

重庆新大正物业集团股份有限公司

2020 年年度报告

2021 年 03 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告涉及公司未来发展战略及重点工作计划等前瞻性描述，不构成公司对投资者的实质性承诺。敬请投资者注意投资风险。

公司经本次董事会审议通过的利润分配及公积金转增股本预案为：以 107,464,000 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 5.5 元（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 5 股。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	5
第二节 公司简介和主要财务指标.....	9
第三节 公司业务概要	15
第四节 经营情况讨论与分析	36
第五节 重要事项.....	48
第六节 股份变动及股东情况	53
第七节 优先股相关情况.....	53
第八节 可转换公司债券相关情况.....	53
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	53
第十节 公司治理.....	54
第十一节 公司债券相关情况	65
第十二节 财务报告	72
第十三节 备查文件目录.....	73

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
中物协	指	中国物业管理协会
中指院	指	中国指数研究院

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	新大正	股票代码	002968
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	重庆新大正物业集团股份有限公司		
公司的中文简称	新大正		
公司的外文名称（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		
注册地址	重庆市渝中区虎踞路 78 号 1-1#		
注册地址的邮政编码	400042		
办公地址	重庆市渝中区虎踞路 78 号 1-1#		
办公地址的邮政编码	400042		
公司网址	https://www.dzwy.com		
电子信箱	ndz@dzwy.com		

二、联系人和联系方式

项目	董事会秘书	证券事务代表
姓名	翁家林	王骁
联系地址	重庆市渝中区虎踞路 78 号 1-1#	重庆市渝中区虎踞路 78 号 1-1#
电话	023-63809676	023-63809676
传真	023-63601010	023-63601010
电子信箱	wengjl@dzwy.com	wangxiao@dzwy.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》和巨潮资讯网
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、注册变更情况

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

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 6 楼
签字会计师姓名	黄巧梅、李小燕

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

 适用 不适用**六、主要会计数据和财务指标**

追溯调整或重述原因：因公积金转增股本对基本每股收益与稀释每股收益进行重述。

	2020 年	2019 年		本年比上年 增减	2018 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入（元）	1,318,348,771.98	1,054,603,480.18	未调整	25.01%	885,845,642.72	未调整
归属于上市公司股东的净利润（元）	131,206,852.86	104,459,561.90	未调整	25.61%	88,077,934.68	未调整
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	113,771,854.95	84,501,748.30	未调整	34.64%	83,408,818.21	未调整
经营活动产生的现金流量净额（元）	173,325,797.49	51,234,109.73	未调整	238.30%	113,519,116.35	未调整
基本每股收益（元/股）	1.22	1.89	1.26	-3.17%	1.64	1.09
稀释每股收益（元/股）	1.22	1.89	1.26	-3.17%	1.64	1.09
加权平均净资产收益率	16.51%	33.50%	未调整	-16.99%	37.10%	未调整
	2020 年末	2019 年末		本年末比上年 年末增减	2018 年末	

		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产（元）	1,232,555,506.35	995,353,271.92	未调整	23.83%	498,360,400.43	未调整
归属于上市公司股东的净资产（元）	850,302,006.73	753,526,048.90	未调整	12.84%	268,125,491.10	未调整

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

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

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

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

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	274,732,550.11	292,594,461.50	325,382,044.31	425,639,716.06
归属于上市公司股东的净利润	24,738,432.03	29,022,469.51	36,195,961.66	41,249,989.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	23,757,508.67	27,217,666.57	28,103,711.25	34,692,968.46
经营活动产生的现金流量净额	-100,626,483.17	77,277,229.43	22,558,117.22	174,116,934.01

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

九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2020 年金额	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	26,195.20	-216,135.45	-567,213.71
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	4,920,539.08	3,469,623.23	
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）	11,729,310.89	21,601,282.59	5,765,686.14
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	4,280,974.99	-	-

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			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-468,798.91	-1,347,071.45	286,869.54
减：所得税影响额	3,065,150.14	3,515,712.97	805,032.98
少数股东权益影响额（税后）	-11,926.80	34,172.32	11,192.52
合计	17,434,997.91	19,957,813.63	4,669,116.47

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

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 公司业务概要

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总部规模化做贡献。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推广人机替换，运用科技赋能，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营销领域，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。公司秉承“管理、服务、环境”育人理念，提供客户服务、安保管理、工程维保、保洁服务、绿化管理、教学管理、场馆管理、公寓管理、教师公寓管理、会议服务、接待礼仪等全套后勤服务，并提供学生创业励志服务、勤工俭学基地、学生实习基地等。2015年，公司起草编制了重庆市《高校物业管理服务规范》（地方标准），是第二届高校物业企业联盟主席单位，服务校区曾获得全国物业管理示范校区、全国优秀项目、优秀标杆项目等荣誉。

（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，包含集产业、科技、仓储、物流等功能为一体的园区物业，以文化中心、博物馆、体育馆、综合会议展览中心等为主体的场馆物业，以医院及其医

疗机构、福利院、新型养老产业等为主体的医养物业，包括道路、公园、景点景区及旅游区物业等各类城市公共市政设施的市政物业，包括公路、公交、铁路、轨道为主体的城市各类公共交通及其附属场所物业，及未归属的城市公共建筑与设施类等。公司公共物业的服务内容涵盖对公共设施设备的综合管理运行维护、会议服务，礼仪接待，安保应急服务，大型活动的策划及实施，对于公共故障的应急处置以及能源节能管理具有丰富的经验。

（3）航空物业

航空物业涵盖机场航站楼、办公楼、地勤公司、贵宾楼、航空公司食品基地、停机坪、停车场等范围，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，除为机场提供日常物业服务外，还提供停机坪瞭望、手推车管理、停车场管理、高空清洁等特色客户服务，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。公司所服务机场项目荣获“全球旅客吞吐量2500万-4000万层级最佳机场第一名”“总干事机场卓越服务质量奖”。报告期内，中国物业管理协会同意由公司申请立项并起草编制《机场航站楼物业服务规范》团体标准，将涵盖机场航站楼物业服务基本要求、机场安全管控，航站楼常规保洁服务、手推车管理、停车场管理、工程维修管理等内容。

（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的主体提供物业管理及服务。在政务会议服务，礼仪接待，安保应急服务，大型活动的策划及实施方面制定特色服务、管理规范。公司为党政机关提供的节能改造方案及实施效果曾得到了国务院机关事务管理局的表扬，成为政府机关办公楼节能管理的典范。

（5）商住物业

商住物业包含了商业和住宅两大物业类型：一是以购物中心、百货商场、商业街等以商业使用为主体的商业物业，公司形成了系统完善的商业运营管理体系、丰富的商业实操与商业整合经验，提供商（市）场管理、资产经营、组织客户联谊互动活动、工程维修快捷服务等。二是以大型社区类的公租房为主的住宅物业，服务的最大单体公租房近200万方，具备完整的公租房社区运营经验，并连续荣获重庆市公租房物业服务工作先进单位。公司于2008年起草、编制了《重庆市商务楼宇物业管理服务规范》（地方标准），于2014年参与编制了全国首个公租房物业管理服务地方标准《公共租赁住房物业管理服务规范》。

（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，公司采购方相对固定，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。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	1、报告期内，公司持股 45%的重庆国正物业管理有限公司于 2020 年 1 月 16 日完成注销； 2、报告期内，公司收购四川民兴物业管理有限公司 100%股权； 3、报告期内，公司与青岛市李沧区下属国企合作，共同出资设立青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司，公司持股 65%； 4、报告期内，投资新设立贵阳市大正辉尚智慧城市运营服务有限公司，公司持股 50%。
固定资产	报告期，公司新增位于重庆市九龙坡区的两处房产及收购民兴物业的固定资产。
在建工程	企业信息化建设

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

（一）差异化的战略定位优势

公司成立于1998年，成立初期即通过对行业市场及自身优势的研判，确立了差异化的市场战略定位，

历经20余年发展，已成为全国性的一体化综合服务商，业务涵盖公共、园区、医养、公园、场馆、地铁、航空机场、政府机关、企事业单位办公楼、学校、住宅、商场等多种类型城市服务项目。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、发展梦想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与口碑，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的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“大正经理班”“储备项目经理”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、能源管理体系等五大管理体系认证，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，商务楼宇和高校的物业管理标准已成为重庆市地方标准。公司通过将成熟的细分业态服务标准向外地项目进行复制推广、改进执行，有效保证了公司在全国化过程中的项目服务品质和服务质量。

（五）品牌优势

公司作为第三方物业专业公司，公司综合实力位于重庆物业管理行业第3名、中国物业服务百强企业前25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。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。

（六）智慧化及机械化作业优势

公司属于劳动密集型行业，人力成本是公司主要成本，作为公共物业服务提供商，公司具备大型机械化及信息化实施场景。随着科技的不断进步及人力成本的上升，公司不断优化项目组织管理，大力推行机械替代人工作业，新接项目均优先制定并使用机械化作业方案，并通过搭建管理及业务信息化平台，降低项目管理难度和人工成本，利用信息技术提升项目服务及管理品质，进而提升了客户的体验感和满意度。在信息化浪潮的推动下，公司已投入了大量的资源，搭建运营平台和技术平台，实现增长模式向“高质量”转变，探索新的利润增长点。通过用科技赋能传统物业，打造智慧化服务平台，为客户提供更加精准、便捷、高效的物业服务，实现公司由劳动密集型向数字化、智能化转型，并通过大数据衍生新兴业务，助力智慧城市发展。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

2020年，公司实现营业收入131,834.88万元，同比增长25.01%，实现归属于上市公司股东的净利润13,120.69万元，同比增长25.61%；基本每股收益1.22元，较上年同期下降3.17%。截至报告期末，公司在册员工24,629人。

报告期内，公司重新定位了城市经营区域，打破原有大区管理体系，建立贵阳、西安、武汉、南昌、广州等中心城市的全国化布局的“桥头堡”，以新组织形态、新运作模式、新业务团队不断加速公司全国化布局。报告期内，公司秉持高度市场化的企业文化，勇于求新求变、完善组织架构、提升运营能力，在增强公司内生活力的同时，依托上市平台并购突破、加快合资合作，以“内生+并购+合作”多条腿走路，克服疫情影响，实现了业绩持续稳定增长。

（一）项目情况

报告期内，公司在管项目369个，签约面积约8000万方，较上一年度稳步提升。受益于公司在公建物业领域获得客户的广泛认可及上市后品牌知名度的提升，公司业务拓展全国化步伐持续推进，管理的业态种类及规模的日益扩大，公司承接全国各类优质大中型项目的能力凸显；同时随着社会物业市场化的快速推进，更多规模化、综合类项目进入市场，新项目规模及质量均有较大提升。公司在全国业务的拓展上，着重加大了对标志性项目、战略性项目、创新性项目的拓展，报告期内新签合同额1000万（含）以上项目12个，包括广州白云国际机场、南京禄口国际机场、青岛胶东机场、中国进出口商品交易会展馆（即“广交会展馆”）、广西大学、南阳市三馆一院、贵州移动、北京金风科技园区等大型优质项目，项目整体品质提升明显，品牌形象持续提升。

（二）新开发业务情况

报告期内，公司新开发项目和业务合同签约总金额逾9.2亿元，年合同金额约4.7亿元，签约项目的服务期间1至5年不等，签约总金额较去年同期增长约54%。区域拓展方面，省外地区（除成渝地区外）市场开发额约占新开发项目和业务合同签约总金额的78%，公司全国化布局已经初见成效。

作为独立第三方物业企业，公司主要通过公开招投标获得业务增长。2020年上半年受疫情影响，公司市场开拓放缓，下半年公司克服困难，积极进行全国业务的开拓，在航空、办公、公共等重点业态的开发上取得了较大突破。截至报告期末，公司已进驻全国16座机场，并在包括军区干休所、军事学校等类型的军事类项目、金融物业项目、高速公路及轨道交通项目等细分业态中取得了突破，为公司后续的业绩增长提供有力保障。

（三）全国市场布局情况

报告期，随着公司聚焦中心城市及聚焦优势业务策略的执行落地，组织管控模式随之相应调整。为了提升管理效率，报告期内公司在项目管理架构中新增项目管理部，负责同片区或同业态的单个大型或多个物业服务中心，公司项目统计口径由原来的物业服务中心调整为项目管理部（一个项目管理部包含一个或多个物业服务中心）。故部分区域或业态项目数量相应有所减少，系由管理口径变化所致。

报告期内，公司新进驻上海、山东、广东、甘肃、安徽等区域，经营范围覆盖全国21个省市，45座城市，进一步深耕中心城市业务，经营触角遍布至华北、华南、华东、西南等全国大部分地区，有力推动外地市场规模和效益双增长。

区域	2020年		2019年	
	在管项目（个）	主营业务收入（万元）	在管项目（个）	主营业务收入（万元）
重庆	209	86,764.59	220	80,130.96
贵州	27	10,619.15	30	10,264.93
北京	4	6,085.06	2	2,591.72
四川	57	8,297.06	31	2,391.50
陕西	14	2,492.44	11	1,813.96
福建	1	1,431.79	1	1,522.98
云南	5	2,288.87	2	1,170.26
湖北	6	2,441.45	5	1,125.17
河南	7	1,396.39	7	1,068.48
江苏	11	3,064.52	5	830.22
江西	8	1,330.65	4	686.24
广西	3	1,008.09	2	631.28
浙江	1	1,047.80	1	500.60
湖南	3	330.84	2	319.49
天津	1	317.77	1	235.13
河北	2	180.10	1	109.96
上海	2	101.57		
山东	1	78.72		
广东	3	2,236.39		
甘肃	1	134.37		
安徽	3	116.41		
合计	369	131,764.03	325	105,392.87

报告期内，公司扎实推进全国化进程，重庆市内业务保持稳步增长，全国其他区域业务规模进一步提升。其中：

1、重庆地区主营业务收入同期相比实现稳定增长，实现主营业务收入86,764.59万元，全国业务占比

65.85%。

2、重庆以外全国其他区域大部分实现了主营业务收入的增长，其中，由于拓展项目快速增加及拓展项目质量较高，北京、陕西、江苏、广东均实现收入较大幅度增长，四川区域报告期内因收购民兴物业，在原有项目基础上实现项目数量及收入增加（民兴物业项目数量因按照公司管理架构要求，按照公司要求以项目管理部实施管理，故项目数量增长平缓；同时因并购时间较短，故进入公司并表金额较少）。

（四）五大业态经营情况

项目	2020年度		2019年度	
	在管数量（个）	主营业务收入占比	在管数量（个）	主营业务收入占比
学校物业	68	19.35%	66	22.35%
航空物业	16	12.50%	9	10.04%
公共物业	69	21.01%	72	20.89%
办公物业	138	24.84%	92	21.29%
商住物业	78	22.30%	88	25.43%
合计	369	100.00%	325	100.00%

1、学校物业

学校业态因师生来自全国各地，人数众多，且日常工作、学习、生活均需长时间聚集，因此在疫情恢复阶段的学校开学、重启招投标时间均较其他业态晚，表现为学校业态2020年度收入占比降低。学校业态在疫情恢复后积极开拓市场，2020年度业务收入较上年同期增长8.25%。报告期内，公司遵循全国化战略要求，对学校物业的异地项目管控、帮扶模式进行了优化，以有效支撑产销协同城市的项目运营管理，实现学校物业异地项目品质的稳定提升。公司建立了项目品质保障的分级管理体系以及标杆项目引领机制，通过开展专题研究提升在公寓、教学等特色板块的竞争力，增强公司在学校物业板块的综合一体化服务运营能力。同时，通过积极创新学校业态的产品模式，完成了新洁居、S潮宝等增值服务项目的上线运营。2020年度，公司新进驻广西大学、西藏民族大学、重庆医科大学、贵阳职业技术学院、南京航空航天大学、阜阳师范大学等重要项目，并荣获由中国房地产测评中心评选的“2020学校物业服务领先企业”。

2、航空物业

报告期内，公司新增广州白云国际机场、南京禄口国际机场等大中型机场；截至报告期末，公司已布局全国16座机场，领先国内航空物业，航空物业2020年度业务收入较上年同期增长55.65%。报告期内，公司通过持续优化标准流程，提升前介管理及项目运营管理能力，在航空物业领域实现优质的服务品质和良好的客户口碑；同时积极开发市场，在新项目拓展中表现优异，较上一年度航空业态的营业收入及营收占比均实现较大幅度提升。作为近年市场新开放的业态，行业内对于航空业态服务标准内容的定位、技术要求的选择都属于摸索阶段，报告期内公司获中国物业管理协会同意对《机场航站楼物业服务规范》团体标

准立项，该标准涵盖机场航站楼物业服务基本要求、机场安全管控，航站楼常规保洁服务、手推车管理、停车场管理、工程维修管理等内容，公司将把新大正航空物业高品质服务标准融入到团体标准之中，推动航空物业管理服务向好发展。

3、公共物业

报告期内，公司在医院、交通等重要的城市功能业态中加大投入，承担了基层公共卫生安全防控的重任，对疫情的突发事件应急处置能力和对现场人员管控得到了客户的高度认可。报告期内，公司公共业态项目品质持续改善，大中型优质项目数量增加，整体营业收入持续稳定增长，业务收入较上年同期增长 25.77%。

随着我国后勤社会化改革持续推进，大量基础建设当中的公共物业与设施设备投入运营，公共物业前景可期。公司公共物业作为服务产品类型最为丰富、新产品涉足最多的产品孵化中心，在市场拓展及运营中会及时根据市场情况进行重点方向的实时调整，以最灵活的市场机制，应对多变的市场环境。截至报告披露日，公司在交通类物业产品取得了较好的前期拓展成果，已进入重庆、南京绕越、河南商登高速公路部分服务区以及重庆、苏州、贵阳、长沙、洛阳等地轨道交通部分线路；同时，基于外地拓展标志性项目的积极影响，报告期内中公司加大对重点中心城市的重要项目拓展，取得了广交会展馆、北京金风科技园区、南阳市三馆一院等大型标志性项目，亦彰显了在公共物业领域的品牌竞争力与影响力。

4、办公物业

随着城市化进程的加深，存量市场的增加，对以写字楼、党政军机关为代表的办公物业的运营能力提出了更高要求。面对客户高品质、高标准、智能化、多元化的服务需求，公司以部分服务的机关项目作为办公业态标准化建设试点，以点带面，打造办公业态集约化、精细化、专业化管理水准，并以此对标、学习，不断提升现场服务品质和标准化水平；同时通过推进智能化技术和装备在办公物业服务领域的应用，为客户提供多元化、菜单式服务，助推服务升级。报告期内，公司深入挖掘办公业态新客户、新需求，开发了包括通讯公司、烟草公司、干休所等新项目类型；与此同时，受益于收并购民兴物业带来的项目并表，办公业态在管项目数量、营业收入、营收占比均实现大幅增加，业务收入较上年同期增长 45.84%。

5、商住物业

商住物业 2020 年度业务收入较上年同期增长 9.63%，作为与百姓最为贴近的板块，防疫抗疫中投入了大量的人力物力，在防疫期间的担当表现在社会中取得了良好的口碑效应，突显了在危急状态下，作为城市运行和百姓美好生活保障的基础性行业的价值和作用。伴随疫情管控的有效推进，积极配合进入防疫状态的商业领域也开始回暖，报告期内，公司注重加强与在管客户的深度合作及商业资产经营，大力支持业务的恢复发展；对增值服务持续进行深入研究，特别是注重满足客户多元化和差异化服务产品的研发和拓展；通过介入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；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。

