总裁。	一致审议通过	-	无
			2021 年 03 月 29 日	提请聘任高级管理人员：王江江、徐杏东为公司副总裁；刘文波为公司分管财务负责人。	一致审议通过	-	无
			2021 年 07 月 19 日	提请聘任高级管理人员：陈传宇、杨谭为公司副总裁。	一致审议通过	-	无
薪酬与考核委员会	张洋、廖才勇、刘星	1	2021 年 02 月 22 日	1、审议关于 2021 年限制性股票激励计划(草案)及其摘要；2、审议关于 2021 年限制性股票激励计划实施考核管理办法。	一致审议通过	-	无

## 八、监事会工作情况

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 九、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职工的数量(人)	24,513
报告期末主要子公司在职工的数量(人)	6,013
报告期末在职工的数量合计(人)	30,526
当期领取薪酬员工总人数(人)	31,386
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数(人)	-
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数(人)
管理人员	1,643
环境绿化人员	14,109
客户服务人员	4,101
设备管理人员	2,535

秩序维护人员	6,765
餐饮服务人员	1,373
合计	30,526
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上学历	43
本科学历	1,057
大专学历	2,478
中专及以下学历	26,948
合计	30,526

## 2、薪酬政策

公司严格按照《中华人民共和国劳动法》等相关法律法规，参照行业薪酬水平，遵循对外具有竞争性、对内兼顾公平与价值体现的薪酬理念，建立科学与公正的薪酬机制。员工薪酬与业绩、胜任能力、个人成长密切相关，综合评估岗位、考核、经营业绩等因素发放月度报酬及年终报酬。

## 3、培训计划

2021年，公司完善了人才培训标准化管理体系建设、培训师资与课程体系建设，并在此基础上开展了针对关键岗位人才的梯队人才培养项目，提升员工效能，保证公司团队优势。在人才培训标准化管理体系建设方面，开展了组织与人才盘点工作，完成PM序列人才任职资格标准梳理及认证工作，以及中高管人才“干部五力”能力素质模型标准建设。在培训师资与课程体系建设方面，完成了集团培训课程规划，完成28门课程开发认证，64名内训师培养，完成新员工学习地图的梳理和线上学习的应用。在人才梯队培养方面，公司持续开展针对包括管培生、社招新人、储备项目经理、在职项目经理、中高管干部在内的各阶段员工的梯队培训。

面向未来，公司将持续夯实人力资源管理基础，紧盯战略，强化内部人才供应链打造，提升人才供给能力。

## 4、劳务外包情况

劳务外包的工时总数（小时）	1,440,024
劳务外包支付的报酬总额（元）	34,767,846.98

## 十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

根据《深圳证券交易所股票上市规则》相关规定：上市公司应当积极回报股东，综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及资金支出安排等，科学、审慎决策，合理确定利润分配政策。

### （一）利润分配的原则

公司的利润分配应重视对社会公众股东的合理投资回报，以可持续发展和维护股东权益为宗旨，保持利润分配政策的连续性和稳定性，并符合法律、法规的相关规定，公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。

### （二）利润分配的方式

公司采取现金方式或者现金与股票相结合方式分配股利，其中优先以现金分红方式分配股利。具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。公司利润分配不得超过累计可供股东分配的利润范围，不得损害公司持续经营能力。

### （三）分红的条件及比例

在满足下列条件时，可以进行分红：

1、在公司当年盈利且累计未分配利润为正数且保证公司能够持续经营和长期发展的前提下，如公司无重大资金支出安排，公司应当优先采取现金方式分配股利；公司每年以现金方式分配的利润不低于当年实现的可供股东分配的利润的10%，且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%。具体每个年度的分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案。

2、在公司经营状况良好，且董事会认为公司每股收益、股票价格与公司股本规模、股本结构不匹配时，公司可以在满足上述现金分红比例的前提下，同时采取发放股票股利的方式分配利润。公司在确定以股票方式分配利润的具体金额时，应当充分考虑以股票方式分配利润后的总股本是否与公司目前的经营规模、盈利增长速度相适应，并考虑对未来债权融资成本的影响，以确保利润分配方案符合全体股东的整体利益和长远利益。

3、公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章程（草案）》规定的程序，提出差异化的现金分红政策。

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%；

（4）公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

4、上述重大资金支出事项是指以下任一情形：

(1) 公司未来十二个月内拟对外投资、收购或购买资产累计支出达到或超过公司最近一次经审计净资产的30%或资产总额的20%；

(2) 当年经营活动产生的现金流量净额为负；

(3) 中国证监会或者深圳证券交易所规定的其他情形。

(四) 现金分红的期间间隔

在符合分红条件的情况下，公司原则上每年度进行一次现金分红。公司董事会可以根据当期的盈利规模、现金流状况、发展阶段及资金需求状况，提议公司进行中期分红。

(五) 股票股利分配的条件

在公司经营情况良好，并且董事会认为发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在确保足额现金股利分配的前提下，提出股票股利分配预案。采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

(六) 决策程序和机制

公司每年利润分配预案由公司董事会结合本章程的规定、盈利情况、资金供给和需求情况提出、拟定，经独立董事对利润分配预案发表独立意见，并经董事会审议通过后提交股东大会审议批准。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

股东大会审议利润分配方案时，公司应为股东提供网络投票方式，通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

如公司当年盈利且满足现金分红条件、但董事会未按照既定利润分配政策向股东大会提交利润分配预案的，应当在定期报告中说明原因、未用于分红的资金留存公司的用途和使用计划，并由独立董事发表独立意见。

(七) 公司利润分配政策的变更

公司应当根据自身实际情况，并结合股东（特别是公众投资者）、独立董事的意见制定或调整分红回报规划及计划。如因外部经营环境或者自身经营状况发生较大变化而需要调整利润分配政策的，应以股东权益保护为出发点，在股东大会提案中详细论证和说明原因；调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定；有关调整利润分配政策的议案，须经董事会、监事会审议通过后提交股东大会批准，独立董事应当对该议案发表独立意见，股东大会审议该议案时应当采用网络投票等方式为公众股东提供参会表决条件。利润分配政策调整方案应经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

## 本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

每 10 股送红股数（股）	-
每 10 股派息数（元）（含税）	5.00
每 10 股转增数（股）	4
分配预案的股本基数（股）	162,681,000
现金分红金额（元）（含税）	81,340,500.00
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	-
现金分红总额（含其他方式）（元）	81,340,500.00
可分配利润（元）	166,380,378.64
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	48.89%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
公司 2021 年年度利润分配及资本公积金转增股本预案为：	
1、以公司现有总股本 162,681,000 股为基数，公司拟向全体股东每 10 股派发现金红利 5 元（含税），以此初步核算，公司拟派发现金红利 8,134.05 万元（含税），本年度公司现金分红比例为 48.89%，公司 2020 年剩余未分配利润结转至下一年度。	
2、以公司现有总股本 162,681,000 股为基数，公司拟向全体股东每 10 股以资本公积金转增 4 股。以此初步核算，本次转增实施后，公司总股本变更为 227,753,400 股。	

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

## 1、股权激励

## （1）2021 年度股权激励整体情况

经公司 2021 年 2 月 22 日召开的第二届董事会第五次会议、第二届监事会第五次会议，和 2021 年 3 月 10 日召开 2021 年第一次临时股东大会，审议通过了《2021 年限制性股票激励计划》。

2021 年 5 月 19 日，公司召开第二届董事会第八次会议、第二届监事会第八次会议，审议通过了《关于向激励对象首次授予限制性股票的议案》，同意向 17 名激励对象授予 157.95 万股限制性股票，限制性股票的授予日为 2021 年 5 月 19 日。

2021 年 7 月 20 日，公司召开第二届董事会第九次会议、第二届监事会第九次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，同意公司对 1 名离职的激励对象尚未解锁的全部 57,000 股限制性股票回购并注销。

## （2）公司董事、高级管理人员获得的股权激励情况

单位：股

姓名	职务	报告期内可行权股数	报告期内已行权股数	报告期内已行权股数行权价格(元/股)	报告期末市价(元/股)	期初持有限制性股票数量	本期已解锁股份数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格(元/股)	期末持有限制性股票数量
刘文波	总裁							450,000	17.58	450,000
高文田	副总裁							165,000	17.58	165,000
吴云	副总裁							135,000	17.58	135,000
田维正	助理总裁							150,000	17.58	150,000
翁家林	助理总裁、 董事会秘书							75,000	17.58	75,000
罗东秋	审计内控中心 总经理							52,500	17.58	52,500
合计	--	-	-	--	--	-	-	1,027,500	--	1,027,500

### (3) 高级管理人员的考评机制及激励情况

为了有效调动中、高层管理人员及核心技术（业务）骨干的积极性、主动性和创造性，提高公司经营管理水平，促进公司健康、持续、稳定发展,确保公司发展战略目标的实现，最终实现公司、员工、股东、社会价值多赢的目的，公司制定了《2021 年限制性股票激励计划》，并配套制定了《2021 年限制性股票激励计划实施考核管理办法》。

根据上述考核管理办法，以公司层面、组织层面、个人层面设定的业绩考核指标为基础，以各考核阶段设定的考核指标或工作表现为依据进行考核，绩效考核和评估结论依据准确的事实做出，反映激励对象真实绩效表现和能力水平要求。以考核结果作为本次激励计划中限制性股票可否行权的依据。

## 2、员工持股计划的实施情况

适用  不适用

## 3、其他员工激励措施

2021 年 2 月，公司员工持股平台重庆大正商务信息咨询合伙企业修行了《合伙事务执行细则》，结合公司“新五五”战略，原有的合伙平台也参与到五年业绩目标的考核中，把个人发展和公司愿景及战略目标有效结合，新老员工共同为公司长期目标努力。

此外，随着公司全国化业务布局推进，集团总部及业务条线引进了大量的中高层人才，在人才布局与业务布局上同步匹配进行，支撑全国化发展。公司正在研讨在城市公司推行新的合伙人制度，吸引行业内

想干事、想创业、认同公司企业文化的优秀人才加入。

## 十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

### 1、内部控制建设及实施情况

#### （一）公司内部控制建设情况

1、建立健全了组织保障体系，建立了三道风险控制防线。第一道防线：各业务单位；第二道防线：内部控制团队（内控员及内控部门）；第三道防线：内部审计部门

2、建立健全了内控制度体系，以风险为导向，建立了《内控手册》，作为各单位重点内控工作指引。以《企业内部控制基本规范》、《内控手册》作为基础，建立健全了内控制度，并根据业务发展及组织架构调整，不断优化、完善内控制度。

#### （二）公司内部控制实施情况

##### 1、建立了完善的监控机制

（1）日常监督：构建了多层级的内控检查机制，即：项目自查、业务单位检查、职能条线检查、审计内控中心检查。

（2）专项评价：组织各单位（职能中心、业务单位）开展年度内部控制自评测试；内部审计部门开展专项事项审计；对集团内部控制有效性进行综合评价。

（3）监察：对内控检查、内部审计、投诉举报事项涉及的违规违纪行为进行调查、查处。

##### 2、跨部门联合机制

对于涉及跨部门的重要、重大内部控制事项，审计内控中心牵头组织召开沟通协调会议，明确相关部门职责，持续推进。

##### 3、整改闭环管理机制

对内部控制、内部审计、监察等维度发现的内控问题缺陷，重在落实问题缺陷的整改、纠偏，并持续跟进，直至完成闭环。

#### （三）内部控制实施的自评结论

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定标准，于内部控制评价报告基准日，本公司不存在财务报告内部控制重大缺陷。公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷的认定标准，于内部控制评价报告基准日，本公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响公司内部控制有效性评价结论的因素。

## 2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

□ 是 √ 否

## 十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
重报物业	新大正与重庆日报报业集团、重报物业于2021年1月26日签署增资扩股协议书，在2021年3月1日完成增资款支付，3月6日完成股权交割，新大正相关整合团队根据整合计划对重报物业资产、人员、业务进行整合。	财务方面已对重报物业资产进行盘点清收，完成财务管控建立，交割日已完成重报物业财务报表的编制、现金接管、会计核算调整；已完成新大正财务报表及财务系统的相关培训；人员方面已对重报物业组织架构重新调整，设立董事会，董事5名，总理由新大正委派，设监事1名，由重报物业委派，人员安置方案已通过并按方案执行，已对重报物业员工进行企业文化培训。业务方面已按整合计划对重报物业项目进行接管，重报物业印章收回集团统一管理。	新大正在重报物业兼职的管理人员成本分摊原则的问题；重报物业薪酬福利政策调整的问题等。	已于2021年6月21日召开重报物业董事会。	董事会已决议通过对新大正兼职管理人员，不单独发放工资，采取适当提取管理费方式分摊管理成本，但后期日报集团认为此方案不适用，建议重报物业设立专职管理人员。薪酬福利政策调整未通过董事会决议，后期根据实际情况做相应调整。	薪酬福利政策调整未通过董事会决议，后期根据实际情况做相应调整。

## 十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

## 1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2022年03月29日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	92.14%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	97.45%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	重大缺陷：①公司董事、监事和高级管理人员严重舞弊；②对已经公告的财务报告出现重大差错而进行的差错更正；③注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，	重大缺陷：①公司经营活动违反国家法律、法规；②发生违规泄露对外投资、资产重组等重大内幕信息，导致公司股价严重波动或公司形象出现严重负面

	<p>而公司内部控制在运行过程中未能发现该错报；④公司审计委员会和内部审计机构对内部控制的监督无效。</p> <p>重要缺陷：①未依照公认会计准则选择和应用会计政策；②未建立反舞弊程序和控制措施；③对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制；④对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。</p> <p>一般缺陷：①当期财务报告存在小额差错，而内部控制运行过程中未发现该差错；②上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷</p>	<p>影响；③重大事项违反公司决策程序导致公司重大经济损失；④给公司造成重大负面影响，须以公告形式对外披露。</p> <p>重要缺陷：①未经授权及履行相应的信息披露义务，进行担保、金融衍生品交易；②执行政策偏差或错误等，受到处罚或对公司形象造成较严重负面影响；③公司高管或核心岗位人员严重流失；④受到国家政府部门处罚，但未对公司造成负面影响。</p> <p>一般缺陷：①受到市级（含市级）以下政府部门处罚，但未对公司造成负面影响；②一般岗位人员流失严重；③上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>
定量标准	<p>指标名称:税前利润潜在错报。</p> <p>重大缺陷定量标准: 错报<math>\geq</math>税前利润 3%；</p> <p>重要缺陷定量标准: 税前利润 1%<math>\leq</math>错报<math>&lt;</math>税前利润 3%；</p> <p>一般缺陷定量标准: 错报<math>&lt;</math>税前利润 1%</p>	<p>指标名称: 经济损失</p> <p>重大缺陷定量标准: 直接损失<math>\geq</math>500 万元；</p> <p>重要缺陷定量标准: 100 万<math>\leq</math>直接损失<math>&lt;</math>500 万；</p> <p>一般缺陷定量标准: 直接损失<math>&lt;</math>100 万</p>
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

## 2、内部控制审计报告

适用  不适用

## 十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

根据监管部门要求，公司开展了治理专项自查活动，并以专项自查为契机，提升治理水平，维护投资者利益。公司将根据国家对于上市公司监管政策和需求的变化，结合下一个阶段的发展战略实际需要，进一步明确股东大会、董事会、监事会与管理层的职责权限与运行规划，不断完善公司治理的相关制度，确保三会规范、高效运作。充分发挥董事会在公司治理中的核心作用，特别是独立董事和各专委会的特殊作用和价值，提高决策的科学性、高效性和前瞻性，支撑和保障管理团队履行经营管理职责，实现公司快速、健康、可持续发展。

## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题

不适用

### 二、社会责任情况

根据《上市公司治理准则》和《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》规定，上市公司应当积极履行社会责任，定期评估公司社会责任的履行情况，鼓励上市公司在年度报告披露的同时披露社会责任报告。公司根据2021年度企业社会责任履行情况编制完成《2021年度社会责任报告》，包括公司履行社会责任的宗旨、股东和债权人权益保护、职工权益保护、客户和消费者权益保护、公共关系、社会公益事业等多方面内容。具体内容详见公司同日披露的《2021年度社会责任报告》。

