

新大正物业集团股份有限公司

2022 年半年度报告

2022 年 7 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	9
第四节 公司治理	26
第五节 环境和社会责任	29
第六节 重要事项	30
第七节 股份变动及股东情况	33
第八节 优先股相关情况	41
第九节 债券相关情况	41
第十节 财务报告	42

备查文件目录

- (一) 载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- (二) 报告期内在中国证监会指定信息披露媒体公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原件。

释义

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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	新大正	股票代码	002968
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	新大正物业集团股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	新大正		
公司的外文名称（如有）	New DaZheng Property Group Co., LTD		
公司的外文名称缩写（如有）	NDZ		
公司的法定代表人	李茂顺		

二、联系人和联系方式

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

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2021 年年报。

2、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置

地报告期无变化，具体可参见 2021 年年报。

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

公司未追溯调整或重述以前年度会计数据

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,250,342,945.97	896,376,680.90	39.49%
归属于上市公司股东的净利润（元）	93,153,280.07	74,386,375.56	25.23%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	85,631,366.45	68,864,738.73	24.35%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-114,830,549.30	-158,697,977.84	27.64%
基本每股收益（元/股）	0.4117	0.4607	-10.64%
稀释每股收益（元/股）	0.4091	0.4607	-11.20%
加权平均净资产收益率	9.19%	8.56%	0.63%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	1,477,744,665.02	1,453,714,105.45	1.65%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,001,445,649.87	974,077,194.48	2.81%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

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

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

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

六、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额	说明
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）	-148,185.72	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	2,921,965.48	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	5,988,427.74	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	163,665.93	
减：所得税影响额	1,301,421.34	
少数股东权益影响额（税后）	102,538.47	
合计	7,521,913.62	

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

1、报告期内开展的主要工作

2022 年上半年，各地疫情时有发生，公司服务的各大业态均受到不同程度的影响，报告期内，公司努力克服疫情对自身经营的影响，实现营业收入实现 125,034 万元，同比增长约 39.49%；实现归属于上市公司股东的净利润 9,315 万元，同比增长约 25.23%，在剔除股份支付影响后，实现增长约 38.57%，保持了平稳高速增长。报告期内，开展了以下主要工作：

（1）全国市场拓展总量不断提升，质价并举推动规模化发展

上半年公司实现新拓展项目中标总金额约 11.8 亿元，新签约合同年金额约 5.4 亿元，同比增长约 41%，其中重庆以外区域市场拓展量占比约 76%。报告期内，公司强化渠道建设及客户关系管理，实现系统化开发，获取了普洛斯物流园、中移在线、中关村园区及多个军队项目，系统客户营销效果明显，并通过客户管理闭环，持续提升客户满意度。上半年公司还中标了中国银保监会、国家开放大学、珠海金湾国际机场、包神铁路、长沙轨道交通、南京新媒体大厦等重大项目，随着标志性项目、战略性项目、创新性项目的拓展力度持续加大，项目拓展从“数量”向“质量”转变，单个项目规模增长明显。

（2）打造城市公司发展支撑体系，实现全国化战略平稳快速推进

报告期内，公司聚焦重点中心城市公司实施拓展计划，推动全国化经营布局。新设立南宁公司、厦门公司，分别负责广西、福建区域内物业管理及业务拓展。报告期内，公司强化了城市公司发展支撑体系建设，开展了以下重点工作：**一是持续调整组织架构，适应快速扩张的管理需求。**依据 2021 年对权责体系的全面梳理，编制发布多项组织架构管理、权责职能制度，以应对公司快速扩张过程中的对组织机构设置与调整管理程序的规范性、时效性要求，满足承接战略、授权下沉、提升效能的组织管理需要；**二是推出城市合伙人制度，构建共同创业的体系基础。**公司编制发布《城市合伙人激励制度》，针对重点中心城市管理团队按合伙人机制共同合伙创业，增强了城市公司团队干事创业的积极性，并设立城市合伙人管理委员会推动落地实施，共同创业体系的构建将有效支撑各城市公司快速成长和长期发展。**三是规范新项目管理，确保绩效与品质达标。**公司编制发布《新项目管理规范》，建立新项目成熟度评价模型，并对新项目周期内关键节点的达成情况进行过程监督，强化支持与赋能，实现新项目承接高

效、稳定、可持续，确保承接大量新进拓展项目尤其是外地项目的情况下项目能够达到既定的绩效目标与服务品质。

(3) 开展降本增效创新挖潜行动，带动提高整体净利润水平

报告期内，为确保“集团利润提升”专项工作的有效落地，公司成立“集团利润提升”工作小组，通过提升收入、控制成本、专项攻坚工作的系列决策部署，开展降本增效行动，带动提高公司整体净利润水平，并成立了“人效提升”专项工作小组推动实现劳动效率和人均产值持续提升的长期目标。同时，为更好地提升公司增值创收，为项目、业务单元在开展增值业务中提供产品方案，公司推出了诸如空调节能解决方案、照明节能解决方案、峰谷用电解决方案等绿建行动产品，以及大后勤/大行政类专项产品如美团智能外卖柜、学生返校期间专业消毒项目、管道分质供水（直饮水）解决方案等。

(4) 完善中长期激励体系建设，聚力激活高质量发展新活力

报告期内，公司持续完善中长期股权激励体系与人才队伍建设，凝聚和激励优秀人才在新大正的平台上共同创业，以高质量人才队伍建设为高质量发展赋能。一是**人才激励方面**，调整了 2021 年限制性股票激励计划考核办法确保考核指向明确合理有效，新推出 2022 年限制性股票激励计划实现激励的阶段性与延续性，启动城市合伙人计划构建完成多层次的整体长期激励体系；二是**人才队伍建设方面**，公司持续实施人才引进计划，优化关键人才供给保障机制，强化人才培养标准化体系管理，重点跟进中高管、项目经理、管培生等关键岗位人才梯队建设以保障公司规模扩张的需求。

(5) 推动数字化战略落地实施，赋能业务发展与管理提质增效

公司数字化发展战略以实现物业资产数字化、作业流程智能化、服务质量最佳化、工作效率最高化为目标，通过数字化赋能公司业务与职能管理。报告期内，公司成立数字化建设及决策委员会、业务数字化工作推进小组，推动数字化战略的落地与实施，重点围绕业务数字化、管理数字化、数字基座等方面展开。一是**业务数字化方面**，公司注重业务先行，紧贴业务现状与实际，持续打造全面开放的慧链云业务数字化平台，建立健全场景连接，现已完成基础物业服务、客户服务等功能，逐步实现业务全方位赋能，为后续构筑良性生态体系奠定基础。二是**管理数字化方面**，为提升全国化发展协同管理，全面启动管理数字化三统一工作，即建设全公司统一的流程中心，升级打造全新的统一协同办公平台，统一员工移动办公终端等，并重点推进和实现了招聘、入职全过程无纸化管理。三是**数字基座方面**，在构建公司数据中台的同时，加快主数据、大数据、统一报表为核心的数据应用，持续沉淀业务规则、算法、模型，建立公司共享的数据服务体系和机制，减少重复建设；统筹推动公司数据资产管理，以用促进业务先行，为数据中台提供“原料”，驱动业务数字化，持续数据治理，提升数据质量。

（6）加强常态化疫情防控工作，守护城市公共空间安全运转

报告期内，国内部分地区疫情反复，一直服务于公建类物业的新大正肩负守护城市公共空间安全的重任，公司所服务的航空、学校、交通枢纽、场馆、机关等业态均属疫情防控的重点，在该类人流量大、密集度高的重要场所保障了项目正常运转维系与服务品质，严格执行了属地政府的疫情防控规定和公司疫情防控要求。在具体工作落实上，一是加强了疫情防控应急指挥工作，对防控领导机构做了进一步调整；二是加强了应急保障工作，通过供应商梳理确保应急所需和供应保障；三是加强了常态化疫情防控工作，通过疫情防控工作指南、应急预案、人员防护及重要岗位操作规程等，指导各业务单元、项目做好疫情防控工作，并持续开展对防疫一线员工的关爱工作。

2、经营情况分析

（1）项目数量分析

项目数量	2022年6月30日		2021年6月30日		同比变动
	项目数量(个)	占比	项目数量(个)	占比	
项目数量合计	470	100.00%	405	100.00%	16.05%
分区域					
重庆区域	198	42.13%	217	53.58%	-8.76%
重庆以外区域	272	57.87%	188	46.42%	44.68%
分业态					
学校	86	18.30%	75	18.52%	14.67%
航空	23	4.89%	20	4.94%	15.00%
公共	106	22.55%	80	19.75%	32.50%
办公	197	41.91%	151	37.28%	30.46%
商住	58	12.34%	79	19.51%	-26.58%

备注：项目数量指项目管理部，项目管理部下还设有项目服务中心作为最小服务单位。

随着公司全国化拓展快速推进，重庆以外区域的项目占比提升至 57.87%，项目数量同比增长 44.68%。报告期内，重庆区域项目数量有所下降，主要系报告期内重庆区域内部组织架构变化，对办公业态、商住业态的项目管理部按片区划分进行了合并调整，上述调整基于提升公司内部管理效能的原因实施，不会对项目构成实质性影响。

(2) 主营业务收入分析

主营业务收入	2022 年 1-6 月		2021 年 1-6 月		收入同比变动
	主营业务收入 (万元)	占比	主营业务收入 (万元)	占比	
合计	124,950	100.00%	89,608	100.00%	39.44%
分区域					
重庆区域	52,722	42.19%	46,920	52.34%	12.37%
重庆以外区域	72,228	57.81%	42,718	47.66%	69.08%
分业态					
办公	47,572	38.07%	30,958	34.55%	53.67%
航空	14,745	11.80%	10,186	11.37%	44.76%
公共	27,127	21.71%	17,889	19.96%	51.64%
学校	18,699	14.97%	14,989	16.73%	24.75%
商住	16,807	13.45%	15,587	17.39%	7.82%
分产品					
基础物业	116,489	93.23%	84,430	94.22%	37.97%
创新业务	2,728	2.18%	1,728	1.93%	57.82%
城市服务	5,733	4.59%	3,450	3.85%	66.18%

作为独立的第三方物业企业，公司积极参与市场竞争，主要通过公开招投标获得业务增长。受益于 2021 年新拓项目的翘尾收入、2022 年市场拓展新增项目以及在管项目延伸增值服务带来的收入增长等主要因素，报告期内公司实现主营业务收入 12.49 亿元，较上年同期增长 39.44%。

1、分区域分析

报告期内，公司全国化平稳快速推进，实现重庆区域市场营业收入稳定增长，较上年同期增加约 12.37%；重庆以外区域收入占比首次超过重庆区域，同时较上年同期增加约 69.08%，从收入占比上看，即使北上广等重点中心城市受到疫情较大影响，重庆以外区域占公司营业收入总量已达 57.81%，较上年同期有较大增长。

市场拓展方面，重庆区域新拓展项目中标总金额较上年同期增长约 290.52%，占公司中标总额约 30%，重庆市场深耕稳中有升；重庆以外区域新拓展项目中标总金额较上年同期增长约 23.30%，占公司中标总额已达 70%。

2、分业态分析

(1) 办公物业营业收入同比增长 53.67%，收入占比约 38.07%。报告期内，军队业态延续近年良好表现实现较好增长，通过系统客户营销开发拓展也取得明显效果，新中标中国银保监会、中移在线、南京新媒体大厦等多个标志性项目及多地军队业态项目。同时，2020 年并购的四川民兴在保证原有项目良好续约率的同时在市场自主拓展方面也取得好的突破，投后管理效果良好。

(2) 航空物业营业收入同比增长 44.76%，收入占比约 11.80%。报告期内，在疫情持续影响和航空整体环境受挫的叠加因素下，航空业态的新项目开发、续约以及在管项目收入利润均受到一定影响。在疫情影响上半年部分项目延迟招标或直接续约的不利局面下，公司新中标珠海金湾国际机场、贵阳龙洞堡国际机场、黑龙江牡丹江海浪机场等 3 个机场，继续积累航空物业领域优势；同时，随着机场运营逐渐恢复正常，客流量复苏回升，公司也在积极推进核减项目收入恢复，并对航空市场的复苏和中长期前景抱有信心。

(3) 公共物业营业收入同比增长 51.64%，收入占比约 21.71%。公共物业作为产业孵化器，对新业务、新服务类型不断进行研究升级，并积极开发新业态增长点。报告期内，园区、医院物业拓展情况较好，中标多地普洛斯园区、中关村园区及多地部队医院项目；交通、场馆物业影响力扩散，中标包神铁路、长沙多个轨道交通服务项目；市政环卫类项目继 21 年取得突破后，再次中标迎龙场镇等市政项目。

(4) 学校物业营业收入同比增长 24.75%，收入占比约 14.97%。报告期内，学校物业因其业态特殊性，疫情影响下管控更加严格，还未完全恢复对外开放。在市场拓展受到一定限制的情况下，公司深耕重庆区域提升管理密度，并积极开拓外地项目，中标国家开放大学、九江学院紫薇园校区、海军航空大学（青岛校区）等多个重要项目。

(5) 商住物业营业收入同比增长 7.82%，收入占比约 13.45%。报告期内，公司在维持原有项目稳定的基础上，积极探寻老旧城区改造与社区治理，挖掘老旧小区改造带来的项目机会，聚焦重庆主城并向区县及周边城市辐射，为实现规模化做数量储备，并在现有项目基础上积极研发特色社区商业产品与运营模式，开展了养老服务站点及社区食堂的连锁推广培育。

3、分产品分析

基础物业实现收入 11.65 亿元，同比增长 37.97%。报告期内，公司城市公司自主拓展良好，在办公、公共等多业态影响力持续扩大，支撑了公司市场规模持续稳步扩张。基础物业版块不断壮大公司发展根基，为创新业务及城市服务两大产品奠定基础。

创新业务实现收入 0.27 亿元，同比增长 57.82%。报告期内，公司所服务的航空、学校、交通枢纽、场馆、机关等业态均属疫情防控的重点，并在防疫工作和维持项目必需运转方面投入大量人力，同时由于人员流动的相对减少，也对项目增值服务的正常开展造成一定影响。

城市服务实现收入 0.57 亿元，同比增长 66.18%。城市服务板块作为公司正在培育的新业务增长点，着力于促进业务模式升级并创新发展，业务范围涵盖生活服务、市政管理服务、城市更新、工程项目规划设计和实施管理、商业运营、资产管理及资本运作、社区治理服务等。报告期内，公司城市更新项目取得一定进展，进驻璧城街道黄葛社区、新堰社区，孵化落地运营社区养老服务站、社区食堂等产品，同时项目拓展逐渐向市外发展，推进开发多个储备项目。

(3) 主营业务利润分析

项目	2022 年 1-6 月			
	主营业务收入 (万元)	收入占比	毛利 (万元)	毛利率
合计	124,950	100.00%	21,464	17.18%
分时间				
成熟项目（1 年以上）	99,038	79.26%	18,294	18.47%
新进项目（1 年以内）	25,911	20.74%	3,170	12.23%
分区域				
重庆区域	52,722	42.19%	10,559	20.03%
重庆以外区域	72,228	57.81%	10,905	15.10%

报告期内，公司经营规模扩大带来利润的快速增长，在消化了股份支付、疫情影响等因素后，实现归属于上市公司股东的净利润约 9,315 万元，同比增长约 25.23%；在剔除股份支付影响后，第一季度实现增长约 37.10%，第二季度实现增长约 39.86%，综合上半年实现增长约 38.57%，保持了平稳高速增长。报告期内，公司规模快速发展，重庆以外区域项目及新进项目数量和规模大幅增长，相应拓展支撑投入和新进项目前期投入增加，使得毛利率阶段性承压，环比下降约 1.47 个百分点。公司将按照战略发展规划，先做大规模，再做实密度，通过加强精细化管理达到高质量发展的目标。

