

新大正物业集团股份有限公司

2021 年度财务审计报告

---

---

# 重庆市注册会计师协会 业务报告防伪标识信息



扫描二维码、访问 <http://ywxt.cqicpa.org.cn>，  
和关注微信公众号 cqicpa 输入防伪标识均可查询报告信息。

防伪标识编码：0220 3251 1470 0640 51

报告文号：天健审（2022）8-118号

客户名称：新大正物业集团股份有限公司

事务所名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

报告类型：报表审计 无保留意见

报告出具日期：2022-03-25

报告录入日期：2022-03-25

签字注册会计师：陈应爵、李小燕

说明：本页信息仅证明该报告已在重庆市注册会计师协会报备，不能视作重庆市注册会计师协会对报告真实性做出任何形式的保证。

# 目 录

一、审计报告	第 1—6 页
二、财务报表	第 7—14 页
(一) 合并资产负债表	第 7 页
(二) 母公司资产负债表	第 8 页
(三) 合并利润表	第 9 页
(四) 母公司利润表	第 10 页
(五) 合并现金流量表	第 11 页
(六) 母公司现金流量表	第 12 页
(七) 合并所有者权益变动表	第 13 页
(八) 母公司所有者权益变动表	第 14 页
三、财务报表附注	第 15—90 页

# 审计报告

天健审〔2022〕8-118号

新大正物业集团股份有限公司全体股东：

## 一、 审计意见

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

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

## 二、 形成审计意见的基础

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

## 三、 关键审计事项

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

对这些事项单独发表意见。

## （一）收入确认

### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注(三)二十二及附注五(二)1。

新大正公司的营业收入主要来自于物业服务。2021 年度，新大正公司营业收入为 208,826.39 万元，为合并利润表的重要组成项目。其中物业服务收入为 208,752.34 万元，占营业收入的 99.96%。新大正公司目前承揽了公共物业、学校物业、商住物业、航空物业、办公物业等五大业态的物业管理服务，服务范围广且项目零散。由于物业服务收入涉及的项目零散，存在金额不准确或计入不正确会计期间的风险，因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

### 2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

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

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

(3) 对主要客户的交易金额实施函证程序；

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

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

(6) 实施截止测试，检查物业服务收入是否在恰当的会计期间确认；

(7) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

## （二）应收账款减值

### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(八)及附注五(一)3。

截至 2021 年 12 月 31 日，新大正公司应收账款账面余额为 34,249.35 万元，

坏账准备为 2,128.24 万元，账面价值为 32,121.11 万元。

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

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

## 2. 审计应对

针对应收账款减值，我们实施的审计程序主要包括：

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

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

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

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

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

(6) 检查应收账款的期后回款情况，评价管理层计提应收账款坏账准备的

合理性；

(7) 检查与应收账款减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

#### **四、其他信息**

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

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

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

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

#### **五、管理层和治理层对财务报表的责任**

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

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

新大正公司治理层（以下简称治理层）负责监督新大正公司的财务报告过程。

#### **六、注册会计师对财务报表审计的责任**

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

者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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



中国注册会计师：  
（项目合伙人）



中国注册会计师：



二〇二二年三月二十五日

# 合并资产负债表

2021年12月31日

会合01表

单位：人民币元

编制单位：新大正物业集团股份有限公司

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	670,445,813.77	676,509,280.48	短期借款			
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	2		220,685.00	应付票据			
应收账款	3	321,211,120.78	202,740,087.00	应付账款	18	96,055,461.54	82,512,920.54
应收款项融资				预收款项			
预付款项	4	12,537,252.50	5,849,691.83	合同负债	19	33,095,336.55	26,141,529.90
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	5	122,012,955.32	86,209,910.23	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	20	187,691,128.15	156,895,250.67
存货	6	6,749,332.08	2,355,623.57	应交税费	21	28,136,714.56	26,820,835.62
合同资产				其他应付款	22	76,431,515.30	75,110,725.97
持有待售资产				应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	7	359,904.18		持有待售负债			
流动资产合计		1,133,316,378.63	973,885,278.11	一年内到期的非流动负债	23	9,268,888.59	
				其他流动负债	24	1,991,604.63	1,783,303.93
				流动负债合计		432,670,649.32	369,264,566.63
				非流动负债：			
				保险合同准备金			
				长期借款			
				应付债券			
				其中：优先股			
				永续债			
				租赁负债	25	23,368,348.56	
				长期应付款			
				长期应付职工薪酬			
				预计负债			
				递延收益	26	7,909,753.59	8,196,753.63
				递延所得税负债	16	2,375,915.62	1,853,123.75
				其他非流动负债			
				非流动负债合计		33,654,017.77	10,049,877.38
				负债合计		466,324,667.09	379,314,444.01
非流动资产：				所有者权益(或股东权益)：			
发放贷款和垫款				实收资本(或股本)	27	162,681,000.00	107,464,000.00
债权投资				其他权益工具			
其他债权投资				其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资				资本公积	28	449,342,223.48	461,642,336.82
其他权益工具投资	8	32,914,874.00	32,914,874.00	减：库存股	29	26,106,300.00	
其他非流动金融资产				其他综合收益	30	9,987,558.51	9,987,558.51
投资性房地产	9	46,307,400.00	44,030,300.00	专项储备			
固定资产	10	138,033,463.40	129,052,025.52	盈余公积	31	55,548,726.18	42,744,398.16
在建工程	11	10,853,854.45	6,274,863.97	一般风险准备			
生产性生物资产				未分配利润	32	322,623,986.31	228,463,713.24
油气资产				归属于母公司所有者权益合计		974,077,194.48	850,302,006.73
使用权资产	12	31,368,061.59		少数股东权益		13,312,243.88	2,939,055.61
无形资产	13	6,843,806.20	5,171,272.30	所有者权益合计		987,389,438.36	853,241,062.34
开发支出							
商誉	14	40,209,217.66	36,890,696.19				
长期待摊费用	15	3,008,544.24	145,280.46				
递延所得税资产	16	7,173,305.28	4,190,915.80				
其他非流动资产	17	3,685,200.00					
非流动资产合计		320,397,726.82	258,670,228.24				
资产总计		1,453,714,105.45	1,232,555,506.35	负债和所有者权益总计		1,453,714,105.45	1,232,555,506.35

天津会计师事务所(特殊普通合伙)  
审核之章

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 母 公 司 资 产 负 债 表

2021年12月31日

会企01表

单位:人民币元

编制单位:新大正物业集团股份有限公司

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益	注释号	期末数	上年年末数
流动资产:				流动负债:			
货币资金		504,823,435.88	590,380,611.06	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据			220,685.00	应付票据			
应收账款	1	258,716,510.59	145,219,733.31	应付账款		75,701,460.61	47,772,714.36
应收款项融资				预收款项			
预付款项		9,767,767.55	4,866,927.67	合同负债		25,845,112.76	20,684,348.98
其他应收款	2	123,385,376.38	85,757,189.81	应付职工薪酬		148,565,471.79	120,148,004.67
存货		6,353,367.23	1,909,244.78	应交税费		24,140,302.67	19,583,132.39
合同资产				其他应付款		74,992,014.63	68,755,224.39
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		8,986,868.96	
其他流动资产				其他流动负债		1,566,443.28	1,485,043.65
流动资产合计		903,046,457.63	828,354,391.63	流动负债合计		359,797,674.70	278,428,468.44
				非流动负债:			
非流动资产:				长期借款			
债权投资				应付债券			
其他债权投资				其中: 优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	3	182,056,664.22	113,928,000.00	租赁负债		20,585,524.73	
其他权益工具投资				长期应付款			
其他非流动金融资产		32,414,874.00	32,414,874.00	长期应付职工薪酬			
投资性房地产		46,307,400.00	44,030,300.00	预计负债			
固定资产		102,484,870.01	92,917,260.22	递延收益		7,909,753.59	8,196,753.63
在建工程		949,282.32	6,274,863.97	递延所得税负债		2,375,915.62	1,853,123.75
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		30,871,193.94	10,049,877.38
使用权资产		28,251,217.11		负债合计		390,668,868.64	288,478,345.82
无形资产		6,669,272.35	5,171,272.30	所有者权益(或股东权益):			
开发支出				实收资本(或股本)		162,681,000.00	107,464,000.00
商誉				其他权益工具			
长期待摊费用		3,008,544.24	145,280.46	其中: 优先股			
递延所得税资产		6,601,851.97	3,991,653.19	永续债			
其他非流动资产		3,500,000.00		资本公积		449,827,938.32	462,004,703.30
非流动资产合计		412,243,976.22	298,873,504.14	减: 库存股		26,106,300.00	
资产总计		1,315,290,433.85	1,127,227,895.77	其他综合收益		9,987,558.51	9,987,558.51
				专项储备			
				盈余公积		55,548,726.18	42,744,398.16
				未分配利润		272,682,642.20	216,548,889.98
				所有者权益合计		924,621,565.21	838,749,549.95
				负债和所有者权益总计		1,315,290,433.85	1,127,227,895.77

