

重庆新大正物业集团股份有限公司

2019 年年度报告

2020 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。

公司负责人王宣、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。同时，公司可能面临的风险及应对措施详见“第四节 经营情况讨论与分析”之“九、公司未来发展的展望—（三）可能面对的风险及应对措施”。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预案为：以 10 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 6.2 元（含税），送红股 0 股（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.....	8
第三节 公司业务概要.....	13
第四节 经营情况讨论与分析.....	29
第五节 重要事项.....	44
第六节 股份变动及股东情况.....	50
第七节 优先股相关情况.....	50
第八节 可转换公司债券相关情况.....	50
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	51
第十节 公司治理.....	52
第十一节 公司债券相关情况.....	60
第十二节 财务报告.....	64
第十三节 备查文件目录.....	65

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
勤博教育	指	前海勤博教育科技（深圳）有限公司
大正航空	指	重庆新大正航空科技有限公司
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	Chongqing New Dazheng Property Group Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写	NDZ		
公司的法定代表人	王宣		
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	http://www.dzwy.com		
电子信箱	wengjl@dzwy.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	翁家林	杭建鹏
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	hangjp@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	无变更
历次控股股东的变更情况	无变更

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	杭州市江干区钱江路 1366 号华润大厦 B 座
签字会计师姓名	黄巧梅、赵兴明

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

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、方东风	2019.12.3-2021.12.31

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入（元）	1,054,603,480.18	885,845,642.72	19.05%	767,535,677.16
归属于上市公司股东的净利润（元）	104,459,561.93	88,077,934.68	18.60%	70,656,922.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	84,501,748.30	83,408,818.21	1.31%	78,104,190.10
经营活动产生的现金流量净额（元）	51,234,109.73	113,519,116.35	-54.87%	80,403,686.21
基本每股收益（元/股）	1.89	1.64	15.24%	1.35
稀释每股收益（元/股）	1.89	1.64	15.24%	1.35
加权平均净资产收益率	33.50%	37.10%	-3.60%	43.73%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产（元）	995,353,271.92	498,360,400.43	99.73%	384,730,820.17
归属于上市公司股东的净资产（元）	753,526,048.90	268,125,491.10	181.03%	220,409,922.90

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

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

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

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	240,097,434.01	249,808,121.07	262,912,717.95	301,785,207.15
归属于上市公司股东的净利润	23,513,121.01	23,996,701.64	30,158,046.41	26,791,692.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	23,496,121.01	20,604,924.62	22,505,156.97	17,895,545.70
经营活动产生的现金流量净额	-102,802,185.72	61,486,124.19	-5,637,338.14	98,187,509.40

九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-216,135.45	-567,213.71	-167,625.74	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	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）	21,601,282.59	5,765,686.14	6,760,015.57	
委托他人投资或管理资产的损益			330,964.38	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,347,071.45	286,869.54	-3,546,008.50	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			-10,318,992.00	
减：所得税影响额	3,515,712.97	805,032.98	489,447.81	
少数股东权益影响额（税后）	34,172.32	11,192.52	16,173.29	
合计	19,957,813.63	4,669,116.47	-7,447,267.39	--

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，专注于中国未来智慧城市公共建筑与设施的运营和管理。随着我国后勤社会化改革的持续推进、社会专业化分工的需求增加、投入市场进行物业服务公开招投标的建筑类型逐年增多，公司提供的物业服务产品类型也随之增加。特别在近两年，包括航空、轨道、高铁在内的交通物业，移动、电信、联通在内的通信物业，医院、养老院、体检中心在内的医养物业等更加专业化、全国化的新兴物业类型投入市场，公司作为一家独立第三方的专业物业公司，紧跟市场步伐，开拓新兴产品，不断丰富自身产品结构。截止报告期末，公司建立了航空物业、学校物业、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，并在公共场馆、学校和航空等细分领域形成全行业领先优势。

2019年，公司根据市场拓展情况和经营情况，进行了业务结构调整，从原有的公共物业将航空物业、办公物业拆分出来成为独立版块，重点培育发展航空物业，打造特色办公物业；原有的公共物业与园区物业合并后，成为覆盖功能最广的业态产品。调整后的公司新的五大业态为：学校物业、公共物业、航空物业、办公物业、商住物业。

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，另一方面也积极拓展外部市场经营领域。

公司专注于智慧城市公共建筑及设施管理，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。

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，除提供五大基础物业服务外，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：如学校物业，我们围绕“让学校专注教育”的服务理念，努力实现“三全育人”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”、“学校慧服务”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。

以“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、支撑技术基础，对专业技术能力进行整合和产品研究；另一方面支持拓展外部市场经营领域，为集团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、企业推介等多达 180 余类增值服务产品，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。经过不断拓展，先后进入云、贵、川、湘、鄂、陕、桂、赣等地，服务品质和实力不断提升。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。同时，公司曾编制发布重庆市《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。

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，特别在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、停车场管理等特色客户服务。公司所服务机场项目曾荣获“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”。

（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。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：以城市综合体、购物中心、百货商场、贸易市场、商业街等以商业使用为主体的商业物业，以商品住宅、商住一体、公租房等以居住为主体的住宅物业。公司成立之初以大正商场为起点，发展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。住宅物业先后以承接单体楼、小区、洋房、别墅等物业走向市场，从 2010 年开始陆续为多个公租房提供保障性物业服务，并连续荣获重庆市公租房物业服务工作先进单位。

（二）公司现有经营模式

1、采购模式

2019 年，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。

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获取客户。2019 年度，公司新增业务项目 90% 以上通过公开招投标取得，其余部分为商务谈判。

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》，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	重庆国正物业管理有限公司系公司持股 45%，报告期内启动注销程序，已于 2020 年 1 月 16 日完成注销。
在建工程	企业信息化建设、总部城办公楼装修

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

（一）公司差异化的战略定位优势

公司自 1998 年成立至今，通过差异化的市场战略定位，历经 20 余年的发展，成为了为公共、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、商场等多种类型的城市项目提供一体化综合服务商，专注于中国未来智慧城市公共建筑与设施的管理和运营。公司差异化的战略定位及 20 余年的行业深耕为公司全国化发展奠定了坚实的基础。

（二）企业文化优势

公司建立之初，创始人就决心做一个好企业，20 余年始终坚守初心，带领广大员工辛勤耕耘。公司坚持以人为本的管理理念和倡导员工间简单的人际关系及以社会、企业、员工和谐进步的核心价值观，践行真诚专业、不负所托的服务理念。公司的企业文化作为公司的基因，对于公司的快速发展起到了根本性的作用。

（三）公司灵活的管理机制优势

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。公司的管理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。独立决策的机制使得公司的管理层能够发挥最大的能动性，使得公司的战略规划得到贯彻与延续，进而保障了公司稳定、健康的快速发展。公司历来重视组织架构的作用，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。

（四）公司人员与组织优势

公司是劳动密集型企业，人才是企业发展的关键。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 年起，开始实行了员工持股方式，有效增加了员工的凝聚力。同时，公司建立了完善的培训体系，拥有大正经理班、储备项目经理机制，为员工创造职后再教育的机会，鼓励员工自学提升学历。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作出了必要的贡献。公司近 20 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。

（五）公司标准化优势

公司作为国家一级资质的专业化物业管理企业，已通过多项管理体系认证，具有较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，发布了公司五大业态物业服务标准。其中，商务楼宇和高校的物业管理标准已成为重庆市的地方标准。公司细分业态的服务标准向外地项目推广执行，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。

（六）公司品牌优势

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。公司上市后，公司的品牌效力及知名度进一步得到了提升，为公司的市场拓展起到了积极的影响。

（七）公司机械化作业优势

公司属于劳动密集型行业，人力成本是公司主要成本，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。目前，如航空、学校、园区、场馆、商场等适合使用机械作业的场景，均已实现了机械化作业。公司大力推广并使用机械化作业，降低了项目人员的管理难度，降低了人力成本，提高了劳动生产效率，提升了客户的体验感和满意度。

（八）未来智慧化管理优势

随着人工智能、互联网及物联网等科学技术的大力发展，物业行业也迎来了前所未有的行业大变局，人工智能、互联网及物联网等技术能有效帮助物业企业解决很多管理过程中的难题，并有效提升了客户的安全感、体验感及幸福感。在信息化浪潮的推动下，公司投入了大量的资源，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

截至报告期末，公司在册员工19,753人，均为公司自有员工。2019年，公司实现营业收入105,460万元，同比增长19.05%，实现归属于上市公司股东的净利润10,446万元，同比增长18.60%；基本每股收益1.89元，较上年同期增长15.24%。

报告期内，受益于公司全国化市场拓展的有力推动，公司业绩持续增长。在重庆区域，公司在稳固原有项目质量的同时，五大业态齐头并进，深耕重庆当地市场；重庆市外其他区域，主要着力于学校业态、航空业态、公共业态项目的挖掘和拓展，并在航空业态取得了较大突破。

（一）报告期内项目情况

报告期末，公司签约项目336个，在管项目325个，签约面积近7,000万方。项目数量同往年相比增速放缓，主要原因在于公司加大了对大型项目的拓展力度，注重发展质量，在兼顾项目数量的同时，将项目的规模、盈利预期等作为目标项目的重要考量因素，提高了项目承接的门槛。同时随着项目基数的增加，部分营利能力较弱、规模较小、服务单一的项目进行了优化，今年撤场项目中约60%为单一类保洁或保安项目，因此项目数量增长放缓，但总体签约金额比往年有较大增长。

（二）报告期内新开发的业务情况

2019年度，公司开发的新项目和业务合同总金额超6亿元，合同签约期为1-3年不等，签约金额同比增长约50%，新增项目数量70余个，再创历史新高，为业务的持续增长奠定了坚实的基础。其中：重庆地区以外市场2019年新开发项目和业务金额占比约70%，随着公司全国化市场布局的持续推进，外地拓展速度将进一步加快，重庆区域外收入占比有望进一步提升。

（三）公司全国市场布局情况

区域	2019年		2018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	220	80,130.96	222	73,065.17
贵州	30	10,264.93	30	9,335.09
北京	2	2,591.72	1	6.98
四川	31	2,391.50	25	1,873.00
陕西	11	1,813.96	8	1,031.68
福建	1	1,522.98	1	210.23
云南	2	1,170.26	2	248.13
湖北	5	1,125.17	4	335.81
河南	7	1,068.48	3	681.29
江苏	5	830.22	3	248.38
江西	4	686.24	1	78.49
广西	2	631.28	5	920.96
浙江	1	500.60	1	118.23
湖南	2	319.49	2	391.02

天津	1	235.13	-	-
河北	1	109.96	-	-
合计	325	105,392.87	308	88,544.46

报告期内，公司加大了对省外市场的拓展，重庆市内外业务发展得到了进一步均衡。其中：

1、重庆区域在管项目数量虽有所减少，但撤场项目大部分为专项保洁或保安类，且公司加大对在管项目延伸挖掘，重庆地区主营业务收入同期相比仍有所增长，实现主营业务收入80,130.96万元，全国占比76.03%。

2、重庆以外全国其他地区绝大部分实现了主营业务收入的增长，其中：公司在报告期内新进驻北京大兴机场，该项目规模及体量较大，因此北京地区报告期内收入有了较大幅度增长。全国其他地区合计实现主营业务收入25,261.90万元，全国占比23.97%，较去年同比提升了6.5%。

报告期内，公司新进驻位于天津、南京、长沙、广州等四个直辖市/省会级城市，其中广州地区项目2019年签约，未在报告期内进场实现收入，已于2020年2月进场开展服务。截止本报告披露之日，公司已在全国18个省市、31个城市开展物业服务，逐步完成全国重点城市的布局，标志着公司由“连队作战”迈向“兵团作战”转变。

（四）五大业态经营情况

项目	2019年度		2018年度	
	在管服务 (个)	主营业务收入占比 (%)	在管数量(个) (注)	主营业务收入占比 (%)
公共物业	72	20.89%	74	21.31%
学校物业	66	22.35%	56	22.98%
商住物业	88	25.43%	96	27.22%
航空物业	9	10.04%	6	5.45%
办公物业	92	21.29%	82	23.04%
合计	325	100.00%	308	100.00%

注：2018年五大业态项目数量为根据2019年业态拆分调整后口径追溯调整。

1、学校物业

2019年新签约项目19个，新进场项目10个，业绩保持稳定增长。其中，2019年公司三大战役之两大战役：中国地质大学、西安交通大学均为学校业态项目，并顺利完成承接入驻，提升了公司学校业态的知名度。2019年，学校物业获得中指院颁发的“2019中国专项物业服务优秀企业（教育物业管理）”、中物协颁发的“2019学校物业综合服务领先企业”等多项荣誉。

2、航空物业

2019年，航空业态从原公共物业拆分后重点培育，取得了飞速发展：当年新增进驻3个机场项目，年合同金额近1亿元，同时公司大力深挖在管机场的延伸服务，实现当年营业收入同比增长约120%。由于2019年新进驻机场项目体量较大，同时，公司注重机场业态的机械化投入和业务系统的全面推广，新进场项目前期成本投入较多，加之原有航空业态规模较小，2019年公司在航空业态投入较去年相比占比有所提高。截止本报告期披露之日，航空业态已布局重庆江北机场、北京大兴机场、上海虹桥机场、广州白云机场等11个机场，作为重点培育业态发展顺利。

3、公共物业

2019年，经过集团新的组织调整，公共物业成为覆盖园区、交通、医养、场馆、景区市政等多种城市功能体的物业服务业态，并成为集团新兴公共物业产品孵化中心。2019年，公共物业以场馆为背景大力开展人机替代，在劳动力成本节约及项目形象提升方面得到客户方的广泛好评；经过对市场、产品方面的探索，先后承接了南京高速、苏州地铁等交通类项目，初步完成“平台化”发展策略，找到中长期孵化方向。同时，基于公司全国化发展的战略大背景，着手业务信息化探索，初步完成公共业态信息化路径规划及需求梳理，为集团业务信息化建设迭代优化提供资源；在关注公共物业能力提升的同时狠抓经营，实现业绩持续增长。2019年，公司荣获中物协颁发的“2019公众场馆物业服务领先企业”。

4、办公物业

2019年，办公物业从原有公共物业拆分，成立办公物业事业部，面向党、政、军机关、银行及企事业单位办公楼等提供规范、专业服务。针对办公物业客户特性，办公事业部采取狠抓基础服务工作，提供更广泛的增值服务，在政府机关垃圾分类和节能型机关建设中发挥了积极作用，获得客户广泛认可并取得较好的效益。在重视政务后勤保障能力的同时，还特别重视员工服务规范和服务技能的培训工作，2019年，办公事业部组织派员分别参加了渝北区等三个区级和重庆市的物业行业“工匠杯技能大赛”，共荣获34个人单项奖和28个团体奖殊荣，位居重庆获奖企业前列。2019年，公司在全国政府采购物业管理服务行业服务质量100强评定中排名第五。

5、商住物业

2019年度，商住事业部对在管业态内部项目进行了重点梳理，对部分提供专项保洁或保安的项目进行了优化或替换，因此项目数量有所减少；同时对增值服务持续深入研究，增加了服务的产品内容和形式，在提升服务质量的同时也在收入及利润方面取得了较大突破，因此虽然商住物业项目数量有所减少，但总体业绩仍有所提升。报告期内，新进场1个上百万方体量的公租房小区，截止本报告披露之日，公司管理的公租房管理面积超过600万方；对在管老旧商住项目投入大量资金进行专项改造，确保在管项目消防安全，提升老旧项目品质。报告期内公司服务的住宅小区获得区级物业管理示范住宅小区称号。

