

重庆新大正物业集团股份有限公司

2021 年半年度报告

2021 年 07 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、高级管理人员保证半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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

公司独立董事张洋女士因工作原因未能亲自出席审议本报告的董事会会议，委托独立董事刘星先生代为出席会议并行使表决权；公司外部董事张乐先生因工作原因未能亲自出席审议本报告的董事会会议，委托董事长李茂顺先生代为出席会议并行使表决权。其他董事均亲自出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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	9
第四节 公司治理	26
第五节 环境和社会责任.....	29
第六节 重要事项	32
第七节 股份变动及股东情况.....	36
第八节 优先股相关情况.....	42
第九节 债券相关情况	43
第十节 财务报告	44

备查文件目录

- (一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- (二) 报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正文及公告的原稿。

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、新大正	指	重庆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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

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	重庆新大正物业集团股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	新大正		
公司的外文名称（如有）	Chongqing new dazheng property group co.,LTD		
公司的外文名称缩写（如有）	NDZ		
公司的法定代表人	李茂顺		

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、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2020 年年报。

2、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2020 年年报。

四、主要会计数据和财务指标

公司无需追溯调整或重述以前年度会计数据

项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	896,376,680.90	567,327,011.61	58.00%

归属于上市公司股东的净利润（元）	74,386,375.56	53,760,901.54	38.37%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	68,864,738.73	50,975,175.24	35.09%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-158,697,977.84	-23,349,253.74	-579.67%
基本每股收益（元/股）	0.4607	0.5003	-7.92%
稀释每股收益（元/股）	0.4607	0.5003	-7.92%
加权平均净资产收益率	8.56%	7.02%	1.54%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比 上年度末增减
总资产（元）	1,209,575,105.15	1,232,555,506.35	-1.86%
归属于上市公司股东的净资产（元）	895,793,594.68	850,302,006.73	5.35%

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	162,775,500
--------------------	-------------

用最新股本计算的全面摊薄每股收益

支付的优先股股利	0.00
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.4570

五、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。

六、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额	说明
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	2,407,520.56	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	3,394,479.61	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	853,138.91	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-143,125.17	

减：所得税影响额	975,615.95	
少数股东权益影响额（税后）	14,761.13	
合计	5,521,636.83	--

公司报告期不存在将根据《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》定义、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，提供综合物业管理服务、专业管理服务和增值服务。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。

随着我国后勤社会化改革的持续推进、社会专业化分工的需求增加、投入市场进行物业服务公开招投标的建筑类型逐年增多，公司紧跟市场步伐，开拓新兴产品，不断丰富自身产品结构。截至报告期末，公司拥有学校物业、公共物业、航空物业、办公物业、商住物业五大业态，涵盖学校物业、航空物业、办公物业、园区物业、场馆物业、医养物业、市政物业、公共物业、住宅物业、商业物业十大系列产品，并在学校、航空和公共场馆等细分领域形成全行业领先优势。公司在主营业务专业化分工的基础上，在技术上也实行专业化分工，设立了设施管理公司、保安服务公司、餐饮服务公司、清洁服务公司、商务公司等专业化子公司，一方面为主营业务搭建总部技术支撑平台，另一方面也通过积极拓展外部市场为公司规模化做贡献。报告期内，公司开始布局城市服务领域，设立多个智慧城市运营主体，推进资产运营合作，并联合专业机构研究社会资本参与城市运营的模式，实地踏勘多个老旧小区改造项目。

1、物业管理服务

(1) 综合物业管理服务

公司专注城市公共服务与设施管理，为机关、企事业单位办公楼、场馆、公园、地铁、机场、学校、医院等多种类型的公共设施项目提供一体化综合服务，包含建筑运维、运行及公共秩序、客户人性化体验、环境绿化、设施设备管理、商业策划、创新服务等内容，为客户提供全方位的后勤一体化管理服务。

不同于传统住宅物业，公建物业往往具有硬件高档、空间开放、人流量大、非业主访客/游客居多、安全要求极高等特点，除提供基础物业服务外，我们针对不同业态客户的需求特性，制定专业化及个性化服务：如在学校物业，我们围绕“让学校专注教育”的服务理念，努力以“三全育人”为指导来设计学校的师生生活服务、教学辅助管理、学生公寓管理等服务模式；在航空物业，我们立足“四型机场——智慧、绿色、人文、平安”的建设核心，策划智能机械作业、空防安全、旅客宣导、手推车管理、飞行区及地面航空安全保障等运营方案；在公共物业，我们结合建筑及客户特点，制定突发性事件处置、场馆的游客入场安检、节假日大型活动保障等特性化服务。

公司坚持“以客户为本”的服务文化，信守“先做客户人，再做新大正人”的服务承诺，不断将服务体验翻新出新，赋予新的动能。近年来，伴随科技的大力发展，我们将智慧化运用于实地服务场景，“智慧卫生间”“能源管理系统”“高校慧服务”等一系列业务智慧化措施助力更新服务，并在具有大型机具使用场景的公建场所大力实行人机替换，通过科技赋能，提高服务质量和效率，持续实现产品力和竞争力的有效提升。

公司“基础物业服务+个性化服务+科技赋能”有效结合的后勤一体化综合物业管理服务形式，不仅能够充分满足客户后勤需求，增强客户黏性，还能有效节约客户建筑物资产及设备设施使用成本，提高设施运行效率，最终实现在管物业资产的保值、增值。

(2) 专业管理服务

专业创造价值。通过不断探索专业化的发展道路，我们根据物业的不同属性提供专业化的管理服务，设立了保洁、保安、设施、餐饮、商管五大专业子公司，独立运营，提供环境绿化管理、秩序维护保障、设备设施维护及保养、餐饮服务、商业运营管理专业服务。公司通过划分专业业务深入运营，实现技术上的专业化分工，为主营业务提供服务标准、技术支撑，对专业技术能力进行整合和产品研究；另一方面以此支持拓展外部市场经营领域，为公司创造一流物业企业做有力支撑。

(3) 增值服务

增值服务是公司的溢价服务的体现。我们向客户提供合作内容以外的创新服务，让公司的专业能力、品牌影响力、抗风险能力给客户带来更好的服务体验升级和更多的附加价值。除基础物业服务的补充外，我们针对各类业态客户需求不同，提供政务服务、商务服务、招商租赁、企业推介等多项增值服务产品，为客户创造有价值的服务。

2、五大业态介绍

公司通过向业主及使用人提供物业管理区域内的保洁、绿化、秩序维护等基础物业服务，来获取物业服务费的收入。公司五大业态主要提供综合物业管理服务：

(1) 学校物业

学校物业面向全国学校提供综合一体化后勤服务，包括各类高校、专科学校及中小学，提供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，在基础物业服务外，还提供教学保障服务、公寓管理服务、能耗管理服务、智慧校园打造、学生创业就业服务等学校特色服务。

(2) 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，并在不断探索并开发智慧城市建设和运营保障服务，深挖并拓展公共城市服务价值。公共物业提供公共业态全方位运营服务方案，在基础物业服务外，还提供针对不同公共项目的特色服务，如场馆特色服务可提供的人文体验服务、智能降耗降低、文化资源管理等，园区特色服务可提供的资源管理服务、运营管理服务、智慧园区打造等，交通特色服务可提供的城市窗口打造、服务区运营、顾客体验升级等，医养特色服务可提供的院感安全、疫情防控、临床支持等，市政特色服务可提供的市政环保、城市美化等。

(3) 航空物业

航空物业围绕机场场站楼为主展开各类物业服务，公司航空物业人信守“先做机场人，再做新大正人”的承诺，专研积累机场物业特色服务管理经验，并构建了新大正航空可视化智慧服务平台、航空物业信息化管理系统等以实现对项目的区域管理、可视化集控。航空物业在基础物业服务外，还提供停车场管理、手推车管理、安保、行李打包、飞行区及地面航空安全保障等多种航空特色服务。

(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。办公物业在基础物业服务外，还围绕办公场景的具体需求提供如政务会议服务、商务接待服务、资产管理服务、餐饮服务等多种办公特色服务。

(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专项物业服务和耗材为主。公司采购模式主要为集中采购，采购针对物业服务中所需的保洁、绿化等专项服务、专项维护设备、清洁用品、绿化用品、养护材料和安保用品等，公司采购供应商相对固定，主要目的为降低成本并保证供货商的稳定性及保证产品和服务品质。

2、服务模式

公司作为综合性物业管理服务提供商，根据不同客户的需求，与客户签订定制化的物业服务合同，提供基础管理管理与后勤保障一体化服务。公司面向多数客户提供安保管理、工程维护、保洁服务、绿化服务等基础物业管理服务，并针对不同业态的特征与客户的需求，提供差异化的特色服务。

3、销售模式

公司主要采取直销的模式，主要通过公开招投标方式获取客户，所有业务均为市场获取。公司主要通过市场开发团队，在公共媒介上获得公开招标信息，或通过原有客户推荐获得招标邀请。获得招标信息后，公司市场团队组织经营管理、专业技术和财务团队等方面的人员对招标物业进行实地考察和评估分析，对招标活动进行策划，制定相应的投标策略和风险控制措施。确定参加某项目投标后，公司按照潜在客户的要求，以满足客户服务需求和公司自身发展为目标编制标书内容。市场团队组织人员携带标书参加开标会议，进行现场答辩。公司收到中标通知后，按标书内容拟订《物业管理服务合同》及相关服务方案，并与客户进行沟通和洽谈。双方达成一致后，签订《物业管理服务合同》，公司随即按照合同内容及服务方案计划开展服务工作。

（三）行业情况

2021年上半年，国家相关部门陆续出台多项政策文件持续推进行业发展。国家住建部、发改委、商务部等十余部门联合发布了《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》等多个重磅政策文件，为物业行业打开新的发展空间。此外，“十四五规划”的发布，将国家治理体系和治理能力现代化摆在突出位置，对加强和创新社会治理、构建基层社会治理新格局提出了新的要求，加快物业服务与养老、乡村振兴、城市服务等融合发展，推动“物业+”的边界不断延伸。

行业数据显示，2019年全国物业管理行业收入规模已达万亿，国内物业管理行业整体市场规模和增速不断攀升，市场集中度进一步提升，行业整合加速、并购规模增大，物业服务延伸城市服务新市场，行业边界进一步扩大，行业整体处于快速发展阶段。

在新的政策环境、竞争形势之下，公司紧紧围绕2021年度经营规划目标，积极践行“规模扩张、品质发展”的发展理念，扩大经营规模的同时，注重发展质量的提升，实现了又快又好地健康发展。

（四）业绩概述

1、收入分析

报告期内，公司实现营业收入89,638万元，较上年同期增长58.00%。受益于2020年翘尾收入、2021年市场拓展上的良好表现，并购项目及合资合作项目带来的收入增长，以及增值服务及延伸服务带来的收入增长，上半年营业收入实现大幅度增长。

市场拓展方面，公司新拓展项目中标总金额约8亿元，饱和年化合同收入金额约4亿元，创历年新高；

同时，受益于公司持续的标准化建设及品质管控，有效提升了项目品质对市场的带动作用，助力新项目拓展及老项目续约。上半年新签年合同额1000万（含）以上项目9个，项目整体品质提升明显，品牌形象持续提升。

（1）省内外分析

单位：人民币万元

区域	2021年1-6月		2020年1-6月	
	营业收入	占比	营业收入	占比
重庆区域	46,920	52.34%	39,265	69.21%
其他区域	42,718	47.66%	17,468	30.79%
合计	89,638	100.00%	56,733	100.00%

报告期内，公司在重庆区域继续保持较强的市场竞争力，营业收入稳定增长，较上年同期增加约7,655万元；重庆以外区域收入快速增长，较上年同期增加约25,250万元。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快速提升至接近公司营业收入的50%，区域收入结构进一步调整，标志着公司已从以重庆为主的区域公司初步成长为一个全国化公司。

今年新拓展项目中标总金额约8亿元，重庆以外区域市场的拓展量占比超过80%。随着公司业务全国化深入推进以及各层级人才的引进，重点中心城市的建设和打造已初具成效。在公司良好的市场拓展能力带动下，城市公司的自主业务拓展能力增强，为后期城市公司的收入稳定增长提供了动力。

（2）分业态分析

单位：人民币万元

项目	2021年1-6月		2020年1-6月		同比变动
	营业收入	占比	营业收入	占比	
学校物业	14,989	16.73%	11,719	20.66%	27.90%
航空物业	10,186	11.37%	7,756	13.68%	31.33%
公共物业	17,889	19.96%	11,737	20.70%	52.41%
办公物业	30,958	34.55%	13,416	23.66%	130.76%
商住物业	15,587	17.39%	12,082	21.30%	29.01%
合计	89,608	100.00%	56,710	100.00%	58.01%