天健会计师事务所(特殊普通合伙)  
审核之章

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:



# 合并利润表

2021年度

会合02表

编制单位：新正物业集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入	1	2,088,263,923.21	1,318,348,771.98
其中：营业收入	1	2,088,263,923.21	1,318,348,771.98
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,902,230,471.81	1,182,099,917.70
其中：营业成本	1	1,698,386,546.83	1,035,938,976.86
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	12,577,207.25	8,512,298.60
销售费用	3	34,992,563.42	23,126,423.67
管理费用	4	163,196,495.30	119,777,658.08
研发费用			
财务费用	5	-6,922,340.99	-5,255,439.51
其中：利息费用		1,122,830.86	
利息收入		8,991,716.14	5,898,457.34
加：其他收益	6	17,736,632.69	17,329,144.73
投资收益（损失以“-”号填列）	7	390,706.78	5,968,023.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8	2,277,100.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	9	-7,303,243.63	-4,177,568.27
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		199,134,647.24	155,368,454.73
加：营业外收入	10	142,428.23	135,853.13
减：营业外支出	11	570,368.11	578,456.84
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		198,706,707.36	154,925,851.02
减：所得税费用	12	32,326,328.72	22,946,676.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		166,380,378.64	131,979,174.73
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		166,380,378.64	131,979,174.73
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		166,069,801.09	131,206,852.86
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		310,577.55	772,321.87
六、其他综合收益的税后净额			9,987,558.51
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			9,987,558.51
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	13		9,987,558.51
七、综合收益总额		166,380,378.64	141,966,733.24
归属于母公司所有者的综合收益总额		166,069,801.09	141,194,411.37
归属于少数股东的综合收益总额		310,577.55	772,321.87
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		1.03	0.81
（二）稀释每股收益		1.03	0.81

天健会计师事务所(特殊普通合伙)  
审核之章

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 母公司利润表

2021年度

会企02表

编制单位：新天正物业集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	1,584,597,145.60	1,129,382,556.61
减：营业成本	1	1,277,161,060.07	881,422,811.49
税金及附加		9,260,581.63	6,981,520.03
销售费用		32,286,086.36	22,551,870.66
管理费用		129,750,595.58	107,514,084.68
研发费用			
财务费用		-6,567,773.88	-5,124,318.46
其中：利息费用		994,555.67	
利息收入		8,366,186.98	5,715,325.84
加：其他收益		12,291,446.40	14,564,863.48
投资收益（损失以“-”号填列）	2	1,520,981.00	12,196,023.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		290,274.22	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		2,277,100.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-5,636,537.14	-1,331,120.18
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		153,159,586.10	141,466,355.50
加：营业外收入		123,082.24	135,173.51
减：营业外支出		345,312.49	552,470.64
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		152,937,355.85	141,049,058.37
减：所得税费用		24,894,075.61	20,374,541.23
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		128,043,280.24	120,674,517.14
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		128,043,280.24	120,674,517.14
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			9,987,558.51
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			9,987,558.51
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			9,987,558.51
六、综合收益总额		128,043,280.24	130,662,075.65
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

天健会计师事务所(特殊普通合伙)  
审核之章

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 合并现金流量表

2021年度

会合03表

编制单位：新大正物业集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,099,518,208.04	1,389,995,123.39
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1	24,617,830.22	24,755,771.73
经营活动现金流入小计		2,124,136,038.26	1,414,750,895.12
购买商品、接受劳务支付的现金		430,009,556.74	238,521,697.15
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,386,401,213.38	852,903,388.40
支付的各项税费		138,056,213.97	81,718,629.51
支付其他与经营活动有关的现金	2	97,779,545.65	68,281,382.57
经营活动现金流出小计		2,052,246,529.74	1,241,425,097.63
经营活动产生的现金流量净额		71,889,508.52	173,325,797.49
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		70,194,277.78	564,280,974.99
取得投资收益收到的现金		196,429.00	1,687,049.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		430,758.47	234,763.81
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		70,821,465.25	566,202,787.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		32,993,641.61	22,107,114.68
投资支付的现金		70,000,000.00	560,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		16,116,819.59	50,256,990.55
支付其他与投资活动有关的现金	3		10,057,266.36
投资活动现金流出小计		119,110,461.20	642,421,371.59
投资活动产生的现金流量净额		-48,288,995.95	-76,218,583.79
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		34,736,610.00	1,050,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		6,969,000.00	1,050,000.00
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		34,736,610.00	1,050,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		59,465,200.00	44,718,453.54
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		360,000.00	300,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	4	8,770,979.48	
筹资活动现金流出小计		68,236,179.48	44,718,453.54
筹资活动产生的现金流量净额		-33,499,569.48	-43,668,453.54
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		-9,899,056.91	53,438,760.16
加：期初现金及现金等价物余额		668,972,138.13	615,533,377.97
六、期末现金及现金等价物余额		659,073,081.22	668,972,138.13

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

天健会计师事务所(特殊普通合伙)  
审核之章



# 母公司现金流量表

2021年度

会企03表

编制单位：新大正物业集团股份有限公司

单位：人民币元

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

天健会计师事务所(特殊普通合伙) 审核之章

法定代表人：  
  


主管会计工作的负责人：  
  


会计机构负责人：  
  






# 新大正物业集团股份有限公司

## 财务报表附注

2021 年度

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

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

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

本财务报表业经公司 2022 年 3 月 25 日第二届董事会第十一次会议批准对外报出。

本公司将重庆大世界保洁有限公司、重庆大正保安服务有限公司、四川民兴物业管理有限公司、重庆益客精厨餐饮管理有限公司、重庆高筹智能工程有限公司等 20 家公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注六和七之说明。

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### （二）持续经营能力评价

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。

### 三、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。

#### （一）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。

## （二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## （三）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。

## （四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

## （五）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。

## （六）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。

## （七）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。

## （八）金融工具

### 1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允

价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

## 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

### (1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

### (2) 金融资产的后续计量方法

#### 1) 以摊余成本计量的金融资产

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

#### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

#### 3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

#### 4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

### (3) 金融负债的后续计量方法

#### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

#### 4) 以摊余成本计量的金融负债

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

### (4) 金融资产和金融负债的终止确认

#### 1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

#### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上

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

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

#### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

#### 5. 金融工具减值

##### (1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益

的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

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

(3)按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

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

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不相互抵销。但同时满足下列条件的,公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:(1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利,

且该种法定权利是当前可执行的；(2) 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

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

#### (九) 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。

#### (十) 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。

#### (十一) 划分为持有待售的非流动资产或处置组

##### 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。

## (十二) 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。

## (十三) 投资性房地产

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。

## (十四) 固定资产

### 1. 固定资产确认条件

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. 各类固定资产的折旧方法

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

#### (十五) 在建工程

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

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

#### (十六) 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。

#### (十七) 无形资产

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

3. 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。

#### (十八) 部分长期资产减值

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。

#### (十九) 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。

#### (二十) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 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。

### 3. 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。

### 4. 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。

### 5. 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。

## (二十一) 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。

## (二十二) 收入

### 1. 收入确认原则

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

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

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

### 2. 收入计量原则

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

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

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

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

### 3. 收入确认的具体方法

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

#### (1) 物业服务

公司提供的劳务服务，满足客户在公司履约的同时即取得消耗公司履约所带来的经济利益，属于在某一时段内履行履约义务，公司结合经营模式和结算方式，区分两种情况确认收入：公司提供的劳务服务，有合同服务周期约定时，在履约义务履行的期间内按月确认收入；无合同服务周期约定时，在服务完成时确认收入。

#### (2) 销售商品

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

### (二十三) 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。

#### （二十四）合同资产、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资产或合同负债。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。

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。

#### （二十五）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。

#### （二十六）租赁

##### 1. 公司作为承租人

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

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

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

#### (1) 使用权资产

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

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

#### (2) 租赁负债

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

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

### 2. 公司作为出租人

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

#### (1) 经营租赁

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

#### (2) 融资租赁

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。

#### (二十七) 重要会计政策变更

##### 1. 企业会计准则变化引起的会计政策变更

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

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

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

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

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

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

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

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

② 对首次执行日前的经营租赁采用的简化处理

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

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

C. 使用权资产的计量不包含初始直接费用；

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

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

F. 首次执行日前发生租赁变更的，公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

上述简化处理对公司财务报表无显著影响。

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

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

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

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

## 四、税项

### (一) 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%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、1%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