（五）信息化建设稳步向前推进

科技赋能给物业行业带来的机遇与变革，我们在管理信息化和业务信息化方面紧随技术变革的步伐，通过与华为、金蝶、用友、新加坡荣腾、德国FAME等公司合作，不断升级重建公司管理信息化系统，助力企业管理效率及决策能力的提升；专研客户业务信息化管理需求，优化学校及航空业务系统，为业务品质提升及市场拓展均提供有力支撑。

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

	2019年		2018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	1,054,603,480.18	100%	885,845,642.72	100%	19.05%
分行业					
物业管理服务	1,053,928,669.26	99.94%	885,444,635.67	99.95%	19.03%
其他业务	674,810.92	0.06%	401,007.05	0.05%	68.28%
分产品					
综合物业管理服务(注)	793,943,066.89	75.28%	688,097,860.39	76.53%	17.11%
专项物业管理服务(注)	166,982,766.62	15.83%	126,787,125.23	15.46%	21.95%
增值服务	93,002,835.75	8.82%	70,559,650.05	7.97%	31.81%
其他业务	674,810.92	0.06%	401,007.05	0.05%	
分地区					
重庆	801,984,456.71	76.03%	731,052,713.45	82.48%	-6.50%
贵州	102,649,288.43	9.74%	93,350,911.08	10.54%	-0.80%
北京	25,917,188.62	2.46%	69,772.01	0.01%	37,045.54%
四川	23,914,993.42	2.27%	18,730,002.49	2.12%	27.68%
陕西	18,139,622.98	1.72%	10,316,789.63	1.17%	75.83%
福建	15,229,801.08	1.45%	2,102,317.30	0.24%	624.43%
云南	11,702,583.34	1.11%	2,481,264.53	0.28%	371.64%
湖北	11,251,652.96	1.07%	3,358,113.77	0.38%	235.06%
河南	10,684,813.24	1.01%	6,812,880.37	0.77%	56.83%
江苏	8,302,162.45	0.79%	2,483,817.73	0.28%	234.25%
江西	6,862,401.27	0.65%	784,894.34	0.09%	774.31%
广西	6,312,824.34	0.60%	9,209,613.09	1.04%	-31.45%
浙江	5,005,965.19	0.47%	1,182,322.41	0.13%	323.40%
湖南	3,194,881.74	0.30%	3,910,230.52	0.44%	-18.29%
天津	2,351,250.00	0.22%	-	-	-
河北	1,099,594.41	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

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
物业管理	105,392.87	83,159.07	21.10%	19.03%	19.21%	-0.12%
分产品						

综合物业管理服务	79,394.31	63,580.83	19.92%	15.38%	15.98%	-0.41%
专项物业管理服务	16,698.28	14,695.74	11.99%	31.70%	30.12%	1.07%
增值服务	9,300.28	4,882.5	47.50%	31.81%	33.99%	-0.86%
分地区						
重庆	80,198.45	60,730.85	24.27%	9.70%	7.11%	1.83%

1) 增值服务毛利率小幅下降, 主要在于公司报告期内在各大事业部专设增值服务管理部, 对不同类客户需求进行重点挖掘和分析, 因此成本略有增加, 收入也因此有了较大提升。

2) 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	2019 年		2018 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	559,483,225.22	88.00%	488,773,851.62	89.16%	14.47%
	材料成本	11,934,822.41	1.88%	7,804,840.62	1.42%	52.92%
	维修维保费	20,812,360.88	3.27%	16,220,453.19	2.96%	28.31%
	保洁绿化费	13,173,622.96	2.07%	11,103,684.06	2.03%	18.64%
	其他	30,404,249.77	4.78%	24,293,437.98	4.43%	25.15%
专项物业管理服务	人工成本	133,835,665.58	91.07%	105,493,916.15	93.41%	26.87%
	材料成本	4,898,664.00	3.33%	3,467,302.61	3.07%	41.28%
	保洁绿化费	4,837,827.44	3.29%	1,782,738.94	1.58%	171.37%
	其他	3,385,220.33	2.30%	2,195,037.08	1.94%	54.22%
增值服务	人工成本	21,931,935.32	44.92%	17,009,855.89	46.68%	28.94%
	材料成本	1,250,642.42	2.56%	1,002,328.40	2.75%	24.77%
	维修维保费	17,307,036.91	35.45%	12,323,476.23	33.82%	40.44%
	保洁绿化费	2,098,022.67	4.30%	1,640,998.35	4.50%	27.85%

	场地租赁费	3,678,492.14	7.53%	2,382,282.04	6.54%	54.41%
	其他	2,558,881.58	5.24%	2,079,248.00	5.71%	23.07%
其他业务	折旧费	73,564.79	100.00%	77,564.80	100.00%	-5.16%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

1、合并范围增加新设子公司：重庆慧璧物业服务有限公司，2019年11月20日设立，持股100%，暂未实缴出资；

2、合并范围减少清算子公司：重庆亚惠餐饮有限公司，2019年3月27日注销，处置日净资产133,604.29元，净利润-938.65元。

(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

1) 公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	130,811,692.92
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	12.41%
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	41,305,760.11	3.92%
2	客户二	25,572,242.62	2.43%
3	客户三	21,890,230.21	2.08%
4	客户四	21,151,391.29	2.01%
5	客户五	20,892,068.69	1.98%
合计	--	130,811,692.92	12.41%

2) 公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	33,966,933.84
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	18.28%
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	14,884,912.22	8.01%
2	供应商二	5,508,576.13	2.96%

3	供应商三		5,075,557.53	2.73%
4	供应商四		4,448,853.07	2.39%
5	供应商五		4,049,034.89	2.18%
合计	--		33,966,933.84	18.28%

3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	17,252,577.14	13,383,332.04	28.91%	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	80,178,342.22	68,519,310.23	17.02%	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,管理人员数量相应增长导致的职工薪酬成本增加
财务费用	980,901.03	961,906.07	1.97%	-
研发费用	0.00	0.00	0.00%	-

4、研发投入

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,078,955,252.01	959,826,523.78	12.41%
经营活动现金流出小计	1,027,721,142.28	846,307,407.43	21.44%
经营活动产生的现金流量净额	51,234,109.73	113,519,116.35	-54.87%
投资活动现金流入小计	1,429,420.19	2,838,374.24	-49.64%
投资活动现金流出小计	27,236,143.93	58,038,137.07	-53.07%
投资活动产生的现金流量净额	-25,806,723.74	-55,199,762.83	53.25%
筹资活动现金流入小计	448,581,655.12	43,000,000.00	943.21%
筹资活动现金流出小计	104,662,807.35	50,425,712.72	107.56%
筹资活动产生的现金流量净额	343,918,847.77	-7,425,712.72	4,731.46%

现金及现金等价物净增加额	369,346,233.76	50,893,640.80	625.72%
--------------	----------------	---------------	---------

(1) 相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明：

经营活动产生的现金流量净额减少 54.87%，主要系业务规模扩大，员工薪酬及新增项目的履约保证金大幅增加，而本年新增项目销售回款未到收款回收期。

投资活动现金流入减少 49.64%，主要系上年收到北京元发投资管理有限公司的股权转让款所致；

投资活动现金流出减少 53.07%，主要系上年购买总部城办公楼，投资金额较大，本年的投资支出主要为总部城办公楼装修费，投资金额减少；

投资活动产生的现金流量净额减少 53.25%，主要系上年购买总部城办公楼，投资金额较大，本年的投资支出主要为总部城办公楼装修费，投资金额减少；

筹资活动现金流入增加 943.21%，主要系本年收到首次公开发行股票募集资金所致；

筹资活动现金流出增加 107.56%，主要系本年分配现金股利增加及提前偿还银行借款所致；

筹资活动产生的现金流量净额增加 4731.46%，主要系本年收到首次公开发行股票募集资金所致；

现金及现金等价物净增加额增加 625.72%，主要系本年收到首次公开发行股票募集资金所致。

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

主要系业务规模扩大，员工薪酬及新增项目的履约保证金大幅增加，而本年新增项目销售回款未到收款回收期，部分物业服务收入未在本期实现现金流入所致。

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 2019 年起首次执行新金融工具准则、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

适用 不适用

单位：元

	2019 年末		2019 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	617,594,530.60	62.05%	246,187,144.21	49.40%	12.65%	报告期内，公司 IPO 上市后收到募集资金
应收账款	139,203,665.46	13.99%	69,909,800.00	14.03%	-0.04%	
存货	615,808.97	0.06%	412,699.55	0.08%	-0.02%	
长期股权投资		0.00%	369,629.13	0.07%	-0.07%	
固定资产	123,142,650.84	12.37%	94,658,480.57	18.99%	-6.62%	

在建工程	7,393,429.16	0.74%	9,899,280.76	1.99%	-1.25%	
长期借款			31,084,337.24	6.24%	-6.24%	

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

截止报告期末，公司10号楼抵押给银行；已于2019年12月20日偿还银行借款，截至本年报披露之日该资产正在办理解押中。另外截止2019年12月31日银行冻结货币资金2,061,152.63元，为项目履约保函保证金。

五、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

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

适用 不适用

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 年	公开发行 股票	43,467.3	6,649.67	6,649.67	0	0	0.00%	40,783.97	存放于募 集资金专 项账户	0
合计	--	43,467.3	6,649.67	6,649.67	0	0	0.00%	40,783.97	--	0

募集资金总体使用情况说明

经中国证券监督管理委员会（证监许可〔2019〕1994号）文核准，并深圳证券交易所同意，本公司由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，坐扣承销费及保荐费 3,070.78 万元（不含增值税）后的募集资金为 44,858.16 万元，已由主承销商长江证券承销保荐有限公司于 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。上述募集资金到位情况业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)验证，并由其出具《验资报告》（天健验〔2019〕8-13 号）。募集资金到位前，本公司以自筹资金投入募投项目 3,601.98 万元，2019 年度实际使用募集资金 3,047.69 万元，2019 年度收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 9.17 万元；累计已使用募集资金 6,649.67 万元，累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 9.17 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，尚未转入公司一般账户的以募集资金置换预先投入募集资金投资项目和支付发行费用的自筹资金为 3,870.85 万元，尚未支付的发行费用为 86.32 万元，募集资金余额为人民币 40,783.97 万元（包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额）。

(2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

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	977.32	977.32	10.54%	2022 年 12 月 31 日		不适用	否
物业业务拓展项目	否	5,940	5,940	1,840.21	1,840.21	30.98%	2022 年 12 月 31 日	190.13	是	否
人力资源及企业文化 建设项目	否	3,643.29	3,643.29	813.76	813.76	22.34%	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				2022 年 12 月 31 日		不适用	否

停车场改造及投资建设 项目	否	11,248.97	11,248.97	18.38	18.38	0.16%	2022 年 12 月 31 日		不适用	否
偿还银行贷款项目	否	3,000	3,000	3,000	3,000	100.00%			不适用	否
承诺投资项目小计	--	43,467.3	43,467.3	6,649.67	6,649.67	--	--	190.13	--	--
超募资金投向										
无										
合计	--	43,467.3	43,467.3	6,649.67	6,649.67	--	--	190.13	--	--
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	适用 2019 年 12 月 24 日, 公司第一届董事会第十八次会议审议通过《关于使用募集资金置换预先投入募 投项目及已支付发行费用的自筹资金的议案》, 同意以募集资金置换预先投入募集资金投资项目和支 付发行费用的自筹资金 3,870.85 万元。上述资金已于 2020 年 1 月 7 日完成置换。									
用闲置募集资金暂时 补充流动资金情况	不适用									
项目实施出现募集资 金结余的金额及原因	不适用									
尚未使用的募集资金 用途及去向	截至 2019 年 12 月 31 日, 公司尚未使用的募集资金 40,783.97 万元存放于募集资金专项账户中。									
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

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

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

1、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

适用 不适用

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	10,000,000.00	28,221,574.63	3,394,872.88	63,628,458.20	5,030,021.97	4,569,141.79
成都嘉峰世界清洁保养有限公司	子公司	保洁服务	5,000,000.00	5,212,462.00	1,535,213.95	20,094,660.53	858,163.18	754,965.05
重庆大正保安服务有限公司	子公司	保安服务	10,000,000.00	12,986,474.17	7,522,080.86	21,975,964.64	1,340,951.76	1,082,408.33
重庆益客精榭餐饮管理有限公司	子公司	餐饮服务	1,000,000.00	1,623,987.10	-1,086,141.73	3,305,246.98	500,172.92	526,026.61
重庆大正融信物业管理有限公司	子公司	物业服务	500,000.00	3,088,155.98	2,365,570.67	2,707,594.70	1,391,495.17	1,257,719.32
重庆亚惠餐饮有限公司[注]	子公司	餐饮服务	3,000,000.00				-938.65	-938.65
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	3,000,000.00	104,243.92	-1,029,340.48		-25,214.93	-25,214.93
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	10,000,000.00	8,478,589.33	-223,699.25	16,793,745.38	505,982.92	505,912.30

重庆大疆商业管理有限公司	子公司	商场管理服务	5,000,000.00	526,319.17	204,765.86	2,896,923.26	133,880.98	138,927.11
重庆新大正航空科技有限公司	子公司	航空管理服务	5,000,000.00	318,779.74	20,288.35	577,358.36	21,356.16	20,288.35
重庆慧璧物业服务服务有限公司	子公司	物业服务	5,000,000.00					

注：亚惠餐饮已于 2019 年 3 月 27 日完成工商注销。

2、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
重庆亚惠餐饮有限公司	2019 年 3 月 27 日工商注销	
重庆慧璧物业服务服务有限公司	2019 年 11 月 20 日新设立	
重庆国正物业管理有限公司	报告期内启动注销程序，2020 年 1 月 16 日完成工商注销	

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）行业概况

随着国家城镇化进程的稳步推进，人们对美好生活品质追求日益提高，物业管理作为城市公共设施管理及人们居住的基本需求满足的重要组成部分，显示出越来越广阔的市场前景。根据由中国物业管理协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合开展，中物研协具体实施的《2019物业服务企业发展指数测评报告》显示：截止2018年底，全国物业管理行业管理面积279.3亿平方米，经营收入7043.63亿元，物业服务企业数量12.7万家，从业人员数量983.7万人，2019年行业总营收预计将突破10000亿元，行业继续保持了快速发展势头。特别是受信息技术发展的影响和资本的进入，物业管理市场化、智能化、资本化、品牌化发展特征也越发明显，行业转型升级步伐加快，其社会价值和经济价值进一步突显。

2019年物业行业共有12家物业企业登陆资本市场，合计有24家物管公司分别在国内和香港上市，其中A股3家，港股21家。整体上看，物业公司在国内A股和香港资本市场的表现十分亮眼，表明投资人对物业行业价值的认同。资本注入物业行业将使有实力的优质物业公司背靠资本，从而获得外延式并购、扩张规模的资金来源，在物管行业现今小而散的格局下，资本加速收购步伐将重塑行业竞争格局。新大正于2019年12月3日在深交所挂牌上市，成为国内第二家在A股上市的物业公司，并以其稳健的表现获得投资者的认同，赢得未来更快更好发展的机会，进入新的发展阶段。