公司主营业务按学校物业、公共物业、航空物业、办公物业、商住物业五大业态划分。

①办公物业营业收入同比增长达130.76%，增长及占比均达到较高水平。办公业态注重对重庆办公市场深耕的同时全国拓展表现良好，2020年下半年开始，公司办公业态新开发产品：军队类项目市场拓展方面快速增长，报告期内实现翘尾收入及报告期内新拓展项目收入，同时受益于并购公司项目以办公类物业为主带来的收入增长。报告期内，办公物业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。

②公共物业营业收入同比增长52.41%，主要系场馆物业、园区物业影响力在全国范围内持续扩大，新开发的医养物业、交通类项目等增长迅速。报告期内，公司在市政环卫类项目取得突破，中标重庆市涪陵新城区市政环卫项目；在医养物业、交通类项目取得良好的拓展成果，中标包神铁路和贵阳、洛阳、合肥等地轨道交通的部分线路，以及襄阳市中医医院等医院项目；场馆物业方面，新中标的国家体育总局冬季运动管理中心承担保障2022年北京冬奥会的备战参赛任务，将成为新大正发展历程中具有标志性意义的体育场馆业态新标杆。

③航空物业营业收入同比增长31.33%，机场布局快速扩张，持续领先国内航空行业业态。报告期内，新中标深圳宝安国际机场、南通兴东国际机场、长沙黄花国际机场、温州龙湾国际机场等4个机场，并开发了安保服务、行李打包等多项业务。公司深耕航空业务领地，目前已进入19个国际机场，公司将继续塑造新大正航空品牌，打造企业航空文化。

④学校物业营业收入同比增长27.90%，报告期内，军事学校类项目在该细分业态中表现突出；期间公司深挖传统增值服务深度，积极开发高营收创新增值产品，潮宝平台覆盖率提升，并推出了诸如暑期寝室清洁、暑期培训保障、迎新物资销售等多种创新业务。报告期内，公司荣获由中国教育后勤协会物业管理专业委员会评选的“2020年全国学校物业服务企业50强”第4名，承担重庆教育后勤协会物业管理专业委员会首届秘书长单位。

⑤商住物业营业收入同比增长29.01%，公司以党建引领商住社区物业建设，积极探索“物业+生活服务”的发展模式，同时积极探寻老旧城区改造与社区治理，挖掘老旧小区改造带来的项目机会。报告期内，商住物业新中标莆田市荔城区鞋服城等物业服务项目。

(3) 分产品分析

单位：人民币万元

项目	2021年1-6月	2020年1-6月	同比变动
	营业收入	营业收入	
物业管理服务	84,557	53,166	59.04%
增值服务	5,051	3,544	42.55%
合计	89,608	56,710	58.01%

公司物业服务收入由物业管理服务（含综合物业物业管理服务、专业物业服务）和物业增值服务收入构成。

报告期内，公司营业收入以物业基础服务收入为主，占比约94.36%，较上年同比增长59.04%；物业增值服务收入占比5.64%，较上年同比增长约42.55%。报告期内，公司积极拓展创新业务，深入挖掘增值服务，新设创新业务孵化中心，全力打造公司在基础物业服务以外的增值服务能力，为公司打造标准化增值

服务产品并在各在管项目进行推广，获得了一定的效益；同时公司注重对在管项目的服务范围及服务内容的延伸拓展，通过为客户提供更多更广的物业服务，实现在管项目的收入增长。物业增值服务作为公司重要的盈利增长点，有利于优化收入结构、突破规模限制。

2、利润分析

报告期内，公司实现归属于上市公司股东的净利润7,439万元，同比增长38.37%，净利润增长主要由经营规模扩大以及增值服务收入增长实现。同时，公司净利润增速较营收增速低，主要是受公司在加速扩张的进程中对各项措施的投入增加以及政策调整带来的人工成本变动影响。报告期内，管理费用7,346万元，较上年同期增长38.01%；销售费用1,149万元，较上年同期增长41.43%。

(1) 成熟项目/新进项目比较分析

单位：人民币万元

项目	2021年1-6月		
	收入占比	毛利	毛利率
成熟项目（1年以上）	80.12%	15,260	21.26%
新进项目（1年以内）	19.88%	2,030	11.39%
合计	100.00%	17,290	19.30%

项目的盈利水平与公司进入时间有关，公建物业项目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。主要在于新进项目因必需的项目员工培训、固定资产投资等原因，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年及报告期内，公司市场拓展连续取得快速增长，新进项目也随之快速增长，截至报告期末，公司新近项目收入占比约19.88%。随着新进项目占比的逐渐增加，公司营业规模逐渐扩大的同时，总体毛利率受到一定影响，较去年下降2.18%。

(2) 省内外比较分析

单位：人民币万元

区域	2021年1-6月	
	毛利	毛利率
重庆区域	9,553	20.37%
其他区域	7,737	18.11%
合计	17,290	19.30%

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，

以扩大新区域的市场占有率。公司目前已初步实现了以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进行一定的初期投入，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) 其他影响盈利的主要因素

①人才储备及引进带来的管理费用增长

自上市以来，公司加大了对优秀人才特别是综合型高级管理人才的引进力度，集团总部及业务条线引进了大量的中高层人才34人，根据市场的变化和发展，公司在去年组建了创新业务孵化、城市运营拓展等团队，今年新设智慧科创中心团队，上述人才的引进及团队的组建对报告期内的管理费用形成一定的影响。报告期内，管理费用7,346万元，较上年同期增长38.01%。

②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，对各大企业进行支持，作为人力密集型行业的企业，关于人力方面的优惠政策影响较大。上年同期疫情相关减免社保影响金额约1,222万元，截至2020年底，疫情相关减免类的社保优惠政策已逐步到期；同时，根据2021年4月份《重庆市人力资源和社会保障局重庆市财政局国家税务总局重庆市税务局关于2021年社会保险缴费有关问题的通知》（渝人社发〔2021〕15号），报告期内公司符合的重庆市困难行业企业社会保险单位缴纳基数上调，影响金额约708万元。

③长期股权激励政策的实施形成了股份支付

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员工持股平台新合伙人的吸纳，上述事项产生的股权激励费用分摊对净利润影响约257万元。

(五) 报告期内重点工作实施情况

报告期内，公司紧紧围绕2021年度经营规划目标展开工作。

1、扩规模增体量，优化业务结构

报告期内，公司全国化迅速推进，随着业务快速拓展，服务范围已覆盖全国23个省市，62座城市，为推动经营规模扩张，公司内生、外延、创新多项并举。通过重点中心城市的打造，增强城市公司自主拓展能力，着力塑造全国性品牌形象，激发内生活力；积极探寻互惠互利、稀缺资源补充的投资合作机会，开展了重点项目合作开发等多种形式战略合作形式，加速规模扩张速度；加大了创新增值服务拓展力度，深

挖服务空间，搭建、推广面向各业态的创新业务平台，并积极探索第三方运营合作等多种运营模式。

2、中台能力建设，提升品质和效能

报告期内，公司着力产品力提升，加强中台能力建设，以匹配全国化发展及业务拓展的需要。完成了2020年标杆项目的评选以及2021年标杆项目建设启动，推动发挥标杆项目示范作用，实现服务品质与服务内容向新项目的快速复制，以标杆建设带动全局服务质量与收入提升；同时，试行项目分级制度，推动项目品质标准化管理，提升项目整体品质水平，引导资源优化配置。

3、加强人才队伍建设，树立创先争优文化

报告期内，公司加大了人才引进、人才培养的力度，并通过上下联动打造集团整体激励机制。公司通过实施头狼计划、拓宽猎头供应商合作机构、推动校企合作、推动内推渠道建设等多种方式加大人才引进力度，并积极推动三级人才培训体系建设，完善内部人才培养发展机。报告期内，公司还完成了2021年限制性股票激励计划的首次授予以及员工持股平台新合伙人的吸纳，长效激励机制进一步健全；优化了短期激励方案、个人绩效管理、荣誉激励等相关规范，充分调动基层级员工工作积极性。

4、推进数字化平台建设，支撑管理与业务发展

报告期内，公司加快了数字化推进工作，以满足公司快速发展需求，支撑创新业务与增值服务发展。公司使用募集资金新设全资子公司深圳慧链云科技有限公司作为信息化建设项目实施主体，在深圳组建专业团队，加快推动企业信息化建设实施。期间试点启动自研基础物业平台并逐步推广应用、拉通管理信息化协同平台提升管理效率、持续优化集团关键流程运作规范，释放集团经营管理效能。

二、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，业务涵盖公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和口碑，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24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。2019年，公司获得中国物业管理协会颁发的“学校物业服务领先企业”“公共场馆服务领先企业”。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。

三、主营业务分析

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

项目	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	896,376,680.90	567,327,011.61	58.00%	受益于 2020 年翘尾收入、2021 年市场拓展上的良好表现，并购项目及合资合作项目带来的收入增长，以及增值服务及延伸服务带来的收入增长，上半年营业收入实现大幅度增长
营业成本	723,239,992.86	445,341,400.05	62.40%	主要系外地市场及新项目拓展，带来的前期投入增加
销售费用	11,493,452.70	8,126,589.75	41.43%	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、差旅及投标费用
管理费用	73,456,848.19	53,226,455.89	38.01%	主要系公司经营规模扩大管理人员增加，以及品牌建设费用、股权激励股份支付及收购民兴物业并表费用影响
财务费用	-3,061,113.36	-2,491,810.71	22.85%	主要系经营规模增长影响
所得税费用	12,262,770.61	9,185,745.91	33.50%	主要系经营规模增长影响
经营活动产生的现金流量净额	-158,697,977.84	-23,349,253.74	-579.67%	主要系公司进入全国化市场拓展阶段，规模持续扩张，以及部分新拓展优质项目及外地项目账期相对较长
投资活动产生的现金流量净额	-29,785,529.26	-308,166,575.53	90.33%	主要系报告期内募集资金现金管理额度下调影响交易性金融资产购买额所致
筹资活动产生的现	-53,103,200.00	-44,798,693.32	-18.54%	2020 年度现金分红约 5,911 万，2019 年度现金

现金流量净额				分红约 4,442 万
现金及现金等价物净增加额	-241,586,707.10	-376,314,522.59	35.80%	主要系报告期内募集资金现金管理额度下调影响

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

项目	本报告期		上年同期		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	896,376,680.90	100%	567,327,011.61	100%	58.00%
分行业					
物业管理服务	896,083,201.26	99.97%	567,097,208.73	99.96%	58.01%
其他业务	293,479.64	0.03%	229,802.88	0.04%	27.71%
分产品					
综合物业管理服务	696,475,944.57	77.70%	434,223,539.40	76.54%	60.40%
专项物业管理服务	149,093,776.50	16.63%	97,438,565.05	17.18%	53.01%
增值服务	50,513,480.19	5.64%	35,435,104.28	6.25%	42.55%
其他业务	293,479.64	0.03%	229,802.88	0.04%	27.71%
分地区					
重庆	469,197,039.94	52.34%	392,646,747.17	69.21%	19.10%
贵州	66,310,655.43	7.40%	55,186,222.85	9.73%	20.16%
北京	33,248,502.93	3.71%	29,564,481.29	5.21%	12.46%
四川	141,092,489.75	15.74%	11,301,683.96	1.99%	1,162.25%
陕西	14,848,774.50	1.66%	11,928,707.03	2.10%	24.48%
福建	6,969,337.83	0.78%	7,112,742.20	1.25%	-2.02%
云南	10,624,681.03	1.19%	11,085,205.37	1.95%	-4.15%
湖北	29,241,560.98	3.26%	9,562,898.66	1.69%	205.78%
河南	14,994,308.98	1.67%	6,835,319.90	1.20%	119.37%
江苏	28,441,622.20	3.17%	9,327,894.53	1.64%	204.91%
江西	13,378,723.97	1.49%	5,191,334.89	0.92%	157.71%
广西	7,509,509.28	0.84%	2,490,916.76	0.44%	201.48%
浙江	5,462,472.30	0.61%	5,883,723.48	1.04%	-7.16%
湖南	10,744,672.27	1.20%	1,284,481.96	0.23%	736.50%
天津	1,588,842.00	0.18%	1,567,500.00	0.28%	1.36%
河北	18,055,375.30	2.01%	992,479.83	0.17%	1,719.22%

上海	2,740,529.08	0.31%	134,766.48	0.02%	
广东	19,063,714.67	2.13%	5,229,905.25	0.92%	
山东	2,550,855.44	0.28%		0.00%	
辽宁	290,182.83	0.03%		0.00%	
安徽	22,830.19	0.00%		0.00%	