（五）其他重大事项

1、开展合资合作

报告期内，公司通过开展多种形式的合资合作，以此推动优势资源互惠互利。

城市服务方面，公司于2020年7月与青岛融源影视文化旅游产业发展有限公司（以下简称“青岛融源”）共同投资成立青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司，开始布局城市服务的战略。青岛融源作为李沧区政府资产运营管理平台，公司负责为李沧区提供智慧城市建设和运营保障服务，双方就青岛李沧区基础设施建设、智慧城市建设和运营管理进行深度合作。同年12月，公司联合重庆辉尚金控投资集团有限公司（以下简称“辉尚金控”）、贵阳市甲乙智慧城市设计有限公司新增设立贵阳市大正辉尚智慧城市运营服务有限公司，充分发掘和利用各方在各自领域的优势资源，共同努力开发运作贵州城市运营及物业服务业务，实现各方的合作共赢，公司城市服务战略更进一步。

收并购方面，公司于2020年10月实施了上市后的首次并购，通过收购四川民兴物业管理有限公司拓展四川市场，巩固了公司在西南区域公共物业市场的领先优势，进一步提升公司在全国市场的综合竞争力与品牌影响力，推动公司经营规模快速扩张。

2、加强领导班子建设

报告期内，公司顺利完成了董事会、监事会换届工作，聘任了总裁及高管团队。新一届董事会以中长期战略规划、经营班子搭建、公司治理提升以及投资者关系管理等方面作为工作重点；新一届监事会勤勉尽责，依法履行监督职能、保障公司规范运作；新一届高管团队积极推动经营管理工作执行落实，努力提升经营业绩，回报广大股东的信任和支持。

报告期内，公司还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中高层人才16人，并根据市场的变化和发展，组建了创新业务孵化、城市运营拓展、信息化建设等团队，支撑公司规模化发展与数字化战略的实施。

3、实施股权激励

结合公司未来发展战略，报告期内公司聘请了外部咨询机构普华永道对整体激励架构体系进行了研讨，研讨出从下至上的具有新大正特色的合伙人激励体系整体规划，旨在进一步建立、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。公司于2021年3月10日召开的2021年第一次临时股东大会审议通过了2021年限制性股票激励计划相关事项，本次股权激励是公司自2001年市场化以来的人才激励体系的一贯延续。

4、孵化创新业务

2020年，公司大力拓展创新业务、积极打造创新驱动引擎，挖掘增值服务空间，布局城市运营领域，全力开辟多样化、多元化发展之路。报告期内，公司设立创新孵化中心，通过专业化团队推进增值业务深度开发、推动新型业务模式研究与发展，通过打造“S潮宝”平台，深挖增值业务潜在价值，并在年内实现5所学校上线。城市服务方面，设立了智慧城市运营主体，统筹推进智慧城市服务业务发展，通过同多家专业机构合作，研究社会资本参与城市运营的模式，对多个老旧小区改造项目进行实地踏勘，助力公司未来城市运营业务快速发展。

5、推进信息化建设

物业行业的发展，信息化是未来发展的重点方向。公司信息化建设的目标是以客户为中心，链接各方资源，成为平台化的智慧城市服务运营商。通过科技驱动物业革命，加速智慧物业服务平台建设，推动物业服务线上线下融合发展，布局智慧城市，满足业主们多样化多层次的服务需求，实现资产的增值和保值，为用户带来更好的服务体验。

报告期内，公司夯实数字化平台建设基础，全面升级现有数据、信息系统，积极搭建智慧物业服务平台，推动设施设备智能化、产品服务标准化升级，以一步提升了客户体验与员工效率。公司2021年2月22日召开的第二届董事会第五次会议审议通过了在深圳设立全资子公司并变更其为部分信息化募投项目的实施主体的相关议案，以企业化、市场化的方式来加快推进公司信息化项目进展。短期来看此全资子公司将作为公司内部配套孵化的一个信息化团队，从长远来看可以视为公司未来转型的一个方向，在满足公司内部的信息需求后，希望未来能够成为面对外部的一个独立的业务板块。报告期内，公司下辖重庆中国三峡博物馆、江北区行政中心、重庆师范大学大学城校区、重庆科技学院大学城校区东区获得重庆市物业管理协会办法的智能物业示范项目奖项。

6、疫情防控工作

2020年，新冠疫情爆发后，公司始终坚守在疫情防控的一线，在维护公共秩序、弥补公共卫生供给、协助基层管理方面贡献了重要的力量。2020年2月起，公司及二级业务单位陆续下发了100多份专项文件，对疫情防控工作进行了全面的安排落实。春节起至整个疫情期间，公司全体上下近2万员工分全国30多个城市冲锋一线坚守岗位，在机场、学校、公共交通、小区等地，积极为复工复产创造条件，主动协助政府、社区进行人员管控筛查，共同筑牢了疫情防控战线，实现了自疫情以来至今“零员工感染、零管理项目继发性/爆发性感染”，全面展现新大正出色的全国化运营能力和高效的管理能力。2020年，公司收到来自业主、来自客户、来自行业协会、社会媒体的慰问和感谢信200多件，在重庆市委、市政府主办的重庆市抗击新冠肺炎疫情表彰大会上，新大正城南家园项目经理谢晓丽荣获“重庆市抗击新冠肺炎疫情先进个人”称号。

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2020 年		2019 年		同比增减
	金额	占营业收入 比重	金额	占营业收入 比重	
营业收入合计	1,318,348,771.98	100%	1,054,603,480.18	100%	25.01%
分行业					
物业管理服务	1,317,640,288.66	99.95%	1,053,928,669.26	99.94%	25.02%
其他业务	708,483.32	0.05%	674,810.92	0.06%	4.99%
分产品					
综合物业管理服务	985,083,116.93	74.72%	793,943,066.89	75.28%	24.07%
专项物业管理服务	209,870,120.72	15.92%	166,982,766.62	15.83%	25.68%
增值服务	122,687,051.01	9.31%	93,002,835.75	8.82%	31.92%
其他业务	708,483.32	0.05%	674,810.92	0.06%	4.99%
分地区					
重庆	868,354,391.25	65.87%	801,984,456.71	76.03%	8.28%
贵州	106,191,568.77	8.05%	102,649,288.43	9.74%	3.45%
北京	60,850,611.42	4.62%	25,917,188.62	2.46%	134.79%
四川	82,970,625.55	6.29%	23,914,993.42	2.27%	246.94%
陕西	24,924,360.48	1.89%	18,139,622.98	1.72%	37.40%
福建	14,317,868.83	1.09%	15,229,801.08	1.45%	-5.99%
云南	22,888,737.34	1.74%	11,702,583.34	1.11%	95.59%
湖北	24,414,504.46	1.85%	11,251,652.96	1.07%	116.99%
河南	13,963,888.09	1.06%	10,684,813.24	1.01%	30.69%
江苏	30,645,177.51	2.32%	8,302,162.45	0.79%	269.12%
江西	13,306,500.09	1.01%	6,862,401.27	0.65%	93.90%
广西	10,080,891.08	0.76%	6,312,824.34	0.60%	59.69%
浙江	10,478,011.07	0.79%	5,005,965.19	0.47%	109.31%
湖南	3,308,388.67	0.25%	3,194,881.74	0.30%	3.55%
天津	3,177,684.00	0.24%	2,351,250.00	0.22%	35.15%
河北	1,800,998.32	0.14%	1,099,594.41	0.10%	63.79%
上海	1,015,712.91	0.08%			
广东	22,363,863.68	1.70%			
山东	787,190.95	0.06%			

安徽	1,164,118.27	0.09%			
甘肃	1,343,679.24	0.10%			

(2) 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	98,508.31	78,969.28	19.83%	24.07%	24.20%	-0.08%
专项物业管理服务	20,987.01	18,187.4	13.34%	25.68%	23.76%	1.35%
增值服务	12,268.71	6,433.54	47.56%	31.92%	31.77%	0.06%
分地区						
重庆	86,835.44	68,137.63	21.53%	8.28%	12.20%	-2.74%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

单位：元

产品分类	项目	2020 年		2019 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
综合物业管理服务	人工成本	669,729,055.35	84.81%	559,483,225.22	88.00%	19.70%
	材料成本	18,181,687.12	2.30%	11,934,822.41	1.88%	52.34%
	维修维保费	46,293,116.76	5.86%	20,812,360.88	3.27%	122.43%
	保洁绿化费	23,974,641.51	3.04%	13,173,622.96	2.07%	81.99%
	其他	31,514,272.18	3.99%	30,404,249.77	4.78%	3.65%
专项物业管理服务	人工成本	163,140,400.15	89.70%	133,835,665.58	91.07%	21.90%
	材料成本	8,376,005.02	4.61%	4,898,664.00	3.33%	70.99%
	保洁绿化费	5,995,056.64	3.30%	4,837,827.44	3.29%	23.92%
	其他	4,362,557.07	2.40%	3,385,220.33	2.30%	28.87%

增值服务	人工成本	28,582,922.3	44.43%	21,931,935.32	44.92%	30.33%
	材料成本	2,025,523.50	3.15%	1,250,642.42	2.56%	61.96%
	维修维保费	23,571,694.96	36.64%	17,307,036.91	35.45%	36.20%
	保洁绿化费	3,945,372.85	6.13%	2,098,022.67	4.30%	88.05%
	场地租赁费	3,630,318.52	5.64%	3,678,492.14	7.53%	-1.31%
	其他	2,579,570.47	4.01%	2,558,881.58	5.24%	0.81%
其他业务	折旧费	36,782.40	100.00%	73,564.79	100.00%	-50.00%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

报告期，公司合并范围增加青岛融源大正智慧城市运营服务有限公司、四川民兴物业管理有限公司、贵阳市大正辉尚智慧城市运营服务有限公司。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	152,984,452.35
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	11.61%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	50,113,131.61	3.80%
2	客户二	32,341,116.55	2.45%
3	客户三	32,309,915.31	2.45%
4	客户四	20,956,393.37	1.59%
5	客户五	17,263,895.51	1.31%
合计	--	152,984,452.35	11.61%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	39,048,996.59
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	17.28%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	16,229,925.36	7.18%
2	供应商二	7,228,597.05	3.20%
3	供应商三	6,782,229.93	3.00%
4	供应商四	5,386,371.72	2.38%
5	供应商五	3,421,872.53	1.52%
合计	--	39,048,996.59	17.28%

3、费用

单位：元

项目	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	23,126,423.67	17,252,577.14	34.05%	公司业务规模的持续扩大和扩张,销售人员数量增加导致职工薪酬成本增加;业务持续开拓,导致项目招投标费持续增加。
管理费用	119,777,658.08	80,178,342.22	49.39%	公司业务规模扩大和组织结构逐步规范和完善,为满足日常经营和管理需求,职工薪酬、中介机构服务费及品牌宣传费用增加所致。
财务费用	-5,255,439.51	980,901.03	-635.78%	主要系报告期内募集资金取得的利息收入增加。

4、研发投入

 适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2020 年	2019 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,414,750,895.12	1,078,955,252.01	31.12%
经营活动现金流出小计	1,241,425,097.63	1,027,721,142.28	20.79%
经营活动产生的现金流量净额	173,325,797.49	51,234,109.73	238.30%
投资活动现金流入小计	566,202,787.80	1,429,420.19	39,510.66%
投资活动现金流出小计	642,421,371.59	27,236,143.93	2,258.71%
投资活动产生的现金流量净额	-76,218,583.79	-25,806,723.74	-195.34%
筹资活动现金流入小计	1,050,000.00	448,581,655.12	-99.77%
筹资活动现金流出小计	44,718,453.54	104,662,807.35	-57.27%

筹资活动产生的现金流量净额	-43,668,453.54	343,918,847.77	-112.70%
现金及现金等价物净增加额	53,438,760.16	369,346,233.76	-85.53%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

1、经营活动产生的现金流量净额同比增长238.30%，主要系报告期内应收账款账期管理提升，同时业务规模扩大，经营性收入增加；

2、投资活动现金流入小计同比增长39,510.66%，主要系累计购买交易性金融资产并到期收回投资所致；

3、投资活动现金流出小计同比增长2,258.71%，主要系累计购买交易性金融资产以及收购民兴物业所致；

4、投资活动产生的现金流量净额同比减少195.34%，主要系收购民兴物业所致；

5、筹资活动产生的现金流量净额同比减少112.70%，主要系上期收到首次公开发行股票募集资金，本期无此事项；

6、现金及现金等价物净增加额同比减少85.53%，主要系上期收到首次公开发行股票募集资金，本期无此事项。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

报告期内，公司经营活动产生的现金净流量为 17,332.58 万元，净利润为 13,197.92 万元，差异为 4,134.66 万元，影响因素如下：

1、影响净利润但不涉及经营活动现金流量的经营性项目：此部分导致公司净利润减少合计 1,510.44 万元，主要系：信用减值损失、资产折旧与摊销等。

2、影响净利润但不涉及经营活动现金流量的非经营性项目：此部分导致公司净利润减少合计 596.80 万元，主要系：投资收益、财务费用支出等。

3、不影响净利润但涉及经营活动现金流量的经营性项目：此部分导致公司净利润减少合计 3,425.90 万元，主要系：经营性应收项目的减少及经营性应付项目的增加。

三、非主营业务分析

适用 不适用

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

公司 2020 年起首次执行新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

单位：元

项目	2020 年末		2020 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	676,509,280.48	54.89%	617,594,530.60	62.05%	-7.16%	上期收到首次公开发行股票募集资金，本期无此事项上市后收到募集资金，以及收购民兴物业形成商誉致占比下降所致
应收账款	202,740,087.00	16.45%	139,203,665.46	13.99%	2.46%	公司经营规模扩张，全国市场拓展及收购民兴物业所致
投资性房地产	44,030,300.00	3.57%	-	-	3.57%	公司部分的房产转为投资性房地产
商誉	36,890,696.19	2.99%	-	-	2.99%	并购民兴物业形成商誉

2、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	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								
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	32,914,874.00	-	-	-	-	-	44,030,300.00	76,945,174.00
金融负债	-	-	-	-	-	-	-	-

其他变动的内容：从 2020 年 6 月 30 日起公司房产转投资性房地产使用。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

截止2020年12月31日银行冻结货币资金7,537,142.35元，为保函保证金。

五、投资状况分析

1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
99,950,000.00	-	100.00%

报告期公司投资额9,995万元，包括：

- （1）投资9700万元用于收购四川民兴物业管理有限公司100%股权；
- （2）公司投资新设立青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司，实缴出资195万元，持股比例65%；
- （3）2019年底新设立的重庆慧璧物业服务有限公司，报告期实缴出资100万元；

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、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

5、募集资金使用情况

适用 不适用

（1）募集资金总体使用情况

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2019	首次公开发行股票并上市	43,467.3	12,131.32	18,780.99	9,700	9,700	22.32%	25,575.48	存放于募集资金专用账户	0
合计	--	43,467.3	12,131.32	18,780.99	9,700	9,700	22.32%	25,575.48	--	0
募集资金总体使用情况说明										
<p>经中国证券监督管理委员会（证监许可〔2019〕1994号）文核准，并经深圳证券交易所同意，本公司由主承销商长江证券承销保荐有限公司采用网上按市值申购向公众投资者直接定价发行的方式，向社会公众公开发行人民币普通股（A股）股票17,910,667股，发行价为每股人民币26.76元，共计募集资金47,928.94万元，坐扣承销和保荐费用3,070.78万元</p>										

(不含增值税)后的募集资金为 44,858.16 万元,已由主承销商长江证券承销保荐有限公司公司于 2019 年 11 月 26 日汇入本公司募集资金监管账户。另减除上网发行费、招股说明书印刷费、申报会计师费、律师费、评估费等与发行权益性证券直接相关的新增外部费用 1,296.53 万元及已预付承销及保荐费 94.33 万元后,公司本次募集资金净额为 43,467.30 万元。

报告期,公司使用募集资金 12,131.32 万元,累计使用募集资金 18,780.99 万元(含变更用途的募集资金 9,700 万元),尚未使用的募集资金余额及利息收入 25,575.48 万元存放与募集资金专用账户。

(2) 募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
企业信息化建设项目	否	9,271.04	9,271.04	820.62	1,797.94	19.39%	2022年12月03日		不适用	否
物业业务拓展项目	否	5,940	5,940	921.47	2,761.68	46.49%	2022年12月03日	809.08	是	否
人力资源及企业文化建设项目	否	3,643.29	3,643.29	656.33	1,470.09	40.35%	2022年12月31日		不适用	否
市政环卫业务拓展项目	否	10,364	10,364	0	0	0.00%	2022年12月03日		否	否
停车场改造及投资建设项目	是	11,248.97	1,548.97	32.9	51.28	3.31%	2022年12月03日		不适用	否
偿还银行贷款	否	3,000	3,000	0	3,000	100.00%	2020年12月31日		是	否
收购四川民兴物业管理有限公司100%股权	否		9,700	9,700	9,700	100.00%	2020年12月31日	699.1	是	否
承诺投资项目小计	--	43,467.3	43,467.3	12,131.32	18,780.99	--	--	1,508.18	--	--
超募资金投向										
合计	--	43,467.3	43,467.3	12,131.32	18,780.99	--	--	1,508.18	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	不适用									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									

募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	不适用
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	截至 2020 年 12 月 31 日，公司尚未使用的募集资金 25,575.48 万元存放于募集资金专户中。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

(3) 募集资金变更项目情况

单位：万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额(1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
收购四川民兴物业管理有限公司 100%股权	停车场改造及投资建设项目	9,700	9,700	9,700	100.00%	2020年12月31日	699.1	是	否
合计	--	9,700	9,700	9,700	--	--	699.1	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)			公司综合考虑外部市场环境，结合现阶段发展需求，秉持合理配置公司资源，提高募集资金使用效率的原则，以及为了增强公司整体经济效益，维护全体股东利益，公司拟变更原募投项目“停车场改造及投资建设”募集资金用途，从中调出募集资金 9,700 万元，用于收购四川民兴物业管理有限公司 100%股权。2020 年 10 月 13 日，公司第二届董事会第三次审议通过了《关于变更部分募集资金用途用于收购四川民兴物业管理有限公司 100%股权的议案》，并于 2020 年 10 月 14 日进行公告。同时，该议案经 2020 年 10 月 29 日召开的 2020 年第三次临时股东大会审议通过。						
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)			不适用						

变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用
----------------------	-----

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、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
重庆大世界保洁有限公司	子公司	保洁服务	10,000,000	26,584,639.42	9,292,313.98	82,963,977.20	5,606,583.93	4,712,227.15
成都嘉峰世界清洁保养有限公司	子公司	保洁服务	5,000,000	6,670,295.48	2,577,847.56	23,482,793.70	1,243,926.01	1,042,633.61
重庆大正保安服务有限公司	子公司	保安服务	10,000,000	11,119,692.07	7,083,417.69	22,692,968.18	1,739,075.48	1,471,336.83
重庆益客精厨餐饮管理有限公司	子公司	餐饮服务	1,000,000	1,963,920.88	-290,239.80	3,269,571.03	837,909.64	795,901.93
重庆大正融信物业管理有限公司	子公司	物业服务	500,000	3,313,548.23	2,799,771.15	2,765,267.16	1,545,934.95	1,434,200.48
重庆智邦整合企业管理咨询有限公司	子公司	企业管理咨询	3,000,000	3,902.59	-1,029,681.81	0.00	-11.29	-341.33
重庆高筹智能工程有限公司	子公司	建筑智能化系统设计、工程设计	10,000,000	10,023,633.67	-396,638.71	20,078,472.65	-163,913.11	-172,939.46
重庆大疆商业管理有限公司	子公司	商场管理服务	5,000,000	838,697.84	383,584.60	1,644,480.29	178,818.73	178,818.74

