

## 新大正物业集团股份有限公司

## 2023 年半年度财务报告

## 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

2023 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2023 年 6 月 30 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	330,493,083.26	600,045,745.41
应收账款	705,735,475.37	481,078,631.79
预付款项	18,715,766.71	14,268,514.88
其他应收款	143,080,799.41	132,735,690.99
存货	4,110,374.68	3,378,280.07
其他流动资产	7,063,355.55	4,730,155.99
流动资产合计	1,209,198,854.98	1,236,237,019.13
非流动资产：		
长期股权投资	21,079,274.26	16,453,406.92
其他非流动金融资产	30,414,874.00	30,414,874.00
投资性房地产	87,022,887.00	87,022,887.00
固定资产	164,143,831.59	164,918,331.34
在建工程	51,198,356.57	21,733,177.11
使用权资产	27,471,996.22	28,531,537.93
无形资产	9,694,828.41	5,874,333.50
商誉	69,778,552.11	69,778,552.11
长期待摊费用	2,634,595.61	2,581,428.58
递延所得税资产	5,741,866.62	5,622,320.47
其他非流动资产	15,347,977.00	1,086,600.00
非流动资产合计	484,529,039.39	434,017,448.96
资产总计	1,693,727,894.37	1,670,254,468.09

流动负债：		
短期借款	1,565,358.11	1,565,358.11
应付账款	161,886,925.60	128,535,546.86
合同负债	26,671,041.77	35,232,043.39
应付职工薪酬	179,819,142.41	181,054,268.31
应交税费	26,593,747.48	26,303,535.28
其他应付款	98,374,537.06	110,317,705.91
一年内到期的非流动负债	11,703,189.63	20,514,330.19
其他流动负债	1,600,058.27	2,113,922.62
流动负债合计	508,214,000.33	505,636,710.67
非流动负债：		
长期借款	57,500.00	230,000.00
租赁负债	18,442,333.63	18,751,166.33
长期应付款	1,035,964.01	1,885,814.93
递延收益	7,479,253.53	7,622,753.55
递延所得税负债	5,134,318.57	4,906,795.43
非流动负债合计	32,149,369.74	33,396,530.24
负债合计	540,363,370.07	539,033,240.91
所有者权益：		
股本	227,759,683.00	229,091,083.00
资本公积	401,699,416.09	414,282,843.14
减：库存股	17,909,557.00	34,075,510.00
其他综合收益	24,911,789.02	24,911,789.02
盈余公积	77,651,074.88	77,651,074.88
未分配利润	423,396,390.23	405,216,694.27
归属于母公司所有者权益合计	1,137,508,796.22	1,117,077,974.31
少数股东权益	15,855,728.08	14,143,252.87
所有者权益合计	1,153,364,524.30	1,131,221,227.18
负债和所有者权益总计	1,693,727,894.37	1,670,254,468.09

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：冯华

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2023年6月30日	2023年1月1日
流动资产：		
货币资金	174,357,947.15	343,154,464.66
应收账款	570,954,433.50	396,102,426.92
预付款项	12,941,008.63	12,400,666.46
其他应收款	225,843,973.76	182,043,164.24
存货	4,100,247.19	3,352,180.79
其他流动资产	-	-
流动资产合计	988,197,610.23	937,052,903.07
非流动资产：		
长期股权投资	361,724,918.48	358,093,119.10

其他非流动金融资产	29,914,874.00	29,914,874.00
投资性房地产	17,871,882.00	17,871,882.00
固定资产	140,007,193.70	140,780,406.83
在建工程	92,771.65	-
使用权资产	23,754,944.17	24,339,414.48
无形资产	4,041,405.69	4,944,461.75
长期待摊费用	2,634,595.61	2,581,428.58
递延所得税资产	5,213,160.67	5,268,256.01
其他非流动资产	70,000.00	-
非流动资产合计	585,325,745.97	583,793,842.75
资产总计	1,573,523,356.20	1,520,846,745.82
流动负债：		
应付账款	152,399,415.70	113,048,885.56
合同负债	20,906,948.81	27,680,574.73
应付职工薪酬	144,339,439.09	144,598,700.81
应交税费	18,302,060.33	19,650,128.14
其他应付款	74,657,937.32	89,436,499.73
一年内到期的非流动负债	10,358,955.04	11,339,702.59
其他流动负债	1,254,416.93	1,660,834.49
流动负债合计	422,219,173.22	407,415,326.05
非流动负债：		
租赁负债	15,739,707.64	15,652,700.13
递延收益	7,479,253.53	7,622,753.55
递延所得税负债	2,485,486.89	2,462,667.59
非流动负债合计	25,704,448.06	25,738,121.27
负债合计	447,923,621.28	433,153,447.32
所有者权益：		
股本	227,759,683.00	229,091,083.00
资本公积	402,185,130.93	414,768,557.98
减：库存股	17,909,557.00	34,075,510.00
其他综合收益	9,987,558.51	9,987,558.51
盈余公积	77,651,074.88	77,651,074.88
未分配利润	425,925,844.60	390,270,534.13
所有者权益合计	1,125,599,734.92	1,087,693,298.50
负债和所有者权益总计	1,573,523,356.20	1,520,846,745.82

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	1,475,408,935.79	1,250,342,945.97
其中：营业收入	1,475,408,935.79	1,250,342,945.97
二、营业总成本	1,375,925,074.67	1,156,343,210.26
其中：营业成本	1,257,611,050.08	1,034,950,658.02
税金及附加	8,698,190.85	7,642,991.19

销售费用	18,146,699.55	16,676,806.18
管理费用	94,350,646.09	100,401,858.04
财务费用	-2,881,511.90	-3,329,103.17
其中：利息费用	715,855.74	0.00
利息收入	4,318,874.31	4,597,276.71
加：其他收益	8,946,356.63	8,924,280.59
投资收益（损失以“-”号填列）	384,452.77	570,649.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	384,452.77	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,052,257.33	8,500,089.14
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	103,762,413.19	111,994,754.44
加：营业外收入	68,820.33	305,334.65
减：营业外支出	98,328.77	289,854.44
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	103,732,904.75	112,010,234.65
减：所得税费用	17,707,796.48	17,604,883.30
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	86,025,108.27	94,405,351.35
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	86,025,108.27	94,405,351.35
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	86,245,850.86	93,153,280.07
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-220,742.59	1,252,071.28
六、其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	86,025,108.27	94,405,351.35
归属于母公司所有者的综合收益总额	86,245,850.86	93,153,280.07
归属于少数股东的综合收益总额	-220,742.59	1,252,071.28
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.3823	0.4117
（二）稀释每股收益	0.3813	0.4091

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：冯华

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	1,221,798,667.59	1,014,177,005.81
减：营业成本	1,034,322,907.59	835,920,963.62
税金及附加	6,043,586.12	6,018,978.15
销售费用	15,510,795.42	14,689,518.98
管理费用	80,767,116.66	87,690,952.22
财务费用	-1,462,435.52	-3,041,612.82
其中：利息费用	621,901.73	-
利息收入	2,613,571.43	4,118,603.75
加：其他收益	5,830,657.06	6,495,420.89
投资收益（损失以“-”号填列）	29,996,176.58	72,979,891.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	715,110.20	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,673,392.35	6,858,458.09
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	118,770,138.61	159,231,976.40

