

证券代码：002968

证券简称：新大正

公告编号：2020-044

重庆新大正物业集团股份有限公司

2020 年半年度报告

2020 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均出席了审议本次半年报的董事会会议。

本报告涉及的公司未来发展战略及重点工作计划等前瞻性描述，不构成公司对投资者的实质性承诺。同时，公司可能面临的风险及应对措施详见“第四节 经营情况讨论与分析”之“十、公司面临的风险和应对措施”。敬请投资者注意投资风险。

报告期内，公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目 录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要.....	8
第四节 经营情况讨论与分析.....	13
第五节 重要事项.....	24
第六节 股份变动及股东情况.....	30
第七节 优先股相关情况.....	34
第八节 可转换公司债券相关情况.....	35
第九节 董事、监事、高级管理人员情况.....	36
第十节 公司债相关情况.....	38
第十一节 财务报告.....	39
第十二节 备查文件目录.....	125
第十三节 其他报送数据.....	126

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、新大正	指	重庆新大正物业集团股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
大世界保洁	指	重庆大世界保洁有限公司
成都嘉峰	指	成都嘉峰世界清洁保养有限公司
大正保安	指	重庆大正保安服务有限公司
精榭餐饮	指	重庆益客精榭餐饮管理有限公司
大正融信	指	重庆大正融信物业管理有限公司
高筹智能	指	重庆高筹智能工程有限公司
慧璧物业	指	重庆慧璧物业服务服务有限公司
智邦整合	指	重庆智邦整合企业管理咨询有限公司
大疆商业	指	重庆大疆商业管理有限公司
大正航空	指	重庆新大正航空科技有限公司
国正物业	指	重庆国正物业管理有限公司
大正融源	指	青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司
报告期内	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日
报告期末	指	2020 年 6 月 30 日
元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

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

二、联系人和联系方式

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

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址	重庆市渝中区虎踞路 78 号 1-1#
公司注册地址的邮政编码	400042
公司办公地址	重庆市渝中区虎踞路 78 号 1-1#
公司办公地址的邮政编码	400042
公司网址	http://www.dzwy.com
公司电子信箱	ndz@dzwy.com
临时公告披露的指定网站查询日期	2020 年 02 月 27 日
临时公告披露的指定网站查询索引	http://www.cninfo.com.cn

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称、登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址、公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2019 年年报。

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	567,327,011.61	489,905,555.08	489,905,555.08	15.80%
归属于上市公司股东的净利润（元）	53,760,901.54	47,509,822.65	47,509,822.65	13.16%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	50,975,175.24	44,101,045.63	44,101,045.63	15.59%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-23,349,253.74	-41,316,061.53	-41,316,061.53	43.49%
基本每股收益（元/股）	0.50	0.88	0.59	-15.25%
稀释每股收益（元/股）	0.50	0.88	0.59	-15.25%
加权平均净资产收益率	7.02%	18.55%	18.55%	-11.53%
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	999,203,310.00	995,353,271.92	995,353,271.92	0.39%
归属于上市公司股东的净资产（元）	762,788,257.12	753,526,048.90	753,526,048.90	1.23%

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	107,464,000
--------------------	-------------

用最新股本计算的全面摊薄每股收益：

用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.5003
-----------------------	--------

五、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

六、非经常性损益项目及金额

√ 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）	77,776.33	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	1,435,172.36	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	3,671,403.43	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	818,004.16	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-130,674.51	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-2,572,984.33	
减：所得税影响额	488,464.96	
少数股东权益影响额（税后）	24,506.18	
合计	2,785,726.30	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

□ 适用 √ 不适用

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

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

（一）公司主要业务及产品

公司作为独立第三方物业服务企业，主要为各类城市公共建筑提供物业服务，专注于智慧城市公共建筑与设施的运营和管理。随着我国后勤社会化改革的持续推进、社会专业化分工的需求增加、投入市场进行物业服务公开招投标的建筑类型逐年增多，公司提供的物业服务产品类型也随之增加。近年来，随着更多更加专业化、规模化、全国化的新兴物业类型投入市场，部分具备资本优势的头部企业与上市公司进一步提出了“城市服务”理念，积极布局如市政环卫、智慧停车、老旧小区改造等领域，物业管理走向更广阔的城市服务。报告期内，公司与青岛融源创新股权投资有限公司合资成立青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司，共同开发青岛市李沧区服务业务市场，推进李沧区“智慧城市、智慧社区、智慧街区”的建设，为李沧区提供智慧城市建设和运营保障服务，合资合作共同助推城市管理创新发展。

公司作为一家独立第三方的专业物业公司，紧跟市场步伐，开拓新兴产品，不断丰富自身产品结构。截至报告期末，公司拥有学校物业、公共物业、航空物业、办公物业、商住物业五大业态，涵盖学校物业、航空物业、办公物业、园区物业、场馆物业、医养物业、市政物业、公共物业、住宅物业、商业物业十大系列产品，并在学校、航空和公共场馆等细分领域形成全行业领先优势。公司在主营业务专业化分工的基础上，在技术上也实行专业化分工，设立了设施管理公司、保安服务公司、餐饮服务公司、清洁服务公司、商务公司等专业化子公司，一方面为主营业务搭建总部技术支撑平台，另一方面也通过积极拓展外部市场为总部规模化做贡献。

公司专注于智慧城市公共建筑及设施管理，提供综合物业管理服务、专业管理服务和增值服务。通过不断深化研究客户需求、作业场景及服务标准，让客户专注于主业，给客户创造价值和优质服务体验。

1、物业管理服务

（1）综合物业管理服务

公司专注城市公共服务与设施管理，为机关、企事业单位办公楼、场馆、公园、地铁、机场、学校、医院等多种类型的公共设施项目提供一体化综合服务，包含建筑运维、运行及公共秩序、客户人性化体验、环境绿化、设施设备管理、商业策划、创新服务等内容，为客户提供全方位的后勤一体化管理服务。

不同于传统住宅物业，公建物业往往具有硬件高档、空间开放、流量大、非业主访客/游客居多、安全要求极高等特点，除提供基础物业服务外，我们针对不同业态客户的需求特性，制定专业化及个性化服务：如在学校物业，我们围绕“让学校专注教育”的服务理念，努力以“三全育人”为指导来设计学校的师生生活服务、教学辅助管理、学生公寓管理等服务模式；在航空物业，我们立足“四型机场——智慧、绿色、人文、平安”的建设核心，策划智能机械作业、空防安全、旅客宣导、手推车管理、飞行区及地面航空安全保障等运营方案；在公共物业，我们结合建筑及客户特点，制定突发性事件处置、场馆的游客入场安检、节假日大型活动保障等特性化服务。

公司坚持“以客户为本”的服务文化，信守“先做客户人，再做新大正人”的服务承诺，不断将服务体验翻陈出新，赋予新的动能。近年来，伴随科技的大力发展，我们将智慧化运用于实地服务场景，“智慧卫生间”“能源管理系统”“高校慧服务”等一系列业务智慧化措施助力更新服务，并在具有大型机具使用场景的公建场所大力推广人机替换，运用科技赋能，提高服务质量和效率，持续实现产品力和竞争力的有效提升。

公司“基础物业服务+个性化服务+科技赋能”有效结合的后勤一体化综合物业管理服务形式，不仅能够充分满足客户后勤需求，增强客户黏性，还能有效节约客户建筑物资产及设备设施使用成本，提高设施运行效率，最终实现在管物业资产的保值、增值。

（2）专业管理服务

专业创造价值。通过不断探索专业化的发展道路，我们根据物业的不同属性提供专业化的管理服务，设立了保洁、保安、设施、餐饮、商管五大专业子公司，独立运营，提供环境绿化管理、秩序维护保障、设备设施维护及保养、餐饮服务、商业运营管理专业服务。公司通过划分专业业务深入运营，实现技术上的专业化分工，为主营业务提供服务标准、技术支撑，对专业技术能力进行整合和产品研究；另一方面以此支持拓展外部市场营销领域，为集团创造一流物业企业做有力支撑。

（3）增值服务

增值服务是公司的溢价服务的体现。我们向客户提供合作内容以外的创新服务，让公司的专业能力、品牌影响力、抗风险能力给客户带来更好的服务体验升级和更多的附加价值。除基础物业服务的补充外，我们针对各类业态客户需求不同，提供政务服务、商务服务、招商租赁、企业推介等多项增值服务产品，为客户创造有价值的服务。

2、五大业态介绍

公司通过向业主及使用人提供物业管理区域内的保洁、绿化、秩序维护等基础物业服务，来获取物业服务费的收入。公司五大业态主要提供综合物业管理服务：

（1）学校物业

学校物业面向全国学校提供综合一体化后勤服务，包括各类高校、专科学校及中小学，提供基础物业管理及与校园生活配套的公寓、安全、学习辅助及师生生活服务等。经过不断拓展，先后进入云、贵、川、湘、鄂、陕、桂、赣、豫等地，服务品质和实力不断提升。公司秉承“管理、服务、环境”育人理念，提供客户服务、安保管理、工程维保、保洁服务、绿化管理、教学管理、场馆管理、公寓管理、教师公寓管理、会议服务、接待礼仪等全套后勤服务，并提供学生创业励志服务、勤工俭学基地、学生实习基地等。2015年，公司起草编制了重庆市《高校物业管理服务规范》（地方标准），是第二届高校物业企业联盟主席单位，服务校区曾获得全国物业管理示范校区、全国优秀项目、优秀标杆项目等荣誉。

（2）公共物业

公共物业涵盖的物业服务类型丰富，涉及城市多种功能体，包含集产业、科技、仓储、物流等功能为一体的园区物业，以文化中心、博物馆、体育馆、综合会议展览中心等为主体的场馆物业，以医院及其医疗机构、福利院、新型养老产业等为主体的医养物业，包括道路、公园、景点景区及旅游区物业等各类城市公共市政设施的市政物业，包括公路、公交、铁路、轨道为主体的城市各类公共交通及其附属场所物业，及未归属的城市公共建筑与设施类等。