公司主要为城市各类公共建筑提供物业服务，我国后勤社会化发展超过20年，公建物业的发展伴随后勤社会化逐步推进不断发展壮大。根据中物协测评报告显示，前500强物管企业中，非住宅类物业基础服务营业收入占比已超过50%，涉足公建类物业的企业已超90%，公建物业市场的竞争将日趋成熟和良性。

公司作为最早涉足公建物业的独立第三方物业企业，拥有拓展这片蓝海市场的丰富经验及长期服务公建类客户汇总出来有别处传统物业的标准化产品，具有一定的市场竞争力。

报告期内，公司荣膺中指院颁发的“2019中国物业服务百强企业”第18名、“2019中国物业服务行业市场化运营领先企业”、“2019值得资本市场关注的房地产服务商”、“2019中国专项物业服务优秀企业(教育物业管理)”荣誉，并凭借过硬的实力，排名“2019重庆市物业服务企业综合实力TOP10”前三。荣获中物协颁发的“2019物业服务企业综合实力500强”第24名、“2019公众场馆物业服务领先企业”、“2019学校物业服务领先企业”、“2019物业服务企业品牌价值50强”、公司副董事长、总经理李茂顺先生荣获“2019中国十大物业年度CEO”荣誉。

同时，公司在国家级政府采购网荣获全国政府采购物业管理服务行业服务质量100强评定中排名第五、重庆市总工会分别授予“重庆五一劳动奖状、奖章和重庆市工人先锋号荣誉”、渝中区工商分局消费者协会等组织颁发的“消费维权诚信单位”等荣誉称号。

2020年初爆发的新冠肺炎疫情，物业企业在社区防控中主动承担了防控预案、员工管理、疫情宣传、出入管控、重点消杀、物资保障、配合隔离等主要工作，在机场、地铁、高速公路服务区等确保城市运行的公共设施领域，也发挥着不可替代的作用，再一次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。短期来看，疫情对物业行业的发展在市场拓展与经营上面会有一些影响，但从长远看，疫情过后，物业行业将会有更良性与健康的发展环境和机会。

（二）公司未来发展战略

公司通过战略咨询，结合目前所面临的新环境、新形势，系统构建公司下一个“五年发展规划”，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。为实现未来战略，公司将调整组织管控模式：实现组织变革，构建事业部中台能力，打造中心城市。

未来的物业行业，将是众多物业企业不断提升服务品质、利用信息化作为抓手、资本作为助力推动行业提升、整合的时代。公司在2020年将对组织架构进行调整完善，做好人才培育，提升基础物业服务品质的同时，通过科技赋能传统物业，打造各大业态专属智慧服务平台，为客户提供更加精准、便捷、高效的物业服务，助力公司未来智慧城市公共物业服务。

（三）2020年度重点工作

面对公司上市后的新发展和新机遇，2020年公司将在优化资源配置、加大业务与技术创新、强化规范管理的基础上，巩固第三方物业项目承接的优势、储备好资源、积极开拓物业业务，进一步做大做强，力争2020年再创佳绩。

1、继续加大公共优势业态拓展，重点聚焦现有中心城市

公司将以现有优势业态为输出重点，以已开发城市作为拓展基地，对已进驻市场进行区域深耕，提升公司优势物业产品在当地的知名度和竞争力。在实现城市公司业务增长的同时，能够有效的实现规模化效应，从点到面，进而实现外地城市的规模及效益双增长突破，推动集团整体业绩增长。

2、优化调整组织管控模式，确保管理效率提升

2020年公司将以2019年管控咨询成果为基础，调整组织管控模式，优化绩效机制，激发组织活力。中心城市模式将逐步取代区域管理模式，培育和壮大其独立业务拓展能力，适应公司全国化发展需要。事业部将作为业务中台分管全国细分业态的项目运营，重点强化产品研究及体系化、标准化建设，逐步向赋能

型组织转变。

3、打造事业部中台组织能力，实现业务跨区域快速复制

标准化建设是公司业务从“区域型”向“全国型”转变的保障，产品标准化是事业部重要中台能力之一。2020年公司将强化事业部的平台赋能，结合各区域业务特点，针对各细分业态进行标准化研究，形成针对性的标准化产品，并将产品研究与流程梳理、人才培养结合，提升跨区域项目的运营管控能力，助力公司的全国化拓展。

4、深化信息化建设，实现管理信息化、业务智能化升级

公司将继续优化和完善管理信息化系统建设及各大业态业务化智慧系统的研发升级，特别是针对疫情出现后的新管理需求，进行服务特色化打造。为完成公司数字化、智能化转型、支撑公司中台能力建设，继续构建数字化基础平台、数据中台和流程平台，建设集团统一的服务和管理平台，为支撑集团战略实现打下坚实基础。

5、细化增值服务路径，建立创新服务模式

增值服务是客户需求多样化的有效满足手段，有特色的增值服务将有力地提升客户满意度，也能有效提升公司收益。各事业部将承接相应的增值服务研发职能，中心城市公司及具体项目应因地制宜，积极探索创新业务路径，做到由上而下的“产品研发”及由下而上的“新产品试点、产品标准化”相结合，共同推进公司增值服务开展。

6、推进募投项目，保障募投项目产出效益

2020年，为有效推进募投项目的开展，公司将做好企业信息化、物业业务拓展和人力资源及企业文化建设项目的落地实施管理，通过募投项目实施切实提高公司运营管理水平。并将有序推进停车场改造建设和市政环卫项目的实施，进行严格论证，确保施工项目的优质性，充分保障募集资金收益，保证项目投资效益。

7、规范公司内部控制，做好投资者服务

公司于2019年12月3日在深交所挂牌上市，上市后公司将进一步提升治理水平，完善三会制度建设，加强三会内部运作的规范和作用，做好内部规范控制。另一方面，公司作为公众公司，将切实做好信息披露工作，提升公司透明度，增进投资者对公司的了解和认同；并将积极通过现场调研、电话会议、沟通说明会等各种方式进行互动。

（四）可能面临的风险及应对

1、市场充分竞争带来的竞争风险

目前，国内物业管理公司数量众多，市场呈现充分竞争状态，尚未形成市场占有率较高的全国性物业管理公司。相对于我国物业管理市场总规模而言，物业管理企业普遍经营规模较小，竞争较为分散。近几年，随着市场的发展和资本的进入，越来越多的物业公司香港联合交易所上市、国内上市、新三板挂牌，物业企业追求品牌化、规模化发展将是行业发展趋势。

公司在未来发展过程中，将致力自身服务与管理能力的提升，扩大全国品牌影响力，并重视公司业务的规模化拓展和扩张，力争在未来激烈的市场竞争中处于有利地位。

2、员工需求与市场人员供给不匹配风险

公司属于劳动密集型行业，员工数量众多近2万人，同时为保障物业服务质量的专属性、稳定性和特色化，公共物业项目员工均采用自有员工进行服务。随着公司规模扩大和项目的增加，后续会有更多的员工需求——特别是一线员工需求，招聘更多从事一线物业的员工将存在需求风险。同时受本次新型冠状病毒疫情影响，部分本地农村外出务工人员、跨省外务工人员数量未来有可能减少，务工人员可能对跨省市区域流动有一定抵触，可能会对公司未来一线员工招聘、人才外派造成不利影响。

公司采取多种方式解决员工需求的问题：1) 增加灵活用工的比例，灵活就业是部分就业人员的自我生活与工作安排，公司可适当调整项目现场管理，吸纳灵活就业人员，提升管理灵活性；2) 增加人机替代力度，有效实现对人员的替换，减少员工数量需求同时提高现场品质；3) 加强与高职高专、大专院校的合作，通过校企合作及时吸纳高校毕业人员，增加更多后备人员的培养；4) 增大对返乡农民工的吸纳，利用春节、关键节日档期、本次疫情不愿外出等留住当地返乡人员。

3、员工成本不断上涨风险

公司主营业务成本主要以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资亦有所上涨，且随着我国人口老龄化的提升及人口红利的减少，外部用工成本也呈现上涨趋势。未来存在人工成本上升对公司的盈利水平造成不利影响的可能。

近年来，公司在各大业态积极推进信息化和机械化，基于公共物业作业面积较大，各类大中小型机械在现场实用度较高，能够实现人员使用效率的提高和节约；同时公司针对不同业态，研发、升级专属业态智能化业务系统，提升服务质量的同时得以不断优化人员结构。

4、管理能力输出不达预期的风险

物业管理属于重管理的轻资产行业，目前公司正处于全国化快速扩张的重要时期，外地市场项目需要输出人员管理、服务品质管理、企业文化管理等，但是如果公司人员管理能力不足，可能造成现场项目管理不达预期的风险。

公司针对不同业态和专业版块，制订了标准化的服务流程及服务标准，同时今年通过组织变革加强事业部、专业公司的产品力提升、标准化研发、运营支持等各方面能力，有效的实现直接对全国各地项目的跨区域运营。

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	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019年12月03日	其他	机构	互动易平台 http://irm.cninfo.com.cn/ircs/company/companyDetail?stockcode=002968&orgId=gfbj0870776
2019年12月13日	实地调研	机构	互动易平台 http://irm.cninfo.com.cn/ircs/company/companyDetail?stockcode=002968&orgId=gfbj0870776
2019年12月26日	实地调研	机构	互动易平台 http://irm.cninfo.com.cn/ircs/company/companyDetail?stockcode=002968&orgId=gfbj0870776

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

根据中国证监会《上市公司监管指引3号——上市公司现金分红》等规范性文件的要求，2019年2月20日，经2018年度股东大会审议通过《关于公司上市后三年股东分红回报规划》及《公司章程（草案）》，公司制定了上市后三年股东分红回报规划。公司于2019年12月3日于深交所挂牌上市，2019年-2021年为该政策实施期间：

（一）利润分配的原则

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

（二）利润分配的方式

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

（三）分红的条件及比例

在满足下列条件时，可以进行分红：

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

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

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

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

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

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

（4）公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

4、上述重大资金支出事项是指以下任一情形：

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

(2) 当年经营活动产生的现金流量净额为负；

(3) 中国证监会或者深圳证券交易所规定的其他情形。

(四) 现金分红的期间间隔

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

(五) 股票股利分配的条件

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

(六) 决策程序和机制

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

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

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

(七) 公司利润分配政策的变更

公司应当根据自身实际情况，并结合股东（特别是公众投资者）、独立董事的意见制定或调整分红回报规划及计划。

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

公司外部经营环境或者自身经营状况发生较大变化是指以下情形之一：

- 1、因国家法律、法规及行业政策发生重大变化，对公司生产经营造成重大不利影响而导致公司经营亏损；
- 2、因出现战争、自然灾害等不可抗力因素，对公司生产经营造成重大不利影响而导致公司经营亏损；
- 3、因外部经营环境或者自身经营状况发生重大变化，公司连续三个会计年度经营活动产生的现金流量净额与净利润之比均低于20%；
- 4、中国证监会和证券交易所规定的其他事项。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是

相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

- 公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

1、2017年公司年度分配方案：

以2017年股本53,732,000股为基数，每 10 股派发现金红利7.45元(含税)，共计分配现金股利4,003.034万元(含税)，剩余未分配利润结转至下一年度。

2、2018年公司年度分配方案：

以2018年股本53,732,000股为基数，每 10 股派发现金红利10元(含税)，共计分配现金股利5,373.2万元(含税)，剩余未分配利润结转至下一年度。

3、2019年公司分配方案：

以2019年股本71,642,667股为基数，每10股派发现金红利6.2元（含税），合计拟派发现金红利4,441.8453万元（含税），每10股以资本公积转增5股，剩余未分配利润结转至下一年度。

- 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
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%
2017 年	40,030,340.00	70,656,922.71	56.65%	0.00	0.00%	40,030,340.00	56.65%

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

适用 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	6.2
每 10 股转增数（股）	5

分配预案的股本基数（股）	71,642,667
现金分红金额（元）（含税）	44,418,453.00
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	44,418,453.00
可分配利润（元）	152,360,278.09
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
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 4,441.8453 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。	

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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
------	-----	------	------	------	------	------

首次公开发 行或再融资 时所作承诺	王宣、李茂顺、 陈建华、廖才勇	股份 锁定 的承 诺	1、除非公司撤回上市申请，否则在公司首次公开发行股票前，本人将不转让或委托他人管理本人直接和间接持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。2、自发行人股票在深圳证券交易所上市之日起三十六个月内，本人不转让或委托他人管理本人在发行人首次公开发行股票前直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。3、在上述期限满后，本人在发行人担任董事、监事、高级管理人员期间每年转让直接或间接持有的发行人股份不超过本人直接或间接持有发行人股份总数的 25%。4、在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有发行人的股份；5、发行人股票上市后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的收盘价（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照深圳证券交易所的有关规定作复权处理，下同）均低于发行价，或者公司上市后六个月期末收盘价低于发行价，则本人的直接和间接持有的发行人股份的锁定期自动延长至少六个月。不因其职务变更、离职等原因，而放弃履行承诺；6、如在上述锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格将不低于本次发行的发行价。不因其职务变更、离职等原因，而放弃履行承诺；7、自公司股票上市至其减持期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整；8、如法律、行政法规、部门规章或中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所规定或要求股份锁定期长于本承诺，则本人直接和间接所持有的发行人股份锁定期和限售条件自动按该等规定和要求执行。9、如法律、行政法规、部门规章或中国证券监督管理委员会、深圳交易所规定或要求股份锁定期长于本承诺，则本人直接和间接所持有的发行人股份锁定期和限售条件自动按该等规定和要求执行。	2019.11.11	2019.12.3 至 2022.12.3	未违反承诺
	重庆大正商务 信息咨询合伙 企业（有限合 伙）	股份 锁定 的承 诺	1、自发行人股票上市之日起三十六个月内，本企业不转让或者委托他人管理所直接或间接持有的发行人公开发行股份前已发行的股份，也不由发行人回购该等股份；2、发行人股票上市后六个月内如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于首次公开发行价格，或者上市后六个月期末收盘价低于首次公开发行价格，本企业持有公司股票的锁定期限在原有锁定期限基础上自动延长六个月；3、如在上述锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格将不低于本次发行的发行价；4、自发行人股票上市至其减持期间，发行人如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。5、本人将遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》，深圳证券交易所《股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的相关规定。	2019 年 11 月 11 日	2019 年 12 月 3 日 至 2022 年 12 月 3 日	未违反承诺

	王萍、柯贤阳、何小梅、况川、翁家林、熊淑英	股份锁定的承诺	1、自发行人股票上市之日起十二个月内，本公司不转让或者委托他人管理所直接或间接持有的发行人公开发行股份前已发行的股份，也不由发行人回购该等股份；2、在上述期限满后，本人在公司任职期间每年转让直接或间接持有公司股份不超过本人直接或间接持有公司股份总数的 25%；3、在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有公司的股份；4、如在上述锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格不低于本次发行的发行价；发行人上市后六个月内如股票连续二十个交易日的收盘价均低于本次发行的发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于本次发行的发行价，上述锁定期限届满后自动延长六个月的锁定期；不因职务变更、离职等原因而放弃履行该承诺；5、自公司股票上市至其减持期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。6、本人将遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》，深圳证券交易所《股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的相关规定。	2019 年 11 月 11 日	2019 年 12 月 3 日至 2020 年 12 月 3 日	未违反承诺
	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 12 月 3 日至 2020 年 12 月 3 日	未违反承诺