1、分时间分析

公建物业项目的盈利水平与公司进入时间有关，呈现出成熟项目保持盈利稳定、新进项目尚需培育的特点。公建物业项目从中标到入场提供服务，周期约 1-3 个月，为确保入场即能提供优质服务，需提前 1 至 2 个月筹备，相应产生员工招聘、培训、薪酬等费用及其他设备、物料等准备，而收入计算是从入场

提供服务开始。所以。新项目越多，前期成本越高，对当期利润造成明显影响。报告期内，公司新进项目收入占比进一步提升至 20.74%，环比增长约 7.60 个百分点。

2、分区域分析

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

公司自 2021 年下半年开始即大力推进全国各大城市公司的设立，拓展外地市场，截止报告期末已设立 12 个城市公司。由于新建城市公司在团队搭建、项目拓展及市场探寻上需要一定的初期投入，销售费用、管理费用短期内等会处于一个较高水平；同时，由于外地区域新进项目占比较高，因此总体来说，处于培育期的中心城市公司盈利水平低于重庆区域。随着城市公司所辖市场逐渐成熟，盈利水平将逐步回归正常水平。

3、其他影响因素

（1）疫情防控对运营成本的影响

报告期内，全国各地疫情时有发生，公司所服务的航空、学校、交通枢纽、场馆、机关等业态均属疫情防控的重点，须投入必要的防疫物资、并在防疫工作和维持项目必需运转方面投入大量人力，相应的管控措施和人力、物力的投入提高了相应的项目成本；同时，由于人员流动的相对减少，也对项目增值服务的正常开展造成一定影响。

（2）股权激励股份支付的影响

公司在 2021 年 2 季度实施了 2021 年限制性股票激励计划的首次授予以及员工持股平台新合伙人的吸纳，在 2022 年 2 季度实施了 2022 年限制性股票激励计划的首次授予及预留授予，上述事项在 2022 年上半年产生的股权激励费用分摊约 1,295 万元，较去年同期摊销的股份支付费用 218 万元增长约 1,077 万元。

二、核心竞争力分析

1、差异化的战略定位优势

公司早在 1998 年成立初期即通过对行业市场及自身优势的研判，确立了差异化的市场战略定位。通过深耕公建物业 20 余年，持续专注于中国未来智慧城市公共建筑与设施的管理和运营，公司现已成为全国性的一体化综合服务商，业务涵盖城市公共建筑的多种类型物业服务项目，形成了较大的规模，具备一定的先发优势，在公建物业领域形成了相对竞争优势。

2、市场化优势

公司是重庆市最早一批成立的物业企业之一，是一家运行机制灵活的民营企业。独立决策的机制使得公司管理层可以发挥最大的能动性，战略规划能够得到贯彻与延续，进而保障了公司快速、稳定、健康发展；人才选聘的机制使得公司能够以开阔的思维和眼界选择适合公司的人才，公司管理层均为行业内高级管理人才，基于对公司文化理念、价值观、发展目标的高度趋同而共同努力；管理优化的机制体现在公司历来对组织架构作用的重视，公司成立以来积极根据内外环境变化持续进行组织架构的调整与优化，为公司全国化发展提供了有力保障。上述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，并依靠较高的市场敏锐度及时调整策略，对现有业态做转型升级。

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

3、人员与组织优势

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

4、标准化优势

公司作为具备国家一级资质的专业化物业管理企业，已通过职业健康安全体系、质量管理体系、环境管理体系、信息安全体系、诚信管理体系、食品安全管理体系、能源管理体系、服务体系认证、社会责任管理体系等九大管理体系认证，具有完整的管理运行体系和丰富的管理经验。公司于 2008 年成立了

“企业标准化研究院”，基于规范服务流程、保障过程管理、确保服务质量的持续完善与改进，开发了项目全面质量管控模型；同时，公司不断研究客户需求，引入新技术、新设备应用，发布了五大业态物业服务标准并向社会进行推广。其中，商务楼宇、公共租赁房、高校的物业管理标准已成为重庆市地方标准。牵头编制《机场航站楼物业服务规范》团体标准，被国标委授予“商务楼宇物业管理国家级服务业标准化示范单位”，报告期内参与《物业服务企业标准化有效性研究》课题编制任务，助力行业标准化体系的建设和应用。公司现为中国物业管理协会标准化工作委员会秘书处承担单位、中国物业管理协会标准化专家委员会委员单位、全国服务业标准化试点单位。公司将成熟的细分业态服务标准向外地项目进行复制推广、改进执行，有效保证了公司在全国化过程中的项目服务品质和服务质量。

5、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 2 名、中国物业服务百强企业前 12 强，是重庆市物业管理协会副会长单位、中国物业管理协会常务理事单位、国家级服务业标准化试点单位、中国高校物业服务企业联盟轮值主席单位。获得“学校物业服务领先企业”“公共场馆服务领先企业”“中国公众物业服务领先企业”“中国交通枢纽物业服务领先企业”等荣誉。公司于 2019 年 12 月 3 日在深圳证券交易所挂牌上市后，成为重庆第一家、国内第二家登陆 A 股市场的物业服务企业。公司在业务覆盖的主要区域，已具有较强的品牌影响力，上市后品牌效力及知名度得到进一步提升，在疫情期间的疫情防控成效在社会中形成了良好的口碑效应。品牌优势对公司的市场拓展起到了积极的影响。

6、服务能力优势

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

三、主营业务分析

报告期内主营业务分析请参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

1、主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因

营业收入	1,250,342,945.97	896,376,680.90	39.49%	受益于 2021 年新拓项目的翘尾收入、2022 年市场拓展新增项目和延伸增值服务带来的收入增长
营业成本	1,034,950,658.02	723,239,992.86	43.10%	主要系营业收入增长带来的营业成本增长、新项目入场前期费用和疫情防控对运营成本的影响
销售费用	16,676,806.18	11,493,452.70	45.10%	主要系公司业务规模扩张，公司全国拓展人员增加的相应的工资、差旅及投标费用
管理费用	100,401,858.04	73,456,848.19	36.68%	主要系公司经营规模扩大管理人员增加，以及品牌建设费用、股权激励股份支付影响
财务费用	-3,329,103.17	-3,061,113.36	8.75%	-
所得税费用	17,604,883.30	12,262,770.61	43.56%	主要系经营规模增长影响
经营活动产生的现金流量净额	-114,830,549.30	-158,697,977.84	27.64%	-
投资活动产生的现金流量净额	-23,003,760.63	-29,785,529.26	22.77%	-
筹资活动产生的现金流量净额	-71,626,726.19	-53,103,200.00	-34.88%	主要系 2022 年支付现金股利分红款较上年同期增加
现金及现金等价物净增加额	-209,461,036.12	-241,586,707.10	13.44%	-

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

2、营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	1,250,342,945.97	100.00%	896,376,680.90	100.00%	39.49%
分行业					
物业管理服务	1,249,497,689.57	99.93%	896,083,201.26	99.97%	39.44%
其他业务	845,256.40	0.07%	293,479.64	0.03%	189.03%
分产品					
基础业务	1,164,888,696.28	93.16%	844,299,473.44	94.19%	37.97%
城市服务	27,276,780.29	2.18%	17,283,617.00	1.93%	57.82%
创新业务	57,332,213.00	4.59%	34,500,110.82	3.85%	66.18%
其他业务	845,256.40	0.07%	293,479.64	0.03%	188.01%
分地区					
重庆	527,485,509.75	42.19%	469,197,039.94	52.34%	12.42%

四川	171,150,871.39	13.69%	141,092,489.75	15.74%	21.30%
贵州	75,255,901.33	6.02%	66,310,655.43	7.40%	13.49%
北京	65,109,840.41	5.21%	33,248,502.93	3.71%	95.83%
广东	55,161,923.36	4.41%	19,063,714.67	2.13%	189.36%
江苏	52,910,896.50	4.23%	28,441,622.20	3.17%	86.03%
湖北	50,201,776.32	4.01%	29,241,560.98	3.26%	71.68%
河北	36,756,517.73	2.94%	18,055,375.30	2.01%	103.58%
浙江	34,768,029.25	2.78%	5,462,472.30	0.61%	536.49%
江西	29,628,330.60	2.37%	13,378,723.97	1.49%	121.46%
其他区域	151,913,349.33	12.15%	72,884,523.43	8.14%	108.43%

3、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：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
物业管理服务	1,249,497,689.57	1,034,862,572.48	17.18%	39.44%	43.10%	-0.30%
分产品						
基础业务	1,164,888,696.28	976,132,322.98	16.20%	37.97%	42.03%	-2.40%
城市服务	27,276,780.29	21,629,801.56	20.70%	57.82%	58.89%	-0.54%
创新业务	57,332,213.00	37,100,447.94	35.29%	66.18%	66.34%	-0.06%
分地区						
重庆	527,485,509.75	421,630,662.14	20.07%	12.42%	12.92%	-0.30%
四川	171,150,871.39	146,559,228.73	14.37%	21.30%	26.21%	-3.32%

四、非主营业务分析

□适用 不适用

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增 减	重大变动说明
	金额	占总资 产比例	金额	占总资 产比例		
货币资金	460,115,703.65	31.14%	670,445,813.77	46.12%	-14.98%	主要系全国业务拓展、人才储备、以及股利分红、奖金发放等支出
应收账款	535,100,816.08	36.21%	321,211,120.78	22.10%	14.11%	主要系公司经营规模扩张，在管项目增加带来应收款增加所致
存货	4,073,081.46	0.28%	6,749,332.08	0.46%	-0.18%	-
投资性房地产	78,613,220.00	5.32%	46,307,400.00	3.19%	2.13%	公司部分的房产转为投资性房地产
长期股权投资	4,409,668.00	0.30%	0.00	0.00%	0.30%	主要系投资保税港区港佳综合服务有限公司
固定资产	105,136,846.15	7.11%	138,033,463.40	9.50%	-2.39%	公司部分的房产转为投资性房地产
在建工程	16,506,498.49	1.12%	10,853,854.45	0.75%	0.37%	-
使用权资产	29,621,607.87	2.00%	31,368,061.59	2.16%	-0.16%	-
合同负债	38,034,073.43	2.57%	33,095,336.55	2.28%	0.29%	-
租赁负债	22,079,550.15	1.49%	23,368,348.56	1.61%	-0.12%	-

2、主要境外资产情况

适用 不适用

3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
4. 其他权益工具投资	32,914,874							32,914,874
投资性房地产	46,307,400						32,305,820	78,613,220
上述合计	79,222,274						32,305,820	111,528,094

其他变动的内容:从 2022 年 1 月 1 日起公司部分房产转投资性房地产使用。

报告期内公司主要资产计量属性未发生重大变化。

4、截至报告期末的资产权利受限情况

截止 2022 年 6 月 30 日银行冻结货币资金 10,503,658.55 元，为保函保证金。

六、投资状况分析

1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
4,409,668.00	16,257,390.00	-72.88%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2019	首次公开发行股票并上市	43,467.30	1,646.93	23,160.33	0	9,700	22.32%	20,306.97	购买理财、存放于募集资金专户	10,364
合计	--	43,467.30	1,646.93	23,160.33	0	9,700	22.32%	20,306.97	--	10,364
募集资金总体使用情况说明										
<p>经中国证券监督管理委员会（证监许可〔2019〕1994号）文核准，并经深圳证券交易所同意，本公司由主承销商长江证券承销保荐有限公司采用网上按市值申购向公众投资者直接定价发行的方式，向社会公众公开发行人民币普通股（A股）股票 17,910,667 股，发行价为每股人民币 26.76 元，共计募集资金 47,928.94 万元，坐扣承销和保荐费用 3,070.78 万元（不含增值税）后的募集资金为 44,858.16 万元，已由主承销商长江证券承销保荐有限公司公司于 2019 年 11 月 26 日汇入本公司募集资金监管账户。另减除上网发行费、招股说明书印刷费、申报会计师费、律师费、评估费等与发行权益性证券直接相关的新增外部费用 1,296.53 万元及已预付承销及保荐费 94.33 万元后，公司本次募集资金净额为 43,467.30 万元。</p> <p>报告期，公司使用募集资金 1,646.93 万元，累计使用募集资金 23,160.33 万元（含变更用途的募集资金 9,700 万元），尚未使用的募集资金余额及利息收入 21,904.68 万元存放与募集资金专用账户。</p>										

(2) 募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)= (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
企业信息化建设项目	否	9,271.04	9,271.04	810.18	3,785.37	40.83%	2022年12月31日		是	否
物业业务拓展项目	否	5,940	5,940	617.05	4,423.11	74.46%	2022年12月31日	3,000.42	不适用	否
人力资源及企业文化建设项目	否	3,643.29	3,643.29	195.51	2,165.22	59.43%	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				2024年12月31日		不适用	否
停车场改造及投资建设项目	是	11,248.97	1,548.97	24.19	86.63	5.59%	2024年12月31日		不适用	否
偿还银行贷款项目	否	3,000	3,000		3,000	100.00%			不适用	否
收购四川民兴物业管理有限公司100%股权	否		9,700		9,700	100.00%		1,153.12	是	否

承诺投资项目小计	--	43,467.3	43,467.3	1,646.93	23,160.33	--	--	4,153.54	--	--
超募资金投向										
无										
合计	--	43,467.3	43,467.3	1,646.93	23,160.33	--	--	4,153.54	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	<p>1. 市政环卫业务拓展项目 随着政府服务社会化进程加快,政府在环卫市场化改革中,开始将部分市政业务委托专业公司运营,因此公司在募投项目中进行了相应规划。但由于公司前期没有大量涉足市政环卫领域,规模化的市政环卫服务项目又需要大量资金及专业设备的投入,因此公司需要在前期做好充分的人力物力准备,不盲目冒进。同时,随着城市一体化运营的推进,政府将众多市政环卫业务纳入城市一体化运营的服务范畴,该模式下,市政环卫将作为城市运营基础服务模块之一,目前集团正积极探索跟进城市一体化运营服务,内部建设打造市政环卫服务能力,基于对市场分析摸底情况,公司未来不排除通过并购及合资合作方式进行扩展,进而推动市政环卫募投项目落地,快速积累在该板块的竞争力,进入市政环卫业务,支撑集团城市一体化运营服务的发展。</p> <p>2. 停车场改造及投资建设项目 2020年10月,公司变更了“停车场改造及投资”项目部分募集资金用于收购四川民兴物业,保留了停车场改造及投资的第一项“在管停车场改造升级”,主要针对公司现有在管停车场进行改造升级,目前正在投入实施中,但因改造升级过程中涉及与产权方/所有方方案的沟通及拟定,因此前期资金使用进度较为缓慢。目前公司正在研究和发力城市运营服务业务,在城市综合一体化运营业务中,公共停车场的建设、运营作为城市公共资源的组成部分,将在公司作为主要实施单位的城市运营管理业务中择机统筹实施。</p>									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	2021年2月22日,公司第二届董事会第五次会议、第二届监事会第五次会议审议通过《关于设立全资子公司并变更部分募投项目实施主体、实施地点的议案》,同意在深圳设立全资子公司新增为企业信息化建设项目的实施主体。2021年3月16日,新设立全资子公司深圳慧链云科技有限公司完成工商登记,公司企业信息化建设项目实施主体变更为新大正公司和深圳慧链云科技有限公司、实施地点变更为重庆和深圳。									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	2019年12月24日,公司第一届董事会第十八次会议审议通过《关于使用募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的议案》,同意以募集资金置换预先投入募集资金投资项目和支付发行费用的自筹资金3,870.85万元。上述资金已于2020年1月7日完成置换。									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用									
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用									
尚未使用的募集资金用途及去向	截至2022年6月30日,公司尚未使用的募集资金21,904.68万元存放于募集资金专户中。									
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无									