服务内容涵盖对公共设施设备的综合管理运行维护、会议服务，礼仪接待，安保应急服务，大型活动的策划及实施，特别在公共故障的应急处置以及能源节能管理具有丰富的经验。

（3）航空物业

航空物业涵盖机场航站楼、办公楼、地勤公司、贵宾楼、航空公司食品基地、停机坪、停车场等范围，公司航空物业人信守“先做机场人，再做新大正人”的承诺，专研积累机场物业特色服务管理经验，除为机场提供日常物业服务外，还提供停机坪瞭望、手推车管理、停车场管理等特色客户服务，并构建了新大正航空可视化智慧服务平台、航空物业信息化管理系统等以实现对项目的区域管理、可视化集控。公司所服

务机场项目荣获“全球旅客吞吐量2500万-4000万层级最佳机场第一名”“总干事机场卓越服务质量奖”。截至公告披露日，中国物业管理协会已同意由公司申请立项并起草编制《机场航站楼物业服务规范》团体标准，将涵盖机场航站楼物业服务基本要求、机场安全管控，航站楼常规保洁服务、手推车管理、停车场管理、工程维修管理等内容。

（4）办公物业

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

（5）商住物业

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

（二）公司现有经营模式

1、采购模式

公司提供的服务主要为物业管理服务，采购商品以物业管理服务中所需的专项物业服务和耗材为主。公司采购模式主要为集中采购，采购针对物业服务中所需的保洁、绿化等专项服务、专项维护设备、清洁用品、绿化用品、养护材料和安保用品等，公司采购方相对固定，主要目的为降低成本并保证供货商的稳定性。

2、服务模式

公司作为综合性物业管理服务提供商，根据不同客户的需求，与客户签订定制化的物业服务合同，提供基础管理管理与后勤保障一体化服务。公司面向多数客户提供安保管理、工程维护、保洁服务、绿化服务等基础物业管理服务，并针对不同业态的特征与客户的需求，提供差异化的特色服务。

3、销售模式

公司主要采取直销的模式，主要通过公开招投标获取客户，所有业务均为市场获取。公司主要通过市场开发团队，在公共媒介上获得公开招标信息，或通过原有客户推荐获得招标邀请。获得招标信息后，公司市场团队组织经营管理、专业技术和财务团队等方面的人员对招标物业进行实地考察和评估分析，对招标活动进行策划，制定相应的投标策略和风险控制措施。确定参加某项目投标后，公司按照潜在客户的要求，以满足客户服务需求和公司自身发展为目标编制标书内容。市场团队组织人员携带标书参加开标会议，进行现场答辩。公司收到中标通知后，按标书内容拟订《物业管理服务合同》及相关服务方案，并与客户进行沟通 and 洽谈。双方达成一致后，签订《物业管理服务合同》，公司随即按照合同内容及服务方案计划开展服务工作。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	无重大变化
固定资产	无重大变化
无形资产	无重大变化
在建工程	无重大变化
交易性金融资产	购买交易性金融资产 310,000,000.00 元，确认公允价值变动损益 660,530.80 元。

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

（一）差异化的战略定位优势

公司成立于1998年，成立初期即通过对行业市场及自身优势的研判，确立了差异化的市场战略定位，历经20余年发展，已成为全国性的一体化综合服务商，业务涵盖公共、园区、医养、公园、场馆、地铁、航空机场、政府机关、企事业单位办公楼、学校、住宅、商场等多种类型城市服务项目。公司深耕公建物业20余年，秉持差异化战略定位，持续专注于中国未来智慧城市公共建筑与设施的管理和运营，现已形成较大的规模，具有一定的先发优势，在公建物业领域保持相对竞争优势。

（二）市场化优势

公司是重庆市最早一批成立的物业企业之一，是一家运行机制灵活的民营企业。独立决策的机制使得公司管理层可以发挥最大的能动性，战略规划能够得到贯彻与延续，进而保障了公司稳定、健康的快速发展；人才选聘的机制使得公司能够以开阔的思维和眼界选择适合公司的人才，公司管理层均为行业内高级管理人才，基于对公司的文化理念、价值观、发展梦想的高度趋同而共同努力；管理优化的机制体现在公司历来对组织架构作用的重视，公司成立以来积极根据内外环境变化持续进行组织架构的调整与优化，为公司全国化发展提供了有力保障。机制优势使公司在市场上动力充足，竞争能力较强，相比同业能够提供更高性价比的服务，较高的市场敏锐度则有利于公司及时调整策略，对现有五大业态转型升级。

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

（三）人员与组织优势

公司作为劳动密集型企业，人才是发展的关键。公司拥有完整的梯队化管理团队，高级管理人员拥有丰富的项目与行业经验，中级管理人员具有充足的活力与动力，具备良好的创新精神与奋斗精神。公司自2002年已经开始实施员工持股，有效提升了中高层员工凝聚力，20余年来骨干成员的稳定状态保持了较高

的水平，对公司的发展和战略规划的延续起到了至关重要的作用。同时，公司建立了完善的培训体系，拥有“大正经理班”“储备项目经理”等人才培养机制，为员工创造职后再教育的机会，鼓励员工自学提升学历。2020年，公司创始人、控股股东、终身名誉董事长王宣个人出资设立“新大正王宣贡献奖励基金”，对于在为客户服务、产品研发、市场拓展、科技进步等各方面有创新性贡献的员工，给予特别贡献奖励。公司的各项制度与员工关怀举措，都为优化员工结构、提升员工效能、保证公司的团队优势做出了必要的贡献。

（四）标准化优势

公司作为国家一级资质的专业化物业管理企业，已通过职业健康安全体系、质量管理体系、环境管理体系、信息安全体系、能源管理体系等五大管理体系认证，具有完整的管理运行体系和丰富的管理经验。公司于2008年成立了“企业标准化研究院”，基于规范服务流程、保障过程管理、确保服务质量的持续完善与改进，开发了项目全面质量管控模型；同时，公司不断研究客户需求，引入新技术、新设备应用，发布了五大业态物业服务标准并向社会进行推广。其中，商务楼宇和高校的物业管理标准已成为重庆市地方标准。公司通过将成熟的细分业态服务标准向外地项目进行复制推广、改进执行，有效保证了公司在全国化过程中的项目服务品质和服务质量。

（五）品牌优势

公司作为第三方物业专业公司，公司综合实力位于重庆物业管理行业第3名、中国物业服务百强企业前25强，是重庆市物业管理协会副会长单位、中国物业管理协会常务理事单位、国家级服务业标准化试点单位。2019年，公司获得中国物业管理协会颁发的“学校物业服务领先企业”“公共场馆服务领先企业”。公司于2019年12月3日在深圳证券交易所挂牌上市后，成为重庆第一家、国内第二家登陆A股市场的物业服务企业。公司在业务覆盖的主要区域，已具有较强的品牌影响力，上市后品牌效力及知名度得到进一步提升，在疫情期间的疫情防控成效更是在社会中形成了良好的口碑效应。品牌优势对公司的市场拓展起到了积极的影响。

（六）智慧化及机械化作业优势

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

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

近年来，物业行业伴随着城市经济的快速发展飞速成长。2020年上半年，伴随着新冠疫情的发生，物业企业走进了更多人的视线，在这次疫情防控狙击战中，物业管理作为城市日常运行和社区生活服务的基础性行业，其作用和价值得以充分体现。习近平总书记以回信的方式，对物业行业的作用和贡献给予了充分的肯定。可以预见的未来，物业管理将更快的融入城市综合运营管理体系，获得更大的发展空间。

伴随着行业的快速发展与业务的延伸，领先行业的各大物业企业纷纷跳出原有的业务逻辑，通过市场拓展、收并购合作等方式开启全国化、规模化进程。同时在夯实基础物业管理水平的前提下，不断挖掘新兴业务产品，行业边界从传统的住宅小区不断扩展到城市公共建筑和设施管理、资产运营等领域，近两年更是快速向市政、环卫、交通等城市运营服务方向延展。

报告期内，面对疫情冲击，公司作为物业服务企业坚守在战役一线，勇于担当基层公共卫生安全防控重任，保证所服务的公共、航空、学校等特殊业态在特殊时期的安全、平稳运营，包括武汉服务的所有项目在内，公司实现了“零员工感染、零管理项目继发性/爆发性感染”，全国各地项目均实现平稳过度，体现了公司全国化运营能力和高效的管理能力。在疫情压力下，公司克服困难不懈推进全国化市场拓展的战略，在航空、公共、学校等重点业态上取得较大突破，实现了公司业绩的持续稳定增长。短期来看，疫情对物业行业在市场拓展与经营上面会有一定的影响，但从长远看，疫情过后，物业行业将会迎来更良性与健康的发展环境和机会。报告期内，公司实现营业收入56,733万元，同比增长15.80%；实现归属于上市公司股东的净利润5,376万元，同比增长13.16%。

（一）报告期内项目情况

截至报告期末，公司签约项目340个，在管项目334个，签约面积近7,000万方。报告期内，公司项目拓展的市场战略逐步从项目“数量”向“质量”开始转变，加大了对标志性项目、战略性项目、创新性项目的拓展力度；同时，随着社会物业市场化的快速推进，更多规模化、综合类项目进入市场，给了公司更多高质量项目的获取机会。因此，公司在报告期内获取的项目数量增长放缓，但单个项目规模增长明显。

（二）报告期内新开发业务情况

报告期内，公司开发的新项目和业务合同总金额超3.7亿元，合同签约期为1-5年不等。新签约项目数量27个，签约总金额较去年同期增长约10%。其中，成渝地区市场开发额约占新开发项目总金额的31%，省外地区（除成渝地区外）市场开发额约占新开发项目总金额的69%，省外地区中航空类项目约占总金额的41%。