	陆荣强	<p>股份锁定承诺</p> <p>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，上述锁定期届满后自动延长六个月的锁定期；不因何小梅职务变更、离职等原因而放弃履行该承诺；4、自公司股票上市至其减持期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。5、如相关法律、法规及其他规范性文件对高级管理人员所持上市公司股份的锁定及处分有其他限制性规定的，本人自愿一并遵守。6、本人将遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》，深圳证券交易所《股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的相关规定。</p>	2019 年 11 月 11 日	2019 年 12 月 3 日至 2020 年 12 月 3 日	未违反承诺
	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、杨茵、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	<p>股份锁定承诺</p> <p>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。</p>	2019 年 11 月 11 日	2019 年 12 月 3 日至 2020 年 12 月 3 日	未违反承诺

	<p>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</p>	<p>持股意向和减持意向的承诺</p> <p>(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。</p>	<p>2019 年 11 月 11 日</p>	<p>长期</p>	<p>未违反承诺</p>
<p>重庆新大正物业集团股份有限公司</p>	<p>公司上市后稳定公司股价的承诺函</p>	<p>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。由公司董董事会制定具体实施方案并提前三个交易日公告。</p>	<p>2019 年 10 月 28 日</p>	<p>2019 年 12 月 3 日至 2022 年 12 月 3 日</p>	<p>未违反承诺</p>
<p>王宣</p>	<p>公司上市后稳定公司股价的承诺函</p>	<p>公司上市后三年内,如收盘价连续二十个交易日低于上一会计年度经审计的每股净资产(因利润分配、资本公积金转增股本、增发、配股等除权除息事项导致公司净资产或股份总数发生变化的,每股净资产进行相应调整),即触及启动稳定股价措施的条件,本人应在发生上述情形后严格按照《公司股票上市后三年内公司股价稳定预案》的规定启动稳定股价措施,增持公司股份,并将根据公司股东大会批准的《公司股票上市后三年内公司股价稳定预案》中的相关规定,在公司就回购股份事宜召开的股东大会上,对回购股份的相关决议投赞成票。</p>	<p>2019 年 10 月 28 日</p>	<p>2019 年 12 月 3 日至 2022 年 12 月 3 日</p>	<p>未违反承诺</p>
	<p>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</p>	<p>公司上市后稳定公司股价的承诺函</p> <p>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。</p>	<p>2019 年 10 月 28 日</p>	<p>2019 年 12 月 3 日至 2020 年 12 月 3 日</p>	<p>未违反承诺</p>

	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	长期	未违反承诺
	王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇、张乐、王荣、刘星、徐丽霞、张洋、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。		长期	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，而本人非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起30日内未启动履行上述承诺，则本人将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在公司处领取薪酬及获取红利（如有），直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。	2019年11月11日	长期	未违反承诺

	王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇、张乐、王荣、刘星、徐丽霞、张洋、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					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

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

√ 适用 □ 不适用

1、本公司根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会〔2019〕16号)和企业会计准则的要求编制2019年度财务报表。

2、本公司自2019年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。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与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

3、本公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》,自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

本次会计政策变更不涉及对公司以前年度的追溯调整,不会对当期和会计政策变更之前公司总资产、负债总额、净资产及净利润产生任何影响。

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

√ 适用 □ 不适用

2019年6月,公司在上市审核期间,对2016年6月进行的股权激励事项所涉及到的股份支付费用进行了前期差错更正并追溯调整,调增2016年度管理费用29,507,327.13元,调减2016年度净利润29,507,327.13元。因公司已以大正有限2016年6月30日经审计的净资产进行整体折股,所有者权益已在股改时全部结转到股本和资本公积,上述会计差错更正不影响资产负债表,亦不影响改制结果。

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

- 1、合并范围增加新设子公司:重庆慧璧物业服务有限公司,2019年11月20日设立,持股100%,暂未出资;
- 2、合并范围减少清算子公司:重庆亚惠餐饮有限公司,2019年3月27日注销,处置日净资产133,604.29元,净利润-938.65元。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

1、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	4年
境内会计师事务所注册会计师姓名	黄巧梅、赵兴明
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	4年

2、当期是否改聘会计师事务所

是 否

3、聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

报告期，公司因首次公开发行股票并上市，聘请保荐机构（主承销商）长江证券承销保荐有限公司；聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具内部控制鉴证报告。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

公司报告期末发生破产重整相关事项。

十二、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

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

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；公司位于沙坪坝区都市花园房产用于出租。

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、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，和“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、公司管理层与所有员工自觉地遵守各项法律法规，勤勉尽责，规范运作，完善内控制度建设。并依靠二十多年的市场化运营经验，灵活健全的管理机制，充分发挥人员和组织优势使公司在市场上动力充足，竞争力较强，进而保障了公司稳定、健康的快速发展，为全体股东营造安全的投资环境。

2、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，积极参与各项公益活动，在全公司和服务社区全面展开“社区的力量”消费扶贫攻坚战专项行动，积极践行自身的使命与责任。在相关部门举办的“全民动手 美化家园”、“守卫青山渝水 护河志愿者在行动”、“洁净校园 绿色生活”、“共享蓝天同创绿意”等公益活动中，公司组织各项目物业服务中心大力宣传，积极组织，号召客户、业主朋友们、学校师生共同参与到公益实践中来，助推城市绿色发展。

3、在物业服务过程中，公司联动社会资源，自主策划丰富的客户关怀活动，通过开展“微笑服务”、“文化艺术 企道家风进社区”、“感恩馨情母亲节”、“浓浓敬老情 关爱长者”、“银杏展”、“业主郊外活动日”、节日联欢会等社区文化活动，为客户营造有情感互动、有温度、有质感的美好生活方式。在服务的重庆公租房项目，面临孤寡老人较多的情况，公司自主建立真情关爱孤寡、失独老人服务机制，组建党员帮扶队伍，通过每周“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。

4、近几年，公司基于“专注于智慧城市公共建筑与设施管理”的目标，将集成打造智慧安保系统、智慧清洁系统、智慧工程系统、智慧客服管理系统等智慧物业管理运作方式，拓展物业管理的边界和内涵。与此同时，公司大规模运用机械化作业，以提升劳动效率。通过市场化拓展、多业态组合、多元化业务、智能化建设，公司不仅获得了为客户创造了价值，也赢得了业务的稳步增长。

5、报告期内，公司联合重庆现代互联网研究院（巴蜀拾粮），在服务项目引入贫困山区农产品，并将扶贫计划与员工福利结合。同期，参加中国物业管理协会、易居中国联合主办的扶贫攻坚活动，联合全资子公司大疆商业，在公司全面展开“社区的力量”消费扶贫攻坚战专项行动，主动承担社会责任。

2、履行精准扶贫社会责任情况

适用 不适用

3、环境保护相关的情况

公司及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

适用 不适用

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

	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	100.00%						53,732,000	75.00%
2、国有法人持股	1,100,000	2.05%						1,100,000	1.54%
3、其他内资持股	52,632,000	97.95%						52,632,000	73.46%
其中：境内法人持股	15,132,000	28.16%						15,132,000	21.12%
境内自然人持股	37,500,000	69.79%						37,500,000	52.34%
二、无限售条件股份			17,910,667				17,910,667	17,910,667	25.00%
1、人民币普通股			17,910,667				17,910,667	17,910,667	25.00%
三、股份总数	53,732,000	100.00%	17,910,667				17,910,667	71,642,667	100.00%

（1）股份变动的的原因

2019年10月25日，公司经中国证监会核准发行，2019年12月3日，在深圳证券交易所首次公开发行股票17,910,667股。

（2）股份变动的批准情况

2019年10月25日，公司取得中国证券监督管理委员会《关于核准重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票的批复》（证监许可【2019】1994号）；

2019年11月29日，公司取得深圳证券交易所《关于重庆新大正物业集团股份有限公司人民币普通股股票上市的通知》（深圳上【2019】779号）。

（3）股份变动的过户情况

2019年11月27日，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具《证券初始登记确认书》，公司已于2019年11月27日办理完成新股初始登记，登记数量为71,642,667股，其中无限售条件的股份为17,910,667股，有限售条件的股份为53,732,000股。

（4）股份回购的实施进展情况

适用 不适用

（5）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

(6) 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

项目	2019年度			
	股份变动前	股份变动后	差异金额	差异比例(%)
基本每股收益(元)	1.94	1.89	-0.05	-2.70%
稀释每股收益(元)	1.94	1.89	-0.05	-2.70%
项目	2019年12月31日			
	股份变动前	股份变动后	差异金额	差异比例(%)
归属于公司普通股股东的每股净资产(元)	5.93	10.52	4.59	77.24%

(7) 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

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行(不含优先股)情况

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
新大正	2019年11月20日	26.76元/股	17,910,667	2019年12月03日	17,910,667	

报告期内证券发行(不含优先股)情况的说明:

2019年10月25日,公司经中国证监会核准发行,2019年12月3日,在深圳证券交易所首次公开发行股票17,910,667股。

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

报告期内,公司经中国证监会《关于核准重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票批复》(证监许可【2019】1994号)核准公司首次公开发行股票17,910,667股人民币普通股。2019年11月27日,中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具《证券初始登记确认书》,公司已于2019年11月27日办理完成新股初始登记,登记数量为71,642,667股,其中无限售条件的股份为17,910,667股,有限售条件的股份为53,732,000股。

公司首次公开发行股票募集资金净额434,672,995.87元,其中增加注册资本17,910,667.00元,增加资本公积416,762,328.87元;公司净资产增加,资产负债率降低,财务风险相应降低。

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	13,032	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	6,267	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%	20,722,040	-	20,722,040	-	-	-
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%	12,500,000	-	12,500,000	-	-	-
李茂顺	境内自然人	6.98%	5,000,000	-	5,000,000	-	-	-
罗渝陵	境内自然人	4.19%	3,000,000	-	3,000,000	-	-	-
湖北荣巽嵩山物业服务产业投资基金（有限合伙）	其他	3.67%	2,632,000	-	2,632,000	-	-	-
张晶彦	境内自然人	1.98%	1,421,800	+1421800	0	1,421,800	-	-
陈建华	境内自然人	1.74%	1,250,000	-	1,250,000	-	-	-
廖才勇	境内自然人	1.67%	1,200,000	-	1,200,000	-	-	-
深圳市创新投资集团有限公司	国有法人	1.54%	1,100,000	-	1,100,000	-	-	-
朱蕾	境内自然人	1.40%	1,000,000	-	1,000,000	-	-	-
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇四人为一致行动关系							
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
张晶彦	1,421,800	人民币普通股	1,421,800
交通银行股份有限公司－工银瑞信双利债券型证券投资基金	600,000	人民币普通股	600,000
中国建设银行－宝康消费品证券投资基金	450,951	人民币普通股	450,951
中国银行股份有限公司－华宝先进成长混合型证券投资基金	341,957	人民币普通股	341,957
中国农业银行股份有限公司－汇添富中国高端制造股票型证券投资基金	289,885	人民币普通股	289,885
易方达资产－工商银行－易方达资产华瑞 8 号资产管理计划	242,000	人民币普通股	242,000
吴昌	190,000	人民币普通股	190,000
中国工商银行股份有限公司－易方达新兴成长灵活配置混合型证券投资基金	173,189	人民币普通股	173,189
王永	159,233	人民币普通股	159,233
郭雄波	153,100	人民币普通股	153,100
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	无		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	无		

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	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

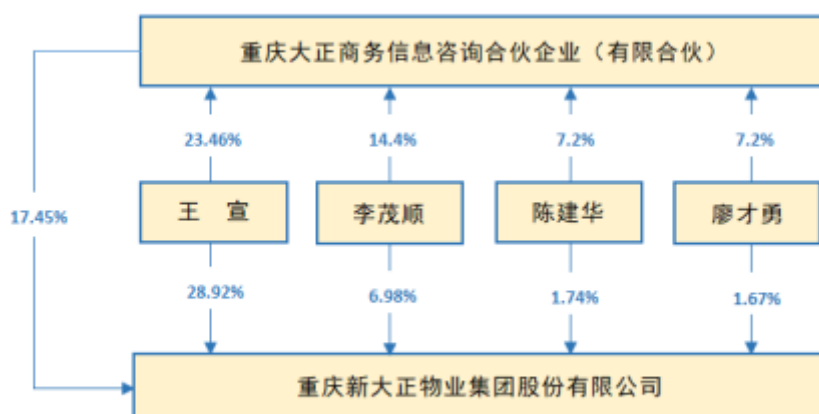
(1) 实际控制人性质：境内自然人

(2) 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：董事长；李茂顺：副董事长、总经理；陈建华：监事会主席；廖才勇：董事、副总经理。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

(3) 公司报告期实际控制人未发生变更。

(4) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(5) 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

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 28906250	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

报告期内，控股股东、实际控制人及其他承诺主体股份无减持情况。

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节可转换公司债券相关情况

适用 不适用

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	董事长	现任	女	72	2016.08.20	2020.04.21	20,722,040	0	0	0	20,722,040
李茂顺	副董事长、 总经理	现任	男	53	2016.08.20	2020.04.21	5,000,000	0	0	0	5,000,000
廖才勇	董事、副总 经理	现任	男	55	2016.08.20	2020.04.21	1,200,000	0	0	0	1,200,000
张乐	董事	现任	男	48	2016.08.20	2020.04.21	0	0	0	0	0
王荣	董事	现任	男	47	2016.08.20	2020.04.21	0	0	0	0	0
刘星	独立董事	现任	男	63	2017.09.18	2020.04.21	0	0	0	0	0
徐丽霞	独立董事	现任	女	54	2017.09.18	2020.04.21	0	0	0	0	0
张洋	独立董事	现任	女	43	2017.09.18	2020.04.21	0	0	0	0	0
陈建华	监事会主席	现任	男	63	2016.08.20	2020.04.21	1,250,000	0	0	0	1,250,000
彭波	监事	现任	男	44	2016.08.20	2020.04.21	150,000	0	0	0	150,000
胡伶	职工代表监 事	现任	女	65	2016.08.20	2020.04.21	300,000	0	0	0	300,000
王萍	副总经理	现任	女	50	2017.02.19	2020.04.21	732,000	0	0	0	732,000
柯贤阳	总经理助理	现任	男	46	2016.08.20	2020.04.21	700,000	0	0	0	700,000
何小梅	总经理助理	现任	女	50	2016.08.20	2020.04.21	550,000	0	0	0	550,000
况川	总经理助理	现任	男	50	2017.02.19	2020.04.21	250,000	0	0	0	250,000
翁家林	总经理助 理、董事会 秘书	现任	女	34	2017.08.23	2020.04.21	0	0	0	0	0
熊淑英	财务负责人	现任	女	45	2016.08.20	2020.04.21	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	30,854,040	0	0	0	30,854,040

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

三、任职情况

1、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:

王宣女士: 1948年出生, 中国国籍, 无境外永久居留权。大专学历。现任公司董事长。

1970年至1977年, 担任河南省信阳市生化制药厂技术组长; 1977年至1980年, 河南信阳师范学院学习。1981年至1993年, 担任重钢公司三厂职培科科长、子弟一中老师; 1993年至1996年, 担任重庆大正房地产开发有限公司副总经理; 1998年至2016年8月, 先后担任大正有限法定代表人、执行董事、总经理、董事长; 2016年8月至今, 担任新大正法定代表人、董事长。

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。现任公司副董事长、总经理。

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月至今, 担任新大正副董事长、总经理。

廖才勇先生: 1965年出生, 中国国籍, 无境外永久居留权。本科学历。现任公司董事、副总经理、学校事业部总经理。

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, 先后担任大正有限副部长、部长、总经理助理、副总经理、董事; 2016年8月至今, 先后担任新大正商住物业事业部总经理、学校事业部总经理、副总经理、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; 2016年8月至今, 担任新大正董事。