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

单位：万元

项目	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
分产品						
综合物业管理服务	69,647.59	57,048.34	18.09%	60.40%	65.31%	-2.44%
专项物业管理服务	14,909.38	12,717.83	14.70%	53.01%	54.72%	-0.94%
增值服务	5,051.35	2,551.91	49.48%	42.55%	41.70%	0.30%
分地区						
重庆	46,890.36	37,337.59	20.37%	19.42%	20.43%	-0.67%
四川	14,109.25	11,612.67	17.69%	1,148.42%	1,071.26%	5.42%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明：

1. 综合物业管理服务营业收入同比增长 60.40%，主要原因系公司全国化业务拓展，随规模扩大营业收入增加以及并购民兴物业增长所致；营业成本同比增长 65.31% 主要系收入规模增长所致；
2. 专项物业管理服务营业收入同比增长 53.01%，主要原因系公司全国化业务拓展，随规模扩大营业收入增加以及并购民兴物业增长所致；营业成本同比增长 54.72% 主要系收入规模增长所致；
3. 增值服务营业收入同比增长 42.55%，主要原因系公司积极拓展创新业务，深入挖掘增值服务，新设创新业务孵化中心，全力打造公司在基础物业服务以外的增值服务能力，为公司打造标准化增值服务产品并在各在管项目进行推广；营业成本同比增长 41.70% 主要系收入规模增长所致；
4. 四川区域营业收入同比增长 1,148.42%，主要原因系并购民兴物业，实现四川区域收入拓展；营业成本同比增长主要系收入规模增长所致。
5. 营业成本增长高于营业收入增长致毛利率同比下降，主要原因是由于外区域属于市场拓展爆发期，新进项目占比较高，处于培育期的中心城市公司盈利水平低于重庆区域，及城市公司组织建设相应的成本增加。

四、非主营业务分析

适用 不适用

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

项目	本报告期末		上年末		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	436,678,227.24	36.10%	676,509,280.48	54.89%	-18.79%	主要系全国业务拓展、人才储备、以及股利分红、奖金发放等支出。
应收账款	331,381,809.15	27.40%	202,740,087.00	16.45%	10.95%	主要系全国市场拓展、规模增长的同时，应收账款相应增加。
存货	2,933,900.26	0.24%	2,355,623.57	0.19%	0.05%	
投资性房地产	44,030,300.00	3.64%	44,030,300.00	3.57%	0.07%	
固定资产	133,748,620.83	11.06%	129,052,025.52	10.47%	0.59%	
在建工程	3,188,259.07	0.26%	6,274,863.97	0.51%	-0.25%	
使用权资产	2,946,912.73	0.24%	-	-	0.24%	
合同负债	17,186,965.88	1.42%	26,141,529.90	2.12%	-0.70%	
预付账款	10,228,332.35	0.85%	5,849,691.83	0.47%	0.38%	公司规模增长带来的变动

2、主要境外资产情况

适用 不适用

3、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

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变动	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
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）		59,277.00			60,000,000.00			60,059,277.78
4.其他权益工具投资	32,914,874.00							32,914,874.00

投资性房地产	44,030,300.00						44,030,300.00
上述合计	76,945,174.00	59,277.00			60,000,000.00		137,004,451.78

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

4、截至报告期末的资产权利受限情况

截止2021年6月30日银行冻结货币资金9,292,796.21元，为保函保证金。

六、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
16,257,390	-	100.00%

报告期内，公司总体投资金额 16,257,390 元，包括：

（1）增资控股重庆重报物业管理有限责任公司，实缴出资 975 万元，持有 60% 股份。

（2）与贵州合心慧能科技有限公司共同投资设立贵阳市大正慧能智慧城市运营服务有限公司，实缴出资 102 万元，持股占比 51%

（3）与南阳投资集团有限公司共同投资设立南阳新大正物业服务有限责任公司，实缴出资 153 万元，持股占比 51%；

（4）2020 年底与重庆辉尚金控投资集团有限公司、贵阳市甲乙智慧城市设计有限公司合资设立贵阳市大正辉尚智慧城市运营服务有限公司，报告期内实际出资 300 万元，持股占比 50%。

（5）公司受让成都嘉峰世界清洁保养有限公司 30% 股权，出资 95.739 万元。

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。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

八、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
四川民兴物业管理有限公司	子公司	物业服务	15,000,000	152,098,733.25	80,815,535.03	149,174,852.48	15,918,609.18	13,715,209.99

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

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
深圳慧链云科技有限公司	2021 年 3 月 16 日，公司新设立全资子公司。	暂不构成重大影响
重庆重报物业管理有限责任公司	2021 年 4 月 14 日，公司对重报物业增资扩股，持有 60% 股权。	暂不构成重大影响
上海新大正新企业服务有限公司	2021 年 4 月 27 日，公司新设立全资子公司。	暂不构成重大影响
南阳新大正物业服务有限责任公司	2021 年 4 月 28 日，公司与南阳投资集团资产管理运营有限公司共同出资设立，公司持有 51% 股权。	暂不构成重大影响
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，公司与贵州合心慧能科技有限公司共同出资设立，公司持有 51% 股权。	暂不构成重大影响

九、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

（一）市场充分竞争带来的竞争风险

近几年，随着市场的发展和资本的进入，越来越多的物业公司 在香港联合交易所上市、国内上市、新三板挂牌，以及行业并购高涨，市场呈现充分竞争状态，物业企业追求品牌化、规模化发展将是行业发展趋势。公司在未来发展过程中，将根据市场环境变化优化发展战略，充分运用资本的力量助力发展；致力自身服务与管理能力的提升，扩大全国品牌影响力，并重视公司业务的规模化拓展和扩张，力争在未来激烈的市场竞争中处于有利地位。

（二）员工成本不断上涨风险

公司主营业务成本以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资亦有所上涨；同时，随着我国人口老龄化的提升及人口红利的减少，外部用工成本也呈现上涨趋势。未来存在人工成本上升对公司的盈利水平造成不利影响的可能。近年来，公司在各大业态积极推进信息化和机械化，基于公共物业作业面积较大，各类大中小型机械在现场实用度较高，能够实现人员使用效率的提高和节约；同时公司针对不同业态，研发、升级专属业态智能化业务系统，提升服务质量的同时得以不断优化人员结构。

（三）募投项目不能按预期实施的风险

公司募集资金投资项目可行性分析基于当前的市场环境、行业发展趋势等因素做出。项目在未来实施过程中可能受到市场环境、政策变化等因素的影响，可能导致募投项目不能按期达到运营效果和预期效益。公司在立项的决策过程中综合考虑了各方面的情况，为投资项目做了多方面的准备，如出现市场环境、政策变化等因素导致项目实施预期出现变化，公司将积极对项目进行调整及优化，以实现完善公司业务结构、增强公司未来持续盈利能力的目标。

第四节 公司治理

一、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、审议并通过《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、审议并通过《关于增加公司经营范围的议案》；6、审议并通过《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>；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

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
刘文波	董事、总裁、分管财务负责人	聘任	2021 年 03 月 29 日	报告期内，聘任其兼任分管财务负责人
高文田	副总裁	聘任	2021 年 02 月 22 日	聘任
徐杏东	副总裁	聘任	2021 年 03 月 29 日	聘任
王江江	副总裁	聘任	2021 年 03 月 29 日	聘任

况川	助理总裁	解聘	2021 年 05 月 19 日	因工作变动，聘请其为公司总裁助理兼任贵阳公司总经理，不再担任上市公司高管职务
----	------	----	------------------	--

三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

四、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

2021年2月23日，公司公布了《2021年限制性股票激励计划（草案）》及其摘要，向激励对象授予限制性股票。本次2021年限制性股票激励计划股票来源为公司向激励对象定向发行的本公司A股普通股股票，首次授予股份数量：157.95万股，首次授予人数为17人，授予价格为17.58元/股，首次授予日为2021年5月19日，预留30.045万股。

1、2021年2月22日，公司召开第二届董事会第五次会议，审议通过了《关于公司〈2021年限制性股票激励计划（草案）〉及其摘要的议案》《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》《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》《关于提请召开2021年第一次临时股东大会的议案》。公司独立董事对《2021年限制性股票激励计划（草案）》及其摘要，以及2021年限制性股票激励计划设定指标的科学性和合理性发表了同意的独立意见。同日，公司召开第二届监事会第五次会议，审议通过了《关于公司〈2021年限制性股票激励计划（草案）〉及其摘要的议案》《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》《关于核查公司2021年限制性股票激励计划首次授予部分激励对象名单的议案》，公司监事会对本激励计划的相关事项进行核实并出具了相关核查意见。

2、2021年2月23日至2021年3月5日，公司在内部OA系统对《公司2021年限制性股票激励计划激励对象名单》进行了为期10天的公示。在公示期内，公司监事会核查了本次激励对象的名单、身份证件、激励对象与公司或子公司签订的劳动合同或聘用合同、激励对象在公司或子公司担任的职务，期间未收到任何对本次拟激励对象名单的异议，并出具了《监事会关于2021年限制性股票激励计划名单公示情况及核查意见》。

3、2021年3月10日，公司召开2021年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司〈2021年限制性股票激励计划（草案）〉及其摘要的议案》《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》《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、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》。公司独立董事就本次调整2021年限制性股票激励计划授予数量和授予价格，以及向激励对象授予限制性股票发表了明确同意意见。监事会对授予日的激励对象名单进行核实并发表了核查意见。上海市锦天城律师事务所对公司2021年限制性股票激励计划授予价格、数量调整和首次授予事项出具了法律意见书。

上述具体内容详见公司在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）等指定信息披露媒体上披露的相关公告及文件。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题情况

不适用

二、社会责任情况

报告期内，公司坚持“社会、企业、员工和谐进步”的核心价值观与“真诚专业，不负所托”的服务理念，融入城市生活运转的各个方面，努力为社会做出更多贡献，为客户创造更多价值，为员工带来更多幸福。

（一）坚持党建引领，践行企业责任

新大正是重庆市渝中区最早成立党支部的民营企业之一，随着公司的快速发展，公司党员队伍不断发展壮大。在党的方针政策指引下，新大正深入学习各级党组织对企业党建工作的要求，于2019年10月28日经上级党组织批准，成立了中国共产党重庆新大正物业集团股份有限公司委员会，下设集团机关党支部、学校物业党支部等7个党支部。

公司积极探索党建工作与企业发展的有机结合，按照上级党组织的总体部署要求，探索创新民营企业党建工作的新思路、新内容、新形式和新方法，正确处理好党委与公司治理、与企业经营管理的关系，建立制度化的工作机制，将企业党建与企业发展有机结合，有力地促进了企业的健康发展。大正商场党支部在个体经营户中发展党员，佳侬商业街党小组的“两新组织驿站”，城南家园党小组的“幸福来敲门”活动，沙区机关党组织共建活动均是民营企业党建活动的创新做法，得到了上级党组织的肯定，充分体现了民营企业党组织的党建引领作用。

2021年6月，在中国共产党建党100年之际，为增强员工爱国爱党之情，公司隆重举行建党100周年庆祝表彰大会暨党史教育活动，“献礼建党百年，美好追光系列活动”、组织退伍军人员工参观红岩革命纪念馆活动；以及联合重庆大学开展“党史学习主题教育”、“为建设绿色校园助力”、“党员示范岗位建设”等主题活动。新大正坚持以党建引领物业服务，积极参与城市治理，搭建城市、社区、物业、居民之间的沟通桥梁，将物业服务打造成党组织与群众联系的重要平台，实现基层党组织建设与社区协同发展。报告期内，新大正作为优秀企业被重庆晨报《旗帜》党建特刊专题报道，特刊获重庆中国三峡博物馆永久珍藏。

（二）担当基层公共卫生安全防控责任

2021年上半年，我国疫情防控取得阶段性积极变化，公司坚持认真履行物业管理在维护公共秩序、

弥补公共卫生供给、协助基层管理方面的职责，毫不放松疫情防控，坚守疫情防控一线，对防疫工作进行了全面的安排落实，主动协助政府抗疫防疫，实现0员工感染、0聚集性感染事件发生，并于2021年1月获得中共重庆市渝中区统战委、重庆市渝中区工商联颁发的“重庆市渝中区抗击疫情先进企业”称号。2021上半年，公司收到多份来自业主、来自客户的90余份感谢信，受到社会、政府、客户一致认可、好评。

（三）以人为本，关爱员工

截至报告期末，公司为社会稳定提供了超过2.7万个就业岗位，同时重点关注弱势群体就业问题，优先录用有劳动能力和就业愿望的失业人员、残疾人员、退役军人和青年见习生等。公司坚持以人为本，合法公正的保障员工权益，强化员工福利，守护员工职业健康安全；公司拥有完整的人才培养体系，为各层级员工提供学习成长和晋升的平台。报告期，公司获得重庆市和谐劳动关系企业“评定等级A级”。

同时，公司企业内部员工互助的公益组织“爱心基金会”，对遇到重大意外灾害、伤害及重病的员工及员工家庭进行爱心慰问和爱心救助，对困难员工子女的教育提供无息助学借款和助学鼓励金，通过对员工给予人文关怀，帮助员工解决实际困难，培育和传播企业爱心文化。