重庆新大正航空科技有限公司	子公司	航空管理服务	5,000,000	310,836.23	82,432.16	679,245.24	65,414.54	62,143.81
重庆慧璧物业服务有限公司	子公司	物业服务	5,000,000	6,247,232.11	4,158,207.43	12,643,851.85	3,734,504.74	3,158,207.43
四川民兴物业管理有限公司	子公司	物业服务	15,000,000	141,677,651.89	67,100,325.04	317,119,400.07	41,550,032.36	35,715,393.66
青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司	子公司	物业服务	3,000,000	2,911,990.76	2,872,574.66	0.00	-127,425.34	-127,425.34
贵阳市大正辉尚智慧城市运营服务有限公司	子公司	物业服务	6,000,000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
重庆国正物业管理有限公司	2020年1月16日完成工商注销	该公司规模较小，对整体生产经营和业绩影响小。
青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司	2020年7月10日新设立	-
四川民兴物业管理有限公司	收购100%股权，2020年11月10日完成工商股权变更	-
贵阳市大正辉尚智慧城市运营服务有限公司	2020年12月31日新设立	-

主要控股参股公司情况说明

2020年10月，公司收购民兴物业100%股权，民兴物业从2020年11月起纳入公司合并报表范围。

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、公司未来发展的展望

（一）行业竞争格局和发展趋势

2020年是注定不平凡的一年，新冠疫情的突如其来，给全球经济按下了暂停键，然而物业服务企业在抗疫一线砥砺奋斗，整个行业备受社会关注。在党中央决策部署下，全党全国取得统筹疫情防控和经济社会发展的重大战略成果，不仅率先控制住了疫情，而且率先恢复了经济正增长。2020年10月29日，中国共产党第十九届中央委员会第五次全体会议通过了国民经济和社会发展的“十四五”规划和二〇三五年远景目标的建议。对物业行业而言，必将迎来行业智能化、融合发展、老龄化服务、城市化发展等新机遇。

据中物研协预测，2020年物业管理行业管理面积达330.4亿平方米，同比增长6.58%，市场规模达11,800亿元，同比增长12.25%，行业继续保持快速发展势头。2020年，物业服务企业继续加大规模扩张力度，注重规模有效增长，积极探索多种经营新的收入增长点，深化运用高新科技手段优化管理和服务。

近年来，在机关事业单位后勤社会化改革、鼓励社会资本参与公共服务投资和运营、全面推行军队营区物业管理社会化保障工作等政策红利的推动下，非住宅物业领域持续释放市场空间。2020年，百强企业不断加大非住宅业态布局，在城市服务、市政服务、环境治理、政府机关、军队后勤、场馆、交通枢纽、高速公路、景区等多个场景中布局，多元化的业务领域成为物业企业新的发展赛道。新大正作为最早涉足公建物业的独立第三方物业企业，依托丰富的公建物业经验及标准化产品，发力城市服务细分领域，2020年实现军队后勤、交通枢纽等场景的规模突破，进一步优化业态产品结构，不断夯实公建物业领先发展优势。

（二）公司发展战略

公司通过战略咨询，结合目前所面临的新环境、新形势，系统构建确立未来发展战略——立足公建物业，发力城市运营综合服务，构建外地市场多个亿级以上中心城市，成为未来智慧城市公共物业服务领跑者。

（三）公司2021年主要经营计划

2021年公司将紧紧围绕年度经营规划目标，谋划好、部署好、落实好“规模发展、能力培养、资源建设”三个核心方面的工作：

1、实现规模发展

主要以内生、外延、创新业务三个方面为抓手，做实做强整体规模。一是坚持强化内生增长动力，稳步推动经营规模扩张；二是持续加大投资并购力度，加速实现经营规模扩张；三是加速创新业务孵化进程，推动业务结构优化升级。

2、支持发展的能力培养

主要围绕客户需求打造我们的能力，包括客户满意度提高，客户口碑提高，增强客户黏性，创新商业

模式等。一是全面强化客户管理关系，围绕客户实施深度开发，立足为客户创造价值为根本点来促进我们的业务发展和能力发展；二是全面系统打造中台建设，强化管控能力，打造产品力、竞争力；三是支持优势业态做大做强，大力推进品质发展战略；四是加快数字化平台的建设，推动集团发展转型升级。

3、资源建设及支撑

优化组织管控，提升管理能效，加大人才培养输出，赋能业务前端。一是优化组织管控，提升管理能效，加大人才培养输出，赋能业务前端；二是是做好创先争优企业文化，打造合伙人事业平台；三是全面升华新大正品牌价值，服务全国化市场营销；四是以数字化建设，推动全面提升。

十、接待调研、沟通、采访等活动

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2020年02月04日	公司办公室	电话沟通	机构	天风证券、华宝基金、摩根斯坦利等	详见2020年2月6日发布于互动易平台的投资者关系活动记录表	https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=http%3A%2F%2Fstatic.cninfo.com.cn%2Ffinalpage%2F2020-02-06%2F1207296752.docx
2020年02月05日	公司办公室	电话沟通	机构	中信证券、中融基金、太平资产等	详见2020年2月6日发布于互动易平台的投资者关系活动记录表	https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=http%3A%2F%2Fstatic.cninfo.com.cn%2Ffinalpage%2F2020-02-06%2F1207296752.docx
2020年04月22日	公司会议室	电话沟通	机构	华宝证券、华泰证券、南方证券、汇添富证券、中信证券等	详见2020年4月23日发布于互动易平台的投资者关系活动记录表	https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=http%3A%2F%2Fstatic.cninfo.com.cn%2Ffinalpage%2F2020-04-23%2F1207587522.docx
2020年05月28日	公司会议室	实地调研	机构	国盛证券	详见2020年5月28日发布于互动易平台的投资者关系活动记录表	https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=http%3A%2F%2Fstatic.cninfo.com.cn%2Ffinalpage%2F2020-05-28%2F1207871921.docx
2020年08月19日	公司办公室	电话沟通	机构	中信证券、华创证券、宝盈基金、东方基金、东方证券、工银证基、国投瑞银基金等	详见2020年8月19日发布于互动易平台的投资者关系活动记录表	https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=http%3A%2F%2Fstatic.cninfo.com.cn%2Ffinalpage%2F2020-08-19%2F1208207547.docx
2020年11月03日	公司会议室	实地调研	机构	兴业证券、天弘基金、湘财基金、广发资管等	详见2020年11月3日发布于互动易平台的投资者关系活	https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=http%3A%2F%2Fstatic.cninfo.com

					动记录表	cn%2Ffinalpage%2F2020-11-03%2F1208684845.docx
2020 年 12 月 10 日	公司会议 室	实地调研	机构	中信证券、华泰 保兴、丰岭资 本、海富通基金 等	详见 2020 年 12 月 11 日发布于互动易 平台的投资者关系 活动记录表	https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=http%3A%2F%2Fstatic.cninfo.com.cn%2Ffinalpage%2F2020-12-11%2F1208893663.docx

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

1、2018年度利润分配方案：公司决定向全体股东分配 2018 年可分配利润5373.2万元，每10股分红10元，公司2018年剩余未分配利润结转至下一年度。

2、2019年度利润分配及资本公积金转增股本的预案：1、以公司现有总股本71,642,667股为基数，公司决定拟向全体股东每10股派发现金红利6.2元（含税），合计拟派发现金红利4441.8453万元（含税），本年度公司现金分红比例为42.52%。公司2019年剩余未分配利润结转至下一年度；2、以公司现有总股本71,642,667股为基数，公司拟向全体股东每10股以资本公积转增5股，转增后公司总股本为107,464,000股。

3、2020年度利润分配及资本公积金转增股本的预案：1、以公司现有总股本107,464,000股为基数，公司决定拟向全体股东每10股派发现金红利5.5元（含税），合计拟派发现金红利5,910.52万元（含税），本年度公司现金分红比例为45.05%，公司2020年剩余未分配利润结转至下一年度；2、以公司现有总股本107,464,000股为基数，公司拟向全体股东每10股以资本公积转增5股，转增后公司总股本为161,196,000股。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2020年	59,105,200.00	131,206,852.86	45.05%	0.00	0.00%	59,105,200.00	45.05%
2019年	44,418,453.00	104,459,561.93	42.52%	0.00	0.00%	44,418,453.00	42.52%
2018年	53,732,000.00	88,077,934.68	61.01%	0.00	0.00%	53,732,000.00	61.01%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

每 10 股派息数 (元) (含税)	5.5
每 10 股转增数 (股)	5
分配预案的股本基数 (股)	107,464,000
现金分红金额 (元) (含税)	59,105,200.00
现金分红总额 (含其他方式) (元)	59,105,200
可分配利润 (元)	131,206,852.86
现金分红总额 (含其他方式) 占利润分配总额的比例	45.05%
本次现金分红情况	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>2020 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案：1、以公司现有总股本 107,464,000 股为基数，公司决定拟向全体股东每 10 股派发现金红利 5.5 元 (含税)，合计拟派发现金红利 5,910.52 万元 (含税)，本年度公司现金分红比例为 45.05%，公司 2020 年剩余未分配利润结转至下一年度；2、以公司现有总股本 107,464,000 股为基数，公司拟向全体股东每 10 股以资本公积转增 5 股，转增后公司总股本为 161,196,000 股。</p>	

三、承诺事项履行情况

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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
首次公开发行或再融资时所作承诺	王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇	股份锁定的承诺	1、除非公司撤回上市申请，否则在公司首次公开发行股票前，本人将不转让或委托他人管理本人直接和间接持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。2、自发行人股票在深圳证券交易所上市之日起三十六个月内，本人不转让或委托他人管理本人在发行人首次公开发行股票前直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。3、在上述期限期满后，本人在发行人担任董事、监事、高级管理人员期间每年转让直接或间接持有的发行人股份不超过本人直接或间接持有发行人股份总数的 25%。4、在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有发行人的股份；5、发行人股票上市后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的收盘价（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照深圳证券交易所的有关规定作复权处理，下同）均低于发行价，或者公司上市后六个月期末收盘价低于发行价，则本人的直接和间接持有的发行人股份的锁定期自动延长至少六个月。不因其职务变更、离职等原因，而放弃履行承诺；6、如在上述	2019 年 11 月 11 日	2019 年 12 月 3 日至 2022 年 12 月 3 日	未违反承诺

			锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格将不低于本次发行的发行价。不因其职务变更、离职等原因，而放弃履行承诺；7、自公司股票上市至其减持期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整；8、如法律、行政法规、部门规章或中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所规定或要求股份锁定期长于本承诺，则本人直接和间接所持有的发行人股份锁定期和限售条件自动按该等规定和要求执行。9、如法律、行政法规、部门规章或中国证券监督管理委员会、深圳交易所规定或要求股份锁定期长于本承诺，则本人直接和间接所持有的发行人股份锁定期和限售条件自动按该等规定和要求执行。			
	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	股份锁定的承诺	1、自发行人股票上市之日起三十六个月内，本企业不转让或者委托他人管理所直接或间接持有的发行人公开发行股份前已发行的股份，也不由发行人回购该等股份；2、发行人股票上市后六个月内如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于首次公开发行价格，或者上市后六个月期末收盘价低于首次公开发行价格，本企业持有公司股票的锁定期限在原有锁定期限基础上自动延长六个月；3、如在上述锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格将不低于本次发行的发行价；4、自发行人股票上市至其减持期间，发行人如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。5、本人将遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》，深圳证券交易所《股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的相关规定。	2019年11月11日	2019年12月3日至2020年12月3日	未违反承诺
	王萍、柯贤阳、何小梅、况川、翁家林、熊淑英	股份锁定的承诺	1、自发行人股票上市之日起十二个月内，本公司不转让或者委托他人管理所直接或间接持有的发行人公开发行股份前已发行的股份，也不由发行人回购该等股份；2、在上述期限满后，本人在公司任职期间每年转让直接或间接持有公司股份不超过本人直接或间接持有公司股份总数的25%；3、在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有公司的股份；4、如在上述锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格不低于本次发行的发行价；发行人上市后六个月内如股票连续二十个交易日的收盘价均低于本次发行的发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于本次发行的发行价，上述锁定期限届满后自动延长六个月的锁定期；不因职务变更、离职等原因而放弃履行该承诺；5、自公司股票上市至其减持期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。6、本人将遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》，深圳证券交易所《股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司股东及董	2019年11月11日	2019年12月3日至2020年12月3日	未违反承诺

			事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的相关规定。			
	彭波、胡伶	股份锁定的承诺	1、自发行人股票上市之日起十二个月内，本公司不转让或者委托他人管理所直接或间接持有的发行人公开发行股份前已发行的股份，也不由发行人回购该等股份；2、在上述期限满后，本人在公司任职期间每年转让直接或间接持有公司股份不超过本人直接或间接持有公司股份总数的 25%；3、在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有公司的股份；4、自公司股票上市至其减持期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。5、本人将遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》，深圳证券交易所《股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的相关规定。	2019 年 11 月 11 日	2019 年 12 月 3 日至 2020 年 12 月 3 日	未违反承诺
	深圳市创新投资集团有限公司	股份锁定的承诺	1、自承诺人成为公司股东并完成相应工商变更登记之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本单位直接或间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购该部分股份。2、自公司股票上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理本单位直接或间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购该部分股份。3、如果中国证监会和深圳证券交易所对上述股份锁定期另有特别规定，按照中国证监会和深圳证券交易所的规定执行。本公司将遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》，深圳证券交易所《股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的相关规定。	2019 年 11 月 11 日	2019 年 12 月 3 日至 2020 年 12 月 3 日	履行完毕，未违反承诺。
	陆荣强	股份锁定的承诺	1、自发行人股票上市之日起十二个月内，本人不转让或者委托他人管理所直接或间接持有的发行人公开发行股份前已发行的股份，也不由发行人回购该等股份；2、在上述期限届满后，本人在何小梅任职期间每年转让直接或间接持有公司股份不超过本人直接或间接持有公司股份总数的 25%；3、如在上述锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格不低于本次发行的发行价；发行人上市后六个月内如股票连续二十个交易日的收盘价均低于本次发行的发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于本次发行的发行价，上述锁定期满后自动延长六个月的锁定期；不因何小梅职务变更、离职等原因而放弃履行该承诺；4、自公司股票上市至其减持期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。5、如相关法律、法规及其他规范性文件对高级管理人员所持上市公司股份的锁定及处分有其他限制性规定的，本人自愿一并遵守。6、本人将遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》，深圳证券交易所《股票上市规则》、《深圳证券	2019 年 11 月 11 日	2019 年 12 月 3 日至 2020 年 12 月 3 日	未违反承诺

		交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的相关规定。			
罗渝陵、湖北荣巽嵩山物业服务产业投资基金（有限合伙）、朱蕾、唐炳生、王梦钊、张敏、李明刚、周智、杨藺、刘健、段伟、涂然、张沙荷、杨小涛、崔长安、熊志明、蒲有德、时俊明、章建国、滕延建	股份锁定的承诺	自发行人股票上市之日起十二个月内，本人/本单位不转让或者委托他人管理所直接或间接持有的发行人公开发行的股份前已发行的股份，也不由发行人回购该等股份。本人将遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》，深圳证券交易所《股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的相关规定。	2019年11月11日	2019年12月3日至2020年12月3日	履行完毕，未违反承诺。
王宣、李茂顺、廖才勇、陈建华、重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）、罗渝陵	持股意向和减持意向的承诺	（1）对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份。（2）若本人减持持有发行人的股份，需满足以下前提条件：本人承诺的持有发行人股份锁定期均届满；本人如发生需向投资者进行赔偿的情形，均已经全额承担赔偿责任。（3）若在锁定期届满后第一年内减持的，减持比例将不超过本次发行时本人所持发行人全部股份数额的 25%；若在锁定期届满后第二年内减持的，减持比例不超过本次发行时本人所持有发行人全部股份数额的 25%。上述减持数量均以不影响本人对公司实际控制权且不影响法律法规对董监高减持要求为限。上述减持价格将不低于本次发行的发行价。（4）将通过深圳证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或深圳证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票。实施减持行为，将提前三个交易日通过发行人予以公告。	2019年11月11日	长期	未违反承诺
重庆新大正物业集团股份有限公司	公司上市后稳定公司股价的承诺函	公司上市后三年内，如收盘价连续二十个交易日低于上一会计年度经审计的每股净资产（因利润分配、资本公积金转增股本、增发、配股等除权除息事项导致公司净资产或股份总数发生变化的，每股净资产进行相应调整），即触及启动稳定股价措施的条件，公司应在发生上述情形的最后一个交易日起十个交易日内，严格按照《关于公司首次公开发行股票并上市后三年内稳定股价预案》的规定启动稳定股价措施，向社会公众股东回购股票。由公司董事会制定具体实施方案并提前三个交易日公告。	2019年11月11日	2019年12月3日至2022年12月3日	未违反承诺
王宣	公司	公司上市后三年内，如收盘价连续二十个交易日低于上一	2019	2019年	未违

	上市后稳定公司股价的承诺函	会计年度经审计的每股净资产（因利润分配、资本公积金转增股本、增发、配股等除权除息事项导致公司净资产或股份总数发生变化的，每股净资产进行相应调整），即触及启动稳定股价措施的条件，本人应在发生上述情形后严格按照《公司股票上市后三年内公司股价稳定预案》的规定启动稳定股价措施，增持公司股份，并将根据公司股东大会批准的《公司股票上市后三年内公司股价稳定预案》中的相关规定，在公司就回购股份事宜召开的股东大会上，对回购股份的相关决议投赞成票。	年 10 月 28 日	12 月 3 日至 2022 年 12 月 3 日	反承诺
王宣、李茂顺、廖才勇、张乐、王荣、刘星、徐丽霞、张洋、王萍、柯贤阳、何小梅、况川、翁家林、熊淑英	公司上市后稳定公司股价的承诺函	公司上市后三年内，如收盘价连续二十个交易日低于上一会计年度经审计的每股净资产（因利润分配、资本公积金转增股本、增发、配股等除权除息事项导致公司净资产或股份总数发生变化的，每股净资产进行相应调整），即触及启动稳定股价措施的条件，公司董事、高级管理人员应在发生上述情形后，严格按照《公司股票上市后三年内公司股价稳定预案》的规定启动稳定股价措施，增持公司股份。上述承诺对公司未来新任职的董事和高级管理人员具有同样的约束力。	2019 年 10 月 28 日	2019 年 12 月 3 日至 2022 年 12 月 3 日	未违反承诺
重庆新大正物业集团股份有限公司	未履行承诺时采取的约束措施	1、及时、充分披露公司承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因；2、向公司投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益；3、将上述补充承诺或替代承诺提交公司股东大会审议；4、公司违反承诺给投资者造成损失的，将依法对投资者进行赔偿。	2019 年 11 月 11 日	承诺期内	未违反承诺
王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇、张乐、王荣、刘星、徐丽霞、张洋、王萍、柯贤阳、何小梅、况川、翁家林、熊淑英	未履行承诺时采取的约束措施	1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正；2、给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失；3、有违法所得的，按相关法律法规处理；4、如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；5、根据届时规定可以采取的其他措施。	2019 年 11 月 11 日	承诺期内	未违反承诺
王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇	信息披露真实性、准确性与完整性的承诺	本人承诺《重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。如公司本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本人将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，	2019 年 11 月 11 日	长期	未违反承诺

			而本人非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内未启动履行上述承诺，则本人将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在公司处领取薪酬及获取红利（如有），直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。			
	王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇、张乐、王荣、刘星、徐丽霞、张洋、彭波、胡伶、王萍、柯贤阳、何小梅、况川、翁家林、熊淑英	信息披露真实性、准确性与完整性的承诺	本人承诺《重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对判断重庆新大正物业集团股份有限公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在证券监管部门对新大正前述事实做出处罚决定之日起 5 日内，本人将依法及时提议召集召开新大正董事会、股东大会，并在相关会议中就相关议案投赞成票。如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本人将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，而本人非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内未启动履行上述承诺，则本人将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在新大正领取薪酬，直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。	2019 年 11 月 11 日	长期	未违反承诺
承诺是否按时履行	是					