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, 担任大陆汽车电子(长春)有限公司上海分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。

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。本科学历。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。

陈建华先生：1956年出生，中国国籍，无境外永久居留权。初中学历。现任公司监事会主席。

1976年至1980年，担任重庆铜管厂工人；1980年至1996年，先后担任重庆第二印染厂工人、工段长、车间主任、计划科长、印染分厂厂长；1996年至1998年，担任重庆天正物业管理有限公司市场管理部部长、总经理助理；2001年至2016年，先后担任大正有限项目总经理、副总经理、董事；2016年8月至今，担任新大正监事会主席。

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。

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年至今，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，担任新大正监事。

胡伶女士：1954年出生，中国国籍，无境外永久居留权。大专学历。现任公司职工代表监事、审计总监。

1977年至1998年，先后在重庆川仪十八厂、重庆川仪自控系统事业部担任出纳、会计、财务科长、财务部长；1998年至2000年，担任在重庆大正商场（集团）有限公司、大世界购物中心担任财务部会计、财务部经理；2000年至2016年8月，先后担任大正有限财务部经理、财务中心总监、审计监察中心总监；2016年8月至今，担任新大正监事、审计总监。

王萍女士：1969年出生，中国国籍，无境外永久居留权。大专学历。现任公司副总经理、公共事业部总经理。

1993年至1996年，担任重庆群鹰购物中心家电部采购经理；1996年至1999年，担任重庆立丹百货商场家电部经理；1999年至2016年8月，担任大正有限发展部经理、营销总监、总经理助理；2016年8月至2017年1月，担任新大正总经理助理；2017年2月至今，担任新大正公共事业部总经理、副总经理。

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。现任公司总经理助理、办公事业部总经理。

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，先后担任大正有限分公司总经理、部门总经理、事业部总经理、总监、总经理助理；2016年8月至今，先后担任新大正西南区域公司总经理、办公事业部总经理、总经理助理。

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。现任公司总经理助理、航空事业部总经理。

1994年至1998年，担任重庆对外贸易进出口公司必扬公司出口经理；1998年至2003年，担任重庆大正商场（集团）有限公司总裁办公室秘书；2003年至2016年8月，先后担任大正有限行政总监、总经理助理；2016年8月至今，先后担任新大正公共物业事业部总经理、航空事业部总经理、总经理助理。

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。现任公司总经理助理、西南区域公司总经理。

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月至今，担任新大正学校物业事业部总经理、西南区域公司总经理、总经理助理。

熊淑英女士：1974年出生，中国国籍，无境外永久居留权。本科学历。现任公司财务负责人。

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2017年8月，担任新大正财务负责人、董事会秘书；2017年8月至今，担任新大正财务负责人。

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。现任公司董事会秘书、总经理助理。

2008年至2011年，担任吉峰农机连锁股份有限公司历任法务专员、证代助理、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。

2、在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
王宣	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
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
陈建华	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

3、在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
刘星	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		否
王荣	北京元发投资管理有限公司	执行董事兼经理	2015年07月01日		是
王荣	物联（北京）传媒有限责任公司	执行董事兼经理	2016年12月01日		否
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
王荣	深圳众创联合科技有限公司	监事	2016年11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
彭波	华安财产保险股份有限公司重庆分公司	总经理			是

4、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

1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

- (1) 决策依据：由董事会下设的薪酬委员会提出方案，报董事会或股东大会审议批准。
- (2) 确定依据：在本公司领取薪酬的董事、监事、高级管理人员的报酬，依据公司《章程》及《薪酬管理制度》等有关规定，按一定标准或工资标准发放，高级管理人员的奖金根据其完成经营业绩确定。
- (3) 实际支付情况：报告期内现任董事、监事、高级管理人员共17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14人在公司领取的报酬总额为748.81万元。

2、公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
王宣	董事长	女	72	现任	117.88	否
李茂顺	副董事长、总经理	男	53	现任	115.56	否
廖才勇	董事、副总经理	男	55	现任	62.69	否
王荣	董事	男	47	现任	6	是
张乐	董事	男	48	现任	6	是
刘星	独立董事	男	63	现任	6	是
张洋	独立董事	女	43	现任	6	是
徐丽霞	独立董事	女	54	现任	6	是
陈建华	监事会主席	男	63	现任	63.94	否
胡伶	职工监事	女	65	现任	45.72	否
彭波	监事	男	44	现任	3	是
王萍	副总经理	女	50	现任	78.11	否
柯贤阳	总经理助理	男	46	现任	59.01	否
何小梅	总经理助理	女	50	现任	55.46	否
况川	总经理助理	男	50	现任	39.94	否
翁家林	总经理助理	女	34	现任	45.04	否
熊淑英	财务负责人	女	45	现任	50.46	否
合计	--	--	--	--	766.81	--

3、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）	17,306
主要子公司在职员工的数量（人）	2,447
在职员工的数量合计（人）	19,753
当期领取薪酬员工总人数（人）	20,179（注）
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）

生产人员	-
销售人员	50
技术人员	-
财务人员	48
行政人员	627
环境绿化人员	9,395
客户服务人员	2,559
设备管理人员	1,351
秩序维护人员	5,279
餐饮服务人员	444
合计	19,753
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上学历	23
本科学历	356
大专学历	1,162
中专及以下学历	18,212
合计	19,753

注：2019年12月离职人员，虽在2019年12月31日不在岗，但属于当期应发薪酬人员，故当期领取薪酬员工总人数>12月31日在职员工数量合计。

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

2019年，公司开展企业文化培训、行为礼仪培训，深化文化价值主张，实施栋梁计划、管培生培训、星火讲师项目，践行人才价值主张。

面向未来，公司将以解决经营管理重难点问题为抓手，打造差异化管理、梯队有序、承接战略的人才队伍，完善培训体系建构与知识管理：

- （1）以能力提升为导向，优化培训运营管理体系、培训开发体系，强化培训实效与价值输出；

(2) 以内外部培训资源为依托，开展人才梯队建设专项培训，夯实在岗人员业务能力与综合素质，深挖核心人才储备；

(3) 关注知识运用，推进学习型精神的养成与行知一体，加强公司内部经验萃取、经验沉淀及“传帮带”机制，支撑公司全面改革与升级。

4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	1,840,672
劳务外包支付的报酬总额（元）	19,430,328.00

第十节公司治理

一、公司治理的基本状况

公司根据《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。制订了公司《章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《董事会战略委员会工作规则》、《董事会审计委员会工作规则》、《董事会提名委员会工作规则》、《董事会薪酬与考核委员会工作规则》、《独立董事工作制度》、《对外投资管理制度》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《总经理工作制度》、《董事会秘书工作细则》、《募集资金管理制度》、《内部审计管理办法》、《内幕信息知情人登记管理制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露事务管理制度》、《重大信息内部报告制度》等相关配套制度，并按照上市公司的规范性要求，并根据相关制度设置了相关机构，进一步规范了公司的法人治理结构。

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。本公司法人治理状况与中国证监会有关上市公司治理的要求不存在重大差异。

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

报告期内，公司与控股股东之间实行了业务、人员、资产、机构、财务“五分开”，公司具有同有独立完整的业务及自主经营能力。

（一）公司高、中级管理人员均不在股东单位兼职，均在本公司领薪；股东单位的所有高、中级管理人员也不在本公司经营班子兼职及领薪。

（二）公司有独立办公机构，不存在与股东单位合署办公的情况。也不在股东单位干预股东大会、董事会和公司经营班子做出的人事任免及各项决议等情况。

（三）公司设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，设立了独立的银行账户，独立依法纳税。公司在财务方面，能独立做出决策，不存在股东干预公司资金使用的情况。

（四）公司拥有独立的业务系统、独立的销售及采购系统，拥有独立的商标等无形资产。

（五）公司拥有独立的生产经营场所，能独立依法对经营管理事务做出决策，不存在股东与公司“捆绑”经营的情况。

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
2018年年度股东大会	年度股东大会	100.00%	2019年02月20日	上市前召开，不存在公开披露情形	

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	5	2	3	0	0	否	1
张洋	5	2	3	0	0	否	1
徐丽霞	5	2	3	0	0	否	1

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

报告期内，独立董事建议公司在稳步发展的过程中，进一步深化内部控制建设，不断提高公司经营管理水平，为公司科学、持续、健康发展打下坚实的基础。公司已采纳独立董事提出意见，加强公司内控建设，不断提升公司经营管理水平。

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，就公司经营情况、行业发展动态、公司未来规划等内容与公司高管进行沟通交流，为公司战略发展的实施提出建设及意见，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》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》、《公司章程》、《董事会审计委员会工作细则》等有关规定，积极开展各项工作，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，督促会计师事务所在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，确保公司财务数据的真实和准确，发挥了积极的审核和监督职能。

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，对公司高管及子公司法定代表人、监事的选任资格、选择标准及程序进行了认真审核并提出建议，切实履行了提名委员会职责。

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

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

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

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，积极落实公司三会及公司日常各项会议决议，在公司董事会的指导下完成了本年度各项目标计划。

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	2020年04月01日
----------------	-------------

内部控制评价报告全文披露索引	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	90.00%	
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	90.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>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</p>	<p>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执行政策偏差或错误等，受到处罚或对公司形象造成较严重负面影响；③公司高管或核心岗位人员严重流失；④受到国家政府部门处罚，但未对公司造成负面影响。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。</p>
定量标准	<p>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%。</p>	<p>重大缺陷：直接损失金额\geq500 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。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

十、内部控制审计报告或鉴证报告

不适用

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	2020 年 03 月 31 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（2020） 8-70 号
注册会计师姓名	黄巧梅、赵兴明

审计报告正文

重庆新大正物业集团股份有限公司全体股东：

天健审（2020） 8-70 号

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2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019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2019年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2019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。

2019年度，新大正公司合并财务报表营业收入为105,460.35万元，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(十)及附注五(一)3。

截至2019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14,762.72万元，坏账准备为842.35万元，账面价值为13,920.37万元。

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违约损失率对照表，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；根据具有类似信用风险特征组合的历史信用损失经验及前瞻性估计，评价管理层编制的应收账款账龄与违约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；
- (5) 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；
- (6) 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，就可能对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）。

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）
（项目合伙人）

中国注册会计师：黄巧梅

中国·杭州

中国注册会计师：赵兴明

二〇二〇年三月三十一日

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

2019 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	617,594,530.60	246,187,144.21
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		150,000.00
应收账款	139,203,665.46	69,909,800.00
应收款项融资		
预付款项	3,023,039.11	1,030,570.54
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	38,194,026.02
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	615,808.97	412,699.55
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		1,839,622.63
流动资产合计	826,133,848.62	357,723,862.95
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		32,914,874.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		369,629.13
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	32,914,874.00	
投资性房地产		

固定资产	123,142,650.84	94,658,480.57
在建工程	7,393,429.16	9,899,280.76
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	2,390,442.16	1,444,778.96
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	3,378,027.14	1,349,494.06
其他非流动资产		
非流动资产合计	169,219,423.30	140,636,537.48
资产总计	995,353,271.92	498,360,400.43
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		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	36,935,528.16	10,150,149.86
预收款项	23,436,740.52	20,992,843.71
合同负债		
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	95,399,719.83
应交税费	14,113,418.24	8,870,445.59
其他应付款	51,258,382.36	56,312,967.55
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		6,216,867.46
其他流动负债		
流动负债合计	231,926,735.61	197,942,994.00
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		31,084,337.24
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	
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	31,084,337.24
负债合计	240,410,489.28	229,027,331.24
所有者权益：		
股本	71,642,667.00	53,732,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	497,463,669.82	80,701,340.95
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	30,676,946.45	20,948,420.63
一般风险准备		
未分配利润	153,742,765.63	112,743,729.52
归属于母公司所有者权益合计	753,526,048.90	268,125,491.10
少数股东权益	1,416,733.74	1,207,578.09

所有者权益合计	754,942,782.64	269,333,069.19
负债和所有者权益总计	995,353,271.92	498,360,400.43

法定代表人：王宣

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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	596,627,746.96	227,018,424.70
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		150,000.00
应收账款	118,475,826.49	55,491,494.50
应收款项融资		
预付款项	2,873,079.90	973,434.92
其他应收款	86,067,871.39	57,825,848.31
其中：应收利息		
应收股利		
存货	609,103.74	404,412.99
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		1,839,622.63
流动资产合计	804,653,628.48	343,703,238.05
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		32,414,874.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	9,978,000.00	8,347,629.13
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	32,414,874.00	

投资性房地产		
固定资产	121,510,477.10	93,478,166.16
在建工程	7,393,429.16	9,899,280.76
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	2,390,442.16	1,444,778.96
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	3,835,035.17	2,571,287.28
其他非流动资产		
非流动资产合计	177,522,257.59	148,156,016.29
资产总计	982,175,886.07	491,859,254.34
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	42,892,284.59	11,576,908.32
预收款项	22,636,496.27	20,146,990.51
合同负债		
应付职工薪酬	94,006,559.64	85,102,314.36
应交税费	11,854,786.52	8,108,228.18
其他应付款	49,796,077.54	55,343,934.49
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		6,216,867.46
其他流动负债		
流动负债合计	221,186,204.56	186,495,243.32
非流动负债：		
长期借款		31,084,337.24

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	
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	31,084,337.24
负债合计	229,669,958.23	217,579,580.56
所有者权益：		
股本	71,642,667.00	53,732,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	497,826,036.30	81,063,707.43
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	30,676,946.45	20,948,420.63
未分配利润	152,360,278.09	118,535,545.72
所有者权益合计	752,505,927.84	274,279,673.78
负债和所有者权益总计	982,175,886.07	491,859,254.34

3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	1,054,603,480.18	885,845,642.72
其中：营业收入	1,054,603,480.18	885,845,642.72
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		

二、营业总成本	936,596,442.81	786,335,241.80
其中：营业成本	831,664,234.43	697,651,015.94
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	6,520,387.99	5,819,677.52
销售费用	17,252,577.14	13,383,332.04
管理费用	80,178,342.22	68,519,310.23
研发费用	0.00	0.00
财务费用	980,901.03	961,906.07
其中：利息费用	1,852,220.88	2,016,048.83
利息收入	1,405,470.27	1,540,393.50
加：其他收益	10,171,069.74	5,265,686.14
投资收益（损失以“-”号填列）	924,254.24	-462,658.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-86,138.78	-104,853.64
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）	-5,425,156.77	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-762,015.26
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	123,677,204.58	103,551,413.20
加：营业外收入	266,229.98	947,031.12
减：营业外支出	1,667,510.12	188,753.33
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	122,275,924.44	104,309,690.99
减：所得税费用	17,177,125.57	15,766,456.08
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	105,098,798.87	88,543,234.91
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	105,098,798.87	88,543,234.91

2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	104,459,561.93	88,077,934.68
2.少数股东损益	639,236.94	465,300.23
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	105,098,798.87	88,543,234.91
归属于母公司所有者的综合收益总额	104,459,561.93	88,077,934.68
归属于少数股东的综合收益总额	639,236.94	465,300.23
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	1.89	1.64
（二）稀释每股收益	1.89	1.64