### 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

不适用

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

#### 1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
首次公开发行或再融资时所作承诺	王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇	股份锁定的承诺	1、除非公司撤回上市申请，否则在公司首次公开发行股票前，本人将不转让或委托他人管理本人直接和间接持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。2、自发行人股票在深圳证券交易所上市之日起三十六个月内，本人不转让或委托他人管理本人在发行人首次公开发行股票前直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。3、在上述期限满后，本人在发行人担任董事、监事、高级管理人员期间每年转让直接或间接持有的发行人股份不超过本人直接或间接持有发行人股份总数的25%。4、在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有发行人的股份；5、发行人股票上市后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的收盘价（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照深圳证券交易所的有关规定作复权处理，下同）均低于发行价，或者公司上市后六个月期末收盘价低于发行价，则本人的直接和间接持有的发行人股份的锁定期限自动延长至少六个月。不因其职务变更、离职等原因，而放弃履行承诺；6、如在上述锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格将不低于本次发行的发行价。不因其职务变更、离职等原因，而放弃履行承诺；7、自公司股票上市至其减持期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整；8、如法律、行政法规、部门规章或中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所规定或要求股份锁定期长于本承诺，则本人直接和间接所持有的发行人股份锁定期和限售条件自动按该等规定和要求执行。9、如法律、行政法规、部门规章或中国证券监督管理委员会、深圳交易所规定或要求股份锁定期长于本承诺，则本人直接和间接所持有的发行人股份锁	2019年11月11日	2019年12月3日至2022年12月3日	未违反承诺

			定期和限售条件自动按该等规定和要求执行。			
重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	股份锁定的承诺	1、自发行人股票上市之日起三十六个月内，本企业不转让或者委托他人管理所直接或间接持有的发行人公开发行股份前已发行的股份，也不由发行人回购该等股份；2、发行人股票上市后六个月内如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于首次公开发行价格，或者上市后六个月期末收盘价低于首次公开发行价格，本企业持有公司股票的锁定期限在原有锁定期限基础上自动延长六个月；3、如在上述锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格将不低于本次发行的发行价；4、自发行人股票上市至其减持期间，发行人如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。5、本人将遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》，深圳证券交易所《股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的相关规定。	2019年11月11日	2019年12月3日至2022年12月3日	未违反承诺	
王萍、柯贤阳、何小梅、况川、翁家林、熊淑英	股份锁定的承诺	1、自发行人股票上市之日起十二个月内，本公司不转让或者委托他人管理所直接或间接持有的发行人公开发行股份前已发行的股份，也不由发行人回购该等股份；2、在上述期限满后，本人在公司任职期间每年转让直接或间接持有公司股份不超过本人直接或间接持有公司股份总数的25%；3、在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有公司的股份；4、如在上述锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格不低于本次发行的发行价；发行人上市后六个月内如股票连续二十个交易日的收盘价均低于本次发行的发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于本次发行的发行价，上述锁定期限届满后自动延长六个月的锁定期；不因职务变更、离职等原因而放弃履行该承诺；5、自公司股票上市至其减持期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。6、本人将遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》，深圳证券交易所《股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的相关规定。	2019年11月11日	2019年12月3日至担任公司董监高及离职半年内	未违反承诺	
彭波	股份锁定的承诺	1、自发行人股票上市之日起十二个月内，本公司不转让或者委托他人管理所直接或间接持有的发行人公开发行股份前已发行的股份，也不由发行人回购该等股份；2、在上述期限满后，本人在公司任职期	2019年11月11日	2019年12月3日至担任公司	未违反承诺	

			间每年转让直接或间接持有公司股份不超过本人直接或间接持有公司股份总数的 25%；3、在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有公司的股份；4、自公司股票上市至其减持期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。5、本人将遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》，深圳证券交易所《股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的相关规定。		董监高及离职半年内	
陆荣强	股份锁定的承诺		1、自发行人股票上市之日起十二个月内，本人不转让或者委托他人管理所直接或间接持有的发行人公开发行股份前已发行的股份，也不由发行人回购该等股份；2、在上述期限届满后，本人在何小梅任职期间每年转让直接或间接持有公司股份不超过本人直接或间接持有公司股份总数的 25%；3、如在上述锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格不低于本次发行的发行价；发行人上市后六个月内如股票连续二十个交易日的收盘价均低于本次发行的发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于本次发行的发行价，上述锁定期限届满后自动延长六个月的锁定期；不因何小梅职务变更、离职等原因而放弃履行该承诺；4、自公司股票上市至其减持期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。5、如相关法律、法规及其他规范性文件对高级管理人员所持上市公司股份的锁定及处分有其他限制性规定的，本人自愿一并遵守。6、本人将遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》，深圳证券交易所《股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的相关规定。	2019 年 11 月 11 日	2019 年 12 月 3 日至何小梅担任公司董监高及离职半年内	未违反承诺
王宣、李茂顺、廖才勇、陈建华、重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）、罗渝陵	持股意向和减持意向的承诺		（1）对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份。（2）若本人减持持有发行人的股份，需满足以下前提条件：本人承诺的持有发行人股份锁定期均届满；本人如发生需向投资者进行赔偿的情形，均已经全额承担赔偿责任。（3）若在锁定期届满后第一年内减持的，减持比例将不超过本次发行时本人所持发行人全部股份数额的 25%；若在锁定期届满后第二年内减持的，减持比例不超过本次发行时本人所持有发行人全部股份数额的 25%。上述减持数量均以不影响本人对公司实际控制权且不影响法律法规对董监高减持要求为限。上述减持价	2019 年 11 月 11 日	王宣、李茂顺、廖才勇、陈建华、重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）承诺期限	未违反承诺

			格将不低于本次发行的发行价。(4) 将通过深圳证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或深圳证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票。实施减持行为, 将提前三个交易日通过发行人予以公告。		到 2024 年 12 月 31 日; 罗渝陵承诺期限到 2022 年 12 月 31 日。	
新大正物业集团股份有限公司	公司上市后稳定公司股价的承诺函	公司上市后三年内, 如收盘价连续二十个交易日低于上一会计年度经审计的每股净资产(因利润分配、资本公积金转增股本、增发、配股等除权除息事项导致公司净资产或股份总数发生变化的, 每股净资产进行相应调整), 即触及启动稳定股价措施的条件, 公司应在发生上述情形的最后一个交易日起十个交易日内, 严格按照《关于公司首次公开发行股票并上市后三年内稳定股价预案》的规定启动稳定股价措施, 向社会公众股东回购股票。由公司董事会制定具体实施方案并提前三个交易日公告。	2019 年 11 月 11 日	2019 年 12 月 3 日至 2022 年 12 月 3 日	未违法承诺	
王宣	公司上市后稳定公司股价的承诺函	公司上市后三年内, 如收盘价连续二十个交易日低于上一会计年度经审计的每股净资产(因利润分配、资本公积金转增股本、增发、配股等除权除息事项导致公司净资产或股份总数发生变化的, 每股净资产进行相应调整), 即触及启动稳定股价措施的条件, 本人应在发生上述情形后严格按照《公司股票上市后三年内公司股价稳定预案》的规定启动稳定股价措施, 增持公司股份, 并将根据公司股东大会批准的《公司股票上市后三年内公司股价稳定预案》中的相关规定, 在公司就回购股份事宜召开的股东大会上, 对回购股份的相关决议投赞成票。	2019 年 10 月 28 日	2019 年 12 月 3 日至 2022 年 12 月 3 日	未违法承诺	
王宣、李茂顺、廖才勇、张乐、王荣、刘星、徐丽霞、张洋、王萍、柯贤阳、何小梅、况川、翁家林、熊淑英	公司上市后稳定公司股价的承诺函	公司上市后三年内, 如收盘价连续二十个交易日低于上一会计年度经审计的每股净资产(因利润分配、资本公积金转增股本、增发、配股等除权除息事项导致公司净资产或股份总数发生变化的, 每股净资产进行相应调整), 即触及启动稳定股价措施的条件, 公司董事、高级管理人员应在发生上述情形后, 严格按照《公司股票上市后三年内公司股价稳定预案》的规定启动稳定股价措施, 增持公司股份。上述承诺对公司未来新任职的董事和高级管理人员具有同样的约束力。	2019 年 10 月 28 日	2019 年 12 月 3 日至 2022 年 12 月 3 日	未违反承诺	
新大正物	未履	1、及时、充分披露公司承诺未能履行、无法履行或	2019 年	承诺期	未违反	

业集团股份有限公	行承诺时采取的约束措施	无法按期履行的具体原因；2、向公司投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益；3、将上述补充承诺或替代承诺提交公司股东大会审议；4、公司违反承诺给投资者造成损失的，将依法对投资者进行赔偿。	11月11日	内	承诺
王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇、张乐、王荣、刘星、徐丽霞、张洋、王萍、柯贤阳、何小梅、况川、翁家林、熊淑英	未履行承诺时采取的约束措施	1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正；2、给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失；3、有违法所得的，按相关法律法规处理；4、如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；5、根据届时规定可以采取的其他措施。	2019年11月11日	承诺期内	未违反承诺
王宣、李茂顺、陈建华、廖才王宣、	信息披露真实性、准确性与完整性的承诺	本人承诺《重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。如公司本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起30日内，本人将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，而本人非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起30日内未启动履行上述承诺，则本人将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在公司处领取薪酬及获取红利（如有），直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。	2019年11月11日	长期	未违反承诺
王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇、张乐、王荣、刘星、徐丽霞、张	信息披露真实性、准确性与完整性的承诺	本人承诺《重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对判断重庆新大正物业集团股份有限公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在证券监管	2019年11月11日	长期	未违反承诺

	洋、彭波、胡伶、王萍、柯贤阳、何小梅、况川、翁家林、熊淑英	的承诺	部门对新大正前述事实做出处罚决定之日起 5 日内，本人将依法及时提议召集召开新大正董事会、股东大会，并在相关会议中就相关议案投赞成票。如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本人将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，而本人非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内未启动履行上述承诺，则本人将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在新大正领取薪酬，直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。			
承诺是否按时履行	是					

## 2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用  不适用

## 二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 三、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

## 四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

## 五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

(1) 本公司自 2021 年 1 月 1 日（以下称首次执行日）起执行经修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称新租赁准则）。

1) 对于首次执行日前已存在的合同，公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

2) 对本公司作为承租人的租赁合同，公司根据首次执行日执行新租赁准则与原准则的累计影响数调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。具体处理如下：

对于首次执行日前的融资租赁，公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

对于首次执行日前的经营租赁，公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

在首次执行日，公司按照本财务报表附注三(十八)的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

① 执行新租赁准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新租赁准则 调整影响	2021 年 1 月 1 日
使用权资产		8,312,633.94	8,312,633.94
一年内到期的非流动负债		3,379,165.00	3,379,165.00
租赁负债		5,444,200.14	5,444,200.14
预付款项	213,468.80	-213,468.80	
应付账款	724,200.00	-724,200.00	

② 对首次执行日前的经营租赁采用的简化处理

A. 对于首次执行日后 12 个月内完成的租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债；

B. 公司在计量租赁负债时，对于房屋及建筑物、运输工具等具有相似特征的租赁合同采用同一折现率；

C. 使用权资产的计量不包含初始直接费用；

D. 公司根据首次执行日前续租选择权或终止租赁选择权的实际行权及其他最新情况确定租赁期；

E. 作为使用权资产减值测试的替代，公司根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表日的亏损准备金额调整使用权资产；

F. 首次执行日前发生租赁变更的，公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

上述简化处理对公司财务报表无显著影响。

3) 对首次执行日前已存在的低价值资产经营租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租

赁负债，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

4) 对公司作为出租人的租赁合同，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

(2) 公司自 2021 年 1 月 26 日起执行财政部于 2021 年度颁布的《企业会计准则解释第 14 号》，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(3) 公司自 2021 年 12 月 31 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于资金集中管理相关列报”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

## 七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

报告期内，公司合并报表范围增加并购及新设子公司7个：

1、重庆重报物业管理有限责任公司，以股权增资方式获得其60%股权，2021年4月14日完成工商登记变更；

2、深圳慧链云科技有限公司，2021年3月16日公司投资设立，持股比例100%；

3、上海新大正新企业服务有限公司，2021年4月27日投资新设立，持股比例100%；

4、南阳新大正物业服务有限责任公司，2021年4月28日投资新设立，持股比例51%；

5、贵阳市大正慧能智慧城市运营服务有限公司，2021年5月18日投资新设立，持股比例51%；

6、重庆大正贵博城市环境服务有限公司，2021年9月14日投资新设立，持股比例51%；

7、重庆新大正美餐餐饮服务有限公司，2021年12月15日投资新设立，持股比例51%。

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	90
境内会计师事务所审计服务的连续年限	6 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	陈应爵 、李小燕
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	陈应爵连续服务第一年、李小燕连续服务第二年
境外会计师事务所名称（如有）	无
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	0
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	无

境外会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限（如有）	无
----------------------------	---

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

## 九、年度报告披露后面临退市情况

适用  不适用

## 十、破产重整相关事项

公司报告期末发生破产重整相关事项。

## 十一、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 十二、处罚及整改情况

适用  不适用

## 十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十四、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

### 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

#### 4、关联债权债务往来

适用  不适用

#### 5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用  不适用

#### 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用  不适用

#### 7、其他重大关联交易

适用  不适用

### 十五、重大合同及其履行情况

#### 1、托管、承包、租赁事项情况

##### (1) 托管情况

适用  不适用

##### (2) 承包情况

适用  不适用

##### (3) 租赁情况

报告期内，公司及部分子公司的办公场地、员工宿舍系租赁；公司位于重庆市沙坪坝区都市花园、民兴物业位于成都市高新区蜀都 2 期的房产和地产停车位用于出租。

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的租赁项目。

#### 2、重大担保

适用  不适用

### 3、委托他人进行现金资产管理情况

#### (1) 委托理财情况

适用  不适用

#### (2) 委托贷款情况

适用  不适用

### 4、其他重大合同

适用  不适用

### 十六、其他重大事项的说明

适用  不适用

### 十七、公司子公司重大事项

适用  不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转 股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	61,008,060	56.77%	1,579,500		30,504,030	-57,000	32,026,530	93,034,590	57.18%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	61,008,060	56.77%	1,579,500		30,504,030	-57,000	32,026,530	93,034,590	57.18%
其中：境内法人持股	18,750,000	17.45%			9,375,000		9,375,000	28,125,000	17.28%
境内自然人持股	42,258,060	39.32%	1,579,500		21,129,030	-57,000	22,651,530	64,909,590	39.89%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	46,455,940	43.23%			23,227,970		23,227,970	69,683,910	42.82%
1、人民币普通股	46,455,940	43.23%			23,227,970		23,227,970	69,683,910	42.82%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	107,464,000	100.00%	1,579,500		53,732,000	-57,000	55,254,500	162,718,500	100.00%

#### （一）股份变动的原因

第一，按照公司 2020 年年度利润分配及资本公积金转增股本方案，以公司届时总股本 107,464,000 股为基数，向全体股东每 10 股以资本公积金转增 5 股。分配方案实施完成后，公司总股本为 161,196,000 股。

第二，2021 年 5 月 19 日，按照公司《2021 年限制性股票激励计划》，向 17 名激励对象定向增发的公司 A 股普通股，首次共授予 1,579,500 股，授予价格 17.58 元/股。

第三，根据《上市公司股权激励管理办法》等相关法律法规及公司《2021 年限制性股票激励计划》的相关规定，激励对象张营利因离职不再具备激励资格，公司董事会同意回购注销其所持有的全部已获授但尚未解除限售的限制性股票 57,000 股。

第四，2021年12月，鉴于股权激励对象张民胜因个人原因离职，不再符合激励条件，公司决定对其已获授但尚未解锁的限制性股票合计37,500股进行回购，回购后公司减少股本37,500.00元，减少资本公积（股本溢价）621,750.00元。由于上述事项尚未经过董事会会议决议，故股本变动尚未在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理登记。

## （二）股份变动的批准情况

第一，公司《2020 年年度利润分配及资本公积金转增股本议案》经 2021 年 3 月 29 日分别召开第二届董事会第六次会议、第二届监事会第六次会议，2021 年 4 月 20 日召开的 2020 年年度股东大会审议通过。

第二，公司《2021 年限制性股票激励计划》经 2021 年 2 月 22 日召开第二届董事会第五次会议、第二届监事会第五次会议，2021 年 3 月 10 日召开 2021 年第一次临时股东大会审议通过，以及 2021 年 5 月 19 日，公司召开第二届董事会第八次会议、第二届监事会第八次会议，审议通过了《关于调整 2021 年限制性股票激励计划授予数量和授予价格的议案》《关于向激励对象首次授予限制性股票的议案》。

第三，2021 年 7 月 20 日，公司召开第二届董事会第九次会议、第二届监事会第九次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》。

## （三）股份变动的过户情况

第一，2020 年度权益分派实施，以 2021 年 4 月 29 日为权益分派股权登记日，2021 年 4 月 30 日为除权除息日完成权益分派股份登记过户。

第二，2021 年股权激励计划限制性股票的授予日为 2021 年 5 月 19 日，经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，授予股份的于 2021 年 5 月 31 日完成登记过户。