上半年由于疫情的冲击使得公司市场开拓承受了一定的压力，进行市场拓展的有效时间大幅减少。但在严峻的疫情防控形势影响下，上半年公司仍然利用疫情暂缓后的短暂时间，积极进行市场拓展，并成功中标包括南京禄口国际机场、南昌昌北国际机场、青岛胶东机场、广西大学、中国进出口商品交易会展馆（即“广交会展馆”）、重庆高速公路服务区等重要大型项目，为公司后续的业绩增长提供有力保障。

（三）公司全国市场布局情况

区域	2020年1-6月份	2019年1-6月份

	在管项目（个）	主营业务收入（万元）	在管项目（个）	主营业务收入（万元）
重庆	222	39,241.69	216	38,512.04
其他城市	112	17,462.01	100	10,453.61
合计	334	56,709.71	316	48,965.65

报告期内，公司新进驻广东、上海、山东等3个直辖市/省会级城市，其中山东地区项目于2020年6月签约，尚未在报告期内进场，已于2020年7月进场开展服务。截至报告期末，公司已在全国19个省市、33个城市开展物业服务。

报告期内，公司在已初步完成全国化布点的情况下，对组织架构进行了调整，按照重点中心城市发展策略的新模式进行重点区域拓展。同时，由公司各大事业部加强对产品力的研究和提升，实现全国项目质量的标准化，从而提升公司全国化布局的深度。

（四）五大业态经营情况

项目	2020年6月30日		2019年12月31日	
	在管项目（个）	主营业务收入占比（%）	在管项目（个）	主营业务收入占比（%）
公共物业	75	20.70%	72	20.89%
学校物业	60	20.66%	66	22.35%
办公物业	101	23.66%	92	21.29%
商住物业	87	21.30%	88	25.43%
航空物业	11	13.68%	7	10.04%
合计	334	100.00%	325	100.00%

1、学校物业

受疫情影响，上半年学校全面推迟开学，同时部分学校因疫情原因暂停或延期进行物业招投标，对项目开拓造成较大的影响。在疫情压力下，公司坚持推动全国化战略，在外地学校项目拓展上取得了一定的成效。其中广西大学、西藏民族大学顺利完成承接入驻、西安交通大学计划7月份进场。

报告期内，学校业态的管理模式由开放式管理转变为封闭式管理，公司作为具有15年学校物业管理经验的一体化服务供应商，在学校项目的安全、服务质量等全局把控方面展现出较大的管理优势，并迅速建立了与之适应的标准化规则，以满足特殊时期的服务需求。同时，公司积极研究客户需求，创新商业模式，开发增值服务业务，拓展了如学生公寓特约保洁、S潮宝等创新服务业务。

2、航空物业

报告期内，航空运输业虽然受到疫情影响较大，存量项目在2020年上半年的服务收入短期内受到了一定的影响，但基于公司所服务的机场主要集中在国内航站楼部分，随着我国全面复产复工，国内航空运输复苏态势良好。

航空业态作为公司2019年孵化出的重点培育新业态，虽然受疫情影响，但是公司在航空业态的新项目

开拓中仍然表现优异。报告期内，通过积极的市场开拓和在管机场的延伸服务深挖，实现年合同金额新增约5,500万元。截止报告期末，航空业态已布局北京大兴国际机场、广州白云国际机场、上海虹桥国际机场等国内13座机场。

3、公共物业

公共物业作为公司覆盖城市功能体最为广泛的物业服务业态，疫情期间承担了基层公共卫生安全防控的重任。报告期内，公司在医院、交通等业态加大投入，对疫情的突发事件应急处置能力和对现场人员管控得到了客户的高度认可。2020年4月份，公司成功中标中国进出口商品交易会展馆（即“广交会展馆”），项目的签约彰显了公司在公共物业领域的品牌竞争力与影响力，也是公司全国化发展战略顺利实施的重要体现，为进一步开拓全国性的公共物业市场奠定了坚实基础。

经过集团组织2019年的调整，公共物业已成为覆盖园区、交通、医养、场馆、景区市政等多种城市功能体的物业服务业态，以“平台化”发展策略，创新孵化细分领域，深拓公共物业服务领地，精研服务品质。报告期内，根据公司对公共物业市场的调研，确定了以公共交通业态为主、以工业园区业态为辅，将市政道路清扫、保洁管养作为新业态的孵化重点。

4、办公物业

2020年上半年，办公物业新签约办公项目8个，新增入驻7个，业绩实现了较好增长。报告期内，公司根据当地政府开展机关事务标准化试点的通知要求，迅速成立标准化建设领导小组，以部分服务的机关项目作为办公业态标准化建设试点，以点带面，打造办公业态集约化、精细化、专业化管理水准，引领办公业态规范发展。同时，公司十分重视持续推进智慧物业建设，通过加快推进智能化技术和装备在办公物业服务领域的应用，以实现物业服务智能化发展。

5、商住物业

商业物业方面，随着国内疫情逐渐缓解，国家通过稳就业促增收保民生,提高居民消费意愿和能力,多措并举推动消费的回升,大力支持商场等生活服务业恢复发展；住宅物业方面，由于公司服务的主要为公租房类百万方级别的大型社区，在防疫期间的担当表现在社会中形成了良好的口碑效应，突显了在危急状态下，作为城市运行和百姓美好生活保障的基础性行业的价值和作用。

2020年上半年，公司实现新签约商住项目4个，并已全部完成入驻。报告期内，公司注重加强与在管客户的深度合作及商业资产经营、加强深挖潜能；对增值服务持续进行深入研究，特别是注重满足客户多元化和差异化服务产品的研发和拓展；通过介入老旧小区改造与社区治理，实现社区效益和经济效益同步提升，推进住宅环境、社区、人文共治。

（五）信息化建设推进

报告期内，公司稳步推进管理信息化和业务信息化的打造和更新，助力公司管理效率、决策能力和现场管理能力的提升。同时我们注意到数字化给管理带来的机遇，通过重点打造公司数据智慧中台，实现项目品质的有效提升。

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	567,327,011.61	489,905,555.08	15.80%	
营业成本	445,341,400.05	385,403,906.90	15.55%	
销售费用	8,126,589.75	8,110,582.94	0.20%	
管理费用	53,226,455.89	39,304,269.27	35.42%	主要系疫情期间相关费用增加以及为公司发展增加管理人员带来人工费用增加所致
财务费用	-2,491,810.71	698,476.62	-456.75%	募集资金银行结息
所得税费用	9,185,745.91	7,104,418.71	29.30%	
经营活动产生的现金流量净额	-23,349,253.74	-41,316,061.53	43.49%	主要系疫情影响采购材料款、业务外包款及采购设备款等付款有所滞后所致
投资活动产生的现金流量净额	-308,166,575.53	-10,815,704.79	-2,749.25%	闲置募集资金购买理财产品
筹资活动产生的现金流量净额	-44,798,693.32	-58,771,173.57	23.77%	
现金及现金等价物净增加额	-376,314,522.59	-110,902,939.89	-239.91%	闲置募集资金购买理财产品

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

3、营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	567,327,011.61	100%	489,905,555.08	100%	15.80%
分行业					
物业管理服务	567,097,208.73	99.96%	489,656,504.60	99.95%	15.82%
其他服务	229,802.88	0.04%	249,050.48	0.05%	-7.73%
分产品					
综合物业管理服务	434,223,539.40	76.54%	375,338,020.57	76.61%	15.69%
专业管理服务	97,438,565.05	17.18%	74,746,934.47	15.26%	30.36%
增值服务	35,435,104.28	6.25%	39,571,549.56	8.08%	-10.45%
其他业务	229,802.88	0.04%	249,050.48	0.05%	-7.73%
分地区					
重庆	392,646,747.17	69.21%	385,369,480.10	78.66%	1.89%
贵州	55,186,222.85	9.73%	51,241,041.77	10.46%	7.70%
北京	29,564,481.29	5.21%	2,326,490.78	0.47%	1,170.78%
四川	11,301,683.96	1.99%	10,557,646.64	2.16%	7.05%
陕西	11,928,707.03	2.10%	7,655,391.78	1.56%	55.82%

福建	7,112,742.20	1.25%	7,526,354.85	1.54%	-5.50%
云南	11,085,205.37	1.95%	4,122,470.06	0.84%	168.90%
湖北	9,562,898.66	1.69%	2,650,052.72	0.54%	260.86%
河南	6,835,319.90	1.20%	4,210,960.08	0.86%	62.32%
江苏	9,327,894.53	1.64%	3,005,646.04	0.61%	210.35%
江西	5,191,334.89	0.92%	2,443,446.54	0.50%	112.46%
广西	2,490,916.76	0.44%	3,704,131.05	0.76%	-32.75%
浙江	5,883,723.48	1.04%	2,358,198.72	0.48%	149.50%
湖南	1,284,481.96	0.23%	1,803,273.73	0.37%	-28.77%
天津	1,567,500.00	0.28%	783,750.00	0.16%	100.00%
河北	992,479.83	0.17%	147,220.22	0.03%	574.15%
上海	134,766.48	0.02%	0.00	0.00%	-
广东	5,229,905.25	0.92%	0.00	0.00%	-

4、占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业成本比上年 同期增减	毛利率比上年同 期增减
分行业						
物业管理服务	567,097,208.73	445,304,617.65	21.48%	15.82%	15.55%	0.18%
分产品						
综合物业管理服务	434,223,539.40	345,096,296.35	20.53%	15.69%	15.33%	0.24%
专业管理服务	97,438,565.05	82,199,125.84	15.64%	30.36%	24.69%	3.84%
增值服务	35,435,104.28	18,009,195.46	49.18%	-10.45%	-10.98%	0.30%
分地区						
重庆	392,646,747.17	310,034,114.88	21.04%	1.89%	4.62%	-2.06%