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

适用 不适用

四、控股股东及其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关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1. 公司自2020年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第14号——收入》（以下简称新收入准

则)。根据相关新旧准则衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日执行新准则的累积影响数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。

执行新收入准则对公司2020年1月1日财务报表的主要影响如下:

项 目	资产负债表		
	2019年12月31日	新收入准则调整影响	2020年1月1日
预收款项	23,436,740.52	-23,436,740.52	
合同负债		22,030,536.09	22,030,536.09
其他流动负债		1,406,204.43	1,406,204.43

2. 对2020年1月1日之前发生的合同变更,公司采用简化处理方法,对所有合同根据合同变更的最终安排,识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。采用该简化方法对公司财务报表无重大影响。

3. 公司自2020年1月1日起执行财政部于2019年度颁布的《企业会计准则解释第13号》,该项会计政策变更采用未来适用法处理。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

报告期内,公司合并报表范围增加并购及新设子公司3个:

- 1、四川民兴物业管理有限公司,2020年11月10日完成工商变更,收购其100%股权;
- 2、青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司,2020年7月10日公司投资设立,持股比例65%;
- 3、贵阳市大正辉尚智慧城市运营服务有限公司,2020年12月31日投资新设立,持股比例50%,暂未出资。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬(万元)	90
境内会计师事务所审计服务的连续年限	5年
境内会计师事务所注册会计师姓名	黄巧梅、李小燕
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	4年
境外会计师事务所名称(如有)	无
境外会计师事务所报酬(万元)(如有)	0

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

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

报告期，公司续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为内部控制审计会计师事务所；因首次公开发行股票并上市，公司聘请保荐机构（主承销商）长江证券承销保荐有限公司为持续督导保荐机构。

十、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十三、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十五、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，公司发布《2021年限制性股票激励计划》，计划拟向激励对象授予的限制性股票数量为125.33万股，占本计划公告时公司股本总额10,746.40万股的1.1663%。其中首次授予105.30万股，占本激励计划草案公告时公司股本总额10,746.40万股的0.9799%；预留20.03万股票，占本激励计划拟向激励对象授予的限制性股票的15.9818%，预留部分占本激励计划公告时公司股本总额10,746.40万股的0.1864%。

首次授予的激励对象总人数为17人，为公司公告本激励计划时在公司（含子公司，下同）任职的：董事、高级管理人员、中层管理人员、核心骨干。预留激励对象指本计划获得股东大会批准时尚未确定但在本计划存续期间纳入激励计划的激励对象，由本计划经股东大会审议通过后12个月内确定。

本激励计划首次授予限制性股票的授予价格为26.92元/股。在本激励计划公告当日至激励对象完成限制性股票登记期间，若公司发生资本公积转增股本、派发股票红利、股份拆细或缩股、配股、派息等事宜，限制性股票的授予价格将根据本激励计划予以相应的调整。本激励计划有效期自首次授予限制性股票上市

之日起至激励对象获授的限制性股票全部解除限售或回购注销完毕之日止，最长不超过72个月。

该事项已在临时报告披露，相关查询索引：巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）。

十六、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、其他重大关联交易

公司报告期无其他重大关联交易。

十七、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、重庆市渝中区环球广场19楼以及民兴物业位于成都市高新区蜀都2期的房产和地产停车位用于出租。

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

2、重大担保

公司报告期不存在担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

公司报告期不存在委托贷款。

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。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

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。

(1) 担当基层公共卫生安全防控重任

2020年，新冠疫情爆发后，公司始终坚守在疫情防控的一线，在维护公共秩序、弥补公共卫生供给、协助基层管理方面贡献了重要的力量。公司及二级业务单位陆续下发了100多个专项文件，对疫情防控工作进行了全面的安排落实。近2万人勇敢坚守岗位，每天对公共区域进行约9,750,000人次消杀，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，受到社会、政府、客户一致认可、好评。2020年，公司收到来自业主、来自客户、来自行业协会、社会媒体的慰问和感谢信200多件。

(2) 向社会提供大量就业岗位

截至报告期末，公司为社会稳定提供了超过2.4万个就业岗位，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。

(3) 积极参加举办社会公益活动

从成立之初，秉承“社会、企业、员工和谐进步”的核心价值观，公司时刻关注着社会动态，积极参与并组织各项公益活动，积极践行自身的使命与责任。公司2018年组建党员帮扶队伍，对服务的公租房项目住户信息全面梳理后，建立孤寡老人信息台账，通过“结对子”帮扶、每周“幸福敲门”、节日慰问等形式，对孤寡、失独老人群体进行帮扶、关怀，充分发挥物业服务中心党员的先锋模范作用，协助政府解决该部分弱势群体的生活、生计难题。公司自2008年建立了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贷款和助学鼓励金，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。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”，对于行业中为客户服务、产品研发、市场拓展、科技进步等各方面有创新性贡献的人员，给予特别贡献奖励。

(4) 获得主要荣誉奖项

2020年8月1日，中国关心下一代工作委员会健康体育发展中心开展的“永远跟党走，献礼建党100周年—全国红色党建宣传示范单位/社区”评选活动中，新大正荣获“全国百家红色党建宣传示范单位”称号。

2020年11月20日，由国家人力资源及社会保障部、中国商业联合会主办的第二届“全国商贸流通服务业先进集体、劳动模范和先进工作者表彰大会”上，新大正大正商场项目荣获全国商贸流通服务业“先进集体”荣誉称号。

2020年12月12日，中国社区扶贫联盟第三届理事大会上，新大正新晋为中国社区扶贫联盟理事单位；

2、履行精准扶贫社会责任情况

不适用

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位

十九、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。

二十、公司子公司重大事项

报告期内，公司变更部分募集资金用途用于收购四川民兴物业管理有限公司100%股权，相关事项已作为临时报告在指定网站披露，相关查询索引：巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>），披露日期：2020年10月14日。

第六节 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

项目	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	53,732,000	75.00%	-	-	26,866,000	-19,589,940	7,276,060	61,008,060	56.77%
2、国有法人持股	1,100,000	1.54%	-	-	550,000	-1,650,000	-1,100,000	-	0.00%
3、其他内资持股	52,632,000	73.46%	-	-	26,316,000	-17,939,940	8,376,060	61,008,060	56.77%
其中：境内法人持股	15,132,000	21.12%	-	-	7,566,000	-3,948,000	3,618,000	18,750,000	17.45%
境内自然人持股	37,500,000	52.34%	-	-	18,750,000	-13,991,940	4,758,060	42,258,060	39.32%
二、无限售条件股份	17,910,667	25.00%	-	-	8,955,333	19,589,940	28,545,273	46,455,940	43.23%
1、人民币普通股	17,910,667	25.00%	-	-	8,955,333	19,589,940	28,545,273	46,455,940	43.23%
三、股份总数	71,642,667	100.00%	-	-	35,821,333	-	35,821,333	107,464,000	100.00%

股份变动的原因

1、公司2019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71,642,667股为基数，向全体股东每10股派发现金红利6.2元（含税），并向全体股东每10股以资本公积转增5股，合计转增35,821,333股。上述分配方案已于2020年4月30日实施完成后，公司总股本为107,464,000股。

2、2020年12月4日，公司部分首次公开发行前已发行股份上市流通，本次解除限售股份的数量为19,589,940股，占公司总股本的18.23%。

股份变动的批准情况

1、公司于2020年3月31日分别召开第一届董事会第二十次会议、第一届监事会第十一次会议，2020年4月21日召开的2019年年度股东大会审议通过了《公司2019年度利润分配预案及资本公积金转增股本预案》，方案为：以公司现有总股本71,642,667股为基数，向全体股东每10股派发现金红利6.2元（含税），并向全体股东每10股以资本公积转增5股，合计转增35,821,333股。分配方案实施完成后，公司总股本为107,464,000股。

2、公司于2020年12月2日发布《关于部分首次公开发行前已发行股份上市流通的提示性公告》，本次限售股解禁数量为19,589,940股，占公司股本总数的18.23%。本次限售股份可上市流通日为2020年12月4

日。

股份变动的过户情况

适用 不适用

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：实施本次转股方案后，按新股本总数 107,464,000 股摊薄计算，2019 年度每股收益 0.97 元。

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	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
王宣	20,722,040	10,361,020		31,083,060	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）	12,500,000	6,250,000		18,750,000	首次公开发行股份锁定	2022年12月3日
李茂顺	5,000,000	2,500,000		7,500,000	首次公开发行股份锁定	2022年12月3日
罗渝陵	3,000,000	1,500,000	4,500,000	0	首次公开发行股份锁定	2020年12月3日
湖北荣巽嵩山物业服务产业投资基金（有限合伙）	2,632,000	1,316,000	3,948,000	0	首次公开发行股份锁定	2020年12月3日
陈建华	1,250,000	625,000		1,875,000	首次公开发行股份锁定	2022年12月3日
廖才勇	1,200,000	600,000		1,800,000	首次公开发行股份锁定	2022年12月3日
深圳市创新投资集团有限公司	1,100,000	550,000	1,650,000	0	首次公开发行股份锁定	2020年12月3日
朱蕾	1,000,000	500,000	1,500,000	0	首次公开发行股份锁定	2020年12月3日

王萍	732,000	366,000	1,098,000	0	首次公开发 行股份锁定	2020年12 月3日
其他 23 名股东	4,595,960	2,297,980	6,893,940	0	首次公开发 行股份锁定	2020年12 月3日
合计	53,732,000	26,866,000	19,589,940	61,008,060	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

报告期内，公司股东大会于2020年4月21日审议通过2019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 71,642,667 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 6.2 元（含税），并向全体股东每10股以资本公积转增5股，合计转增35,821,333股；转增后公司总股本为107,464,000股。

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股 股东总数	5,318	年度报告披露日前 上一月末普通股股 东总数	5,460	报告期末表决权恢复的 优先股股东总数（如有） （参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月 末表决权恢复的优先股股 东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比 例	报告期末持 股数量	报告期内增 减变动情况	持有有限售 条件的股份 数量	持有无限售 条件的股份 数量	质押或冻结情况	
							股份 状态	数量
王宣	境内自然人	28.92%	31,083,060	10,361,020	31,083,060			
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	17.45%	18,750,000	6,250,000	18,750,000			
李茂顺	境内自然人	6.98%	7,500,000	2,500,000	7,500,000			
罗渝陵	境内自然人	4.14%	4,450,900	1,450,900		4,450,900		
湖北荣巽嵩山物业服务产业 投资基金（有限合伙）	其他	3.67%	3,948,000	1,316,000		3,948,000		
陈建华	境内自然人	1.74%	1,875,000	625,000	1,875,000			
廖才勇	境内自然人	1.67%	1,800,000	600,000	1,800,000			

深圳市创新投资集团有限公司	国有法人	1.54%	1,650,000	550,000		1,650,000		
朱蕾	境内自然人	1.40%	1,502,250	502,250		1,502,250		
中国光大银行股份有限公司 一国投瑞银创新动力混合型 证券投资基金	其他	1.33%	1,428,594	1,344,694		1,428,594		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）			无					
上述股东关联关系或一致行动的说明			上述股东中王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇四人为一致人行动关系					
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明			不涉及					
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称					报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类		
						股份种类	数量	
罗渝陵					4,450,900	人民币普通股	4,450,900	
湖北荣巽嵩山物业服务产业投资基金（有限合伙）					3,948,000	人民币普通股	3,948,000	
深圳市创新投资集团有限公司					1,650,000	人民币普通股	1,650,000	
朱蕾					1,502,250	人民币普通股	1,502,250	
中国光大银行股份有限公司一国投瑞银创新动力混合型证券投资基金					1,428,594	人民币普通股	1,428,594	
中国银行股份有限公司一华宝先进成长混合型证券投资基金					1,238,875	人民币普通股	1,238,875	
中国建设银行股份有限公司一华宝事件驱动混合型证券投资基金					1,234,650	人民币普通股	1,234,650	
中国建设银行一宝康消费品证券投资基金					1,130,000	人民币普通股	1,130,000	
中国建设银行股份有限公司一华宝研究精选混合型证券投资基金					767,200	人民币普通股	767,200	
中国银行股份有限公司一国投瑞银精选收益灵活配置混合型证券投资基金					729,000	人民币普通股	729,000	
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明					公司未知其他股东之间是否存在关联关系或是否为一致行动人			
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）					未知其他是否参与融资融券业务			

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：自然人

控股股东姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
王宣	中国	否

主要职业及职务	担任公司终身名誉董事长
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

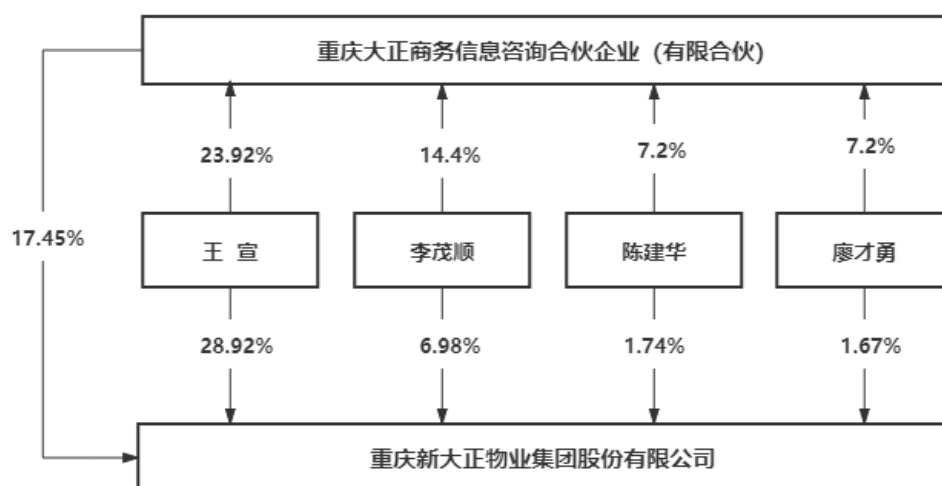
实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
王宣	本人	中国	否
李茂顺	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
陈建华	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
廖才勇	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
主要职业及职务	王宣担任公司终身名誉董事长；李茂顺担任公司董事长；廖才勇担任董事、副总裁；陈建华为公司原监事会主席，现已退休；		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

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

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。

第八节 可转换公司债券相关情况

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
王 宣	终身名誉董事长	任免	女	73	2020/04/21	-	20,722,040	-	-	10,361,020	31,083,060
李茂顺	董事长	现任	男	54	2020/04/21	2023/04/21	5,000,000	-	-	2,500,000	7,500,000
刘文波	董事、总裁	现任	男	46	2020/04/21	2023/04/21	-	-	-	-	-
廖才勇	董事、副总裁	现任	男	56	2016/08/20	2023/04/21	1,200,000	-	-	600,000	1,800,000
刘 星	独立董事	现任	男	64	2017/09/18	2023/04/21	-	-	-	-	-
徐丽霞	独立董事	现任	女	55	2017/09/18	2023/04/21	-	-	-	-	-
王 荣	董事	现任	男	48	2016/08/20	2023/04/21	-	-	-	-	-
张 乐	董事	现任	男	49	2016/08/20	2023/04/21	-	-	-	-	-
张 洋	独立董事	现任	女	44	2017/09/18	2023/04/21	-	-	-	-	-
彭 波	监事会主席	现任	男	45	2020/04/21	2023/04/21	150,000	-	-	75,000	225,000
许 翔	监事	现任	男	52	2020/04/21	2023/04/21	-	-	-	-	-
杭建鹏	职工代表监事	现任	男	34	2020/04/21	2023/04/21	-	-	-	-	-
王 萍	副总裁	现任	女	50	2017/02/19	2023/04/21	732,000	-	-	366,000	1,098,000
高文田	副总裁	现任	男	55	2021/2/22	2023/04/21	-	-	-	-	-
吴 云	副总裁	现任	女	49	2020/04/21	2023/04/21	-	-	-	-	-
柯贤阳	副总裁	现任	男	47	2020/04/21	2023/04/21	700,000	-	-	350,000	1,050,000
何小梅	副总裁	现任	女	51	2020/04/21	2023/04/21	550,000	-	-	275,000	825,000
况 川	助理总裁	现任	男	51	2020/04/21	2023/04/21	250,000	-	-	125,000	375,000

田维正	助理总裁	现任	男	44	2020/04/21	2023/04/21	-	-	-	-	-
翁家林	助理总裁、董事会秘书	现任	女	35	2020/04/21	2023/04/21	-	-	-	-	-
熊淑英	财务管理中心总经理	现任	女	46	2020/04/21	2023/04/21	-	-	-	-	-
罗东秋	审计内控中心总经理	现任	男	52	2020/04/21	2023/04/21	-	-	-	-	-
陈建华	监事会主席	离任	男	64	2016/08/20	2020/04/21	1,250,000	-	-	625,000	1,875,000
胡 伶	职工代表监事	离任	女	66	2016/08/20	2020/04/21	300,000	-	-	70,000	370,000
合计	--	--	--	--	--	--	30,854,040	-	-	15,347,020	46,201,060

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
王 宣	终身名誉董事长	任免	2020/04/21	任期届满，现担任公司终身名誉董事长。
陈建华	监事会主席	任期满离任	2020/04/21	任期届满，退休。
胡 伶	职工代表监事	任期满离任	2020/04/21	任期届满，退休。
李茂顺	董事长	任免	2020/04/21	任期届满，不再担任总经理，现担任公司董事长。
刘文波	董事、总裁	聘任	2020/04/21	聘任
吴 云	副总裁	聘任	2020/04/21	聘任
高文田	副总裁	聘任	2021/02/22	聘任
柯贤阳	副总裁	聘任	2020/04/21	职务晋升
何小梅	副总裁	聘任	2020/04/21	职务晋升
田维正	助理总裁	聘任	2020/04/21	职务晋升
翁家林	助理总裁、董事会秘书	聘任	2020/04/21	职务晋升
罗东秋	审计内控中心总经理	聘任	2020/04/21	聘任
彭 波	监事会主席	被选举	2020/04/21	换届选举
许 翔	监事	被选举	2020/04/21	换届选举
杭建鹏	职工代表监事	被选举	2020/04/21	换届选举

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

李茂顺先生：1966年出生，中国国籍，无境外永久居留权。硕士研究生学历。现任公司董事长。1989

年至1997年，先后担任永荣矿务局秘书、科长、副处长；1997年至1998年，担任重庆煤炭工业管理局秘书；1998年至1999年，担任重庆大正商场（集团）有限公司办公室主任；1999年至2001年，担任重庆大正房地产开发有限公司总经理；2001年至2007年，担任重庆大正商场（集团）有限公司总裁助理；2007年至2016年8月，先后担任大正有限董事、副总经理、总经理；2016年8月至2020年4月，担任新大正副董事长、总经理；2020年4月至今，担任新大正董事长。

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

廖才勇先生：1965年出生，中国国籍，无境外永久居留权。研究生学历。现任公司董事、副总裁、民兴物业总经理。1988年至1996年，先后担任重庆电机厂生产处调度、副处长，其间1991年至1992年，担任重庆市江津县河坝乡人民政府副乡长；1996年至1997年，担任重庆派度助力车有限公司生产部部长；1998年至2016年8月，先后担任重庆大正物业管理有限公司副部长、部长、总经理助理、副总经理、轮值总经理、董事；2016年8月至2020年4月，先后兼任新大正商住物业事业部总经理、学校事业部总经理、新大正副总经理、董事。2020年4月至今，担任新大正董事、副总裁、民兴物业总经理。