第三，根据 2021 年第一次临时股东大会授权，并经第二届董事会第九次会议、第二届监事会第九次会议审议通过，经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，本次回购的限制性股票 57,000 股已过户至公司开立的回购专户并完成注销。

## （四）股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

实施本次转股方案后，按新股本总数 161,196,000 股摊薄计算，2020 年度每股收益 0.81 元。

## （五）公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除	期末限售股数	限售原因	解除限售日期

			限售 股数			
王宣	31,083,060	15,541,530	-	46,624,590	首次公开发行股份锁定	2022年12月3日
重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	18,750,000	9,375,000	-	28,125,000	首次公开发行股份锁定	2022年12月3日
李茂顺	7,500,000	3,750,000	-	11,250,000	首次公开发行股份锁定	2022年12月3日
陈建华	1,875,000	937,500	-	2,812,500	首次公开发行股份锁定	2022年12月3日
廖才勇	1,800,000	900,000	-	2,700,000	首次公开发行股份锁定	2022年12月3日
刘文波	-	450,000	-	450,000	限制性股票	按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售。
高文田	-	165,000	-	165,000	限制性股票	按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售。
田维正	-	150,000	-	150,000	限制性股票	按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售。
吴云	-	135,000	-	135,000	限制性股票	按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售。
徐锦权	-	90,000	-	90,000	限制性股票	按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售。
邓伟	-	82,500	-	82,500	限制性股票	按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售。
翁家林	-	75,000	-	75,000	限制性股票	按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售。
袁瑞雪	-	67,500	-	67,500	限制性股票	按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售。
张喜运	-	60,000	-	60,000	限制性股票	按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售。
罗东秋	-	52,500	-	52,500	限制性股票	按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售。
程元琳	-	45,000	-	45,000	限制性股票	按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售。
李杰	-	37,500	-	37,500	限制性股票	按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售。

傅俊	-	37,500	-	37,500	限制性股票	按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售。
罗涛	-	22,500	-	22,500	限制性股票	按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售。
杨泽凌	-	15,000	-	15,000	限制性股票	按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售。
合计	61,008,060	31,989,030	-	92,997,090	--	--

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期	披露索引	披露日期
股票类								
A 股普通股	2021 年 05 月 19 日	17.58 元/股	1,579,500	2021 年 05 月 31 日	1,579,500		新大正关于 2021 年限制性股票激励计划首次授予登记完成的公告 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?stockCode=002968&amp;announcementId=1210115088&amp;orgId=gfbj0870776&amp;announcementTime=2021-05-28">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?stockCode=002968&amp;announcementId=1210115088&amp;orgId=gfbj0870776&amp;announcementTime=2021-05-28</a>	2021 年 05 月 28 日

#### 报告期内证券发行（不含优先股）情况的说明

1、报告期内，公司股东大会于2021年4月20日审议通过2020年年度利润分配及资本公积金转增股本方案为：以公司届时总股本107,464,000股为基数，公司向全体股东每10股以资本公积金转增5股。本次合计转增53,732,000股，分配方案实施完成后，公司总股本为161,196,000股。

2、2021年5月19日，按照公司《2021年限制性股票激励计划》，向17名激励对象定向增发的公司 A 股普通股，首次共授予1,579,500股，授予价格17.58元/股。

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

第一，按照公司2020年年度利润分配及资本公积金转增股本方案：1、以公司现有总股本107,464,000股为基数，公司向全体股东每10股派发现金红利5.50元（含税）；2、以公司现有总股本107,464,000股为基数，公司向全体股东每10股以资本公积金转增5股。本次合计转增53,732,000股。分配方案实施完成后，公司总股本为161,196,000股。

第二，2021年5月19日，按照公司《2021年限制性股票激励计划》，向17名激励对象定向增发的公司 A 股普通股，首次共授予1,579,500股，授予价格17.58元/股。本次授予后公司总股本为162,775,500股。

第三，根据《上市公司股权激励管理办法》等相关法律法规及公司《2021年限制性股票激励计划》的相关规定，激励对象张营利因离职不再具备激励资格，公司董事会同意回购注销其所持有的全部已获授但尚未解除限售的限制性股票57,000股。本次回购注销完成后，公司总股本为162,718,500股。

第四，2021年12月，鉴于股权激励对象张民胜因个人原因离职，不再符合激励条件，公司决定对其已获授但尚未解锁的限制性股票合计37,500股进行回购，回购后公司减少股本37,500.00元。由于上述事项尚未经过董事会会议决议，故股本变动尚未在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理登记。

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

注：年报披露的前十名股东名称、持股数量及其排序以结算公司提供的股东名册为准。

单位：股

报告期末普通股股东总数	5,512	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	5,787	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	-	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数	-
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无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	28.65%	46,624,590	15,541,530	46,624,590	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	17.28%	28,125,000	9,375,000	28,125,000	0	
李茂顺	境内自然人	6.91%	11,250,000	3,750,000	11,250,000	0	
罗渝陵	境内自然人	3.43%	5,585,700	1,134,800	0	5,585,700	
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	2.20%	3,571,942	3,571,942	0	3,571,942	
陈建华	境内自然人	1.73%	2,812,500	937,500	2,812,500	0	
廖才勇	境内自然人	1.66%	2,700,000	900,000	2,700,000	0	
温州荣巽嵩山股权投资合伙企业（有限合伙）	其他	1.60%	2,596,300	-1,351,700	0	2,596,300	
中国农业银行股份有限公司－交银	其他	1.59%	2,591,005	2,591,005	0	2,591,005	

施罗德精选混合型证券投资基金							
深圳市创新投资集团有限公司	国有法人	1.42%	2,313,750	663,750	0	2,313,750	
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	无						
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、廖才勇四人为一致人行动关系						
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不涉及						
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明	无						
前 10 名无限售条件股东持股情况							
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类					
		股份种类	数量				
罗渝陵	5,585,700	人民币普通股	5,585,700				
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	3,571,942	人民币普通股	3,571,942				
温州荣巽嵩山股权投资合伙企业（有限合伙）	2,596,300	人民币普通股	2,596,300				
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	2,591,005	人民币普通股	2,591,005				
深圳市创新投资集团有限公司	2,313,750	人民币普通股	2,313,750				
朱蕾	1,868,800	人民币普通股	1,868,800				
中国光大银行股份有限公司－国投瑞银创新动力混合型证券投资基金	1,600,000	人民币普通股	1,600,000				
兴业银行股份有限公司－南方金融主题灵活配置混合型证券投资基金	1,383,551	人民币普通股	1,383,551				
招商银行股份有限公司－汇添富绝对收益策略定期开放混合型发起式证券投资基金	1,215,870	人民币普通股	1,215,870				
兴业银行股份有限公司－工银瑞信金融地产行业混合型证券投资基金	1,210,268	人民币普通股	1,210,268				
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司未知其他股东之间是否存在关联关系或是否为一致行动人						
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	未知其他是否参与融资融券业务						

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、公司控股股东情况

控股股东类型：自然人

控股股东姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
王宣	中国	否
主要职业及职务	担任公司终身名誉董事长	
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无	

公司报告期控股股东未发生变更。

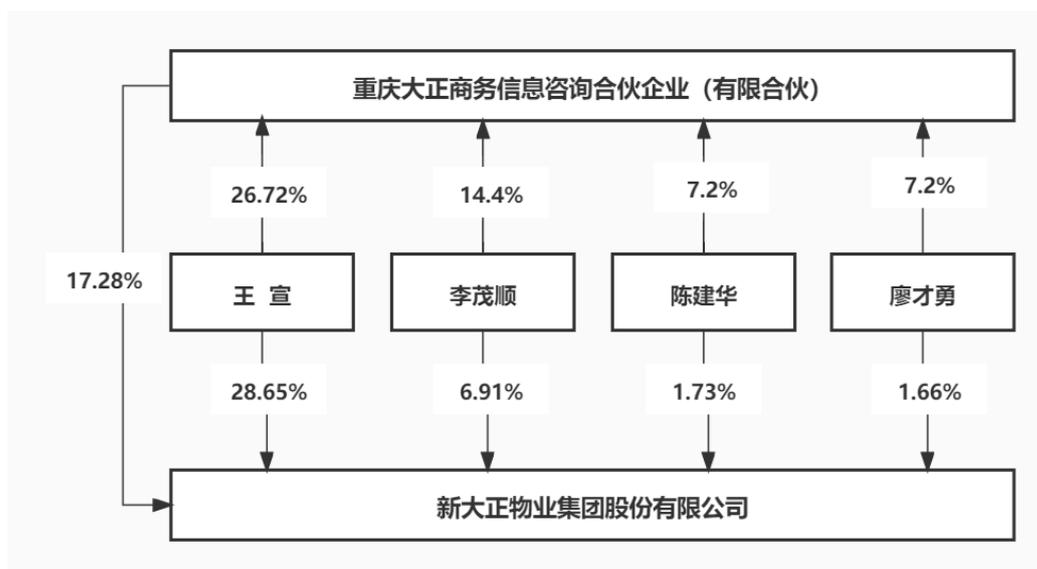
### 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
王宣	本人	中国	否
李茂顺	一致行动	中国	否
陈建华	一致行动	中国	否
廖才勇	一致行动	中国	否
主要职业及职务	王宣担任公司终身名誉董事长；李茂顺担任公司董事长；廖才勇担任董事、副总裁；陈建华为公司原监事会主席，现已退休。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用  不适用

**5、其他持股在 10%以上的法人股东**

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
重庆大正商务信息咨询合伙企业 (有限合伙)	王宣、李茂顺、陈建华、 廖才勇	2016 年 06 月 02 日	财产份额总计 28,906,250	商务信息咨询

**6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况**

适用  不适用

**四、股份回购在报告期的具体实施情况**

方案披露时间	拟回购股份数量	占总股本的比例	拟回购金额	拟回购期间	回购用途	已回购数量(股)	已回购数量占股权激励计划所涉及的标的股票的比例(如有)
2021 年 07 月 21 日	57,000	0.035%	1,002,060	2021 年 7-10 月	回购 注销	57,000	3.61%

## 第八节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

适用  不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2022 年 03 月 25 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
注册会计师姓名	陈应爵、李小燕

审计报告正文

### 审计报告

天健审（2022）8-118号

新大正物业集团股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了新大正物业集团股份有限公司（以下简称新大正公司）财务报表，包括2021年12月31日的合并及母公司资产负债表，2021年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新大正公司2021年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2021年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于新大正公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

##### （一）收入确认

##### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注(三)二十二及附注五(二)1。

新大正公司的营业收入主要来自于物业服务。2021年度，新大正公司营业收入为208,826.39万元，为

合并利润表的重要组成项目。其中物业服务收入为208,752.34万元，占营业收入的99.96%。新大正公司目前承揽了公共物业、学校物业、商住物业、航空物业、办公物业等五大业态的物业管理服务，服务范围广且项目零散。由于物业服务收入涉及的项目零散，存在金额不准确或计入不正确会计期间的风险，因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

## 2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 抽样检查物业服务合同，了解和评价新大正公司的收入确认政策是否符合企业会计准则的规定；

(3) 对主要客户的交易金额实施函证程序；

(4) 对物业收费信息系统相关参数进行核实，检查主要项目的收费信息与账面记录金额是否存在异常情况；

(5) 抽查物业服务合同、收入结算单据、销售发票、银行收款记录等原始证据，测试物业服务收入与账面记录金额是否存在重大差异；

(6) 实施截止测试，检查物业服务收入是否在恰当的会计期间确认；

(7) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

## (二) 应收账款减值

### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(八)及附注五(一)3。

截至2021年12月31日，新大正公司应收账款账面余额为34,249.35万元，坏账准备为2,128.24万元，账面价值为32,121.11万元。

新大正公司管理层（以下简称管理层）根据各项应收账款的信用风险特征，以单项应收账款或应收账款组合为基础，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量其损失准备。对于以单项为基础计量预期信用损失的应收账款，管理层综合考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息，估计预期收取的现金流量，据此确定应计提的坏账准备；对于以组合为基础计量预期信用损失的应收账款，管理层以账龄为依据划分组合，参照历史信用损失经验，并根据前瞻性估计予以调整，编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表，据此确定应计提的坏账准备。

由于应收账款金额重大，且应收账款减值涉及重大管理层判断，我们将应收账款减值确定为关键审计事项。

## 2. 审计应对

针对应收账款减值，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与应收账款减值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 复核以前年度已计提坏账准备的应收账款的后续实际核销或转回情况，评价管理层过往预测的准确性；

(3) 复核管理层对应收账款进行信用风险评估的相关考虑和客观证据，评价管理层是否恰当识别各项应收账款的信用风险特征；

(4) 对于以单项为基础计量预期信用损失的应收账款，获取并检查管理层对预期收取现金流量的预测，评价在预测中使用的关键假设的合理性和数据的准确性，并与获取的外部证据进行核对；

(5) 对于以组合为基础计量预期信用损失的应收账款，评价管理层按信用风险特征划分组合的合理性；评价管理层根据历史信用损失经验及前瞻性估计确定的应收账款账龄与预期信用损失率对照表的合理性；测试管理层使用数据（包括应收账款账龄、历史损失率、迁徙率等）的准确性和完整性以及对坏账准备的计算是否准确；

(6) 检查应收账款的期后回款情况，评价管理层计提应收账款坏账准备的合理性；

(7) 检查与应收账款减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

#### 四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估新大正公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

新大正公司治理层（以下简称治理层）负责监督新大正公司的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使

用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对新大正公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致新大正公司不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就新大正公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）  
（项目合伙人）

中国 杭州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年三月二十五日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

### 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

单位：元

项目	2021年12月31日	2021年1月1日（已重述）	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金	670,445,813.77	676,509,280.48	676,509,280.48
应收票据		220,685.00	220,685.00
应收账款	321,211,120.78	202,740,087.00	202,740,087.00
预付款项	12,537,252.50	5,636,223.03	5,849,691.83
其他应收款	122,012,955.32	86,209,910.23	86,209,910.23
存货	6,749,332.08	2,355,623.57	2,355,623.57
其他流动资产	359,904.18		
流动资产合计	1,133,316,378.63	973,671,809.31	973,885,278.11
非流动资产：			
其他非流动金融资产	32,914,874.00	32,914,874.00	32,914,874.00
投资性房地产	46,307,400.00	44,030,300.00	44,030,300.00
固定资产	138,033,463.40	129,052,025.52	129,052,025.52
在建工程	10,853,854.45	6,274,863.97	6,274,863.97
使用权资产	31,368,061.59	8,312,633.94	
无形资产	6,843,806.20	5,171,272.30	5,171,272.30
商誉	40,209,217.66	36,890,696.19	36,890,696.19
长期待摊费用	3,008,544.24	145,280.46	145,280.46
递延所得税资产	7,173,305.28	4,190,915.80	4,190,915.80
其他非流动资产	3,685,200.00		
非流动资产合计	320,397,726.82	266,982,862.18	258,670,228.24
资产总计	1,453,714,105.45	1,240,654,671.49	1,232,555,506.35
流动负债：			
应付账款	96,055,461.54	81,788,720.54	82,512,920.54
合同负债	33,095,336.55	26,141,529.90	26,141,529.90
应付职工薪酬	187,691,128.15	156,895,250.67	156,895,250.67
应交税费	28,136,714.56	26,820,835.62	26,820,835.62
其他应付款	76,431,515.30	75,110,725.97	75,110,725.97

一年内到期的非流动负债	9,268,888.59	3,379,165.00	
其他流动负债	1,991,604.63	1,783,303.93	1,783,303.93
流动负债合计	432,670,649.32	371,919,531.63	369,264,566.63
非流动负债：			
租赁负债	23,368,348.56	5,444,200.14	
递延收益	7,909,753.59	8,196,753.63	8,196,753.63
递延所得税负债	2,375,915.62	1,853,123.75	1,853,123.75
非流动负债合计	33,654,017.77	15,494,077.52	10,049,877.38
负债合计	466,324,667.09	387,413,609.15	379,314,444.01
所有者权益：			
股本	162,681,000.00	107,464,000.00	107,464,000.00
资本公积	449,342,223.48	461,642,336.82	461,642,336.82
减：库存股	26,106,300.00		
其他综合收益	9,987,558.51	9,987,558.51	9,987,558.51
盈余公积	55,548,726.18	42,744,398.16	42,744,398.16
未分配利润	322,623,986.31	228,463,713.24	228,463,713.24
归属于母公司所有者权益合计	974,077,194.48	850,302,006.73	850,302,006.73
少数股东权益	13,312,243.88	2,939,055.61	2,939,055.61
所有者权益合计	987,389,438.36	853,241,062.34	853,241,062.34
负债和所有者权益总计	1,453,714,105.45	1,240,654,671.49	1,232,555,506.35