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（以下简称民兴物业）	15%
重庆慧璧物业服务有限公司[注]	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[注]	20%
重庆大疆商业管理有限公司	20%
重庆益客精厨餐饮管理有限公司	20%
重庆新大正航空科技有限公司	20%
青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司	20%
重庆重报物业管理有限责任公司（以下简称重报物业）	20%
重庆智邦整合企业管理咨询有限公司	20%
重庆大正贵博城市环境服务有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

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

## （二）税收优惠

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

2. 根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）、《国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》

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

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

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

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

6. 根据《财政部 税务总局关于进一步支持和促进重点群体创业就业有关税收政策的通知》(财税〔2019〕22 号), 自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日, 公司及子公司招用建档立卡贫困人口, 以及在人力资源社会保障部门公共就业服务机构登记失业半年以上且持《就业创业证》或《就业失业登记证》(注明“企业吸纳税收政策”)的人员, 与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的, 自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起, 在

3年内按实际招用人数享受以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。

## 五、合并财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指财务报表上年年末数按新租赁准则调整后的2021年1月1日的数据。

### （一）合并资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

##### （1）明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	529,352.65	672,727.93
银行存款	658,543,728.57	668,299,410.20
其他货币资金	11,372,732.55	7,537,142.35
合 计	670,445,813.77	676,509,280.48

##### （2）其他说明

期末，其他货币资金系为开具保函存入保证金11,372,732.55元。

#### 2. 应收票据

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备					
商业承兑汇票					
合 计					

（续上表）

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	232,300.00	100.00	11,615.00	5.00	220,685.00
商业承兑汇票	232,300.00	100.00	11,615.00	5.00	220,685.00

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
合计	232,300.00	100.00	11,615.00	5.00	220,685.00

### 3. 应收账款

#### (1) 明细情况

##### 1) 类别明细情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	2,984,119.55	0.87	2,984,119.55	100.00	
按组合计提坏账准备	339,509,410.70	99.13	18,298,289.92	5.39	321,211,120.78
合计	342,493,530.25	100.00	21,282,409.47	6.21	321,211,120.78

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	2,984,119.55	1.37	2,984,119.55	100.00	
按组合计提坏账准备	214,581,257.29	98.63	11,841,170.29	5.52	202,740,087.00
合计	217,565,376.84	100.00	14,825,289.84	6.81	202,740,087.00

##### 2) 期末单项计提坏账准备的应收账款

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

##### 3) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	335,084,947.07	16,754,247.36	5.00
1-2年	1,508,574.30	150,857.44	10.00
2-3年	1,930,746.18	579,223.86	30.00
3-4年	229,459.20	114,729.60	50.00
4-5年	282,261.45	225,809.16	80.00
5年以上	473,422.50	473,422.50	100.00
小计	339,509,410.70	18,298,289.92	5.39

(2) 账龄情况

账龄	期末账面余额
1年以内	335,084,947.07
1-2年	1,508,574.30
2-3年	1,930,746.18
3-4年	736,587.85
4-5年	2,759,252.35
5年以上	473,422.50
合计	342,493,530.25

(3) 坏账准备变动情况

项目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	2,984,119.55							2,984,119.55
按组合计提坏账准备	11,841,170.29	6,457,119.63						18,298,289.92
小计	14,825,289.84	6,457,119.63						21,282,409.47

(4) 应收账款金额前5名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
北京首都机场物业管理有限公司	31,171,636.79	9.10	1,558,581.84
东部机场集团有限公司	18,298,195.73	5.34	914,909.79

重庆市公共租赁房管理局	13,098,891.73	3.82	785,282.64
南阳投资集团有限公司	7,651,124.29	2.23	382,556.21
中国人民解放军河北省军区保障局	7,011,125.52	2.05	350,556.28
小 计	77,230,974.06	22.54	3,991,886.76

#### 4. 预付款项

##### (1) 账龄分析

账龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内	12,537,252.50	100.00		12,537,252.50
合 计	12,537,252.50	100.00		12,537,252.50

(续上表)

账龄	期初数[注]			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内	5,636,223.03	100.00		5,636,223.03
合 计	5,636,223.03	100.00		5,636,223.03

[注]期初数与上年年末数(2020年12月31日)差异详见本财务报表附注三(二十七)1之说明

##### (2) 预付款项金额前5名情况

单位名称	账面余额	占预付款项 余额的比例 (%)
深圳市新贝田航空科技有限公司	2,264,150.88	18.06
成都京东世纪贸易有限公司	837,657.07	6.68
金蝶软件(中国)有限公司重庆分公司	815,730.94	6.51
国网四川省电力公司	600,000.00	4.79
前海超级前台(深圳)信息技术有限公司	328,946.15	2.62
小 计	4,846,485.04	38.66

#### 5. 其他应收款

##### (1) 明细情况

###### 1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	130,279,526.45	100.00	8,266,571.13	6.35	122,012,955.32
其中：其他应收款	130,279,526.45	100.00	8,266,571.13	6.35	122,012,955.32
合 计	130,279,526.45	100.00	8,266,571.13	6.35	122,012,955.32

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	93,618,742.36	100.00	7,408,832.13	7.91	86,209,910.23
其中：其他应收款	93,618,742.36	100.00	7,408,832.13	7.91	86,209,910.23
合 计	93,618,742.36	100.00	7,408,832.13	7.91	86,209,910.23

2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
履约保证金组合	89,006,994.88	5,444,909.04	6.12
投标保证金组合	14,584,318.98	741,365.95	5.08
项目备用金组合	4,049,692.66	562,167.56	13.88
代收代付水电费组合	2,875,989.20	156,882.79	5.45
其他组合	19,762,530.73	1,361,245.79	6.89
合 计	130,279,526.45	8,266,571.13	6.35

(2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1年以内	117,570,899.87
1-2年	8,959,514.76
2-3年	2,785,497.29
3-4年	465,545.63
4-5年	372,081.23

5年以上	125,987.67
合 计	130,279,526.45

(3) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 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)	
期初数	3,641,781.18	1,555,071.38	2,211,979.57	7,408,832.13
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段	-447,975.74	447,975.74		
--转入第三阶段		-278,549.73	278,549.73	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	2,684,739.56	-828,545.92	-998,454.64	857,739.00
本期收回				
本期转回				
本期核销				
期末数	5,878,545.00	895,951.47	1,492,074.66	8,266,571.13

(4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
履约保证金	89,006,994.88	71,334,601.38
投标保证金	14,584,318.98	12,480,494.00
项目备用金	4,049,692.66	3,672,048.04
代收代付水电费	2,875,989.20	2,986,884.15
其 他	19,762,530.73	3,144,714.79
合 计	130,279,526.45	93,618,742.36

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例(%)	坏账准备
重庆日报报业集团	履约保证金、 其他	12,368,887.07	1 年以内	9.49	663,444.35
北京首都机场物业管理 有限公司	履约保证金	10,257,077.03	1 年以内	7.87	512,853.85

昆明长水国际机场 有限责任公司	履约保证金、投 标保证金、其他	9,985,804.81	1年以内、1-2年	7.66	597,834.24
中国人民解放军 32619部队	投标保证金	3,460,000.00	1年以内	2.66	173,000.00
重庆邮电大学	履约保证金	2,802,333.00	1年以内	2.15	140,116.65
小计		38,874,101.91		29.83	2,087,249.09

#### 6. 存货

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价 准备	账面价值	账面余额	跌价 准备	账面价值
低值易耗品	6,749,332.08		6,749,332.08	2,355,623.57		2,355,623.57
合 计	6,749,332.08		6,749,332.08	2,355,623.57		2,355,623.57

#### 7. 其他流动资产

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
待抵扣进项税	329,393.66		329,393.66			
预交税金	30,510.52		30,510.52			
合 计	359,904.18		359,904.18			

#### 8. 其他非流动金融资产

项 目	期末数	期初数
分类为以公允价值计量且其变 动计入当期损益的金融资产	32,914,874.00	32,914,874.00
其中：权益工具投资	32,914,874.00	32,914,874.00
合 计	32,914,874.00	32,914,874.00