王荣先生：1972年出生，中国国籍，无境外永久居留权。博士研究生学历。现任公司董事。2001年至2004年，担任罗兰贝格管理咨询(上海)有限公司高级咨询顾问；2005年至2007年，担任西门子威迪欧汽车电子(长春)有限公司亚太区战略总监；2008年至2015年，担任罗兰贝格管理咨询(上海)有限公司合伙人；2015年至今，担任北京元发投资管理有限公司执行董事；2016年8月至今，担任新大正董事。

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

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

董事。

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

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

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

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

杭建鹏先生：1986年出生，中国国籍，中共党员，无境外永久居留权。本科学历。现任新大正职工代表监事、法务部经理。2011年11月至2012年10月担任重庆誉博在线法律咨询股份有限公司法务组长、法务经理；2012年11月至2015年7月担任重庆宗申动力机械股份有限公司法务专员、法务主管；2015年11月至2019年11月担任重庆中钢法律顾问有限公司总经理；2016年3月至今担任重庆新大正物业集团股份有限公司法务部经理、证券事务代表、证券事务代表兼上市办/法务部经理。2020年4月至今，担任新大正职工代表监事、法务部经理。

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

副总经理。2020年4月至今，担任新大正副总裁、公共物业事业部总经理。

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

高文田先生：1965年出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士学历，政工师、物业管理师。现任公司副总裁、学校物业事业部总经理。1989年至1997年，先后担任沈阳飞机研究所技术员、团委书记、民品开发室副主任；1997年至2006年，先后担任中航生活服务公司经理部经理、总助、副总、总经理；2006年至2021年1月，担任中航物业管理有限公司（2019年底更名“招商局积余产业运营服务股份有限公司”）副总经理。2021年2月加入新大正，担任副总裁、学校物业事业部总经理。

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

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

况川先生：1969年出生，中国国籍，无境外永久居留权。硕士研究生学历。现任公司助理总裁、贵阳公司总经理。1990年至1998年，先后担任川东化学工业公司信控中心技术员、科长、副主任；1999年至2002年，担任重庆长松网络信息有限公司副总经理；2002年至2004年，担任浙大快威股份有限公司华西区副总经理；2004年至2006年，担任神州数码网络股份有限公司西南区总经理；2006年至2010年，担任重庆响靛科技有限公司总经理；2010年至2016年8月，担任大正有限公司学校事业部总经理；2016年8月至2017年1月，担任新大正学校事业部总经理；2017年2月至2020年4月，担任新大正学校物业事业部总经理、西南区域公司总经理、新大正总经理助理。2020年4月，担任新大正助理总裁、贵阳公司总经理。

田维正先生：1976年出生，中国国籍，无境外永久居留权。大专学历。现任公司助理总裁。1999年至2002年，先后担任珠海丹田物业管理有限公司管理员、客户主管；2003年至2004年，担任珠海葆力物业管

理有限公司管理处主任；2005年至2007年，担任重庆大正物业管理有限公司项目副经理、经理；2008年至2009年，担任内江市思源职业学校副校长；2010年至2014年，担任上海高地物业管理有限公司重庆分公司总经理助理；2015年至2016年，担任金科物业服务集团有限公司重庆分公司区域副总监、合资物业公司总经理；2017年至今，担任新大正市场营销中心副总监、总监、新大正总经理助理、助理总裁。

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

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

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

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
李茂顺	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2016年06月02日	-	否
廖才勇	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2018年05月29日	-	否

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
--------	--------	------------	--------	--------	---------------

					贴
刘星	重庆大学经济与工商管理学院	教授、博导	2017年08月01日	-	是
刘星	重庆银行股份有限公司	独立董事	2020年03月01日	-	是
徐丽霞	重庆丽达律师事务所	主任	1999年01月01日	-	是
徐丽霞	重庆市农业投资集团有限公司	董事	2017年11月01日	-	是
徐丽霞	重庆旗姊企业管理咨询有限公司	监事	2017年06月01日	-	否
张乐	前海领航星辰（深圳）投资发展有限公司	董事长	2019年03月01日	-	否
张乐	前海领航（重庆）股权投资基金管理有限公司	执行董事兼总经理	2019年09月01日	-	是
张乐	拉萨鲜尚投资咨询有限公司	执行董事兼总经理	2014年12月01日	-	否
张乐	上海梁江通信系统股份有限公司	董事	2011年10月01日	-	否
张乐	湖南味菇坊生物科技有限公司	董事	2014年08月01日	-	否
张乐	重庆易宠科技有限公司	董事	2015年08月01日	-	否
张乐	上海久耶供应链管理有限公司	董事	2015年08月01日	-	否
张乐	广州库洛科技有限公司	董事	2018年08月01日	-	否
张乐	上海摩象网络科技有限公司	董事	2016年12月01日	-	是
王荣	北京元发投资管理有限公司	执行董事兼经理	2015年07月01日	-	是
王荣	航电建筑科技（深圳）有限公司	董事	2019年01月21日	-	否
王荣	北京大通智汇投资管理咨询有限公司（吊销）	总经理	2002年06月01日	-	否
王荣	北京百逸联合投资管理有限公司	监事	2011年07月01日	-	否
王荣	上海荣巽投资管理有限公司	监事	2015年05月01日	-	否
张洋	史宾沙职业顾问（北京）有限公司	董事、总经理	2015年01月01日	-	是
许翔	浙江红土创业投资有限公司	监事	2010年04月21日	-	否
许翔	重庆业如红土股权投资基金管理有限公司	董事兼总经理	2017年02月13日	-	否
许翔	重庆深渝创新投资管理有限公司	董事兼总经理	2007年06月26日	-	否
许翔	重庆西永创新投资有限公司	董事兼总经理	2007年07月23日	-	否
许翔	成都红土菁科创业投资管理有限公司	总经理	2019年03月21日	-	否
许翔	成都工投红土创新投资有限公司	董事兼总经理	2018年05月07日	-	否
许翔	成都红土创新投资管理有限公司	董事兼总经理	2019年10月30日	-	否
许翔	成都创新投资管理有限公司	总经理	2019年10月11日	-	否
许翔	贵州红土创业投资有限公司	董事	2014年08月22日	-	否

许翔	广西桂深红土创业投资有限公司	董事兼总经理	2016年11月15日	-	否
许翔	广西桂深红土投资管理有限公司	总经理	2017年10月23日	-	否
许翔	南宁红土邕深创业投资有限公司	董事兼总经理	2016年07月25日	-	否
许翔	贵州红土创新资本管理有限公司	总经理	2014年08月22日	-	否
许翔	云南红土创新企业管理有限公司	董事兼总经理	2012年03月22日	-	否
许翔	云南红土创业投资有限责任公司	董事兼总经理	2012年06月25日	-	否
许翔	重庆市园林建筑工程（集团）股份有限公司	董事	2016年01月14日	-	否
许翔	云南杨丽萍影视发展有限公司	董事兼总经理	2014年03月19日	-	否
许翔	黄山徽之恋文化传播有限公司	董事	2014年10月31日	-	否
许翔	云南滇科涂镀层材料有限公司	董事	2010年06月12日	-	否
许翔	重庆华林自控仪表股份有限公司	董事	2012年08月03日	-	否
许翔	重庆大唐测控技术有限公司	董事	2014年04月17日	-	否
许翔	成都美尔贝科技股份有限公司	董事	2018年12月25日	-	否
许翔	德蓝水技术股份有限公司	董事	2019年08月08日	-	否
许翔	欧菲斯集团股份有限公司	董事	2020年04月13日	-	否
许翔	若尔盖青藏文旅文化发展有限公司	董事	2019年11月07日	-	否
许翔	重庆市紫建电子股份有限公司	董事	2019年04月25日	-	否
许翔	四川优机实业股份有限公司	董事	2008年04月16日	-	否
许翔	云南杨丽萍文化传播股份有限公司	副董事长	2017年06月09日	-	否
许翔	深圳市普乐方文化科技股份有限公司	董事	2014年12月08日	-	否
许翔	云南无线数字电视文化传媒股份有限公司	董事	2018年03月05日	-	否
许翔	四川润兆渔业有限公司	董事	2016年06月14日	-	否
许翔	昆明嘉和科技股份有限公司	董事	2017年07月06日	-	否

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

(1) 决策依据：由董事会下设的薪酬委员会提出方案，报董事会或股东大会审议批准。

(2) 确定依据：在本公司领取薪酬的董事、监事、高级管理人员的报酬，依据公司《章程》及《薪酬管

理制度》等有关规定，按一定标准或工资标准发放，高级管理人员的奖金根据其完成经营业绩确定。

(3) 实际支付情况：报告期内董事、监事、高级管理人员（包含离任2人）共23人，已全部支付报酬。独立董事3人领取报酬18万元，其他董事、监事、高级管理人员在公司20人（包含离任2人）在公司领取的报酬总额为1,084.04万元。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
王宣	终身名誉董事长	女	73	任免	84.44	否
李茂顺	董事长	男	54	现任	120.19	否
刘文波	董事、总裁	男	46	现任	108.47	否
廖才勇	董事、副总裁	男	56	现任	68	否
刘星	独立董事	男	64	现任	6	是
徐丽霞	独立董事	女	55	现任	6	是
王荣	董事	男	48	现任	6	是
张乐	董事	男	49	现任	6	是
张洋	独立董事	女	44	现任	6	是
彭波	监事会主席	男	45	现任	53.79	否
许翔	监事	男	52	现任	2.09	否
杭建鹏	职工代表监事	男	34	现任	27.02	否
王萍	副总裁	女	51	现任	63.72	否
吴云	副总裁	女	49	现任	65.76	否
柯贤阳	副总裁	男	47	现任	64.81	否
何小梅	副总裁	女	51	现任	61.22	否
况川	助理总裁	男	51	现任	50.87	否
田维正	助理总裁	男	44	现任	65.68	否
翁家林	助理总裁兼董事会秘书	女	35	现任	48.23	否
熊淑英	财务管理中心总经理	女	46	现任	49.4	否
罗东秋	审计内控中心总经理	男	52	现任	43.8	否
陈建华	监事会主席	男	64	离任	46.34	否
胡伶	职工代表监事	女	66	离任	30.21	否
合计	--	--	--	--	1,084.04	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	18,895
---------------	--------

主要子公司在职员工的数量（人）	5,734
在职员工的数量合计（人）	24,629
当期领取薪酬员工总人数（人）	24,669
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
管理人员	1,214
环境绿化人员	10,702
客户服务人员	3,755
设备管理人员	1,719
秩序维护人员	6,206
餐饮服务人员	1,033
合计	24,629
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上学历	32
本科学历	692
大专学历	1,950
中专及以下学历	21,955
合计	24,629

2、薪酬政策

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

3、培训计划

2020年，公司开展了包括人才梯队培养、标准化体系建设、企业文化培训等的多方位人才培训计划，提升员工效能，保证公司团队优势。报告期内，开展组织与人才盘点工作，推动集团任职资格体系建设，组织员工晋升培训考核及干部内部竞聘，持续开展针对包括管培生、社招新人、储备项目经理、在职项目经理、中高管干部在内的各阶段员工的梯队化培训。面向未来，公司将持续夯实面向未来的人力资源管理

基础，应对公司快速发展的新局面，贴合战略做工作、建能力。

(1) 从外部招聘、内部培育、校园招聘三方面着手，打造人才供应链，保障当下，面向未来。

(2) 重视业务人才培养，强化自身“造血”能力，重点做好“三级人才培养体系建设”；用管理的手段牵引人才的培养和培训，变“直接办班”为“培训管理”，重点牵引产品力提升部在人才培养中发挥作用。

(3) 提升领导班子能力，加强中高管学习，明确干部的组织考察评价标准、结果应用等，逐步实现干部的能上能下。

4、劳务外包情况

√ 适用 □ 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	2,168,488
劳务外包支付的报酬总额（元）	24,849,427

第十节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

（一）关于股东与股东大会

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

（二）关于公司与控股股东

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

（三）关于董事与董事会

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

（四）关于监事与监事会

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

（五）关于相关利益者

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

（六）关于信息披露与透明度

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

（七）投资者关系

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

（八）内部审计制度

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

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

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

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

（一）资产独立

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

（二）人员独立

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

（三）财务独立

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

（四）机构独立

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

（五）业务独立

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

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

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引

2020 年第一次临时股东大会	临时股东大会	63.63%	2020 年 01 月 10 日	2020 年 01 月 13 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gfbj0870776&stockCode=002968&announcementId=1207242736&announcementTime=2020-01-13
2020 年第二次临时股东大会	临时股东大会	68.54%	2020 年 03 月 24 日	2020 年 03 月 25 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gfbj0870776&stockCode=002968&announcementId=1207399191&announcementTime=2020-03-25
2019 年年度股东大会	年度股东大会	69.45%	2020 年 04 月 21 日	2020 年 04 月 22 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gfbj0870776&stockCode=002968&announcementId=1207552343&announcementTime=2020-04-22
2020 年第三次临时股东大会	临时股东大会	66.09%	2020 年 10 月 29 日	2020 年 10 月 30 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gfbj0870776&stockCode=002968&announcementId=1208651910&announcementTime=2020-10-30

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
刘星	6	1	5	-	-	否	4
徐丽霞	6	-	6	-	-	否	4
张洋	6	1	5	-	-	否	3

报告期，不存在独立董事两次未亲自出席董事会情况。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

2020年度，公司独立董事根据《公司法》《证券法》《公司章程》《上市公司治理准则》《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等法律、法规的规定，持续关注公司的生产经营情况和财务状况；

并通过现场会谈、电话和邮件，积极与公司其他董事，高管及相关人员保持密切的联系，关注国际国内经济形势以及行业市场变化对公司经营情况的影响，深入探讨公司经营发展中的机遇与挑战，及时提示风险。定期审阅公司提供的信息报告，关注公司运作的规范性，认真独立履行职责，对公司的制度完善和日常经营决策等方面提出了许多宝贵专业性的意见，为完善公司监督机制，维护公司和全体股东的合法权益发挥了重大的作用。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设四个专门委员会，分别为战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会，各委员恪尽职守、勤勉尽责，发挥各自的专业技能和经验，将会议讨论的重要事项形成决议向董事会汇报或提请董事会审议，为董事会的科学决策提供积极的帮助。

1、战略委员会

报告期内，公司战略委员会积极组织各委员认真听取经营层的工作汇报，对公司经营情况、行业发展趋势、公司未来规划进行了深入地分析，深入挖掘公司的各项优势，牵引制定了公司新五五战略规划，保证了公司发展规划和战略决策的科学性，为公司持续、稳定、健康发展提供了战略层面的支持。

2、审计委员会

报告期内，审计委员会严格按照《深圳证券交易所股票上市规则》《上市公司治理准则》《董事会审计委员会议事规则》等有关规定，本着勤勉尽责、实事求是的原则，积极推进公司审计工作，分别与年审注册会计师协商确定年度审计工作时间安排，沟通审计重点，督促会计师事务所约定时限内提交审计报告，对公司编制的财务报表发布意见，在公司年报审计中发挥了积极作用。同时，审计委员会定期了解公司财务和经营状况，指导内部审计部门对公司财务管理运行情况、募集资金存放与使用情况进行定期与不定期的检查和评估，对公司的财务状况和内部治理方面提供了有效的监督和指导。

3、提名委员会

报告期内，提名委员会严格按照《公司法》《董事会提名委员会工作细则》及《公司章程》的规定，认真勤勉地履行职责，对提名的董事、高级管理人员的任职资格、职业能力及程序进行了认真审核并提出建议，有效发挥了提名委员会的作用。

4、薪酬与考核委员会

报告期内，薪酬与考核委员会严格按照《公司章程》《薪酬与考核委员会工作细则》参加委员会会议，勤勉履行职责，对公司董事、高管年薪事宜进行了审核及薪酬标准和年度薪酬的确定、发放与其岗位履职情况相结合，符合公司的薪酬管理规定，考核方案合理有效。

七、监事会工作情况

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

1、公司董事会下设薪酬与考核委员会，主要负责制定公司董事及高级管理人员的考核标准并进行考核；负责制订、审查公司董事及高级管理人员的薪酬政策与方案。公司高级管理人员根据公司制定的年度经营目标对公司进行经营管理，并与公司签订目标责任书，公司依据目标责任书及年度目标完成情况对高级管理人员进行考核。

报告期内，公司高级管理人员严格按照国家有关法律法规及《公司章程》认真履行各项职责，积极落实公司股东大会、董事会及公司日常各项会议相关决议，在公司董事会的指导下完成了本年度各项目标计划。

2、对高级管理人员、核心技术及业务骨干员工实施股权激励计划。2021年2月，公司发布《2021年限制性股票激励计划》，有助于进一步建立、健全公司长效激励机制，吸引和留住优秀人才，充分调动公司董事、高级管理人员、中层管理人员、核心骨干的积极性，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，使各方共同关注公司的长远发展。

九、内部控制评价报告

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2021年03月30日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮网 http://www.cninfo.com.cn	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	87.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	93.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	重大缺陷认定标准：①公司董事、监事和高级管理人员严重舞弊；②对已经公告的财务报告出现重大差错而进行的差错更正；③注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而公司内部控制在运行过程中未能发现该错报；④公司审计委员会和内部审计机构对内部控制的监督无效。重要缺陷认定标准：①未依照公认会计准则选择和应用会计政策；②未建立反舞弊程序和控制措施；③对于非常规或特	重大缺陷认定标准：①公司经营活动违反国家法律、法规；②发生违规泄露对外投资、资产重组等重大内幕信息，导致公司股价严重波动或公司形象出现严重负面影响；③重大事项违反公司决策程序导致公司重大经济损失；④给公司造成重大负面影响，须以公告形式对外披露。重要缺陷认定标准：①未经授权及履行相应的信息披露义务，进行担保、金融衍生品交易；②执

	殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制；④ 对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。一般缺陷认定标准：①当期财务报告存在小额差错，而内部控制运行过程中未发现该差错；②上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。	行政政策偏差或错误等，受到处罚或对公司形象造成较严重负面影响；③公司高管或核心岗位人员严重流失；④受到国家政府部门处罚，但未对公司造成负面影响。一般缺陷认定标准：①受到市级（含市级）以下政府部门处罚，但未对公司造成负面影响；②一般岗位人员流失严重；③上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。
定量标准	重大缺陷：错报 \geq 税前利润 3%；重要缺陷：税前利润的 1% \leq 错报 $<$ 税前利润 3%；一般缺陷：错报 $<$ 税前利润的 1%。	重大缺陷：直接损失金额 \geq 500 万元；重要缺陷：100 万元 \leq 直接损失金额 $<$ 500 万元；一般缺陷：直接损失金额 $<$ 100 万元。
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

十、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制鉴证报告

内部控制鉴证报告中的审议意见段	
我们认为，新大正公司按照《深圳证券交易所上市公司规范运作指引(2020年修订)》规定于2020年12月31日在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控鉴证报告披露情况	披露
内部控制鉴证报告全文披露日期	2021年03月30日
内部控制鉴证报告全文披露索引	巨潮网 http://www.cninfo.com.cn
内控鉴证报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制鉴证报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制鉴证报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第十一节 公司债券相关情况

公司不存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券。

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2021 年 03 月 29 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审【2021】8-80 号
注册会计师姓名	黄巧梅、李小燕

审计报告正文

审 计 报 告

天健审【2021】8-80号

重庆新大正物业集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了重庆新大正物业集团股份有限公司（以下简称新大正公司）财务报表，包括2020年12月31日的合并及母公司资产负债表，2020年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新大正公司2020年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