法定代表人：李茂顺

主管会计工作负责人：刘文波

会计机构负责人：熊淑英

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021年12月31日	2021年1月1日（已重述）	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金	504,823,435.88	590,380,611.06	590,380,611.06
应收票据		220,685.00	220,685.00
应收账款	258,716,510.59	145,219,733.31	145,219,733.31
预付款项	9,767,767.55	4,676,458.87	4866927.67
其他应收款	123,385,376.38	85,757,189.81	85,757,189.81
存货	6,353,367.23	1,909,244.78	1,909,244.78
流动资产合计	903,046,457.63	828,163,922.83	828,354,391.63
非流动资产：			
长期股权投资	182,056,664.22	113,928,000.00	113,928,000.00
其他非流动金融资产	32,414,874.00	32,414,874.00	32,414,874.00
投资性房地产	46,307,400.00	44,030,300.00	44,030,300.00

固定资产	102,484,870.01	92,917,260.22	92,917,260.22
在建工程	949,282.32	6,274,863.97	6,274,863.97
使用权资产	28,251,217.11	8,232,620.73	
无形资产	6,669,272.35	5,171,272.30	5,171,272.30
长期待摊费用	3,008,544.24	145,280.46	145,280.46
递延所得税资产	6,601,851.97	3,991,653.19	3,991,653.19
其他非流动资产	3,500,000.00		
非流动资产合计	412,243,976.22	307,106,124.87	298,873,504.14
资产总计	1,315,290,433.85	1,135,270,047.70	1,127,227,895.77
流动负债：			
应付账款	75,701,460.61	47,048,514.36	47,772,714.36
合同负债	25,845,112.76	20,684,348.98	20,684,348.98
应付职工薪酬	148,565,471.79	120,148,004.67	120,148,004.67
应交税费	24,140,302.67	19,583,132.39	19,583,132.39
其他应付款	74,992,014.63	68,755,224.39	68,755,224.39
一年内到期的非流动负债	8,986,868.96	3,346,965.00	
其他流动负债	1,566,443.28	1,485,043.65	1,485,043.65
流动负债合计	359,797,674.70	281,051,233.44	278,428,468.44
非流动负债：			
租赁负债	20,585,524.73	5,419,386.93	
递延收益	7,909,753.59	8,196,753.63	8,196,753.63
递延所得税负债	2,375,915.62	1,853,123.75	1,853,123.75
非流动负债合计	30,871,193.94	15,469,264.31	10,049,877.38
负债合计	390,668,868.64	296,520,497.75	288,478,345.82
所有者权益：			
股本	162,681,000.00	107,464,000.00	107,464,000.00
资本公积	449,827,938.32	462,004,703.30	462,004,703.30
减：库存股	26,106,300.00		
其他综合收益	9,987,558.51	9,987,558.51	9,987,558.51
盈余公积	55,548,726.18	42,744,398.16	42,744,398.16
未分配利润	272,682,642.20	216,548,889.98	216,548,889.98
所有者权益合计	924,621,565.21	838,749,549.95	838,749,549.95
负债和所有者权益总计	1,315,290,433.85	1,135,270,047.70	1,127,227,895.77

法定代表人：李茂顺

主管会计工作负责人：刘文波

会计机构负责人：熊淑英

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	2,088,263,923.21	1,318,348,771.98

其中：营业收入	2,088,263,923.21	1,318,348,771.98
二、营业总成本	1,902,230,471.81	1,182,099,917.70
其中：营业成本	1,698,386,546.83	1,035,938,976.86
税金及附加	12,577,207.25	8,512,298.60
销售费用	34,992,563.42	23,126,423.67
管理费用	163,196,495.30	119,777,658.08
财务费用	-6,922,340.99	-5,255,439.51
其中：利息费用	1,122,830.86	
利息收入	8,991,716.14	5,898,457.34
加：其他收益	17,736,632.69	17,329,144.73
投资收益（损失以“-”号填列）	390,706.78	5,968,023.99
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	2,277,100.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-7,303,243.63	-4,177,568.27
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	199,134,647.24	155,368,454.73
加：营业外收入	142,428.23	135,853.13
减：营业外支出	570,368.11	578,456.84
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	198,706,707.36	154,925,851.02
减：所得税费用	32,326,328.72	22,946,676.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	166,380,378.64	131,979,174.73
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	166,380,378.64	131,979,174.73
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	166,069,801.09	131,206,852.86
2.少数股东损益	310,577.55	772,321.87
六、其他综合收益的税后净额		9,987,558.51
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		9,987,558.51
（二）将重分类进损益的其他综合收益		9,987,558.51
7.其他		9,987,558.51
七、综合收益总额	166,380,378.64	141,966,733.24
归属于母公司所有者的综合收益总额	166,069,801.09	141,194,411.37
归属于少数股东的综合收益总额	310,577.55	772,321.87
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	1.03	0.81
（二）稀释每股收益	1.03	0.81

法定代表人：李茂顺

主管会计工作负责人：刘文波

会计机构负责人：熊淑英

**4、母公司利润表**

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	1,584,597,145.60	1,129,382,556.61
减：营业成本	1,277,161,060.07	881,422,811.49
税金及附加	9,260,581.63	6,981,520.03
销售费用	32,286,086.36	22,551,870.66
管理费用	129,750,595.58	107,514,084.68
财务费用	-6,567,773.88	-5,124,318.46
其中：利息费用	989,560.29	
利息收入	8,366,186.98	5,715,325.84
加：其他收益	12,291,446.40	14,564,863.48
投资收益（损失以“-”号填列）	1,562,764.13	12,196,023.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	332,057.35	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	2,277,100.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,636,537.14	-1,331,120.18
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	153,159,586.10	141,466,355.50
加：营业外收入	123,082.24	135,173.51
减：营业外支出	345,312.49	552,470.64
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	152,937,355.85	141,049,058.37
减：所得税费用	24,894,075.61	20,374,541.23
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	128,043,280.24	120,674,517.14
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	128,043,280.24	120,674,517.14
五、其他综合收益的税后净额		9,987,558.51
（二）将重分类进损益的其他综合收益		9,987,558.51
7.其他		9,987,558.51
六、综合收益总额	128,043,280.24	130,662,075.65

**5、合并现金流量表**

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
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	2,099,518,208.04	1,389,995,123.39
收到其他与经营活动有关的现金	24,617,830.22	24,755,771.73
经营活动现金流入小计	2,124,136,038.26	1,414,750,895.12
购买商品、接受劳务支付的现金	430,009,556.74	238,521,697.15
支付给职工以及为职工支付的现金	1,386,401,213.38	852,903,388.40
支付的各项税费	138,056,213.97	81,718,629.51
支付其他与经营活动有关的现金	97,779,545.65	68,281,382.57
经营活动现金流出小计	2,052,246,529.74	1,241,425,097.63
经营活动产生的现金流量净额	71,889,508.52	173,325,797.49
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	70,194,277.78	564,280,974.99
取得投资收益收到的现金	196,429.00	1,687,049.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	430,758.47	234,763.81
投资活动现金流入小计	70,821,465.25	566,202,787.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	32,993,641.61	22,107,114.68
投资支付的现金	70,000,000.00	560,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	16,116,819.59	50,256,990.55
支付其他与投资活动有关的现金		10,057,266.36
投资活动现金流出小计	119,110,461.20	642,421,371.59
投资活动产生的现金流量净额	-48,288,995.95	-76,218,583.79
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	34,736,610.00	1,050,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	6,969,000.00	1,050,000.00
筹资活动现金流入小计	34,736,610.00	1,050,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	59,465,200.00	44,718,453.54
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	360,000.00	300,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	8,770,979.48	
筹资活动现金流出小计	68,236,179.48	44,718,453.54
筹资活动产生的现金流量净额	-33,499,569.48	-43,668,453.54
五、现金及现金等价物净增加额	-9,899,056.91	53,438,760.16
加：期初现金及现金等价物余额	668,972,138.13	615,533,377.97
六、期末现金及现金等价物余额	659,073,081.22	668,972,138.13

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
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	1,562,813,585.80	1,165,995,505.71
收到其他与经营活动有关的现金	54,062,116.31	42,120,659.56
经营活动现金流入小计	1,616,875,702.11	1,208,116,165.27
购买商品、接受劳务支付的现金	297,854,546.35	210,949,302.29
支付给职工以及为职工支付的现金	1,053,385,877.23	722,887,459.15
支付的各项税费	98,513,425.90	65,873,263.10
支付其他与经营活动有关的现金	119,448,901.05	67,548,239.59
经营活动现金流出小计	1,569,202,750.53	1,067,258,264.13
经营活动产生的现金流量净额	47,672,951.58	140,857,901.14
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	70,194,277.78	564,280,974.99
取得投资收益收到的现金	1,036,429.00	7,915,049.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	397,715.71	222,193.33
投资活动现金流入小计	71,628,422.49	572,418,217.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,468,149.03	21,793,629.21
投资支付的现金	144,424,497.50	657,363,892.50
投资活动现金流出小计	166,892,646.53	679,157,521.71
投资活动产生的现金流量净额	-95,264,224.04	-106,739,304.39
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	27,767,610.00	
筹资活动现金流入小计	27,767,610.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	59,105,200.00	44,418,453.54
支付其他与筹资活动有关的现金	7,289,189.49	
筹资活动现金流出小计	66,394,389.49	44,418,453.54
筹资活动产生的现金流量净额	-38,626,779.49	-44,418,453.54
五、现金及现金等价物净增加额	-86,218,051.95	-10,299,856.79
加：期初现金及现金等价物余额	584,516,737.54	594,816,594.33
六、期末现金及现金等价物余额	498,298,685.59	584,516,737.54

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
	优先股	永续债	其他													
一、上年期末余额	107,464,000.00				461,642,336.82		9,987,558.51		42,744,398.16		228,463,713.24		850,302,006.73	2,939,055.61	853,241,062.34	
二、本年期初余额	107,464,000.00				461,642,336.82		9,987,558.51		42,744,398.16		228,463,713.24		850,302,006.73	2,939,055.61	853,241,062.34	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	55,217,000.00				-12,300,113.34	26,106,300.00			12,804,328.02		94,160,273.07		123,775,187.75	10,373,188.27	134,148,376.02	
（一）综合收益总额											166,069,801.09		166,069,801.09	310,577.55	166,380,378.64	
（二）所有者投入和减少资本	1,485,000.00				41,431,886.66	26,106,300.00							16,810,586.66	10,422,610.72	27,233,197.38	
1. 所有者投入的普通股	1,485,000.00				24,621,300.00								26,106,300.00	6,969,000.00	33,075,300.00	
3. 股份支付计入所有者权益的金额					16,933,935.02	26,106,300.00							-9,172,364.98		-9,172,364.98	
4. 其他					-123,348.36								-123,348.36	3,453,610.72	3,330,262.36	
（三）利润分配									12,804,328.02		-71,909,528.02		-59,105,200.00	-360,000.00	-59,465,200.00	
1. 提取盈余公积									12,804,328.02		-12,804,328.02					
3. 对所有者（或股东）的分配											-59,105,200.00		-59,105,200.00	-360,000.00	-59,465,200.00	
（四）所有者权益内部结转	53,732,000.00				-53,732,000.00											
1. 资本公积转增资本（或股本）	53,732,000.00				-53,732,000.00											
四、本期期末余额	162,681,000.00				449,342,223.48	26,106,300.00	9,987,558.51		55,548,726.18		322,623,986.31		974,077,194.48	13,312,243.88	987,389,438.36	

上期金额

单位：元

项目	2020 年年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
	优先股	永续债	其他													
一、上年期末余额	71,642,667.00				497,463,669.82				30,676,946.45		153,742,765.63		753,526,048.90	1,416,733.74	754,942,782.64	
二、本年期初余额	71,642,667.00				497,463,669.82				30,676,946.45		153,742,765.63		753,526,048.90	1,416,733.74	754,942,782.64	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	35,821,333.00				-35,821,333.00		9,987,558.51		12,067,451.71		74,720,947.61		96,775,957.83	1,522,321.87	98,298,279.70	
（一）综合收益总额							9,987,558.51				131,206,852.86		141,194,411.37	772,321.87	141,966,733.24	
（二）所有者投入和减少资本														1,050,000.00	1,050,000.00	
1. 所有者投入的普通股														1,050,000.00	1,050,000.00	
（三）利润分配									12,067,451.71		-56,485,905.25		-44,418,453.54	-300,000.00	-44,718,453.54	
1. 提取盈余公积									12,067,451.71		-12,067,451.71					
3. 对所有者（或股东）的分配											-44,418,453.54		-44,418,453.54	-300,000.00	-44,718,453.54	
（四）所有者权益内部结转	35,821,333.00				-35,821,333.00											
1. 资本公积转增资本（或股本）	35,821,333.00				-35,821,333.00											
四、本期期末余额	107,464,000.00				461,642,336.82		9,987,558.51		42,744,398.16		228,463,713.24		850,302,006.73	2,939,055.61	853,241,062.34	

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	107,464,000.00				462,004,703.30		9,987,558.51		42,744,398.16	216,548,889.98		838,749,549.95
二、本年期初余额	107,464,000.00				462,004,703.30		9,987,558.51		42,744,398.16	216,548,889.98		838,749,549.95
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	55,217,000.00				-12,176,764.98	26,106,300.00			12,804,328.02	56,133,752.22		85,872,015.26
（一）综合收益总额										128,043,280.24		128,043,280.24
（二）所有者投入和减少资本	1,485,000.00				41,555,235.02	26,106,300.00						16,933,935.02
1. 所有者投入的普通股	1,485,000.00				24,621,300.00							26,106,300.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额					16,933,935.02	26,106,300.00						-9,172,364.98
（三）利润分配									12,804,328.02	-71,909,528.02		-59,105,200.00
1. 提取盈余公积									12,804,328.02	-12,804,328.02		
2. 对所有者（或股东）的分配										-59,105,200.00		-59,105,200.00
（四）所有者权益内部结转	53,732,000.00				-53,732,000.00							
1. 资本公积转增资本（或股本）	53,732,000.00				-53,732,000.00							
四、本期期末余额	162,681,000.00				449,827,938.32	26,106,300.00	9,987,558.51		55,548,726.18	272,682,642.20		924,621,565.21

上期金额

单位：元

项目	2020 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	71,642,667.00				497,826,036.30				30,676,946.45	152,360,278.09		752,505,927.84
二、本年期初余额	71,642,667.00				497,826,036.30				30,676,946.45	152,360,278.09		752,505,927.84
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	35,821,333.00				-35,821,333.00		9,987,558.51		12,067,451.71	64,188,611.89		86,243,622.11
（一）综合收益总额							9,987,558.51			120,674,517.14		130,662,075.65
（三）利润分配									12,067,451.71	-56,485,905.25		-44,418,453.54
1. 提取盈余公积									12,067,451.71	-12,067,451.71		
2. 对所有者（或股东）的分配										-44,418,453.54		-44,418,453.54
（四）所有者权益内部结转	35,821,333.00				-35,821,333.00							
1. 资本公积转增资本（或股本）	35,821,333.00				-35,821,333.00							
四、本期期末余额	107,464,000.00				462,004,703.30		9,987,558.51		42,744,398.16	216,548,889.98		838,749,549.95

### 三、公司基本情况

新大正物业集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）于1998年12月10日在重庆市工商行政管理局渝中区分局登记注册，总部位于重庆市。公司现持有统一社会信用代码为915001032030285054的营业执照，股份总数16,271.85万股（每股面值1元）。其中，有限售条件的流通股份A股93,034,590股；无限售条件的流通股份A股69,683,910股。公司股票于2019年12月3日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属物业管理行业。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，提供基础物业、创新业务、城市服务。

报告期，公司合并范围增加重庆重报物业管理有限责任公司、深圳慧链云科技有限公司、上海新大正新企业服务有限公司、南阳新大正物业服务有限责任公司、贵阳市大正慧能智慧城市运营服务有限公司、重庆大正贵博城市环境服务有限公司、重庆新大正美餐餐饮服务有限公司。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2、持续经营

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

### 五、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、固定资产折旧、使用权资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

#### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### 2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