三、非主营业务分析

□ 适用 √ 不适用

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年同期末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	244,977,575.80	24.52%	135,761,916.15	28.99%	-4.47%	
应收账款	194,268,305.97	19.44%	125,054,118.77	26.70%	-7.26%	
存货	1,085,201.06	0.11%	301,510.92	0.06%	0.05%	
固定资产	121,301,629.97	12.14%	95,351,396.04	20.36%	-8.22%	
在建工程	9,002,816.57	0.90%	18,675,430.62	3.99%	-3.09%	
长期借款	-		27,975,903.44	5.97%	-5.97%	
一年内到期的非流动负债			6,216,867.46	1.33%	-1.33%	
交易性金融资产	310,660,530.80	31.09%			31.09%	使用闲置募集资金 购买银行理财产品

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	0.00	660,530.80			310,000,000.00			310,660,530.80
上述合计	0.00	660,530.80			310,000,000.00			310,660,530.80

报告期内公司主要资产计量属性未发生重大变化

3、截至报告期末的资产权利受限情况

截止2020年6月30日银行冻结货币资金3,697,567.79元，为项目履约保函保证金。

五、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

4、以公允价值计量的金融资产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

资产类别	初始投资成本	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	累计投资收益	期末金额	资金来源
金融衍生工具	0.00	660,530.80	0.00	310,000,000.00	0.00	157,473.36	310,660,530.80	募集资金
合计	0.00	660,530.80	0.00	310,000,000.00	0.00	157,473.36	310,660,530.80	--

5、金融资产投资**(1) 证券投资情况**

□ 适用 √ 不适用

(2) 衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

6、募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

(1) 募集资金总体使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集资金总额	43,467.3
报告期投入募集资金总额	1,036.73
已累计投入募集资金总额	7,686.33
报告期内变更用途的募集资金总额	-
累计变更用途的募集资金总额	-
累计变更用途的募集资金总额比例	-

募集资金总体使用情况说明

1、经中国证券监督管理委员会（证监许可〔2019〕1994号）文核准，并经深圳证券交易所同意，本公司由长江证券承销保荐有限公司采用网上按市值申购向公众投资者直接定价发行的方式发行人民币普通股（A股）股票 17,910,667 股，发行价为每股人民币 26.76 元，共计募集资金 47,928.94 万元，坐扣承销费及保荐费 3,070.78 万元（不含增值税）后的募集

资金为 44,858.16 万元，已由主承销商长江证券承销保荐有限公司于 2019 年 11 月 26 日汇入本公司募集资金监管账户。另减除上网发行费、招股说明书印刷费、申报会计师费、律师费等与发行权益性证券直接相关的新增外部费用 1,296.53 万元及已预付承销及保荐费 94.33 万元后，公司本次募集资金净额为 43,467.30 万元。上述募集资金到位情况业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)验证，并由其出具《验资报告》(天健验(2019)8-13 号)。

2、经 2019 年 12 月 26 日公司第一届董事会第十八次会议审议通过，公司以募集资金 3,870.85 万元置换了上述预先投入募集资金投资项目和支付发行费用的自筹资金。上述置换资金于 2020 年 1 月 7 日转入公司自有资金账户。

3、2020 年 3 月 31 日公司召开第一届董事会第二十次会议及第一届监事会第十一次会议，并于 2020 年 4 月 21 日公司召开 2019 年度股东大会，审议通过了《关于公司 2020 年度闲置募集资金进行现金管理的议案》，同意公司使用最高额度不超过人民币 36,000 万元(含 36,000 万元)闲置募集资金进行现金管理，期限为 12 个月，在额度内可以循环使用。

4、报告期内 2020 年 1-6 月，公司使用募集资金 1036.73 万元；截至报告期末 2020 年 6 月 30 日，公司累计使用募集资金 7,686.33 万元，尚未使用的募集资金余额为 36,106.90 万元(包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额)，其中存放于募集资金专户余额 5,106.90 万元，购买保本型银行理财产品余额 31,000 万元。

(2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)= (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
物业管理信息化项目	否	9,271.04	9,271.04	234.17	1,211.49	13.07%	2022 年 12 月 31 日		不适用	否
物业业务拓展项目	否	5,940.00	5,940.00	442.46	2,282.67	38.43%	2022 年 12 月 31 日	58.92	是	否
人力资源及企业文化建设项目	否	3,643.29	3,643.29	348.13	1,161.89	31.89%	2022 年 12 月 31 日		不适用	否
市政环卫业务拓展项目	否	10,364.00	10,364.00	-	-	0.00%	2022 年 12 月 31 日		不适用	否
停车场改造及投资建设项目	否	11,248.97	11,248.97	11.90	30.28	0.27%	2022 年 12 月 31 日		不适用	否
偿还银行贷款项目	否	3,000.00	3,000.00	-	3,000.00	100.00%			不适用	否
承诺投资项目小计	--	43,467.30	43,467.30	1,036.66	7,686.33	--	--	58.92	--	--
合计	--	43,467.30	43,467.30	1,036.66	7,686.33	--	--	58.92	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	不适用									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									

超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	截至 2019 年 12 月 15 日，公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的金额为人民币 3,601.98 万元，以自筹资金支付发行费用 268.87 万元；经 2019 年 12 月 26 日公司第一届董事会第十八次会议审议通过，公司以募集资金 3,870.85 万元置换了上述预先投入募集资金投资项目和支付发行费用的自筹资金。上述置换资金于 2020 年 1 月 7 日转入公司自有资金账户。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	尚未使用的募集资金将继续用于公司承诺投资项目。截至报告期末，尚未使用的募集资金余额为 36,106.90 万元（包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额），其中存放于募集资金专户余额 5,106.90 万元，购买保本型银行理财产品余额 31,000 万元。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

（3）募集资金变更项目情况

适用 不适用

（4）募集资金项目情况

募集资金项目概述	披露日期	披露索引
关于募集资金年度存放与使用情况的专项报告	2020 年 04 月 01 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

7、非募集资金投资的重大项目情况

适用 不适用

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

适用 不适用

1、主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
大世界保洁	子公司	保洁服务	10,000,000.00	27,664,852.32	4,136,010.05	27,682,754.84	882,604.74	741,137.17
成都嘉峰	子公司	保洁服务	5,000,000.00	5,559,854.92	1,926,668.02	10,460,836.05	475,862.94	391,454.07
大正保安	子公司	保安服务	10,000,000.00	15,026,467.62	12,523,940.69	10,554,250.17	1,184,670.05	1,001,859.83
精榭餐饮	子公司	餐饮服务	1,000,000.00	3,463,754.45	-542,777.93	1,838,483.99	571,887.82	543,363.80
大正融信	子公司	物业服务	500,000.00	2,639,615.43	1,932,736.51	1,303,562.61	604,720.93	567,165.84
高筹智能	子公司	建筑智能化系统设计、工程设计	10,000,000.00	9,117,253.00	-1,331,438.08	8,050,515.52	-1,098,712.48	-1,107,738.83
慧璧物业	子公司	物业服务	5,000,000.00	4,009,687.67	2,484,706.42	5,616,030.65	1,565,445.32	1,484,706.42
智邦整合	子公司	管理咨询	3,000,000.00	103,871.97	-1,029,712.43	0.00	-41.91	-371.95
大疆商业	子公司	商场管理服务	3,000,000.00	429,354.25	161,630.09	282,858.06	-43,135.78	-43,135.77
大正航空	子公司	航空管理服务	5,000,000.00	231,273.39	93,682.04	339,622.62	77,256.51	73,393.69

2、报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
国正物业	2020 年 1 月 16 日完成工商注销	该公司规模较小，对整体生产经营和业绩影响小。
大正融源	2020 年 7 月 10 日，公司与青岛融源创新股权投资管理有限公司共同出资设立	青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司主要经营智慧城市运营服务。公司认缴出资 650 万元，持股比例 65%。

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、对 2020 年 1-9 月经营业绩的预计

适用 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

（一）市场充分竞争带来的竞争风险

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

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

（二）员工需求与市场人员供给不匹配风险

公司属于劳动密集型行业，员工数量逾2万人，为了保障物业服务质量的专业性、稳定性和特色化，公司服务的公共物业类型项目均采用自有员工进行服务。随着公司规模扩大和项目的增加，后续对员工尤其是一线员工的需求将持续增加。

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

（三）员工成本不断上涨风险

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

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

（四）管理能力输出不达预期的风险

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

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

（五）募投项目不能按预期实施的风险

公司募集资金投资项目可行性分析基于当前的市场环境、行业发展趋势等因素做出。项目在未来实施过程中可能受到市场环境、政策变化等因素的影响，可能导致募投项目不能按期达到运营效果和预期效益。

公司在立项的决策过程中综合考虑了各方面的情况，为投资项目做了多方面的准备，如出现市场环境、政策变化等因素导致项目实施预期出现变化，公司将积极对项目进行调整及优化，以实现完善公司业务结构、增强公司未来持续盈利能力的目标。

第五节 重要事项

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2020 年第一次临时股东大会	临时股东大会	63.63%	2020 年 01 月 10 日	2020 年 01 月 13 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?orgId=gfbj0870776&announcementId=1207242736&announcementTime=2020-01-13
2020 年第二次临时股东大会	临时股东大会	68.54%	2020 年 03 月 24 日	2020 年 03 月 25 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?orgId=gfbj0870776&announcementId=1207399191&announcementTime=2020-03-25
2019 年度股东大会	年度股东大会	69.45%	2020 年 04 月 21 日	2020 年 04 月 22 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?orgId=gfbj0870776&announcementId=1207552343&announcementTime=2020-04-22

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

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

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
首次公开发行或再融资	王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇；王	股份锁定的承	公司股票上市后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的收盘价（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发	2019 年 11	2019 年 12	未触发延长锁定期