(3) 募集资金变更项目情况

单位:万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额(1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
收购四川民兴物业管理有限	停车场改造及投资建设项目	9,700	0	9,700	100.00%	-	1,153.12	是	否

公司 100% 股权									
合计	--	9,700	0	9,700	--	--	1,153.12	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)	公司综合考虑外部市场环境,结合现阶段发展需求,秉持合理配置公司资源,提高募集资金使用效率的原则,以及为了增强公司整体经济效益,维护全体股东利益,公司拟变更原募投项目“停车场改造及投资建设”募集资金用途,从中调出募集资金 9,700 万元,用于收购四川民兴物业管理有限公司 100%股权。公司 2020 年 10 月 13 日召开的第二届董事会第三次会议、2020 年 10 月 29 日召开的第三次临时股东大会审议通过了《关于变更部分募集资金用途用于收购四川民兴物业管理有限公司 100%股权的议案》,并于同日进行公告。								
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	不适用								
变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用								

七、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

八、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
民兴物业	子公司	物业服务	1,500 万	137,407,342.06	54,325,449.53	151,306,677.87	13,769,449.52	11,531,153.36
大世界保洁	子公司	保洁服务	1,000 万	32,059,869.58	6,861,545.92	53,295,901.34	5,253,681.98	4,588,191.65
大正保安	子公司	保安服务	1,000 万	15,961,995.32	8,624,146.38	19,371,373.87	2,044,232.90	1,751,974.38
高筹智能	子公司	建筑智能化系统设计	1,000 万	18,354,655.02	3,672,227.07	13,218,480.70	1,436,119.40	1,436,119.40
慧璧物业	子公司	物业服务	500 万	4,071,478.27	2,237,125.37	3,620,087.65	754,220.38	737,125.37
大正融信	子公司	物业服务	50 万	1,900,167.11	1,546,915.80	1,355,747.04	655,688.72	638,503.07
重报物业	子公司	物业服务	125 万	17,233,339.25	12,235,508.04	5,422,420.54	1,863,748.20	1,804,926.34
大正辉尚	子公司	物业服务	600 万	6,882,467.17	5,045,446.88	5,062,191.45	-517,849.88	-517,849.88

南阳新大正	子公司	物业服务	600 万	14,540,390.94	3,643,837.96	9,208,210.49	1,317,580.69	1,290,484.93
大正贵博	子公司	物业服务	300 万	6,158,955.75	4,647,735.05	7,313,401.48	1,706,684.22	1,646,785.04

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
重庆保税港区港佳综合服务有限公司	2022 年 6 月以股权转让方式取得 40% 股权	对报告期经营业绩不构成重大影响

九、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

1、员工成本不断上涨风险

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

2、募投项目不能按预期实施的风险

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

3、疫情反复的风险

报告期内，国内疫情出现反复，多点散发、局部规模性爆发，对公司市场拓展、人员流动、增值服务开展等方面构成不利影响，增加了企业的运营成本和管理风险。针对此风险，公司在做好疫情防控的同时积极开展工作部署，加强应急保障，强化客户管理，积极处理与应对疫情带来的风险和挑战，努力防范疫情对经营带来的不利影响。

第四节 公司治理

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2021 年年度股东大会	年度股东大会	67.91%	2022 年 04 月 18 日	2022 年 04 月 19 日	审议通过《2021 年度董事会工作报告》、《2021 年度监事会工作报告》、《2021 年年度报告全文及其摘要》等 22 项议案，详见 2022 年 4 月 19 日披露在巨潮资讯网的《2021 年年股东大会决议公告》。
2022 年第一次临时股东大会	临时股东大会	71.44%	2022 年 06 月 21 日	2022 年 06 月 22 日	审议通过《关于变更经营范围的议案》、《关于变更注册资本的议案》、过《关于修订〈公司章程〉的议案》，详见 2022 年 6 月 22 日披露在巨潮资讯网的《2022 年第一次临时股东大会决议公告》。

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
徐丽霞	独立董事	离任	2022 年 04 月 18 日	因个人原因，申请辞去公司独立董事及董事会专门委员会职务。
张璐	独立董事	被选举	2022 年 04 月 18 日	补选独立董事
刘文波	董事、总裁	变更	2022 年 03 月 25 日	自 2022 年 3 月 25 日起不再兼任分管财务负责人，仍担任公司总裁、董事职务。
杨谭	副总裁、财务负责人	聘任	2022 年 03 月 25 日	聘任副总裁杨谭兼任财务负责人
古希印	副总裁	聘任	2022 年 03 月 25 日	新聘任

三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

1、股权激励

(1) 报告期 2021 年限制性股票激励计划实施情况

2022 年 3 月 25 日，公司召开第二届董事会第十一次会议、第二届监事会第十一次会议，审议通过了《关于回购注销 2021 年限制性股票激励计划部分限制性股票的议案》《关于取消授予 2021 年限制性股票激励计划预留限制性股票的议案》《关于 2021 年限制性股票激励计划考核办法调整的议案》。分别为：第一、由于激励对象张民胜先生离职不再具备激励资格，公司董事会同意回购注销其所持有的全部已获授但尚未解除限售的 3.75 万股限制性股票。第二、同意取消 2021 年限制性股票激励计划 30.045 万股限制性股票的授予。第三、为突出股权激励考核的指向性，使考核更加合理有效，调整 2021 年限制性股票激励计划考核办法，主要调整内容为：调整后的考核仍然为三层考核指标：集团层面为开关指标不变；组织层面调整为第二层开关指标，避免造成对员工的双重考核；个人层面仍为调整指标，但调整原有考核的系数难度，原有 C 以上均为系数 1，修改为：B 以上为系数 1，C 为 0.8，其余系数不变，旨在激励员工在能力范围能完成最好结果。

2022 年 6 月 2 日，公司召开第二届董事会第十三次会议、第二届监事会第十三次会议，审议通过了《关于 2021 年限制性股票激励计划第一个解除限售期解除限售条件成就的议案》《关于调整 2021 年限制性股票激励计划回购数量和回购价格的议案》《关于回购注销 2021 年限制性股票激励计划部分限制性股票的议案》。分别为：第一、2021 年限制性股票激励计划第一个解除限售期解除限售条件已经成就，同意公司按照激励计划的相关规定为符合条件的 15 名激励对象共 603,383 股限制性股票办理解除限售相关事宜，并对激励对象经考核后当年不能解除限售的 20,317 股限制性股票由公司按授予价格回购注销。第二、根据公司《2021 年限制性股票激励计划（草案）》规定和公司 2021 年年度权益分派方案，对本次激励计划限制性股票的回购数量及价格进行调整。第三、根据 2021 年度考核结果，对 5 名激励对象对应的未能解除限售的 20,317 股限制性股票将由公司回购注销。

（2）报告期 2022 年限制性股票激励计划实施情况

经公司 2022 年 3 月 25 日召开第二届董事会第十一次会议、第二届监事会第十一次会议，以及 2022 年 4 月 18 日召开的 2021 年年度股东大会，审议通过了《2022 年限制性股票激励计划》。

2022 年 4 月 18 日，公司召开第二届董事会第十二次会议、第二届监事会第十二次会议，审议通过了《关于向 2022 年限制性股票激励计划激励对象首次授予限制性股票的议案》。同意以为 2022 年 4 月 18 日公司为首次授予日，以授予价格 16.78 元/股向符合条件的 15 名激励对象首次授予 94 万股限制性股票。

2022 年 6 月 2 日，公司召开第二届董事会第十三次会议、第二届监事会第十三次会议，审议通过了《关于调整 2022 年限制性股票激励计划授予数量和授予价格的议案》《关于向激励对象预留授予限制性股票的议案》。因公司股权激励授予期间，公司实施了 2021 年度权益分派，相应对限制性股票数量及授予价格进行相应的调整，本次限制性股票总数量由 100 万股调整为 140 万股（其中，首次授予 131.6 万

股、预留部分 8.4 万股），首次授予价格由 16.78 元/股调整为 11.63 元/股。并同意以 2022 年 6 月 2 日作为预留授予的授予日，按 11.81 元/股的授予价格向符合条件的 1 名激励对象授予 4.2 万股限制性股票。

2、员工持股计划的实施情况

适用 不适用

3、其他员工激励措施

按照公司员工持股平台重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）的《合伙事务执行细则》，结合公司“新五五”战略，原有的合伙平台也参与到五年业绩目标的考核中，把个人发展和公司愿景及战略目标有效结合，新老员工共同为公司长期目标努力。结合 2021 考评年度的业绩完成情况，2022 年上半年完成了合伙平台的考评工作，对未达成绩效条件的 5 名合伙人的部分合伙份额办理退还手续。

随着公司全国化业务布局推进，集团总部及业务条线引进了大量的中高层人才，在人才布局与业务布局上同步匹配进行，支撑全国化发展。2022 年上半年，公司推出了城市合伙人制度，吸引行业内想干事、创业、认同公司企业文化的优秀人才加入。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题情况

不适用

二、社会责任情况

物业行业作为推动社会经济发展、满足人民群众美好生活需要的重要支撑，新大正秉持让城市更美好的使命，积极履行企业社会责任。

报告期内，国内疫情规模反弹、多点散发，各地区加大防控措施。作为身处防控一线的物业企业，公司在北京、上海、广州、深圳、南京、长沙、武汉、成都、重庆等地的学校、办公、园区、场馆等项目一线，配合当地政府、主管部门和项目甲方防疫安排，以专业服务和实际行动保障项目安全运行，守护城市平安，在特殊关键时刻，不计得失，迎难而上，担当责任，是新大正在成长过程中形成的一种特质和应急能力。

新大正秉持做一家好企业的理想，为社会做出贡献、为客户创造价值、为股东创造财富、为员工带来幸福，在这一发展理念指引下，稳健推动企业高质量发展，持续在提供就业、缴纳税费等方面做出积极贡献。新大正现有员工超过 3 万人，提供了稳定的就业环境与事业成长机会，承担了落实国家六稳六保的责任，并积极响开展扶贫助农等公益活动。除此之外，公司力求提高除传统物业外的其他专业能力，衍生出更多的服务价值，从节能减排、保护环境、为企业降本增效的需求出发，探寻综合能源管理的服务模式，报告期内开启“绿建行动”等促进生态合作共赢。

第六节 重要事项

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

公司报告期不存在由公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、破产重整相关事项

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用 不适用

九、处罚及整改情况

适用 不适用

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

公司报告期末未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

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

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

公司报告期无其他重大关联交易。

十二、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

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

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

2、重大担保

公司报告期不存在重大担保情况。

3、委托理财

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额	逾期未收回理财已计提减值金额
银行理财产品	募集资金	1,000	0	0	0
合计		1,000	0	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

4、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十三、其他重大事项的说明

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十四、公司子公司重大事项

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	93,034,590	57.18%	1,358,000	-	37,198,836	-37,500	38,519,336	131,553,926	57.42%
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他内资持股	93,034,590	57.18%	1,358,000	-	37,198,836	-37,500	38,519,336	131,553,926	57.42%
其中：境内法人持股	28,125,000	17.28%	-	-	11,250,000	-	11,250,000	39,375,000	17.19%
境内自然人持股	64,909,590	39.89%	1,358,000	-	25,948,836	-37,500	27,269,336	92,178,926	40.23%
4、外资持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件股份	69,683,910	42.82%	-	-	27,873,564	-	27,873,564	97,557,474	42.58%
1、人民币普通股	69,683,910	42.82%	-	-	27,873,564	-	27,873,564	97,557,474	42.58%
2、境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、股份总数	162,718,500	100.00%	1,358,000	-	65,072,400	-37,500	66,392,900	229,111,400	100.00%

股份变动的的原因：

第一，根据《上市公司股权激励管理办法》等相关法律法规及公司《2021 年限制性股票激励计划》的相关规定，激励对象张民胜因离职不再具备激励资格，公司董事会同意回购注销其所持有的全部已获授但尚未解除限售的限制性股票 37,500 股。

第二，按照公司 2021 年年度利润分配及资本公积金转增股本方案，以公司届时总股本 162,681,000 股为基数，向全体股东每 10 股以资本公积金转增 4 股。分配方案实施完成后，公司总股本增加 65,072,400 股，变更为 227,753,400 股。

第三，2022 年 6 月，按照公司《2022 年限制性股票激励计划》，向 16 名激励对象定向增发的公司 A 股普通股共 1,358,000 股。其中，首次授予 131,6000 股、授予价格 11.63 元/股，预留授予 42,000 股，授予价格 11.81 元/股。

第四，2022 年 6 月，公司根据《2021 年限制性股票激励计划》及其考核管理办法，对 5 名已获授但尚未达成解锁条件的限制性股票合计 20,317 股进行回购，回购后公司减少股本 20,317 元。由于上述事项已经过董事会会议决议，但股本变动尚未在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理登记。

股份变动的批准情况：

第一，2022 年 3 月 25 日，公司召开第二届董事会第十一次会议、第二届监事会第十一次会议，审议通过了《关于回购注销 2021 年限制性股票激励计划部分限制性股票的议案》。激励对象张民胜先生因离职不再具备激励资格，同意公司对其持有的全部已授予但尚未解除限售的 37,500 股限制性股票进行回购注销。

第二，公司《2021 年年度利润分配及资本公积金转增股本议案》经 2022 年 3 月 25 日召开第二届董事会第十一次会议、第二届监事会第十一次会议，以及 2022 年 4 月 18 日召开的 2021 年年度股东大会审议通过。

第三，公司《2022 年限制性股票激励计划》经 2022 年 3 月 25 日，公司召开第二届董事会第十一次会议、第二届监事会第十一次会议，以及 2022 年 4 月 18 日召开的 2021 年年度股东大会审议通过。及 2022 年 4 月 18 日召开第二届董事会第十二次会议、第二届监事会第十二次会议，审议通过了《关于向 2022 年限制性股票激励计划激励对象首次授予限制性股票的议案》。以及 2022 年 6 月 2 日召开第二届董事会第十三次会议、第二届监事会第十三次会议，审议通过了《关于调整 2022 年限制性股票激励计划授予数量和授予价格的议案》《关于向激励对象预留授予限制性股票的议案》。

股份变动的过户情况：

第一，根据 2021 年第一次临时股东大会授权，并经第二届董事会第十一次会议、第二届监事会第十一次会议审议通过，经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，本次回购的限制性股票 37,500 股已于 2022 年 5 月 23 日过户至公司开立的回购专户并完成注销。

第二，2021 年度权益分派实施，以 2022 年 5 月 30 日为权益分派股权登记日，2022 年 5 月 31 日为除权除息日完成权益分派股份登记过户。

第三，2022 年限制性股票激励计划，首次授予日为 2022 年 4 月 18 日，经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，首次授予的 1,316,000 股限制性股票于 2022 年 6 月 16 日完成登记过户。预留授予日为 2022 年 6 月 2 日，经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，预留授予的 42,000 股限制性股票于 2022 年 6 月 24 日完成登记过户。

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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