加：营业外收入	31,339.95	221,889.93
减：营业外支出	123,893.86	142,960.67
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	118,677,584.70	159,310,905.66
减：所得税费用	15,146,108.51	14,258,229.00
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	103,531,476.19	145,052,676.66
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	103,531,476.19	145,052,676.66
五、其他综合收益的税后净额	-	-
六、综合收益总额	103,531,476.19	145,052,676.66
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	2023 年半年度	2022 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	1,301,178,798.67	1,130,294,600.62
收到其他与经营活动有关的现金	23,251,376.23	42,421,270.19
经营活动现金流入小计	1,324,430,174.90	1,172,715,870.81
购买商品、接受劳务支付的现金	391,820,211.86	275,201,279.07
支付给职工以及为职工支付的现金	946,313,284.82	897,886,167.91
支付的各项税费	92,446,816.21	84,685,687.75
支付其他与经营活动有关的现金	35,691,646.29	29,773,285.38
经营活动现金流出小计	1,466,271,959.18	1,287,546,420.11
经营活动产生的现金流量净额	-141,841,784.28	-114,830,549.30
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	570,649.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	60,093.44	14,454.00
投资活动现金流入小计	60,093.44	585,103.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	29,558,021.94	19,179,195.63
投资支付的现金	5,429,746.21	4,409,668.00
投资活动现金流出小计	34,987,768.15	23,588,863.63
投资活动产生的现金流量净额	-34,927,674.71	-23,003,760.63
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	5,380,000.00	15,553,232.60
筹资活动现金流入小计	5,380,000.00	15,553,232.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	69,878,384.90	82,390,500.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,500,500.00	1,050,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	27,743,945.15	4,789,458.79
筹资活动现金流出小计	97,622,330.05	87,179,958.79
筹资活动产生的现金流量净额	-92,242,330.05	-71,626,726.19
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	-269,011,789.04	-209,461,036.12
加：期初现金及现金等价物余额	589,091,295.28	659,073,081.22
六、期末现金及现金等价物余额	320,079,506.24	449,612,045.10

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 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	1,088,900,333.86	917,212,621.45
收到其他与经营活动有关的现金	65,538,887.55	29,187,367.99
经营活动现金流入小计	1,154,439,221.41	946,399,989.44
购买商品、接受劳务支付的现金	302,891,805.47	233,878,254.83
支付给职工以及为职工支付的现金	820,778,168.10	708,811,966.81
支付的各项税费	69,910,553.63	67,525,078.52
支付其他与经营活动有关的现金	46,785,221.94	67,497,304.42
经营活动现金流出小计	1,240,365,749.14	1,077,712,604.58
经营活动产生的现金流量净额	-85,926,527.73	-131,312,615.14
二、投资活动产生的现金流量：		
取得投资收益收到的现金	19,779,505.07	72,979,891.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	44,708.14	3,640.00
投资活动现金流入小计	19,824,213.21	72,983,531.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,232,894.57	17,717,969.51
投资支付的现金	4,760,000.00	4,409,668.00
投资活动现金流出小计	11,992,894.57	22,127,637.51
投资活动产生的现金流量净额	7,831,318.64	50,855,894.25
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	68,377,884.90	81,340,500.00
支付其他与筹资活动有关的现金	22,037,004.40	4,557,618.76
筹资活动现金流出小计	90,414,889.30	85,898,118.76
筹资活动产生的现金流量净额	-90,414,889.30	-70,344,886.16
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	-168,510,098.39	-150,801,607.05
加：期初现金及现金等价物余额	336,319,150.26	498,298,685.59
六、期末现金及现金等价物余额	167,809,051.87	347,497,078.54

### 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 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	229,091,083.00	-	-	-	414,282,843.14	34,075,510.00	24,911,789.02	-	77,611,280.06	-	404,890,648.62	-	1,116,712,133.84	14,140,507.24	1,130,852,641.08
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	39,794.82	-	326,045.65	-	365,840.47	2,745.63	368,586.10	
二、本年期初余额	229,091,083.00	-	-	-	414,282,843.14	34,075,510.00	24,911,789.02	-	77,651,074.88	-	405,216,694.27	-	1,117,077,974.31	14,143,252.87	1,131,221,227.18
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-1,331,400.00	-	-	-	-12,583,427.05	-16,165,953.00	-	-	-	18,179,695.96	-	20,430,821.91	1,712,475.21	22,143,297.12	
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	86,245,850.86	-	86,245,850.86	-220,742.59	86,025,108.27	
(二) 所有者投入和减少资本	-1,331,400.00	-	-	-	-12,583,427.05	-16,165,953.00	-	-	-	0.00	-	2,251,125.95	3,433,717.80	5,684,843.75	
1. 所有者投入的普通股	-1,331,400.00	-	-	-	-14,834,553.00	-16,165,953.00	-	-	-	0.00	-	0.00	5,380,000.00	5,380,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	2,251,125.95	-	-	-	-	-	-	2,251,125.95	-	2,251,125.95	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,946,282.20	-1,946,282.20	
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-68,066,154.90	-	-68,066,154.90	-1,500,500.00	-69,566,654.90	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-68,377,884.90	-	-68,377,884.90	-1,500,500.00	-69,878,384.90	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	311,730.00	-	311,730.00	-	311,730.00	
四、本期末余额	227,759,683.00	-	-	-	401,699,416.09	17,909,557.00	24,911,789.02	-	77,651,074.88	-	423,396,390.23	-	1,137,508,796.22	15,855,728.08	1,153,364,524.30

上年金额

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	15,230,444.78	-	-	-	-	-	-	-	15,230,444.78	-	15,230,444.78
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-81,340,500.00	-	-81,340,500.00	-1,050,000.00	-82,390,500.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-81,340,500.00	-	-81,340,500.00	-1,050,000.00	-82,390,500.00	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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	-	-	-	-	-	-	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

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 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	229,091,083.00	-	-	-	414,768,557.98	34,075,510.00	9,987,558.51	-	77,611,280.06	389,912,380.71	-	1,087,295,350.26
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	39,794.82	358,153.42	-	397,948.24

前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	189,989.18	-	189,989.18
二、本年期初余额	229,091,083.00	-	-	-	414,768,557.98	34,075,510.00	9,987,558.51	-	77,651,074.88	390,460,523.31	1,087,883,287.68
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-1,331,400.00	-	-	-	-12,583,427.05	-16,165,953.00	-	-	-	35,465,321.29	37,716,447.24
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	103,531,476.19	103,531,476.19
（二）所有者投入和减少资本	-1,331,400.00	-	-	-	-12,583,427.05	-16,165,953.00	-	-	-	-	2,251,125.95
1. 所有者投入的普通股	-1,331,400.00	-	-	-	-14,834,553.00	-16,165,953.00	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	2,251,125.95	-	-	-	-	-	2,251,125.95
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-68,066,154.90	-68,066,154.90
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-68,377,884.90	-68,377,884.90
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	311,730.00	311,730.00
四、本期期末余额	227,759,683.00	-	-	-	402,185,130.93	17,909,557.00	9,987,558.51	-	77,651,074.88	425,925,844.60	1,125,599,734.92