（一）收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注(三)二十三及附注五(二)1。

2020年度，新大正公司合并财务报表营业收入为131,834.88万元，为合并利润表的重要组成项目。新大正公司目前承揽了公共物业、学校物业、商住物业、航空物业、办公物业等五大业态的物业管理服务，服务范围广且项目零散。由于物业服务收入的确认涉及收费项目零散，存在金额不准确或计入不正确会计期间的风险，因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

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

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

(3) 对主要客户的交易金额实施函证程序；

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

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

(6) 实施截止测试，检查物业服务收入是否在恰当的会计期间确认；

(7) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

（二）应收账款减值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(八)及附注五(一)3。

截至2020年12月31日，新大正公司合并财务报表应收账款账面余额为21,756.54万元，坏账准备为1,482.53万元，账面价值为20,274.01万元。

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

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

事项。

2. 审计应对

针对应收账款减值，我们实施的审计程序主要包括：

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

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

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

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

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

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

(7) 检查与应收账款减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

新大正公司治理层（以下简称治理层）负责监督新大正公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

告中沟通该事项。

天健会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：
（项目合伙人）

中国·杭州 中国注册会计师：

二〇二一年三月二十九日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：重庆新大正物业集团股份有限公司

2020 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	676,509,280.48	617,594,530.60
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	
应收账款	202,740,087.00	139,203,665.46
应收款项融资		
预付款项	5,849,691.83	3,023,039.11
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	65,696,804.48

其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	2,355,623.57	615,808.97
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	826,133,848.62
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	
固定资产	129,052,025.52	123,142,650.84
在建工程	6,274,863.97	7,393,429.16
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	5,171,272.30	2,390,442.16
开发支出		
商誉	36,890,696.19	
长期待摊费用	145,280.46	
递延所得税资产	4,190,915.80	3,378,027.14
其他非流动资产		
非流动资产合计	258,670,228.24	169,219,423.30

资产总计	1,232,555,506.35	995,353,271.92
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	36,935,528.16
预收款项		23,436,740.52
合同负债	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	106,182,666.33
应交税费	26,820,835.62	14,113,418.24
其他应付款	75,110,725.97	51,258,382.36
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	
流动负债合计	369,264,566.63	231,926,735.61
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	8,483,753.67
递延所得税负债	1,853,123.75	
其他非流动负债		
非流动负债合计	10,049,877.38	8,483,753.67
负债合计	379,314,444.01	240,410,489.28
所有者权益：		
股本	107,464,000.00	71,642,667.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	461,642,336.82	497,463,669.82
减：库存股		
其他综合收益	9,987,558.51	
专项储备		
盈余公积	42,744,398.16	30,676,946.45
一般风险准备		
未分配利润	228,463,713.24	153,742,765.63
归属于母公司所有者权益合计	850,302,006.73	753,526,048.90
少数股东权益	2,939,055.61	1,416,733.74
所有者权益合计	853,241,062.34	754,942,782.64
负债和所有者权益总计	1,232,555,506.35	995,353,271.92

法定代表人：李茂顺

主管会计工作负责人：熊淑英

会计机构负责人：熊淑英

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
----	-------------	-------------

流动资产：		
货币资金	590,380,611.06	596,627,746.96
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	220,685.00	
应收账款	145,219,733.31	118,475,826.49
应收款项融资		
预付款项	4,866,927.67	2,873,079.90
其他应收款	85,757,189.81	86,067,871.39
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,909,244.78	609,103.74
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	804,653,628.48
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	9,978,000.00
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	
固定资产	92,917,260.22	121,510,477.10
在建工程	6,274,863.97	7,393,429.16
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		

无形资产	5,171,272.30	2,390,442.16
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	145,280.46	
递延所得税资产	3,991,653.19	3,835,035.17
其他非流动资产		
非流动资产合计	298,873,504.14	177,522,257.59
资产总计	1,127,227,895.77	982,175,886.07
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	42,892,284.59
预收款项		22,636,496.27
合同负债	20,684,348.98	
应付职工薪酬	120,148,004.67	94,006,559.64
应交税费	19,583,132.39	11,854,786.52
其他应付款	68,755,224.39	49,796,077.54
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	
流动负债合计	278,428,468.44	221,186,204.56
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	8,483,753.67
递延所得税负债	1,853,123.75	
其他非流动负债		
非流动负债合计	10,049,877.38	8,483,753.67
负债合计	288,478,345.82	229,669,958.23
所有者权益：		
股本	107,464,000.00	71,642,667.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	462,004,703.30	497,826,036.30
减：库存股		
其他综合收益	9,987,558.51	
专项储备		
盈余公积	42,744,398.16	30,676,946.45
未分配利润	216,548,889.98	152,360,278.09
所有者权益合计	838,749,549.95	752,505,927.84
负债和所有者权益总计	1,127,227,895.77	982,175,886.07

3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	1,318,348,771.98	1,054,603,480.18
其中：营业收入	1,318,348,771.98	1,054,603,480.18
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,182,099,917.70	936,596,442.81

其中：营业成本	1,035,938,976.86	831,664,234.43
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	8,512,298.60	6,520,387.99
销售费用	23,126,423.67	17,252,577.14
管理费用	119,777,658.08	80,178,342.22
研发费用		
财务费用	-5,255,439.51	980,901.03
其中：利息费用		1,852,220.88
利息收入	5,898,457.34	1,405,470.27
加：其他收益	17,329,144.73	10,171,069.74
投资收益（损失以“-”号填列）	5,968,023.99	924,254.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-86,138.78
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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,177,568.27	-5,425,156.77
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）	155,368,454.73	123,677,204.58
加：营业外收入	135,853.13	266,229.98
减：营业外支出	578,456.84	1,667,510.12
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	154,925,851.02	122,275,924.44
减：所得税费用	22,946,676.29	17,177,125.57

五、净利润（净亏损以“-”号填列）	131,979,174.73	105,098,798.87
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	131,979,174.73	105,098,798.87
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. 归属于母公司股东的净利润	131,206,852.86	104,459,561.93
2. 少数股东损益	772,321.87	639,236.94
六、其他综合收益的税后净额	9,987,558.51	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	9,987,558.51	
（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	9,987,558.51	
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	9,987,558.51	
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	141,966,733.24	105,098,798.87
归属于母公司所有者的综合收益总额	141,194,411.37	104,459,561.93
归属于少数股东的综合收益总额	772,321.87	639,236.94
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	1.22	1.26
（二）稀释每股收益	1.22	1.26

法定代表人：李茂顺

主管会计工作负责人：熊淑英

会计机构负责人：熊淑英

4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	1,129,382,556.61	945,264,239.97
减：营业成本	881,422,811.49	741,044,292.94
税金及附加	6,981,520.03	5,661,415.90
销售费用	22,551,870.66	16,337,051.49
管理费用	107,514,084.68	73,071,026.03
研发费用		
财务费用	-5,124,318.46	993,941.90
其中：利息费用		1,852,220.88
利息收入	5,715,325.84	1,364,839.44
加：其他收益	14,564,863.48	9,909,092.78
投资收益（损失以“-”号填列）	12,196,023.99	1,717,777.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-86,138.78
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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,331,120.18	-4,141,232.28
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）	141,466,355.50	115,642,149.45
加：营业外收入	135,173.51	200,425.15
减：营业外支出	552,470.64	1,588,717.76
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	141,049,058.37	114,253,856.84
减：所得税费用	20,374,541.23	16,968,598.65
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	120,674,517.14	97,285,258.19
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	120,674,517.14	97,285,258.19
（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	9,987,558.51	

(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	9,987,558.51	
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	9,987,558.51	
六、综合收益总额	130,662,075.65	97,285,258.19
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	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,389,995,123.39	1,046,592,437.03
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	24,755,771.73	32,362,814.98
经营活动现金流入小计	1,414,750,895.12	1,078,955,252.01
购买商品、接受劳务支付的现金	238,521,697.15	144,189,231.85
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	852,903,388.40	750,889,664.20
支付的各项税费	81,718,629.51	65,494,526.32
支付其他与经营活动有关的现金	68,281,382.57	67,147,719.91
经营活动现金流出小计	1,241,425,097.63	1,027,721,142.28
经营活动产生的现金流量净额	173,325,797.49	51,234,109.73
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	564,280,974.99	207,702.37
取得投资收益收到的现金	1,687,049.00	1,086,181.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	234,763.81	135,536.82
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		
投资活动现金流入小计	566,202,787.80	1,429,420.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,107,114.68	27,236,143.93
投资支付的现金	560,000,000.00	
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	50,256,990.55	
支付其他与投资活动有关的现金	10,057,266.36	
投资活动现金流出小计	642,421,371.59	27,236,143.93

投资活动产生的现金流量净额	-76,218,583.79	-25,806,723.74
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,050,000.00	447,638,258.89
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		943,396.23
筹资活动现金流入小计	1,050,000.00	448,581,655.12
偿还债务支付的现金		37,301,204.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,718,453.54	55,974,220.88
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	300,000.00	390,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		11,387,381.77
筹资活动现金流出小计	44,718,453.54	104,662,807.35
筹资活动产生的现金流量净额	-43,668,453.54	343,918,847.77
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	53,438,760.16	369,346,233.76
加：期初现金及现金等价物余额	615,533,377.97	246,187,144.21
六、期末现金及现金等价物余额	668,972,138.13	615,533,377.97

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,165,995,505.71	938,061,583.40
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	42,120,659.56	35,479,166.29
经营活动现金流入小计	1,208,116,165.27	973,540,749.69
购买商品、接受劳务支付的现金	210,949,302.29	139,670,708.58
支付给职工以及为职工支付的现金	722,887,459.15	656,021,210.75
支付的各项税费	65,873,263.10	58,104,166.89
支付其他与经营活动有关的现金	67,548,239.59	70,280,913.58
经营活动现金流出小计	1,067,258,264.13	924,076,999.80
经营活动产生的现金流量净额	140,857,901.14	49,463,749.89

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	564,280,974.99	301,225.37
取得投资收益收到的现金	7,915,049.00	1,786,181.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	222,193.33	135,151.62
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		
投资活动现金流入小计	572,418,217.32	2,222,557.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21,793,629.21	26,237,067.31
投资支付的现金	657,363,892.50	2,000,000.00
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	679,157,521.71	28,237,067.31
投资活动产生的现金流量净额	-106,739,304.39	-26,014,509.32
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		447,638,258.89
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		943,396.23
筹资活动现金流入小计		448,581,655.12
偿还债务支付的现金		37,301,204.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,418,453.54	55,584,220.88
支付其他与筹资活动有关的现金		11,347,300.48
筹资活动现金流出小计	44,418,453.54	104,232,726.06
筹资活动产生的现金流量净额	-44,418,453.54	344,348,929.06
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	-10,299,856.79	367,798,169.63
加：期初现金及现金等价物余额	594,816,594.33	227,018,424.70
六、期末现金及现金等价物余额	584,516,737.54	594,816,594.33

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 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	9,987,558.51		12,067,451.71			74,720,947.61		96,775,957.83	1,522,321.87	98,298,279.70
（一）综合收益总额						9,987,558.51					131,206,852.86		141,194,411.37	772,321.87	141,966,733.24
（二）所有者投入和减少资本														1,050,000.00	1,050,000.00
1. 所有者投入的普通股														1,050,000.00	1,050,000.00
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								12,067,451.71			-56,485,905.25		-44,418,453.54	-300,000.00	-44,718,453.54
1. 提取盈余公积								12,067,451.71			-12,067,451.71				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-44,418,453.54		-44,418,453.54	-300,000.00	-44,718,453.54

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	9,987,558.51	42,744,398.16	228,463,713.24	850,302,006.73	2,939,055.61	853,241,062.34			

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	股本			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				
优先股	永续债	其他													
一、上年期末余额	53,732,000.00			80,701,340.95			20,948,420.63		112,743,729.52	268,125,491.10	1,207,578.09	269,333,069.19			
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	53,732,000.00			80,701,340.95			20,948,420.63		112,743,729.52	268,125,491.10	1,207,578.09	269,333,069.19			
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	17,910,667.00			416,762,328.87			9,728,525.82		40,999,036.11	485,400,557.80	209,155.65	485,609,713.45			
(一) 综合收益总额									104,459,561.93	104,459,561.93	639,236.94	105,098,798.87			
(二) 所有者投入和减少资本	17,910,667.00			416,762,328.87						434,672,995.87		434,672,995.87			
1. 所有者投入的普通股	17,910,667.00			416,762,328.87								434,672,995.87			

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												
1. 提取盈余公积								9,728,525.82	-63,460,525.82	-53,732,000.00	-430,081.29	-54,162,081.29
2. 提取一般风险准备								9,728,525.82	-9,728,525.82			
3. 对所有者(或股东)的分配									-53,732,000.00	-53,732,000.00	-390,000.00	-54,122,000.00
4. 其他											-40,081.29	-40,081.29
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
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	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

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	71,642,667.00				497,826,036.30				30,676,946.45	152,360,278.09		752,505,927.84
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		9,987,558.51		12,067,451.71	64,188,611.89		86,243,622.11
(一) 综合收益总额							9,987,558.51			120,674,517.14		130,662,075.65
(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									12,067,451.71	-56,485,905.25		-44,418,453.54
1. 提取盈余公积									12,067,451.71	-12,067,451.71		
2. 对所有者(或股东)的分配										-44,418,453.54		-44,418,453.54
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		9,987,558.51		42,744,398.16	216,548,889.98	838,749,549.95

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	53,732,000.00				81,063,707.43				20,948,420.63	118,535,545.72		274,279,673.78
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	53,732,000.00				81,063,707.43				20,948,420.63	118,535,545.72		274,279,673.78
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	17,910,667.00				416,762,328.87				9,728,525.82	33,824,732.37		478,226,254.06
(一) 综合收益总额										97,285,258.19		97,285,258.19
(二) 所有者投入和减少资本	17,910,667.00				416,762,328.87							434,672,995.87
1. 所有者投入的普通股	17,910,667.00				416,762,328.87							434,672,995.87
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									9,728,525.82	-63,460,525.82		-53,732,000.00
1. 提取盈余公积									9,728,525.82	-9,728,525.82		
2. 对所有者（或股东）的分配										-53,732,000.00		-53,732,000.00
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
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	71,642,667.00					497,826,036.30			30,676,946.45	152,360,278.09		752,505,927.84

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10,746.40万元，股份总数107,464,000.00股（每股面值1元）。其中，有限售条件的流通股份：A股61,008,060股；无限售条件的流通股份A股46,455,940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：城市建筑垃圾处置，公路管理与养护，通用航空服务，住宿服务，劳务派遣服务，餐饮服务，城市生活垃圾经营性服务，特种设备安装改造修理，人力资源服务，职业中介活动。一般项目：物业管理服务壹级；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，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，航空商务服务，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，酒店管理，停车场服务，礼仪服务，日用百货销售。

本财务报表业经公司2021年3月29日第二届董事会第六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13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六和七之说明。

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

具体会计政策和会计估计提示：

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、固定资产折旧、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

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

15、存货

1. 存货的分类

存货包括在提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用月末一次加权平均法。

3. 存货可变现净值的确定依据

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

并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

16、合同资产

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

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

17、合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

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

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

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

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

18、持有待售资产

1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2) 出售极可能发生，即公司已经就出售计划作

出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

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

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

2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

（1）初始计量和后续计量

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

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

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

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

（2）资产减值损失转回的会计处理

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

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

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

（3）不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

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

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

19、债权投资

20、其他债权投资

21、长期应收款

22、长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

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

2. 投资成本的确定

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

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

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

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

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

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日

之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

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

(2) 合并财务报表

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

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

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

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。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

40、政府补助

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

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

41、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

42、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁的会计处理方法

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

√ 适用 □ 不适用

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1. 公司自2020年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第14号——收入》(以下简称新收入准则)。根据相关新旧准则衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日执行新准则的累积影响数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. 对2020年1月1日之前发生的合同变更,公司采用简化处理方法,对所有合同根据合同变更的最终安排,识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。采用该简化方法对公司财务报表无重大影响。

3. 公司自2020年1月1日起执行财政部于2019年度颁布的《企业会计准则解释第13号》,该项会计政策变更采用未来适用法处理。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用

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	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产:			
货币资金	617,594,530.60	617,594,530.60	
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			
应收账款	139,203,665.46	139,203,665.46	
应收款项融资			
预付款项	3,023,039.11	3,023,039.11	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	65,696,804.48	65,696,804.48	

其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	615,808.97	615,808.97	
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	826,133,848.62	826,133,848.62	
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			
固定资产	123,142,650.84	123,142,650.84	
在建工程	7,393,429.16	7,393,429.16	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	2,390,442.16	2,390,442.16	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	3,378,027.14	3,378,027.14	
其他非流动资产			
非流动资产合计	169,219,423.30	169,219,423.30	

资产总计	995,353,271.92	995,353,271.92	
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	36,935,528.16	36,935,528.16	
预收款项	23,436,740.52		-23,436,740.52
合同负债		22,030,536.09	22,030,536.09
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	106,182,666.33	106,182,666.33	
应交税费	14,113,418.24	14,113,418.24	
其他应付款	51,258,382.36	51,258,382.36	
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		1,406,204.43	1,406,204.43
流动负债合计	231,926,735.61		
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	8,483,753.67	8,483,753.67	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	8,483,753.67	8,483,753.67	
负债合计	240,410,489.28	240,410,489.28	
所有者权益：			
股本	71,642,667.00	71,642,667.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	497,463,669.82	497,463,669.82	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	30,676,946.45	30,676,946.45	
一般风险准备			
未分配利润	153,742,765.63	153,742,765.63	
归属于母公司所有者权益合计	753,526,048.90	753,526,048.90	
少数股东权益	1,416,733.74	1,416,733.74	
所有者权益合计	754,942,782.64	754,942,782.64	
负债和所有者权益总计	995,353,271.92	995,353,271.92	

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
----	-------------	-------------	-----

流动资产：			
货币资金	596,627,746.96	596,627,746.96	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	118,475,826.49	118,475,826.49	
应收款项融资			
预付款项	2,873,079.90	2,873,079.90	
其他应收款	86,067,871.39	86,067,871.39	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	609,103.74	609,103.74	
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	804,653,628.48	804,653,628.48	
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	9,978,000.00	9,978,000.00	
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			
固定资产	121,510,477.10	121,510,477.10	
在建工程	7,393,429.16	7,393,429.16	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			

无形资产	2,390,442.16	2,390,442.16	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	3,835,035.17	3,835,035.17	
其他非流动资产			
非流动资产合计	177,522,257.59	177,522,257.59	
资产总计	982,175,886.07	982,175,886.07	
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	42,892,284.59	42,892,284.59	
预收款项	22,636,496.27		-22,636,496.27
合同负债		21,278,306.49	21,278,306.49
应付职工薪酬	94,006,559.64	94,006,559.64	
应交税费	11,854,786.52	11,854,786.52	
其他应付款	49,796,077.54		
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		1,358,189.78	1,358,189.78
流动负债合计	221,186,204.56	221,186,204.56	
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	8,483,753.67	8,483,753.67	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	8,483,753.67	8,483,753.67	
负债合计	229,669,958.23	229,669,958.23	
所有者权益：			
股本	71,642,667.00	71,642,667.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	497,826,036.30	497,826,036.30	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	30,676,946.45	30,676,946.45	
未分配利润	152,360,278.09	152,360,278.09	
所有者权益合计	752,505,927.84	752,505,927.84	
负债和所有者权益总计	982,175,886.07	982,175,886.07	