本次股份变动后，按新股本 229,111,400 股摊薄计算，2021 年度每股收益为 0.72 元。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
王宣	46,624,590		18,649,836	65,274,426	首次公开发行股份锁定	2022 年 12 月 3 日
重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	28,125,000		11,250,000	39,375,000	首次公开发行股份锁定	2022 年 12 月 3 日
李茂顺	11,250,000		4,500,000	15,750,000	首次公开发行股份锁定	2022 年 12 月 3 日
陈建华	2,812,500		1,125,000	3,937,500	首次公开发行股份锁定	2022 年 12 月 3 日
廖才勇	2,700,000		1,080,000	3,780,000	首次公开发行股份锁定	2022 年 12 月 3 日
刘文波	450,000		530,000	980,000	2021 年限制性股票、2022 年限制性股票	2021 年限制性股票按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售；2022 年限制性股票按公司股权激励考核办法，未来四年分批解除限售。
高文田	165,000		164,000	329,000	2021 年限制性股票、2022 年限制性股票	2021 年限制性股票按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售；2022 年限制性股票按公司股权激励考核办法，未来四年分批解除限售。
田维正	150,000		186,000	336,000	2021 年限制性股票、2022 年限制性股票	2021 年限制性股票按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售；2022 年限制性股票按公司股权激励考核办法，未来四年分批解除限售。
吴云	135,000		138,000	273,000	2021 年限制性股票、2022 年限制性股票	2021 年限制性股票按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售；2022 年限制性股票按公司股权激励考核办法，未来四年分批解除限售。

徐锦权	90,000		120,000	210,000	2021 年限制性股票、2022 年限制性股票	2021 年限制性股票按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售；2022 年限制性股票按公司股权激励考核办法，未来四年分批解除限售。
邓伟	82,500		82,000	164,500	2021 年限制性股票、2022 年限制性股票	2021 年限制性股票按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售；2022 年限制性股票按公司股权激励考核办法，未来四年分批解除限售。
翁家林	75,000		86,000	161,000	2021 年限制性股票、2022 年限制性股票	2021 年限制性股票按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售；2022 年限制性股票按公司股权激励考核办法，未来四年分批解除限售。
袁瑞雪	67,500		90,000	157,500	2021 年限制性股票、2022 年限制性股票	2021 年限制性股票按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售；2022 年限制性股票按公司股权激励考核办法，未来四年分批解除限售。
张喜运	60,000		52,000	112,000	2021 年限制性股票、2022 年限制性股票	2021 年限制性股票按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售；2022 年限制性股票按公司股权激励考核办法，未来四年分批解除限售。
罗东秋	52,500		63,000	115,500	2021 年限制性股票、2022 年限制性股票	2021 年限制性股票按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售；2022 年限制性股票按公司股权激励考核办法，未来四年分批解除限售。
程元琳	45,000		18,000	63,000	限制性股票	按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售。
李杰	37,500		15,000	52,500	限制性股票	按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售。
傅俊	37,500		15,000	52,500	限制性股票	按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售。
罗涛	22,500		9,000	31,500	限制性股票	按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售。
杨泽凌	15,000		20,000	35,000	2021 年限制性股票、2022 年限制性股票	2021 年限制性股票按公司股权激励考核办法，未来五年分批解除限售；2022 年限制性股票按公司股权激励考核办法，未来四年分批解除限售。
陈传宇			112,000	112,000	2022 年限制性股票	2022 年限制性股票按公司股权激励考核办法，未来四年分批解除限售。
杨谭			140,000	140,000	2022 年限制性股票	2022 年限制性股票按公司股权激励考核办法，未来四年分批解除限售。
向国文			42,000	42,000	2022 年限制性股票	2022 年限制性股票按公司股权激励考核办法，未来四年分批解除限售。
李艳			28,000	28,000	2022 年限制性股票	2022 年限制性股票按公司股权激励考核办法，未来四年分批解除限售。
余晓云			42,000	42,000	2022 年限制性股票	2022 年限制性股票按公司股权激励考核办法，未来四年分批解除限售。

合计	92,997,090	0	38,556,836	131,553,926	--	--
----	------------	---	------------	-------------	----	----

二、证券发行与上市情况

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期	披露索引	披露日期
股票类								
A股普通股	2022年04月18日	11.63元/股	1,316,000	2022年06月16日	1,316,000		关于2022年限制性股票激励计划首次授予登记完成的公告 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?stockCode=002968&announcementId=1213705735&orgId=gfbj0870776&announcementTime=2022-06-15	2022年06月15日
A股普通股	2022年06月02日	11.81元/股	42,000	2022年06月24日	42,000		关于2022年限制性股票激励计划预留授予登记完成的公告 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?stockCode=002968&announcementId=1213760654&orgId=gfbj0870776&announcementTime=2022-06-21	2022年06月21日
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类								
其他衍生证券类								

报告期内证券发行情况的说明

1、报告期内，公司股东大会于2022年4月18日审议通过2021年年度利润分配及资本公积金转增股本方案为：以公司届时总股本162,681,000股为基数，公司向全体股东每10股以资本公积金转增4股。本次合计转增65,072,400股，分配方案实施完成后，公司总股本为227,753,400股。

2、2022年6月，按照公司《2022年限制性股票激励计划》，向16名激励对象定向增发的公司A股普通股共1,358,000股限制性股票，其中首次共授予1,316,000股，授予价格11.63元/股，预留授予42,000股、授予价格11.81元/股。

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	5,346	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0					
持股5%以上的普通股股东或前10名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量

							态	
王宣	境内自然人	28.49%	65,274,426	18,649,836	65,274,426	0	质押	1,078,000
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	17.19%	39,375,000	11,250,000	39,375,000	0		
李茂顺	境内自然人	6.87%	15,750,000	4,500,000	15,750,000	0		
罗渝陵	境内自然人	3.32%	7,608,020	2,022,320	0	7,608,020		
招商银行股份有限公司—交银施罗德新成长混合型证券投资基金	其他	2.82%	6,465,482	2,893,540	0	6,465,482		
中国农业银行股份有限公司—交银施罗德精选混合型证券投资基金	其他	2.12%	4,864,622	2,273,617	0	4,864,622		
陈建华	境内自然人	1.72%	3,937,500	1,125,000	3,937,500	0		
廖才勇	境内自然人	1.65%	3,780,000	1,080,000	3,780,000	0		
温州荣巽嵩山股权投资合伙企业（有限合伙）	其他	1.59%	3,634,820	1,038,520	0	3,634,820		
深圳市创新投资集团有限公司	国有法人	1.41%	3,239,250	925,500	0	3,239,250		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇四人为一致人行动关系，公司未知其他股东是否为关联关系或一致行动关系。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不涉及							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明	无							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
罗渝陵	7,608,020	人民币普通股	7,608,020					
招商银行股份有限公司—交银施罗德新成长混合型证券投资基金	6,465,482	人民币普通股	6,465,482					
中国农业银行股份有限公司—交银施罗德精选混合型证券投资基金	4,864,622	人民币普通股	4,864,622					
温州荣巽嵩山股权投资合伙企业（有限合伙）	3,634,820	人民币普通股	3,634,820					
深圳市创新投资集团有限公司	3,239,250	人民币普通股	3,239,250					
交银施罗德基金—中国人寿保险股份有限公司—分红险—交银施罗德基金国寿股份均衡股票型组合单一资产管理计划（可供出售）	3,193,980	人民币普通股	3,193,980					
朱蕾	2,616,320	人民币普通股	2,616,320					
兴业银行股份有限公司—南方金融主题灵活配置混合型证券投资基金	2,389,941	人民币普通股	2,389,941					
博时价值增长证券投资基金	2,333,369	人民币普通股	2,333,369					
交银施罗德基金—中国人寿保险股份有限公司—传统险—交银施罗德德国寿股份均衡股票传统可供出售单一资产管理计划	2,125,780	人民币普通股	2,125,780					

前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	公司未知其他股东之间是否存在关联关系或是否为一致行动人
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	未知其他是否参与融资融券业务

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

四、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	期初持股数 (股)	本期增持 股份数量 (股)	本期减 持股份 数量 (股)	期末持股数 (股)	期初被授予 的限制性股 票数量 (股)	本期被授 予的限制性 股票数量 (股)	期末被授予 的限制性股 票数量 (股)
李茂顺	董事长	现任	11,250,000	4,500,000		15,750,000	11,250,000	4,500,000	15,750,000
刘文波	董事、总裁	现任	450,000	530,000		980,000	450,000	530,000	980,000
廖才勇	董事、副总裁	现任	2,700,000	1,080,000		3,780,000	2,700,000	1,080,000	3,780,000
王荣	董事	现任							
张乐	董事	现任							
刘星	独立董事	现任							
徐丽霞	独立董事	离任							
张洋	独立董事	现任							
张璐	独立董事	现任							
彭波	监事会主席	现任	337,500	135,000		472,500	337,500	135,000	472,500
许翔	监事	现任							
杭建鹏	职工代表监事	现任							
王萍	副总裁	现任	1,415,800	566,320		1,982,120	1,415,800	566,320	1,982,120
吴云	副总裁	现任	135,000	138,000		273,000	135,000	138,000	273,000
柯贤阳	副总裁	现任	1,520,850	608,340		2,129,190	1,520,850	608,340	2,129,190
何小梅	副总裁	现任	1,115,600	446,240		1,561,840	1,115,600	446,240	1,561,840
高文田	副总裁	现任	165,000	164,000		329,000	165,000	164,000	329,000
徐杏东	副总裁	现任							
王江江	副总裁	现任							
陈传宇	副总裁	现任		112,000		112,000		112,000	112,000
杨谭	副总裁、财务负责人	现任		140,000		140,000		140,000	140,000
古希印	副总裁	现任							

田维正	助理总裁	现任	150,000	186,000		336,000	150,000	186,000	336,000
翁家林	助理总裁、董事会秘书	现任	75,000	86,000		161,000	75,000	86,000	161,000
罗东秋	审计内控中心总经理	现任	52,500	63,000		115,500	52,500	63,000	115,500
熊淑英	财务管理中心副总经理	现任							
合计	--	--	19,367,250	8,754,900	0	28,122,150	19,367,250	8,754,900	28,122,150

五、控股股东或实际控制人变更情况

公司报告期控股股东、实际控制人未发生变更。

第八节 优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：新大正物业集团股份有限公司

2022 年 6 月 30 日

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	460,115,703.65	670,445,813.77
应收账款	535,100,816.08	321,211,120.78
预付款项	24,833,188.47	12,537,252.50
其他应收款	120,912,703.00	122,012,955.32
存货	4,073,081.46	6,749,332.08
其他流动资产	318,516.34	359,904.18
流动资产合计	1,145,354,009.00	1,133,316,378.63
非流动资产：		
长期股权投资	4,409,668.00	
其他非流动金融资产	32,914,874.00	32,914,874.00
投资性房地产	78,613,220.00	46,307,400.00
固定资产	105,136,846.15	138,033,463.40
在建工程	16,506,498.49	10,853,854.45
使用权资产	29,621,607.87	31,368,061.59
无形资产	6,308,104.17	6,843,806.20
商誉	40,209,217.66	40,209,217.66
长期待摊费用	3,123,555.92	3,008,544.24
递延所得税资产	5,869,392.78	7,173,305.28
其他非流动资产	9,677,670.98	3,685,200.00
非流动资产合计	332,390,656.02	320,397,726.82
资产总计	1,477,744,665.02	1,453,714,105.45
流动负债：		
应付账款	104,502,102.02	96,055,461.54
合同负债	38,034,073.43	33,095,336.55
应付职工薪酬	143,590,466.04	187,691,128.15

应交税费	25,685,890.76	28,136,714.56
其他应付款	106,566,620.81	76,431,515.30
一年内到期的非流动负债	9,571,058.27	9,268,888.59
其他流动负债	2,276,441.99	1,991,604.63
流动负债合计	430,226,653.32	432,670,649.32
非流动负债：		
租赁负债	22,079,550.15	23,368,348.56
递延收益	7,766,253.57	7,909,753.59
递延所得税负债	2,712,242.95	2,375,915.62
非流动负债合计	32,558,046.67	33,654,017.77
负债合计	462,784,699.99	466,324,667.09
所有者权益：		
股本	229,091,083.00	162,681,000.00
资本公积	413,715,817.86	449,342,223.48
减：库存股	41,659,532.60	26,106,300.00
其他综合收益	10,312,789.05	9,987,558.51
盈余公积	55,548,726.18	55,548,726.18
未分配利润	334,436,766.38	322,623,986.31
归属于母公司所有者权益合计	1,001,445,649.87	974,077,194.48
少数股东权益	13,514,315.16	13,312,243.88
所有者权益合计	1,014,959,965.03	987,389,438.36
负债和所有者权益总计	1,477,744,665.02	1,453,714,105.45

法定代表人：李茂顺

主管会计工作负责人：杨谭

会计机构负责人：熊淑英

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2022年6月30日	2022年1月1日
流动资产：		
货币资金	353,386,144.03	504,823,435.88
应收账款	446,727,880.42	258,716,510.59
预付款项	22,957,942.73	9,767,767.55
其他应收款	167,905,885.70	123,385,376.38
存货	3,894,557.06	6,353,367.23
流动资产合计	994,872,409.94	903,046,457.63
非流动资产：		
长期股权投资	186,466,332.22	182,056,664.22
其他非流动金融资产	32,414,874.00	32,414,874.00
投资性房地产	46,307,400.00	46,307,400.00
固定资产	101,750,587.43	102,484,870.01
在建工程	570,763.46	949,282.32
使用权资产	26,695,235.01	28,251,217.11
无形资产	6,074,137.44	6,669,272.35
长期待摊费用	2,199,084.98	3,008,544.24
递延所得税资产	5,514,886.79	6,601,851.97

其他非流动资产	9,677,670.98	3,500,000.00
非流动资产合计	417,670,972.31	412,243,976.22
资产总计	1,412,543,382.25	1,315,290,433.85
流动负债：		
应付账款	99,016,917.82	75,701,460.61
合同负债	31,931,948.69	25,845,112.76
应付职工薪酬	119,152,922.47	148,565,471.79
应交税费	22,142,135.20	24,140,302.67
其他应付款	95,862,405.41	74,992,014.63
一年内到期的非流动负债	9,150,486.83	8,986,868.96
其他流动负债	1,915,916.92	1,566,443.28
流动负债合计	379,172,733.34	359,797,674.70
非流动负债：		
租赁负债	19,573,679.63	20,585,524.73
递延收益	7,766,253.57	7,909,753.59
递延所得税负债	2,466,529.06	2,375,915.62
非流动负债合计	29,806,462.26	30,871,193.94
负债合计	408,979,195.60	390,668,868.64
所有者权益：		
股本	229,091,083.00	162,681,000.00
资本公积	414,201,532.70	449,827,938.32
减：库存股	41,659,532.60	26,106,300.00
其他综合收益	9,987,558.51	9,987,558.51
盈余公积	55,548,726.18	55,548,726.18
未分配利润	336,394,818.86	272,682,642.20
所有者权益合计	1,003,564,186.65	924,621,565.21
负债和所有者权益总计	1,412,543,382.25	1,315,290,433.85

3、合并利润表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业总收入	1,250,342,945.97	896,376,680.90
其中：营业收入	1,250,342,945.97	896,376,680.90
二、营业总成本	1,156,343,210.26	811,161,283.47
其中：营业成本	1,034,950,658.02	723,239,992.86
税金及附加	7,642,991.19	6,032,103.08
销售费用	16,676,806.18	11,493,452.70
管理费用	100,401,858.04	73,456,848.19
财务费用	-3,329,103.17	-3,061,113.36
其中：利息费用	-	-
利息收入	4,597,276.71	3,395,680.27
加：其他收益	8,924,280.59	6,358,797.88
投资收益（损失以“-”号填列）	570,649.00	793,861.13
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		59,277.78