上年金额

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	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	15,230,444.78	-	-	-	-	-	-	15,230,444.78
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-81,340,500.00	-	-81,340,500.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-81,340,500.00	-	-81,340,500.00
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	65,072,400.00	-	-	-	-65,072,400.00	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	65,072,400.00	-	-	-	-65,072,400.00	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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

### 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 227,759,683 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份 A 股 22,190,525 股；无限售条件的流通股份 A 股 205,569,158 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、城市服务和创新服务。

本公司将四川民兴物业管理有限公司（以下简称民兴物业）、四川和翔环保科技有限公司（以下简称四川和翔）、重庆大世界保洁有限公司、重庆大正保安服务有限公司、重庆益客精厨餐饮管理有限公司、重庆高筹智能工程有限公司等 28 家公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注八和九之说明

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2、持续经营

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

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、固定资产折旧、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。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成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并采用三阶段模型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-代收代付款组合		
其他应收款-其他组合		

(3) 采用简化计量方法，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 个月（含，下同）	1.00
3-6 个月	3.00
6-12 个月	5.00
1-2 年	10.00
2-3 年	30.00
3-4 年	50.00
4-5 年	80.00
5 年以上	100.00

#### 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：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。

## 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. 低值易耗品和包装物的摊销方法

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

## 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. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。投资性房地产采用公允价值计量的依据：

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

## 24、固定资产

### (1) 确认条件

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

### (2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	30	0、3、5	3.17-3.33
机器设备	年限平均法	3-15	0、3、5	6.33-33.33
运输工具	年限平均法	3-20	0、3、5	4.75-33.33
其他设备	年限平均法	3-10	0、3、5	9.50-33.33

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

#### 25、在建工程

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

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

#### 26、借款费用

##### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

##### 2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或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负债相互抵销后以净额列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示

## 34、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

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

### (2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

### (3) 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利, 在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债, 并计入当期损益:

(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时; (2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

## 35、租赁负债

## 36、预计负债

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

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

## 37、股份支付

### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### 2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

#### (1) 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付, 在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用, 相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付, 在等待期内的每个资产负债表日, 以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础, 按权益工具授予日的公允价值, 将当期取得的服务计入相关成本或费用, 相应调整资本公积。换取其他方服务的权益结算的股份支付, 如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的, 按照其他方服务在取得日的公允价值计量; 如果其他方服务的公允价值不能可靠计量, 但权益工具的公允价值能够可靠计量的, 按照权益工具在服务取得日的公允价值计量, 计入相关成本或费用, 相应增加所有者权益。

#### (2) 以现金结算的股份支付

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

### (3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司

将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

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

## 38、优先股、永续债等其他金融工具

## 39、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

### 1. 收入确认原则

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

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

### 2. 收入计量原则

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

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

（3）合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得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、城市服务和创新服务。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，创新服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) 劳务服务

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。

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

在租赁期开始日，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。

#### 1、售后租回

#### (1) 公司作为承租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司继续确认

被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

(2) 公司作为出租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

### 43、其他重要的会计政策和会计估计

与回购公司股份相关的会计处理方法

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

### 44、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

企业会计准则变化引起的会计政策变更

(1) 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(2) 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于亏损合同的判断”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(3) 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(4) 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(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	

## (3) 2023 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

□适用 ☑不适用

## 45、其他

## 六、税项

## 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	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%、5%、1%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%

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	20%
重庆慧创商业运营管理有限公司	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	25%
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有限公司	20%
重庆山清置业有限公司	20%
新大正（北京）物业管理有限公司	20%
共创（北京）物业管理有限公司	20%
翔跃（北京）物业管理有限公司	20%
逸兴（北京）物业管理有限公司	20%
州驰（北京）物业管理有限公司	20%
新大正（郑州）物业管理有限公司	20%
新大正（南京）物业管理有限公司	20%
新大正（长沙）物业管理有限公司	20%
武汉新大正海盛物业管理有限公司	20%
大正辉尚智慧城市服务有限公司	20%
四川和翔环保科技有限公司	15%
宜宾和翔环境服务有限公司	15%

禄劝和翔城市综合服务有限公司	20%
丘北和翔综合服务有限公司注	三免三减半
贵州省瓮安和翔环保科技有限公司注	三免三减半
重庆麟瑄环保科技有限公司	20%
重庆麟和瑄环保科技有限公司	20%
贵州省瓮安滨南城市建设综合服务有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

注：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；

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；

注：2022 年度子公司丘北和翔综合服务有限公司、贵州省瓮安和翔环保科技有限公司同时符合小型微利企业收税减免政策和企业所得税“三免三减半”政策；

注：2022 年度子公司丘北和翔综合服务有限公司、贵州省瓮安和翔环保科技有限公司同时符合小型微利企业收税减免政策和企业所得税“三免三减半”政策；

## 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 2022 年月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、四川民兴物业管理有限公司、四川和翔环保科技有限公司、宜宾和翔环境服务有限公司 2022 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、重庆高筹智能工程有限公司、重庆大正融信物业管理有限公司、重庆大疆商业管理有限公司、重庆益客精厨餐饮管理有限公司、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、重庆重报物业管理有限责任公司、重庆慧创商业运营管理有限公司、重庆大正贵博城市环境服务有限公司、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、重庆山清置业有限公司、新大正（北京）物业管理有限公司、共创（北京）物业管理有限公司、翔跃（北京）物业管理有限公司、逸兴（北京）物业管理有限公司、州驰（北京）物业管理有限公司、新大正（郑州）物业管理有限公司、新大正（南京）物业管理有限公司、新大正（长沙）物业管理有限公司、武汉新大正海盛物业管理有限公司、大正辉尚智慧城市服务有限公司、禄劝和翔城市综合服务有限公司、重庆麟瑄环保科技有限公司、重庆麟和瑄环保科技有限公司、贵州省瓮安滨南城市建设综合服务有限公司、丘北和翔综合服务有限公司、贵州省瓮安和翔环保科技有限公司 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 25% 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《国家重点扶持的公共基础设施项目企业所得税“三免三减半”》；符合污染防治公共垃圾（处理生活垃圾分类和无害化处理处置项目）；

### 3、其他

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；2022 年度子公司丘北和翔综合服务有限公司、贵州省瓮安和翔环保科技有限公司同时符合小型微利企业税收减免政策和企业所得税“三免三减半”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	295,787.02	509,525.63
银行存款	317,652,594.21	588,841,769.65
其他货币资金	12,544,702.03	10,694,450.13
合计	330,493,083.26	600,045,745.41

### 2、交易性金融资产

### 3、衍生金融资产

### 4、应收票据

### 5、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	4,056,843.15	0.56%	4,056,843.15	100.00%	0.00	4,056,843.15	0.82%	4,056,843.15	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	719,519,804.13	99.44%	13,784,328.76	1.92%	705,735,475.37	489,855,037.82	99.18%	8,776,406.03	1.79%	481,078,631.79
其中：										
合计	723,576,647.28	100.00%	17,841,171.91	2.47%	705,735,475.37	493,911,880.97	100.00%	12,833,249.18	2.60%	481,078,631.79