（四）开展社会公益及精准扶贫活动

报告期，公司组织“守卫青山渝水，护河志愿行动”，开展环境保护活动，助力城市绿色发展。期间公司向重庆市红十字会基金、重庆市渝中区残疾人工作委员会进行捐款；公司及公司终身名誉董事长王宣女士分别以单位和个人名义向垫江县汪家小学进行了爱心捐赠，关爱困境儿童，助力乡村教育。

（五）获得主要荣誉奖项

2021年1月，新大正荣获中共重庆市渝中区委统战部和重庆市渝中区工商业联合会颁发的“重庆市渝中区抗击疫情先进企业”。

2021年3月26日，新大正党委书记、董事长李茂顺凭借在“稳就业、促就业”做出的突出贡献，荣获“2020年度就业人物”称号。

2021年3月15日，新大正荣获重庆市慈善总会及重庆市老年事业发展基金会、重庆市阳光助老中心联合颁发的“敬老爱心单位”荣誉称号。

2021年3月28日，新大正在中国教育后勤协会物业管理专业委员会年会上荣获“2020全国学校物业服务企业50强”（名列第4位）；全国高校疫情防控物业服务“先进单位”；新大正重庆科技学院物业服务中心覃培被评为全国高校疫情防控物业服务“先进个人”。

2021年5月10日，新大正在第七届全国物业管理行业媒体工作交流会暨2021年物业管理行业品牌建设论坛上，荣获“2021中国物业服务企业品牌价值100强”及“2021年中国物业服务西部品牌企业20强”。

2021年5月27日，重庆红十字会和重庆红十字基金会向新大正颁发了“爱心捐赠 品德高尚”的荣誉证书

书，向新大正终身名誉董事长王宣女士颁发红十字奖章和“爱心捐赠 品德高尚”荣誉证书。

2021年5月27日，新大正在2021中国房地产及物业上市公司研究成果发布会上，荣获“2021中国物业服务企业上市公司20强”。

2021年6月3日，新大正在中国物业管理协会标准化工作委员会第二届第二次全体会议上，被任命为标委会秘书处承担单位。

2021年6月22日，由经济观察报主办的2021蓝筹物业百强峰会上，新大正荣获“2021蓝筹物业百强企业”、“卓越投资价值企业”双料大奖。

第六节 重要事项

一、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超期未履行完毕的承诺事项

公司报告期不存在公司实际控制人、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超期未履行完毕的承诺事项。

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、聘任、解聘会计师事务所情况

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会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、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、破产重整相关事项

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项主要为物业费欠费催缴、劳动合同等方面纠纷，个案涉及金额均未达到应披露标准，不会对公司正常经营构成影响。

九、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

公司报告期末未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与关联关系的财务公司、公司控股的财务公司往来

公司与存在关联关系的财务公司、公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6、其他重大关联交易

公司报告期无其他重大关联交易。

十二、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

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

公司报告期不存在承包情况。

(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以及民兴物业位于成都市高新区蜀都2期的房产和地下停车位用于出租。

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

公司报告期不存在重大担保情况。

3、委托理财

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额	逾期未收回理财已计提减值金额
银行理财产品	募集资金	10,000	6,000	0	0
合计		10,000	6,000	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

4、日常经营重大合同

适用 不适用

5、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十三、其他重大事项的说明

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十四、公司子公司重大事项

报告期内，公司为加快募投项目投资进度，保障项目的有效实施和管理，公司在综合考虑实施“企业信息化建设项目”所涉及的地方政策、人才情况、行业生态、文化氛围、沟通成本等相关要素后，使用募集资金5,000万元在深圳设立全资子公司“深圳慧链云科技有限公司”，并新增其为“企业信息化建设

项目”部分实施项目的实施主体，同时增加项目公司所在地为募投项目的实施地点。

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%			30,504,030	1,579,500	32,083,530	93,091,590	57.19%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	61,008,060	56.77%			30,504,030	1,579,500	32,083,530	93,091,590	57.19%
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%			21,129,030	1,579,500	22,708,530	64,966,590	39.91%
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	42.81%
1、人民币普通股	46,455,940	43.23%			23,227,970		23,227,970	69,683,910	42.81%
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%			53,732,000	1,579,500	55,311,500	162,775,500	100.00%

（1）股份变动的原因：

①公司2020年年度利润分配及资本公积金转增股本方案为以公司现有总股本107,464,000股为基数，向全体股东每10股派发现金红利5.50元（含税），并向全体股东每10股以资本公积金转增5股，合计转增53,732,000股。上述分配方案于2021年4月30日实施完成，公司总股本增至161,196,000股。

②公司公布了《2021年限制性股票激励计划（草案）》及其摘要，向激励对象授予限制性股票。本次2021年限制性股票激励计划股票来源为公司向激励对象定向发行的本公司A股普通股股票，首次授予股份数量：1,579,500股，首次授予人数为17人，授予价格为17.58元/股，首次授予日为2021年5月19日。

日。首次授予完成后，公司总股本将增至162,775,500股。

(2) 股份变动的批准情况：

①公司于 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了《2020年年度利润分配及资本公积金转增股本预案》以公司现有总股本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。公司独立董事、监事会对该议案发表了同意意见。

②公司于2021 年 2 月 22 日分别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了《关于公司〈2021 年限制性股票激励计划（草案）〉及其摘要的议案》《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》。

2021 年 2 月 23 日至 2021 年 3 月 5 日，公司在内部 OA 系统对《公司 2021年限制性股票激励计划激励对象名单》进行了为期 10 天的公示。公司监事会核查并出具了《监事会关于 2021 年限制性股票激励计划名单公示情况及核查意见》。

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》。公司独立董事就本次调整 2021 年限制性股票激励计划授予数量和授予价格，以及向激励对象授予限制性股票发表了明确同意意见。监事会对授予日的激励对象名单进行核实并发表了核查意见。上海市锦天城律师事务所对公司 2021 年限制性股票激励计划授予价格、数量调整和首次授予事项出具了法律意见书。

(3) 股份变动的过户情况：

①公司 2020 年年度权益分派实施，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，本次所转股于 2021 年 4 月 30 日直接记入股权登记日登记在册全体股东的证券账户。

②公司 2021 年限制性股票激励计划首次授予的股票，已于授予日 2021 年 5 月 19 日登记入 17 名激励对象的证券账户。

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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

适用 不适用

股份变动对最近一期每股收益影响0.23元，对归属公司普通股股东的每股净资产收益率影响0.01%。

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

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
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	0		450,000	450,000	股权激励限售	根据股权激励计划分批解锁
高文田	0		165,000	165,000	股权激励限售	根据股权激励计划分批解锁
田维正	0		150,000	150,000	股权激励限售	根据股权激励计划分批解锁
吴云	0		135,000	135,000	股权激励限售	根据股权激励计划分批解锁
徐锦权	0		90,000	90,000	股权激励限售	根据股权激励计划分批解锁
其余十二名	0		589,500	589,500	股权激励限售	根据股权激励计划

						分批解锁
合计	61,008,060	0	32,083,530	93,091,590	--	--

二、证券发行与上市情况

适用 不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	4,500		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0				
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
王宣	境内自然人	28.64%	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	3.93%	6,403,500	1,952,600	0	6,403,500		
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	1.73%	2,821,325	2,821,325	0	2,821,325		
陈建华	境内自然人	1.73%	2,812,500	937,500	2,812,500	0		
中国银行股份有限公司－华宝先进成长混合型证券投资基金	其他	1.70%	2,773,840	1,534,965	0	2,773,840		
廖才勇	境内自然人	1.66%	2,700,000	900,000	2,700,000	0		
上海荣巽资产管理中心（有限合伙）－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		
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 名普通股股东的情况（如有）	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 (如有)	无		
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况			
股东名称	报告期末持有 无限售条件普 通股股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
罗渝陵	6,403,500	人民币普通股	6,403,500
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	2,821,325	人民币普通股	2,821,325
中国银行股份有限公司—华宝先进成长混合型证券投资基金	2,773,840	人民币普通股	2,773,840
上海荣巽资产管理中心(有限合伙)—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
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
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	2,233,405	人民币普通股	2,233,405
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	2,142,891	人民币普通股	2,142,891
中国建设银行股份有限公司—华宝研究精选混合型证券投资基金	1,895,850	人民币普通股	1,895,850
朱蕾	1,868,800	人民币普通股	1,868,800
中国银行股份有限公司—国投瑞银精选收益灵活配置混合型证券投资基金	1,093,500	人民币普通股	1,093,500
前 10 名无限售条件普通股股东之间,以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股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股东情况说明(如有)	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。

四、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)	期初被授予的限制性股票数量(股)	本期被授予的限制性股票数量(股)	期末被授予的限制性股票数量(股)
李茂顺	董事长	现任	7,500,000	3,750,000		11,250,000			
刘文波	董事、总裁、分管财务负责人	现任						450,000	450,000
廖才勇	董事、副总裁	现任	1,800,000	900,000		2,700,000			
刘星	独立董事	现任							
徐丽霞	独立董事	现任							

张洋	独立董事	现任							
王荣	董事	现任							
张乐	董事	现任							
彭波	监事会主席	现任	225,000	112,500		337,500			
许翔	监事	现任							
杭建鹏	职工代表监事	现任							
王萍	副总裁	现任	1,098,000	549,000	231,200	1,415,800			
吴云	副总裁	现任						135,000	135,000
高文田	副总裁	现任						165,000	165,000
徐杏东	副总裁	现任							
王江江	副总裁	现任							
柯贤阳	副总裁	现任	1,050,000	525,000	54,150	1,520,850			
何小梅	副总裁	现任	825,000	412,500	121,900	1,115,600			
田维正	助理总裁	现任						150,000	150,000
翁家林	助理总裁、董事会秘书	现任						75,000	75,000
罗东秋	审计内控中心总经理	现任						52,500	52,500
熊淑英	财务管理中心总经理	现任							
况川	助理总裁	离任	375,000	187,500	30,000	532,500			
合计	--	--	12,873,000	6,436,500	437,250	18,872,250	0	1,027,500	1,027,500

五、控股股东或实际控制人变更情况

公司报告期控股股东、实际控制人未发生变更。

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

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

公司半年度财务报告未经审计。

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：重庆新大正物业集团股份有限公司

单位：元

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	436,678,227.24	676,509,280.48
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	60,059,277.78	
衍生金融资产		
应收票据	21,090.00	220,685.00
应收账款	331,381,809.15	202,740,087.00
应收款项融资		
预付款项	10,228,332.35	5,849,691.83
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	100,619,431.52	86,209,910.23
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	2,933,900.26	2,355,623.57
合同资产		
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	941,922,068.30	973,885,278.11
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
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	133,748,620.83	129,052,025.52
在建工程	3,188,259.07	6,274,863.97
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,946,912.73	
无形资产	4,992,926.72	5,171,272.30
开发支出	2,884,890.00	
商誉	36,890,696.19	36,890,696.19
长期待摊费用	554,789.28	145,280.46
递延所得税资产	4,905,887.53	4,190,915.80
其他非流动资产	594,880.50	
非流动资产合计	267,653,036.85	258,670,228.24
资产总计	1,209,575,105.15	1,232,555,506.35
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	65,025,912.63	82,512,920.54
预收款项		

合同负债	17,186,965.88	26,141,529.90
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	139,083,415.35	156,895,250.67
应交税费	18,076,745.58	26,820,835.62
其他应付款	55,614,019.31	75,110,725.97
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	1,017,596.39	1,783,303.93
流动负债合计	296,004,655.14	369,264,566.63
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	8,053,253.61	8,196,753.63
递延所得税负债	1,943,737.18	1,853,123.75
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,996,990.79	10,049,877.38
负债合计	306,001,645.93	379,314,444.01
所有者权益：		
股本	162,775,500.00	107,464,000.00
其他权益工具		

其中：优先股		
永续债		
资本公积	436,541,249.21	461,642,336.82
减：库存股		
其他综合收益	9,987,558.51	9,987,558.51
专项储备		
盈余公积	42,744,398.16	42,744,398.16
一般风险准备		
未分配利润	243,744,888.80	228,463,713.24
归属于母公司所有者权益合计	895,793,594.68	850,302,006.73
少数股东权益	7,779,864.54	2,939,055.61
所有者权益合计	903,573,459.22	853,241,062.34
负债和所有者权益总计	1,209,575,105.15	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6月30日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	314,086,690.08	590,380,611.06
交易性金融资产	60,059,277.78	
衍生金融资产		
应收票据	21,090.00	220,685.00
应收账款	248,639,504.10	145,219,733.31
应收款项融资		
预付款项	9,225,122.28	4,866,927.67
其他应收款	113,178,430.10	85,757,189.81
其中：应收利息		
应收股利		
存货	2,630,040.60	1,909,244.78
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		