调整情况说明

(4) 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

√ 适用 □ 不适用

执行新收入准则对公司2020年1月1日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2019年12月31日	新收入准则调整影响	2020年1月1日
预收款项	23,436,740.52	-23,436,740.52	
合同负债		22,030,536.09	22,030,536.09

其他流动负债		1,406,204.43	1,406,204.43
--------	--	--------------	--------------

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%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
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	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 海关总署关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税〔2011〕58号)，自2011年1月1日至2020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、重庆慧璧物业服务服务有限公司、民兴物业、重庆大正融信物业管理有限公司 2020 年度企业所得税税率为 15%。

2. 根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号），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2020年度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25%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，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]2020年度，子公司重庆大正融信物业管理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	672,727.93	382,803.16
银行存款	668,299,410.20	615,150,574.81
其他货币资金	7,537,142.35	2,061,152.63
合计	676,509,280.48	617,594,530.60

其他说明

期末，其他货币资金系为开具保函存入保证金7,537,142.35元。

2、交易性金融资产

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	220,685.00	0.00
合计	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	232,300.00	100.00%	11,615.00	5.00%	220,685.00					
合计	232,300.00	100.00%	11,615.00	5.00%	220,685.00					

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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

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	1.37%	2,984,119.55	100.00%						
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	214,581,257.29	98.63%	11,841,170.29	5.52%	202,740,087.00	147,627,200.94	100.00%	8,423,535.48	5.71%	139,203,665.46
其中：										
合计	217,565,376.84	100.00%	14,825,289.84	6.81%	202,740,087.00	147,627,200.94	100.00%	8,423,535.48	5.71%	139,203,665.46

按单项计提坏账准备：2,984,119.55

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	125,927.90	125,927.90	100.00%	款项收回存在重大不确定

司				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	206,527,042.23	10,326,352.11	5.00%
1-2年	6,911,871.91	691,187.19	10.00%
2-3年	236,259.20	70,877.76	30.00%
3-4年	282,661.45	141,330.73	50.00%
4-5年	60,000.00	48,000.00	80.00%
5年以上	563,422.50	563,422.50	100.00%
合计	214,581,257.29	11,841,170.29	--

按账龄披露

单位:元

账龄	账面余额
1年以内(含1年)	206,527,042.23
1至2年	6,911,871.91
2至3年	743,387.85
3年以上	3,383,074.85
3至4年	2,759,652.35
4至5年	60,000.00
5年以上	563,422.50
合计	217,565,376.84

(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	收回或核	其他		

			转回	销		
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	8,423,535.48	1,624,385.36			1,793,249.45	11,841,170.29
合计	8,423,535.48	4,608,504.91			1,793,249.45	14,825,289.84

[注]本期其他增加系收购四川民兴物业管理有限公司应收账款坏账准备转入

(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	22,758,105.70	10.46%	1,137,905.28
客户二	14,395,300.16	6.62%	764,757.68
客户三	8,080,871.08	3.71%	404,043.55
客户四	7,322,429.93	3.37%	536,532.22
客户五	3,801,533.30	1.75%	215,102.75
合计	56,358,240.17	25.91%	3,058,341.48

(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

其他说明：

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	5,849,691.83	100.00%	3,023,039.11	100.00%

合计	5,849,691.83	--	3,023,039.11	--
----	--------------	----	--------------	----

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

(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 (%)
华为软件技术有限公司	1,714,111.75	29.30
金蝶软件(中国)有限公司重庆分公司	522,853.74	8.94
成都京东世纪贸易有限公司	452,864.36	7.74
北京瑞达恒建筑咨询有限公司	186,138.64	3.18
仇新春	145,119.03	2.48
小计	3,021,087.52	51.64

8、其他应收款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	86,209,910.23	65,696,804.48
合计	86,209,910.23	65,696,804.48

(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
履约保证金	71,334,601.38	60,028,813.52

投标保证金	12,480,494.00	7,097,134.00
项目备用金	3,672,048.04	4,285,478.44
代收代付水电费	2,986,884.15	
其他	3,144,714.79	1,245,847.23
合计	93,618,742.36	72,657,273.19

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)	
2020 年 1 月 1 日余额	2,451,995.35	1,746,766.83	2,761,706.53	6,960,468.71
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-777,535.69	777,535.69		
--转入第三阶段		-351,809.85	351,809.85	
本期计提	1,130,206.19	-641,221.02	-931,536.81	-442,551.64
其他变动	837,115.33	23,799.73	30,000.00	890,915.06
2020 年 12 月 31 日余额	3,641,781.18	1,555,071.38	2,211,979.57	7,408,832.13

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

[注]本期其他变动系收购四川民兴物业管理有限公司其他应收款坏账准备转入

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内(含 1 年)	72,835,623.50
1 至 2 年	15,550,713.79
2 至 3 年	3,518,098.54
3 年以上	1,714,306.53
3 至 4 年	1,024,489.74
4 至 5 年	227,558.29
5 年以上	462,258.50

合计	93,618,742.36
----	---------------

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	11.49%	537,783.73
客户二	履约保证金	4,506,766.14	1年以内、1-2年	4.81%	238,972.19
客户三	履约保证金	4,344,008.38	1年以内、1-2年	4.64%	323,643.92
客户四	履约保证金、其他	3,434,522.81	1年以内、1-2年	3.67%	270,270.14
客户五	履约保证金	2,802,333.00	1年以内	2.99%	140,116.65
合计	--	25,843,304.94	--	27.60%	1,510,786.63

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	2,355,623.57		2,355,623.57	615,808.97		615,808.97
合计	2,355,623.57		2,355,623.57	615,808.97		615,808.97

- (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

如是按照预期信用损失一般模型计提合同资产坏账准备，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

其他说明：

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

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

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

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

(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				
二、本期变动	44,030,300.00			44,030,300.00
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入	44,030,300.00			44,030,300.00
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

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，转换日投资性房地产的公允价值为 44,030,300.00 元，业经开元资产评估有限公司评估，并出具了《资产评估报告》(开元评报字(2020)642 号)，转换日投资性房地产的公允价值高于账面价值，差额计入其他综合收益 11,750,068.83 元。

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	129,052,025.52	123,142,650.84
合计	129,052,025.52	123,142,650.84

(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	113,807,078.00	19,862,484.93	3,386,150.52	13,654,759.96	150,710,473.41
2. 本期增加金额	43,759,341.20	5,608,537.45	1,018,987.00	3,889,798.28	54,276,663.93

(1) 购置	3,965,748.51	5,608,537.45		2,432,588.88	12,006,874.84
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加	39,793,592.69		1,018,987.00	1,457,209.40	42,269,789.09
3. 本期减少金额	37,366,363.71	785,791.30	393,408.61	917,506.90	39,463,070.52
(1) 处置或报废		785,791.30	393,408.61	917,506.90	2,096,706.81
(2) 自用房地产转投资性房地产	37,366,363.71				37,366,363.71
4. 期末余额	120,200,055.49	24,685,231.08	4,011,728.91	16,627,051.34	165,524,066.82
二、累计折旧					
1. 期初余额	8,305,336.82	9,181,917.58	2,186,699.76	7,893,868.41	27,567,822.57
2. 本期增加金额	8,353,269.91	3,831,359.23	1,154,026.16	2,506,034.17	15,844,689.47
(1) 计提	3,492,424.35	3,831,359.23	185,700.70	1,248,879.16	8,758,363.44
(2) 企业合并增加	4,860,845.56		968,325.46	1,257,155.01	7,086,326.03
3. 本期减少金额	5,086,132.54	652,203.78	369,238.40	832,896.02	6,940,470.74
(1) 处置或报废		652,203.78	369,238.40	832,896.02	1,854,338.20
(2) 自用房地产转投资性房地产	5,086,132.54				5,086,132.54
4. 期末余额	11,572,474.19	12,361,073.03	2,971,487.52	9,567,006.56	36,472,041.30
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	108,627,581.30	12,324,158.05	1,040,241.39	7,060,044.78	129,052,025.52
2. 期初账面价值	105,501,741.18	10,680,567.35	1,199,450.76	5,760,891.55	123,142,650.84

- (2) 暂时闲置的固定资产情况
- (3) 通过融资租赁租入的固定资产情况
- (4) 通过经营租赁租出的固定资产
- (5) 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	2, 213, 245. 42	于 2020 年 12 月购买或受让，产权证尚在办理中

- (6) 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	6, 274, 863. 97	7, 393, 429. 16
合计	6, 274, 863. 97	7, 393, 429. 16

- (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	6, 274, 863. 97		6, 274, 863. 97	7, 393, 429. 16		7, 393, 429. 16
合计	6, 274, 863. 97		6, 274, 863. 97	7, 393, 429. 16		7, 393, 429. 16

- (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	7, 393, 429. 16	3, 574, 778. 26	4, 693, 343. 45		6, 274, 863. 97	12. 14%	12. 14%				募股资金
合计	102, 710, 400. 00	7, 393, 429. 16	3, 574, 778. 26	4, 693, 343. 45		6, 274, 863. 97	--	--				--

(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

适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

24、油气资产

适用 不适用

25、使用权资产

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				4,419,620.30	4,419,620.30
2. 本期增加金额				4,924,583.22	4,924,583.22
(1) 购置				231,239.77	231,239.77
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
(4) 在建工程转入				4,693,343.45	4,693,343.45
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				9,344,203.52	9,344,203.52
二、累计摊销					
1. 期初余额				2,029,178.14	2,029,178.14
2. 本期增加金额				2,143,753.08	2,143,753.08
(1) 计提				2,143,753.08	2,143,753.08
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				4,172,931.22	4,172,931.22

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				5,171,272.30	5,171,272.30
2. 期初账面价值				2,390,442.16	2,390,442.16

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

27、开发支出

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		36,890,696.19		36,890,696.19

(2) 商誉减值准备

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

资产组或资产组组合的构成	四川民兴物业管理有限公司
资产组或资产组组合的账面价值	201,352.03
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	按照收购日支付的对价与可辨认净资产公允价值差异分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值系36,890,696.19元
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	37,092,048.22
资产组或资产组组合是否与购买日、所确定的资产组一致	是

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利

润率、折现率、预测期等)及商誉减值损失的确认方法:

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算,其预计现金流量根据公司批准的5年期现金流量预测为基础,现金流量预测使用的折现率16.01%,预测期以后的现金流量根据增长率0%推断得出(历史年度很稳定,几乎没有增长,所以谨慎原则按历史年度预测)。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和资产组特定风险的税前利率。

减值测试中采用的其他关键数据包括:营业收入、营业成本及其他相关费用。

公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和资产组特定风险的税前利率。

根据公司聘请的重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司出具的《评估报告》(重康评报字(2021)第25号),包含商誉的资产组或资产组组合可收回金额为19,815.84万元,账面价值为3,709.20万元,商誉并未出现减值损失。

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		170,084.16	24,803.70		145,280.46
合计		170,084.16	24,803.70		145,280.46

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	19,742,685.05	2,961,402.76	14,036,427.25	2,105,464.09
递延收益	8,196,753.63	1,229,513.04	8,483,753.67	1,272,563.05
合计	27,939,438.68	4,190,915.80	22,520,180.92	3,378,027.14

(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		

折旧费用	604,089.55	90,613.43		
合计	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		4,190,915.80		3,378,027.14
递延所得税负债		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	8,782,180.99	9,164,313.83
资产减值准备	2,503,051.92	1,347,576.94
合计	11,285,232.91	10,511,890.77

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2021 年	2,765,715.00	3,096,760.01	
2022 年	2,202,451.06	2,202,451.06	
2023 年	3,658,283.33	3,837,137.83	
2024 年	27,964.93	27,964.93	
2025 年	127,766.67		
合计	8,782,180.99	9,164,313.83	--

31、其他非流动资产

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	80,712,411.54	29,103,994.78
设备、工程款	1,800,509.00	7,831,533.38
合计	82,512,920.54	36,935,528.16

(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	26,141,529.90	22,030,536.09
合计	26,141,529.90	22,030,536.09

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	105,792,916.88	879,774,433.85	828,874,936.80	156,692,413.93
二、离职后福利-设定提存计划	389,749.45	23,911,053.48	24,097,966.19	202,836.74
合计	106,182,666.33	903,685,487.33	852,972,902.99	156,895,250.67

(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	105,447,946.97	832,842,890.63	782,073,171.29	156,217,666.31
2、职工福利费		16,647,468.02	16,647,468.02	
3、社会保险费	322,020.41	22,711,028.82	22,626,426.92	406,622.31
其中：医疗保险费	282,500.57	20,836,654.61	20,857,328.14	261,827.04
工伤保险费	11,084.63	1,275,972.12	1,282,545.48	4,511.27
生育保险费	28,435.21	598,402.09	486,553.30	140,284.00
4、住房公积金	22,949.50	5,130,275.52	5,128,724.62	24,500.40
5、工会经费和职工教育经费		2,442,770.86	2,399,145.95	43,624.91
合计	105,792,916.88	879,774,433.85	828,874,936.80	156,692,413.93

(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	372,764.49	23,143,478.48	23,318,909.32	197,333.65
2、失业保险费	16,984.96	767,575.00	779,056.87	5,503.09
合计	389,749.45	23,911,053.48	24,097,966.19	202,836.74

[注]：应付职工薪酬本期增加中含收购四川民兴物业管理有限公司导致的增加。

(1) 明细情况

项目	企业合并增加
短期薪酬	23,522,968.13
离职后福利—设定提存计划	10,137.52
合计	23,533,105.65

(2) 短期薪酬明细情况

项目	企业合并增加
工资、奖金、津贴和补贴	23,124,006.67
职工福利费	
社会保险费	40,262.05
其中：医疗保险	40,262.05

工伤保险	
生育保险	
住房公积金	130,061.23
工会经费和职工教育经费	228,638.18
小计	23,522,968.13

(3) 设定提存计划明细情况

项目	企业合并增加
基本养老保险	10,137.52
失业保险费	
小计	10,137.52

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	9,542,276.24	3,482,145.48
企业所得税	15,264,017.39	10,081,976.78
个人所得税	150,446.51	80,931.92
城市维护建设税	1,013,609.95	271,908.92
教育费附加	439,961.53	118,774.16
地方教育附加	292,207.00	75,967.90
其他	118,317.00	1,713.08
合计	26,820,835.62	14,113,418.24

41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	75,110,725.97	51,258,382.36
合计	75,110,725.97	51,258,382.36

(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	23,198,290.59	19,127,200.21
代收业主经营收入	28,244,585.25	21,709,077.34
代收代付款	2,868,360.91	1,145,320.06
代管专项资金	403,954.53	792,479.53
往来款	1,629,920.65	
预提费用	3,204,269.02	
其他	8,975,237.52	8,484,305.22
股权转让款	6,586,107.50	
合计	75,110,725.97	51,258,382.36

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	1,783,303.93	1,406,204.43
合计	1,783,303.93	1,406,204.43

[注]期初数与上年年末数（2019年12月31日）差异详见本财务报五44（4）之说明

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	8,483,753.67		287,000.04	8,196,753.63	购房补贴
合计	8,483,753.67		287,000.04	8,196,753.63	--

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	8,483,753.67			287,000.04			8,196,753.63	与资产相关

其他说明：

[注]政府补助本期计入当期损益金额情况详见本财务报表七财务报表项目注释84政府补助之说明

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	71,642,667.00			35,821,333.00		35,821,333.00	107,464,000.00

其他说明：

根据公司2019年度股东大会通过的《2019年度利润分配预案及资本公积金转增股本预案》，公司决定以原有总股本71,642,667股为基数，向全体股东每10股以资本公积转增5股，转增后公司总股本为107,464,000股。

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)	497,378,233.82		35,821,333.00	461,556,900.82
其他资本公积	85,436.00			85,436.00
合计	497,463,669.82		35,821,333.00	461,642,336.82

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

资本公积本期减少35,821,333.00元，详见本财务报表七财务报表项目注释53股本之说明。

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	
二、将重分类进损益的其他综合收益		11,750,068.83			1,762,510.32	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		11,750,068.83			1,762,510.32	9,987,558.51		9,987,558.51
其他综合收益合计		11,750,068.83			1,762,510.32	9,987,558.51		9,987,558.51

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

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	30,676,946.45	12,067,451.71		42,744,398.16
合计	30,676,946.45	12,067,451.71		42,744,398.16

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期增加 12,067,451.71元，系按母公司本期实现净利润的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	153,742,765.63	112,743,729.52
调整后期初未分配利润	153,742,765.63	112,743,729.52
加：本期归属于母公司所有者的净利润	131,206,852.86	104,459,561.93
减：提取法定盈余公积	12,067,451.71	9,728,525.82
应付普通股股利	44,418,453.54	53,732,000.00
期末未分配利润	228,463,713.24	153,742,765.63

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	1,317,640,288.66	1,035,902,194.46	1,053,928,669.26	831,590,669.63
其他业务	708,483.32	36,782.40	674,810.92	73,564.80
合计	1,318,348,771.98	1,035,938,976.86	1,054,603,480.18	831,664,234.43

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

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	4,076,885.35	3,299,150.63
教育费附加	1,793,958.40	1,413,921.71
房产税	1,236,886.73	819,355.36
地方教育附加	1,203,173.72	942,614.46
其他	201,394.40	45,345.83
合计	8,512,298.60	6,520,387.99

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	11,486,174.73	8,922,884.62
招投标费	7,713,312.46	6,219,489.73
差旅费	1,005,200.06	1,298,588.38
招待费	1,208,445.80	187,404.71
办公费	655,440.35	210,070.80
折旧费	39,103.21	46,994.83
其他	1,018,747.06	367,144.07
合计	23,126,423.67	17,252,577.14

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	74,032,840.26	55,670,926.28
中介机构服务费	11,755,330.28	4,598,051.84

品宣费	9,231,276.71	
折旧费	4,053,143.19	3,533,790.79
办公费	3,438,808.52	3,946,868.79
业务招待费	3,768,603.34	2,981,469.67
差旅费	1,997,266.96	2,647,386.08
无形资产摊销	2,143,753.08	743,574.69
会议费	1,639,564.18	1,206,878.60
车辆使用费	672,540.81	444,938.91
低值易耗品摊销	152,397.01	118,406.79
通讯费	179,943.74	493,320.00
其他	6,712,190.00	3,792,729.78
合计	119,777,658.08	80,178,342.22

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		1,852,220.88
减：利息收入	5,898,457.34	1,405,470.27
加：手续费等	643,017.83	534,150.42
合计	-5,255,439.51	980,901.03

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
与资产相关的政府补助[注]	287,000.04	126,246.33
与收益相关的政府补助[注]	11,442,310.85	6,572,678.26
增值税优惠	4,920,539.08	3,469,623.23
代扣个人所得税手续费返还	679,294.76	2,521.92
合计	17,329,144.73	10,171,069.74

68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

权益法核算的长期股权投资收益		-86,138.78
处置长期股权投资产生的投资收益		-75,787.98
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
处置金融工具取得的投资收益	4,280,974.99	
金融工具持有期间的投资收益	1,687,049.00	1,086,181.00
合计	5,968,023.99	924,254.24

69、净敞口套期收益

70、公允价值变动收益

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-4,177,568.27	-5,425,156.77
合计	-4,177,568.27	-5,425,156.77

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	135,430.24	19,752.25	135,430.24
其他	422.89	246,477.73	422.89
合计	135,853.13	266,229.98	135,853.13

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	262,700.00	589,238.00	262,700.00
赔偿款	89,040.59	830,000.00	89,040.59
非流动资产毁损报废损失	109,235.04	73,960.94	109,235.04
其他	117,481.21	174,311.18	117,481.21
合计	578,456.84	1,667,510.12	578,456.84

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	23,668,951.52	19,205,658.65
递延所得税费用	-722,275.23	-2,028,533.08
合计	22,946,676.29	17,177,125.57