按单项计提坏账准备：4,056,843.15

单位：元

名称	期末余额
----	------

	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
重庆云铠商业管理有限公司	2,542,175.00	2,542,175.00	100.00%	款项收回存在重大不确定性
上海魅黛食餐饮管理有限公司重庆分公司	125,927.90	125,927.90	100.00%	款项收回存在重大不确定性
无锡知谷网络科技有限公司	316,016.65	316,016.65	100.00%	款项收回存在重大不确定性
重庆天和里商业经营管理有限公司	1,072,723.60	1,072,723.60	100.00%	款项收回存在重大不确定性
合计	4,056,843.15	4,056,843.15		

按组合计提坏账准备：13,784,328.76

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）	520,855,393.33	5,208,553.93	1.00%
4-6 月	146,872,041.17	4,406,161.23	3.00%
7-12 月	38,586,828.65	1,929,341.43	5.00%
1 至 2 年	11,730,343.76	1,173,034.38	10.00%
2 至 3 年	391,993.09	117,597.93	30.00%
3 至 4 年	62,348.11	31,174.05	50.00%
4 至 5 年	511,951.06	409,560.85	80.00%
5 年以上	508,904.96	508,904.96	100.00%
合计	719,519,804.13	13,784,328.76	

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）	706,314,263.15
1 至 2 年	11,730,343.76
2 至 3 年	391,993.09
3 年以上	5,140,047.28
3 至 4 年	62,348.11
4 至 5 年	511,951.06
5 年以上	4,565,748.11
合计	723,576,647.28

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备的应收账款	4,056,843.15					4,056,843.15
按组合计提坏	8,776,406.03	5,007,922.73				13,784,328.76

账准备的应收账款					
合计	12,833,249.18	5,007,922.73			17,841,171.91

## (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	26,856,907.42	3.71%	518,507.47
客户二	17,662,561.62	2.44%	227,290.81
客户三	15,550,395.68	2.15%	233,194.74
客户四	14,892,791.30	2.06%	266,515.29
客户五	13,622,047.45	1.88%	136,220.47
合计	88,584,703.47	12.24%	

## 6、应收款项融资

## 7、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	18,715,766.71	100.00%	14,268,514.88	100.00%
合计	18,715,766.71		14,268,514.88	

## (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	占预付账款余额的比例
供应商一	2,400,000.00	12.82%
供应商二	1,132,075.31	6.05%
供应商三	1,010,922.32	5.40%
供应商四	891,205.50	4.76%
供应商五	751,711.01	4.02%
小计	6,185,914.14	33.05%

## 8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	143,080,799.41	132,735,690.99
合计	143,080,799.41	132,735,690.99

## (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	100,630,756.97	102,475,550.58
投标保证金	19,945,529.88	16,374,020.97
项目备用金	13,591,577.55	4,058,505.88
代收代付水电费	7,275,139.57	7,288,308.57
其他	8,582,602.85	9,615,942.74
合计	150,025,606.82	139,812,328.74

## 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)	
2023 年 1 月 1 日余额	5,133,064.51	436,458.81	1,507,114.43	7,076,637.75
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段	-370,131.35	370,131.35		
--转入第三阶段		-201,148.35	201,148.35	
本期计提	303,354.01	134,820.90	-570,005.25	-131,830.34
2023 年 6 月 30 日余额	5,066,287.17	740,262.71	1,138,257.53	6,944,807.41

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)	140,611,496.23
1 至 2 年	7,402,627.07
2 至 3 年	887,242.27
3 年以上	1,124,241.25
3 至 4 年	369,542.12
4 至 5 年	336,926.71
5 年以上	417,772.42
合计	150,025,606.82

## 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
往来单位一	履约保证金	10,257,077.03	3-4 年	6.84%	512,853.85
往来单位二	履约保证金	5,000,000.00	1 年以内	3.33%	250,000.00
往来单位三	其他	3,765,147.53	1 年以内、1-2	2.51%	359,353.00



			年		
往来单位四	投标保证金	3,640,000.00	1 年以内	2.43%	160,700.00
往来单位五	履约保证金	3,625,142.76	1 年以内	2.42%	181,257.14
合计		26,287,367.32		17.52%	1,464,163.99

## 9、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求：否

### (1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
低值易耗品	4,110,374.68		4,110,374.68	3,378,280.07		3,378,280.07
合计	4,110,374.68		4,110,374.68	3,378,280.07		3,378,280.07

## 10、合同资产

## 11、持有待售资产

## 12、一年内到期的非流动资产

## 13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	7,063,355.55	4,728,809.29
预交税金		1,346.70
合计	7,063,355.55	4,730,155.99

## 14、债权投资

## 15、其他债权投资

## 16、长期应收款 17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动							期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
重庆保税港区港佳综合服务有限公	12,649,068.00									12,649,068.00	

司											
江西中泽新大正物业股份有限公司	3,804,338.92			-77,796.11						3,726,542.81	
南阳新大正物业服务有限责任公司				953,663.45					1,500,000.00	2,453,663.45	
海南旅投新大正医疗保障有限公司		2,250,000.00								2,250,000.00	
小计	16,453,406.92	2,250,000.00		875,867.34					1,500,000.00	21,079,274.26	
合计	16,453,406.92	2,250,000.00		875,867.34					1,500,000.00	21,079,274.26	

## 18、其他权益工具投资

## 19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	30,414,874.00	30,414,874.00
合计	30,414,874.00	30,414,874.00

## 20、投资性房地产

### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

### (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	87,022,887.00			87,022,887.00
二、本期变动				
三、期末余额	87,022,887.00			87,022,887.00

### (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

## 21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	164,143,831.59	164,918,331.34
合计	164,143,831.59	164,918,331.34

(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	124,491,448.21	64,167,947.93	9,619,887.84	25,691,453.13	223,970,737.11
2. 本期增加金额	-124,086.18	3,837,643.03	2,085,365.19	3,732,707.00	9,531,629.04
(1) 购置		3,837,643.03	2,085,365.19	3,732,707.00	9,655,715.22
(2) 在建工程转入	-124,086.18				-124,086.18
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额		1,030,724.36	358,855.36	407,853.81	1,797,433.53
(1) 处置或报废		405,607.18	340,312.38	139,304.69	885,224.25
(2) 合并范围减少		625,117.18	18,542.98	268,549.12	912,209.28
4. 期末余额	124,367,362.03	66,974,866.60	11,346,397.67	29,016,306.32	231,704,932.62
二、累计折旧					
1. 期初余额	12,042,033.93	29,309,795.43	3,246,237.95	14,454,338.46	59,052,405.77
2. 本期增加金额	2,012,394.12	2,639,380.91	2,931,096.64	1,804,276.68	9,387,148.35
(1) 计提	2,012,394.12	2,639,380.91	2,931,096.64	1,804,276.68	9,387,148.35
3. 本期减少金额		337,691.02	321,904.44	218,857.63	878,453.09
(1) 处置或报废		162,406.76	318,893.70	121,284.96	602,585.42
(2) 合并范围减少		175,284.26	3,010.74	97,572.67	275,867.67
4. 期末余额	14,054,428.05	31,611,485.32	5,855,430.15	16,039,757.51	67,561,101.03
三、减值准备					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	110,312,933.98	35,363,381.28	5,490,967.52	12,976,548.81	164,143,831.59
2. 期初账面价值	112,449,414.28	34,858,152.50	6,373,649.89	11,237,114.67	164,918,331.34