信用减值损失（损失以“-”号填列）	8,500,089.14	-6,019,343.19
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	111,994,754.44	86,407,991.03
加：营业外收入	305,334.65	35,235.23
减：营业外支出	289,854.44	178,360.40
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	112,010,234.65	86,264,865.86
减：所得税费用	17,604,883.30	12,262,770.61
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	94,405,351.35	74,002,095.25
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	94,405,351.35	74,002,095.25
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	93,153,280.07	74,386,375.56
2.少数股东损益	1,252,071.28	-384,280.31
六、其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	94,405,351.35	74,002,095.25
归属于母公司所有者的综合收益总额	93,153,280.07	74,386,375.56
归属于少数股东的综合收益总额	1,252,071.28	-384,280.31
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.4117	0.4607
（二）稀释每股收益	0.4091	0.4607

法定代表人：李茂顺

主管会计工作负责人：杨谭

会计机构负责人：熊淑英

4、母公司利润表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入	1,014,177,005.81	662,375,037.34
减：营业成本	835,920,963.62	525,085,911.48
税金及附加	6,018,978.15	4,437,483.92
销售费用	14,689,518.98	10,938,853.83
管理费用	87,690,952.22	61,116,862.53
财务费用	-3,041,612.82	-2,935,290.71
其中：利息费用	-	-
利息收入	4,118,603.75	3,230,738.51
加：其他收益	6,495,420.89	4,987,240.28
投资收益（损失以“-”号填列）	72,979,891.76	1,633,861.13
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		59,277.78
信用减值损失（损失以“-”号填列）	6,858,458.09	-4,587,699.24
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	159,231,976.40	65,823,896.24
加：营业外收入	221,889.93	30,531.60
减：营业外支出	142,960.67	123,042.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	159,310,905.66	65,731,385.84
减：所得税费用	14,258,229.00	9,506,289.29
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	145,052,676.66	56,225,096.55
五、其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额	145,052,676.66	56,225,096.55
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	2022 年半年度	2021 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,130,294,600.62	789,436,477.62
收到其他与经营活动有关的现金	42,421,270.19	16,839,879.91
经营活动现金流入小计	1,172,715,870.81	806,276,357.53
购买商品、接受劳务支付的现金	275,201,279.07	220,107,756.34
支付给职工以及为职工支付的现金	897,886,167.91	630,263,176.25
支付的各项税费	84,685,687.75	72,520,339.13
支付其他与经营活动有关的现金	29,773,285.38	42,083,063.65
经营活动现金流出小计	1,287,546,420.11	964,974,335.37
经营活动产生的现金流量净额	-114,830,549.30	-158,697,977.84
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		70,000,000.00
取得投资收益收到的现金	570,649.00	26,981,971.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14,454.00	9,060.49
收到其他与投资活动有关的现金		1,579,500.00
投资活动现金流入小计	585,103.00	98,570,531.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,179,195.63	306,060.88
投资支付的现金	4,409,668.00	128,050,000.00
投资活动现金流出小计	23,588,863.63	128,356,060.88
投资活动产生的现金流量净额	-23,003,760.63	-29,785,529.26
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	15,553,232.60	5,450,000.00
筹资活动现金流入小计	15,553,232.60	5,450,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	82,390,500.00	58,553,200.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,050,000.00	360,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	4,789,458.79	
筹资活动现金流出小计	87,179,958.79	58,553,200.00
筹资活动产生的现金流量净额	-71,626,726.19	-53,103,200.00
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	-209,461,036.12	-241,586,707.10
加：期初现金及现金等价物余额	659,073,081.22	668,972,138.13
六、期末现金及现金等价物余额	449,612,045.10	427,385,431.03

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	917,212,621.45	585,319,377.53
收到其他与经营活动有关的现金	29,187,367.99	11,686,542.52
经营活动现金流入小计	946,399,989.44	597,005,920.05
购买商品、接受劳务支付的现金	233,878,254.83	157,542,185.97
支付给职工以及为职工支付的现金	708,811,966.81	466,913,420.88
支付的各项税费	67,525,078.52	51,010,503.00
支付其他与经营活动有关的现金	67,497,304.42	45,833,022.33
经营活动现金流出小计	1,077,712,604.58	721,299,132.18
经营活动产生的现金流量净额	-131,312,615.14	-124,293,212.13
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	0.00	70,000,000.00
取得投资收益收到的现金	72,979,891.76	27,821,971.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,640.00	4,237.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	1,579,500.00
投资活动现金流入小计	72,983,531.76	99,405,708.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,717,969.51	272,779.55
投资支付的现金	4,409,668.00	193,350,000.00
投资活动现金流出小计	22,127,637.51	193,622,779.55
投资活动产生的现金流量净额	50,855,894.25	-94,217,071.42
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	15,553,232.60	
筹资活动现金流入小计	15,553,232.60	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	81,340,500.00	59,105,200.00
支付其他与筹资活动有关的现金	4,557,618.76	
筹资活动现金流出小计	85,898,118.76	59,105,200.00
筹资活动产生的现金流量净额	-70,344,886.16	-59,105,200.00
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	-150,801,607.05	-277,615,483.55
加：期初现金及现金等价物余额	498,298,685.59	584,516,737.54
六、期末现金及现金等价物余额	347,497,078.54	306,901,253.99

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	162,681,000.00				449,342,223.48	26,106,300.00	9,987,558.51		55,548,726.18		322,623,986.31		974,077,194.48	13,312,243.88	987,389,438.36
二、本年期初余额	162,681,000.00				449,342,223.48	26,106,300.00	9,987,558.51		55,548,726.18		322,623,986.31		974,077,194.48	13,312,243.88	987,389,438.36
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	66,410,083.00				-35,626,405.62	15,553,232.60	325,230.54				11,812,780.07		27,368,455.39	202,071.28	27,570,526.67
（一）综合收益总额											93,153,280.07		93,153,280.07	1,252,071.28	94,405,351.35
（二）所有者投入和减少资本	1,337,683.00				29,445,994.38	15,553,232.60							15,230,444.78		15,230,444.78
1. 所有者投入的普通股	1,337,683.00				14,215,549.60	15,553,232.60									
3. 股份支付计入所有者权益的金额					15,230,444.78								15,230,444.78		15,230,444.78
（三）利润分配											-81,340,500.00		-81,340,500.00	-1,050,000.00	-82,390,500.00
3. 对所有者（或股东）的分配											-81,340,500.00		-81,340,500.00	-1,050,000.00	-82,390,500.00
（四）所有者权益内部结转	65,072,400.00				-65,072,400.00		325,230.54						325,230.54		325,230.54
1. 资本公积转增资本（或股本）	65,072,400.00				-65,072,400.00										
6. 其他							325,230.54						325,230.54		325,230.54
四、本期期末余额	229,091,083.00				413,715,817.86	41,659,532.60	10,312,789.05		55,548,726.18		334,436,766.38		1,001,445,649.87	13,514,315.16	1,014,959,965.03

上年金额

单位：元

项目	2021 年半年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	107,464,000.00				461,642,336.82		9,987,558.51		42,744,398.16		228,463,713.24		850,302,006.73	2,939,055.61	853,241,062.34
二、本年期初余额	107,464,000.00				461,642,336.82		9,987,558.51		42,744,398.16		228,463,713.24		850,302,006.73	2,939,055.61	853,241,062.34
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	55,311,500.00				-25,101,087.61						15,281,175.56		45,491,587.95	4,840,808.93	50,332,396.88
（一）综合收益总额											74,386,375.56		74,386,375.56	-384,280.31	74,002,095.25
（二）所有者投入和减少资本	1,579,500.00				28,630,912.39								30,210,412.39	5,585,089.24	35,795,501.63
1. 所有者投入的普通股	1,579,500.00				26,188,110.00								27,767,610.00	5,450,000.00	33,217,610.00
4. 其他					2,442,802.39								2,442,802.39	135,089.24	2,577,891.63
（三）利润分配											-59,105,200.00		-59,105,200.00	-360,000.00	-59,465,200.00
3. 对所有者（或股东）的分配											-59,105,200.00		-59,105,200.00	-360,000.00	-59,465,200.00
（四）所有者权益内部结转	53,732,000.00				-53,732,000.00										
1. 资本公积转增资本（或股本）	53,732,000.00				-53,732,000.00										
四、本期末余额	162,775,500.00				436,541,249.21		9,987,558.51		42,744,398.16		243,744,888.80		895,793,594.68	7,779,864.54	903,573,459.22

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	162,681,000.00				449,827,938.32	26,106,300.00	9,987,558.51		55,548,726.18	272,682,642.20		924,621,565.21

二、本年期初余额	162,681,000.00			449,827,938.32	26,106,300.00	9,987,558.51		55,548,726.18	272,682,642.20		924,621,565.21
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	66,410,083.00			-35,626,405.62	15,553,232.60				63,712,176.66		78,942,621.44
（一）综合收益总额									145,052,676.66		145,052,676.66
（二）所有者投入和减少资本	1,337,683.00			29,445,994.38	15,553,232.60						15,230,444.78
1. 所有者投入的普通股	1,337,683.00			14,215,549.60	15,553,232.60						0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额				15,230,444.78							15,230,444.78
（三）利润分配									-81,340,500.00		-81,340,500.00
2. 对所有者（或股东）的分配									-81,340,500.00		-81,340,500.00
（四）所有者权益内部结转	65,072,400.00			-65,072,400.00							0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	65,072,400.00			-65,072,400.00							0.00
四、本期期末余额	229,091,083.00			414,201,532.70	41,659,532.60	9,987,558.51		55,548,726.18	336,394,818.86		1,003,564,186.65

上年金额

单位：元

项目	2021 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	107,464,000.00				462,004,703.30		9,987,558.51		42,744,398.16	216,548,889.98		838,749,549.95
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	107,464,000.00				462,004,703.30		9,987,558.51		42,744,398.16	216,548,889.98		838,749,549.95
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	55,311,500.00				-24,977,739.26					-2,880,103.45		27,453,657.29
（一）综合收益总额										56,225,096.55		56,225,096.55
（二）所有者投入和减少资本	1,579,500.00				28,754,260.74							30,333,760.74
1. 所有者投入的普通股	1,579,500.00				26,188,110.00							27,767,610.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												

3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他				2,566,150.74					2,566,150.74
(三) 利润分配								-59,105,200.00	-59,105,200.00
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者（或股东）的分配								-59,105,200.00	-59,105,200.00
3. 其他									
(四) 所有者权益内部结转	53,732,000.00			-53,732,000.00					0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	53,732,000.00			-53,732,000.00					0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本期期末余额	162,775,500.00			437,026,964.04		9,987,558.51	42,744,398.16	213,668,786.53	866,203,207.24

三、公司基本情况

新大正物业集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）于 1998 年 12 月 10 日在重庆市工商行政管理局渝中区分局登记注册，总部位于重庆市。公司现持有统一社会信用代码为 915001032030285054 的营业执照，股份总数 22,909.11 万股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份 A 股 130,930,226 股；无限售条件的流通股份 A 股 98,160,857 股。公司股票于 2019 年 12 月 3 日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属物业管理行业。主要为各类城市公共建筑提供物业服务，专注于智慧城市公共建筑与设施的运营和管理，提供基础物业、创新业务、城市服务。

报告期，公司合并范围包含新大正物业集团股份有限公司、成都嘉峰世界清洁保养有限公司、重庆大疆商业管理有限公司、重庆大世界保洁有限公司、重庆大正保安服务有限公司、重庆高筹智能工程有限公司、重庆益客精厨餐饮管理有限公司、重庆智邦整合房地产营销策划有限公司、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、重庆慧璧物业服务有限公司、青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司、贵阳市大正辉尚智慧城市运营服务有限公司、四川民兴物业管理有限公司、重庆重报物业管理有限责任公司、深圳慧链云科技有限公司、上海新大正新企业服务有限公司、南阳新大正物业服务有限责任公司、贵阳市大正慧能智慧城市运营服务有限公司、重庆大正贵博城市环境服务有限公司、重庆新大正美餐餐饮服务服务有限公司。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

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

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(2) 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

6、合并财务报表的编制方法

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

10、金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

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

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

（2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

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

5. 金融工具减值

（1）金融工具减值计量和会计处理

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

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

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

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

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

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

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

（2）按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

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

其他应收款-其他组合		
其他应收款-往来款		
其他应收款-合并报表范围内关联方组合		

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

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

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率(%)
0-3 月(含 3 月, 以下同)	1
4-6 月	3
7-12 月	5
1-2 年	10
2-3 年	30
3-4 年	50
4-5 年	80
5 年以上	100

6. 金融资产和金融负债的抵销

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

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

11、应收票据

12、应收账款

13、应收款项融资

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

15、存货

1. 存货的分类

存货包括在提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用月末一次加权平均法。

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净

值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

16、合同资产

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

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

17、合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

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

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

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

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

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

18、持有待售资产

1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

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

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

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

2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

(1) 初始计量和后续计量

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

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

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

(2) 资产减值损失转回的会计处理

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

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

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

(3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

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

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

19、债权投资

20、其他债权投资

21、长期应收款

22、长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

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

2. 投资成本的确定

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

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有

被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

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

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

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

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

(2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

选择公允价值计量的依据

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。
2. 投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。投资性房地产采用公允价值计量的依据：(1) 投资性房地产所在地有活

跃的房地产交易市场；(2)公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

24、固定资产

(1) 确认条件

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

(2) 折旧方法

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

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

25、在建工程

26、借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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

27、生物资产

28、油气资产

29、使用权资产

30、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

1. 无形资产主要系软件，按成本进行初始计量。

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

项 目	摊销年限(年)
软 件	3、5

(2) 内部研究开发支出会计政策

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

31、长期资产减值

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

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

32、长期待摊费用

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

33、合同负债

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

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

34、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

35、租赁负债

36、预计负债

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

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

37、股份支付

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

(1) 以权益结算的股份支付

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

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

(2) 以现金结算的股份支付

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

(3) 修改、终止股份支付计划

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

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

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

38、优先股、永续债等其他金融工具

39、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

40、政府补助

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

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使

用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

41、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

42、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

1. 公司作为承租人

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

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

（1）使用权资产

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

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

（2）租赁负债

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

租赁期开始后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额

的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

2. 公司作为出租人

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

(1) 经营租赁

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

(2) 融资租赁的会计处理方法

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

43、其他重要的会计政策和会计估计

44、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

(2) 重要会计估计变更

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	备注
随着公司业务规模快速扩大，客户结构进一步多样化，为了更加准确地对应收账款进行计量，更加客观公允地反映公司的财务状况和经营成果，公司结合应收账款信用风险特征，将1年以内应收账款账龄组合细分为3月以内、3-6月、6-12月三个账龄组合，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算应收账款预期信用损失。	本次变更经公司第二届第十一次董事会审议通过。	2022年01月01日	

六、税项

1、主要税种及税率

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

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

2、税收优惠

1. 根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号），自 2021 年 1 月 1 日新大正物业集团股份有限公司 2021 年年度报告全文 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。经主管税务机关审核批准，本公司、重庆大世界保洁有限公司、成都嘉峰世界清洁保养有限公司、重庆大正保安服务有限公司、民兴物业 2021 年度企业所得税税率为 15%。