#### 3、营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以12个月作为资产和负债的流动性划分标准。

#### 4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### (1) 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

##### (2) 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

#### 6、合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》编制。

#### 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

#### 8、现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### 9、外币业务和外币报表折算

#### 10、金融工具

##### 1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或

(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4)以摊余成本计量的金融负债。

## 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

### (1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第14号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

### (2) 金融资产的后续计量方法

#### 1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

#### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

#### 3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

#### 4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

### (3) 金融负债的后续计量方法

#### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

#### 2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第23号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述1)或2)的财务担保合同, 以及不属于上述1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量: ① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额; ② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失, 在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时, 终止确认金融资产:

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止;

② 金融资产已转移, 且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除时, 相应终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的, 终止确认该金融资产, 并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债; 保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的, 继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的, 分别下列情况处理: (1) 未保留对该金融资产控制的, 终止确认该金融资产, 并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债; (2) 保留了对该金融资产控制的, 按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产, 并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的, 将下列两项金额的差额计入当期损益: (1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值; (2) 因转移金融资产而收到的对价, 与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资)之和。转移了金融资产的一部分, 且该被转移部分整体满足终止确认条件的, 将转移前金融资产整体的账面价值, 在终止确认部分和继续确认部分之间, 按照转移日各自的相对公允价值进行分摊, 并将下列两项金额的差额计入当期损益: (1) 终止确认部分的账面价值; (2) 终止确认部分的对价, 与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资)之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级, 并依次使用:

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价;

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值, 包括: 活跃

市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

## 5. 金融工具减值

### (1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成且包含重大融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值

损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款-履约保证金组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款-投标保证金组合		
其他应收款-项目备用金组合		
其他应收款-代收代付水电费组合		
其他应收款-其他组合		
其他应收款-往来款		
其他应收款-合并报表范围内关联方组合		

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款-账龄组合		
应收账款—合并范围内关联方组合	合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期逾期信用损失率，计算逾期信用损失

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率(%)
1年以内（含，下同）	5
1-2年	10
2-3年	30
3-4年	50
4-5年	80
5年以上	100

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；(2) 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

## 11、应收票据

## 12、应收账款

## 13、应收款项融资

## 14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

## 15、存货

### 1. 存货的分类

存货包括在提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

### 2. 发出存货的计价方法

发出存货采用月末一次加权平均法。

### 3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### 5. 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

## 16、合同资产

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利(该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示。

## 17、合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得

成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## 18、持有待售资产

### 1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2) 出售极可能发生，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期(通常为3个月)内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：(1) 买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；(2) 因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

### 2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

#### (1) 初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非

流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

#### (2) 资产减值损失转回的会计处理

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

#### (3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2) 可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

## 19、债权投资

## 20、其他债权投资

## 21、长期应收款

## 22、长期股权投资

### 1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

### 2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额

之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第12号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

### 3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### (1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

#### (2) 合并财务报表

##### 1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始

持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 23、投资性房地产

选择公允价值计量的依据

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。投资性房地产采用公允价值计量的依据：(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；(2) 公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

## 24、固定资产

### (1) 确认条件

固定资产是指为提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

### (2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	30、20	0、3、5	3.17-5.00
机器设备	年限平均法	3、5	0、3、5	19.00-33.33
运输工具	年限平均法	3、4、5	0、3、5	19.00-33.33
其他设备	年限平均法	3、5、6	0、3、5	15.83-33.33

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

## 25、在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未

办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

## 26、借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

### 2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

### 3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## 27、生物资产

## 28、油气资产

## 29、使用权资产

## 30、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

1. 无形资产主要系软件，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
软 件	3、5

## (2) 内部研究开发支出会计政策

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## 31、长期资产减值

对长期股权投资、其他非流动金融资产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

## 32、长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 33、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

## 34、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### (2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

### (3) 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## 35、租赁负债

## 36、预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

## 37、股份支付

### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### 2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

#### (1) 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

#### (2) 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

#### (3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

## 38、优先股、永续债等其他金融工具

## 39、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

### 1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## 2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

## 3. 收入确认的具体方法

公司结合自身业务发展战略，确立了三大业务版图，包括基础物业、城市服务和创新业务。基础物业为传统物业服务，包括保安、保洁、绿化、维修和客服等服务，城市服务主要包括城市更新、市政环卫、资产管理、社区治理等服务，创新业务主要包括物业增值服务和数字化产品运营服务等。三大业务版图融合了劳务服务和商品销售，收入确认方法具体如下：

### (1) 物业服务

公司提供的劳务服务，满足客户在公司履约的同时即取得消耗公司履约所带来的经济利益，属于在某一时段内履行履约义务，公司结合经营模式和结算方式，区分两种情况确认收入：公司提供的劳务服务，

有合同服务周期约定时，在履约义务履行的期间内按月确认收入；无合同服务周期约定时，在服务完成时确认收入。

## (2) 销售商品

公司提供的商品销售，属于在某一时点履行履约义务，在满足商品已经交付给客户，公司已取得交付商品的现时收款权利，商品所有权上的风险和报酬已经转移给客户，客户已取得商品控制权时确认商品销售收入。

## 40、政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

### 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

### 3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

## 41、递延所得税资产/递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会

计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

## 42、租赁

### （1）经营租赁的会计处理方法

#### 1. 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过12个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

#### （1）使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1) 租赁负债的初始计量金额；2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；3) 承租人发生的初始直接费用；4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

#### （2）租赁负债

在租赁开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

## 2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

### (1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## (2) 融资租赁的会计处理方法

### (2) 融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## 43、其他重要的会计政策和会计估计

## 44、重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

1) 本公司自2021年1月1日（以下称首次执行日）起执行经修订的《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称新租赁准则）。

①对于首次执行日前已存在的合同，公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

②对本公司作为承租人的租赁合同，公司根据首次执行日执行新租赁准则与原准则的累计影响数调整本报告期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。具体处理如下：

对于首次执行日前的融资租赁，公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

对于首次执行日前的经营租赁，公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

在首次执行日，公司按照本财务报表附注三(十八)的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

A. 执行新租赁准则对公司2021年1月1日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2020年12月31日	新租赁准则	2021年1月1日

		调整影响	
使用权资产		8,312,633.94	8,312,633.94
一年内到期的非流动负债		3,379,165.00	3,379,165.00
租赁负债		5,444,200.14	5,444,200.14
预付款项	213,468.80	-213,468.80	
应付账款	724,200.00	-724,200.00	

B. 对首次执行日前的经营租赁采用的简化处理

- a. 对于首次执行日后12个月内完成的租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债；
- b. 公司在计量租赁负债时，对于房屋及建筑物、机器设备等具有相似特征的租赁合同采用同一折现率；
- c. 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- d. 公司根据首次执行日前续租选择权或终止租赁选择权的实际行权及其他最新情况确定租赁期；
- e. 作为使用权资产减值测试的替代，公司根据《企业会计准则第13号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表日的亏损准备金额调整使用权资产；
- f. 首次执行日前发生租赁变更的，公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

上述简化处理对公司财务报表无显著影响。

③对首次执行日前已存在的低价值资产经营租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

④对公司作为出租人的租赁合同，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

(2) 重要会计估计变更

适用  不适用

(3) 2021年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用  不适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是  否

合并资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	676,509,280.48	676,509,280.48	

应收票据	220,685.00	220,685.00	
应收账款	202,740,087.00	202,740,087.00	
预付款项	5,849,691.83	5,636,223.03	-213,468.80
其他应收款	86,209,910.23	86,209,910.23	
存货	2,355,623.57	2,355,623.57	
流动资产合计	973,885,278.11	973,671,809.31	-213,468.80
非流动资产：			
其他非流动金融资产	32,914,874.00	32,914,874.00	
投资性房地产	44,030,300.00	44,030,300.00	
固定资产	129,052,025.52	129,052,025.52	
在建工程	6,274,863.97	6,274,863.97	
使用权资产		8,312,633.94	8,312,633.94
无形资产	5,171,272.30	5,171,272.30	
商誉	36,890,696.19	36,890,696.19	
长期待摊费用	145,280.46	145,280.46	
递延所得税资产	4,190,915.80	4,190,915.80	
非流动资产合计	258,670,228.24	266,982,862.18	8,312,633.94
资产总计	1,232,555,506.35	1,240,654,671.49	8,099,165.14
流动负债：			
应付账款	82,512,920.54	81,788,720.54	-724,200.00
合同负债	26,141,529.90	26,141,529.90	
应付职工薪酬	156,895,250.67	156,895,250.67	
应交税费	26,820,835.62	26,820,835.62	
其他应付款	75,110,725.97	75,110,725.97	
一年内到期的非流动负债		3,379,165.00	3,379,165.00
其他流动负债	1,783,303.93	1,783,303.93	
流动负债合计	369,264,566.63	371,919,531.63	2,654,965.00
非流动负债：			
租赁负债		5,444,200.14	5,444,200.14
递延收益	8,196,753.63	8,196,753.63	
递延所得税负债	1,853,123.75	1,853,123.75	
非流动负债合计	10,049,877.38	15,494,077.52	5,444,200.14
负债合计	379,314,444.01	387,413,609.15	8,099,165.14
所有者权益：			

股本	107,464,000.00	107,464,000.00	
资本公积	461,642,336.82	461,642,336.82	
其他综合收益	9,987,558.51	9,987,558.51	
盈余公积	42,744,398.16	42,744,398.16	
未分配利润	228,463,713.24	228,463,713.24	
归属于母公司所有者权益合计	850,302,006.73	850,302,006.73	
少数股东权益	2,939,055.61	2,939,055.61	
所有者权益合计	853,241,062.34	853,241,062.34	
负债和所有者权益总计	1,232,555,506.35	1,240,654,671.49	8,099,165.14

## 母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	590,380,611.06	590,380,611.06	
应收票据	220,685.00	220,685.00	
应收账款	145,219,733.31	145,219,733.31	
预付款项	4,866,927.67	4,676,458.87	-190,468.80
其他应收款	85,757,189.81	85,757,189.81	
存货	1,909,244.78	1,909,244.78	
流动资产合计	828,354,391.63	828,163,922.83	-190,468.80
非流动资产：			
长期股权投资	113,928,000.00	113,928,000.00	
其他非流动金融资产	32,414,874.00	32,414,874.00	
投资性房地产	44,030,300.00	44,030,300.00	
固定资产	92,917,260.22	92,917,260.22	
在建工程	6,274,863.97	6,274,863.97	
使用权资产		8,232,620.73	8,232,620.73
无形资产	5,171,272.30	5,171,272.30	
长期待摊费用	145,280.46	145,280.46	
递延所得税资产	3,991,653.19	3,991,653.19	
非流动资产合计	298,873,504.14	307,106,124.87	8,232,620.73
资产总计	1,127,227,895.77	1,135,270,047.70	8,042,151.93
流动负债：			

应付账款	47,772,714.36	47,048,514.36	-724,200.00
合同负债	20,684,348.98	20,684,348.98	
应付职工薪酬	120,148,004.67	120,148,004.67	
应交税费	19,583,132.39	19,583,132.39	
其他应付款	68,755,224.39	68,755,224.39	
一年内到期的非流动负债		3,346,965.00	3,346,965.00
其他流动负债	1,485,043.65	1,485,043.65	
流动负债合计	278,428,468.44	281,051,233.44	2,622,765.00
非流动负债：			
租赁负债		5,419,386.93	5,419,386.93
递延收益	8,196,753.63	8,196,753.63	
递延所得税负债	1,853,123.75	1,853,123.75	
非流动负债合计	10,049,877.38	15,469,264.31	5,419,386.93
负债合计	288,478,345.82	296,520,497.75	8,042,151.93
所有者权益：			
股本	107,464,000.00	107,464,000.00	
资本公积	462,004,703.30	462,004,703.30	
其他综合收益	9,987,558.51	9,987,558.51	
盈余公积	42,744,398.16	42,744,398.16	
未分配利润	216,548,889.98	216,548,889.98	
所有者权益合计	838,749,549.95	838,749,549.95	
负债和所有者权益总计	1,127,227,895.77	1,135,270,047.70	8,042,151.93

调整情况说明

#### (4) 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

项 目	资产负债表		
	2020年12月31日	新租赁准则调整影响	2021年1月1日
使用权资产		8,312,633.94	8,312,633.94
一年内到期的非流动负债		3,379,165.00	3,379,165.00
租赁负债		5,444,200.14	5,444,200.14
预付款项	213,468.80	-213,468.80	
应付账款	724,200.00	-724,200.00	

## 45、其他

## 六、税项

## 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、1%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
本公司	15%
重庆大世界保洁有限公司	15%
成都嘉峰世界清洁保养有限公司	15%
重庆大正保安服务有限公司	15%
四川民兴物业管理有限公司	15%
重庆慧璧物业服务有限公司	20%
重庆高筹智能工程有限公司	20%
重庆大正融信物业管理有限公司	20%
重庆大疆商业管理有限公司	20%
重庆益客精厨餐饮管理有限公司	20%
重庆新大正航空科技有限公司	20%
青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司	20%
重庆重报物业管理有限责任公司	20%
重庆智邦整合企业管理咨询有限公司	20%
重庆大正贵博城市环境服务有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

## 2、税收优惠

1. 根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告2020年第23号)，自2021年1月1

日至2030年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。经主管税务机关审核批准，本公司、重庆大世界保洁有限公司、成都嘉峰世界清洁保养有限公司、重庆大正保安服务有限公司、民兴物业2021年度企业所得税税率为15%。

2. 根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）、《国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》（2019年第2号）、《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》（国家税务总局公告2021年第8号）、《财政部 税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2021年第12号），子公司重庆慧璧物业服务有限公司、重庆益客精厨餐饮管理有限公司、重庆大正融信物业管理有限公司、重报物业、重庆高筹智能工程有限公司、重庆新大正航空科技有限公司、青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司、重庆大疆商业管理有限公司、重庆智邦整合企业管理咨询有限公司、重庆大正贵博城市环境服务有限公司2021年度符合小型微利企业税收减免政策，年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按12.5%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

3. 根据《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）的规定，自2019年4月1日至2021年12月31日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额；根据《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》（财政部、税务总局公告2019年第87号），2019年10月1日至2021年12月31日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计15%，抵减应纳税额。

4. 根据《关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》（财政部 税务总局公告2020年第8号）、《关于延续实施应对疫情部分税费优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2021年第7号）的规定，自2020年1月1日至2021年3月31日，本公司及子公司提供生活服务取得的收入，免征增值税。

5. 根据《财政部 税务总局 退役军人部关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知》（财税〔2019〕21号），自2019年1月1日至2021年12月31日，公司及子公司招用自主就业退役士兵，与其签订1年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在3年内按实际招用人数享受以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。

6. 根据《财政部 税务总局关于进一步支持和促进重点群体创业就业有关税收政策的通知》（财税〔2019〕22号），自2019年1月1日至2021年12月31日，公司及子公司招用建档立卡贫困人口，以及在人力资源社会保障部门公共就业服务机构登记失业半年以上且持《就业创业证》或《就业失业登记证》（注明“企业吸纳税收政策”）的人员，与其签订1年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在3年内按实际招用人数享受以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。

## 3、其他

## 七、合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	529,352.65	672,727.93
银行存款	658,543,728.57	668,299,410.20
其他货币资金	11,372,732.55	7,537,142.35
合计	670,445,813.77	676,509,280.48

## 2、应收票据

## (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
商业承兑票据		220,685.00
合计		220,685.00

期末无余额

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据						232,300.00	100.00%	11,615.00	5.00%	220,685.00
其中：										
商业承兑汇票						232,300.00	100.00%	11,615.00	5.00%	220,685.00
合计						232,300.00	100.00%	11,615.00	5.00%	220,685.00

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

□ 适用 √ 不适用

## 3、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	2,984,119.55	0.87%	2,984,119.55	100.00%		2,984,119.55	1.37%	2,984,119.55	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	339,509,410.70	99.13%	18,298,289.92	5.39%	321,211,120.78	214,581,257.29	98.63%	11,841,170.29	5.52%	202,740,087.00
其中：										
合计	342,493,530.25	100.00%	21,282,409.47	6.21%	321,211,120.78	217,565,376.84	100.00%	14,825,289.84	6.81%	202,740,087.00

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
重庆云铠商业管理有限公司	2,542,175.00	2,542,175.00	100.00%	款项收回存在重大不确定性
上海魅黛食餐饮管理有限公司重庆分公司	125,927.90	125,927.90	100.00%	款项收回存在重大不确定性
无锡知谷网络科技有限公司	316,016.65	316,016.65	100.00%	款项收回存在重大不确定性
合计	2,984,119.55	2,984,119.55	--	--

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	335,084,947.07	16,754,247.36	5.00%
1-2年	1,508,574.30	150,857.44	10.00%
2-3年	1,930,746.18	579,223.86	30.00%
3-4年	229,459.20	114,729.60	50.00%
4-5年	282,261.45	225,809.16	80.00%
5年以上	473,422.50	473,422.50	100.00%
合计	339,509,410.70	18,298,289.92	--