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	51,198,356.57	21,733,177.11
合计	51,198,356.57	21,733,177.11

(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	22,215,064.13		22,215,064.13	21,733,177.11		21,733,177.11
渗滤液工程	27,601,019.78		27,601,019.78			
智慧指挥中心工程	1,382,272.66		1,382,272.66			
合计	51,198,356.57		51,198,356.57	21,733,177.11		21,733,177.11

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
企业信息化建设	102,710,400.00	21,733,177.11	5,885,178.95	5,403,291.93		22,215,064.13	41.49%	41.49%				募股资金
渗滤液工程	48,000,000.00		27,601,019.78			27,601,019.78	57.50%	57.50%				其他
智慧指挥中心	1,949,600.00		1,382,272.66			1,382,272.66	70.90%	70.90%				其他
合计	152,660,000.00	21,733,177.11	34,868,471.3	5,403,291.93		51,198,356.57						

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

(4) 工程物资

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

24、油气资产

适用 不适用

25、使用权资产

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	43,928,413.13	367,241.21	44,295,654.34
2. 本期增加金额	4,411,966.06		4,411,966.06
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	48,340,379.19	367,241.21	48,340,379.19
二、累计折旧			
1. 期初余额	15,430,026.76	334,089.65	15,764,116.41
2. 本期增加金额	5,438,356.21	33,151.56	5,471,507.77
(1) 计提	5,438,356.21	33,151.56	5,471,507.77
3. 本期减少金额		367,241.21	367,241.21
(1) 处置		367,241.21	367,241.21
4. 期末余额	20,868,382.97	0.00	20,868,382.97
三、减值准备			

四、账面价值			
1. 期末账面价值	27,471,996.22		27,471,996.22
2. 期初账面价值	28,498,386.37	33,151.56	28,531,537.93

## 26、无形资产

### (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				14,498,867.80	14,498,867.80
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
(4) 在建工程转入				5,403,291.93	5,403,291.93
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				19,902,159.73	19,902,159.73
二、累计摊销					
1. 期初余额				8,624,534.30	8,624,534.30
2. 本期增加金额					
(1) 计提				1,582,797.02	1,582,797.02
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				10,207,331.32	10,207,331.32
三、减值准备					
四、账面价值					
1. 期末账面价值				9,694,828.41	9,694,828.41
2. 期初账面价值				5,874,333.50	5,874,333.50

### (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

## 27、开发支出

## 28、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
民兴物业、重报物业、四川和翔	69,778,552.11			69,778,552.11
合计	69,778,552.11			69,778,552.11

### (2) 商誉减值准备

## 29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	1,376,144.17	811,501.99	296,748.41		1,890,897.75
云服务费	1,205,284.41	0.00	461,586.55		743,697.86
合计	2,581,428.58	811,501.99	758,334.96		2,634,595.61

### 30、递延所得税资产/递延所得税负债

#### (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	23,674,238.68	3,547,038.16	18,784,012.95	2,825,093.34
内部交易未实现利润	2,238,753.62	335,813.04	5,826,678.53	874,001.78
可抵扣亏损	7,479,253.53	1,121,888.03	7,622,753.55	1,143,413.03
租赁	2,414,182.55	362,127.39	2,698,748.80	404,812.32
其他非流动金融资产公允价值变动	2,500,000.00	375,000.00	2,500,000.00	375,000.00
合计	38,306,428.38	5,741,866.62	37,432,193.83	5,622,320.47

#### (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
非同一控制企业合并资产评估增值	1,996,168.66	251,517.00	2,355,480.88	341,345.05
投资性房地产公允价值与账面价值的差额	27,405,396.06	4,865,284.64	25,498,115.15	4,529,224.16
租赁	85,655.51	17,516.93	159,360.29	36,226.22
合计	29,487,220.23	5,134,318.57	28,012,956.32	4,906,795.43

#### (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		5,741,866.62		5,622,320.47
递延所得税负债		5,134,318.57		4,906,795.43

#### (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	11,542,643.77	17,234,440.08
资产减值准备	1,111,740.64	1,125,873.98
合计	12,654,384.41	18,360,314.06

#### (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
2023 年	3,130.88	3,338,872.30	

2024 年	27,964.93	1,147,497.55	
2025 年	341.33	341.33	
2026 年	1,014,106.05	3,597,979.44	
2027 年	10,497,100.58	9,149,749.46	
合计	11,542,643.77	17,234,440.08	

### 31、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产购置款	15,347,977.00		15,347,977.00	1,086,600.00		1,086,600.00
合计	15,347,977.00		15,347,977.00	1,086,600.00		1,086,600.00

### 32、短期借款

#### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	1,565,358.11	1,565,358.11
合计	1,565,358.11	1,565,358.11

#### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

### 33、交易性金融负债

### 34、衍生金融负债

### 35、应付票据

### 36、应付账款

#### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
材料款、服务款、设备款、工程款等	161,886,925.60	128,535,546.86
合计	161,886,925.60	128,535,546.86

## (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

## 37、预收款项

## (1) 预收款项列示

## (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

## 38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
物业服务费	26,671,041.77	35,232,043.39
合计	26,671,041.77	35,232,043.39

## 39、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	179,891,720.61	1,072,593,080.28	1,073,386,347.96	179,098,452.93
二、离职后福利-设定提存计划	1,162,547.70	55,838,197.54	56,280,055.76	720,689.48
合计	181,054,268.31	1,128,431,277.82	1,129,666,403.72	179,819,142.41

## (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	178,914,315.55	1,014,723,126.69	1,015,509,196.30	178,128,245.94
2、职工福利费		21,149,305.38	21,149,305.38	
3、社会保险费	947,269.57	31,073,988.35	31,234,108.82	787,149.10
其中：医疗保险费	836,936.99	27,013,566.50	27,167,187.20	683,316.29
工伤保险费	27,100.92	3,525,554.67	3,535,680.25	16,975.34
生育保险费	83,231.66	534,867.18	531,241.37	86,857.47
4、住房公积金	9,692.25	3,391,924.21	3,373,635.66	27,980.80
5、工会经费和职工教育经费	20,443.24	2,254,735.65	2,120,101.80	155,077.09
合计	179,891,720.61	1,072,593,080.28	1,073,386,347.96	179,098,452.93

## (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,110,603.63	53,314,426.29	53,733,368.70	691,661.22
2、失业保险费	51,944.07	2,476,373.97	2,499,289.78	29,028.26
3、企业年金缴费		47,397.28	47,397.28	
合计	1,162,547.70	55,838,197.54	56,280,055.76	720,689.48



## 40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	8,455,467.25	8,635,314.46
企业所得税	13,335,368.94	15,495,509.31
个人所得税	3,236,010.78	762,345.09
城市维护建设税	935,784.65	798,272.99
教育费附加	319,195.32	316,882.16
地方教育附加	279,819.13	198,482.49
其他	32,101.41	96,728.78
合计	26,593,747.48	26,303,535.28