#### 9. 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	合 计
期初数	44,030,300.00	44,030,300.00
本期变动		

公允价值变动	2,277,100.00	2,277,100.00
期末数	46,307,400.00	46,307,400.00

## 10. 固定资产

### (1) 明细情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
账面原值					
期初数	120,200,055.49	24,685,231.08	4,011,728.91	16,627,051.34	165,524,066.82
本期增加金额	509,389.14	14,729,358.08	1,824,906.14	4,266,927.10	21,330,580.46
1) 购置		10,062,286.57	1,824,906.14	4,102,953.40	15,990,146.11
2) 在建工程转入	509,389.14	4,667,071.51			5,176,460.65
3) 企业合并增加				163,973.70	163,973.70
本期减少金额		773,769.96	398,921.94	494,769.21	1,667,461.11
1) 处置或报废		773,769.96	398,921.94	494,769.21	1,667,461.11
期末数	120,709,444.63	38,640,819.20	5,437,713.11	20,399,209.23	185,187,186.17
累计折旧					
期初数	11,572,474.19	12,361,073.03	2,971,487.52	9,567,006.56	36,472,041.30
本期增加金额	5,338,347.23	4,779,315.21	280,707.37	1,486,832.41	11,885,202.22
1) 计提	5,338,347.23	4,779,315.21	280,707.37	1,342,423.74	11,740,793.55
2) 企业合并增加				144,408.67	144,408.67
本期减少金额		485,889.91	376,847.77	340,783.07	1,203,520.75
1) 处置或报废		485,889.91	376,847.77	340,783.07	1,203,520.75
期末数	16,910,821.42	16,654,498.33	2,875,347.12	10,713,055.90	47,153,722.77
账面价值					
期末账面价值	103,798,623.21	21,986,320.87	2,562,365.99	9,686,153.33	138,033,463.40
期初账面价值	108,627,581.30	12,324,158.05	1,040,241.39	7,060,044.78	129,052,025.52

### (2) 经营租出固定资产

项 目	期末账面价值
房屋及建筑物	4,869,392.15
合 计	4,869,392.15

## 11. 在建工程

### (1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
企业信息化建设	10,853,854.45		10,853,854.45	6,274,863.97		6,274,863.97
合 计	10,853,854.45		10,853,854.45	6,274,863.97		6,274,863.97

### (2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	预算数 (万元)	期初数	本期增加	转入无形资产	转入固定资产	期末数
企业信息化建设	10,271.04	6,274,863.97	12,014,663.98	2,259,212.85	5,176,460.65	10,853,854.45
合 计	10,271.04	6,274,863.97	12,014,663.98	2,259,212.85	5,176,460.65	10,853,854.45

(续上表)

工程名称	工程累计投入 占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本 化累计金额	本期利息 资本化金额	本期利息资本 化率(%)	资金来源
企业信息化建设	23.84	23.84				募集资金、自筹
合 计						

## 12. 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	机器设备	合 计
账面原值			
期初数	7,655,975.84	656,658.10	8,312,633.94
本期增加金额	29,354,051.83		29,354,051.83
1) 租入	29,354,051.83		29,354,051.83
本期减少金额			
期末数	37,010,027.67	656,658.10	37,666,685.77
累计折旧			
期初数			

项 目	房屋及建筑物	机器设备	合 计
本期增加金额	5,992,183.73	306,440.45	6,298,624.18
1) 计提	5,992,183.73	306,440.45	6,298,624.18
本期减少金额			
期末数	5,992,183.73	306,440.45	6,298,624.18
减值准备			
期初数			
本期增加金额			
1) 计提			
本期减少金额			
期末数			
账面价值			
期末账面价值	31,017,843.94	350,217.65	31,368,061.59
期初账面价值[注]	7,655,975.84	656,658.10	8,312,633.94

[注]期初数与上年年末数(2020年12月31日)差异详见本财务报表附注三(二十七)1之说明

### 13. 无形资产

项 目	软件	合 计
账面原值		
期初数	9,344,203.52	9,344,203.52
本期增加金额	3,583,782.77	3,583,782.77
1) 购置	1,324,569.92	1,324,569.92
2) 在建工程转入	2,259,212.85	2,259,212.85
本期减少金额		
期末数	12,927,986.29	12,927,986.29
累计摊销		
期初数	4,172,931.22	4,172,931.22
本期增加金额	1,911,248.87	1,911,248.87
1) 计提	1,911,248.87	1,911,248.87

本期减少金额		
期末数	6,084,180.09	6,084,180.09
账面价值		
期末账面价值	6,843,806.20	6,843,806.20
期初账面价值	5,171,272.30	5,171,272.30

#### 14. 商誉

##### (1) 明细情况

被投资单位名称	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
民兴物业	36,890,696.19		36,890,696.19	36,890,696.19		36,890,696.19
重报物业	3,318,521.47		3,318,521.47			
合计	40,209,217.66		40,209,217.66	36,890,696.19		36,890,696.19

##### (2) 商誉账面原值

被投资单位名称	期初数	本期企业合并形成	本期减少		期末数
			处置	其他	
民兴物业	36,890,696.19				36,890,696.19
重报物业		3,318,521.47			3,318,521.47
合计	36,890,696.19	3,318,521.47			40,209,217.66

##### (3) 商誉减值测试过程

##### 1) 商誉所在资产组或资产组组合相关信息

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

##### 2) 商誉减值测试的过程与方法、结论

### ① 民兴物业

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

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

根据公司聘请的重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司出具的《评估报告》(重康评报字(2021)第565号),包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值为3,957.63万元,可收回金额为22,039.82万元,商誉并未出现减值。

### ② 重报物业

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

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

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

## 15. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
装修费	145,280.46	660,139.08	111,509.33	693,910.21
云服务费		2,991,367.71	676,733.68	2,314,634.03
合 计	145,280.46	3,651,506.79	788,243.01	3,008,544.24

## 16. 递延所得税资产、递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

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

(2) 未经抵销的递延所得税负债

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

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
资产减值准备	1,183,791.72	2,503,051.92
可抵扣亏损	5,590,884.28	8,782,180.99
小 计	6,774,676.00	11,285,232.91

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数
2021年		2,765,715.00
2022年	742,611.68	2,202,451.06
2023年	3,561,737.59	3,658,283.33
2024年	27,964.93	27,964.93
2025年	341.33	127,766.67
2026年	1,258,228.75	
小 计	5,590,884.28	8,782,180.99

17. 其他非流动资产

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产购置款	3,685,200.00		3,685,200.00			
合 计	3,685,200.00		3,685,200.00			

#### 18. 应付账款

项 目	期末数	期初数[注]
材料款、服务款等	92,288,374.61	79,988,211.54
设备、工程款	3,767,086.93	1,800,509.00
合 计	96,055,461.54	81,788,720.54

[注]期初数与上年年末数（2020年12月31日）差异详见本财务报表附注三（二十七）1之说明

#### 19. 合同负债

项 目	期末数	期初数
物业服务费	33,095,336.55	26,141,529.90
合 计	33,095,336.55	26,141,529.90

#### 20. 应付职工薪酬

##### (1) 明细情况

项 目	期初数	企业合并增加	本期计提	本期减少	期末数
短期薪酬	156,692,413.93	250,095.93	1,345,164,945.39	1,315,330,095.56	186,777,359.69
离职后福利— 设定提存计划	202,836.74	25,889.52	78,170,775.45	77,485,733.25	913,768.46
合 计	156,895,250.67	275,985.45	1,423,335,720.84	1,392,815,828.81	187,691,128.15

##### (2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	企业合并增加	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津 贴和补贴	156,217,666.31	190,455.49	1,257,013,563.94	1,228,428,099.08	184,993,586.66
职工福利费			27,192,985.41	27,192,985.41	
社会保险费	406,622.31	34,857.44	50,624,809.90	50,312,274.83	754,014.82

其中：医疗保险	261,827.04	33,693.32	44,626,360.66	44,267,105.19	654,775.83
工伤保险	4,511.27	1,164.12	4,936,573.61	4,938,987.53	3,261.47
生育保险	140,284.00		1,061,875.63	1,106,182.11	95,977.52
住房公积金	24,500.40	24,783.00	7,772,314.92	7,583,360.77	238,237.55
工会经费和职工教育经费	43,624.91		2,561,271.22	1,813,375.47	791,520.66
小计	156,692,413.93	250,095.93	1,345,164,945.39	1,315,330,095.56	186,777,359.69

(3) 设定提存计划明细情况

项目	期初数	企业合并增加	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	197,333.65	24,676.80	75,503,149.19	74,841,324.43	883,835.21
失业保险费	5,503.09	1,212.72	2,667,626.26	2,644,408.82	29,933.25
小计	202,836.74	25,889.52	78,170,775.45	77,485,733.25	913,768.46