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	335,084,947.07
1 至 2 年	1,508,574.30
2 至 3 年	1,930,746.18
3 年以上	3,969,262.70
3 至 4 年	736,587.85
4 至 5 年	2,759,252.35
5 年以上	473,422.50
合计	342,493,530.25

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	2,984,119.55					2,984,119.55
按组合计提坏账准备	11,841,170.29	6,457,119.63				18,298,289.92
合计	14,825,289.84	6,457,119.63				21,282,409.47

**(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
客户一	31,171,636.79	9.10%	1,558,581.84
客户二	18,298,195.73	5.34%	914,909.79
客户三	13,098,891.73	3.82%	785,282.64
客户四	7,651,124.29	2.23%	382,556.21
客户五	7,011,125.52	2.05%	350,556.28
合计	77,230,974.06	22.54%	

#### 4、预付款项

##### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	12,537,252.50	100.00%	5,636,223.03	100.00%
合计	12,537,252.50	--	5,636,223.03	--

##### (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
供应商一	2,264,150.88	18.06
供应商二	837,657.07	6.68
供应商三	815,730.94	6.51
供应商四	600,000.00	4.79
供应商五	328,946.15	2.62
小 计	4,846,485.04	38.66

#### 5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	122,012,955.32	86,209,910.23
合计	122,012,955.32	86,209,910.23

##### (1) 其他应收款

##### 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
履约保证金	89,006,994.88	71,334,601.38
投标保证金	14,584,318.98	12,480,494.00
项目备用金	4,049,692.66	3,672,048.04
代收代付水电费	2,875,989.20	2,986,884.15

其他	19,762,530.73	3,144,714.79
合计	130,279,526.45	93,618,742.36

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	3,641,781.18	1,555,071.38	2,211,979.57	7,408,832.13
2021 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段	-447,975.74	447,975.74		
--转入第三阶段		-278,549.73	278,549.73	
本期计提	2,684,739.56	-828,545.92	-998,454.64	857,739.00
2021 年 12 月 31 日余额	5,878,545.00	895,951.47	1,492,074.66	8,266,571.13

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内 (含 1 年)	117,570,899.87
1 年以内	117,570,899.87
1 至 2 年	8,959,514.76
2 至 3 年	2,785,497.29
3 年以上	963,614.53
3 至 4 年	465,545.63
4 至 5 年	372,081.23
5 年以上	125,987.67
合计	130,279,526.45

## 3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
客户一	履约保证金、往来款	12,368,887.07	1 年以内	9.49%	663,444.35
客户二	履约保证金	10,257,077.03	1 年以内	7.87%	512,853.85

客户三	履约保证金、投标保证金、其他	9,985,804.81	1 年以内、1-2 年	7.66%	597,834.24
客户四	投标保证金	3,460,000.00	1 年以内	2.66%	173,000.00
客户五	履约保证金	2,802,333.00	1 年以内	2.15%	140,116.65
合计	--	38,874,101.91	--	29.83%	2,087,249.09

## 6、存货

公司不需遵守房地产行业的披露要求。

### (1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值
低值易耗品	6,749,332.08		6,749,332.08	2,355,623.57		2,355,623.57
合计	6,749,332.08		6,749,332.08	2,355,623.57		2,355,623.57

## 7、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	329,393.66	
预交税金	30,510.52	
合计	359,904.18	

## 8、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	32,914,874.00	32,914,874.00
合计	32,914,874.00	32,914,874.00

具体详见本报告第十节之“十一、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息”中相关内容所述

## 9、投资性房地产

### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用  不适用

### (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用  不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	44,030,300.00			44,030,300.00
二、本期变动	2,277,100.00			2,277,100.00
公允价值变动	2,277,100.00			2,277,100.00
三、期末余额	46,307,400.00			46,307,400.00

### (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

## 10、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	138,033,463.40	129,052,025.52
合计	138,033,463.40	129,052,025.52

### (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	120,200,055.49	24,685,231.08	4,011,728.91	16,627,051.34	165,524,066.82
2.本期增加金额	509,389.14	14,729,358.08	1,824,906.14	4,266,927.10	21,330,580.46
(1) 购置		10,062,286.57	1,824,906.14	4,102,953.40	15,990,146.11
(2) 在建工程转入	509,389.14	4,667,071.51			5,176,460.65
(3) 企业合并增加				163,973.70	163,973.70
3.本期减少金额		773,769.96	398,921.94	494,769.21	1,667,461.11
(1) 处置或报废		773,769.96	398,921.94	494,769.21	1,667,461.11
4.期末余额	120,709,444.63	38,640,819.20	5,437,713.11	20,399,209.23	185,187,186.17

二、累计折旧					
1.期初余额	11,572,474.19	12,361,073.03	2,971,487.52	9,567,006.56	36,472,041.30
2.本期增加金额	5,338,347.23	4,779,315.21	280,707.37	1,486,832.41	11,885,202.22
(1) 计提	5,338,347.23	4,779,315.21	280,707.37	1,342,423.74	11,740,793.55
(2) 企业合并增加				144,408.67	144,408.67
3.本期减少金额		485,889.91	376,847.77	340,783.07	1,203,520.75
(1) 处置或报废		485,889.91	376,847.77	340,783.07	1,203,520.75
4.期末余额	16,910,821.42	16,654,498.33	2,875,347.12	10,713,055.90	47,153,722.77
四、账面价值					
1.期末账面价值	103,798,623.21	21,986,320.87	2,562,365.99	9,686,153.33	138,033,463.40
2.期初账面价值	108,627,581.30	12,324,158.05	1,040,241.39	7,060,044.78	129,052,025.52

(2) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	4,869,392.15

11、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	10,853,854.45	6,274,863.97
合计	10,853,854.45	6,274,863.97

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
企业信息化建设	10,853,854.45		10,853,854.45	6,274,863.97		6,274,863.97
合计	10,853,854.45		10,853,854.45	6,274,863.97		6,274,863.97

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算	工程进度	利息资本化率	其中：本期利息资本化	本期利息资本化率	资金来源
------	-----	------	--------	------------	----------	------	-----------	------	--------	------------	----------	------

							比例		订	额		源
企业信息化建设	10,271.04	6,274,863.97	12,014,663.98	5,176,460.65	2,259,212.85	10,853,854.45	23.84%	23.84				募 股 资 金
合计	10,271.04	6,274,863.97	12,014,663.98	5,176,460.65	2,259,212.85	10,853,854.45	--	--				--

## 12、使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
1.期初余额	7,655,975.84	656,658.10	8,312,633.94
2.本期增加金额	29,354,051.83		29,354,051.83
1) 租入	29,354,051.83		29,354,051.83
4.期末余额	37,010,027.67	656,658.10	37,666,685.77
2.本期增加金额	5,992,183.73	306,440.45	6,298,624.18
(1) 计提	5,992,183.73	306,440.45	6,298,624.18
4.期末余额	5,992,183.73	306,440.45	6,298,624.18
1.期末账面价值	31,017,843.94	350,217.65	31,368,061.59
2.期初账面价值	7,655,975.84	656,658.10	8,312,633.94

期初数与上年年末数（2020年12月31日）差异详见本报告第十节（五）44之说明。

## 13、无形资产

### （1）无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额				9,344,203.52	9,344,203.52
2.本期增加金额				3,583,782.77	3,583,782.77
(1) 购置				1,324,569.92	1,324,569.92
(4) 在建工程转入				2,259,212.85	2,259,212.85
4.期末余额				12,927,986.29	12,927,986.29
二、累计摊销					
1.期初余额				4,172,931.22	4,172,931.22
2.本期增加金额				1,911,248.87	1,911,248.87
(1) 计提				1,911,248.87	1,911,248.87
4.期末余额				6,084,180.09	6,084,180.09

四、账面价值					
1.期末账面价值				6,843,806.20	6,843,806.20
2.期初账面价值				5,171,272.30	5,171,272.30

## 14、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
民兴物业、重报物业	36,890,696.19	3,318,521.47				40,209,217.66
合计	36,890,696.19	3,318,521.47				40,209,217.66

### (2) 商誉减值准备

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

资产组或资产组组合的构成	民兴物业	重报物业
资产组或资产组组合的账面价值	268.56万元	5.61万元
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	按照收购日支付的对价与可辨认净资产公允价值差异分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值系3,689.07万元	按照收购日支付的对价与可辨认净资产公允价值差异计入商誉账面价值系553.09万元
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	3,957.63万元	558.70万元
资产组或资产组组合是否与购买日、所确定的资产组一致	是	是

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

#### ① 民兴物业

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据公司批准的5年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的折现率15.37%，预测期以后的现金流量根据增长率0%推断得出（历史年度很稳定，几乎没有增长,所以谨慎原则按历史年度预测）。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

减值测试中采用的其他关键数据包括：营业收入、营业成本及其他相关费用。公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

根据公司聘请的重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司出具的《评估报告》(重康评报字(2021)

第565号), 包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值为3,713.47万元, 可收回金额为22,039.82万元, 商誉并未出现减值。

## ② 重报物业

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算, 其预计现金流量根据公司批准的5年期现金流量预测为基础, 现金流量预测使用的折现率15.37%, 预测期以后的现金流量根据增长率0%推断得出(历史年度很稳定, 几乎没有增长, 所以谨慎原则按历史年度预测)。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

减值测试中采用的其他关键数据包括: 营业收入、营业成本及其他相关费用。公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

根据重报物业司相关资产组预计未来5年期现金流量测算为基础, 预测期以后的现金流量维持不变, 可回收金额的预计表明商誉并未出现减值损失。

## 15、长期待摊费用

单位: 元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	145,280.46	660,139.08	111,509.33		693,910.21
云服务费		2,991,367.71	676,733.68		2,314,634.03
合计	145,280.46	3,651,506.79	788,243.01		3,008,544.24

## 16、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位: 元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	28,365,188.88	4,179,074.03	19,742,685.05	2,961,402.76
股权激励成本	12,051,788.09	1,807,768.21		
递延收益	7,909,753.59	1,186,463.04	8,196,753.63	1,229,513.04
合计	48,326,730.56	7,173,305.28	27,939,438.68	4,190,915.80

### (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值与账面价值的差额	15,839,437.47	2,375,915.62	12,354,158.38	1,853,123.75
合计	15,839,437.47	2,375,915.62	12,354,158.38	1,853,123.75

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		7,173,305.28		4,190,915.80
递延所得税负债		2,375,915.62		1,853,123.75

## (4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	5,590,884.28	8,782,180.99
资产减值准备	1,183,791.72	2,503,051.92
合计	6,774,676.00	11,285,232.91

## (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2021 年		2,765,715.00	
2022 年	742,611.68	2,202,451.06	
2023 年	3,561,737.59	3,658,283.33	
2024 年	27,964.93	27,964.93	
2025 年	341.33	127,766.67	
2026 年	1,258,228.75		
合计	5,590,884.28	8,782,180.99	--

## 17、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

预付长期资产购置款	3,685,200.00		3,685,200.00			
合计	3,685,200.00		3,685,200.00			

## 18、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
材料款、服务款等	92,288,374.61	79,988,211.54
设备、工程款	3,767,086.93	1,800,509.00
合计	96,055,461.54	81,788,720.54

### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

期初数与上年年末数（2020年12月31日）差异详见本报告第十节（五）44之说明。

## 19、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
物业服务费	33,095,336.55	26,141,529.90
合计	33,095,336.55	26,141,529.90

## 20、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	156,692,413.93	1,345,415,041.32	1,315,330,095.56	186,777,359.69
二、离职后福利-设定提存计划	202,836.74	78,196,664.97	77,485,733.25	913,768.46
合计	156,895,250.67	1,423,611,706.29	1,392,815,828.81	187,691,128.15

### (2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	156,217,666.31	1,257,204,019.43	1,228,428,099.08	184,993,586.66

2、职工福利费		27,192,985.41	27,192,985.41	
3、社会保险费	406,622.31	50,659,667.34	50,312,274.83	754,014.82
其中：医疗保险费	261,827.04	44,660,053.98	44,267,105.19	654,775.83
工伤保险费	4,511.27	4,937,737.73	4,938,987.53	3,261.47
生育保险费	140,284.00	1,061,875.63	1,106,182.11	95,977.52
4、住房公积金	24,500.40	7,797,097.92	7,583,360.77	238,237.55
5、工会经费和职工教育经费	43,624.91	2,561,271.22	1,813,375.47	791,520.66
合计	156,692,413.93	1,345,415,041.32	1,315,330,095.56	186,777,359.69

### (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	197,333.65	75,527,825.99	74,841,324.43	883,835.21
2、失业保险费	5,503.09	2,668,838.98	2,644,408.82	29,933.25
合计	202,836.74	78,196,664.97	77,485,733.25	913,768.46

## 21、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	9,758,696.37	9,542,276.24
企业所得税	16,459,460.01	15,264,017.39
个人所得税	679,264.88	150,446.51
城市维护建设税	683,944.93	1,013,609.95
教育费附加	292,938.24	439,961.53
地方教育附加	195,520.51	292,207.00
其他	66,889.62	118,317.00
合计	28,136,714.56	26,820,835.62

## 22、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	76,431,515.30	75,110,725.97
合计	76,431,515.30	75,110,725.97

**(1) 其他应付款****1) 按款项性质列示其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	25,823,682.74	23,198,290.59
代收业主经营收入	11,403,975.02	28,244,585.25
代收代付款	5,489,401.88	2,868,360.91
股权转让款		6,586,107.50
股份支付回购义务	26,106,300.00	
往来款	1,015,938.38	1,629,920.65
其他	6,592,217.28	12,583,461.07
合计	76,431,515.30	75,110,725.97

**23、一年内到期的非流动负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	9,268,888.59	3,379,165.00
合计	9,268,888.59	3,379,165.00

期初数与上年年末数（2020年12月31日）差异详见本报告第十节（五）44之说明。

**24、其他流动负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	1,991,604.63	1,783,303.93
合计	1,991,604.63	1,783,303.93

**25、租赁负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	23,368,348.56	5,444,200.14
合计	23,368,348.56	5,444,200.14

期初数与上年年末数（2020年12月31日）差异详见本报告第十节（五）44之说明。

## 26、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	8,196,753.63		287,000.04	7,909,753.59	购房补贴
合计	8,196,753.63		287,000.04	7,909,753.59	--

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
总部城购房补贴	8,196,753.63			287,000.04			7,909,753.59	与资产相关

## 27、其他非流动负债

## 28、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	107,464,000.00	1,579,500.00		53,732,000.00	-94,500.00	55,217,000.00	162,681,000.00

其他说明：

工商登记的注册资本为161,196,000.00元，股本与注册资本的差异原因系：2021年非公开发行股份授予员工限制性股票1,579,500股未办理工商变更登记；2名限制性股票激励对象因离职分别注销股份57,000股、37,500股尚未办理工商变更登记。

1) 根据公司2021年度股东大会通过的《2020年度利润分配预案及资本公积金转增股本预案》，公司决定以原有总股本107,464,000股为基数，向全体股东每10股以资本公积转增5股，转增后公司股本增加53,732,000.00股，资本公积（股本溢价）减少53,732,000.00元；

2) 根据公司第二届董事会第五次会议和2021年第一次临时股东大会审议通过的《关于公司<2021年限制性股票激励计划(草案)>及其摘要的议案》以及第二届董事会第八次会议决议，公司拟通过定向增发的方式向激励对象授予限制性股票数量125.33万股(其中首次授予限制性股票105.30万股，首次授予激励对象17人，预留限制性股票20.03万股)，每股面值1元，授予价格为26.92元/股。根据公司第二届董事会第八次会议决议，将本次股权激励计划授予的限制性股票数量调整为187.995万股，首次授予数量调整为157.95万股，授予价格调整为每股人民币17.58元。截至2021年5月17日，公司已收到17名股权激励对象以货币资金缴纳的股权激励认购款27,767,610.00元，其中计入股本1,579,500元，计入资本公积(股本溢价)26,188,110.00元；

3) 根据2021年7月20日公司第二届董事会第九次会议审议通过的《关于回购注销部分限制性股票的议案》和修改后章程的规定，鉴于股权激励对象张营利因个人原因离职，不再符合激励条件，公司决定对其已获授但尚未解锁的限制性股票合计57,000股进行回购注销，回购后公司减少股本57,000.00元，减少资本公积（股本溢价）945,060.00元；