## 41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	98,374,537.06	110,317,705.91
合计	98,374,537.06	110,317,705.91

## (1) 应付利息

## (2) 应付股利

## (3) 其他应付款

## 1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	28,539,336.91	28,466,200.55
代收业主经营收入	9,407,596.87	7,039,094.59
股份支付回购义务	17,909,557.00	34,075,510.00
往来款	22,858,022.53	14,422,627.00
应付股权收购款	10,376,800.00	12,376,800.00
其他	9,283,223.75	13,937,473.77
合计	98,374,537.06	110,317,705.91

## 2) 账龄超过1年的重要其他应付款

## 42、持有待售负债

## 43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	345,000.00	345,000.00
一年内到期的长期应付款		7,849,570.09
一年内到期的租赁负债	11,358,189.63	12,319,760.10
合计	11,703,189.63	20,514,330.19

## 44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	1,600,058.27	2,113,922.62
合计	1,600,058.27	2,113,922.62

## 45、长期借款

## (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	57,500.00	230,000.00
合计	57,500.00	230,000.00

## 46、应付债券

## (1) 应付债券

## (2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

## (3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

## (4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

## 47、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	19,741,070.38	19,531,655.50
未确认融资费用	-1,298,736.75	-780,489.17
合计	18,442,333.63	18,751,166.33

## 48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,035,964.01	1,885,814.93
合计	1,035,964.01	1,885,814.93

(1) 按款项性质列示长期应付款

(2) 专项应付款

## 49、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

(2) 设定受益计划变动情况

## 50、预计负债

## 51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	7,622,753.55		143,500.02	7,479,253.53	购房补贴
合计	7,622,753.55		143,500.02	7,479,253.53	

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 10 号楼购房补贴摊销	7,622,753.55			143,500.02			7,479,253.53	与资产相关

政府补助本期计入当期损益情况详见本报告七、84 之说明。

## 52、其他非流动负债

## 53、股本

单位：元

项目	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	229,091,083.00				-1,331,400.00	-1,331,400.00	227,759,683.00

## 54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

## 55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

资本溢价（股本溢价）	404,166,048.13		14,834,553.00	389,331,495.10
其他资本公积	10,116,795.01	2,251,125.95		12,367,920.96
合计	414,282,843.14	2,251,125.95	14,834,553.00	401,699,416.09

## 56、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	34,075,510.00		16,165,953.00	17,909,557.00
合计	34,075,510.00		16,165,953.00	17,909,557.00

## 57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	24,911,789.02							24,911,789.02
自用房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产公允价值与其账面价值的差额	24,911,789.02							24,911,789.02
其他综合收益合计	24,911,789.02							24,911,789.02

## 58、专项储备

## 59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	77,651,074.88			77,651,074.88
合计	77,651,074.88			77,651,074.88

## 60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	404,890,648.62	322,623,986.31
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	326,045.65	
调整后期初未分配利润	405,216,694.27	322,623,986.31

加：本期归属于母公司所有者的净利润	86,245,850.86	185,662,462.63
减：提取法定盈余公积		22,062,553.88
应付普通股股利	68,377,884.90	81,340,500.00
其他系无法行权的限制性股票分红款	-311,730.00	-7,253.56
期末未分配利润	423,396,390.23	404,890,648.62

调整期初未分配利润明细：

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

## 61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,474,867,341.07	1,257,611,050.08	1,249,497,689.57	1,034,862,572.48
其他业务	541,594.72	0.00	845,256.40	88,085.54
合计	1,475,408,935.79	1,257,611,050.08	1,250,342,945.97	1,034,950,658.02

## 62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	4,425,935.83	4,056,429.56
教育费附加	3,248,464.44	2,863,072.74
房产税	755,163.63	696,894.69
其他	268,626.95	26,594.20
合计	8,698,190.85	7,642,991.19

## 63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	10,460,641.51	8,560,229.96
招投标费	3,380,829.64	3,537,266.14
差旅费	710,055.67	516,806.43
招待费	2,219,848.24	1,654,882.14
办公费	381,846.29	123,333.37
折旧费	36,652.10	34,330.05
其他	956,826.10	2,249,958.09
合计	18,146,699.55	16,676,806.18

## 64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	58,252,122.80	54,411,585.34
股权激励费用	2,251,125.95	15,230,444.78
中介机构服务费	10,602,710.89	10,384,400.72
业务招待费	2,314,743.42	2,199,423.42

办公费	7,023,653.25	3,967,109.87
品宣费	4,746,538.16	3,999,670.18
折旧费	3,000,587.45	2,000,173.32
差旅费	2,018,629.22	1,365,229.02
无形资产摊销	1,672,684.54	1,068,370.75
其他	2,467,850.41	5,775,450.64
合计	94,350,646.09	100,401,858.04

## 65、研发费用

## 66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用		
减：利息收入	4,318,874.31	4,597,276.71
加：手续费等	715,855.74	1,268,173.54
合计	-2,881,511.90	-3,329,103.17

## 67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	6,632,815.32	6,275,057.38
与资产相关的政府补助	143,500.02	143,500.02
进项税加计抵扣	1,483,186.93	1,765,579.63
代缴税金手续费返还	458,364.01	13,887.37
其他	228,490.35	726,256.19

## 68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	384,452.77	
交易性金融资产在持有期间的投资收益		570,649.00
合计	384,452.77	570,649.00

## 69、净敞口套期收益

## 70、公允价值变动收益

## 71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-5,052,257.33	8,500,089.14
合计	-5,052,257.33	8,500,089.14

## 72、资产减值损失

## 73、资产处置收益

## 74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非货币性资产交换利得	41,384.46	190,019.14	41,384.46
其他	27,435.87	115,315.51	27,435.87
合计	68,820.33	305,334.65	68,820.33

## 75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非货币性资产交换损失	69,351.84	148,185.72	69,351.84
对外捐赠	0.00	14,746.20	
其他	28,976.93	126,922.52	28,976.93
合计	98,328.77	289,854.44	98,328.77

## 76、所得税费用

## (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	17,599,819.49	16,138,245.36
递延所得税费用	107,976.99	1,466,637.94
合计	17,707,796.48	17,604,883.30

## (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	103,732,904.75
按法定/适用税率计算的所得税费用	15,559,935.71
子公司适用不同税率的影响	1,123,716.88
调整以前期间所得税的影响	-1,155,323.18
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	460,281.44
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	460,281.44
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	1,786,941.62
所得税费用	17,707,796.48

## 77、其他综合收益

详见附注

## 78、现金流量表项目

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到政府补贴资金	5,085,418.66	5,738,659.09
收到代收业主经营收入款净额	2,368,502.28	12,238,910.25
收到银行利息收入	4,348,476.28	4,597,276.71
支付代收代付水电费净额	13,169.00	653,967.57
收到代管专项资金净额		
收到其他	11,435,810.01	19,192,456.57
合计	23,251,376.23	42,421,270.19

## (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	10,679,093.35	10,034,889.07
支付的销售费用	6,776,517.76	3,430,082.43
支付履约保证金净额		7,017,299.32
支付代收业主经营收入款净额		
支付代收代付款净额		2,680,160.35
支付投标保证金净额	3,571,508.91	1,077,737.88
支付押金及保证金净额		381,919.73
支付备用金净额	9,533,071.67	3,846,917.74
支付其他	5,131,454.60	1,304,278.86
合计	35,691,646.29	29,773,285.38