流动资产合计	747,840,154.94	828,354,391.63
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	180,185,390.00	113,928,000.00
其他权益工具投资		
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	98,490,546.63	92,917,260.22
在建工程	3,188,259.07	6,274,863.97
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,740,403.76	
无形资产	4,992,926.72	5,171,272.30
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	554,789.28	145,280.46
递延所得税资产	4,681,383.83	3,991,653.19
其他非流动资产	594,880.50	
非流动资产合计	371,873,753.79	298,873,504.14
资产总计	1,119,713,908.73	1,127,227,895.77
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	35,203,090.85	47,772,714.36
预收款项		
合同负债	15,776,806.48	20,684,348.98
应付职工薪酬	104,360,176.96	120,148,004.67
应交税费	14,102,195.61	19,583,132.39
其他应付款	73,124,832.41	68,755,224.39
其中：应付利息		

应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	946,608.39	1,485,043.65
流动负债合计	243,513,710.70	278,428,468.44
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	8,053,253.61	8,196,753.63
递延所得税负债	1,943,737.18	1,853,123.75
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,996,990.79	10,049,877.38
负债合计	253,510,701.49	288,478,345.82
所有者权益：		
股本	162,775,500.00	107,464,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	437,026,964.04	462,004,703.30
减：库存股		
其他综合收益	9,987,558.51	9,987,558.51
专项储备		
盈余公积	42,744,398.16	42,744,398.16
未分配利润	213,668,786.53	216,548,889.98
所有者权益合计	866,203,207.24	838,749,549.95
负债和所有者权益总计	1,119,713,908.73	1,127,227,895.77

3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入	896,376,680.90	567,327,011.61
其中：营业收入	896,376,680.90	567,327,011.61
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	811,161,283.47	507,959,102.51
其中：营业成本	723,239,992.86	445,341,400.05
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	6,032,103.08	3,756,467.53
销售费用	11,493,452.70	8,126,589.75
管理费用	73,456,848.19	53,226,455.89
研发费用		
财务费用	-3,061,113.36	-2,491,810.71
其中：利息费用		
利息收入	3,395,680.27	2,771,261.17
加：其他收益	6,358,797.88	5,784,056.27
投资收益（损失以“-”号填列）	793,861.13	1,844,522.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	59,277.78	660,530.80
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-6,019,343.19	-4,176,835.46
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		

三、营业利润（亏损以“－”号填列）	86,407,991.03	63,480,183.07
加：营业外收入	35,235.23	133,571.48
减：营业外支出	178,360.40	186,469.66
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	86,264,865.86	63,427,284.89
减：所得税费用	12,262,770.61	9,185,745.91
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	74,002,095.25	54,241,538.98
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	74,002,095.25	54,241,538.98
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	74,386,375.56	53,760,901.54
2.少数股东损益	-384,280.31	480,637.44
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	74,002,095.25	54,241,538.98
归属于母公司所有者的综合收益总额	74,386,375.56	53,760,901.54
归属于少数股东的综合收益总额	-384,280.31	480,637.44
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.4607	0.5003

(二) 稀释每股收益	0.4607	0.5003
------------	--------	--------

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 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入	662,375,037.34	511,426,121.81
减：营业成本	525,085,911.48	398,109,911.93
税金及附加	4,437,483.92	3,410,746.25
销售费用	10,938,853.83	7,867,774.42
管理费用	61,116,862.53	49,092,252.05
研发费用		
财务费用	-2,935,290.71	-2,464,092.88
其中：利息费用		
利息收入	3,230,738.51	2,725,793.21
加：其他收益	4,987,240.28	5,303,888.53
投资收益（损失以“-”号填列）	1,633,861.13	2,544,522.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	59,277.78	660,530.80
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,587,699.24	-3,958,846.80
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	65,823,896.24	59,959,624.93
加：营业外收入	30,531.60	132,891.86
减：营业外支出	123,042.00	164,825.01
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	65,731,385.84	59,927,691.78
减：所得税费用	9,506,289.29	8,637,987.07
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	56,225,096.55	51,289,704.71
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	56,225,096.55	51,289,704.71
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		

(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	56,225,096.55	51,289,704.71
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
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	789,436,477.62	522,645,022.64
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		

收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	16,839,879.91	6,932,697.14
经营活动现金流入小计	806,276,357.53	529,577,719.78
购买商品、接受劳务支付的现金	220,107,756.34	70,220,393.28
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	630,263,176.25	408,031,303.39
支付的各项税费	72,520,339.13	35,013,641.73
支付其他与经营活动有关的现金	42,083,063.65	39,661,635.12
经营活动现金流出小计	964,974,335.37	552,926,973.52
经营活动产生的现金流量净额	-158,697,977.84	-23,349,253.74
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	70,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	26,981,971.13	1,844,522.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9,060.49	124,276.32
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	1,579,500.00	
投资活动现金流入小计	98,570,531.62	1,968,798.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	306,060.88	135,374.21
投资支付的现金	128,050,000.00	310,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	128,356,060.88	310,135,374.21
投资活动产生的现金流量净额	-29,785,529.26	-308,166,575.53
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	5,450,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		

收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	5,450,000.00	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	58,553,200.00	44,798,693.32
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		
筹资活动现金流出小计	58,553,200.00	44,798,693.32
筹资活动产生的现金流量净额	-53,103,200.00	-44,798,693.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-241,586,707.10	-376,314,522.59
加：期初现金及现金等价物余额	668,972,138.13	617,594,530.60
六、期末现金及现金等价物余额	427,385,431.03	241,280,008.01

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
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	585,319,377.53	469,099,334.69
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	11,686,542.52	6,461,669.37
经营活动现金流入小计	597,005,920.05	475,561,004.06
购买商品、接受劳务支付的现金	157,542,185.97	67,611,050.53
支付给职工以及为职工支付的现金	466,913,420.88	366,384,273.12
支付的各项税费	51,010,503.00	30,187,373.73
支付其他与经营活动有关的现金	45,833,022.33	39,622,076.98
经营活动现金流出小计	721,299,132.18	503,804,774.36
经营活动产生的现金流量净额	-124,293,212.13	-28,243,770.30
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	70,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	27,821,971.13	2,544,522.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,237.00	124,276.32
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	1,579,500.00	

投资活动现金流入小计	99,405,708.13	2,668,798.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	272,779.55	135,374.21
投资支付的现金	193,350,000.00	315,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	193,622,779.55	315,135,374.21
投资活动产生的现金流量净额	-94,217,071.42	-312,466,575.53
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	59,105,200.00	44,498,693.32
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	59,105,200.00	44,498,693.32
筹资活动产生的现金流量净额	-59,105,200.00	-44,498,693.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-277,615,483.55	-385,209,039.15
加：期初现金及现金等价物余额	584,516,737.54	596,627,746.96
六、期末现金及现金等价物余额	306,901,253.99	211,418,707.81

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年半年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	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	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
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）	55,311,500.00				-25,101,087.61						15,281,175.56	45,491,587.95	4,840,808.93	50,332,396.88	
（一）综合收益总额											74,386,375.56	74,386,375.56	-384,280.31	74,002,095.25	
（二）所有者投入和减少资本	1,579,500.00				28,630,912.39							30,210,412.39	5,585,089.24	35,795,501.63	
1. 所有者投入的普通	1,579,500.00				26,188,110.00							27,767,610.00	5,450,000.00	33,217,610.00	

股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他				2,442,802.39						2,442,802.39	135,089.24	2,577,891.63		
(三) 利润分配									-59,105,200.00	-59,105,200.00	-360,000.00	-59,465,200.00		
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
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		
4. 其他														
(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										
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														

1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	162,775,500.00				436,541,249.21		9,987,558.51		42,744,398.16		243,744,888.80	895,793,594.68	7,779,864.54	903,573,459.22

上期金额

单位：元

项目	2020 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	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	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
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						9,262,208.22		9,262,208.22	180,637.44	9,442,845.66	
(一) 综合收益总额										53,760,901.54		53,760,901.54	480,637.44	54,241,538.98	
(二) 所有者投入和减少															

资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配										-44,498,693.32	-44,498,693.32	-300,000.00	-44,798,693.32	
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配										-44,498,693.32	-44,498,693.32	-300,000.00	-44,798,693.32	
4. 其他														
(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									
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														

(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	107,464,000.00			461,642,336.82			30,676,946.45		163,004,973.85	762,788,257.12	1,597,371.18	764,385,628.30	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年半年度											
	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
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
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)	55,311,500.00				-24,977,739.26					-2,880,103.45		27,453,657.29
(一) 综合收益总额										56,225,096.55		56,225,096.55
(二) 所有者投入和减少资本	1,579,500.00				28,754,260.74							30,333,760.74
1. 所有者投入的普通股	1,579,500.00				26,188,110.00							27,767,610.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												

3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					2,566,150.74							2,566,150.74
(三) 利润分配										-59,105,200.00		-59,105,200.00
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-59,105,200.00		-59,105,200.00
3. 其他												
(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							
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	162,775,500.00				437,026,964.04		9,987,558.51		42,744,398.16	213,668,786.53		866,203,207.24

上期金额

单位：元

项目	2020 年半年度											
	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	永续	其								

		股	债	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
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
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					6,791,011.39	6,791,011.39
(一) 综合收益总额										51,289,704.71	51,289,704.71
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-44,498,693.32	-44,498,693.32
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-44,498,693.32	-44,498,693.32
3. 其他											
(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						
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											

6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	107,464,000.00				462,004,703.30				30,676,946.45	159,151,289.48		759,296,939.23

三、公司基本情况

重庆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，注册资本16,277.55万元，股份总数162,775,500股（每股面值1元）。其中，有限售条件的流通股份：A股93,091,590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。公司主要经营范围：物业管理服务壹级（凭资质许可证从事经营）；物业管理咨询；房地产经纪；建筑物及设施设备运行维修管理；市政设施养护维修管理；城市园林绿化工程设计、施工（凭资质许可证从事经营）及养护；停车服务；会议及展览服务；室内外保洁服务；家政服务；餐饮管理；洗衣、化粪池清掏；有害生物防治；网站建设；礼仪服务；航空商务服务；日用百货销售；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务），建筑物清洁服务；城乡市容管理；市政设施管理，工程管理服务；节能管理服务；安全系统监控服务；航空运营支持服务；航空运输货物打包服务；装卸搬运；专业保洁、清洗、消毒服务；护理机构服务（不含医疗服务）；酒店管理，住房租赁，固体废物治理；污水处理及其再生利用；文化场馆管理服务；环保咨询服务；锅炉化学清洗；供暖服务；管道运输设备销售；体育赛事策划；水资源管理；水污染治理；软件开发；计算机系统服务；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务，花卉绿植租借与代管理，单位后勤管理服务，病人陪护服务，体育用品及器材零售，信息技术咨询服务，医院管理；白蚁防治服务，机械设备租赁，运输设备租赁服务，环境卫生公共设施安装服务。

本财务报表业经公司2021年7月20日第二届董事会第九次会议批准对外报出。

本公司将重庆大世界保洁有限公司、重庆大正保安服务有限公司、重庆益客精厨餐饮管理有限公司、重庆高筹智能工程有限公司等17家公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注八和九之说明。

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

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、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-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	账龄组合	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

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

固定资产是指为生产商品、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	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、固定资产、在建工程、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

(1) 物业管理服务

公司提供的物业管理服务，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，公司在履约义务履行的期间内按月确认收入。

(2) 物业增值服务

公司提供的物业增值服务，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，在增值服务完成时确认收入。

(3) 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）租赁的识别

在合同开始日，公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一

定期间内控制已识别资产使用的权利，公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

(2) 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：1) 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；2) 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

(3) 公司作为承租人的会计处理方法

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低于 5,000 元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。

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。

(4) 公司作为承租人的租赁变更会计处理

1) 租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：① 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；② 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

2) 租赁变更未作为一项单独租赁

在租赁变更生效日，公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，公司采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的公司增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响，公司区分以下情形进行会计处理：

① 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，公司调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

② 其他租赁变更，公司相应调整使用权资产的账面价值。

(5) 公司作为出租人的会计处理方法

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

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。

(6) 公司作为出租人的租赁变更会计处理

1) 经营租赁

经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

2) 融资租赁

① 租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：A. 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；B. 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独

价格按该合同情况调整后的金额相当。

② 租赁变更未作为一项单独租赁

如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值。如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

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

本公司自2021年1月1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2021年1月1日前已存在的合同，公司未对其评估是否为租赁或者包含租赁。

2. 公司作为承租人，根据新租赁准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新租赁准则与原准则的差异追溯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。

(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

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	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			