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：王宣

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	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	945,264,239.97	790,684,798.50
减：营业成本	741,044,292.94	608,379,533.63
税金及附加	5,661,415.90	5,145,383.08
销售费用	16,337,051.49	12,585,881.98
管理费用	73,071,026.03	61,203,182.06
研发费用		
财务费用	993,941.90	974,812.46
其中：利息费用	1,852,220.88	2,016,048.83
利息收入	1,364,839.44	1,496,606.83
加：其他收益	9,909,092.78	5,162,999.40
投资收益（损失以“-”号填列）	1,717,777.24	97,341.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-86,138.78	-104,853.64
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）	-4,141,232.28	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-815,517.14
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	115,642,149.45	106,840,828.95
加：营业外收入	200,425.15	571,212.02
减：营业外支出	1,588,717.76	162,668.69
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	114,253,856.84	107,249,372.28
减：所得税费用	16,968,598.65	15,784,865.96
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	97,285,258.19	91,464,506.32
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	97,285,258.19	91,464,506.32
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		

5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	97,285,258.19	91,464,506.32
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	2019 年度	2018 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	1,046,592,437.03	938,566,004.25
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	32,362,814.98	21,260,519.53

经营活动现金流入小计	1,078,955,252.01	959,826,523.78
购买商品、接受劳务支付的现金	144,189,231.85	120,624,671.02
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	750,889,664.20	621,294,325.93
支付的各项税费	65,494,526.32	62,028,766.15
支付其他与经营活动有关的现金	67,147,719.91	42,359,644.33
经营活动现金流出小计	1,027,721,142.28	846,307,407.43
经营活动产生的现金流量净额	51,234,109.73	113,519,116.35
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	207,702.37	
取得投资收益收到的现金	1,086,181.00	2,588,260.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	135,536.82	249,114.24
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,429,420.19	2,838,374.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,236,143.93	55,538,137.07
投资支付的现金		2,500,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	27,236,143.93	58,038,137.07
投资活动产生的现金流量净额	-25,806,723.74	-55,199,762.83
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	
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		43,000,000.00
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	43,000,000.00

偿还债务支付的现金	37,301,204.70	5,698,795.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55,974,220.88	42,449,294.79
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	390,000.00	433,245.96
支付其他与筹资活动有关的现金	11,387,381.77	2,277,622.63
筹资活动现金流出小计	104,662,807.35	50,425,712.72
筹资活动产生的现金流量净额	343,918,847.77	-7,425,712.72
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	369,346,233.76	50,893,640.80
加：期初现金及现金等价物余额	246,187,144.21	195,293,503.41
六、期末现金及现金等价物余额	615,533,377.97	246,187,144.21

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 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	938,061,583.40	835,864,867.30
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	35,479,166.29	24,237,112.73
经营活动现金流入小计	973,540,749.69	860,101,980.03
购买商品、接受劳务支付的现金	139,670,708.58	107,333,044.39
支付给职工以及为职工支付的现金	656,021,210.75	538,060,270.99
支付的各项税费	58,104,166.89	55,128,660.45
支付其他与经营活动有关的现金	70,280,913.59	49,491,199.02
经营活动现金流出小计	924,076,999.80	750,013,174.85
经营活动产生的现金流量净额	49,463,749.89	110,088,805.18
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	301,225.37	2,588,260.00
取得投资收益收到的现金	1,786,181.00	809,114.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	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	2,222,557.99	3,397,374.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	26,237,067.31	54,691,071.37

投资支付的现金	2,000,000.00	5,338,000.00
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	28,237,067.31	60,029,071.37
投资活动产生的现金流量净额	-26,014,509.32	-56,631,697.13
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		43,000,000.00
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	43,000,000.00
偿还债务支付的现金	37,301,204.70	5,698,795.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55,584,220.88	42,016,048.83
支付其他与筹资活动有关的现金	11,347,300.48	1,839,622.63
筹资活动现金流出小计	104,232,726.06	49,554,466.76
筹资活动产生的现金流量净额	344,348,929.06	-6,554,466.76
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	367,798,169.63	46,902,641.29
加：期初现金及现金等价物余额	227,018,424.70	180,115,783.41
六、期末现金及现金等价物余额	594,816,594.33	227,018,424.70

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 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	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				
	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		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	-430,081.29	-54,162,081.29
1. 提取盈余公积								9,728,525.82		-9,728,525.82				
2. 提取一般风险准备														
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

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他				
	优先股	永续债	其他													
一、上年期末余额	53,732,000.00				81,063,707.43				11,801,970.00		73,812,245.47		220,409,922.90	-370,894.09	220,039,028.81	
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			81,063,707.43				11,801,970.00		73,812,245.47		220,409,922.90	-370,894.09	220,039,028.81
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）				-362,366.48				9,146,450.63		38,931,484.05		47,715,568.20	1,578,472.18	49,294,040.38
（一）综合收益总额										88,077,934.68		88,077,934.68	465,300.23	88,543,234.91
（二）所有者投入和减少资本				-362,366.48								-362,366.48	1,546,417.91	1,184,051.43
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				-362,366.48								-362,366.48	1,546,417.91	1,184,051.43
（三）利润分配								9,146,450.63		-49,146,450.63		-40,000,000.00	-433,245.96	-40,433,245.96
1. 提取盈余公积								9,146,450.63		-9,146,450.63				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配										-40,000,000.00		-40,000,000.00	-433,245.96	-40,433,245.96
4. 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	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	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度											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	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				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

上期金额

单位：元

项目	2018 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				11,801,970.00	76,217,490.03		222,815,167.46
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				11,801,970.00	76,217,490.03		222,815,167.46
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)									9,146,450.63	42,318,055.69		51,464,506.32
(一)综合收益总额										91,464,506.32		91,464,506.32
(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								9,146,450.63	-49,146,450.63			-40,000,000.00
1. 提取盈余公积								9,146,450.63	-9,146,450.63			
2. 对所有者(或股东)的分配									-40,000,000.00			-40,000,000.00
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	53,732,000.00				81,063,707.43			20,948,420.63	118,535,545.72			274,279,673.78

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7,164.2667万元，股份总数71,642,667股（每股面值1元）。其中，有限售条件的流通股份：A股53,732,000股；无限售条件的流通股份A股17,910,667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：经营劳务派遣业务；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；城市道路的清洗及生活垃圾清理，收集；家政服务；餐饮管理；餐饮服务；洗衣、化粪池清掏；有害生物防治；网站建设。

本财务报表业经公司2020年3月31日第一届董事会第二十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10家公司纳入本期合并财务报表范围。

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：

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

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

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

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

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、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账款，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、包含重大融资成分的应收账款，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-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

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-信用风险特征组合		
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

(4) 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

(5) 对于单项风险特征明显的应收款项，根据应收款项类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力），按历史款项损失情况及债务人经济状况预计可能存在的损失情况，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。

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、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

12、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. 低值易耗品和包装物的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

13、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。

14、长期应收款

15、长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

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。

16、投资性房地产

投资性房地产计量模式

17、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	0、3、5	3.17-3.33
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	4、5	0、3、5	19.00-25.00
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

18、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。

19、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。

20、使用权资产

21、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

1. 无形资产系软件，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

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

是否已执行新收入准则

是 否

1. 收入确认原则

(1) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

2. 收入确认的具体方法

物业经营管理服务、保安保洁服务、餐饮服务、维修服务等业务收入确认需满足以下条件：服务已经提供且收入金额能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入企业、服务相关的成本能够可靠地计量。

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

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

43、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营的确认标准、会计处理方法

满足下列条件之一的、已经被处置或划分为持有待售类别且能够单独区分的组成部分确认为终止经营：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

2. 与回购公司股份相关的会计处理方法
因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（股本溢价）。

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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
企业会计准则变化引起的会计政策变更		

1) 本公司根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会〔2019〕16号)和企业会计准则的要求编制2019年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	70,059,800.00	应收票据	150,000.00
		应收账款	69,909,800.00
应付票据及应付账款	10,150,149.86	应付票据	
		应付账款	10,150,149.86

2) 本公司自2019年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。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与原准则的差异追溯调整本报告期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益)，且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于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金融资产、租赁应收款。

① 执行新金融工具准则对公司2019年1月1日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2018年12月31日	新金融工具准则 调整影响	2019年1月1日
可供出售金融资产	32,914,874.00	-32,914,874.00	
其他非流动金融资产		32,914,874.00	32,914,874.00

② 2019年1月1日，公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表：

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本（贷款和应收款项）	246,187,144.21	以摊余成本计量的金融资产	246,187,144.21
应收票据	摊余成本（贷款和应收款项）	150,000.00	以摊余成本计量的金融资产	150,000.00
应收账款	摊余成本（贷款和应收款项）	69,909,800.00	以摊余成本计量的金融资产	69,909,800.00
其他应收款	摊余成本（贷款和应收款项）	38,194,026.02	以摊余成本计量的金融资产	38,194,026.02
权益工具投资	成本计量（可供出售金融资产）	32,914,874.00	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
应付账款	其他金融负债	10,150,149.86	以摊余成本计量的金融负债	10,150,149.86
其他应付款	其他金融负债	56,312,967.55	以摊余成本计量的金融负债	56,312,967.55
一年内到期的非流动负债	其他金融负债	6,216,867.46	以摊余成本计量的金融负债	6,216,867.46
长期借款	其他金融负债	31,084,337.24	以摊余成本计量的金融负债	31,084,337.24

③ 2019年1月1日，公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则(以下简称新CAS22)和按原金融工具准则(以下简称原CAS22)的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则 列示的账面价值 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示 的账面价值(2019年1 月1日)
(1) 金融资产				
1) 摊余成本				
货币资金				
按原CAS22列示的金额和按新CAS22列 示的余额	246,187,144.21			246,187,144.21
应收票据				
按原CAS22列示的金额和按新CAS22列 示的余额	150,000.00			150,000.00
应收账款				
按原CAS22列示的金额和按新CAS22列 示的余额	69,909,800.00			69,909,800.00
其他应收款				
按原CAS22列示的金额和按新CAS22列 示的余额	38,194,026.02			38,194,026.02
以摊余成本计量的总金融资产	354,440,970.23			354,440,970.23
2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益				
其他非流动金融资产				
按原CAS22列示的金额				
加：可供出售金融资产(原CAS22转入)		32,914,874.00		
按新CAS22列示的余额				32,914,874.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益 的总金融资产		32,914,874.00		32,914,874.00
3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益				
权益工具投资-可供出售金融资产				
按原CAS22列示的金额	32,914,874.00			
减：转出至公允价值计量且其变动计入 当期损益(新CAS22)		-32,914,874.00		
按新CAS22列示的余额				
以公允价值计量且其变动计入其他综合 收益的总金融资产	32,914,874.00	-32,914,874.00		
(2) 金融负债				
1) 摊余成本				
应付账款				
按原CAS22列示的金额和按新CAS22列 示的余额	10,150,149.86			10,150,149.86
其他应付款				
按原CAS22列示的金额和按新CAS22列 示的余额	56,312,967.55			56,312,967.55

一年内到期的非流动负债				
按原CAS22列示的金额和按新CAS22列示的余额	6,216,867.46			6,216,867.46
长期借款				
按原CAS22列示的金额和按新CAS22列示的余额	31,084,337.24			31,084,337.24
以摊余成本计量的总金融负债	103,764,322.11			103,764,322.11

④ 2019年1月1日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

项目	按原金融工具准则计提损失准备 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备 (2019年1月1日)
应收账款	4,200,145.22			4,200,145.22
其他应收款	5,758,702.20			5,758,702.20
总计	9,958,847.42			9,958,847.42

3) 本公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。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) 2019年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			
可供出售金融资产	32,914,874.00		-32,914,874.00
其他非流动金融资产		32,914,874.00	32,914,874.00

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			
可供出售金融资产	32,414,874.00		-32,414,874.00
其他非流动金融资产		32,414,874.00	32,414,874.00

调整情况说明：

本公司根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表, 此项会计政策变更采用追溯调整法。

(4) 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

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	销售货物或提供应税劳务	16%、13%、10%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
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%

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%
重庆大正融信物业管理有限公司	20%
重庆大疆商业管理有限公司	20%
重庆益客精厨餐饮管理有限公司	20%
重庆新大正航空科技有限公司	20%
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、重庆大正保安服务有限公司、重庆大世界保洁有限公司、重庆大正融信物业管理有限公司、成都嘉峰世界清洁保养有限公司2019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2019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. 2019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。

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	382,803.16	533,426.62
银行存款	615,150,574.81	245,653,717.59
其他货币资金	2,061,152.63	
合计	617,594,530.60	246,187,144.21

其他说明

期末，其他货币资金系为开具保函存入保证金2,061,152.63元。

2、交易性金融资产

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

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
银行承兑票据		150,000.00
合计		150,000.00

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	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据						150,000.00	100.00%			150,000.00
其中：										
银行承兑汇票						150,000.00	100.00%			150,000.00
合计						150,000.00	100.00%			150,000.00

(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

□ 适用 √ 不适用

(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

□ 适用 √ 不适用

(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□ 适用 √ 不适用

(6) 本期实际核销的应收票据情况

□ 适用 √ 不适用

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	
按组合计提坏账准备的应收账款	147,627,200.94	100.00%	8,423,535.48	5.71%	139,203,665.46	74,109,945.22	100.00%	4,200,145.22	5.67%	69,909,800.00
合计	147,627,200.94	100.00%	8,423,535.48	5.71%	139,203,665.46	74,109,945.22	100.00%	4,200,145.22	5.67%	69,909,800.00

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	143,329,690.33	7,166,484.51	5.00%
1-2年	1,682,638.80	168,263.88	10.00%
2-3年	1,960,877.85	588,263.36	30.00%
3-4年	90,571.46	45,285.73	50.00%
4-5年	540,922.50	432,738.00	80.00%
5年以上	22,500.00	22,500.00	100.00%
合计	147,627,200.94	8,423,535.48	5.71%

按账龄披露

单位: 元

账龄	账面余额
1年以内(含1年)	143,329,690.33
1至2年	1,682,638.80
2至3年	1,960,877.85
3至4年	90,571.46
4至5年	540,922.50
5年以上	22,500.00
合计	147,627,200.94

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
按组合计提坏账准备	4,200,145.22	4,223,390.26			8,423,535.48

合计	4,200,145.22	4,223,390.26			8,423,535.48
----	--------------	--------------	--	--	--------------

(3) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(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
北京首都机场物业管理有限公司	19,800,436.29	13.41%	990,021.81
重庆市公共租赁住房管理局	14,207,238.10	9.62%	733,771.18
重庆市轨道交通（集团）有限公司	7,618,217.46	5.16%	380,910.87
贵阳市黔灵山公园管理处	6,296,842.39	4.27%	314,842.12
厦门兆翔物业服务服务有限公司福州分公司	5,008,225.94	3.39%	250,411.30
合计	52,930,960.18	35.85%	2,669,957.28

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	3,023,039.11	100.00%	1,030,570.54	100.00%
合计	3,023,039.11	--	1,030,570.54	--

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	796,590.88	26.35
德勤管理咨询（上海）有限公司深圳分公司	660,377.36	21.84

贵州原创家装饰工程有限公司	157,700.00	5.22
仇新春	136,049.15	4.50
重庆灯空间灯饰有限公司	124,332.00	4.11
小 计	1,875,049.39	62.02

其他说明：

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	65,696,804.48	38,194,026.02
合计	65,696,804.48	38,194,026.02

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
履约保证金	60,028,813.52	32,794,511.86
投标保证金	7,097,134.00	6,878,900.00
项目备用金	4,285,478.44	3,856,355.94
其他	1,245,847.23	422,960.42
合 计	72,657,273.19	43,952,728.22