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

## (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

## (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付租赁负债	11,577,992.15	4,541,591.39
退还股权激励认购款	16,165,953.00	247,867.40
合计	27,743,945.15	4,789,458.79

## 79、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	86,025,108.27	94,405,351.35
加：资产减值准备	5,052,257.33	-8,500,089.14



固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,387,148.35	5,411,868.81
使用权资产折旧	5,471,507.77	4,364,890.71
无形资产摊销	1,582,797.02	1,103,277.49
长期待摊费用摊销	758,334.96	1,154,168.58
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）	74,783.08	148,185.72
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	715,855.74	750,404.14
投资损失（收益以“-”号填列）	-384,452.77	-570,649.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-119,546.15	1,303,912.50
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	227,523.14	162,725.44
存货的减少（增加以“-”号填列）	-732,094.61	2,676,250.62
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-244,866,169.33	-215,673,504.23
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-7,285,963.03	-16,797,787.07
其他	2,251,125.95	15,230,444.78
经营活动产生的现金流量净额	-141,841,784.28	-114,830,549.30
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	320,079,506.24	449,612,045.10
减：现金的期初余额	589,091,295.28	659,073,081.22
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	-269,011,789.04	-209,461,036.12

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	320,079,506.24	589,091,295.28
其中：库存现金	295,787.02	509,525.63
可随时用于支付的银行存款	319,783,719.22	588,581,769.65
三、期末现金及现金等价物余额	320,079,506.24	589,091,295.28

期末货币资金中 10,413,577.02 元系为开立保函存入的保证金，不满足现金及现金等价物的定义，编制现金流量表时已剔除。

80、所有者权益变动表项目注释

81、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	10,413,577.02	保函保证金
合计	10,413,577.02	

## 82、外币货币性项目

## 83、套期

## 84、政府补助

## (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
购房补贴	143,500.02	其他收益	143,500.02
稳岗补贴	3,047,910.2	其他收益	3,047,910.2
以工代训补贴	108,374.53	其他收益	108,374.53
其他	1,100,364.01	其他收益	1,100,364.01

## (2) 政府补助退回情况

## 85、其他

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

- (1) 本期发生的非同一控制下企业合并
- (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
- (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

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
南阳新大正物业服务有限公司	33,300.00	1.00%	转让	2023年02月24日	股权转让价款已经取得，工商变更登记已经完成	7,060.74	50.00%	1,500,000.00	2,018,036.78	518,036.78	按享有的账面净资产确认剩余股权公允价值	

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
民兴物业	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
重庆慧创商业运营管理有限	重庆	重庆市渝中区	企业管理咨询	100.00%		设立

公司						
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
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
重庆山清停车场管理有限公司	重庆	重庆市渝中区	停车场服务	100.00%		[注]
四川和翔	成都	成都市武侯区	公共设施管理服务	100.00%		非同一控制下企业合并
安庆企业服务	安庆	安庆市宜秀区	商务服务业	51.00%		非同一控制下企业合并
武汉新大正海盛物业管理有限公司	武汉	武汉市江岸区	物业服务	60.00%		设立
新大正(北京)物业管理有限公司	北京	北京市海淀区	物业服务	67.00%		设立
新大正(南京)物业管理有限公司	南京	南京市浦口区	物业服务	67.00%		设立
新大正(长沙)物业管理有限公司	长沙	长沙市天心区	物业服务	67.00%		设立
新大正(郑州)物业管理有限公司	郑州	郑州市金水区	物业服务	67.00%		设立
杭州大正牧歌物业服务服务有限公司	杭州	杭州市临平区	物业服务	60.00%		设立

[注]公司以现金收购重庆山清停车场管理有限公司 100.00%股权，取得该公司不构成业务的车位资产作为投资性房地产

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

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

- (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明
- (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

## 3、在合营安排或联营企业中的权益

- (1) 重要的合营企业或联营企业
- (2) 重要合营企业的主要财务信息
- (3) 重要联营企业的主要财务信息
- (4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
联营企业：		
投资账面价值合计	21,079,274.26	16,453,406.92
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	384,452.77	-756,261.08
--综合收益总额	384,452.77	-756,261.08

- (5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明
- (6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损
- (7) 与合营企业投资相关的未确认承诺
- (8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

#### 4、重要的共同经营

#### 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

#### 6、其他

### 十、与金融工具相关的风险

### 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			合计
	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	
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			30,414,874.00	30,414,874.00
(2) 权益工具投资			30,414,874.00	30,414,874.00
(四) 投资性房地产			87,022,887.00	87,022,887.00
2. 出租的建筑物			87,022,887.00	87,022,887.00
持续以公允价值计量的资产总额			117,437,761.00	117,437,761.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

#### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

#### 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

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

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

其他非流动金融资产为持续第三层次公允价值计量的其他权益工具投资，被投资企业重庆旅商投资（集团）有限公司、重庆德同领航创业投资中心（有限合伙）、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，公司按账面价值作为公允价值的合理估计进行计量。前海勤博教育科技（深圳）有限公司经营业绩不稳定，期末账面净资产为负数，公司管理层预计收回其投资款的可能性比较低，评估其公允价值为 0。

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

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

#### 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

#### 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

#### 9、其他

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

本公司的实际控制人情况

股东名称	与公司关系	持股比例(%)	间接持股情况
王宣	股东	28.64	[注]
李茂顺	股东	6.91	

[注]截至 2023 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 17.28%股权。王宣、李茂顺分别持有重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）27.14%和 14.40%的财产份额，且 2 人共同在重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）任执行合伙企业事务的普通合伙人。王宣、李茂顺已签订《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。

### 3、本企业合营和联营企业情况

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
重庆大正清洁服务有限公司	公司持有 10%股份
前海勤博教育科技（深圳）有限公司	实际控制人担任董事，公司持有 2.5%股份



刘文波、王荣、刘星、张璐、蒋弘、梁舒楠、熊淑英、张乐（已离任）、张洋（已离任）、彭波、许翔、杭建鹏、杨谭、高文田、田维正、于亭、翁家林 已离任高管：王萍、吴云、柯贤阳、何小梅、徐杏东、王江江、陈传宇、古希印、罗东秋	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
海南旅投新大正医疗保障有限公司	公司参股公司
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
中电科芯片科技股份有限公司	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
领航新界（重庆）私募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
拉萨鲜尚企业管理有限公司	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
上海纳玛努基金管理咨询有限公司	本公司董监高任职的公司
上海奥巽企业管理咨询有限责任公司	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
成都红土银科创新投资有限公司	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 1】	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 2】	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 3】	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 4】	本公司董监高任职的公司

【注 1】至【注 4】杨谭担任 4 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 4 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	接受劳务	1,141,709.69	1,141,709.69		551,257.86

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南阳新大正物业服务有限责任公司	提供劳务	1,804,387.81	0.00
重庆保税港区港佳综合服务有限公司	提供劳务	525,707.46	0.00
江西中泽新大正物业股份有限公司	提供劳务	1,365,609.58	0.00