时所作承诺	萍、柯贤阳、何小梅、况川、翁家林、熊淑英	诺	新股等原因进行除权、除息的，须按照深圳证券交易所的有关规定作复权处理，下同）均低于发行价，或者公司上市后六个月期末收盘价低于发行价，则本人的直接和间接持有的公司股份的锁定期自动延长至少六个月。不因其职务变更、离职等原因，而放弃履行承诺。	月 11 日	至 2020 年 6 月 3 日	限 的 条 件， 承 诺 已 履 行 完 毕
	陆荣强	股 份 锁 定 的 承 诺	公司上市后六个月内如股票连续二十个交易日的收盘价均低于本次发行的发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于本次发行的发行价，上述锁定期届满后自动延长六个月的锁定期；不因何小梅职务变更、离职等原因而放弃履行该承诺。	2019 年 11 月 11 日	2019 年 12 月 3 日 至 2020 年 6 月 3 日	未 触 发 延 长 锁 定 期 限 的 条 件， 承 诺 已 履 行 完 毕
	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	股 份 锁 定 的 承 诺	公司股票上市后六个月内如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于首次公开发行价格，或者上市后六个月期末收盘价低于首次公开发行价格，本企业持有公司股票的锁定期限在原有锁定期限基础上自动延长六个月。	2019 年 11 月 11 日	2019 年 12 月 3 日 至 2020 年 6 月 3 日	未 触 发 延 长 锁 定 期 限 的 条 件， 承 诺 已 履 行 完 毕
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、破产重整相关事项

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

九、媒体质疑情况

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

十、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十一、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十二、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

十三、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

公司报告期末未发生与日常经营相关的重大关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的重大关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的重大关联交易。

4、关联债权债务往来

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

公司报告期无其他重大关联交易。

十四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内公司及部分子公司的办公场地、员工宿舍系租赁；公司位于重庆市沙坪坝区都市花园房产用于出租。

2、重大担保

公司报告期不存在担保情况。

3、委托理财

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	暂时闲置募集资金	31,000.00	31,000.00	-
合计		31,000.00	31,000.00	-

4、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、社会责任情况

1、履行社会责任情况

报告期内，公司坚持“社会、企业、员工和谐进步”的核心价值观与“真诚专业，不负所托”的服务理念，融入城市生活运转的各个方面，努力为社会做出更多贡献，为客户创造更多价值，为员工带来更多幸福。

（1）担当基层公共卫生安全防控重任

公司在防疫期间的担当表现在社会中形成了良好的口碑效应。疫情期间，公司在社区防控中主动承担了防控预案、员工管理、疫情宣传、出入管控、重点消杀、物资保障、配合隔离等主要工作，在机关、机场、地铁、高速公路服务区等确保城市运行的办公与公共设施领域，也发挥着不可替代的作用，突显了在危急状态下，作为城市运行和百姓美好生活保障的基础性行业的价值。

（2）向社会提供大量就业岗位

公司在谋求新发展的同时，积极主动把履行社会责任融入企业发展中，截至报告期末，公司为社会稳定提供了超过 2 万个就业岗位，同时重点关注弱势群体就业问题，优先录用有劳动能力和就业愿望的失业人员、残疾人员、退役军人和青年见习生等。

（3）合法合规经营

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

（4）推动行业进步发展

公司致力于推动行业进步，通过发布五大业态物业服务标准并向社会进行推广，有效推动了行业发展，其中商务楼宇和高校的物业管理标准已成为重庆市地方标准。同时，公司积极拓展物业管理的边界和内涵，基于“专注于智慧城市公共建筑与设施管理”的目标，集成打造智慧安保系统、智慧清洁系统、智慧工程系统、智慧客服管理系统等智慧物业管理运作方式，并大力推广机械作业提升劳动效率。报告期内，公司创始人、控股股东、终身名誉董事长王宣女士个人出资设立“新大正王宣贡献奖励基金”，对于行业中为客户服务、产品研发、市场拓展、科技进步等各方面有创新性贡献的人员，给予特别贡献奖励。

（5）积极参加举办社会公益活动

从成立之初，秉承“社会、企业、员工和谐进步”的核心价值观，公司时刻关注着社会动态，积极参与并组织各项公益活动，积极践行自身的使命与责任。参加“社区的力量”藏区青苗牵手计划，传递公益力量，认购青稞基地 12 亩，帮助 12 名纳尔乡中心小学的贫困孩童健康成长；在服务的重庆公租房项目，面临孤寡老人较多的情况，公司自主建立真情关爱孤寡、失独老人服务机制，组建党员帮扶队伍，通过每周“幸福敲门”、节日慰问等形式，对孤寡、失独老人群体进行帮扶、关怀。为客户营造了有情感互动、有温度、有质感的美好生活方式。公司自 2008 年建立了企业内部员工互助的公益组织“爱心基金会”，对遇到重大意外灾害、伤害及重病的员工及员工家庭进行爱心慰问和爱心救助，对困难员工子女的教育提供无息助学借款和助学鼓励金，通过对员工给予人文关怀，帮助员工解决实际困难，培育和传播企业爱心文化。

2、重大环保问题情况

适用 不适用

公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

3、履行精准扶贫社会责任情况

适用 不适用

公司报告期内暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

十七、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十八、公司子公司重大事项

适用 不适用

公司子公司报告期不存在需要说明的重大事项。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	53,732,000	75.00%			26,866,000		26,866,000	80,598,000	75.00%
1、国有法人持股	1,100,000	1.54%			550,000		550,000	1,650,000	1.54%
2、其他内资持股	52,632,000	73.46%			26,316,000		26,316,000	78,948,000	73.46%
其中：境内法人持股	15,132,000	21.12%			7,566,000		7,566,000	22,698,000	21.12%
境内自然人持股	37,500,000	52.34%			18,750,000		18,750,000	56,250,000	52.34%
二、无限售条件股份	17,910,667	25.00%			8,955,333		8,955,333	26,866,000	25.00%
1、人民币普通股	17,910,667	25.00%			8,955,333		8,955,333	26,866,000	25.00%
三、股份总数	71,642,667	100.00%			35,821,333		35,821,333	107,464,000	100.00%

（1）股份变动的原因

公司于2020年4月30日实施了2019年度权益分派，以截止2019年12月31日总股本71,642,667股为基数，以资本公积金向全体股东实施每10股转增5股，共计转增35,821,333股，转增后公司总股本为107,464,000股。

（2）股份变动的批准情况

本次以资本公积转增股本方案经2020年3月31日公司第一届董事会第二十次会议、2020年4月21日公司2019年度股东大会审议通过。

（3）股份变动的过户情况

本次以资本公积转增股份已于2020年4月30日直接计入股东证券账户。公司于2020年6月2日完成工商变更登记，公司注册资本变更为107,464,000元。

（4）股份回购的实施进展情况

适用 不适用

（5）采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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

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

（7）公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
王宣	20,722,040	-	10,361,020	31,083,060	以资本公积转增股	2022 年 12 月 3 日
重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	12,500,000	-	6,250,000	18,750,000	以资本公积转增股	2022 年 12 月 3 日
李茂顺	5,000,000	-	2,500,000	7,500,000	以资本公积转增股	2022 年 12 月 3 日
罗渝陵	3,000,000	-	1,500,000	4,500,000	以资本公积转增股	2020 年 12 月 3 日
湖北荣巽嵩山物业服务产业投资基金（有限合伙）	2,632,000	-	1,316,000	3,948,000	以资本公积转增股	2020 年 12 月 3 日
陈建华	1,250,000	-	625,000	1,875,000	以资本公积转增股	2022 年 12 月 3 日
廖才勇	1,200,000	-	600,000	1,800,000	以资本公积转增股	2022 年 12 月 3 日
深圳市创新投资集团有限公司	1,100,000	-	550,000	1,650,000	以资本公积转增股	2020 年 12 月 3 日
朱蕾	1,000,000	-	500,000	1,500,000	以资本公积转增股	2020 年 12 月 3 日
王萍	732,000	-	366,000	1,098,000	以资本公积转增股	2020 年 12 月 3 日
其他 23 名自然人	4,595,960	-	2,297,980	6,893,940	以资本公积转增股	2020 年 12 月 3 日
合计	53,732,000	-	26,866,000	80,598,000	--	--

二、证券发行与上市情况

□ 适用 √ 不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	6,533			报告期末表决权恢复的优先股股东总数	不适用			
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
王宣	境内自然人	28.92%	31,083,060	10,361,020	31,083,060	-	-	-
重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	17.45%	18,750,000	625,000	18,750,000	-	-	-

李茂顺	境内自然人	6.98%	7,500,000	250,000	7,500,000	-	-	-
罗渝陵	境内自然人	4.19%	4,500,000	1,500,000	4,500,000	-	-	-
湖北荣巽嵩山物业服务产业投资基金（有限合伙）	其他	3.67%	3,948,000	1,316,000	3,948,000	-	-	-
陈建华	境内自然人	1.74%	1,875,000	625,000	1,875,000	-	-	-
廖才勇	境内自然人	1.67%	1,800,000	600,000	1,800,000	-	-	-
深圳市创新投资集团有限公司	国有法人	1.54%	1,650,000	550,000	1,650,000	-	-	-
朱蕾	境内自然人	1.40%	1,502,250	502,250	1,500,000	2,250	-	-
中国建设银行股份有限公司—华宝事件驱动混合型证券投资基金	其他	1.12%	1,200,050	1,200,050	-	1,200,050	-	-
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇四人为一致行动关系							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量		股份种类					
			股份种类	数量				
中国建设银行股份有限公司—华宝事件驱动混合型证券投资基金	1,200,050		人民币普通股	1,200,050				
中国光大银行股份有限公司—国投瑞银创新动力混合型证券投资基金	996,294		人民币普通股	996,294				
中国银行股份有限公司—华宝先进成长混合型证券投资基金	928,475		人民币普通股	928,475				
中国建设银行—宝康消费品证券投资基金	850,576		人民币普通股	850,576				
中国建设银行股份有限公司—融通互联网传媒灵活配置混合型证券投资基金	818,100		人民币普通股	818,100				
中国建设银行股份有限公司—南方品质优选灵活配置混合型证券投资基金	692,733		人民币普通股	692,733				
UBS AG	624,857		人民币普通股	624,857				
交通银行股份有限公司—工银瑞信双利债券型证券投资基金	500,000		人民币普通股	500,000				
中国银行股份有限公司—国投瑞银精选收益灵活配置混合型证券投资基金	481,050		人民币普通股	481,050				
中国工商银行股份有限公司—南方优享分红灵活配置混合型证券投资基金	335,700		人民币普通股	335,700				
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股	公司未知其他股东之间是否存在关联关系或是否为一致行动人							