2. 根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）、《国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》（2019 年第 2 号）、《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》（国家税务总局公告 2021 年第 8 号）、《财政部 税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 12 号）、《国家税务总局关于小型微利企业所得税优惠政策征管问题的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号），子公司重庆慧璧物业服务服务有限公司、重庆益客精厨餐饮管理有限公司、重庆大正融信物业管理有限公司、重报物业、重庆高筹智能工程有限公司、重庆新大正航空科技有限公司、青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司、重庆大疆商业管理有限公司、重庆智邦整合企业管理咨询有限公司、重庆大正贵博城市环境服务有限公司、深圳慧链云科技有限公司、南阳新大正物业服务有限责任公司、上海新大正新企业服务有限公司、贵阳市大正慧能智慧城市运营服务有限公司、重庆新大正美餐餐饮服务服务有限公司 2022 年度符合小型微利企业税收减免政策，年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

3. 根据《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）的规定，自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额；根据《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》（财政部、税务总局公告 2019 年第 87 号），2019 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 15%，抵减应纳税额。根据《财政部 税务总局关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 11 号）延期至 2022 年 12 月 31 日。

4. 根据《财政部 税务总局关于对增值税小规模纳税人免征增值税的公告》财政部 税务总局公告 2022 年第 15 号的规定，自 2022 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，子公司增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，免征增值税。

5. 根据《财政部 税务总局 退役军人部关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知》（财税〔2019〕21 号），自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，公司及子公司招用自主就业退役士兵，与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在 3 年内按实际招用人数享受以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税优惠。根据《财政部 国家税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》财政部 税务总局公告 2022 年第 4 号规定执行期限延长至 2023 年 12 月 31 日。

6. 根据《财政部 税务总局关于进一步支持和促进重点群体创业就业有关税收政策的通知》（财税〔2019〕22 号），自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。公司及子公司招用建档立卡贫困人口，以及在人力资源社会保障部门公共就业服务机构登记失业半年以上且持《就业创业证》或《就业失业登记证》（注明“企业吸纳税收政策”）的人员，与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在 3 年内按实际招用人数享受以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。《财政部 税务总局 国务院扶贫办关于扶贫货物捐赠免征增值税政策的公告》（财政部税务总局国务院扶贫办公告 2019 年第 55 号）中规定的税收优惠政策，执行期限延长至 2025 年 12 月 31 日。

3、其他

[注]2022 年度，子公司重庆大正融信物业管理有限公司、重庆慧璧物业服务服务有限公司同时符合西部大开发所得税优惠政策和小型微利企业所得税优惠政策，公司选择适用小型微利企业所得税优惠政策

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	27,346.32	529,352.65
银行存款	448,870,448.66	658,543,728.57
其他货币资金	11,217,908.67	11,372,732.55
合计	460,115,703.65	670,445,813.77

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	2,984,119.55	0.54%	2,984,119.55	100.00%	0.00	2,984,119.55	0.87%	2,984,119.55	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提	545,692,046.75	99.46%	10,591,230.67	1.94%	535,100,816.08	339,509,410.70	99.13%	18,298,289.92	5.39%	321,211,120.78

坏账准备的 应收账款										
其中:										
合计	548,676, 166.30	100.00%	13,575,350.22	2.47%	535,100,816.0 8	342,493,530.25	100.00%	21,282,409.47	6.21%	321,211,120.78

按单项计提坏账准备:

单位: 元

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

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
0-3 月 (含 3 月, 以下同)	421,053,753.68	4,210,537.54	1.00%
4-6 月	74,294,467.00	2,228,834.01	3.00%
7-12 月	41,716,793.25	2,085,839.66	5.00%
1 至 2 年	5,853,948.73	585,394.87	10.00%
2 至 3 年	1,555,669.68	466,700.90	30.00%
3 至 4 年	289,001.46	144,500.73	50.00%
4 至 5 年	294,949.93	235,959.94	80.00%
5 年以上	633,463.02	633,463.02	100.00%
合计	545,692,046.75	10,591,230.67	

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	537,065,013.93
0-3 月 (含 3 月, 以下同)	421,053,753.68
4-6 月	74,294,467.00
7-12 月	41,716,793.25
1 至 2 年	5,853,948.73
2 至 3 年	1,555,669.68
3 年以上	4,201,533.96
3 至 4 年	415,368.12
4 至 5 年	3,152,702.82
5 年以上	633,463.02
合计	548,676,166.30

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备的应收账款	2,984,119.55					2,984,119.55
按组合计提坏账准备的应收账款	18,298,289.92	-7,707,059.25				10,591,230.67
合计	21,282,409.47	-7,707,059.25	0.00	0.00	0.00	13,575,350.22

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
客户一	35,975,506.10	6.56%	1,120,301.06
客户二	17,557,686.16	3.20%	345,822.92
客户三	14,432,912.46	2.63%	521,632.75
客户四	8,768,679.87	1.60%	164,876.91
客户五	7,603,965.13	1.39%	163,680.82
合计	84,338,749.72	15.38%	

3、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	24,833,188.47	100.00%	12,537,252.50	100.00%
合计	24,833,188.47		12,537,252.50	

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
供应商一	2,070,657.22	8.34%
供应商二	1,583,800.00	6.38%
供应商三	838,278.01	3.38%
供应商四	808,311.50	3.25%
供应商五	701,800.00	2.83%
小计	6,002,846.73	24.17%

4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	120,912,703.00	122,012,955.32
合计	120,912,703.00	122,012,955.32

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
履约保证金	96,024,294.20	89,006,994.88
投标保证金	15,662,056.86	14,584,318.98
项目备用金	7,896,610.40	4,049,692.66
代收代付水电费	2,222,021.63	2,875,989.20
其他	6,538,549.57	19,762,530.73
合计	128,343,532.66	130,279,526.45

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)	
2022 年 1 月 1 日余额	5,878,545.00	895,951.47	1,492,074.66	8,266,571.13
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段	-64,387.78	64,387.78		
--转入第三阶段		-262,777.72	262,777.72	
本期计提	407,242.78	-568,785.98	-674,198.27	-835,741.47
2022 年 6 月 30 日余额	6,221,400.00	128,775.55	1,080,654.11	7,430,829.66

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	124,427,999.93
1 至 2 年	1,287,755.53
2 至 3 年	1,804,322.73
3 年以上	823,454.47
3 至 4 年	447,317.86
4 至 5 年	302,191.23
5 年以上	73,945.38
合计	128,343,532.66

3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
客户一	履约保证金	10,257,077.03	1 年以内	7.99%	512,853.85
客户二	履约保证金、其他	5,273,434.53	1 年以内、2-3 年	4.11%	340,926.93
客户三	履约保证金	5,000,000.00	1 年以内	3.90%	250,000.00

客户四	履约保证金	2,802,333.00	1 年以内	2.18%	140,116.65
客户五	履约保证金	2,341,000.00	1 年以内	1.82%	117,050.00
合计		25,673,844.56		20.00%	1,360,947.43

5、存货

公司不需要遵守房地产行业的披露要求

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
低值易耗品	4,073,081.46		4,073,081.46	6,749,332.08		6,749,332.08
合计	4,073,081.46		4,073,081.46	6,749,332.08		6,749,332.08

6、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	318,516.34	329,393.66
预交税金		30,510.52
合计	318,516.34	359,904.18

7、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											
重庆保税 港区港佳 综合服务 有限公司	0.00	4,409,668.00								4,409,668.00	
小计		4,409,668.00								4,409,668.00	
合计		4,409,668.00								4,409,668.00	

8、其他非流动金融资产

单位：元

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

合计	32,914,874.00	32,914,874.00
----	---------------	---------------

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

9、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

（2）采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	46,307,400.00			46,307,400.00
二、本期变动	32,305,820.00			32,305,820.00
存货\固定资产\在建工程转入	32,305,820.00			32,305,820.00
三、期末余额	78,613,220.00			78,613,220.00

10、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	105,136,846.15	138,033,463.40
合计	105,136,846.15	138,033,463.40

（1）固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	120,709,444.63	38,640,819.20	5,437,713.11	20,399,209.23	185,187,186.17
2. 本期增加金额		3,961,889.42	365,811.63	1,357,464.40	5,685,165.45
（1）购置		3,961,889.42	365,811.63	1,357,464.40	5,685,165.45
3. 本期减少金额	39,793,592.69	1,911,717.96	360,959.86	277,683.30	42,343,953.81
（1）处置或报废		1,911,717.96	360,959.86	277,683.30	2,550,361.12
转投资性房地产	39,793,592.69				39,793,592.69
4. 期末余额	80,915,851.94	40,690,990.66	5,442,564.88	21,478,990.33	148,528,397.81
二、累计折旧					
1. 期初余额	16,910,821.42	16,654,498.33	2,875,347.12	10,713,055.90	47,153,722.77
2. 本期增加金额	1,441,412.68	2,749,466.22	300,418.07	920,571.84	5,411,868.81
（1）计提	1,441,412.68	2,749,466.22	300,418.07	920,571.84	5,411,868.81
3. 本期减少金额	7,870,396.80	858,128.87	234,117.10	216,287.93	9,174,039.92

(1) 处置或报废		858,128.87	234,117.10	216,287.93	1,303,643.12
转投资性房地产累计折旧	7,870,396.80				7,870,396.80
4. 期末余额	10,481,837.30	18,550,726.46	2,941,648.09	11,417,339.81	43,391,551.66
三、减值准备					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	70,434,014.64	22,140,264.20	2,500,916.79	10,061,650.52	105,136,846.15
2. 期初账面价值	103,798,623.21	21,986,320.87	2,562,365.99	9,686,153.33	138,033,463.40

11、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	16,506,498.49	10,853,854.45
合计	16,506,498.49	10,853,854.45

(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	16,506,498.49		16,506,498.49	10,853,854.45		10,853,854.45
合计	16,506,498.49		16,506,498.49	10,853,854.45		10,853,854.45

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

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	利息资本化率	其中：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	10,271.04 万	10,853,854.45	5,970,997.48		472,858.48	16,351,993.45	29.65%	29.65%				募股资金
合计	10,271.04 万	10,853,854.45	5,970,997.48		472,858.48	16,351,993.45	--	--				--

12、使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	37,010,027.67	656,658.10	37,666,685.77
2. 本期增加金额	2,929,544.05		2,929,544.05

3. 本期减少金额	885,695.63		885,695.63
4. 期末余额	39,053,876.09	656,658.10	39,710,534.19
二、累计折旧			
1. 期初余额	5,992,183.73	306,440.45	6,298,624.18
2. 本期增加金额	4,229,030.41	135,860.30	4,364,890.71
(1) 计提	4,229,030.41	135,860.30	4,364,890.71
3. 本期减少金额	574,588.57		574,588.57
(1) 处置	574,588.57		574,588.57
4. 期末余额	9,646,625.57	442,300.75	10,088,926.32
三、减值准备			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	2,940,7250.52	214,357.35	29,621,607.87
2. 期初账面价值	31,017,843.94	350,217.65	31,368,061.59

13、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				12,927,986.29	12,927,986.29
2. 本期增加金额				567,575.46	567,575.46
(1) 在建工程转入				567,575.46	567,575.46
3. 本期减少金额					
4. 期末余额				13,495,561.75	13,495,561.75
二、累计摊销					
1. 期初余额				6,084,180.09	6,084,180.09
2. 本期增加金额				1,103,277.49	1,103,277.49
(1) 计提				1,103,277.49	1,103,277.49
3. 本期减少金额					
4. 期末余额				7,187,457.58	7,187,457.58
三、减值准备					
四、账面价值					
1. 期末账面价值				6,308,104.17	6,308,104.17
2. 期初账面价值				6,843,806.20	6,843,806.20

14、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		

民兴物业、重报物业	40,209,217.66				40,209,217.66
合计	40,209,217.66				40,209,217.66

15、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	693,910.21		93,248.82		600,661.39
云服务费	2,314,634.03	1,269,180.26	1,060,919.76		2,522,894.53
合计	3,008,544.24	1,269,180.26	1,154,168.58		3,123,555.92

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	21,006,179.88	2,926,753.42	28,365,188.88	4,179,074.03
股权激励成本	11,851,342.16	1,777,701.32	12,051,788.09	1,807,768.21
递延收益	7,766,253.57	1,164,938.04	7,909,753.59	1,186,463.04
合计	40,623,775.61	5,869,392.78	48,326,730.56	7,173,305.28

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值与账面价值的差额	18,081,619.80	2,712,242.95	15,839,437.47	2,375,915.62
合计	18,081,619.80	2,712,242.95	15,839,437.47	2,375,915.62

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		5,869,392.78		7,173,305.28
递延所得税负债		2,712,242.95		2,375,915.62

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

可抵扣亏损	5,908,082.86	5,590,884.28
资产减值准备	1,173,861.31	1,183,791.72
合计	7,081,944.17	6,774,676.00

(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
2022 年	1,312,893.99	742,611.68	
2023 年	3,561,737.59	3,561,737.59	
2024 年	27,964.93	27,964.93	
2025 年	341.33	341.33	
2026 年	1,005,145.02	1,258,228.75	
合计	5,908,082.86	5,590,884.28	

其他说明

17、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产购置款	9,677,670.98		9,677,670.98	3,685,200.00		3,685,200.00
合计	9,677,670.98		9,677,670.98	3,685,200.00		3,685,200.00

18、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
材料款、服务款等	100,635,839.16	92,288,374.61
设备、工程款	3,866,262.86	3,767,086.93
合计	104,502,102.02	96,055,461.54

19、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同负债	38,034,073.43	33,095,336.55
合计	38,034,073.43	33,095,336.55

20、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	186,777,359.69	798,006,391.68	842,063,291.40	142,720,459.97
二、离职后福利-设定提存计划	913,768.46	48,367,298.65	48,411,061.04	870,006.07
合计	187,691,128.15	846,373,690.33	890,474,352.44	143,590,466.04

(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	184,993,586.66	746,644,955.42	789,915,981.57	141,722,560.51
2、职工福利费		17,288,870.80	17,288,870.80	0.00
3、社会保险费	754,014.82	29,262,669.32	29,156,888.11	859,796.03
其中：医疗保险费	654,775.83	25,878,249.46	25,791,238.34	741,786.95
工伤保险费	3,261.47	3,019,676.56	3,001,447.99	21,490.05
生育保险费	95,977.52	364,743.30	364,201.79	96,519.03
4、住房公积金	238,237.55	4,011,369.02	4,166,282.67	83,323.90
5、工会经费和职工教育经费	791,520.66	798,527.12	1,535,268.25	54,779.53
合计	186,777,359.69	798,006,391.68	842,063,291.40	142,720,459.97

(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	883,835.21	46,663,225.34	46,716,004.11	831,056.44
2、失业保险费	29,933.25	1,704,073.31	1,695,056.93	38,949.63
合计	913,768.46	48,367,298.65	48,411,061.04	870,006.07

21、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	12,388,692.29	9,758,696.37
企业所得税	11,099,325.29	16,459,460.01
个人所得税	722,732.48	679,264.88
城市维护建设税	1,460,238.19	1,172,403.68
其他	14,902.51	66,889.62
合计	25,685,890.76	28,136,714.56

22、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	106,566,620.81	76,431,515.30
合计	106,566,620.81	76,431,515.30

(1) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	25,696,135.41	25,823,682.74
代收业主经营收入	23,642,885.27	11,403,975.02
代收代付款	2,809,241.53	5,489,401.88
股份支付回购义务	41,659,532.60	26,106,300.00
往来款	517,285.02	1,015,938.38
其他	12,241,540.98	6,592,217.28
合计	106,566,620.81	76,431,515.30

23、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	9,571,058.27	9,268,888.59
合计	9,571,058.27	9,268,888.59