21. 应交税费

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

22. 其他应付款

项目	期末数	期初数
押金及保证金	25,823,682.74	23,198,290.59
代收业主经营收入	11,403,975.02	28,244,585.25
代收代付款	5,489,401.88	2,868,360.91
股权转让款		6,586,107.50
股份支付回购义务	26,106,300.00	

往来款	1,015,938.38	1,629,920.65
其他	6,592,217.28	12,583,461.07
合计	76,431,515.30	75,110,725.97

23. 一年内到期的非流动负债

项目	期末数	期初数[注]
一年内到期的租赁负债	9,268,888.59	3,379,165.00
合计	9,268,888.59	3,379,165.00

[注]期初数与上年年末数（2020年12月31日）差异详见本财务报表附注三(二十七)1之说明

24. 其他流动负债

项目	期末数	期初数
待转销项税额	1,991,604.63	1,783,303.93
合计	1,991,604.63	1,783,303.93

25. 租赁负债

项目	期末数	期初数[注]
租赁负债	23,368,348.56	5,444,200.14
合计	23,368,348.56	5,444,200.14

[注]期初数与上年年末数（2020年12月31日）差异详见本财务报表附注三(二十七)1之说明

26. 递延收益

(1) 明细情况

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

(2) 政府补助明细情况

项 目	期初数	本期新增 补助金额	本期计入当 期损益[注]	期末数	与资产相关/ 与收益相关
总部城购房补贴	8,196,753.63		287,000.04	7,909,753.59	与资产相关
小 计	8,196,753.63		287,000.04	7,909,753.59	

[注]政府补助本期计入当期损益金额情况详见本财务报表附注五(四)2之说明

## 27. 股本

### (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“-”表示）					期末数
		发行 新股	送 股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	107,464,000.00	1,579,500.00		53,732,000.00	-94,500.00	55,217,000.00	162,681,000.00

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

### (2) 其他说明

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

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

3) 根据2021年7月20日公司第二届董事会第九次会议审议通过的《关于回购注销部分限制性股票的议案》和修改后章程的规定，鉴于股权激励对象张营利因个人原因离职，不

再符合激励条件，公司决定对其已获授但尚未解锁的限制性股票合计 57,000 股进行回购注销，回购后公司减少股本 57,000.00 元，减少资本公积（股本溢价）945,060.00 元；

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

## 28. 资本公积

### (1) 明细情况

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

### (2) 其他说明

1) 资本公积(股本溢价)本期增加 26,188,110.00 元，系非公开发行股份增加股本溢价，详见本财务报表附注五(一)27 股本之说明；

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

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

## 29. 库存股

### (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股权激励		27,767,610.00	1,661,310.00	26,106,300.00
合 计		27,767,610.00	1,661,310.00	26,106,300.00

### (2) 其他说明

股权激励本期增加 27,767,610.00 元系实施股权激励计划，按照激励对象缴纳的认股

款确认的回购义务：本期减少 1,661,310.00 元系限制性股票激励对象张营利及张民胜因个人原因离职，不再符合激励条件，对其已获授但尚未解锁的限制性股票进行回购，减少库存股 1,661,310.00 元。

### 30. 其他综合收益

项目	期初数	本期发生额						期末数
		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	
能重分类进损益的其他综合收益								
其中：自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产公允价值与其账面价值的差额	9,987,558.51							9,987,558.51
合计	9,987,558.51							9,987,558.51

### 31. 盈余公积

#### (1) 明细情况

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

#### (2) 其他说明

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

### 32. 未分配利润

#### (1) 明细情况

项目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	228,463,713.24	153,742,765.63

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

(2) 利润分配情况说明

根据公司 2020 年度股东大会通过的《2020 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》，公司拟向全体股东分配利润 5,910.52 万元，每 10 股派发现金股利 5.50 元(含税)。

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	2,087,523,438.23	1,698,236,248.68	1,317,640,288.66	1,035,902,194.46
其他业务收入	740,484.98	150,298.15	708,483.32	36,782.40
合计	2,088,263,923.21	1,698,386,546.83	1,318,348,771.98	1,035,938,976.86
其中：与客户之间的合同产生的收入	2,088,263,923.21	---	1,318,348,771.98	---

(2) 与客户之间的合同产生的收入按业务类型的分解信息

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
基础物业	1,934,683,449.48	1,593,565,523.73	1,199,106,011.11	955,637,220.44
城市服务	46,251,375.40	37,073,707.61	29,511,377.38	25,830,022.62
创新业务	106,588,613.35	67,597,017.34	89,022,900.18	54,434,951.40
其他业务	740,484.98	150,298.15	708,483.32	36,782.40
合计	2,088,263,923.21	1,698,386,546.83	1,318,348,771.98	1,035,938,976.86

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	6,475,246.48	4,076,885.35
教育费附加	2,793,207.85	1,793,958.40
地方教育附加	1,862,007.62	1,203,173.72
房产税	1,275,582.23	1,236,886.73
其 他	171,163.07	201,394.40
合 计	12,577,207.25	8,512,298.60

### 3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	20,263,027.82	11,486,174.73
招投标费	7,370,716.42	7,713,312.46
差旅费	1,449,655.11	1,005,200.06
招待费	3,095,973.24	1,208,445.80
办公费	1,016,368.09	655,440.35
折旧费	59,802.01	39,103.21
其 他	1,737,020.73	1,018,747.06
合 计	34,992,563.42	23,126,423.67

### 4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	102,382,795.38	74,032,840.26
股权激励费用	16,933,935.02	
中介机构服务费	12,719,223.78	11,755,330.28
品宣费	6,009,226.35	9,231,276.71
折旧费	6,909,880.59	4,053,143.19
办公费	5,465,285.32	5,078,372.70
业务招待费	3,661,360.16	3,768,603.34
差旅费	2,596,490.58	1,997,266.96

无形资产摊销	1,911,248.87	2,143,753.08
车辆使用费	1,062,868.25	672,540.81
其他	3,544,181.00	7,044,530.75
合计	163,196,495.30	119,777,658.08

#### 5. 财务费用

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

#### 6. 其他收益

项目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与资产相关的政府补助[注]	287,000.04	287,000.04	287,000.04
与收益相关的政府补助[注]	8,793,813.18	11,442,310.85	8,793,813.18
增值税优惠	8,071,358.92	4,920,539.08	8,071,358.92
代扣个人所得税手续费返还	584,460.55	679,294.76	
合计	17,736,632.69	17,329,144.73	17,152,172.14

[注]本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五(四)2之说明

#### 7. 投资收益

项目	本期数	上年同期数
金融工具持有期间的投资收益	196,429.00	1,687,049.00
其中：分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	196,429.00	1,687,049.00
处置金融工具取得的投资收益	194,277.78	4,280,974.99
其中：分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	194,277.78	4,280,974.99
合计	390,706.78	5,968,023.99

8. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
按公允价值计量的投资性房地产	2, 277, 100. 00	
合 计	2, 277, 100. 00	

9. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-7, 303, 243. 63	-4, 177, 568. 27
合 计	-7, 303, 243. 63	-4, 177, 568. 27

10. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	44, 307. 51	135, 430. 24	44, 307. 51
罚款收入	7, 499. 00		7, 499. 00
其 他	90, 621. 72	422. 89	90, 621. 72
合 计	142, 428. 23	135, 853. 13	142, 428. 23

11. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
赔偿款	45, 550. 42	89, 040. 59	45, 550. 42
捐赠支出	152, 880. 00	262, 700. 00	152, 880. 00
非流动资产毁损报废损失	77, 489. 40	109, 235. 04	77, 489. 40
其 他	294, 448. 29	117, 481. 21	294, 448. 29
合 计	570, 368. 11	578, 456. 84	570, 368. 11

12. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	34,785,926.33	23,668,951.52
递延所得税费用	-2,459,597.61	-722,275.23
合 计	32,326,328.72	22,946,676.29

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	198,706,707.36	154,925,851.02
按母公司适用税率计算的所得税费用	29,806,006.10	23,238,877.65
子公司适用不同税率的影响	521,713.07	-189,812.95
调整以前期间所得税的影响	1,545,786.82	117,547.24
研发费用等加计扣除项目的影响-安置残疾人支付工资	-566,796.38	-581,723.17
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	885,589.71	618,933.56
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-897,473.80	-8,942.73
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,031,503.20	-248,203.31
所得税费用	32,326,328.72	22,946,676.29

13. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注五(一)30之说明。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到政府补贴资金	8,793,813.18	11,442,310.85
收到代收业主经营收入款净额		6,535,507.91
收到银行利息收入	8,991,716.14	5,898,457.34
收到项目押金及保证金净额	2,625,392.15	
收到代收代付款净额	2,731,935.92	
收到其他	1,474,972.83	879,495.63
合 计	24,617,830.22	24,755,771.73

2. 支付其他与经营活动有关的现金

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

3. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付子公司民兴物业原股东股利		10,057,266.36
合 计		10,057,266.36

4. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付租赁负债	6,152,279.48	
退还股权激励认购款	1,661,310.00	
购买子公司成都嘉峰少数股东股权款	957,390.00	
合 计	8,770,979.48	

5. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		

净利润	166,380,378.64	131,979,174.73
加：资产减值准备	7,303,243.63	4,177,568.27
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,740,793.55	8,758,363.44
使用权资产折旧	6,298,624.18	
无形资产摊销	1,911,248.87	2,143,753.08
长期待摊费用摊销	788,243.01	24,803.70
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)	33,181.89	-26,195.20
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-2,277,100.00	
财务费用(收益以“-”号填列)	1,122,830.86	
投资损失(收益以“-”号填列)	-390,706.78	-5,968,023.99
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-2,982,389.48	-812,888.66
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	522,791.87	90,613.43
存货的减少(增加以“-”号填列)	-4,393,708.51	-1,300,405.21
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-160,867,954.88	-28,165,329.54
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	29,766,096.65	62,424,363.44
其他	16,933,935.02	
经营活动产生的现金流量净额	71,889,508.52	173,325,797.49
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	659,073,081.22	668,972,138.13
减：现金的期初余额	668,972,138.13	615,533,377.97
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	-9,899,056.91	53,438,760.16

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	本期数
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	9,750,000.00
其中：重报物业	9,750,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	219,287.91
其中：重报物业	219,287.91
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	6,586,107.50
其中：民兴物业	6,586,107.50
取得子公司支付的现金净额	16,116,819.59

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	659,073,081.22	668,972,138.13
其中：库存现金	529,352.65	672,727.93
可随时用于支付的银行存款	658,543,728.57	668,299,410.20
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	659,073,081.22	668,972,138.13

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

(四) 其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

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

2. 政府补助

(1) 明细情况

1) 与资产相关的政府补助

总额法

项 目	期初 递延收益	本期新增 补助	本期摊销	期末 递延收益	本期摊销 列报项目	说明
购房补贴	8,196,753.63		287,000.04	7,909,753.59	其他收益	
小 计	8,196,753.63		287,000.04	7,909,753.59		

2) 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	金额	列报项目	说明
社会保险补贴	3,633,955.53	其他收益	渝人社办〔2020〕188号 成劳社发〔2009〕178号
稳岗补贴	2,888,531.95	其他收益	京人社就字〔2012〕308号 成劳社发〔2009〕178号
职工培训补贴	246,000.00	其他收益	成人社办发〔2020〕5号
新型学徒培训补贴	1,252,904.38	其他收益	渝人社发〔2019〕121号
以工代训补贴	609,800.00	其他收益	渝人社发〔2020〕43号
其 他	162,621.32	其他收益	
小 计	8,793,813.18		

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 9,080,813.22 元。

## 六、合并范围的变更

### (一) 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

##### (1) 基本情况

被购买方名称	股权取得 时点	股权取得 成本	股权取得 比例 (%)	股权取得 方式
重报物业	2021-4-14	9,750,000.00	60.00	增资

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的 确定依据	购买日至期末 被购买方的收入	购买日至期末被 购买方的净利润
重报物业	2021-4-14	工商变更完成	6,380,975.79	611,450.81

##### (2) 其他说明

公司于 2021 年 3 月 1 日与重庆日报报业产业有限责任公司、重报物业签订了《关于重庆重报物业管理有限责任公司之增资扩股协议书》（以下简称增资扩股协议），增资扩股协议约定公司以货币资金的方式向重报物业投资，并在增资完成后持有重报物业 60% 的股权。本次增资涉及投资款项金额为 975 万元，其中 75 万元计入重报物业的注册资本，900

万元计入其资本公积。公司应于增资扩股协议签订且生效后 10 个工作日内完成增资价款的支付，公司于 2021 年 3 月 2 日完成增资款项的支付。截至 2021 年 4 月 14 日，重报物业已完成工商变更登记。

## 2. 合并成本及商誉

项 目	重报物业
合并成本	
现金	9,750,000.00
合并成本合计	9,750,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	6,431,478.53
商誉	3,318,521.47

## 3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

### (1) 明细情况

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

### (2) 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

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

## (二) 其他原因的合并范围变动

### 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额(万元)	出资比例
深圳慧链云科技有限公司	设立	2021年3月16日	5,000.00	100.00%
上海新大正新企业服务有限公司	设立	2021年4月27日	暂未出资	100.00%
南阳新大正物业服务有限责任公司	设立	2021年4月28日	153.00	51.00%
贵阳市大正慧能智慧城市运营服务有限公司	设立	2021年5月18日	102.00	51.00%
重庆大正贵博城市环境服务有限公司	设立	2021年9月14日	153.00	51.00%
重庆新大正美餐餐饮服务有限公司	设立	2021年12月15日	5.10	51.00%

## 七、在其他主体中的权益

### (一) 在重要子公司中的权益

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		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	70	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	20	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		非同一控制下企业合并
重庆益客精厨餐饮管理有限公司	重庆	重庆市渝中区	餐饮服务	100		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		设立
重庆慧璧物业服务有限责任公司	重庆	重庆市璧山区	物业服务	100		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		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		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		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		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		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		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		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		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		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		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		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		设立
重庆新大正美餐餐饮服务服务有限公司	重庆	重庆市渝中区	餐饮服务	51		设立

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

1. 在子公司的所有者权益份额发生变化的情况说明

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

2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

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

3. 其他说明

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

## 八、与金融工具相关的风险

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

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

### (一) 信用风险

信用风险,是指金融工具的一方不能履行义务,造成另一方发生财务损失的风险。

#### 1. 信用风险管理实务

##### (1) 信用风险的评价方法

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

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

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

##### (2) 违约和已发生信用减值资产的定义

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

#### 1) 定量标准

债务人在合同付款日后逾期超过 90 天仍未付款;

#### 2) 定性标准

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

## 2. 预期信用损失的计量

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

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

## 4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

### (1) 货币资金

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

### (2) 应收款项

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

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

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

## (二) 流动性风险

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

金融负债按剩余到期日分类

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

(续上表)

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

### (三) 市场风险

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

#### 1. 利率风险

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

#### 2. 外汇风险

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

## 九、公允价值的披露

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

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
持续的公允价值计量				
1. 其他非流动金融资产			32,914,874.00	32,914,874.00
权益工具投资			32,914,874.00	32,914,874.00
2. 投资性房地产			46,307,400.00	46,307,400.00
出租用的建筑物			46,307,400.00	46,307,400.00
持续以公允价值计量的资产总额			79,222,274.00	79,222,274.00

(二) 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、关联方及关联交易

### (一) 关联方情况

#### 1. 本公司的实际控制人情况

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

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

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

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

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

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

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

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注七之说明。

3. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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

## （二）关联交易情况

### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
重庆大正清洁服务有限公司	接受劳务	1,698,070.58	2,423,977.71
前海勤博教育科技（深圳）有限公司	职工教育	16,172.50	180,000.00

### 2. 关联租赁情况

#### 公司承租情况

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

### 3. 关键管理人员报酬

项 目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	13,356,644.72	10,840,418.47

(三) 关联方应收应付款项

应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款			
	重庆大正清洁服务有限公司	275,628.94	330,558.36
	王宣	33,600.00	33,600.00
合 计		309,228.94	364,158.36

## 十一、股份支付

(一) 股份支付总体情况

1. 明细情况

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

2. 其他说明

(1) 2021 年度限制性股票激励计划

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

激励计划的主要内容:

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

次申请行权/解除限售；

- 2) 限制性股票的认购价格为 17.58 元/股；
- 3) 有效期为自授权日起 60 个月；
- 4) 授予日为 2021 年 5 月 19 日；
- 5) 行权/解除限售条件：
  - ① 公司层面业绩考核要求

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

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

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

#### ② 组织层面绩效考核要求

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

#### ③ 个人层面绩效考核要求

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

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

评价分数	C 及以上 (A、B、C) (得分 $\geq$ 80)	D(60 $\leq$ 得分 $<$ 80)	E(得分 $<$ 60)
标准系数	1	0.6	0