股东之间关联关系或一致行动的说明	
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明	未知其他股东是否参与融资融券业务

四、控股股东或实际控制人变更情况

公司报告期控股股东、实际控制人未发生变更。

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

√ 适用 □ 不适用

姓名	职务	任职状态	期初持股数 (股)	本期增持股 份数量(股)	本期减 持股份 数量 (股)	期末持股数 (股)	期初被授 予的限制 性股票数 量(股)	本期被授 予的限制 性股票数 量(股)	期末被授 予的限制 性股票数 量(股)
王宣	终身名誉董事长	现任	20,722,040	10,361,020	-	31,083,060	-	-	-
李茂顺	董事长	现任	5,000,000	2,500,000	-	7,500,000	-	-	-
刘文波	董事、总裁	现任	-	-	-	-	-	-	-
廖才勇	董事、副总裁	现任	1,200,000	600,000	-	1,800,000	-	-	-
王荣	董事	现任	-	-	-	-	-	-	-
张乐	董事	现任	-	-	-	-	-	-	-
刘星	独立董事	现任	-	-	-	-	-	-	-
徐丽霞	独立董事	现任	-	-	-	-	-	-	-
张洋	独立董事	现任	-	-	-	-	-	-	-
彭波	监事会主席	现任	150,000	75,000	-	225,000	-	-	-
许翔	监事	现任	-	-	-	-	-	-	-
杭建鹏	职工代表监事	现任	-	-	-	-	-	-	-
陈建华	监事会主席	离任	1,250,000	625,000	-	1,875,000	-	-	-
胡伶	职工代表监事	离任	300,000	150,000	-	450,000	-	-	-
王萍	副总裁	现任	732,000	366,000	-	1,098,000	-	-	-
吴云	副总裁	现任	-	-	-	-	-	-	-
柯贤阳	副总裁	现任	700,000	350,000	-	1,050,000	-	-	-
何小梅	副总裁	现任	550,000	275,000	-	825,000	-	-	-
况川	助理总裁	现任	250,000	125,000	-	375,000	-	-	-
田维正	助理总裁	现任	-	-	-	-	-	-	-
翁家林	助理总裁兼董事会秘书	现任	-	-	-	-	-	-	-
熊淑英	财务管理中心总经理	现任	-	-	-	-	-	-	-
罗东秋	审计内控中心总经理	现任	-	-	-	-	-	-	-
合计	--	--	30,854,040	15,427,020	-	46,281,060	-	-	-

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
王宣	终身名誉董事长	任免	2020 年 04 月 21 日	任期届满，现担任公司终身名誉董事长
陈建华	监事会主席（离任）	任期满离任	2020 年 04 月 21 日	任期届满
胡伶	职工代表监事（离任）	任期满离任	2020 年 04 月 21 日	任期届满
李茂顺	董事长	任免	2020 年 04 月 21 日	任期届满，不再担任总经理、现担任公司董事长
刘文波	董事、总裁	聘任	2020 年 04 月 21 日	聘任
吴云	副总裁	聘任	2020 年 04 月 21 日	聘任
柯贤阳	副总裁	任免	2020 年 04 月 21 日	职务晋升
何小梅	副总裁	任免	2020 年 04 月 21 日	职务晋升
田维正	助理总裁	任免	2020 年 04 月 21 日	职务晋升
翁家林	助理总裁	任免	2020 年 04 月 21 日	职务晋升
罗东秋	审计内控中心总经理	聘任	2020 年 04 月 21 日	聘任
杭建鹏	职工代表监事	被选举	2020 年 04 月 21 日	换届选举
彭波	监事会主席	被选举	2020 年 04 月 21 日	换届选举
许翔	监事	被选举	2020 年 04 月 21 日	换届选举

第十节 公司债相关情况

适用 不适用

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

第十一节 财务报告

一、审计报告

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元。

1、合并资产负债表

编制单位：重庆新大正物业集团股份有限公司

2020 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	244,977,575.80	617,594,530.60
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	310,660,530.80	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	194,268,305.97	139,203,665.46
应收款项融资		
预付款项	3,873,300.71	3,023,039.11
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	73,040,671.24	65,696,804.48
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,085,201.06	615,808.97
合同资产		
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,871,726.04	
流动资产合计	829,777,311.62	826,133,848.62
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	32,914,874.00	32,914,874.00
投资性房地产		
固定资产	121,301,629.97	123,142,650.84
在建工程	9,002,816.57	7,393,429.16
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,950,375.01	2,390,442.16
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	3,956,302.83	3,378,027.14
其他非流动资产	300,000.00	
非流动资产合计	169,425,998.38	169,219,423.30
资产总计	999,203,310.00	995,353,271.92
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	45,239,889.52	36,935,528.16
预收款项	23,719,494.91	23,436,740.52

合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	93,633,937.79	106,182,666.33
应交税费	20,932,044.36	14,113,418.24
其他应付款	42,952,061.47	51,258,382.36
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	226,477,428.05	231,926,735.61
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	8,340,253.65	8,483,753.67
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,340,253.65	8,483,753.67
负债合计	234,817,681.70	240,410,489.28
所有者权益：		
股本	107,464,000.00	71,642,667.00
其他权益工具		

其中：优先股		
永续债		
资本公积	461,642,336.82	497,463,669.82
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	30,676,946.45	30,676,946.45
一般风险准备		
未分配利润	163,004,973.85	153,742,765.63
归属于母公司所有者权益合计	762,788,257.12	753,526,048.90
少数股东权益	1,597,371.18	1,416,733.74
所有者权益合计	764,385,628.30	754,942,782.64
负债和所有者权益总计	999,203,310.00	995,353,271.92

法定代表人：李茂顺

主管会计工作负责人：熊淑英

会计机构负责人：熊淑英

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	215,116,275.60	596,627,746.96
交易性金融资产	310,660,530.80	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	173,718,710.56	118,475,826.49
应收款项融资		
预付款项	3,650,549.49	2,873,079.90
其他应收款	93,037,688.57	86,067,871.39
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,078,189.21	609,103.74
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,871,726.04	

流动资产合计	799,133,670.27	804,653,628.48
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	14,978,000.00	9,978,000.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	32,414,874.00	32,414,874.00
投资性房地产		
固定资产	119,860,474.44	121,510,477.10
在建工程	9,002,816.57	7,393,429.16
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,950,375.01	2,390,442.16
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	4,410,924.68	3,835,035.17
其他非流动资产	300,000.00	
非流动资产合计	182,917,464.70	177,522,257.59
资产总计	982,051,134.97	982,175,886.07
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	46,392,672.28	42,892,284.59
预收款项	23,663,037.69	22,636,496.77
合同负债		
应付职工薪酬	81,938,398.15	94,006,559.64
应交税费	19,744,236.94	11,854,786.52
其他应付款	42,675,597.03	49,796,077.04
其中：应付利息		

应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	214,413,942.09	221,186,204.56
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	8,340,253.65	8,483,753.67
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,340,253.65	8,483,753.67
负债合计	222,754,195.74	229,669,958.23
所有者权益：		
股本	107,464,000.00	71,642,667.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	462,004,703.30	497,826,036.30
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	30,676,946.45	30,676,946.45
未分配利润	159,151,289.48	152,360,278.09
所有者权益合计	759,296,939.23	752,505,927.84
负债和所有者权益总计	982,051,134.97	982,175,886.07

3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入	567,327,011.61	489,905,555.08
其中：营业收入	567,327,011.61	489,905,555.08
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	507,959,102.51	436,170,483.97
其中：营业成本	445,341,400.05	385,403,906.90
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	3,756,467.53	2,653,248.24
销售费用	8,126,589.75	8,110,582.94
管理费用	53,226,455.89	39,304,269.27
研发费用		
财务费用	-2,491,810.71	698,476.62
其中：利息费用		970,362.40
利息收入	2,771,261.17	521,080.35
加：其他收益	5,784,056.27	3,697,082.81
投资收益（损失以“-”号填列）	1,844,522.36	1,195,519.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-86,138.78
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以	660,530.80	

“—”号填列)		
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-4,176,835.46	-3,825,330.54
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)	63,480,183.07	54,802,342.56
加: 营业外收入	133,571.48	214,810.03
减: 营业外支出	186,469.66	93,402.38
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	63,427,284.89	54,923,750.21
减: 所得税费用	9,185,745.91	7,104,418.71
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	54,241,538.98	47,819,331.50
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	54,241,538.98	47,819,331.50
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	53,760,901.54	47,509,822.65
2.少数股东损益	480,637.44	309,508.85
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		

1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.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		
七、综合收益总额	54,241,538.98	47,819,331.50
归属于母公司所有者的综合收益总额	53,760,901.54	47,509,822.65
归属于少数股东的综合收益总额	480,637.44	309,508.85
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.50	0.59
（二）稀释每股收益	0.50	0.59

法定代表人：李茂顺

主管会计工作负责人：熊淑英

会计机构负责人：熊淑英

4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	511,426,121.81	440,778,406.90
减：营业成本	398,109,911.93	344,764,531.25
税金及附加	3,410,746.25	2,312,824.51
销售费用	7,867,774.42	7,719,822.77
管理费用	49,092,252.05	35,689,945.52
研发费用		
财务费用	-2,464,092.88	703,651.20
其中：利息费用		970,362.40
利息收入	2,725,793.21	502,285.73
加：其他收益	5,303,888.53	3,577,660.51

投资收益（损失以“－”号填列）	2,544,522.36	1,989,334.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-86,138.78
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	660,530.80	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,958,846.80	-3,169,573.80
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）	59,959,624.93	51,985,052.65
加：营业外收入	132,891.86	152,783.78
减：营业外支出	164,825.01	77,683.72
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	59,927,691.78	52,060,152.71
减：所得税费用	8,637,987.07	7,651,280.56
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	51,289,704.71	44,408,872.15
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	51,289,704.71	44,408,872.15
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允		