- (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况
- (3) 关联租赁情况
- (4) 关联担保情况
- (5) 关联方资金拆借
- (6) 关联方资产转让、债务重组情况
- (7) 关键管理人员报酬
- (8) 其他关联交易

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	重庆保税港区港佳综合服务有限公司	996,602.90		454,806.98	
应收账款	江西中泽新大正物业股份有限公司	715,741.43		320,905.50	
应收账款	南阳新大正物业服务有限责任公司	563,064.57		563,064.57	

### (2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	重庆大正清洁服务有限公司	275,628.93	275,628.93

## 7、关联方承诺

## 8、其他

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用 不适用

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	0.00
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	1,331,400.00

## 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
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	34,989,784.59
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	2,251,125.95

## 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

截至 2023 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	59,848,488.22	10,413,577.02	
合计	59,848,488.22	10,413,577.02	

## 2、或有事项

### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要或有事项。

### (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 3、其他

## 十五、资产负债表日后事项

- 1、重要的非调整事项
- 2、利润分配情况
- 3、销售退回
- 4、其他资产负债表日后事项说明

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

- (1) 追溯重述法
- (2) 未来适用法

### 2、债务重组

### 3、资产置换

- (1) 非货币性资产交换
- (2) 其他资产置换

### 4、年金计划

### 5、终止经营

### 6、分部信息

#### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

本公司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。

#### (2) 报告分部的财务信息

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

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。

## (4) 其他说明

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

## 8、其他

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	507,128.65	0.09%	507,128.65	100.00%	0.00	507,128.65	0.13%	507,128.65	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	581,310,345.57	99.91%	10,355,912.07	1.78%	570,954,433.50	403,162,855.03	99.87%	7,060,428.11	1.75%	396,102,426.92
其中：										
合计	581,817,474.22	100.00%	10,863,040.72	1.87%	570,954,433.50	403,669,983.68	100.00%	7,567,556.76	1.87%	396,102,426.92

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	566,500,189.04	10,355,912.07	1.83%
合并范围内关联方组合	14,810,156.53		
合计	581,310,345.57	10,355,912.07	

确定该组合依据的说明：

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）	568,097,743.58
1 至 2 年	11,824,947.10
2 至 3 年	391,993.09
3 年以上	1,502,790.45
3 至 4 年	45,006.11
4 至 5 年	511,951.06
5 年以上	945,833.28
合计	581,817,474.22

## （2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
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	7,060,428.11	3,295,483.96				10,355,912.07
合计	7,567,556.76	3,295,483.96	0.00	0.00	0.00	10,863,040.72

## （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	26,856,907.42	4.62%	518,507.47
客户二	15,550,395.68	2.67%	233,194.74
客户三	14,526,692.82	2.50%	0.00
客户四	14,456,484.73	2.48%	195,230.04
客户五	13,622,047.45	2.34%	136,220.47
合计	85,012,528.10	14.61%	

(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
应收股利	4,501,561.31	
其他应收款	221,342,412.45	182,043,164.24
合计	225,843,973.76	182,043,164.24

### (1) 应收利息

1) 应收利息分类

2) 重要逾期利息

3) 坏账准备计提情况

### (2) 应收股利

1) 应收股利分类

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
重庆大正保安服务有限公司	150,000.00	
重庆大疆商业管理有限公司	351,561.31	
重庆大世界保洁有限公司	4,000,000.00	
合计	4,501,561.31	

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

3) 坏账准备计提情况

### (3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内关联方往来	91,362,553.84	66,183,431.45
履约保证金	91,846,529.84	92,319,456.86
投标保证金	19,185,529.88	16,081,020.97
项目备用金	12,055,521.90	3,138,232.37
代收代付水电费	7,195,715.95	7,181,198.94



其他	7,476,199.08	4,541,553.30
合计	229,122,050.49	189,444,893.89

## 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)	
2023 年 1 月 1 日余额	4,624,654.19	254,257.02	2,522,818.44	7,401,729.65
2023 年 1 月 1 日余额 在本期				
--转入第二阶段	-305,820.95	305,820.95		0.00
--转入第三阶段		-80,901.42	80,901.42	0.00
本期计提	304,228.05	132,465.36	-58,785.02	377,908.39
2023 年 6 月 30 日余额	4,623,061.29	611,641.91	2,544,934.84	7,779,638.04

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)	179,179,867.39
1 至 2 年	37,895,314.63
2 至 3 年	11,015,764.32
3 年以上	1,031,104.15
3 至 4 年	367,921.33
4 至 5 年	257,710.40
5 年以上	405,472.42
合计	229,122,050.49

## 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

## 4) 本期实际核销的其他应收款情况

## 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

## 6) 涉及政府补助的应收款项

## 7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

## 8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

## 3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	341,721,800.00	1,550,000.00	340,171,800.00	342,741,800.00	1,550,000.00	341,191,800.00
对联营、合营企业投资	21,553,118.48	0.00	21,553,118.48	16,901,319.10		16,901,319.10
合计	363,274,918.48	1,550,000.00	361,724,918.48	359,643,119.10	1,550,000.00	358,093,119.10

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值 A）	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	
重庆慧璧物业服务管理有限公司	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	0.00	
重报物业	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管理有限公司	306,000.00					306,000.00	
四川和翔	140,016,800.00					140,016,800.00	
安庆企业服务	1,020,000.00					1,020,000.00	
重庆山清停车场管理有限公司	19,091,000.00					19,091,000.00	
重庆新大正航空科技有限公司	0.00	510,000.00				510,000.00	
合计	341,191,800.00	510,000.00			1,530,000.00	340,171,800.00	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	本期增减变动		期末余额	减
------	------	--------	--	------	---

	(账面价值)	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	(账面价值)	值准备期末余额
一、合营企业											
二、联营企业											
成都嘉峰世界清洁保养有限公司	1,716,025.15			0.00						1,716,025.15	
重庆保税港区港佳综合服务有限公司	12,649,068.00			0.00						12,649,068.00	
江西中泽新大正物业股份有限公司	2,536,225.95			-51,864.07						2,484,361.88	
南阳新大正物业服务有限责任公司				953,663.45					1,500,000.00	2,453,663.45	
海南旅投新大正医疗保障有限公司		2,250,000.00								2,250,000.00	
小计	16,901,319.10	2,250,000.00		901,799.38						21,553,118.48	
合计	16,901,319.10	2,250,000.00			901,799.38					21,553,118.48	0.00

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,220,160,405.50	1,034,322,907.59	1,013,908,620.89	835,920,963.62
其他业务	1,638,262.09	0.00	268,384.92	
合计	1,221,798,667.59	1,034,322,907.59	1,014,177,005.81	835,920,963.62

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	29,281,066.38	72,409,242.76
权益法核算的长期股权投资收益	715,110.20	
交易性金融资产在持有期间的投资收益		570,649.00
合计	29,996,176.58	72,979,891.76

## 6、其他

## 十八、补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-74,783.08	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	4,220,815.58	
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）	4,267,177.04	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	45,274.64	
减：所得税影响额	1,454,495.61	
少数股东权益影响额	596,881.21	
合计	6,407,107.36	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

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	8.39%	0.3823	0.3813
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.88%	0.3539	0.3529

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

#### 4、其他

新大正物业集团股份有限公司

2023 年 8 月 4 日