应收票据	220,685.00	220,685.00	
应收账款	202,740,087.00	202,740,087.00	
应收款项融资			
预付款项	5,849,691.83	4,831,856.96	-1,017,834.87
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	86,209,910.23	86,209,910.23	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	2,355,623.57	2,355,623.57	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	973,885,278.11	972,867,443.24	-1,017,834.87
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
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	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		1,017,834.87	1,017,834.87
无形资产	5,171,272.30	5,171,272.30	
开发支出			

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	
其他非流动资产			
非流动资产合计	258,670,228.24	259,688,063.11	1,017,834.87
资产总计	1,232,555,506.35	1,232,555,506.35	
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	82,512,920.54	82,512,920.54	
预收款项			
合同负债	26,141,529.90	26,141,529.90	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
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	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债	1,783,303.93	1,783,303.93	
流动负债合计	369,264,566.63	369,264,566.63	
非流动负债：			
保险合同准备金			

长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
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	
其他非流动负债			
非流动负债合计	10,049,877.38	10,049,877.38	
负债合计	379,314,444.01	379,314,444.01	
所有者权益：			
股本	107,464,000.00	107,464,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	461,642,336.82	461,642,336.82	
减：库存股			
其他综合收益	9,987,558.51	9,987,558.51	
专项储备			
盈余公积	42,744,398.16	42,744,398.16	
一般风险准备			
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	1,232,555,506.35	

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	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	220,685.00	220,685.00	
应收账款	145,219,733.31	145,219,733.31	
应收款项融资			
预付款项	4,866,927.67	4,003,578.46	-863,349.21
其他应收款	85,757,189.81	85,757,189.81	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	1,909,244.78	1,909,244.78	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	828,354,391.63	827,491,042.42	-863,349.21
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	113,928,000.00	113,928,000.00	
其他权益工具投资			
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	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		863,349.21	863,349.21
无形资产	5,171,272.30	5,171,272.30	
开发支出			
商誉			
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	
其他非流动资产			
非流动资产合计	298,873,504.14	299,736,853.35	863,349.21
资产总计	1,127,227,895.77	1,127,227,895.77	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	47,772,714.36	47,772,714.36	
预收款项			
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	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债	1,485,043.65	1,485,043.65	
流动负债合计	278,428,468.44	278,428,468.44	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
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	
其他非流动负债			

非流动负债合计	10,049,877.38	10,049,877.38	
负债合计	288,478,345.82	288,478,345.82	
所有者权益：			
股本	107,464,000.00	107,464,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	462,004,703.30	462,004,703.30	
减：库存股			
其他综合收益	9,987,558.51	9,987,558.51	
专项储备			
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	1,127,227,895.77	

(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	新收入准则调整影响	2021年1月1日
预付款项	5,849,691.83	-1,017,834.87	4,831,856.96
使用权资产		1,017,834.87	1,017,834.87

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		3%
地方教育附加		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%
重庆慧璧物业服务有限公司[注]	15%
四川民兴物业管理有限公司	15%
重庆大正融信物业管理有限公司[注]	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%
除上述以外的其他纳税主体	25%

2、税收优惠

1. 根据《财政部 国家税务总局 国家发展改革委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、重庆慧璧物业服务有限公司、民兴物业、重庆大正融信物业管理有限公司2021年度企业所得税税率为15%。

2. 根据《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普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号），子公司重庆大正融信物业管理有限公司、重庆新大正航空科技有限公司、重庆益客精厨餐饮管理有限公司、重庆大疆商业管理有限公司、青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司、重庆慧璧物业服务有限公司、重庆智邦整合企业管理咨询有限公司、重庆高筹智能工程有限公司、贵阳市大正辉尚智慧城市运营服务有限公司、深圳慧链云科技有限公司、重庆重报物业管理有限责任公司、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2021年1-6月符合小型微利企业税收减免政策，其所得不超过100万元的部分，减按12.5%计入应纳税所得额（对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. 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。

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)的规定,自2020年1月1日起至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

[注]2021年度,子公司重庆大正融信物业管理有限公司、重庆慧璧物业服务有限公司同时符合西部大开发所得税优惠政策和小型微利企业所得税优惠政策,公司选择适用小型微利企业所得税优惠政策。

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	311,440.82	672,727.93
银行存款	427,073,990.21	668,299,410.20
其他货币资金	9,292,796.21	7,537,142.35
合计	436,678,227.24	676,509,280.48

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	60,059,277.78	
合计	60,059,277.78	

3、衍生金融资产

4、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	21,090.00	220,685.00
合计	21,090.00	220,685.00

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	
按组合计提坏账准备的应收票据	22,200.00	100.00%	1,110.00	5.00%	21,090.00	232,300.00	100.00%	11,615.00	5.00%	220,685.00
合计	22,200.00	100.00%	1,110.00	5.00%	21,090.00	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

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	
按组合计提坏账准备	111,615.00	-10,505.00				1,110.00
合计	111,615.00	-10,505.00				1,110.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□ 适用 √ 不适用

(3) 期末公司已质押的应收票据

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

(6) 本期实际核销的应收票据情况

单位：元

5、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	0.85%	2,984,119.55	100.00%		2,984,119.55	0.85%	2,984,119.55	100.00%	
按组合计提坏账准备的应收账款	349,335,715.67	99.15%	17,953,906.52	5.14%	331,381,809.15	214,581,257.29	98.63%	11,841,170.29	5.52%	202,740,087.00
合计	352,319,835.22	100.00%	20,938,026.07	5.94%	331,381,809.15	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	348,156,929.96	17,407,846.50	5.00%

1-2 年	426,762.03	42,676.20	10.00%
2-3 年	215,688.53	64,706.56	30.00%
3-4 年	130,251.20	65,125.60	50.00%
4-5 年	162,661.45	130,129.16	80.00%
5 年以上	243,422.50	243,422.50	100.00%
合计	349,335,715.67	17,953,906.52	--

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	348,156,929.96
1 至 2 年	426,762.03
2 至 3 年	342,055.19
3 年以上	3,394,088.04
3 至 4 年	2,988,004.09
4 至 5 年	162,661.45
5 年以上	243,422.50
合计	352,319,835.22

(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	6,112,736.23				17,953,906.52
合计	14,825,289.84	6,112,736.23				20,938,026.07

(3) 本期实际核销的应收账款情况**(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

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	31,513,334.34	8.94%	1,575,666.72
客户二	17,650,207.20	5.01%	911,655.13

客户三	5,727,360.40	1.63%	286,368.02
客户四	5,523,571.64	1.57%	276,178.58
客户五	5150650	1.46%	257,532.50
合计	65,565,123.58	18.61%	3,307,400.95

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

6、应收款项融资

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用 不适用

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

适用 不适用

7、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	10,228,332.35	100.00%	4,831,856.96	100.00%
合计	10,228,332.35	--	4,831,856.96	--

(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(%)
重庆新贝田航空科技有限公司	2,264,150.88	22.14%
华为软件技术有限公司	1,405,533.28	13.74%
成都京东世纪贸易有限公司	951,533.51	9.30%
前海超级前台(深圳)信息技术有限公司	488,679.45	4.78%
高珍珠	289,350.00	2.83%
小计	5,399,247.12	52.79%

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	100,619,431.52	86,209,910.23

合计	100,619,431.52	86,209,910.23
----	----------------	---------------

(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

(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
履约保证金	72,311,865.35	71,334,601.38
投标保证金	14,195,993.15	12,480,494.00
项目备用金	12,638,540.65	3,672,048.04
代收代付水电费		2,986,884.15
其他	8,788,513.46	3,144,714.79
合计	107,934,912.61	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	-320,241.97	320,241.97		
--转入第三阶段		-271,971.05	271,971.05	
本期计提	1,535,806.60	-942,978.66	-675,715.98	-82,888.04
2021年6月30日余额	4,857,345.81	660,363.63	1,808,234.64	7,325,944.09

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	期末余额
1年以内（含1年）	97,146,916.24
1至2年	6,603,636.34
2至3年	2,719,710.54
3年以上	1,475,112.49
3至4年	895,758.70
4至5年	174,558.29
5年以上	404,795.50
合计	107,945,375.61

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

4) 本期实际核销的其他应收款情况

5) 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	10,755,674.61	1年以内	9.96%	537,783.73
客户二	履约保证金	3,492,853.90	1年以内、1-2年	3.24%	319,539.80
客户三	履约保证金	2,802,333.00	1年以内	2.60%	140,116.65
客户四	履约保证金	2,384,039.73	1年以内	2.21%	119,201.99
客户五	履约保证金	2,341,000.00	1年以内	2.17%	117,050.00
合计	--	21,775,901.24	--	20.17%	1,233,692.17

6) 涉及政府补助的应收款项

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

9、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求：否

(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	2,933,900.26		2,933,900.26	2,355,623.57		2,355,623.57
合计	2,933,900.26		2,933,900.26	2,355,623.57		2,355,623.57

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

(4) 合同履约成本本期摊销金额的说明

10、合同资产

11、持有待售资产

12、一年内到期的非流动资产

13、其他流动资产

14、债权投资

15、其他债权投资

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

17、长期股权投资

18、其他权益工具投资

19、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

20、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				
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动				
三、期末余额	44,030,300.00			44,030,300.00

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

注：为提高资产使用效率，本公司决定将重庆市渝中区上清寺19楼及重庆市渝中区虎踞路78号的部分房产由自用变更为出租或出售，并自2020年7月1日起停止使用。根据《企业会计准则第3号-投资性房地产》第十三条（四），自用建筑物停止自用，改为出租，应当转换为投资性房地产。本公司对上述投资性房地产采用公允价值计量模式进行后续计量，本次转换为公司首次选择。

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	133,748,620.83	129,052,025.52
合计	133,748,620.83	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	5,261,444.13	3,724,496.68	153,989.17	1,413,748.61	10,553,678.59
(1) 购置		3,724,496.68	153,989.17	1,413,748.61	5,292,234.46

(2) 在建工程转入	5,097,470.43				5,097,470.43
(3) 企业合并增加	163,973.70				163,973.70
3.本期减少金额		883,138.66	157,807.00	414,121.16	1,455,066.82
(1) 处置或报废		883,138.66	157,807.00	414,121.16	1,455,066.82
4.期末余额	125,461,499.62	27,526,589.10	4,007,911.08	17,626,678.79	174,622,678.59
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	2,861,880.20	2,136,400.55	117,586.27	496,973.79	5,612,840.81
(1) 计提	2,717,471.53	2,136,400.55	117,586.27	496,973.79	5,468,432.14
(2) 企业合并增加	144,408.67				144,408.67
3.本期减少金额		791,142.09	153,213.79	266,468.47	1,210,824.35
(1) 处置或报废		791,142.09	153,213.79	266,468.47	1,210,824.35
4.期末余额	14,434,354.39	13,706,331.49	2,935,860.00	9,797,511.88	40,874,057.76
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	111,027,145.23	13,820,257.61	1,072,051.08	7,829,166.91	133,748,620.83
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) 暂时闲置的固定资产情况

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	786,794.00	于 2020 年 12 月受让，产权证尚在办理中

(5) 固定资产清理

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	3,188,259.07	6,274,863.97
合计	3,188,259.07	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	3,188,259.07		3,188,259.07	6,274,863.97		6,274,863.97
合计	3,188,259.07		3,188,259.07	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 比例	工程 进度	利息资 本化累 计金额	其中：本 期利息 资本化 金额	本期 利息 资本 化率	资金 来源
企业信息 化建设	102,710,400.00	6,274,863.97	2,175,959.87	5,097,470.43	165,094.34	3,188,259.07	14.26%	14.26%				募股 资金
合计	102,710,400.00	6,274,863.97	2,175,959.87	5,097,470.43	165,094.34	3,188,259.07	--	--				--

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

(4) 工程物资

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

24、油气资产

25、使用权资产

单位：元

项目	预付房租	合计
一、账面原值：		
1.期初余额	1,017,834.87	1,017,834.87
2.本期增加金额	5,519,299.31	2,685,799.31
3.本期减少金额		
4.期末余额	6,537,134.18	6,537,134.18
二、累计折旧		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提	3,590,221.45	3,590,221.45
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	3,590,221.45	3,590,221.45
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		

(1) 处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	2,946,912.73	2,946,912.73
2.期初账面价值	1,017,834.87	1,017,834.87

26、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				950,559.08	950,559.08
(1) 购置				785,464.74	785,464.74
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
(4) 在建工程转入				165,094.34	165,094.34
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				10,294,762.60	10,294,762.60
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				1,128,904.66	1,128,904.66
(1) 计提				1,128,904.66	1,128,904.66
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				5,301,835.88	5,301,835.88
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					

3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值				4,992,926.72	4,992,926.72
2.期初账面价值				5,171,272.30	5,171,272.30

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

27、开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
信息工程		2,884,890.00						2,884,890.00
合计		2,884,890.00						2,884,890.00