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)	
2019 年 1 月 1 日余额	1,516,995.20	742,000.94	3,499,706.06	5,758,702.20
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-873,383.42	873,383.42		
--转入第三阶段		-399,431.27	399,431.27	

本期计提	1,808,383.57	530,813.74	-1,137,430.80	1,201,766.51
2019 年 12 月 31 日余额	2,451,995.35	1,746,766.83	2,761,706.53	6,960,468.71

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）	49,039,906.97
1 至 2 年	17,467,668.32
2 至 3 年	3,994,312.72
3 至 4 年	866,948.18
4 至 5 年	792,491.88
5 年以上	495,945.12
合计	72,657,273.19

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	10,257,077.03	1 年以内	14.12%	512,853.85
重庆市轨道交通(集团)有限公司	履约保证金	6,140,399.95	1 年以内、1-2 年	8.45%	424,882.18
重庆机场集团有限公司	履约保证金	4,427,419.50	1 年以内、1-2 年、2-3 年	6.09%	909,206.95
昆明长水国际机场有限责任公司	履约保证金	3,125,502.00	1 年以内、1-2 年	4.30%	254,819.10
重庆邮电大学	履约保证金	2,802,333.00	1 年以内	3.86%	140,116.65
合计	--	26,752,731.48	--	36.82%	2,241,878.73

9、存货

是否已执行新收入准则

是 否

(10) 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	615,808.97		615,808.97	412,699.55		412,699.55
合计	615,808.97		615,808.97	412,699.55		412,699.55

(11) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

适用 不适用

(12) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

适用 不适用

(13) 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

(14) 存货分类

适用 不适用

(15) 存货跌价准备

适用 不适用

(16) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

适用 不适用

(17) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

适用 不适用

10、合同资产

适用 不适用

11、持有待售资产

适用 不适用

12、一年内到期的非流动资产

□ 适用 √ 不适用

13、其他流动资产

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
IPO 专业机构服务费		1,839,622.63

14、债权投资

□ 适用 √ 不适用

15、其他债权投资

□ 适用 √ 不适用

16、长期应收款**(1) 长期应收款情况**

□ 适用 √ 不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□ 适用 √ 不适用

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□ 适用 √ 不适用

17、长期股权投资

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	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											

重庆国正 物业管理 有限公司	369,629.1 3		283,490.3 5	-86,138.7 8						0
合计	369,629.1 3		283,490.3 5	-86,138.7 8						0

其他说明

重庆国正物业管理有限公司已于2020年1月16日注销

18、其他权益工具投资

适用 不适用

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
其中：权益工具投资	32,914,874.00	32,914,874.00
合计	32,914,874.00	32,914,874.00

期初数与上年年末数（2018年12月31日）差异详见本报告附(44)1(1)2之说明-

20.投资性房地产

不适用

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	123,142,650.84	94,658,480.57
合计	123,142,650.84	94,658,480.57

(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	92,212,291.34	11,635,245.65	3,222,369.66	9,021,134.00	116,091,040.65
2.本期增加金额	21,594,786.66	9,159,019.97	201,554.86	5,114,205.32	36,069,566.81

(1) 购置		9,159,019.97	201,554.86	1,533,640.06	10,894,214.89
(2) 在建工程 转入	21,594,786.66			3,580,565.26	25,175,351.92
(3) 企业合并 增加					
3.本期减少金额		931,780.69	37,774.00	480,579.36	1,450,134.05
(1) 处置或报 废		931,780.69	37,774.00	480,579.36	1,450,134.05
4.期末余额	113,807,078.00	19,862,484.93	3,386,150.52	13,654,759.96	150,710,473.41
二、累计折旧					
1.期初余额	5,323,751.72	6,924,435.02	2,064,879.74	7,119,493.60	21,432,560.08
2.本期增加金额	2,981,585.10	3,008,342.32	158,460.80	1,203,496.45	7,351,884.67
(1) 计提	2,981,585.10	3,008,342.32	158,460.80	1,203,496.45	7,351,884.67
3.本期减少金额		750,859.76	36,640.78	429,121.64	1,216,622.18
(1) 处置或报 废		750,859.76	36,640.78	429,121.64	1,216,622.18
4.期末余额	8,305,336.82	9,181,917.58	2,186,699.76	7,893,868.41	27,567,822.57
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	105,501,741.18	10,680,567.35	1,199,450.76	5,760,891.55	123,142,650.84
2.期初账面价值	86,888,539.62	4,710,810.63	1,157,489.92	1,901,640.40	94,658,480.57

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	1,355,640.00

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	7,393,429.16	9,899,280.76
合计	7,393,429.16	9,899,280.76

(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	7,393,429.16		7,393,429.16	2,155,508.18		2,155,508.18
总部城办公楼装修				7,743,772.58		7,743,772.58
合计	7,393,429.16		7,393,429.16	9,899,280.76		9,899,280.76

(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	2,155,508.18	6,738,479.68	1,500,558.70		7,393,429.16	8.66%	8.66%				募股资金、自筹
总部城办公楼装修	25,000,000.00	7,743,772.58	17,431,579.34	25,175,351.92			100.00%	100.00%				其他
合计	127,710,400.00	9,899,280.76	24,170,059.02	26,675,910.62		7,393,429.16	--	--				--

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				2,730,382.41	2,730,382.41
2.本期增加金额				1,689,237.89	1,689,237.89
(1) 购置				188,679.19	188,679.19
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
在建工程转入				1,500,558.70	1,500,558.70
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				4,419,620.30	4,419,620.30
二、累计摊销					
1.期初余额				1,285,603.45	1,285,603.45
2.本期增加金额				743,574.69	743,574.69
(1) 计提				743,574.69	743,574.69
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				2,029,178.14	2,029,178.14
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					

4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值				2,390,442.16	2,390,442.16
2.期初账面价值				1,444,778.96	1,444,778.96

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。

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	14,036,427.25	2,105,464.09	8,996,627.03	1,349,494.06
递延收益	8,483,753.67	1,272,563.05		
合计	22,520,180.92	3,378,027.14	8,996,627.03	1,349,494.06

(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	9,208,580.39	11,686,736.34
资产减值准备	1,347,576.94	962,220.39
合计	10,556,157.33	12,648,956.73

(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
2020 年	44,266.56	73,819.41	
2021 年	3,096,760.01	3,925,006.53	
2022 年	2,202,451.06	2,250,343.16	
2023 年	3,837,137.83	5,437,567.24	
2024 年	27,964.93		
合计	9,208,580.39	11,686,736.34	--

其他说明：

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	29,103,994.78	10,150,149.86
设备、工程款	7,831,533.38	
合计	36,935,528.16	10,150,149.86

37、预收款项

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
物业服务费	23,436,740.52	20,992,843.71
合计	23,436,740.52	20,992,843.71

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	95,319,260.72	727,283,607.09	716,809,950.93	105,792,916.88
二、离职后福利-设定提存计划	80,459.11	34,116,411.64	33,807,121.30	389,749.45
合计	95,399,719.83	761,400,018.73	750,617,072.23	106,182,666.33

(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	95,123,336.25	688,577,524.74	678,252,914.02	105,447,946.97
2、职工福利费		12,196,552.36	12,196,552.36	

3、社会保险费	43,999.47	20,391,522.50	20,113,501.56	322,020.41
其中：医疗保险费	36,193.29	18,292,684.63	18,046,377.35	282,500.57
工伤保险费	2,038.45	1,565,222.70	1,556,176.52	11,084.63
生育保险费	5,767.73	533,615.17	510,947.69	28,435.21
4、住房公积金	16,725.00	4,589,595.00	4,583,370.50	22,949.50
5、工会经费和职工教育经费	135,200.00	1,528,412.49	1,663,612.49	
合计	95,319,260.72	727,283,607.09	716,809,950.93	105,792,916.88

(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	78,042.40	33,138,108.47	32,843,386.38	372,764.49
2、失业保险费	2,416.71	978,303.17	963,734.92	16,984.96
合计	80,459.11	34,116,411.64	33,807,121.30	389,749.45

其他说明：

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	3,482,145.48	1,946,483.14
企业所得税	10,081,976.78	6,071,540.98
个人所得税	80,931.92	352,852.36
城市维护建设税	271,908.92	288,270.42
教育费附加	118,774.16	119,060.09
地方教育附加	75,967.90	76,155.24
其他	1,713.08	16,083.36
合计	14,113,418.24	8,870,445.59

其他说明：

41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	51,258,382.36	56,312,967.55

合计	51,258,382.36	56,312,967.5
----	---------------	--------------

(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	19,127,200.21	19,293,359.87
代收业主经营收入	21,709,077.34	25,271,508.11
代收代付款	1,145,320.06	3,323,345.86
代管专项资金	792,479.53	511,566.78
其他	8,484,305.22	7,913,186.93
合计	51,258,382.36	56,312,967.55

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款		6,216,867.46

其他说明：

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		31,084,337.24

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		8,610,000.00	126,246.33	8,483,753.67	购房补贴
合计		8,610,000.00	126,246.33	8,483,753.67	--

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		8,610,000.00		126,246.33			8,483,753.67	与资产相关

其他说明：

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	53,732,000.00	17,910,667.00				17,910,667.00	71,642,667.00

其他说明：

经中国证券监督管理委员会《关于核准重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票批复》（证监许可〔2019〕1994号）核准，公司本期向社会公开发行人民币普通股（A股）股票17,910,667股，每股面值1元，扣除发行费用人民币44,616,453.05元后，募集资金净额为434,672,995.87元，计入股本17,910,667.00元，计入资本公积（股本溢价）416,762,328.87元。本次增资业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并由其出具《验资报告》（天健验〔2019〕8-13号）。

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）	80,615,904.95	416,762,328.87		497,378,233.82
其他资本公积	85,436.00			85,436.00
合计	80,701,340.95	416,762,328.87		497,463,669.82

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

资本公积本期增加416,762,328.87，详见本年度报告七53股本之说明

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	20,948,420.63	9,728,525.82		30,676,946.45
合计	20,948,420.63	9,728,525.82		30,676,946.45

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9,728,525.82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	112,743,729.52	73,812,245.47
调整后期初未分配利润	112,743,729.52	73,812,245.47
加：本期归属于母公司所有者的净利润	104,459,561.93	88,077,934.68
减：提取法定盈余公积	9,728,525.82	9,146,450.63
应付普通股股利	53,732,000.00	40,000,000.00
期末未分配利润	153,742,765.63	112,743,729.52

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 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 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 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 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	1,053,928,669.26	831,590,669.63	885,444,635.67	697,573,451.14
其他业务	674,810.92	73,564.80	401,007.05	77,564.80
合计	1,054,603,480.18	831,664,234.43	885,845,642.72	697,651,015.94

是否已执行新收入准则

 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	3,299,150.63	2,892,179.34
教育费附加	1,413,921.71	1,253,557.02
房产税	819,355.36	755,371.14
地方教育附加	942,614.46	835,725.82
其他	45,345.83	82,844.20

合计	6,520,387.99	5,819,677.52
----	--------------	--------------

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	8,922,884.62	7,101,751.39
招投标费	6,219,489.73	4,219,543.67
差旅费	1,298,588.38	1,259,561.13
招待费	187,404.71	400,476.14
办公费	210,070.80	158,366.23
折旧费	46,994.83	65,894.30
其他	367,144.07	177,739.18
合计	17,252,577.14	13,383,332.04

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	55,670,926.28	44,094,757.65
中介机构服务费	4,598,051.84	4,335,099.31
业务招待费	2,981,469.67	3,370,977.66
办公费	3,946,868.79	3,174,021.64
折旧费	3,533,790.79	3,484,363.15
差旅费	2,647,386.08	1,806,877.54
会议费	1,206,878.60	631,754.46
车辆使用费	444,938.91	1,114,095.04
低值易耗品摊销	118,406.79	521,265.45
无形资产摊销	743,574.69	506,329.68
通讯费	493,320.00	423,412.37
其他	3,792,729.78	5,056,356.28
合计	80,178,342.22	68,519,310.23

65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

合计	0.00	0.00
----	------	------

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	2,016,048.83
减：利息收入	1,405,470.27	1,540,393.50
加：手续费等	534,150.42	486,250.74
合计	980,901.03	961,906.07

67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	6,572,678.26	5,265,686.14
与资产相关的政府补助	126,246.33	
进项税加计抵扣	3,469,623.23	
代缴税金手续费返还	2,521.92	
合计	10,171,069.74	5,265,686.14

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	-104,853.64
处置长期股权投资产生的投资收益	-75,787.98	-126,881.96
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,086,181.00	
其中：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	1,086,181.00	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		180,817.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		-411,740.00
合计	924,254.24	-462,658.60

其他说明：

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	-5,425,156.77	
合计	-5,425,156.77	

其他说明：

72、资产减值损失

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-762,015.26
合计		-762,015.26

其他说明：

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
债务重组利得		500,000.00	
非流动资产毁损报废利得	19,752.25	1,343.18	19,752.25
其他	246,477.73	445,687.94	246,477.73
合计	266,229.98	947,031.12	266,229.98

计入当期损益的政府补助详见本年度报告七、84 之说明：

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
赔偿款	830,000.00		830,000.00
捐赠支出	589,238.00		589,238.00
非流动资产毁损报废损失	73,960.94	29,934.93	73,960.94
其他	174,311.18	158,818.40	174,311.18
合计	1,667,510.12	188,753.33	1,667,510.12

其他说明：

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	19,205,658.65	15,854,560.50
递延所得税费用	-2,028,533.08	-88,104.42
合计	17,177,125.57	15,766,456.08

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期数	上年同期数
利润总额	122,275,924.44	104,309,690.99
按法定/适用税率计算的所得税费用	18,341,388.67	15,646,453.65
子公司适用不同税率的影响	-188,971.38	-347,610.30
调整以前期间所得税的影响	55,830.87	-191,130.62
非应税收入的影响		-51,561.80
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-511,417.28	-494,764.74
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	373,505.26	1,107,570.13
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	-952,834.45	-1,288,492.65
研发费用等加计扣除项目的影响-安置残疾人支付工资	59,623.88	1,385,992.41
所得税费用	17,177,125.57	15,766,456.08

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	30,085,036.26	5,765,686.14
收到代收业主经营收入款净额		10,671,837.28
收到代收代付水电费净额		770,455.28
收到银行利息收入	1,405,470.27	1,540,393.50
收到代管专项资金净额	280,912.75	
收到投标保证金净额		1,558,316.00

收到其他	591,395.70	953,831.33
合计	32,362,814.98	21,260,519.53

(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	20,230,050.46	20,433,859.75
支付的销售费用	8,282,697.69	6,215,686.35
支付履约保证金净额	27,234,301.66	12,395,070.40
支付投标保证金净额	218,234.00	
支付保函保证金	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	166,159.66	580,824.90
支付的备用金净额	429,122.50	1,046,705.25
支付代管专项资金净额		918,323.14
支付代收代付水电费净额	2,178,025.80	
支付其他	2,785,544.74	769,174.54
合计	67,147,719.91	42,359,644.33

(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	1,839,622.63
支付购买大世界保洁少数股东股权款		438,000.00
支付亚惠餐饮少数股东退股清算款	40,081.29	
合计	11,387,381.77	2,277,622.63