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

6) 解除限售安排：若达到激励计划规定的解除限售条件，激励对象可分五次申请解除限售，自授予日起 12 个月后、24 个月后、36 个月、48 个月、60 个月后分别可申请解除限售额度上限为授予限制性股票总量的 30%、30%、20%、10%、10%，各批实际解除限售数量与激励对象考核结果挂钩。激励对象考核当年不能解除限售的限制性股票，由公司回购注销。

#### 7) 股票回购情况

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

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

#### (二) 以权益结算的股份支付情况

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

## 十二、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

#### 1. 开出保函

截至 2021 年 12 月 31 日止, 开具的保函如下:

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

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

### (二) 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。

## 十三、资产负债表日后事项

### (一) 资产负债表日后利润分配情况

拟分配的利润或股利	根据 2022 年 3 月 25 日公司第二届董事会第十一次会议审议通过的《2021 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》, 公司决定拟向全体股东分配 2021 年可分配利润 8,134.05 万元(含税), 每 10 股派发现金红利 5 元(含税); 以公司现有总股本 162,681,000 股为基数, 拟向全体股东每 10 股以资本公积转增 4 股, 转增后公司总股本变更为 227,753,400 股。上述预案尚待年度股东大会审议通过。
-----------	--

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

## 十四、其他重要事项

### (一) 分部信息

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。本公司按产品分类的营业收入及营业成本详见本财务报表附注五(二)1 之说明。

### (二) 租赁

#### 1. 公司作为承租人

(1) 使用权资产相关信息详见本财务报表附注五(一)12 之说明;

(2) 公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报表附注三(二十六)之说明。计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下:

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

(3) 与租赁相关的当期损益及现金流

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

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

2. 公司作为出租人

(1) 经营租赁

1) 租赁收入

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

2) 经营租赁资产

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

经营租出固定资产详见本财务报表附注五(一)10之说明。

3) 根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁未来将收到的未折现租赁收款额

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

十五、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	507,128.65	0.19	507,128.65	100.00	
按组合计提坏账准备	273,196,000.26	99.81	14,479,489.67	5.30	258,716,510.59
合 计	273,703,128.91	100.00	14,986,618.32	5.48	258,716,510.59

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	507,128.65	0.33	507,128.65	100.00	
按组合计提坏账准备	153,881,041.63	99.67	8,661,308.32	5.63	145,219,733.31
合 计	154,388,170.28	100.00	9,168,436.97	5.94	145,219,733.31

2) 期末单项计提坏账准备的应收账款

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

3) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
信用风险特征组合	269,370,049.78	14,479,489.67	5.38
合并范围内关联方组合	3,825,950.48		
小 计	273,196,000.26	14,479,489.67	5.30

4) 信用风险特征组合中，采用账龄损失率对照表计提坏账准备的应收账款

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

(2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1年以内	269,598,930.89
1-2年	1,682,613.70
2-3年	1,004,222.45
3-4年	731,878.25
4-5年	212,061.12
5年以上	473,422.50
合 计	273,703,128.91

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	507,128.65							507,128.65
按组合计提坏账准备	8,661,308.32	5,818,181.35						14,479,489.67
小 计	9,168,436.97	5,818,181.35						14,986,618.32

(4) 应收账款金额前5名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
北京首都机场物业管理有限公司	31,171,636.79	11.39	1,558,581.84
东部机场集团有限公司	18,298,195.73	6.69	914,909.79
重庆市公共租赁住房管理局	13,098,891.73	4.79	785,282.64

中国人民解放军河北省军区保障局	7,011,125.52	2.56	350,556.28
重庆市轨道交通(集团)有限公司	6,374,368.27	2.33	318,718.41
小计	75,954,218.04	27.76	3,928,048.96

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	1,052,381.95	0.80	1,029,670.40	97.84	22,711.55
按组合计提坏账准备	129,847,180.91	99.20	6,484,516.08	4.99	123,362,664.83
合计	130,899,562.86	100.00	7,514,186.48	5.74	123,385,376.38

(续上表)

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	2,729,625.36	2.92	1,319,921.61	48.36	1,409,703.75
按组合计提坏账准备	90,711,780.14	97.08	6,364,294.08	7.01	84,347,486.06
合计	93,441,405.50	100.00	7,684,215.69	8.22	85,757,189.81

2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
重庆智邦整合企业管理咨询有限公司	1,052,381.95	1,029,670.40	97.84	子公司亏损预计无法收回
小计	1,052,381.95	1,029,670.40	97.84	

3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
合并范围内关联方组合	26,606,951.81		
履约保证金组合	79,060,023.05	4,588,217.55	5.80
投标保证金组合	13,555,318.98	690,415.95	5.09

项目备用金组合	3,906,947.36	552,807.22	14.15
代收代付水电费组合	1,923,489.33	96,174.49	5.00
其他组合	4,794,450.38	556,900.87	11.62
合计	129,847,180.91	6,484,516.08	4.99

(2) 账龄情况

账龄	期末账面余额
1年以内	123,038,705.03
1-2年	4,602,249.34
2-3年	2,556,746.30
3-4年	277,433.32
4-5年	358,441.20
5年以上	65,987.67
小计	130,899,562.86

(3) 坏账准备变动情况

① 明细情况

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小计
	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)	
期初数	3,293,806.79	1,143,554.42	3,246,854.48	7,684,215.69
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段	-226,953.87	226,953.87		
--转入第三阶段		-255,674.63	255,674.63	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,705,274.24	-660,925.92	-924,137.73	120,210.59
本期收回			-290,239.80	-290,239.80
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	4,772,127.16	453,907.74	2,288,151.58	7,514,186.48

(4) 其他应收款款项性质分类情况

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

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
北京首都机场物业管理有限公司	履约保证金	10,257,077.03	1 年以内	7.84	512,853.85
昆明长水国际机场有限责任公司	履约保证金、投标保证金、其他	9,985,804.81	1 年以内、1-2 年	7.63	597,834.24
重庆大世界保洁有限公司	合并范围内关联方往来	8,440,611.48	1 年以内	6.45	
南阳新大正物业服务有限责任公司	合并范围内关联方往来	7,885,669.56	1 年以内	6.02	
中国人民解放军 32619 部队	投标保证金	3,460,000.00	1 年以内	2.64	173,000.00
小计		40,029,162.88		30.58	1,283,688.09

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

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

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提 减值准备	减值准备 期末数
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		
重庆益客精厨餐饮管理有限公司						550,000.00
重庆大正保安服务有限公司	4,800,000.00			4,800,000.00		
重庆智邦整合企业管理咨询有限公司						1,000,000.00
重庆高筹智能工程有限公司	7,000,000.00			7,000,000.00		
重庆大疆商业管理有限公司	500,000.00			500,000.00		
重庆慧璧物业服务服务有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司	1,950,000.00			1,950,000.00		
民兴物业	97,000,000.00			97,000,000.00		
贵阳市大正辉尚智慧城市运营服务有限公司		3,000,000.00		3,000,000.00		
深圳慧链云科技有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00		
贵阳市大正慧能智慧城市运营服务有限公司		1,020,000.00		1,020,000.00		
南阳新大正物业服务有限责任公司		1,530,000.00		1,530,000.00		
重庆重报物业管理有限责任公司		9,750,000.00		9,750,000.00		
重庆大正贵博城市环境服务有限公司		1,530,000.00		1,530,000.00		
重庆新大正美餐餐饮服务服务有限公司		51,000.00		51,000.00		
小 计	113,928,000.00	66,881,000.00		180,809,000.00		1,550,000.00

(3) 对联营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		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
联营企业					
成都嘉峰世界清洁保养有限公司		957,390.00		290,274.22	
小 计		957,390.00		290,274.22	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	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		
联营企业						
成都嘉峰世界清洁保养有限公司					1,247,664.22	
小 计					1,247,664.22	

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	1,584,130,948.55	1,277,161,060.07	1,128,702,743.23	881,386,029.09
其他业务收入	466,197.05		679,813.38	36,782.40
合 计	1,584,597,145.60	1,277,161,060.07	1,129,382,556.61	881,422,811.49
其中：与客户之间的合同产生的收入	1,584,597,145.60	—	1,129,382,556.61	—

(2) 与客户之间的合同产生的收入按业务类型的分解信息

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
基础物业	1,443,535,721.74	1,182,589,608.81	1,013,835,554.55	806,319,996.73
城市服务	47,625,814.84	40,102,166.34	28,249,653.62	25,012,453.34
创新业务	92,969,411.97	54,469,284.92	86,617,535.07	50,053,579.02
其他业务	466,197.05		679,813.38	36,782.40
合 计	1,584,597,145.60	1,277,161,060.07	1,129,382,556.61	881,422,811.49