28、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	
四川民兴物业管理有限公司	36,890,696.19			36,890,696.19
合计				

(2) 商誉减值准备

29、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	420,139.08	10,630.26		554,789.28
合计	145,280.46	420,139.08	10,630.26		554,789.28

30、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	24,652,663.26	3,697,899.49	19,742,685.05	2,961,402.76
递延收益	8,053,253.61	1,207,988.04	8,196,753.63	1,229,513.04
合计	32,705,916.87	4,905,887.53	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
自用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	11,750,068.83	1,762,510.32	11,750,068.83	1,762,510.32
折旧费用	1,208,179.1	181,226.86	604,089.55	90,613.43
合计	12,354,158.38	1,943,737.18	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		4,905,887.53		4,190,915.80
递延所得税负债		1,943,737.18		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	8,772,598.64	8,782,180.99
资产减值准备	2,706,834.93	2,503,051.92
合计	11,479,433.57	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	2,780,876.15	2,765,715.00	
2022 年	2,250,343.16	2,202,451.06	
2023 年	3,585,647.73	3,658,283.33	
2024 年	27,964.93	27,964.93	
2025 年	127,766.67	127,766.67	
合计	8,772,598.64	8,782,180.99	--

31、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
其他	594,880.50		594,880.50			
合计	594,880.50		594,880.50			

32、短期借款

(1) 短期借款分类

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

33、交易性金融负债

34、衍生金融负债

35、应付票据

36、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	63,402,395.49	80,712,411.54
设备、工程款	1,623,517.14	1,800,509.00

合计	65,025,912.63	82,512,920.54
----	---------------	---------------

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

37、预收款项

(1) 预收款项列示

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
物业服务费	17,186,965.88	26,141,529.90
合计	17,186,965.88	26,141,529.90

39、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	615,223,620.50	633,124,354.23	138,791,680.20
二、离职后福利-设定提存计划	202,836.74	32,635,969.26	32,547,070.85	291,735.15
合计	156,895,250.67	647,859,589.76	665,671,425.08	139,083,415.35

(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	577,560,745.42	595,612,925.75	138,165,485.98
2、职工福利费	0.00	9,051,179.59	9,051,179.59	0.00
3、社会保险费	406,622.31	24,332,596.39	24,268,612.17	470,606.53
其中：医疗保险费	261,827.04	21,394,984.90	21,327,911.90	328,900.04
工伤保险费	4,511.27	2,411,345.23	2,390,869.75	24,986.75
生育保险费	140,284.00	526,266.26	549,830.52	116,719.74
4、住房公积金	24,500.40	3,589,619.18	3,518,612.08	95,507.50
5、工会经费和职工教育经费	43,624.91	689,479.92	673,024.64	60,080.19

合计	156,692,413.93	615,223,620.50	633,124,354.23	138,791,680.20
----	----------------	----------------	----------------	----------------

(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	31,387,913.98	31,341,314.92	243,932.71
2、失业保险费	5,503.09	1,248,055.28	1,205,755.93	47,802.44
合计	202,836.74	32,635,969.26	32,547,070.85	291,735.15

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	9,102,922.35	9,542,276.24
企业所得税	6,958,398.93	15,264,017.39
个人所得税	838,042.98	150,446.51
城市维护建设税	686,157.82	1,013,609.95
教育费附加	287,728.51	439,961.53
地方教育附加	192,122.24	292,207.00
其他	11,372.75	118,317.00
合计	18,076,745.58	26,820,835.62

41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	55,614,019.31	75,110,725.97
合计	55,614,019.31	75,110,725.97

(1) 应付利息**(2) 应付股利****(3) 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	20,446,872.17	23,198,290.59
代收业主经营收入	22,906,920.38	28,244,585.25
代收代付款	400,336.37	2,868,360.91
代管专项资金	415,762.99	403,954.53
往来款		1,629,920.65
预提费用	3,646,895.01	3,204,269.02
其他	7,797,232.39	8,975,237.52
股权转让款		6,586,107.50
合计	55,614,019.31	75,110,725.97

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

42、持有待售负债

43、一年内到期的非流动负债

44、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	1,017,596.39	1,783,303.93
合计	1,017,596.39	1,783,303.93

45、长期借款**(1) 长期借款分类****46、应付债券****(1) 应付债券****(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）****(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明****(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明****47、租赁负债****48、长期应付款****(1) 按款项性质列示长期应付款****(2) 专项应付款****49、长期应付职工薪酬****(1) 长期应付职工薪酬表****(2) 设定受益计划变动情况****50、预计负债****51、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		143,500.02	8,053,253.61	购房补贴
合计	8,196,753.63		143,500.02	8,053,253.61	--

涉及政府补助的项目：

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			23,916.67			8,053,253.61	与资产相关

52、其他非流动负债

53、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			53,732,000.00	1,579,500.00	55,311,500.00	162,775,500.00

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

55、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	26,064,761.65	53,732,000.00	434,013,010.82
其他资本公积	85,436.00	2,566,150.74		2,651,586.74
合计	461,642,336.82	28,630,912.39	53,732,000.00	436,541,249.21

本期减少的原因是资本公积转增股本，本期增加的原因是增发限制性股票。

56、库存股

57、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	税后归 属于少 数股东	
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
----------	--------------	--	--	--	--	--	--------------

58、专项储备

59、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			42,744,398.16
合计	42,744,398.16			42,744,398.16

本期无增减变动，期末余额系上期按母公司实现净利润的10%计提法定盈余公积。

60、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	74,386,375.56	131,206,852.86
减：提取法定盈余公积		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	243,744,888.80	228,463,713.24

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

61、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	896,083,201.26	723,181,380.47	567,097,208.73	445,304,617.65
其他业务	293,479.64	58,612.39	229,802.88	36,782.40
合计	896,376,680.90	723,239,992.86	567,327,011.61	445,341,400.05

单位：元

62、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	3,104,477.24	1,918,309.12
教育费附加	1,330,490.24	481,396.57
房产税	625,583.04	513,334.32
地方教育附加	886,993.50	827,345.12
其他	84,559.06	16,082.40
合计	6,032,103.08	3,756,467.53

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	6,885,278.35	5,185,024.32
招投标费	1,487,613.00	2,352,989.85
差旅费	726,674.58	266,592.82
招待费	1,235,101.54	100,686.10
办公费	619,804.29	48,958.01
折旧费	27,018.93	16,219.83
其他	511,962.01	156,118.82
合计	11,493,452.70	8,126,589.75

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	43,916,958.65	35,935,609.37
中介机构服务费	6,861,898.38	4,167,295.47
业务招待费	3,667,512.13	1,671,498.37
办公费	3,806,810.48	746,778.08
广告宣传费	2,154,267.56	3,352,574.92
折旧费	3,210,545.45	2,126,391.09
差旅费	2,259,563.57	595,918.81
会议费	344,126.25	912,411.04

车辆使用费	438,953.97	249,564.42
低值易耗品摊销	375,511.67	93,888.24
无形资产摊销	1,128,904.66	440,067.15
通讯费	822,801.72	498,759.35
其他	4,468,993.70	2,435,699.58
合计	73,456,848.19	53,226,455.89

65、研发费用

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	3,395,680.27	2,771,261.17
加：手续费等	334,566.91	279,450.46
合计	-3,061,113.36	-2,491,810.71

67、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
与收益相关的政府补助	3,785,956.14	3,527,903.41
与资产相关的政府补助	143,500.02	143,500.02
进项税加计抵扣	1,095,234.35	545,701.00
代缴税金手续费返还	556,797.71	677,480.48
其他	849,309.66	889,471.36
合计	6,358,797.88	5,784,056.27

68、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	793,861.13	157,473.36
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		1,687,049.00
合计	793,861.13	1,844,522.36

69、净敞口套期收益**70、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
交易性金融资产	59,277.78	660,530.80
合计	59,277.78	660,530.80

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-6,019,343.19	-4,176,835.46
合计	-6,019,343.19	-4,176,835.46

72、资产减值损失**73、资产处置收益****74、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	27,667.44	133,150.90	27,667.44
其他	7,567.79	420.58	7,567.79
合计	35,235.23	133,571.48	35,235.23

75、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	50,880.00	47,280.00	50,880.00
赔偿款	31,850.00	69,494.02	31,850.00
非流动资产毁损报废损失	41,145.07	55,028.76	41,145.07
罚款支出			
其他	54,485.33	14,666.88	54,485.33

合计	178,360.40	186,469.66	178,360.40
----	------------	------------	------------

76、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	12,887,128.91	9,764,021.60
递延所得税费用	-624,358.30	-578,275.69
合计	12,262,770.61	9,185,745.91

(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	86,264,865.86
按法定/适用税率计算的所得税费用	12,939,729.88
子公司适用不同税率的影响	-404,196.94
调整以前期间所得税的影响	-11,725.25
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	332,293.18
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	-309,932.07
研发费用等加计扣除项目的影响-安置残疾人支付工资	-283,398.19
所得税费用	12,262,770.61

77、其他综合收益

详见附注。

78、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	2,706,952.83	3,527,903.41
收到代收业主经营收入款净额		
收到代收代付水电费净额	8,621,003.03	
收到银行利息收入	3,395,680.27	2,771,261.17

收到代管专项资金净额	91,393.87	
收到投标保证金净额		
收到的备用金净额		
收到其他	2,024,849.91	633,532.56
合计	16,839,879.91	6,932,697.14

(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	7,918,217.93	7,700,047.99
支付的销售费用	2,310,690.39	4,599,279.84
支付履约保证金净额	6,226,406.78	5,543,335.81
支付投标保证金净额	1,429,470.49	6,591,274.00
支付代收业主经营收入款净额	13,741,936.94	10,910,456.12
支付项目押金及保证金净额	4,679,124.80	571,309.29
支付的备用金净额	1,759,516.89	48,364.28
支付代管专项资金净额		
支付代收代付水电费净额		
支付往来款项		
支付其他	4,017,699.43	3,697,567.79
合计	42,083,063.65	39,661,635.12

(3) 收到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
收到限制性股票款	1,579,500.00	
合计	1,579,500.00	

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

(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

79、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	74,002,095.25	54,241,538.98
加：资产减值准备	6,019,343.19	4,176,835.46
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,482,885.87	3,521,864.49
使用权资产折旧		
无形资产摊销	1,095,885.79	616,094.01
长期待摊费用摊销	36,278.02	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	13,707.63	55,028.76
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-59,277.78	-660,530.80
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-793,861.13	-1,844,522.36
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-714,971.73	-578,275.69
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-578,276.69	-469,392.09
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-143,051,243.44	-71,117,473.82
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-98,150,542.82	-11,290,420.68
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-158,697,977.84	-23,349,253.74
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	427,385,431.03	241,280,008.01

减：现金的期初余额	668,972,138.13	617,594,530.60
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-241,586,707.10	-376,314,522.59

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

(4) 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	427,385,431.03	668,972,138.13
其中：库存现金	311,440.82	672,727.93
可随时用于支付的银行存款	426,901,805.79	668,299,410.20
可随时用于支付的其他货币资金	172,184.42	
三、期末现金及现金等价物余额	427,385,431.03	668,972,138.13

期末，货币资金中9,292,796.21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。

80、所有者权益变动表项目注释

81、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	9,292,796.21	保函保证金
合计	9,292,796.21	--

82、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

83、套期

84、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	143,500.02	其他收益	143,500.02
社会保险补贴	23,168.80	其他收益	23,168.80
稳岗补贴	1,967,375.01	其他收益	1,967,375.01
一次性职工培训补贴	250,000.00	其他收益	250,000.00
就业见习补贴	158,300.00	其他收益	158,300.00
其他	1,010,435.78	其他收益	1,010,435.78
合计	3,394,479.61	其他收益	3,394,479.61

(2) 政府补助退回情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：本期计入当期损益的政府补助金额为 3,394,479.61 元。其中购房补贴按总额法核算计入递延收益，本期摊销确认其他收益 143,500.02 元。

85、其他

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
重庆重报物业管理有限责任公司	2021年04月14日	9,750,000.00	60.00%	增资入股购买	2021年03月01日	签订增资扩股协议书		

(2) 合并成本及商誉

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

(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

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

(2) 合并成本

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

4、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

5、其他原因的合并范围变动

报告期内，公司新设立深圳慧链云科技有限公司（持股比例100%）、上海新大正新企业服务有限公司（持股比例100%）、南阳新大正物业服务有限责任公司（持股比例51%）、贵阳市大正慧能智慧城市运营服务有限公司（持股比例51%），纳入合并报表范围。

6、其他

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
- (2) 重要的非全资子公司
- (3) 重要非全资子公司的主要财务信息
- (4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制
- (5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

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
- (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

3、在合营安排或联营企业中的权益

- (1) 重要的合营企业或联营企业
- (2) 重要合营企业的主要财务信息
- (3) 重要联营企业的主要财务信息
- (4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息
- (5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明
- (6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损
- (7) 与合营企业投资相关的未确认承诺
- (8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