价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.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		
六、综合收益总额	51,289,704.71	44,408,872.15
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 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	522,645,022.64	453,337,368.76
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	6,932,697.14	3,801,158.07
经营活动现金流入小计	529,577,719.78	457,138,526.83
购买商品、接受劳务支付的现金	70,220,393.28	54,975,625.36
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	408,031,303.39	380,555,073.58
支付的各项税费	35,013,641.73	31,786,211.11
支付其他与经营活动有关的现金	39,661,635.12	31,137,678.31
经营活动现金流出小计	552,926,973.52	498,454,588.36
经营活动产生的现金流量净额	-23,349,253.74	-41,316,061.53
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		195,476.96
取得投资收益收到的现金	1,844,522.36	1,086,181.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	124,276.32	118,394.85
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	1,968,798.68	1,400,052.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	135,374.21	12,215,757.60
投资支付的现金	310,000,000.00	
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		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	310,135,374.21	12,215,757.60
投资活动产生的现金流量净额	-308,166,575.53	-10,815,704.79

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		3,108,433.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,798,693.32	55,002,362.40
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	300,000.00	300,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		660,377.37
筹资活动现金流出小计	44,798,693.32	58,771,173.57
筹资活动产生的现金流量净额	-44,798,693.32	-58,771,173.57
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	-376,314,522.59	-110,902,939.89
加：期初现金及现金等价物余额	617,594,530.60	246,187,144.21
六、期末现金及现金等价物余额	241,280,008.01	135,284,204.32

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 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	469,099,334.69	406,016,284.25
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	6,461,669.37	4,481,050.64
经营活动现金流入小计	475,561,004.06	410,497,334.89
购买商品、接受劳务支付的现金	67,611,050.53	52,672,684.53
支付给职工以及为职工支付的现金	366,384,273.12	333,905,808.96
支付的各项税费	30,187,373.73	27,884,151.66
支付其他与经营活动有关的现金	39,622,076.98	31,547,808.50
经营活动现金流出小计	503,804,774.36	446,010,453.65

经营活动产生的现金流量净额	-28,243,770.30	-35,513,118.76
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		195,476.96
取得投资收益收到的现金	2,544,522.36	1,786,181.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	124,276.32	118,009.65
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,668,798.68	2,099,667.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	135,374.21	11,865,667.41
投资支付的现金	315,000,000.00	2,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	315,135,374.21	13,865,667.41
投资活动产生的现金流量净额	-312,466,575.53	-11,765,999.80
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		3,108,433.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,498,693.32	54,702,362.40
支付其他与筹资活动有关的现金		660,377.37
筹资活动现金流出小计	44,498,693.32	58,471,173.57
筹资活动产生的现金流量净额	-44,498,693.32	-58,471,173.57
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	-385,209,039.15	-105,750,292.13
加：期初现金及现金等价物余额	596,627,746.96	227,018,424.70
六、期末现金及现金等价物余额	211,418,707.81	121,268,132.57

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 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	71,642,667.00				497,463,669.82				30,676,946.45		153,742,765.63		753,526,048.90	1,416,733.74	754,942,782.64
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	71,642,667.00				497,463,669.82				30,676,946.45		153,742,765.63		753,526,048.90	1,416,733.74	754,942,782.64
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	35,821,333.00				-35,821,333.00						9,262,208.22		9,262,208.22	180,637.44	9,442,845.66
（一）综合收益总额											53,760,901.54		53,760,901.54	480,637.44	54,241,538.98
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															

4. 其他														
(三)利润分配														
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														
4. 其他														
(四)所有者权益内部结转	35,821,333.00					-35,821,333.00								
1. 资本公积转增资本(或股本)	35,821,333.00					-35,821,333.00								
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五)专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六)其他														
四、本期期末余额	107,464,000.00				461,642,336.82			30,676,946.45		163,004,973.85		762,788,257.12	1,597,371.18	764,385,628.30

上期金额

单位：元

项目	2019 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	53,732,000.00				80,701,340.95				20,948,420.63		112,743,729.52		268,125,491.10	1,207,578.09	269,333,069.19
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	53,732,000.00				80,701,340.95				20,948,420.63		112,743,729.52		268,125,491.10	1,207,578.09	269,333,069.19
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）															
（一）综合收益总额															
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他														-40,206.48	-40,206.48

														.48	.48
(三) 利润分配															
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															
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	53,732,000.00			80,701,340.95				20,948,420.63		106,521,552.17		261,903,313.75		1,176,880.46	263,080,194.21

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 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	71,642,667.00				497,826,036.30				30,676,946.45	152,360,278.09		752,505,927.84
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	71,642,667.00				497,826,036.30				30,676,946.45	152,360,278.09		752,505,927.84
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	35,821,333.00				-35,821,333.00					6,791,011.39		6,791,011.39
（一）综合收益总额										51,289,704.71		51,289,704.71
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配										-44,498,693.32		-44,498,693.32
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或										-44,498,693.32		-44,498,693.32

股东)的分配										,693.32		3.32
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转	35,821,333.00				-35,821,333.00							
1. 资本公积转增资本(或股本)	35,821,333.00				-35,821,333.00							
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	107,464,000.00				462,004,703.30				30,676,946.45	159,151,289.48		759,296,939.23

上期金额

单位：元

项目	2019 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	53,732,000.00				81,063,707.43				20,948,420.63	118,535,545.72		274,279,673.78
加：会计政策变更												

前期 差错更正												
其他												
二、本年期初余额	53,732,000.00				81,063,707.43				20,948,420.63	118,535,545.72		274,279,673.78
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)										-9,323,127.85		-9,323,127.85
(一)综合收益总额										44,408,872.15		44,408,872.15
(二)所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三)利润分配										-53,732,000.00		-53,732,000.00
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										-53,732,000.00		-53,732,000.00
3. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												

4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	53,732,000.00				81,063,707.43				20,948,420.63	109,212,417.87		264,956,545.93

三、公司基本情况

重庆新大正物业集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）于1998年12月10日在重庆市工商行政管理局渝中区分局登记注册，总部位于重庆市。公司现持有统一社会信用代码为915001032030285054的营业执照，注册资本107,464,000元，股份总数107,464,000股（每股面值1元）。其中，有限售条件的流通股份：A股80,598,000股；无限售条件的流通股份A股26,866,000股。

本公司属物业管理行业。公司主要经营范围：城市建筑垃圾处置，公路管理与养护，通用航空服务，住宿服务，劳务派遣服务，餐饮服务，城市生活垃圾经营性服务，特种设备安装改造修理，人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务），职业中介活动；物业管理服务壹级（凭资质许可证从事经营）；物业管理咨询；房地产经纪；建筑物及设施设备运行维修管理；市政设施养护维修管理；城市园林绿化工程设计、施工（凭资质许可证从事经营）及养护；停车服务；会议及展览服务；室内外保洁服务；家政服务；餐饮管理；洗衣；化粪池清掏；有害生物防治；网站建设，建筑物清洁服务，城乡市容管理，市政设施管理，工程管理服务，节能管理服务，安全系统监控服务，航空运营支持服务，航空商务服务；航空运输货物打包服务，装卸搬运，专业保洁、清洗、消毒服务；护理机构服务（不含医疗服务），酒店管理，停车场服务；礼仪服务，日用百货销售。

本财务报表业经公司2020年8月18日第二届董事会第二次会议批准对外报出。

本公司将重庆大世界保洁有限公司、重庆大正保安服务有限公司、重庆益客精厨餐饮管理有限公司、重庆高筹智能工程有限公司等10家公司纳入本期合并财务报表范围。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

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

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为2020年1月1日起至2020年6月30日止。

3、营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以12个月作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

6、合并财务报表的编制方法

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。
2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：
 - (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
 - (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
 - (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
 - (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
 - (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

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

10、金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

按照《企业会计准则第23号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

认的规定。

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

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

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

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

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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

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

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

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

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

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

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

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

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

应收账款—合并范围内关联方组合	合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期逾期信用损失率，计算逾期信用损失
-----------------	----------	--

(4) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

(5) 对于单项风险特征明显的应收款项，根据应收款项类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)，按历史款项损失情况及债务人经济状况预计可能存在的损失情况，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

6. 金融资产和金融负债的抵销

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

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

11、应收票据

12、应收账款

13、应收款项融资

14、其他应收款

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

17、合同成本

18、持有待售资产

(1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类

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

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

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

(2) 持有待售的非流动资产或处置组的计量

1) 初始计量和后续计量

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

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

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

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

2) 资产减值损失转回的会计处理

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

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

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

3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

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

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

19、债权投资

20、其他债权投资

21、长期应收款

22、长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

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

2. 投资成本的确定

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

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

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

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

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

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

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

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

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

(2) 合并财务报表

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

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

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

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式。

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、5	0、3、5	19.00-33.33
运输工具	年限平均法	4、5	0、3、5	19.00-25.00
其他设备	年限平均法	3、5、6	0、3、5	15.83-33.33

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

25、在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。
2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

26、借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包

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

27、生物资产

28、油气资产

29、使用权资产

30、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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

项 目	摊销年限(年)
软 件	3、5

(2) 内部研究开发支出会计政策

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

31、长期资产减值

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

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

32、长期待摊费用

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

33、合同负债

34、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

（3）辞退福利的会计处理方法

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

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

35、租赁负债

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。

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

公司自2020年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第14号——收入》（以下简称新收入准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

40、政府补助

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

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

41、递延所得税资产/递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。
2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。
3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。
4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：
 - (1) 企业合并；
 - (2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