(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	154,925,851.02
按法定/适用税率计算的所得税费用	23,238,877.65
子公司适用不同税率的影响	-189,812.95
调整以前期间所得税的影响	117,547.24
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	618,933.56
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-8,942.73
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	-248,203.31
研发费用等加计扣除项目的影响-安置残疾人支付工资	-581,723.17
所得税费用	22,946,676.29

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	11,442,310.85	30,085,036.26
收到代收业主经营收入款净额	6,535,507.91	
收到银行利息收入	5,898,457.34	1,405,470.27
收到代管专项资金净额		280,912.75
收到其他	879,495.63	591,395.70
合计	24,755,771.73	32,362,814.98

(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	37,509,445.20	20,230,050.46
支付的销售费用	11,601,145.73	8,282,697.69
支付履约保证金净额	4,834,881.89	27,234,301.66
支付投标保证金净额	5,248,411.19	218,234.00
支付保函保证金	4,928,611.72	2,061,152.63
支付代收业主经营收入款净额		3,562,430.77
支付项目押金及保证金净额	181,537.41	166,159.66
支付的备用金净额		429,122.50
支付的代管专项资金	388,525.00	
支付代收代付水电费净额	1,444,074.09	2,178,025.80
支付其他	2,144,750.34	2,785,544.74
合计	68,281,382.57	67,147,719.91

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付子公司四川民兴物业管理有限公司原股东股利	10,057,266.36	
合计	10,057,266.36	

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回前期预付发行相关中介机构服务费		943,396.23
合计		943,396.23

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付 IPO 发行费用		11,347,300.48
支付亚惠餐饮少数股东退股清算款		40,081.29

合计		11,387,381.77
----	--	---------------

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	131,979,174.73	105,098,798.87
加：资产减值准备	4,177,568.27	5,425,156.77
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,758,363.44	7,351,884.67
使用权资产折旧		
无形资产摊销	2,143,753.08	743,574.69
长期待摊费用摊销	24,803.70	
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）	-26,195.20	54,208.69
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		1,852,220.88
投资损失（收益以“-”号填列）	-5,968,023.99	-924,254.24
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-812,888.66	-2,028,533.08
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	90,613.43	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,300,405.21	-203,109.42
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-28,165,329.54	-106,125,421.89
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	62,424,363.44	39,989,583.79
其他		
经营活动产生的现金流量净额	173,325,797.49	51,234,109.73
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	668,972,138.13	615,533,377.97

减：现金的期初余额	615,533,377.97	246,187,144.21
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	53,438,760.16	369,346,233.76

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	90,413,892.50
其中：	--
四川民兴物业管理有限公司	90,413,892.50
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	40,156,901.95
其中：	--
其中：四川民兴物业管理有限公司[注]	40,156,901.95
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	50,256,990.55

其他说明：

[注]货币资金中547,378.00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

(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	668,972,138.13	615,533,377.97
其中：库存现金	672,727.93	382,803.16
可随时用于支付的银行存款	668,299,410.20	615,150,574.81
三、期末现金及现金等价物余额	668,972,138.13	615,533,377.97

其他说明：

期末，货币资金中7,537,142.35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

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

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	7,537,142.35	保函保证金
合计	7,537,142.35	--

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

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

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	287,000.04	其他收益	287,000.04
拟上市重点培育企业财政奖励	4,356,100.00	其他收益	4,356,100.00
社会保险补贴	3,182,185.12	其他收益	3,182,185.12
稳岗补贴	2,805,942.75	其他收益	2,805,942.75
一次性就业奖励	300,000.00	其他收益	300,000.00
其他	798,082.98	其他收益	798,082.98
合计	11,729,310.89	其他收益	11,729,310.89

(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11,729,310.89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287,000.04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
四川民兴物业管理有限公司	2020年11月10日	97,000,000.00	100.00%	现金收购	2020年11月10日	工商变更完成	63,822,834.43	6,991,021.23

其他说明：

公司于2020年10月13日与四川同力德酒店管理有限公司（以下简称同力德酒店）、陈勇签订《关于四川民兴物业管理有限公司的股权转让协议》（以下简称股权转让协议），股权转让协议约定公司以现金收购同力德酒店和陈勇持有的民兴物业100%的股权。本次交易的股权转让价款合计为9,700万元，股权转让价款以现金方式支付，具体分三期支付：第一期股权转让款合计5,335万元，在股权转让协议生效后的20个工作日内支付；第二期款项3,665万元在本次交易交割日（民兴物业过户至本公司名下，以收到工商部门变更完成通知之日为准）后10个工作日内支付；第三期款项700万元在2021年3月31日前支付。截至2020年12月31日，民兴物业已完成工商变更登记，本公司已完成第一期及第二期股权转让款的支付（包含陈勇的个人所得税代扣代缴款项），应付陈勇的股权转让款余额为人民币2,036,107.50元；应付同力德酒店的股权转让款余额为人民币4,550,000.00元。

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	四川民兴物业管理有限公司
—现金	97,000,000.00
合并成本合计	97,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	60,109,303.81
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	36,890,696.19

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

民兴物业深耕四川区域，聚焦行政办公类物业，在四川区域已形成较好的品牌知名度和领先优势，收购民兴物业100%股权即与公司实现推进全国化战略发展布局，实现优势互补，提升区域竞争力的战略契合，也是公司顺应物业行业规模化发展的方向和途径。公司结合民兴物业的历史盈利状况，参照公建类物业项

目的合同平均中标周期的基础上，考虑未来的盈利水平后协商定价，并于2020年11月10日完成了前述并购，将合并成本高于可辨认净资产公允价值的差额确认为商誉。

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	四川民兴物业管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	144,340,294.59	124,371,308.32
货币资金	40,704,279.95	40,704,279.95
应收款项	68,034,215.46	68,034,215.46
固定资产	35,162,389.79	15,193,403.52
其他	439,409.39	439,409.39
负债：	84,230,990.78	84,230,990.78
应付款项	84,230,990.78	84,230,990.78
净资产	60,109,303.81	40,140,317.54
取得的净资产	60,109,303.81	40,140,317.54

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

根据公司与陈勇、同力德酒店签订的股权转让协议，公司协议收购陈勇、同力德酒店持有民兴物业100%股权，协议各方依据民兴物业历史盈利状况，考虑合同平均周期协商定价。购买日，公司按民兴物业房产所处区位、业态的市场成交价格为基础，调整固定资产的公允价值，除固定资产外，其他资产负债项目无明显增值或减值，公司按购买日账面价值确认为公允价值。

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

(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

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

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额(万元)	出资比例
青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司	设立	2020年7月10日	195.00	65.00%
贵阳市大正辉尚智慧城市运营服务有限公司	设立	2020年12月31日	暂未出资	50.00%

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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
重庆大世界保洁有限公司	重庆	重庆市渝中区	保洁服务	100.00%		设立
成都嘉峰世界清洁保养有限公司	成都	成都市锦江区	保洁服务		70.00%	设立
重庆大正保安服务有限公司	重庆	重庆市渝中区	保安服务	80.00%	20.00%	设立
重庆益客精厨餐饮管理有限公司	重庆	重庆市渝中区	餐饮服务	100.00%		设立
重庆大正融信物业管理有限公司	重庆	重庆市沙坪坝区	物业服务	60.00%		设立
重庆智邦整合企业管理咨询有限公司	重庆	重庆市渝中区	企业管理咨询	100.00%		设立
重庆高筹智能工程有限公司	重庆	重庆市渝中区	建筑智能化系统设计、 工程设计	100.00%		设立
重庆大疆商业管理有限公司	重庆	重庆市渝中区	商场管理服务	100.00%		设立
重庆新大正航空科技有限公司	重庆	重庆市渝中区	航空管理服务	51.00%		设立
重庆慧璧物业服务有限公司	重庆	重庆市璧山区	物业服务	100.00%		设立

四川民兴物业管理有限公司	成都	成都市青羊区	物业服务	100.00%		企业合并
青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司	青岛	青岛市李沧区	物业服务	65.00%		设立
贵阳市大正辉尚智慧城市运营服务有限公司	贵阳	贵阳市观山湖区	物业服务	50.00%		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

- (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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

- (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

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是

确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

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

（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

（1）信用风险的评价方法

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

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

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

（2）违约和已发生信用减值资产的定义

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

1) 定量标准

债务人在合同付款日后逾期超过90天仍未付款；

2) 定性标准

- ① 债务人发生重大财务困难；
- ② 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- ③ 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- ④ 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据(如

交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息,建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

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

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

(1) 货币资金

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

(2) 应收款项

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

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户,截至2020年12月31日,本公司应收账款的25.91%(2019年12月31日:35.85%)源于余额前五名客户,本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

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

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
应付账款	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		

(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	36,935,528.16	36,935,528.16	36,935,528.16		
其他应付款	51,258,382.36	51,258,382.36	51,258,382.36		
小 计	88,193,910.52	88,193,910.52	88,193,910.52		

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			44,030,300.00	44,030,300.00
(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

本公司的实际控制人情况

股东名称	与公司关系	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	备注
王宣	股东	28.92	33.10	[注1]
李茂顺	股东	6.98	9.49	[注2]
陈建华	股东	1.74	3.00	[注3]
廖才勇	股东	1.67	2.93	[注4]

[注1]截至2020年12月31日，王宣持有本公司28.92%股权，同时在本公司股东重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）持有23.9152%出资并任执行合伙企业事务的普通合伙人

[注2]截至2020年12月31日，李茂顺持有本公司6.98%股权，同时在本公司股东重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）持有14.40%出资并任执行合伙企业事务的普通合伙人。

[注3]截至2020年12月31日，陈建华持有本公司1.74%股权，同时在本公司股东重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）持有7.20%出资并任执行合伙企业事务的普通合伙人

[注4]截至2020年12月31日，廖才勇持有本公司1.67%股权，同时在本公司股东重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）持有7.20%出资并任执行合伙企业事务的普通合伙人

[注5]截至2020年12月31日，重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）持有本公司17.45%股权

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

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九之说明。

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
北京大通智汇投资管理咨询有限公司（已吊销）	董事王荣担任高管的公司
航电建筑科技（深圳）有限公司	董事王荣担任董事的公司
温州荣巽物业管理合伙企业（有限合伙）	董事王荣控制的公司
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	董事张乐担任董事、高管的公司
拉萨鲜尚投资咨询有限公司	董事张乐控制的公司

上海梁江通信系统股份有限公司	董事张乐担任董事的公司
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	董事张乐担任董事的公司
上海摩象网络科技有限公司	董事张乐担任董事的公司
深圳市德同富坤投资管理有限公司	董事张乐曾经担任董事的公司
深圳德同股权投资管理有限公司	董事张乐曾经担任董事的公司
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、高管的公司
重庆深渝创新投资管理有限公司	监事许翔担任董事、高管的公司
重庆西永创新投资有限公司	监事许翔担任董事、高管的公司
成都红土菁科创业投资管理有限公司	监事许翔担任高管的公司
成都工投红土创新投资有限公司	监事许翔担任董事、高管的公司
成都红土创新投资管理有限公司	监事许翔担任董事、高管的公司
成都创新投资管理有限公司	监事许翔担任高管的公司
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、高管的公司
广西桂深红土投资管理有限公司	监事许翔担任高管的公司
南宁红土邕深创业投资有限公司	监事许翔担任董事、高管的公司
贵州红土创新资本管理有限公司	监事许翔担任高管的公司
云南红土创新企业管理有限公司	监事许翔担任董事、高管的公司
云南红土创业投资有限责任公司	监事许翔担任董事、高管的公司
德蓝水技术股份有限公司	监事许翔担任董事的公司
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
欧菲斯办公伙伴控股有限公司	监事许翔担任董事的公司
若尔盖青藏文旅文化发展有限公司	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
天宝动物营养科技股份有限公司	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
云南杨丽萍影视发展有限公司	监事许翔担任执行董事、高管的公司
黄山徽之恋文化传播有限公司	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

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
重庆大正清洁服务有限公司	接受劳务	2,423,977.71		否	2,219,022.16
前海勤博教育科技（深圳）有限公司	职工教育	180,000.00		否	41,600.00

(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

单位：元

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

关联租赁情况说明

(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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	10,840,418.47	9,216,869.02

(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	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	重庆大正清洁服务有限公司	330,558.36	495,080.40
应付账款	王宣	33,600.00	
小计		364,158.36	495,080.40

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

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

无

5、其他

无

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2020年12月31日止，开具的保函如下：

品 种	交易金额	保证金余额	备注
保函-人民币	25,543,050.40	7,537,142.35	

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) 汽车制造相关行业信息披露指引要求的其他信息

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

单位：元

拟分配的利润或股利	59,105,200.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	59,105,200.00

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

资产负债表日后对外投资情况

2021年3月1日，公司与重庆日报报业产业有限责任公司、重庆重报物业管理有限责任公司（以下简称重报物业）签订了《关于重庆重报物业管理有限责任公司之增资扩股协议书》，本公司向重报物业增资975万元，增资完成后本公司持有重报物业60%的股权。截至本财务报告批准报出日，增资款项已经支付完毕，工商变更登记手续正在办理中。

除上述事项外，截至本财务报表批准报出日，本公司不存在需要披露的其他重要资产负债表日后事项中的非调整事项。

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	985,083,116.93	209,870,120.72	122,687,051.01	1,317,640,288.66
主营业务成本	789,692,772.92	181,874,018.88	64,335,402.66	1,035,902,194.46

(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	0.33%	507,128.65	100.00%						
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	153,881,041.63	99.67%	8,661,308.32	5.63%	145,219,733.31	125,313,964.52	100.00%	6,838,138.03	5.46%	118,475,826.49

其中:										
合计	154,388,170.28	100.00%	9,168,436.97	5.94%	145,219,733.31	125,313,964.52	100.00%	6,838,138.03	5.46%	118,475,826.49

按单项计提坏账准备:

单位: 元

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

按单项计提坏账准备: 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	152,925,902.62	8,661,308.32	5.66%
合并范围内关联方组合	955,139.01		
合计	153,881,041.63	8,661,308.32	--

按组合计提坏账准备: 8,661,308.32

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	146,233,131.22	7,311,656.56	5.00%
1-2年	5,625,338.18	562,533.82	10.00%
2-3年	231,549.60	69,464.88	30.00%
3-4年	212,461.12	106,230.56	50.00%
4-5年	60,000.00	48,000.00	80.00%
4-5年	563,422.50	563,422.50	100.00%
合计	152,925,902.62	8,661,308.32	--

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

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	147,188,270.23
1 至 2 年	5,625,338.18
2 至 3 年	738,678.25
3 年以上	835,883.62
3 至 4 年	212,461.12
4 至 5 年	60,000.00
5 年以上	563,422.50
合计	154,388,170.28

(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	6,838,138.03	1,823,170.29				8,661,308.32
合计	6,838,138.03	2,330,298.94				9,168,436.97

(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	22,758,105.70	14.74%	1,137,905.28
客户二	14,395,300.16	9.32%	764,757.68
客户三	8,080,871.08	5.23%	404,043.55
客户四	7,322,429.93	4.74%	536,532.22
客户五	3,801,533.30	2.45%	215,102.75
合计	56,358,240.17	36.48%	3,058,341.48

(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	85,757,189.81	86,067,871.39
合计	85,757,189.81	86,067,871.39

(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	11,613,968.97	24,998,650.92
履约保证金	61,684,437.20	57,664,231.82
投标保证金	11,674,494.00	6,900,134.00
项目备用金	3,152,553.31	4,137,610.44
代收代付水电费	2,986,884.15	
其他	2,329,067.87	1,062,253.66
合计	93,441,405.50	94,762,880.84

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)	
2020 年 1 月 1 日余额	2,356,133.29	1,706,389.93	4,632,486.23	8,695,009.45
2020 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段	-571,777.21	571,777.21		
--转入第三阶段		-298,555.29	298,555.29	
本期计提	1,509,450.71	-836,057.43	-1,684,187.04	-1,010,793.76
2020 年 12 月 31 日余额	3,293,806.79	1,143,554.42	3,246,854.48	7,684,215.69

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	71,443,213.52
1 至 2 年	11,742,326.20
2 至 3 年	3,975,269.84
3 年以上	6,280,595.94
3 至 4 年	5,430,437.53
4 至 5 年	448,362.91
5 年以上	401,795.50
合计	93,441,405.50

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	2,115,482.21	-795,560.60				1,319,921.61
按组合计提坏账准备	6,579,527.24	-215,233.16				6,364,294.08
合计	8,695,009.45	-1,010,793.76				7,684,215.69

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
北京首都机场物业管理有限公司	履约保证金	10,755,674.61	1年以内	11.51%	537,783.73
重庆高筹智能工程有限公司	合并范围内关联方往来	5,039,479.87	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年	5.39%	
重庆市轨道交通（集团）有限公司	履约保证金	4,506,766.14	1年以内、1-2年	4.82%	238,972.19
昆明长水国际机场有限责任公司	履约保证金、其他	3,434,522.81	1年以内、1-2年	3.68%	270,270.14
重庆大世界保洁有限公司	合并范围内关联方往来	3,321,039.15	1年以内	3.55%	
合计	--	27,057,482.58	--	28.95%	1,047,026.06

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	115,478,000.00	1,550,000.00	113,928,000.00	11,528,000.00	1,550,000.00	9,978,000.00
合计	115,478,000.00	1,550,000.00	113,928,000.00	11,528,000.00	1,550,000.00	9,978,000.00

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
重庆大世界保洁有限公司	1,378,000.00					1,378,000.00	
重庆大正融信物业管理有限公司	300,000.00					300,000.00	

重庆益客精榭餐饮管理有限公司						550,000.00
重庆大正保安服务有限公司	800,000.00	4,000,000.00				4,800,000.00
重庆智邦整合企业管理咨询有限公司						1,000,000.00
重庆高筹智能工程有限公司	7,000,000.00					7,000,000.00
重庆大疆商业管理有限公司	500,000.00					500,000.00
重庆慧璧物业服务有限公司		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
合计	9,978,000.00	103,950,000.00				113,928,000.00

(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	1,128,702,743.23	881,386,029.09	944,623,434.37	740,970,728.14
其他业务	679,813.38	36,782.40	640,805.60	73,564.80
合计	1,129,382,556.61	881,422,811.49	945,264,239.97	741,044,292.94

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		-86,138.78
权益法核算的长期股权投资收益	6,228,000.00	700,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益		17,735.02
处置金融工具取得的投资收益	4,280,974.99	
金融工具持有期间的投资收益	1,687,049.00	1,086,181.00
合计	12,196,023.99	1,717,777.24

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
非流动资产处置损益	26,195.20	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	4,920,539.08	
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）	11,729,310.89	
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	4,280,974.99	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-468,798.91	
减：所得税影响额	3,065,150.14	
少数股东权益影响额	-11,926.80	
合计	17,434,997.91	--

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	16.51%	1.22	1.22
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.32%	1.06	1.06

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	131,206,852.9	
非经常性损益	B	17,434,997.91	
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	113,771,854.95	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	753,526,048.90	
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		
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	44,418,453.54	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	8	
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	9,987,558.51
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	6
报告期月份数	K	12	
加权平均净资产	$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	794,510,952.23	
加权平均净资产收益率	M=A/L	16.51%	
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	14.32%	

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	131,206,852.86
非经常性损益	B	17,434,997.91
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	113,771,854.95
期初股份总数	D	71,642,667.00

因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	35,821,333.00
发行新股或债转股等增加股份数	F	
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	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	107,464,000.00
基本每股收益	$M=A/L$	1.22
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	1.06

(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。

第十三节 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) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- (三) 报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司稳健的正文及公告的原稿。