4) 2021年12月，鉴于股权激励对象张民胜因个人原因离职，不再符合激励条件，公司决定对其已获授但尚未解锁的限制性股票合计37,500股进行回购，回购后公司减少股本37,500.00元，减少资本公积（股本溢价）621,750.00元。由于上述事项尚未经过董事会会议决议，故股本变动尚未在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理登记。

## 29、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	461,556,900.82	26,188,110.00	55,422,158.36	432,322,852.46
其他资本公积	85,436.00	16,933,935.02		17,019,371.02
合计	461,642,336.82	43,122,045.02	55,422,158.36	449,342,223.48

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1) 资本公积(股本溢价)本期增加26,188,110.00元，详见股本之说明(2) 2)；

2) 资本公积(股本溢价)本期减少55,422,158.36元，其中资本公积转增股本减少股本溢价53,732,000.00元；回购限制性股票减少股本溢价1,566,810.00元；收购子公司成都嘉峰世界清洁保养有限公司少数股东股权，购买价款大于收购时点少数股东享有的净资产份额减少股本溢价123,348.36元。

3) 其他资本公积本期增加16,933,935.02系公司本期实施股权激励计划确认的股权激励费用。

## 30、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股权激励		27,767,610.00	1,661,310.00	26,106,300.00
合计		27,767,610.00	1,661,310.00	26,106,300.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

股权激励本期增加 27,767,610.00元系实施股权激励计划按照激励对象缴纳的认股款确认的回购义务；本期减少1,661,310.00元，系限制性股票激励对象张营利及张民胜因个人原因离职，不再符合激励条件，公司决定对其已获授但尚未解锁的限制性股票进行回购，减少库存股1,661,310.00。

## 31、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
二、将重分类进损益的其他综合收益	9,987,558.51						9,987,558.51
自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产公允价值与其账面价值的差额	9,987,558.51						9,987,558.51
其他综合收益合计	9,987,558.51						9,987,558.51

### 32、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	42,744,398.16	12,804,328.02		55,548,726.18
合计	42,744,398.16	12,804,328.02		55,548,726.18

本期增加12,804,328.02元，系按母公司本期实现净利润的10%计提法定盈余公积。

### 33、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	228,463,713.24	153,742,765.63
调整后期初未分配利润	228,463,713.24	153,742,765.63
加：本期归属于母公司所有者的净利润	166,069,801.09	131,206,852.86
减：提取法定盈余公积	12,804,328.02	12,067,451.71
应付普通股股利	59,105,200.00	44,418,453.54
期末未分配利润	322,623,986.31	228,463,713.24

### 34、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本

主营业务	2,087,523,438.23	1,698,236,248.68	1,317,640,288.66	1,035,902,194.46
其他业务	740,484.98	150,298.15	708,483.32	36,782.40
合计	2,088,263,923.21	1,698,386,546.83	1,318,348,771.98	1,035,938,976.86

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是  否

### 35、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	6,475,246.48	4,076,885.35
教育费附加	4,655,215.47	2,997,132.12
房产税	1,275,582.23	1,236,886.73
其他	171,163.07	201,394.40
合计	12,577,207.25	8,512,298.60

### 36、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	20,263,027.82	11,486,174.73
招投标费	7,370,716.42	7,713,312.46
差旅费	1,449,655.11	1,005,200.06
招待费	3,095,973.24	1,208,445.80
办公费	1,016,368.09	655,440.35
折旧费	59,802.01	39,103.21
其他	1,737,020.73	1,018,747.06
合计	34,992,563.42	23,126,423.67

### 37、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	102,382,795.38	74,032,840.26
股权激励费用	16,933,935.02	
中介机构服务费	12,719,223.78	11,755,330.28

品宣费	6,009,226.35	9,231,276.71
折旧费	6,909,880.59	4,053,143.19
办公费	5,465,285.32	5,078,372.70
业务招待费	3,661,360.16	3,768,603.34
差旅费	2,596,490.58	1,997,266.96
无形资产摊销	1,911,248.87	2,143,753.08
车辆使用费	1,062,868.25	672,540.81
其他	3,544,181.00	7,044,530.75
合计	163,196,495.30	119,777,658.08

### 38、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	1,122,830.86	
减：利息收入	8,991,716.14	5,898,457.34
加：手续费等	946,544.29	643,017.83
合计	-6,922,340.99	-5,255,439.51

### 39、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助	287,000.04	287,000.04
与收益相关的政府补助	8,793,813.18	11,442,310.85
增值税优惠	8,071,358.92	4,920,539.08
代扣个人所得税手续费返还	584,460.55	679,294.76
合计	17,736,632.69	17,329,144.73

### 40、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产在持有期间的投资收益	196,429.00	1,687,049.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	194,277.78	4,280,974.99
合计	390,706.78	5,968,023.99

**41、公允价值变动收益**

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	2,277,100.00	
合计	2,277,100.00	

**42、信用减值损失**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-7,303,243.63	-4,177,568.27
合计	-7,303,243.63	-4,177,568.27

**43、营业外收入**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产毁损报废利得	44,307.51	135,430.24	44,307.51
罚款收入	7,499.00		7,499.00
其他	90,621.72	422.89	90,621.72
合计	142,428.23	135,853.13	142,428.23

**44、营业外支出**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
对外捐赠	152,880.00	262,700.00	152,880.00
赔偿款	45,550.42	89,040.59	45,550.42
非流动资产毁损报废损失	77,489.40	109,235.04	77,489.40
其他	294,448.29	117,481.21	294,448.29
合计	570,368.11	578,456.84	570,368.11

## 45、所得税费用

### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	34,785,926.33	23,668,951.52
递延所得税费用	-2,459,597.61	-722,275.23
合计	32,326,328.72	22,946,676.29

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	198,706,707.36
按法定/适用税率计算的所得税费用	29,806,006.10
子公司适用不同税率的影响	521,713.07
调整以前期间所得税的影响	1,545,786.82
非应税收入的影响	-566,796.38
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	885,589.71
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-897,473.80
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,031,503.20
所得税费用	32,326,328.72

## 46、其他综合收益

详见附注五(一)30之说明。

## 47、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到政府补贴资金	8,793,813.18	11,442,310.85
收到代收业主经营收入款净额		6,535,507.91
收到银行利息收入	8,991,716.14	5,898,457.34
收到项目押金及保证金净额	2,625,392.15	

支付代收代付水电费净额	2,731,935.92	
收到其他	1,474,972.83	879,495.63
合计	24,617,830.22	24,755,771.73

**(2) 支付的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的管理费用	34,270,392.43	37,509,445.20
支付的销售费用	14,669,733.59	11,601,145.73
支付履约保证金净额	17,531,282.62	4,834,881.89
支付代收业主经营收入款净额	16,840,610.23	
支付单位往来款	2,377,443.61	
支付投标保证金净额	2,103,824.98	5,248,411.19
支付保函保证金	3,835,590.20	4,928,611.72
支付其他	6,150,667.99	4,158,886.84
合计	97,779,545.65	68,281,382.57

**(3) 收到的其他与投资活动有关的现金****(4) 支付的其他与投资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付子公司民兴物业原股东股利		10,057,266.36
合计		10,057,266.36

**(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金****(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付租赁负债	6,152,279.48	
退还股权激励认购款	1,661,310.00	
购买子公司成都嘉峰少数股东股权款	957,390.00	
合计	8,770,979.48	

## 48、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	166,380,378.64	131,979,174.73
加：资产减值准备	7,303,243.63	4,177,568.27
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,740,793.55	8,758,363.44
使用权资产折旧	6,298,624.18	
无形资产摊销	1,911,248.87	2,143,753.08
长期待摊费用摊销	788,243.01	24,803.70
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	33,181.89	-26,195.20
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-2,277,100.00	
财务费用（收益以“-”号填列）	1,122,830.86	
投资损失（收益以“-”号填列）	-390,706.78	-5,968,023.99
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,982,389.48	-812,888.66
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	522,791.87	90,613.43
存货的减少（增加以“-”号填列）	-4,393,708.51	-1,300,405.21
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-160,867,954.88	-28,165,329.54
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	29,766,096.65	62,424,363.44
其他	16,933,935.02	
经营活动产生的现金流量净额	71,889,508.52	173,325,797.49
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	659,073,081.22	668,972,138.13
减：现金的期初余额	668,972,138.13	615,533,377.97
现金及现金等价物净增加额	-9,899,056.91	53,438,760.16

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	9,750,000.00
其中：	--
重报物业	9,750,000.00

减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	219,287.91
其中：	--
重报物业	219,287.91
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	6,586,107.50
其中：	--
民兴物业	6,586,107.50
取得子公司支付的现金净额	16,116,819.59

### (3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	659,073,081.22	668,972,138.13
其中：库存现金	529,352.65	672,727.93
可随时用于支付的银行存款	658,543,728.57	668,299,410.20
三、期末现金及现金等价物余额	659,073,081.22	668,972,138.13

其他说明：期末，货币资金中 11,372,732.55 元系为开立保函存入的保证金，不满足现金及现金等价物的定义，编制现金流量表时已剔除。

### 49、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	11,372,732.55	保函保证金
合计	11,372,732.55	--

### 50、政府补助

#### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
购房补贴	287,000.04	其他收益	287,000.04
社会保险补贴	3,633,955.53	其他收益	3,633,955.53
稳岗补贴	2,888,531.95	其他收益	2,888,531.95
职工培训补贴	246,000.00	其他收益	246,000.00
新型学徒培训补贴	1,252,904.38	其他收益	1,252,904.38

以工代训补贴	609,800.00	其他收益	609,800.00
其他	162,621.32	其他收益	162,621.32

## (2) 政府补助退回情况

适用  不适用

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
重报物业	2021年04月14日	9,750,000.00	60.00%	增资	2021年04月14日	工商变更完成	6,380,975.79	611,450.81

其他说明：

公司于2021年3月1日与重庆日报报业产业有限责任公司、重报物业签订了《关于重庆重报物业管理有限责任公司之增资扩股协议书》（以下简称增资扩股协议），增资扩股协议约定公司以货币资金的方式向重报物业增资，并在增资完成后持有重报物业60%的股权。本次增资涉及投资款项金额为975万元，其中75万元计入重报物业的注册资本，900万元计入其资本公积，公司应于增资扩股协议签订且生效后10个工作日内完成增资价款的支付。截至2021年4月14日，公司已完成增资款项的支付，重报物业已完成工商变更登记。

#### (2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	重报物业
--现金	9,750,000.00
合并成本合计	9,750,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	6,431,478.53
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	3,318,521.47

#### (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	11,610,590.61	11,610,590.61
货币资金	219,287.91	219,287.91
应收款项	11,371,737.67	11,371,737.67
固定资产	19,565.03	19,565.03
负债：	891,459.72	891,459.72
应付款项	891,459.72	891,459.72
净资产	10,719,130.89	10,719,130.89
减：少数股东权益	4,287,652.36	4,287,652.36
取得的净资产	6,431,478.53	6,431,478.53

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

根据公司与重庆日报报业产业有限责任公司、重报物业签订的增资扩股协议，协议各方依据重报物业历史盈利状况，考虑合同平均周期协商定价。购买日，重报物业资产负债项目无明显增值或减值，公司按购买日账面价值确认为公允价值。

#### (4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是  否

## 2、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是  否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是  否

## 3、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额 (万元)	出资比例
深圳慧链云科技有限公司	设立	2021年3月16日	5,000.00	100.00%
上海新大正新企业服务有限公司	设立	2021年4月27日	暂未出资	100.00%
南阳新大正物业服务有限责任公司	设立	2021年4月28日	153.00	51.00%
贵阳市大正慧能智慧城市运营服务有限公司	设立	2021年5月18日	102.00	51.00%

重庆大正贵博城市环境服务有限公司	设立	2021年9月14日	153.00	51.00%
重庆新大正美餐餐饮服务有限公司	设立	2021年12月15日	5.10	51.00%

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
重庆大世界保洁有限公司	重庆	重庆市渝中区	保洁服务	100.00%		设立
成都嘉峰世界清洁保养有限公司	成都	成都市锦江区	保洁服务	30.00%	70.00%	设立
重庆大正保安服务有限公司	重庆	重庆市渝中区	保安服务	80.00%	20.00%	设立
四川民兴物业管理有限公司	成都	成都市青羊区	物业服务	100.00%		非同一控制下企业合并
重庆益客精厨餐饮管理有限公司	重庆	重庆市渝中区	餐饮服务	100.00%		设立
重庆高筹智能工程有限公司	重庆	重庆市渝中区	建筑智能化系统设计、工程设计	100.00%		设立
重庆慧璧物业服务有限公司	重庆	重庆市璧山区	物业服务	100.00%		设立
重庆大正融信物业管理有限公司	重庆	重庆市沙坪坝区	物业服务	60.00%		设立
重庆重报物业管理有限责任公司	重庆	重庆市渝中区	物业服务	60.00%		非同一控制下企业合并
重庆新大正航空科技有限公司	重庆	重庆市渝中区	航空管理服务	51.00%		设立
深圳慧链云科技有限公司	深圳	深圳市南山区	软件开发	100.00%		设立
贵阳市大正辉尚智慧城市运营服务有限公司	贵阳	贵阳市观山湖区	物业服务	50.00%		设立
青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司	青岛	青岛市李沧区	物业服务	65.00%		设立
重庆大疆商业管理有限公司	重庆	重庆市渝中区	商务服务业	100.00%		设立
重庆智邦整合企业管理咨询有限公司	重庆	重庆市渝中区	企业管理咨询	100.00%		设立
上海新大正新企业服务有限公司	上海	上海市虹口区	企业管理咨询	100.00%		设立
南阳新大正物业服务有限责任公司	南阳	南阳市城乡一体化示范区	物业服务	51.00%		设立
贵阳市大正慧能智慧城市运营服务有限公司	贵阳	贵阳市观山湖区	城市运营服务	51.00%		设立

重庆大正贵博城市环境服务有限公司	重庆	重庆市涪陵区	城市运营服务	51.00%		设立
重庆新大正美餐餐饮服务有限公司	重庆	重庆市渝中区	餐饮服务	51.00%		设立

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

### (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
成都嘉峰世界清洁保养有限公司	2021年3月24日	70.00%	100.00%

### (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

	成都嘉峰世界清洁保养有限公司
--现金	957,390.00
购买成本/处置对价合计	957,390.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	834,041.64
差额	123,348.36
其中：调整资本公积	123,348.36

#### 其他说明

2021年1月28日，公司分别与高峰、王春梅签订《股权转让协议》，公司以638,260.00元协议购买高峰持有成都嘉峰世界清洁保养有限公司20%股权，以319,130.00元协议购买王春梅持有成都嘉峰世界清洁保养有限公司10%股权，上述股权转让业经重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司评估，并出具了《资产评估报告》（谛威资产评报字（2020）第519号），成都嘉峰世界清洁保养有限公司全部股权评估值为319.13万元。截至2021年3月24日，上述股权转让价款已支付，股权转让的工商变更登记已办理完毕。

## 十、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

### (一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

#### 1. 信用风险管理实务

### （1）信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。
- 3) 上限标准为债务人合同付款(包括本金和利息)逾期超过90天。

### （2）违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

#### 1) 定量标准

债务人在合同付款日后逾期超过90天仍未付款；

#### 2) 定性标准

① 债务人发生重大财务困难；

② 债务人违反合同中对债务人的约束条款；

③ 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

④ 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

### 2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五（一）3、五（一）5之说明。

### 4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

#### （1）货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

#### （2）应收款项

本公司定期对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至2021年12月31日，本公司应收账款的22.54%(2020年12月31日：25.91%)源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

### （二）流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。本公司货币资金充裕，合理平衡营运资金需求，不存

在重大的流动性风险。

#### 金融负债按剩余到期日分类

项目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
应付账款	96,055,461.54	96,055,461.54	96,055,461.54		
其他应付款	76,431,515.30	76,431,515.30	76,431,515.30		
一年内到期的非流动负债	9,268,888.59	10,639,026.92	10,639,026.92		
租赁负债	23,368,348.56	25,595,040.76		21,829,794.30	3,765,246.46
小计	205,124,213.99	208,721,044.52	183,126,003.76	21,829,794.30	3,765,246.46

(续上表)

项目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
应付账款	82,512,920.54	82,512,920.54	82,512,920.54		
其他应付款	75,110,725.97	75,110,725.97	75,110,725.97		
小计	157,623,646.51	157,623,646.51	157,623,646.51		

(三) 市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

#### 1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。

#### 2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融			32,914,874.00	32,914,874.00

资产				
(2) 权益工具投资			32,914,874.00	32,914,874.00
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			46,307,400.00	46,307,400.00
(四) 投资性房地产			46,307,400.00	46,307,400.00
2.出租的建筑物			46,307,400.00	46,307,400.00
持续以公允价值计量的资产总额			79,222,274.00	79,222,274.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