## 2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	290,274.22	
成本法核算的长期股权投资收益	840,000.00	6,228,000.00
金融工具持有期间的投资收益	196,429.00	1,687,049.00
其中：分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	196,429.00	1,687,049.00
处置金融工具取得的投资收益	194,277.78	4,280,974.99
其中：分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	194,277.78	4,280,974.99
合 计	1,520,981.00	12,196,023.99

## 十六、其他补充资料

### (一) 非经常性损益

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-33,181.89	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	8,071,358.92	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	9,080,813.22	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日		

的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	194,277.78	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	2,277,100.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-394,757.99	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	19,195,610.04	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	2,943,168.30	
少数股东权益影响额(税后)	59,471.73	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	16,192,970.01	

## （二）净资产收益率及每股收益

### 1. 明细情况

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

### 2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	166,069,801.09
非经常性损益	B	16,192,970.01

扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润		C=A-B	149,876,831.08
归属于公司普通股股东的期初净资产		D	850,302,006.73
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产		E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数		F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产		G	59,105,200.00
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数		H	8
其他	收购子公司少数股东权益冲减的资本公积	I1	-123,348.36
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	9
	股份支付等增加的、归属于公司普通股股东的净资产	I2	16,933,935.02
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	3
报告期月份数		K	12
加权平均净资产		$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - \frac{G \times H}{K} + \frac{I \times J}{K}$	898,074,413.09
加权平均净资产收益率		M=A/L	18.49%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率		N=C/L	16.69%

### 3. 基本每股收益的计算过程

#### (1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	166,069,801.09
非经常性损益	B	16,192,970.01
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	149,876,831.08
期初股份总数	D	107,464,000.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	53,732,000.00
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	

报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	161,196,000.00
基本每股收益	$M=A/L$	1.03
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.93

(2) 稀释每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	166,069,801.09
稀释性潜在普通股对净利润的影响数	B	
稀释后归属于公司普通股股东的净利润	$C=A-B$	166,069,801.09
非经常性损益	D	16,192,970.01
稀释后扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$E=C-D$	149,876,831.08
发行在外的普通股加权平均数	F	161,196,000.00
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	G	480,162.79
稀释后发行在外的普通股加权平均数	$H=F+G$	161,676,162.79
稀释每股收益	$M=C/H$	1.03
扣除非经常损益稀释每股收益	$N=E/H$	0.93





# 营业执照

统一社会信用代码  
913300005793421213



扫描二维码登录  
“国家企业信用信息公示系统”了解  
更多企业信息。国家  
企业信用信息公示系统

名称 天健会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

负责人 胡少先

经营范围 审计企业会计报表,出具审计报告,验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询;会计培训;信息系统审计;法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

成立日期 2011年07月18日

合伙期限 2011年07月18日至长期

主要经营场所 浙江省杭州市西湖区西溪路128号6楼



登记机关

2021年03月18日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

仅为出具新大正物业集团股份有限公司 2021 年度审计报告之目的而提供文件的复印件,仅用于说明 天健会计师事务所(特殊普通合伙)合法经营,未经本所书面同意,此文件不得用作任何其他用途,亦不得向第三方传送或披露。

证书序号: 0007666

### 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

2019 年 12 月 25 日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 天健会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 胡少先

注册会计师:

经营场所: 浙江省杭州市西溪路128号6楼

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 33000001

批准执业文号: 浙财会(2011)25号

批准执业日期: 1995年11月21日设立, 2011年6月28日转制

仅为出具新大正物业集团股份有限公司2021年度审计报告之目的而提供文件的复印件, 仅用于说明天健会计师事务所(特殊普通合伙)具有执业资质, 未经本所书面同意, 此文件不得用作任何其他用途, 亦不得向第三方传送或披露。

### 从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息(截止2020年10月10日)

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息(截止2020年10月10日)

从事证券服务业务会计师事务所名单

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
1	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	9111000051421390A	11000243	2020/11/02
2	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108MA007YBQ0G	11010274	2020/11/02
3	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020855463270	11000010	2020/11/02
4	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000599649382G	11000241	2020/11/02
5	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590676050Q	11010148	2020/11/02
6	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590611484C	11010141	2020/11/02
7	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	913100005587870XB	31000012	2020/11/02
8	公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)	9132020078269333C	32020028	2020/11/02
9	广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)	914401010827260072	44010079	2020/11/02
10	广东中联信会计师事务所(特殊普通合伙)	91440101MA91N3YT81	44010157	2020/11/02
11	和信会计师事务所(特殊普通合伙)	913701000611889323	37010001	2020/11/02
12	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)	91350100084343026U	35010001	2020/11/02
13	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)	911101050805090096	11000154	2020/11/02
14	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91310101568093764U	31000006	2020/11/02
15	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)	911201160796417077	12010023	2020/11/02
16	鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)	91440300770329160G	47470029	2020/11/02
17	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	91310000609134343	31000007	2020/11/02
18	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020854927874	11010032	2020/11/02
19	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010856949923XD	11010130	2020/11/02
20	上会会计师事务所(特殊普通合伙)	91310106086242261L	31000008	2020/11/02
21	深圳壹众会计师事务所(普通合伙)	91440300770332722R	47470034	2020/11/02
22	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	91510500083391472Y	51010003	2020/11/02
23	苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)	91320000085046285W	32000026	2020/11/02
24	唐山市新正会计师事务所(普通合伙)	911302035795687109	13020011	2020/11/02
25	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)	913200000831585821	32000010	2020/11/02
26	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	913300005793421213	33000001	2020/11/02
27	天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590611484C	11000374	2020/11/02
28	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590611484C	11010150	2020/11/02
29	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	91610136734694X2	61010047	2020/11/02
30	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	911101015924600177	11010136	2020/11/02

[http://www.csrc.gov.cn/pub/newsite/kyjz/202011/20201112\\_385509.html](http://www.csrc.gov.cn/pub/newsite/kyjz/202011/20201112_385509.html)

仅为出具新大正物业集团股份有限公司2021年度审计报告之目的而提供文件的  
 复印件, 仅用于说明天健会计师事务所(特殊普通合伙)从事证券服务业务的备  
 案工作已完备, 未经本所书面同意, 此文件不得用作任何其他用途, 亦不得向第  
 三方传送或披露。



姓名 陈应爵  
 Full name 陈应爵  
 性别 男  
 Sex 男  
 出生日期 1980年01月11日  
 Date of birth 1980年01月11日  
 工作单位 重庆天健会计师事务所  
 Working unit 重庆天健会计师事务所  
 身份证号码 510212198001118135  
 Identity card No. 510212198001118135



仅为出具新大正物业集团股份有限公司2021年度审计报告之目的而提供文件的复印件，仅用于说明陈应爵是中国注册会计师，未经本人书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

注册会计师工作单位变更事项登记  
 Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

重庆天健会计师事务所  
 CPAs

转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 2021年4月15日  
 /m /d

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

天健光华(北京)会计师事务所  
 CPAs  
 重庆分所

转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2021年4月15日  
 /m /d

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



供查证书有效性



重庆市注册会计师协会制



仅为出具新大正物业集团股份有限公司2021年度审计报告之目的而提供文件的复印件，仅用于说明李小燕是中国注册会计师，未经本人书面同意，此文件不得用作任何其他用途，不得向第三方传送或披露。

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日  
y m d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 月 日  
y m d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



供查证书有效性



重庆市注册会计师协会制

## 授权书

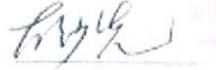
合伙人龙文虎、张凯、潘璋科、黄巧彤、李青龙、李斌、梁正勇、戈守川、陈五刚、于波成、陈应彪、王章礼、唐明、赵兴明；

根据《财政部关于注册会计师在审计报告上签名盖章有关问题的通知》（财会〔2001〕1035号）规定，本授权人现将本所（本所重庆分所）出具的审计报告、验资报告、审阅报告、审核报告和咨询报告等非务报告的审核签字权及上述业务的业务约定书签字权授予你们，你们要严格遵守中国注册会计师执业准则以及相关法律法规的规定，按照本所制定的内部控制制度认真履行逐级复核程序，严格控制合理规避审计风险，确保非务报告公正、合法、实事求是。

本授权书自2022年1月1日至2022年12月31日有效。

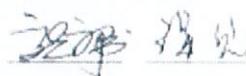
被授权人无转授权。

执行事务合伙人签字盖章：



明少亮

被授权合伙人签字盖章：



龙文虎



张凯



潘璋科



黄巧彤



李青龙



李斌



梁正勇



戈守川



陈五刚



于波成



陈应彪



王章礼



唐明



赵兴明

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