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	105,098,798.87	88,543,234.91
加：资产减值准备	5,425,156.77	762,015.26
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,351,884.67	6,401,386.28
无形资产摊销	743,574.69	506,329.68
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	54,208.69	28,591.75
财务费用（收益以“-”号填列）	1,852,220.88	2,016,048.83
投资损失（收益以“-”号填列）	-924,254.24	462,658.60
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,028,533.08	-88,104.42
存货的减少（增加以“-”号填列）	-203,109.42	94,977.53
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-106,125,421.89	-21,464,580.03
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	39,989,583.79	36,256,557.96
经营活动产生的现金流量净额	51,234,109.73	113,519,116.35
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	615,533,377.97	246,187,144.21
减：现金的期初余额	246,187,144.21	195,293,503.41
现金及现金等价物净增加额	369,346,233.76	50,893,640.80

(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	615,533,377.97	246,187,144.21
其中：库存现金	382,803.16	533,426.62
可随时用于支付的银行存款	615,150,574.81	245,653,717.59
三、期末现金及现金等价物余额	615,533,377.97	246,187,144.21

其他说明：

期末，货币资金中 2,061,152.63 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

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	2,061,152.63	保函保证金
固定资产	79,230,664.48	
其中：房屋及建筑物[注]	79,230,664.48	为公司借款提供抵押担保
合计	81,291,817.11	--

其他说明：

截至2019年12月31日，公司借款已还清，房产解押手续尚未办理完毕

84、政府补助

(1) 政府补助基本情况

1) 与资产相关的政府补助

总额法

项目	期初递延收益	本期新增补助	本期摊销	期末递延收益	本期摊销列报项目	说明
购房补贴		8,610,000.00	126,246.33	8,483,753.67	其他收益	
小计		8,610,000.00	126,246.33	8,483,753.67		

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
稳岗返还	12,674,157.30	营业成本	12,674,157.30
稳岗返还	2,116,407.23	管理费用	2,116,407.23
稳岗返还	111,793.47	销售费用	111,793.47
上市挂牌扶持款	3,000,000.00	其他收益	3,000,000.00
社会保险补贴	1,749,836.26	其他收益	1,749,836.26
拟上市重点培育企业财政奖励	1,000,000.00	其他收益	1,000,000.00

稳岗补贴	729,688.80	其他收益	729,688.80
其他	93,153.20	其他收益	93,153.20
小 计	21,475,036.26		

本期计入当期损益的政府补助金额为 21,601,282.59 元

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

85、其他

八、合并范围的变更

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

适用 不适用

(2) 合并成本

适用 不适用

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

适用 不适用

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

适用 不适用

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、合并范围增加新设子公司：重庆慧璧物业服务有限公司，2019年11月20日设立，持股100%，暂未出资；
- 2、合并范围减少清算子公司：重庆亚惠餐饮有限公司，2019年3月27日注销，处置日净资产133,604.29元，净利润-938.65元。

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
重庆亚惠餐饮有限公司	重庆	重庆市渝中区	餐饮服务	70.00%		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	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
重庆慧璧物业服务服务有限公司	重庆	重庆市璧山区	物业服务	100.00%		设立

其他说明：

[注]：子公司重庆亚惠餐饮有限公司于2019年3月27日办理工商注销。

(2) 重要的非全资子公司

适用 不适用

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

□ 适用 √ 不适用

(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**

□ 适用 √ 不适用

3、在合营安排或联营企业中的权益

□ 适用 √ 不适用

4、重要的共同经营

□ 适用 √ 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

□ 适用 √ 不适用

6、其他**十、与金融工具相关的风险****(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2019年12月31日，本公司应收账款的35.85%(2018年12月31日：22.06%)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
银行借款					
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		

(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
银行借款	37,301,204.70	43,416,581.80	8,073,819.87	22,210,924.68	13,131,837.25
应付账款	10,150,149.86	10,150,149.86	10,150,149.86		
其他应付款	56,312,967.55	56,312,967.55	56,312,967.55		
小 计	103,764,322.11	109,879,699.21	74,536,937.28	22,210,924.68	13,131,837.25

(三) 市场风险

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

1. 利率风险

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

2. 外汇风险

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

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
(2) 权益工具投资			32,914,874.00	32,914,874.00
持续以公允价值计量的负债总额			32,914,874.00	32,914,874.00
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

因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，所以公司按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

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

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	33.01	[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 2019 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 23.46% 出资并任执行合伙企业事务的普通合伙人。

[注 2]: 截至 2019 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 2019 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 2019 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 2019 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、1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、2。

本期与本公司发生关联方交易,或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下:

合营或联营企业名称	与本企业关系
重庆可立康保洁有限公司	联营企业[注]
重庆勇航保洁有限公司	联营企业[注]
重庆玖顺保洁有限公司	联营企业[注]
重庆鸿朗保洁有限公司	联营企业[注]

其他说明

[注]:2017年7月,公司已转让所持有的重庆可立康保洁有限公司、重庆勇航保洁有限公司、重庆玖顺保洁有限公司及重庆鸿朗保洁有限公司全部股权。

4、其他关联方情况

	其他关联方与本企业关系
重庆大正清洁服务有限公司	公司参股的公司
前海勤博教育科技(深圳)有限公司	公司参股的公司,公司实际控制人之一李茂顺担任董事
重庆大世界酒店有限公司[注 1]	控股股东王宣曾担任董事的公司
重庆德同股权投资基金管理有限公司[注 2]	公司董事张乐曾担任高管,间接持有 5% 股份
北京元发投资管理有限公司	董事王荣控制的公司
物联(北京)传媒有限责任公司	董事王荣控制的公司
航电建筑科技(深圳)有限公司	董事王荣担任董事的公司
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
北京山仁汇投资管理有限公司	董事王荣报告期内曾经担任执行董事、高管的公司
前海超级前台(深圳)信息技术有限公司	董事王荣报告期内曾经担任董事的公司
上海郡州广告传媒股份有限公司	董事王荣报告期内曾经担任董事的公司
前海领航星辰(深圳)投资发展有限公司	董事张乐担任董事的公司

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
广州库洛科技有限公司	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
店商互联（北京）科技发展有限公司	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
德同（北京）投资管理股份有限公司	董事张乐曾经担任董事的公司
上海德心股权投资基金管理有限公司	董事张乐曾经担任董事的公司
德同（上海）股权投资管理有限公司	董事张乐曾经担任董事的公司
上海德同知能投资咨询有限公司	董事张乐曾经担任董事的公司
西藏德同创业投资管理有限公司	董事张乐曾经担任高管的公司
重庆轻纺控股（集团）公司	独立董事徐丽霞担任独立董事的公司
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
华安财产保险股份有限公司重庆分公司	监事彭波担任高管的公司
重庆响靓科技有限公司（已吊销）	高管况川及其家庭成员控制的企业
重庆银行股份有限公司	独立董事刘星担任董事的企业

[注 1]：王宣于 2017 年 6 月 8 日辞任该公司董事。

[注 2]：张乐于 2019 年 5 月 16 日辞任该公司高管。

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	上期发生额
重庆可立康保洁有限公司	接受劳务		79,391.42
重庆勇航保洁有限公司	接受劳务		69,994.39
重庆玖顺保洁有限公司	接受劳务		86,800.05

重庆鸿朗保洁有限公司	接受劳务		62,590.16
重庆大正清洁服务有限公司	提供劳务派遣服务和劳务外包服务	2,219,022.16	6,005,543.27
前海勤博教育科技（深圳）有限公司	职工教育	41,600.00	
重庆大世界酒店有限公司	酒店住宿服务	2,806.00	11,058.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
重庆德同股权投资基金管理有限公司	提供物业服务	25,411.28	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：大正清洁为公司提供劳务派遣服务和劳务外包服务，2018年度：其中 5,241,213.00 属于职工薪酬，纳入应付职工薪酬列示。

(3) 关联租赁情况

本公司作为承租方：

单位：元

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

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
王荣[注]	北京元发投资管理有限公司 10%的股权		2,588,260.00

[注]：2018年6月，公司与王荣签订《股权转让协议》，协议转让本公司持有的北京元发投资管理有限公司 10.00% 股权，股权转让价款 2,588,260.00 元，上述股权转让业经江苏万隆永鼎房地产土地资产评估有限公司评估，并出具了《资产评估报告》（苏万隆评报字（2018）第 1-102 号），标的股权评估值为 258.88 万元，上述股权转让已于 2018 年 7 月 26 日完成工商变更登记手续。

(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	9,216,869.02	9,412,089.31

(8) 其他关联交易

6、关联方应收应付款项

(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	495,080.40	245,484.27

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

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

截至2019年12月31日，开具保函如下：

品种	交易金额	保证金余额	备注
保函-人民币	2,061,152.63	2,061,152.63	

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

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要或有事项。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	44,418,453.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	44,418,453.00

根据 2020 年 3 月 31 日公司第一届董事会第二十次会议审议通过的《2019 年度利润分配预案及资本公积金转增股本预案》，公司决定拟向全体股东分配 2019 年可分配利润 4441.8453 万元(含税)，每 10 股派发现金红利 6.20 元(含税)；以公司现有总股本 71,642,667 股为基数，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。上述预案尚待年度股东大会审议通过。

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

(1) 资产负债表日后利润分配情况

根据 2020 年 3 月 31 日公司第一届董事会第二十次会议审议通过的《2019 年度利润分配预案及资本公积金转增股本预案》，公司决定拟向全体股东分配 2019 年可分配利润 4441.847 万元(含税)，每 10 股派发现金红利 6.20 元(含税)。上述预案尚待年度股东大会审议通过。

(2) 资产负债表日后资本公积金转增股本情况

根据 2020 年 3 月 31 日公司第一届董事会第二十次会议审议通过的《2019 年度利润分配预案及资本公积金转增股本预案》，公司决定以现有总股本 71,642,667 股为基数，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。上述预案尚待年度股东大会审议通过。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以服务类别分部为基础确定报告分部，分别对物业业务、餐饮业务的经营业绩进行考核。

(2) 报告分部的财务信息

不适用

(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

单位：元

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	793,943,066.90	166,982,766.61	93,002,835.75	1,053,928,669.26
主营业务成本	635,808,281.24	146,957,377.35	48,825,011.04	831,590,669.63

本公司物业管理服务集中度较高，故未确定报告分部

(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	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	125,313,964.52	100.00%	6,838,138.03	5.46%	118,475,826.49	58,796,788.85	100.00%	3,305,294.35	5.62%	55,491,494.50
合计	125,313,964.52	100.00%	6,838,138.03	5.46%	118,475,826.49	58,796,788.85	100.00%	3,305,294.35	5.62%	55,491,494.50

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	125,303,464.52	6,838,138.03	5.46%
合并范围内关联方组合	10,500.00		
合计	125,313,964.52	6,838,138.03	5.46%

按账龄计提坏账准备：

单位：元

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	123,618,894.48	6,180,419.72	5.00
1-2年	775,641.23	77,564.12	10.00
2-3年	265,434.85	79,630.46	30.00
3-4年	90,571.46	45,285.73	50.00

4-5 年	540,922.50	432,738.00	80.00
5 年以上	22,500.00	22,500.00	100.00
小 计	125,303,464.52	6,838,138.03	5.46

(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	
按组合计提坏账准备	3,305,294.35	3,532,843.68			6,838,138.03
合计	3,305,294.35	3,532,843.68			6,838,138.03

(3) 本期实际核销的应收账款情况

不适用

(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
北京首都机场物业管理有限公司	19,800,436.29	15.80%	990,021.81
重庆市公共租赁住房管理局	14,207,238.10	11.34%	733,771.18
重庆市轨道交通（集团）有限公司	7,618,217.46	6.08%	380,910.87
贵阳市黔灵山公园管理处	6,296,842.39	5.02%	314,842.12
厦门兆翔物业服务有限公司福州分公司	5,008,225.94	4.00%	250,411.30
合计	52,930,960.18	42.24%	2,669,957.28

(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	86,067,871.39	57,825,848.31
合计	86,067,871.39	57,825,848.31

(1) 应收利息

□ 适用 √ 不适用

(2) 应收股利

□ 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	24,998,650.92	24,226,115.34
履约保证金	57,664,231.82	31,193,545.76
投标保证金	6,900,134.00	6,671,300.00
项目备用金	4,137,610.44	3,551,763.97
其他	1,062,253.66	269,744.09
合计	94,762,880.84	65,912,469.16

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)	
2019 年 1 月 1 日余额	1,446,949.41	686,631.12	5,953,040.32	8,086,620.85

2019年1月1日余额在 本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-853,194.97	853,194.97		
--转入第三阶段		-358,274.27	358,274.27	
本期计提	1,762,378.85	524,838.11	-1,678,828.36	608,388.60
2019年12月31日余额	2,356,133.29	1,706,389.93	4,632,486.23	8,695,009.45

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）	52,151,421.64
1至2年	24,796,847.52
2至3年	8,583,923.20
3年以上	9,230,688.48
3至4年	8,052,251.48
4至5年	722,491.88
5年以上	455,945.12
合计	94,762,880.84

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

适用 不适用

4) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

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
重庆大世界保洁有限公司	合并范围内关联方往来	14,213,889.34	1年以内、1-2年、 2-3年、3-4年	15.00%	
北京首都机场物业管理 有限公司	履约保证金	10,257,077.03	1年以内	10.82%	512,853.85

重庆市轨道交通（集团）有限公司	履约保证金	6,140,399.95	1 年以内、1-2 年	6.48%	424,882.18
重庆高筹智能工程有限公司	合并范围内关联方往来	4,890,064.81	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	5.16%	
重庆机场集团有限公司	履约保证金	4,136,419.50	1 年以内、1-2 年、2-3 年	4.37%	894,656.95
合计	--	39,637,850.63	--	41.83%	1,832,392.98

6) 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

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	11,528,000.00	1,550,000.00	9,978,000.00	13,728,000.00	5,750,000.00	7,978,000.00
对联营、合营企业投资				369,629.13		369,629.13
合计	11,528,000.00	1,550,000.00	9,978,000.00	14,097,629.13	5,750,000.00	8,347,629.13

(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		-	550,000.00

重庆大正保安服务有限公司	800,000.00					800,000.00	
重庆智邦整合企业管理咨询有限公司	-			1,000,000.00		-	1,000,000.00
重庆亚惠餐饮管理有限公司	4,200,000.00		4,200,000.00				
重庆高筹智能工程有限公司	5,000,000.00	2,000,000.00				7,000,000.00	
重庆大疆商业管理有限公司	500,000.00					500,000.00	
合计	7,978,000.00	2,000,000.00	4,200,000.00	1,550,000.00		11,528,000.00	1,550,000.00

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备		
一、合营企业										
二、联营企业										
重庆国正物业管理 有限公司	369,629.13		283,490.35	-86,138.78						
合计	369,629.13		283,490.35	-86,138.78						

(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	944,623,434.37	740,970,728.14	790,283,791.45	608,301,968.83
其他业务	640,805.60	73,564.80	401,007.05	77,564.80
合计	945,264,239.97	741,044,292.94	790,684,798.50	608,379,533.63

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

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	-104,853.64
权益法核算的长期股权投资收益	700,000.00	560,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	17,735.02	-126,881.96
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,086,181.00	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		180,817.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		-411,740.00
其中：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	1,086,181.00	
合计	1,717,777.24	97,341.40

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	-216,135.45	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	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）	21,601,282.59	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,347,071.45	
减：所得税影响额	3,515,712.97	
少数股东权益影响额	34,172.32	
合计	19,957,813.63	--

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	33.50%	1.89	1.89
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	27.10%	1.53	1.53

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

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。