24、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	2,276,441.99	1,991,604.63
合计	2,276,441.99	1,991,604.63

25、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	22,079,550.15	23,368,348.56
合计	22,079,550.15	23,368,348.56

26、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	7,909,753.59		143,500.02	7,766,253.57	购房补贴

合计	7,909,753.59		143,500.02	7,766,253.57	
----	--------------	--	------------	--------------	--

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	7,909,753.5 9			143,500.02			7,766,253.57	与资产相 关

27、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	162,681,000. 00	1,358,000.00		65,072,400.00	-20,317.00	66,410,083 .00	229,091,083. 00

28、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）	432,322,852.46	14,443,100.00	65,299,950.40	373,684,988.82
其他资本公积	17,019,371.02	15,230,444.78		49,510,738.88
合计	449,342,223.48	29,673,544.78	65,299,950.40	413,715,817.86

29、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股权激励	26,106,300.00	15,801,100.00	247,867.40	41,659,532.60
合计	26,106,300.00	15,801,100.00	247,867.40	41,659,532.60

30、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税 前发生额	减：前 期计入 其他综 合收益 当期转 入损益	减：前 期计入 其他综 合收益 当期转 入留存 收益	减：所得 税费用	税后归属于 母公司	税 后 归 属 于 少 数 股 东	
二、将重分类	9,987,558.51	382,624.16			57,393.62	325,230.54		10,312,789.05

进损益的其他综合收益								
自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产公允价值与其账面价值的差额	9,987,558.51	382,624.16			57,393.62	325,230.54		10,312,789.05
其他综合收益合计	9,987,558.51	382,624.16			57,393.62	325,230.54		10,312,789.05

31、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	55,548,726.18			55,548,726.18
合计	55,548,726.18			55,548,726.18

32、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	322,623,986.31	228,463,713.24
调整后期初未分配利润	322,623,986.31	228,463,713.24
加：本期归属于母公司所有者的净利润	93,153,280.07	166,069,801.09
减：提取法定盈余公积		12,804,328.02
转作股本的普通股股利	81,340,500.00	59,105,200.00
期末未分配利润	334,436,766.38	322,623,986.31

33、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	1,249,497,689.57	1,034,862,572.48	896,083,201.26	723,181,380.47
其他业务	845,256.40	88,085.54	293,479.64	58,612.39
合计	1,250,342,945.97	1,034,950,658.02	896,376,680.90	723,239,992.86

34、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	4,056,429.56	3,104,477.24
教育费附加	2,863,072.74	2,217,483.74

房产税	696,894.69	625,583.04
其他	26,594.20	84,559.06
合计	7,642,991.19	6,032,103.08

35、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	8,560,229.96	6,885,278.35
招投标费	3,537,266.14	1,487,613.00
差旅费	516,806.43	726,674.58
招待费	1,654,882.14	1,235,101.54
办公费	123,333.37	619,804.29
折旧费	34,330.05	27,018.93
其他	2,249,958.09	511,962.01
合计	16,676,806.18	11,493,452.70

36、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	54,411,585.34	43,916,958.65
股权激励费用	15,230,444.78	2,566,150.74
中介机构服务费	10,384,400.72	6,861,898.38
业务招待费	2,199,423.42	3,667,512.13
办公费	3,967,109.87	3,806,810.48
品宣费	3,999,670.18	2,154,267.56
折旧费	2,000,173.32	3,210,545.45
差旅费	1,365,229.02	2,259,563.57
无形资产摊销	1,068,370.75	1,128,904.66
其他	5,775,450.64	3,884,236.57
合计	100,401,858.04	73,456,848.19

37、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	4,597,276.71	3,395,680.27
加：手续费等	1,268,173.54	334,566.91
合计	-3,329,103.17	-3,061,113.36

38、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	6,275,057.38	3,785,956.14
与资产相关的政府补助	143,500.02	143,500.02
进项税加计抵扣	1,765,579.63	1,095,234.35
代缴税金手续费返还	13,887.37	556,797.71
其他	726,256.19	849,309.66
合计	8,924,280.59	6,358,797.88

39、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产在持有期间的投资收益	570,649.00	793,861.13
合计	570,649.00	793,861.13

40、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		59,277.78
合计		59,277.78

41、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	8,500,089.14	-6,019,343.19
合计	8,500,089.14	-6,019,343.19

42、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非货币性资产交换利得	190,019.14	27,667.44	190,019.14
其他	115,315.51	7,567.79	115,315.51
合计	305,334.65	35,235.23	305,334.64

43、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
----	-------	-------	---------------

非货币性资产交换损失	148,185.72	41,145.07	148,185.72
对外捐赠	14,746.20	50,880.00	14,746.20
赔偿款	20,058.00	31,850.00	20,058.00
其他	106,864.52	54,485.33	106,864.52
合计	289,854.44	178,360.40	289,854.44

44、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	16,138,245.36	12,887,128.91
递延所得税费用	1,466,637.94	-624,358.30
合计	17,604,883.30	12,262,770.61

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	112,010,234.65
按法定/适用税率计算的所得税费用	16,801,535.20
子公司适用不同税率的影响	-631,153.42
调整以前期间所得税的影响	255,687.34
非应税收入的影响	0.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	339,937.56
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-47,181.74
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,173,861.31
研发费用等加计扣除项目的影响-安置残疾人支付工资	-287,802.95
所得税费用	17,604,883.30

45、其他综合收益

详见附注七 30 之说明

46、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	5,738,659.09	2,706,952.83
收到代收业主经营收入款净额	12,238,910.25	
收到银行利息收入	4,597,276.71	3,395,680.27
支付代收代付水电费净额	653,967.57	8,621,003.03

收到代管专项资金净额		91,393.87
收到其他	19,192,456.57	2,024,849.91
合计	42,421,270.19	16,839,879.91

(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	10,034,889.07	7,918,217.93
支付的销售费用	3,430,082.43	2,310,690.39
支付履约保证金净额	7,017,299.32	6,226,406.78
支付代收业主经营收入款净额		13,741,936.94
支付代收代付款净额	2,680,160.35	
支付投标保证金净额	1,077,737.88	1,429,470.49
支付押金及保证金净额	381,919.73	4,679,124.80
支付备用金净额	3,846,917.74	1,759,516.89
支付其他	1,304,278.86	4,017,699.43
合计	29,773,285.38	42,083,063.65

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付租赁负债	4,541,591.39	
退还股权激励认购款	247,867.40	
合计	4,789,458.79	

47、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	94,405,351.35	74,002,095.25
加：资产减值准备	-8,500,089.14	6,019,343.19
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,411,868.81	3,482,885.87
使用权资产折旧	4,364,890.71	
无形资产摊销	1,103,277.49	1,095,885.79
长期待摊费用摊销	1,154,168.58	36,278.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	148,185.72	13,707.63
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-59,277.78
财务费用（收益以“-”号填列）	750,404.14	
投资损失（收益以“-”号填列）	-570,649.00	-793,861.13

递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,303,912.50	-714,971.73
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	162,725.44	
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,676,250.62	-578,276.69
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-215,673,504.23	-143,051,243.44
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-16,797,787.07	-98,150,542.82
其他	15,230,444.78	
经营活动产生的现金流量净额	-114,830,549.30	-158,697,977.84
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	449,612,045.10	427,385,431.03
减：现金的期初余额	659,073,081.22	668,972,138.13
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-209,461,036.12	-241,586,707.10

（2） 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	449,612,045.10	659,073,081.22
其中：库存现金	27,346.32	529,352.65
可随时用于支付的银行存款	449,584,698.78	658,543,728.57
三、期末现金及现金等价物余额	449,612,045.10	659,073,081.22

其他说明：期末，货币资金中 10,503,658.55 元系为开立保函存入的保证金，不满足现金及现金等价物的定义，编制现金流量表时已剔除。

48、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	10,503,658.55	保函保证金
合计	10,503,658.55	

49、政府补助

（1） 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
购房补贴	143,500.02	其他收益	143,500.02
社会保险补贴	2,316,503.76	其他收益	2,316,503.76
稳岗补贴	2,224,253.64	其他收益	2,224,253.64
以工代训补贴	665,980.83	其他收益	665,980.83
其他	523,156.86	其他收益	523,156.86
合计	5,873,395.11	其他收益	5,873,395.11

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

(2) 合并成本及商誉

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

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

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

(2) 合并成本

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

3、反向购买

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

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	30.00%	70.00%	设立
重庆大正保安服务有限公司	重庆	重庆市渝中区	保安服务	80.00%	20.00%	设立
四川民兴物业管理有限公司	成都	成都市青羊区	物业服务	100.00%		非同一控制下企业合并
重庆益客精榭餐饮管理有限公司	重庆	重庆市渝中区	餐饮服务	100.00%		设立
重庆高筹智能工程有限公司	重庆	重庆市渝中区	建筑智能化系统设计、工程设计	100.00%		设立
重庆慧璧物业服务有限公司	重庆	重庆市璧山区	物业服务	100.00%		设立
重庆大正融信物业管理有限公司	重庆	重庆市沙坪坝区	物业服务	60.00%		设立
重庆重报物业管理有限责任公司	重庆	重庆市渝中区	物业服务	60.00%		非同一控制下企业合并
重庆新大正航空科技有限公司	重庆	重庆市渝中区	航空管理服务	51.00%		设立
深圳慧链云科技有限公司	深圳	深圳市南山区	软件开发	100.00%		设立
贵阳市大正辉尚智慧城市运营服务有限公司	贵阳	贵阳市观山湖区	物业服务	50.00%		设立
青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司	青岛	青岛市李沧区	物业服务	65.00%		设立
重庆大疆商业管理有限公司	重庆	重庆市渝中区	商务服务业	100.00%		设立
重庆智邦整合企业管理咨询有限公司	重庆	重庆市渝中区	企业管理咨询	100.00%		设立
上海新大正新企业服务有限公司	上海	上海市虹口区	企业管理咨询	100.00%		设立
南阳新大正物业服务有限责任公司	南阳	南阳市城乡一体化示范区	物业服务	51.00%		设立
贵阳市大正慧能智慧城市运营服务有限公司	贵阳	贵阳市观山湖区	城市运营服务	51.00%		设立
重庆大正贵博城市环境服务有限公司	重庆	重庆市涪陵区	城市运营服务	51.00%		设立
重庆新大正美餐餐饮服务有限公司	重庆	重庆市渝中区	餐饮服务	51.00%		设立

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
重庆保税港区港佳综合服务	重庆	重庆市江北区	综合服务	40.00%		权益法

有限公司						
------	--	--	--	--	--	--

4、重要的共同经营

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

6、其他

十、与金融工具相关的风险

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允 价值计量	第三层次公允价 值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			32,914,874.00	32,914,874.00
(2) 权益工具投资			32,914,874.00	32,914,874.00
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			78,613,220.00	78,613,220.00
(四) 投资性房地产			78,613,220.00	78,613,220.00
2. 出租的建筑物			78,613,220.00	78,613,220.00
持续以公允价值计量的资产总额			111,528,094.00	111,528,094.00

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

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

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

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

本公司的实际控制人情况

股东名称	与公司关系	持股比例(%)	备注
王宣	股东	28.49	[注 1]
李茂顺	股东	6.87	[注 2]
陈建华	股东	1.72	[注 3]
廖才勇	股东	1.65	[注 4]

[注 1]截至 2022 年 6 月 30 日，王宣持有本公司 28.49%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 27.1311%出资并任执行合伙企业事务的普通合伙人

[注 2]截至 2022 年 6 月 30 日，李茂顺持有本公司 6.87%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 2022 年 6 月 30 日，陈建华持有本公司 1.72%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 2022 年 6 月 30 日，廖才勇持有本公司 1.65%股权，同时在本公司股东重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）持有 7.20%出资并任执行合伙企业事务的普通合伙人

[注 5]截至 2022 年 6 月 30 日，重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）持有本公司 17.19%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。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
重庆大正清洁服务有限公司	公司持有 10%股份
前海勤博教育科技（深圳）有限公司	实际控制人担任董事，公司持有 2.5%股份
王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇	公司实际控制人
刘文波、张乐、王荣、刘星、徐丽霞（已离任）、张璐、彭波、许翔、杭建鹏、王萍、吴云、柯贤阳、何小梅、高文田、徐杏东、王江江、陈传宇、杨谭、古希印、翁家林、田维正、罗东秋、熊淑英	公司董事、监事、高级管理人员

重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	持有公司 5%以上股份股东
重庆大正模特艺术有限公司	控股股东王宣投资的公司（25%大股东）
重庆旅商投资（集团）有限公司	公司参股子公司
重庆德同领航创业投资中心（有限合伙）	公司参股子公司
重庆洛夫特装饰工程有限公司	本公司董监高任职的公司
重庆大学经济与工商管理学院	本公司董监高任职的公司
重庆银行股份有限公司	本公司董监高任职的公司
中电科声光电科技股份有限公司	本公司董监高任职的公司
四川天兆猪业股份有限公司	本公司董监高任职的公司
重庆丽达律师事务所	本公司董监高任职的公司
前海领航（重庆）股权投资基金管理有限公司	本公司董监高任职的公司
湖南味菇坊生物科技有限公司	本公司董监高任职的公司
上海久耶供应链管理有限公司	本公司董监高任职的公司
重庆易宠科技有限公司【注 1】	本公司董监高任职的公司
北京元发投资管理有限公司	本公司董监高任职的公司
南京领行科技股份有限公司	本公司董监高任职的公司
湖北荣巽领行科技创业投资基金合伙企业（有限合伙）	本公司董监高任职的公司
咸宁荣巽智慧出行产业投资基金（有限合伙）	本公司董监高任职的公司
北京鼎迎咨询管理有限公司	本公司董监高任职的公司
重庆业如红土股权投资基金管理有限公司	本公司董监高任职的公司
重庆网泰科技有限公司	本公司董监高任职的公司
重庆深渝创新投资管理有限公司	本公司董监高任职的公司
重庆西永创新投资有限公司	本公司董监高任职的公司
成都红土菁科创业投资管理有限公司	本公司董监高任职的公司
成都工投红土创新投资有限公司	本公司董监高任职的公司
成都红土创新投资管理有限公司	本公司董监高任职的公司
成都创新投资管理有限公司	本公司董监高任职的公司
贵州红土创业投资有限公司	本公司董监高任职的公司
广西桂深红土创业投资有限公司	本公司董监高任职的公司
广西桂深红土投资管理有限公司	本公司董监高任职的公司
南宁红土邕深创业投资有限公司	本公司董监高任职的公司
贵州红土创新资本管理有限公司	本公司董监高任职的公司
云南红土创新企业管理有限公司	本公司董监高任职的公司
云南红土创业投资有限责任公司	本公司董监高任职的公司