6、其他

十、与金融工具相关的风险

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	65,025,912.63	65,025,912.63	65,025,912.63		
其他应付款	55,614,019.31	55,614,019.31	55,614,019.31		
小 计	120,639,931.94	120,639,931.94	120,639,931.94		

(续上表)

项 目	期初数				
	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		

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资产			32,914,874.00	32,914,874.00
(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			60,059,277.78	60,059,277.78
(四) 投资性房地产			44,030,300.00	44,030,300.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

3、持续和非持续第二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

4、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（深圳）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。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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八。

3、本企业合营和联营企业情况

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	公司实际控制人之一担任董事，公司持有 2.5% 股份
重庆旅商投资（集团）有限公司	公司参股的公司
重庆德同领航创业投资中心(有限合伙)	公司参股的公司
北京元发投资管理有限公司	董事王荣控制的公司
航电建筑科技（深圳）有限公司	董事王荣担任董事的公司
前海领航星辰（深圳）投资发展有限公司	董事张乐担任董事长的公司
前海领航（重庆）股权投资基金管理有限公司	董事张乐控股并担任执行董事兼总经理的公司
前海领航天育（重庆）企业管理咨询有限公司	董事张乐实际控制并担任执行董事兼总经理的公司
湖南味菇坊生物科技股份有限公司	董事张乐担任董事的公司
重庆易宠科技有限公司	董事张乐担任董事的公司

上海久耶供应链管理有限公司	董事张乐投资并担任董事的公司
拉萨鲜尚投资咨询有限公司	董事张乐控制的公司
重庆市农业投资集团有限公司	独立董事徐丽霞担任董事的公司
史宾沙职业顾问（北京）有限公司	独立董事张洋担任董事长、高管的公司
重庆银行股份有限公司	独立董事刘星担任董事的公司
重庆业如红土股权投资基金管理有限公司	监事许翔担任董事、总经理的公司
重庆深渝创新投资管理有限公司	监事许翔担任董事、总经理的公司
重庆西永创新投资有限公司	监事许翔担任董事、总经理的公司
成都红土菁科创业投资管理有限公司	监事许翔担任总经理的公司
成都工投红土创新投资有限公司	监事许翔担任董事、总经理的公司
成都红土创新投资管理有限公司	监事许翔担任董事、总经理的公司
成都创新投资管理有限公司	监事许翔担任总经理的公司
贵州红土创业投资有限公司	监事许翔担任董事的公司
广西桂深红土创业投资有限公司	监事许翔担任董事、总经理的公司
广西桂深红土投资管理有限公司	监事许翔担任总经理的公司
南宁红土邕深创业投资有限公司	监事许翔担任董事、总经理的公司
贵州红土创新资本管理有限公司	监事许翔担任总经理的公司
云南红土创新企业管理有限公司	监事许翔担任董事、总经理的公司
云南红土创业投资有限责任公司	监事许翔担任董事、总经理的公司
重庆市园林建筑工程（集团）股份有限公司	监事许翔担任董事的公司
云南滇科涂镀层材料有限公司	监事许翔担任董事的公司
重庆华林自控仪表股份有限公司	监事许翔担任董事的公司
重庆大唐测控技术有限公司	监事许翔担任董事的公司
德蓝水技术股份有限公司	监事许翔担任董事的公司
欧菲斯集团股份有限公司	监事许翔担任董事的公司
重庆市紫建电子股份有限公司	监事许翔担任董事的公司
四川优机实业股份有限公司	监事许翔担任董事的公司
云南杨丽萍文化传播股份有限公司	监事许翔担任副董事长的公司
深圳市普乐方文化科技股份有限公司	监事许翔担任董事的公司
成都美尔贝科技股份有限公司	监事许翔担任董事的公司
云南无线数字电视文化传媒股份有限公司	监事许翔担任董事的公司
四川润兆渔业有限公司	监事许翔担任董事的公司
昆明嘉和科技股份有限公司	监事许翔担任董事的公司
立方数科股份有限公司	监事许翔担任董事的公司

济南东成中航物业管理有限公司	高管徐杏东曾经担任董事的公司
济南高铁中航物业管理有限公司	高管徐杏东曾经担任董事的公司

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	提供劳务派遣服务和劳务外包服务	821,570.58	821,570.58		1,397,301.88
前海勤博教育科技（深圳）有限公司	职工教育				180,000.00

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

(3) 关联租赁情况

(4) 关联担保情况

(5) 关联方资金拆借

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

(7) 关键管理人员报酬

(8) 其他关联交易

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应付账款	重庆大正清洁服务有限公司	275,628.94		330,558.36	
应付账款	王宣	33600.00		33,600.00	

7、关联方承诺

8、其他

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	52,683,462.83
公司本期行权的各项权益工具总额	-
公司本期失效的各项权益工具总额	-
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	-
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	2021 年限制性股票激励计划，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。

其他说明

- 1、公司2021年限制性股票完成向17名激励对象首次授予，授予股票数量1,579,500股，授予价格17.58元/股。股权激励费用分摊至本报告期为1,929,566.69元。
- 2、报告期内，公司员工持股平台重庆大正商务信息咨询合伙企业引入新合伙人1名，受让合伙平台1.0667%份额，形成股权激励费用分摊至本报告期为636,584.05元。

2、以权益结算的股份支付情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	1、本激励计划首次授予限制性股票授予价格不低于股票票面金额，且不低于 下列价格较高者： （一）本激励计划草案公告前 1 个交易日公司股票交易均价（前 1 个交易日股票交易总额/前 1 个交易日股票交易总量）； （二）本激励计划草案公告前 60 个交易日公司股票交易均价（前 60 个交易日股票交易总额/前 60 个交易日股票交易总量）。 2、员工持股平台引入新合伙人，受让股份的价格按新大正 2020 年度归属股东每股净资产确定。
可行权权益工具数量的确定依据	激励对象按绩效评价结果分为 A、B、C、D、E 五个等级，根据

	考评结果确定激励对象解除限售的比例及数量。
本期估计与上期估计有重大差异的原因	不适用
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	2,566,150.74
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	2,566,150.74

3、以现金结算的股份支付情况

4、股份支付的修改、终止情况

5、其他

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

1. 开出保函

截至2021年6月30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	30,773,286.73	9,292,796.21	

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。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

2、利润分配情况

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

(2) 未来适用法

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

本公司物业管理服务集中度较高，故未确定报告分部。本公司按产品分类的主营业务收入及主营业务成本明细如下：

项 目	综合物业管理服务	专项物业管理服务	增值服务	合计
主营业务收入	696,475,944.57	149,093,776.50	50,513,480.19	896,083,201.26
主营业务成本	570,483,418.47	127,178,292.20	25,519,669.80	723,181,380.47

(2) 报告分部的财务信息

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

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%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	262,097,013.29	99.81%	13,457,509.19	5.13%	248,639,504.10	153,881,041.63	99.67%	8,661,308.32	5.63%	145,219,733.31
其中：										
合计	262,604,141.94	100.00%	13,964,637.84	5.32%	248,639,504.10	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
重庆云铠商业管理有限公司	191,112.00	191,112.00	100.00%	款项收回存在重大不确定性
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	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	259,607,361.52	13,457,509.19	5.18%
合并范围内关联方组合	2,489,651.77		
合计	262,097,013.29	13,457,509.19	--

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	258,489,448.26	12,924,472.41	5.00%
1-2 年	390,569.58	39,056.96	10.00%
2-3 年	195,608.53	58,682.56	30.00%
3-4 年	129,251.20	64,625.60	50.00%
4-5 年	159,061.45	127,249.16	80.00%
5 年以上	243,422.50	243,422.50	100.00%
合计	259,607,361.52	13,457,509.19	--

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	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	260,979,100.03
1 至 2 年	390,569.58
2 至 3 年	321,975.19
3 年以上	912,497.14
3 至 4 年	510,013.19
4 至 5 年	159,061.45
5 年以上	243,422.50

合计	262,604,141.94
----	----------------

(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	4,796,200.87				13,457,509.19
合计	9,168,436.97	4,796,200.87				13,964,637.84

(3) 本期实际核销的应收账款情况

(4) 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	31,513,334.34	12.00%	1,575,666.72
客户二	17,650,207.20	6.72%	911,655.13
客户三	5,727,360.40	2.18%	286,368.02
客户四	5,523,571.64	2.10%	276,178.58
客户五	5,150,650.00	1.96%	257,532.50
合计	65,565,123.58	24.96%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

2、其他应收款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	113,178,430.10	85,757,189.81
合计	113,178,430.10	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	36,000,407.85	11,613,968.97
履约保证金	61,757,897.82	61,684,437.20
投标保证金	13,045,993.15	11,674,494.00
项目备用金	7,578,905.97	3,152,553.31
代收代付水电费		2,986,884.15
其他	2,281,444.37	2,329,067.87
合计	120,664,649.16	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	-373,776.54	373,776.54		
--转入第三阶段		-262,651.19	262,651.19	
本期计提	735,589.05	-507,126.68	-426,459.00	-197,996.63
2021年6月30日余额	3,655,619.30	747,553.09	3,083,046.67	7,486,219.06

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	期末余额
1年以内（含1年）	109,112,793.85
1至2年	7,475,530.89
2至3年	2,626,511.93
3年以上	1,449,812.49
3至4年	883,458.70
4至5年	164,558.29
5年以上	401,795.50
合计	120,664,649.16

3) 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	1,319,921.61					1,319,921.61
按组合计提坏账准备	6,364,294.08	-197,996.63				6,166,297.45
合计	7,684,215.69	-197,996.63				7,486,219.06

4) 本期实际核销的其他应收款情况

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

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	10,755,674.61	1 年以内	8.91%	537,783.73
重庆大世界保洁有限公司	合并范围内关联方往来	7,811,549.05	1 年以内	6.47%	
重庆高筹智能工程有限公司	合并范围内关联方往来	4,346,575.27	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	3.60%	
客户二	履约保证金	2,802,333.00	1 年以内	2.32%	140,116.65
客户三	履约保证金、其他	3,492,853.90	1 年以内、1-2 年	2.89%	319,539.80
合计	--	29,208,985.83	--	24.21%	997,440.18

6) 涉及政府补助的应收款项

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

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	181,735,390.00	1,550,000.00	180,185,390.00	115,478,000.00	1,550,000.00	113,928,000.00
合计	181,735,390.00	1,550,000.00	180,185,390.00	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	4,800,000.00					4,800,000.00	

服务有限公司							
重庆智邦整合 企业管理咨询 有限公司							1,000,000.00
重庆高等智能 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	
四川民兴物业 管理有限公司	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	
成都嘉峰世界 清洁保养有限 公司		957,390.00				957,390.00	
重庆重报物业 管理有限责任 公司		9,750,000.00				9,750,000.00	
南阳新大正物 业服务有限责 任公司		1,530,000.00				1,530,000.00	
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	
合计	113,928,000.00	66,257,390.00				180,185,390.00	1,550,000.00

(2) 对联营、合营企业投资

(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	662,143,500.13	525,085,911.48	511,196,318.93	398,075,129.53
其他业务	231,537.21		229,802.88	34,782.40
合计	662,375,037.34	525,085,911.48	511,426,121.81	398,109,911.93

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	700,000.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益	793,861.13	157,473.36
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		1,687,049.00
合计	1,633,861.13	2,544,522.36

6、其他

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	2,407,520.56	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	3,394,479.61	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	853,138.91	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-143,125.17	

减：所得税影响额	975,615.95	
少数股东权益影响额	14,761.13	
合计	5,521,636.83	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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，应说明原因。

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	8.56%	0.4607	0.4607
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.92%	0.4265	0.4265

3、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

适用 不适用

（2）同时按照境外会计准则与按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

适用 不适用

（3）境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

4、其他

1. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	74,386,375.57
非经常性损益	B	5,521,636.83
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	68,864,738.73
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	850,302,006.73
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	1,579,500.00
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	59,105,200.00
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	2

其他	自用房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产新增的、归属于公司普通股股东的净资产	I1	
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	
报告期月份数		K	6
加权平均净资产		$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm J/K$	869,372,961.18
加权平均净资产收益率		$M = A/L$	8.56%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率		$N = C/L$	7.92%

2. 基本每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	74,386,375.57
非经常性损益	B	5,521,636.83
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C = A - B$	68,864,738.73
期初股份总数	D	107,464,000.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	53,732,000.00
发行新股或债转股等增加股份数	F	1,579,500.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	6
发行在外的普通股加权平均数	$L = D + E + F \times G/K - H \times I/K - J$	161,459,250.00
基本每股收益	$M = A/L$	0.4607
扣除非经常损益基本每股收益	$N = C/L$	0.4265

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。