## 2、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

投资性房地产为持续第三层次公允价值计量的出租建筑物，公司的投资性房地产地理位置较好、存在类似交易案例，交易价格容易获取，期末公司主要采用市场法对投资性房地产进行评估，该方法存在的风险或缺陷主要来自于交易案例的可比性和交易价格的真实性。

其他非流动金融资产为持续第三层次公允价值计量的其他权益工具投资，被投资企业重庆旅商投资（集团）有限公司、重庆德同领航创业投资中心（有限合伙）、前海勤博教育科技有限公司（深圳）有限公司、重庆大正清洁服务有限公司的经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化，公司按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本公司的实际控制人情况

股东名称	与公司关系	持股比例(%)	表决权比例(%)	备注
王宣	股东	28.65	33.27	[注1]
李茂顺	股东	6.91	6.91	[注2]
陈建华	股东	1.73	1.73	[注3]
廖才勇	股东	1.66	1.66	[注4]

[注1]截至2021年12月31日，王宣持有本公司28.65%股权，同时在本公司股东重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）持有26.7221%出资并任执行合伙企业事务的普通合伙人

[注2]截至2021年12月31日，李茂顺持有本公司6.91%股权，同时在本公司股东重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）持有14.40%出资并任执行合伙企业事务的普通合伙人

[注3]截至2021年12月31日，陈建华持有本公司1.73%股权，同时在本公司股东重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）持有7.20%出资并任执行合伙企业事务的普通合伙人

[注4]截至2021年12月31日，廖才勇持有本公司1.66%股权，同时在本公司股东重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）持有7.20%出资并任执行合伙企业事务的普通合伙人

[注5]截至2021年12月31日，重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）持有本公司17.28%股权；

[注6]王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇已签订《一致行动人协议》，共同为本公司实际控制人。

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七之说明。

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

## 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
重庆大正清洁服务有限公司	公司持有 10% 股份
前海勤博教育科技（深圳）有限公司	实际控制人担任董事，公司持有 2.5% 股份

## 5、关联交易情况

### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
重庆大正清洁服务有限公司	接受劳务	1,698,070.58		否	2,423,977.71
前海勤博教育科技（深圳）有限公司	职工教育	16,172.50		否	180,000.00

### （2）关联租赁情况

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
王宣	房屋		33,600.00

### （3）关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

关键管理人员报酬	13,356,644.72	10,840,418.47
----------	---------------	---------------

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	重庆大正清洁服务有限公司	275,628.94	330,558.36
	王宣	33,600.00	33,600.00
合计		309,228.94	364,158.36

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	1,579,500.00
公司本期行权的各项权益工具总额	0.00
公司本期失效的各项权益工具总额	109,012.00

其他说明

#### (1) 2021年度限制性股票激励计划

根据公司第二届董事会第五次会议和2021年第一次临时股东大会审议通过的《关于公司<2021年限制性股票激励计划(草案)>及其摘要的议案》以及第二届董事会第八次会议决议，公司拟通过定向增发的方式向激励对象授予限制性股票数量125.33万股(其中首次授予限制性股票105.30万股，首次授予激励对象17人，预留限制性股票20.03万股)，每股面值1元，授予价格为26.92元/股。根据公司第二届董事会第八次会议决议，将本次股权激励计划授予的限制性股票数量调整为187.995万股，首次授予数量调整为157.95万股，授予价格调整为每股人民币17.58元。截至2021年5月17日，公司已收到17名股权激励对象以货币资金缴纳的 限制性股票认购款27,767,610.00元，其中计入股本1,579,500.00，计入资本公积(股本溢价)26,188,110.00元。

激励计划的主要内容：

1) 公司授予激励对象限制性股票数量为157.95万股，激励计划的有效期为60个月，在限制性股票解除限售期内，若达到激励计划规定的行权/解除限售条件，激励对象可分五次申请行权/解除限售；

2) 限制性股票的认购价格为17.58元/股；

3) 有效期为自授权日起60个月；

4) 授予日为2021年5月19日；

5) 行权/解除限售条件：

① 公司层面业绩考核要求

本激励计划考核年度为 2021-2025 年五个会计年度，每个会计年度考核一次，在解除限售的各个会计年度中，分年度进行业绩考核并解除限售，以达到业绩考核目标作为激励对象的解除限售条件。以2020年度营业收入、净利润值为基数，对各考核年度的营业收入增长率、净利润增长率进行考核，根据上述指标每年对应的完成情况核算公司层面解锁比例。公司业绩考核目标及解锁比例安排如下表所示：

项 目	说明
第一次行权/解除限售条件	2021年度营业收入同比2020年增长不低于45%；并且公司净利润同比2020年增长不低于35%
第二次行权/解除限售条件	2022年度营业收入同比2020年增长不低于110%；并且公司净利润同比2020年增长不低于90%
第三次行权/解除限售条件	2023年度营业收入同比2020年增长不低于200%；并且公司净利润同比2020年增长不低于150%
第四次行权/解除限售条件	2024年度营业收入同比2020年增长不低于280%；并且公司净利润同比2020年增长不低于210%
第五次行权/解除限售条件	2025年度营业收入同比2020年增长不低于360%；并且公司净利润同比2020年增长不低于280%

注：上述“营业收入”以经公司聘请的符合资质的会计师事务所审计的合并报表所载数据为计算依据。上述“净利润”是指经审计的归属于上市公司股东的净利润，并剔除股份支付费用的影响。

② 组织层面绩效考核要求

激励对象的绩效评价结果分为优秀、良好、合格、不合格四个等级，考核评价表适用于考核对象。组织层面的业绩考核根据公司的绩效管理方案中核心业绩 指标年度考核得分。按照组织层面的完成情况，按比例解锁：评价结果为优秀的 则 100%，评价为良好的则同比例得分，评价为合格的 60%，不合格的则为0。

③ 个人层面绩效考核要求

公司人力资源中心将负责对激励对象每个考核年度的综合考评进行打分，薪酬与考核委员会负责审核公司绩效考评的执行过程和结果，并依照审核的结果确定激励对象解除限售的比例。激励对象的绩效评价结果分为 A、B、C、D、E 五个等级，考核评价表适用于考核对象。届时根据下表确定激励对象解除限售的比例：

评价分数	C 及以上(A、B、C) (得分≥80)	D(60 ≤得分 <80)	E(得分 <60)
标准系数	1	0.6	0

激励对象个人当年实际解除限售额度=个人当年计划解除限售额度×集团层面解除限售比例×组织层面绩效考核系数×个人层面标准系数。激励对象因考核当年不能解除限售的限制性股票，由公司按授予价格回购注销。

6) 解除限售安排：若达到激励计划规定的解除限售条件，激励对象可分五次申请解除限售，自授予日

起12个月后、24个月后、36个月、48个月、60个月后分别可申请解除限售额度上限为授予限制性股票总量的30%、30%、20%、10%、10%，各批实际解除限售数量与激励对象考核结果挂钩。激励对象考核当年不能解除限售的限制性股票，由公司回购注销。

#### 7) 股票回购情况

2021年7月20日，根据公司第二届董事会第九次会议审议通过的《关于回购注销部分限制性股票的议案》和修改后章程的规定，鉴于股权激励对象张营利因个人原因离职，不再符合激励条件，公司决定对其已获授但尚未解锁的限制性股票合计5.7万股进行回购注销。本次注销涉及2021年股权激励计划首次授予的限制性股票5.7万股，注销后2021年股权激励计划首次授予限制性股票的数量由157.95万股调整为152.25万股。

2021年12月，鉴于股权激励对象张民胜因个人原因离职，不再符合激励条件，公司决定对其已获授但尚未解锁的限制性股票合计3.75万股进行回购。本次回购涉及2021年股权激励计划首次授予的限制性股票3.75万股，回购后2021年股权激励计划首次授予限制性股票的数量由152.25万股调整为148.5万股。

## 2、以权益结算的股份支付情况

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	授予日的市场价格
可行权权益工具数量的确定依据	根据最新取得的可行权职工数、职工考核变动等后续信息进行估计
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	16,933,935.02
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	16,933,935.02

## 3、以现金结算的股份支付情况

适用  不适用

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

截至2021年12月31日止，开具的保函如下：

品 种	交易金额	保证金余额	备注
保函-人民币	42,310,027.85	11,372,732.55	

除上述承诺事项外，截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的其他重要承诺事项。

## 2、或有事项

### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要或有事项。

### (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 十五、资产负债表日后事项

## 十六、其他重要事项

### 1、分部信息

#### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

本公司主要业务为物业服务。公司将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果。因此，本公司无需披露分部信息。

## 8、其他

### 1. 公司作为承租人

(1) 使用权资产相关信息详见本财务报表附注七25之说明；

(2) 公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报表附注五、42之说明。计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

项 目	本期数	上年同期数
短期租赁费用	11,526,780.90	7,297,898.20
低价值资产租赁费用（短期租赁除外）	1,166,820.01	577,341.57
合 计	12,693,600.91	7,875,239.77

#### (3) 与租赁相关的当期损益及现金流

项 目	本期数	上年同期数
租赁负债的利息费用	1,122,830.86	
与租赁相关的总现金流出	18,845,880.39	

(4) 租赁负债的到期期限分析和相应流动性风险管理详见本财务报表附注八(二)之说明。

### 2. 公司作为出租人

#### (1) 经营租赁

##### 1) 租赁收入

项 目	本期数	上年同期数
租赁收入	729,343.47	459,605.58
其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关收入		

2) 经营租赁资产

项 目	期末数	上年年末数
固定资产	4,869,392.15	
投资性房地产	6,850,600.00	7,299,700.00
小 计	11,719,992.15	7,299,700.00

经营租出固定资产详见本财务报表附注五(一)10之说明。

3) 根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁未来将收到的未折现租赁收款额

剩余期限	期末数	上年年末数
1年以内	406,358.52	
1-2年	203,659.20	
合 计	610,017.72	

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	507,128.65	0.19%	507,128.65	100.00%		507,128.65	0.33%	507,128.65	100.00%	
按组合计提坏账准备的应收账款	273,196,000.26	99.81%	14,479,489.67	5.30%	258,716,510.59	153,881,041.63	99.67%	8,661,308.32	5.63%	145,219,733.31
合计	273,703,128.91	100.00%	14,986,618.32	5.48%	258,716,510.59	154,388,170.28	100.00%	9,168,436.97	5.94%	145,219,733.31

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
无锡知谷网络科技有限公司	316,016.65	316,016.65	100.00%	款项收回存在重大不确定性
重庆云铝商业管理有限公司	191,112.00	191,112.00	100.00%	款项收回存在重大不确定性
合计	507,128.65	507,128.65	--	--

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
信用风险特征组合	269,370,049.78	14,479,489.67	5.38%
合并范围内关联方组合	3,825,950.48		5.30%
合计	273,196,000.26	14,479,489.67	--

确定该组合依据的说明:

信用风险特征组合中, 采用账龄损失率对照表计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	266,455,653.66	13,322,782.68	5.00
1-2年	999,940.45	99,994.05	10.00
2-3年	1,004,222.45	301,266.74	30.00
3-4年	224,749.60	112,374.80	50.00
4-5年	212,061.12	169,648.90	80.00
5年以上	473,422.50	473,422.50	100.00
小计	269,370,049.78	14,479,489.67	5.38

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备, 请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

适用  不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	账面余额
1年以内(含1年)	269,598,930.89
1至2年	1,682,613.70
2至3年	1,004,222.45

3年以上	1,417,361.87
3至4年	731,878.25
4至5年	212,061.12
5年以上	473,422.50
合计	273,703,128.91

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	507,128.65					507,128.65
按组合计提坏账准备	8,661,308.32	5,818,181.35				14,479,489.67
合计	9,168,436.97	5,818,181.35				14,986,618.32

## (3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
客户一	31,171,636.79	11.39%	1,558,581.84
客户二	18,298,195.73	6.69%	914,909.79
客户三	13,098,891.73	4.79%	785,282.64
客户四	7,011,125.52	2.56%	350,556.28
客户五	6,374,368.27	2.33%	318,718.41
合计	75,954,218.04	27.76%	--

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	123,385,376.38	85,757,189.81
合计	123,385,376.38	85,757,189.81

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

2) 重要逾期利息

3) 坏账准备计提情况

适用  不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

3) 坏账准备计提情况

适用  不适用

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内关联方往来	27,659,333.76	11,613,968.97
履约保证金	79,060,023.05	61,684,437.20
投标保证金	13,555,318.98	11,674,494.00
项目备用金	3,906,947.36	3,152,553.31
代收代付水电费	1,923,489.33	2,986,884.15
其他	4,794,450.38	2,329,067.87
合计	130,899,562.86	93,441,405.50

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	3,293,806.79	1,143,554.42	3,246,854.48	7,684,215.69

2021年1月1日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-226,953.87	226,953.87		
--转入第三阶段		-255,674.63	255,674.63	
本期计提	1,705,274.24	-660,925.92	-924,137.73	120,210.59
本期转回			-290,239.80	-290,239.80
2021年12月31日余额	4,772,127.16	453,907.74	2,288,151.58	7,514,186.48

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1年以内（含1年）	123,038,705.03
1至2年	4,602,249.34
2至3年	2,556,746.30
3年以上	701,862.19
3至4年	277,433.32
4至5年	358,441.20
5年以上	65,987.67
合计	130,899,562.86

### 3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
客户一	履约保证金	10,257,077.03	1年以内	7.84%	512,853.85
客户二	履约保证金、投标保证金、其他	9,985,804.81	1年以内、1-2年	7.63%	597,834.24
客户三	合并范围内关联方往来	8,440,611.48	1年以内	6.45%	
客户四	合并范围内关联方往来	7,885,669.56	1年以内	6.02%	
客户五	投标保证金	3,460,000.00	1年以内	2.64%	173,000.00
合计	--	40,029,162.88	--	30.58%	1,283,688.09

### 3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	182,359,000.00	1,550,000.00	180,809,000.00	115,478,000.00	1,550,000.00	113,928,000.00
对联营、合营企业投资	1,247,664.22		1,247,664.22			
合计	183,606,664.22	1,550,000.00	182,056,664.22	115,478,000.00	1,550,000.00	113,928,000.00

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
重庆大世界保洁有限公司	1,378,000.00					1,378,000.00	
重庆大正融信物业管理有限公司	300,000.00					300,000.00	
重庆益客精榭餐饮管理有限公司							550,000.00
重庆大正保安服务有限公司	4,800,000.00					4,800,000.00	
重庆智邦整合企业管理咨询有限公司							1,000,000.00
重庆高筹智能工程有限公司	7,000,000.00					7,000,000.00	
重庆大疆商业管理有限公司	500,000.00					500,000.00	
重庆慧璧物业服务服务有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00	
青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司	1,950,000.00					1,950,000.00	
民兴物业	97,000,000.00					97,000,000.00	
贵阳市大正辉尚智慧城市运营服务有限公司		3,000,000.00				3,000,000.00	
深圳慧链云科技有限公司		50,000,000.00				50,000,000.00	
贵阳市大正慧能智慧城市运营服务有限公司		1,020,000.00				1,020,000.00	
南阳新大正物业服务有限责任公司		1,530,000.00				1,530,000.00	
重庆重报物业管理有限责任公司		9,750,000.00				9,750,000.00	
重庆大正贵博城市环境服务有限公司		1,530,000.00				1,530,000.00	
重庆新大正美餐餐饮服务服务有限公司		51,000.00				51,000.00	
合计	113,928,000.00	66,881,000.00				180,809,000.00	1,550,000.00

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
二、联营企业												
成都嘉峰世界清洁保养有限公司		957,390.00		290,274.22							1,247,664.22	
小计		957,390.00		290,274.22							1,247,664.22	
合计		957,390.00		290,274.22							1,247,664.22	

## (3) 其他说明

## 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,584,130,948.55	1,277,161,060.07	1,128,702,743.23	881,386,029.09
其他业务	466,197.05		679,813.38	36,782.40
合计	1,584,597,145.60	1,277,161,060.07	1,129,382,556.61	881,422,811.49

## 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	840,000.00	6,228,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	332,057.35	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	196,429.00	1,687,049.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	194,277.78	4,280,974.99
合计	1,562,764.13	12,196,023.99

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-33,181.89	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	8,071,358.92	
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）	9,080,813.22	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	194,277.78	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	2,277,100.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-394,757.99	
减：所得税影响额	2,943,168.30	
少数股东权益影响额	59,471.73	
合计	16,192,970.01	--

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。

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项目的情况说明

适用  不适用

### 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	18.49%	1.03	1.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	16.69%	0.93	0.93