重庆市园林建筑工程（集团）股份有限公司	本公司董监高任职的公司
云南杨丽萍影视发展有限公司	本公司董监高任职的公司
黄山徽之恋文化传播有限公司	本公司董监高任职的公司
云南滇科涂镀层材料有限公司	本公司董监高任职的公司
重庆华林自控仪表股份有限公司	本公司董监高任职的公司
重庆大唐测控技术有限公司	本公司董监高任职的公司
成都美尔贝科技股份有限公司	本公司董监高任职的公司
德蓝水技术股份有限公司	本公司董监高任职的公司
欧菲斯集团股份有限公司	本公司董监高任职的公司
重庆市紫建电子股份有限公司	本公司董监高任职的公司
四川优机实业股份有限公司	本公司董监高任职的公司
云南杨丽萍文化传播股份有限公司	本公司董监高任职的公司
深圳市普乐方文化科技股份有限公司	本公司董监高任职的公司
云南无线数字电视文化传媒股份有限公司	本公司董监高任职的公司
四川润兆渔业有限公司	本公司董监高任职的公司
昆明嘉和科技股份有限公司	本公司董监高任职的公司
四川饭扫光食品集团股份有限公司	本公司董监高任职的公司
成都城投航睿物业管理有限公司【注 2】	本公司董监高任职的公司
重庆市中科大业建筑科技有限公司【注 3】	本公司董监高任职的公司
重庆涪商投资控股集团股份有限公司【注 4】	本公司董监高任职的公司
中科德银（珠海）基金管理有限公司【注 5】	本公司董监高任职的公司
重庆商汇小额贷款股份有限公司【注 6】	本公司董监高任职的公司
深圳前海中科德银基金管理有限公司【注 7】	本公司董监高任职的公司
重庆恒昇大业建筑科技集团有限公司【注 8】	本公司董监高任职的公司

【注 1】2022 年 4 月已辞任董事；

【注 2】2021 年 7 月 13 日已辞任董事，未完成工商变更手续；

【注 3】至【注 8】杨谭担任 6 家公司董事职务，均受重庆市中科控股有限公司指派，其 2021 年 7 月已从重庆市中科控股有限公司离职，后续重庆市中科控股有限公司将另行指派人员接替其 6 家公司董事职务。

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
重庆大正清洁服务有限公司	提供劳务派遣服务和劳务外包服务	551,257.86	551,257.86		821,570.58

6、关联方应收应付款项

(1) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	重庆大正清洁服务有限公司	0.00	275,628.94
应付账款	王宣	0.00	33,600.00
合计		0.00	364,158.36

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	1,358,000.00
公司本期行权的各项权益工具总额	0.00
公司本期失效的各项权益工具总额	0.00

(1) 2022 年度限制性股票激励计划

根据公司第二届董事会第十一次会议和 2021 年年度股东大会审议通过的《关于公司〈2022 年限制性股票激励计划(草案)〉及其摘要的议案》以及第二届董事会第十二次会议决议，公司拟通过定向增发的方式向激励对象授予限制性股票数量 100 万股(其中首次授予限制性股票 94 万股，首次授予激励对象 15 人，预留限制性股票 6 万股)，每股面值 1 元，授予价格为 16.78 元/股。根据公司第二届董事会第十三次会议决议，将本次股权激励计划授予的限制性股票数量调整为 140 万股，首次授予数量调整为 131.6 万股，授予价格调整为每股人民币 11.63 元/股，预留授予数量调整为 8.2 万股。并向 1 名授予对象授予 4.2 万股预留限制性股票，每股面值 1 元，授予价格 11.81 元/股。截至 2022 年 6 月 7 日，公司已收到 16 名股权激励对象以货币资金缴纳的限制性股票认购 15,801,100.00 元，其中计入股本 1,358,000.00 元，计入资本公积(股本溢价)14,443,100.00 元。

激励计划的主要内容：

- 1) 公司授予激励对象限制性股票数量为 135.80 万股，激励计划的有效期为 60 个月，在限制性股票解除限售期内，若达到激励计划规定的行权/解除限售条件，激励对象可分四次申请行权/解除限售；
- 2) 首次授予限制性股票的认购价格为 11.63 元/股，预留授予限制性股票的认购价格为 11.81 元/股；
- 3) 有效期为自授权日起 60 个月；

4) 首次授予日为 2022 年 4 月 18 日，预留授予日为 2022 年 6 月 2 日；

5) 行权/解除限售条件：

① 公司层面业绩考核要求

本激励计划考核年度为 2022-2025 年四个会计年度，每个会计年度考核一次，在解除限售的各个会计年度中，分年度进行业绩考核并解除限售，以达到业绩考核目标作为激励对象的解除限售条件。参照 2021 年限制性股票激励计划中 2022-2025 年考核目标保持一致，以 2020 年度营业收入、净利润值为基数，对各考核年度的营业收入增长率、净利润增长率进行考核，根据上述指标每年对应的完成情况核算公司层面解锁比例。公司业绩考核目标及解锁比例安排如下表所示：

归属安排	对应考核年度	业绩考核目标
第一个解除限售期	2022 年	营业收入同比 2020 年增长不低于 110%；并且公司净利润同比 2020 年增长不低于 90%
第二个解除限售期	2023 年	营业收入同比 2020 年增长不低于 200%；并且公司净利润同比 2020 年增长不低于 150%
第三个解除限售期	2024 年	营业收入同比 2020 年增长不低于 280%；并且公司净利润同比 2020 年增长不低于 210%
第四个解除限售期	2025 年	营业收入同比 2020 年增长不低于 360%；并且公司净利润同比 2020 年增长不低于 280%

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

公司未满足上述业绩考核目标的，所有激励对象对应考核当年可解除限售的限制性股票均不得解除限售，由公司按授予价格回购注销。

② 组织层面绩效考核要求

激励对象的绩效评价结果分为合格、不合格两个等级，考核评价表适用于考核对象。组织层面的业绩考核根据被激励对象所在组织绩效核心业绩指标年度考核得分。按照组织层面的完成情况，完成当年核心业绩指标考核即为合格 100%，未完成则是不合格为 0，由公司按授予价格回购注销。

公司对业务单元绩效考核的重点为业务单元经营业绩，绩效指标重点为财务指标，即每一年度年初根据集团整体战略安排下达的核心预算指标；对职能与平台部门绩效考核的重点为支持战略实现的核心管理指标，绩效指标重点体现本部门对公司和业务单元的核心价值及贡献。

③ 个人层面绩效考核要求

公司人力资源中心将负责对激励对象每个考核年度的综合考评进行打分，薪酬与考核委员会负责审核公司绩效考评的执行过程和结果，并依照审核的结果确定激励对象解除限售的比例。

激励对象的绩效评价结果分为 A、B、C、D、E 五个等级，考核评价表适用于考核对象。届时根据下表确定激励对象解除限售的比例：

评价分数	B 及以上 (A、B)	C	D	E (得分 < 60)
标准系数	1.0	0.8	0.6	0

激励对象个人当年实际解除限售额度=个人当年计划解除限售额度×集团层面解除限售比例×组织层面绩效考核系数×个人层面标准系数。

激励对象因考核当年不能解除限售的限制性股票，由公司按授予价格回购注销。

6) 解除限售安排：若达到激励计划规定的解除限售条件，激励对象可分四次申请解除限售，自授予日起 12 个月后、24 个月后、36 个月、48 个月后分别可申请解除限售额度上限为授予限制性股票总量的 30%、30%、20%、20%，各批实际解除限售数量与激励对象考核结果挂钩。激励对象考核当年不能解除限售的限制性股票，由公司回购注销。

(2) 报告期内《2021 年限制性股票激励计划》股票回购情况

2021 年 12 月，鉴于股权激励对象张民胜因个人原因离职，不再符合激励条件，公司决定对其已获授但尚未解锁的限制性股票合计 3.75 万股进行回购。经公司 2022 年 3 月 25 日召开第二届董事会第十一次会议审议通过本次回购事项，涉及 2021 年股权激励计划首次授予的限制性股票 3.75 万股，回购后 2021 年股权激励计划首次授予限制性股票的数量由 152.25 万股调整为 148.5 万股。

2022 年 6 月 2 日，公司召开第二届董事会第十三次会议，审议通过了《关于 2021 年限制性股票激励计划第一个解除限售期解除限售条件成就的议案》《关于调整 2021 年限制性股票激励计划回购数量和回购价格的议案》《关于回购注销 2021 年限制性股票激励计划部分限制性股票的议案》。公司 2021 年度限制性股票激励计划中 5 名激励对象的第一个解除限售期的组织绩效考核结果为“良好”，组织层面可解除限售比例按同比例得分，未达到全部解除限售的条件。根据考核结果，上述 5 名激励对象对应的未能解除限售的限制性股票 14,512 股将由公司回购注销。因回购期间公司实施了 2021 年度权益分派，相应调整回购数量由 14,512 股调整为 20,317 股，回购价格由 17.58 元/股调整为 12.20 元/股。本次用于回购限制性股票的资金总额约为 24.79 万元，资金来源为公司自有资金。

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	授予日的市场价格
可行权权益工具数量的确定依据	根据最新取得的可行权职工数、职工考核变动等后续信息进行估计
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	32,164,379.80
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	15,230,444.78

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

5、其他

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

1. 开出保函

截至 2022 年 6 月 30 日止，开具的保函如下：

品 种	交易金额	保证金余额	备注
保函-人民币	42,502,838.35	10,503,658.55	

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

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要或有事项。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十五、资产负债表日后事项

十六、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	507,128.65	0.11%	507,128.65	100.00%	0.00	507,128.65	0.19%	507,128.65	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	454,290,014.35	99.89%	7,562,133.93	1.66%	446,727,880.42	273,196,000.26	99.81%	14,479,489.67	5.30%	258,716,510.59
其中：										
合计	454,797,143.00	100.00%	8,069,262.58	1.77%	446,727,880.42	273,703,128.91	100.00%	14,986,618.32	5.48%	258,716,510.59

按单项计提坏账准备：

单位：元

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

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
信用风险特征组合	444,539,594.75	7,562,133.93	1.70%
合并范围内关联方组合	9,750,419.60		
合计	454,290,014.35	7,562,133.93	

确定该组合依据的说明：

信用风险特征组合中，采用账龄损失率对照表计提坏账准备的应收账款

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
0-3 月（含 3 月，以下同）	376,150,926.74	3,761,509.27	1.00%
4-6 月	39,800,963.55	1,194,028.91	3.00%
7-12 月	24,111,868.25	1,205,593.41	5.00%
1 至 2 年	2,776,738.64	277,673.86	10.00%
2 至 3 年	551,883.49	165,565.05	30.00%
3 至 4 年	289,001.46	144,500.73	50.00%
4 至 5 年	224,749.60	179,799.68	80.00%

5 年以上	633,463.02	633,463.02	100.00%
合计	444,539,594.75	7,562,133.93	

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

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	447,769,975.01
0-3 月（含 3 月，以下同）	381,704,328.74
4-6 月	40,421,803.55
7-12 月	25,643,842.72
1 至 2 年	4,820,941.77
2 至 3 年	551,883.49
3 年以上	1,654,342.73
3 至 4 年	415,368.12
4 至 5 年	605,511.59
5 年以上	633,463.02
合计	454,797,143.00

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备的应收账款	507,128.65					507,128.65
按组合计提坏账准备的应收账款	14,479,489.67	-6,917,355.74				7,562,133.93
合计	14,986,618.32	-6,917,355.74	0.00	0.00	0.00	8,069,262.58

（3）本期实际核销的应收账款情况

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
客户一	35,975,506.10	7.91%	1,120,301.06
客户二	17,557,686.16	3.86%	345,822.92
客户三	14,432,912.46	3.17%	521,632.75
客户四	8,768,679.87	1.93%	164,876.91
客户五	7,603,965.13	1.67%	163,680.82
合计	84,338,749.72	18.54%	

(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	167,905,885.70	123,385,376.38
合计	167,905,885.70	123,385,376.38

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内关联方往来	62,506,291.54	27,659,333.76
履约保证金	85,801,004.74	79,060,023.05
投标保证金	15,111,087.00	13,555,318.98
项目备用金	7,006,619.76	3,906,947.36
代收代付水电费	1,468,716.36	1,923,489.33
其他	3,585,250.43	4,794,450.38
合计	175,478,969.83	130,899,562.86

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)	
2022 年 1 月 1 日余额	4,772,127.16	453,907.74	2,288,151.58	7,514,186.48
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段	-56,904.09	56,904.09		0.00
--转入第三阶段		-96,889.48	96,889.48	0.00
本期计提	782,214.44	-300,114.17	-423,202.62	58,897.65
2022 年 6 月 30 日余额	5,497,437.51	113,808.18	1,961,838.44	7,573,084.13

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内(含 1 年)	172,455,041.67
1 至 2 年	1,138,081.84
2 至 3 年	968,894.79

3 年以上	916,951.53
3 至 4 年	354,466.42
4 至 5 年	491,093.60
5 年以上	71,391.51
合计	175,478,969.83

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,029,670.40					1,029,670.40
按组合计提坏账准备的应收账款	7,514,186.48	-970,772.75				6,543,413.73
合计	8,543,856.88	-970,772.75	0.00	0.00	0.00	7,573,084.13

4) 本期实际核销的其他应收款情况

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
客户一	合并范围内关联方往来	27,123,381.61	1 年以内	15.46%	0.00
客户二	合并范围内关联方往来	17,948,232.06	1 年以内	10.23%	0.00
客户三	履约保证金	10,257,077.03	1 年以内	5.85%	512,853.85
客户四	合并范围内关联方往来	8,147,499.22	1 年以内	4.64%	0.00
客户五	合并范围内关联方往来	6,286,112.75	1 年以内、1-2 年	3.58%	0.00
合计		69,762,302.67		39.76%	512,853.85

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	182,359,000.00	1,550,000.00	180,809,000.00	182,359,000.00	1,550,000.00	180,809,000.00
对联营、合营企业投资	5,657,332.22		5,657,332.22	1,247,664.22		1,247,664.22
合计	188,016,332.22	1,550,000.00	186,466,332.22	183,606,664.22	1,550,000.00	182,056,664.22

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
重庆大世界保洁有限公司	1,378,000.00					1,378,000.00	
重庆大正融信物业管理有限公司	300,000.00					300,000.00	
重庆益客精榭餐饮管理有限公司							550,000.00
重庆大正保安服务有限公司	4,800,000.00					4,800,000.00	
重庆智邦整合企业管理咨询有限公司							1,000,000.00
重庆高筹智能工程有限公司	7,000,000.00					7,000,000.00	
重庆大疆商业管理有限公司	500,000.00					500,000.00	
重庆慧璧物业服务集团有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00	
青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司	1,950,000.00					1,950,000.00	
四川民兴物业管理有限公司	97,000,000.00					97,000,000.00	
贵阳市大正辉尚智慧城市运营服务有限公司	3,000,000.00					3,000,000.00	
深圳慧链云科技有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
贵阳市大正慧能智慧城市运营服务有限公司	1,020,000.00					1,020,000.00	
南阳新大正物业服务有限责任公司	1,530,000.00					1,530,000.00	
重庆重报物业管理有限责任公司	9,750,000.00					9,750,000.00	
重庆大正贵博城市环境服务有限公司	1,530,000.00					1,530,000.00	
重庆新大正美餐餐饮服务服务有限公司	51,000.00					51,000.00	
合计	180,809,000.00					180,809,000.00	1,550,000.00

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
二、联营企业												
成都嘉峰世界清洁保养有限公司	1,247,664.22										1,247,664.22	
重庆保税港区港佳综合服务有限公司		4,409,668.00									4,409,668.00	
小计	1,247,664.22	4,409,668.00		0.00							5,657,332.22	
二、联营企业												
合计	1,247,664.22										5,657,332.22	

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,013,908,620.89	835,920,963.62	662,143,500.13	525,085,911.48
其他业务	268,384.92		231,537.21	
合计	1,014,177,005.81	835,920,963.62	662,375,037.34	525,085,911.48

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	72,409,242.76	840,000.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益	570,649.00	793,861.13
合计	72,979,891.76	1,633,861.13

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	-148,185.72	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	2,921,965.48	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	5,988,427.74	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	163,665.93	
减：所得税影响额	1,301,421.34	
少数股东权益影响额	102,538.47	
合计	7,521,913.62	--

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	9.19%	0.4117	0.4091
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.45%	0.3785	0.3760