42、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

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

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

(2) 融资租赁的会计处理方法

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

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

43、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营的确认标准、会计处理方法

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

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一

部分；

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。2. 与回购公司股份相关的会计处理方法

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

44、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

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

执行新收入准则、新租赁准则，不涉及公司年初资产负债表科目调整

(4) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

45、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	13%、9%、6%、5%、3%
消费税		
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴； 从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
本公司	15%
重庆大世界保洁有限公司	15%
成都嘉峰世界清洁保养有限公司	15%
重庆大正保安服务有限公司	15%
重庆慧璧物业服务有限公司	20%
重庆大正融信物业管理有限公司	20%
重庆大疆商业管理有限公司	20%
重庆益客精榭餐饮管理有限公司	20%
重庆新大正航空科技有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

2、税收优惠

1. 根据《财政部国家税务总局海关总署关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税〔2011〕58号），自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税，经主管税务机关审核批准，本公司、重庆大正保安服务有限公司、重庆大世界保洁有限公司、重庆大正融信物业管理有限公司、成都嘉峰世界清洁保养有限公司2020年1-6月企业所得税税率为15%。
2. 根据《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号），子公司重庆大正融信物业管理有限公司、重庆新大正航空科技有限公司、重庆益客精榭餐饮管理有限公司、重庆大疆商业管理有限公司2019年度符合小型微利企业税收减免政策，其所得不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额（对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额），按20%的税率缴纳企业所得税。
3. 2020年1-6月，子公司重庆大正融信物业管理有限公司同时符合西部大开发所得税优惠政策和小型微利企业所得税优惠政策，公司选择适用小型微利企业所得税优惠政策。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	206,949.93	382,803.16
银行存款	240,420,919.00	615,150,574.81
其他货币资金	4,349,706.87	2,061,152.63
合计	244,977,575.80	617,594,530.60

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	310,660,530.80	
合计	310,660,530.80	

3、衍生金融资产

4、应收票据

□ 适用 √ 不适用

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按组合计提坏账准备的应收账款	205,923,787.11	100.00%	11,655,481.14	5.66%	194,268,305.97	147,627,200.94	100.00%	8,423,535.48	5.71%	139,203,665.46
合计	205,923,787.11	100.00%	11,655,481.14	5.66%	194,268,305.97	147,627,200.94	100.00%	8,423,535.48	5.71%	139,203,665.46

1) 按组合计提坏账准备:

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	200,534,064.38	10,026,703.22	5.00%
1-2年	1,533,012.78	153,301.28	10.00%
2-3年	3,222,025.45	966,607.64	30.00%
3-4年	11,262.00	5,631.00	50.00%
4-5年	600,922.50	480,738.00	80.00%

5 年以上	22,500.00	22,500.00	100.00%
合计	205,923,787.11	11,655,481.13	--

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

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	200,534,064.38
1 至 2 年	1,533,012.78
2 至 3 年	3,222,025.45
3 年以上	634,684.50
3 至 4 年	11,262.00
4 至 5 年	600,922.50
5 年以上	22,500.00
合计	205,923,787.11

(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	
按组合计提坏账准备	8,423,535.48	3,231,945.66				11,655,481.14
合计	8,423,535.48	3,231,945.66				11,655,481.14

(3) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
客户一	18,026,001.14	8.75%	901,300.06

客户二	9,375,633.99	4.55%	468,781.70
客户三	8,748,521.67	4.25%	437,426.08
客户四	7,563,195.87	3.67%	378,159.79
客户五	4,499,252.02	2.18%	224,962.60
合计	48,212,604.69	23.40%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

6、应收款项融资

适用 不适用

7、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	3,873,300.71	100.00%	3,023,039.11	100.00%
合计	3,873,300.71	--	3,023,039.11	--

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
中国平安财产保险股份有限公司重庆分公司	230,441.62	5.95%
华为软件技术有限公司	442,254.13	11.42%
成都京东世纪贸易有限公司	300,000.00	7.75%
北京瑞达恒建筑咨询有限公司	224,650.06	5.80%
复旦大学	238,000.00	6.14%
小 计	1,435,345.81	37.06%

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	73,040,671.24	65,696,804.48
合计	73,040,671.24	65,696,804.48

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

 适用 不适用

2) 重要逾期利息

 适用 不适用

3) 坏账准备计提情况

 适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

 适用 不适用

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

 适用 不适用

3) 坏账准备计提情况

 适用 不适用

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
履约保证金	62,053,909.28	60,028,813.52
投标保证金	11,522,800.00	7,097,134.00

项目备用金	5,610,763.35	4,285,478.44
其他	1,758,557.12	1,245,847.23
合计	80,946,029.75	72,657,273.19

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	2,451,995.35	1,746,766.83	2,761,706.53	6,960,468.71
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-1,347,351.11	1,347,351.11		
--转入第三阶段		-423,197.59	423,197.59	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,282,414.27	23,781.87	-361,306.34	944,889.80
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020 年 6 月 30 日余额	2,387,058.51	2,694,702.22	2,823,597.78	7,905,358.51

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）	47,741,170.28
1 至 2 年	26,947,022.18
2 至 3 年	4,231,975.90
3 年以上	2,025,861.39
3 至 4 年	603,596.01
4 至 5 年	850,291.88
5 年以上	571,973.50

合计	80,946,029.75
----	---------------

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

适用 不适用

4) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	坏账准备期 末余额
客户一	履约保证金	10,257,077.03	1 年以内	12.67%	512,853.85
客户二	履约保证金	5,834,497.63	1 年以内、1-2 年	7.21%	449,329.53
客户三	履约保证金	4,412,719.50	1 年以内、1-2 年、2-3 年	5.45%	906,721.95
客户四	履约保证金	3,434,522.81	1 年以内、1-2 年	4.24%	316,623.24
客户五	履约保证金	2,802,333.00	1 年以内	3.46%	140,116.65
合计	--	26,741,149.97	--	33.04%	2,325,645.22

6) 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

9、存货

(1) 存货分类

按性质分类：

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	1,085,201.06		1,085,201.06	615,808.97		615,808.97
合计	1,085,201.06		1,085,201.06	615,808.97		615,808.97

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

适用 不适用

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

适用 不适用

(4) 存货受限情况

适用 不适用

10、合同资产

适用 不适用

11、持有待售资产

适用 不适用

12、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他	1,871,726.04	
合计	1,871,726.04	

14、债权投资

适用 不适用

15、其他债权投资 适用 不适用**16、长期应收款****(1) 长期应收款情况** 适用 不适用**(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款** 适用 不适用**(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额** 适用 不适用**17、长期股权投资** 适用 不适用**18、其他权益工具投资** 适用 不适用**19、其他非流动金融资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产其中：权益工具投资	32,914,874.00	32,914,874.00
合计	32,914,874.00	32,914,874.00

20、投资性房地产 适用 不适用**21、固定资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	121,301,629.97	123,142,650.84

合计	121,301,629.97	123,142,650.84
----	----------------	----------------

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	113,807,078.00	19,862,484.93	3,386,150.52	13,654,759.96	150,710,473.41
2.本期增加金额		2,411,060.43	9,455.76	752,042.98	3,172,559.17
(1) 购置		2,411,060.43	9,455.76	752,042.98	3,172,559.17
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	287,336.83	230,879.20	328,466.00	645,033.52	1,491,715.55
(1) 处置或报废	287,336.83	230,879.20	328,466.00	645,033.52	1,491,715.55
4.期末余额	113,519,741.17	22,042,666.16	3,067,140.28	13,761,769.42	152,261,852.30
二、累计折旧					
1.期初余额	8,305,336.82	9,181,917.58	2,186,699.76	7,893,868.41	27,567,822.57
2.本期增加金额	1,895,006.94	1,955,363.66	81,759.66	738,245.64	4,670,375.90
(1) 计提	1,895,006.94	1,955,363.66	81,759.66	738,245.64	4,670,375.90
3.本期减少金额		202,331.23	318,612.02	627,568.16	1,148,511.41
(1) 处置或报废		202,331.23	318,612.02	627,568.16	1,148,511.41
4.期末余额	10,200,343.76	10,934,950.01	1,949,847.40	8,004,545.89	31,089,687.07
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	103,319,397.41	11,107,716.15	1,117,292.88	5,757,223.53	121,301,629.97

2.期初账面价值	103,319,397.41	10,680,567.35	1,199,450.76	5,760,891.55	123,142,650.84
----------	----------------	---------------	--------------	--------------	----------------

(2) 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	1,318,857.60

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

(6) 固定资产清理

适用 不适用

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	9,002,816.57	7,393,429.16
合计	9,002,816.57	7,393,429.16

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
企业信息化建设	9,002,816.57		9,002,816.57	7,393,429.16		7,393,429.16
合计	9,002,816.57		9,002,816.57	7,393,429.16		7,393,429.16

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
企业信息化建设	102,710,400.00	7,393,429.16	1,609,387.41			9,002,816.57	8.77%					募股资金
合计	102,710,400.00	7,393,429.16	1,609,387.41			9,002,816.57	--	--				--

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

(4) 工程物资

适用 不适用

23、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

适用 不适用

26、无形资产**(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额				4,419,620.30	4,419,620.30
2.本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					

3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				4,419,620.30	4,419,620.30
二、累计摊销					
1.期初余额				2,029,178.14	2,029,178.14
2.本期增加金额				440,067.15	440,067.15
(1) 计提				440,067.15	440,067.15
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				2,469,245.29	2,469,245.29
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值				1,950,375.01	1,950,375.01
2.期初账面价值				2,390,442.16	2,390,442.16

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

27、开发支出

适用 不适用

28、商誉

适用 不适用

29、长期待摊费用

适用 不适用

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	18,011,181.87	2,701,677.28	14,036,427.25	2,105,464.09
递延收益	8,364,170.32	1,254,625.55	8,483,753.67	1,272,563.05
合计	26,375,352.19	3,956,302.83	22,520,180.92	3,378,027.14

(2) 未经抵销的递延所得税负债

□ 适用 √ 不适用

(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		3,956,302.83		3,378,027.14

(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	10,309,355.01	9,208,580.39
资产减值准备	1,524,923.02	1,347,576.94
合计	11,834,278.03	10,556,157.33

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2020 年	44,266.56	44,266.56	
2021 年	3,046,288.08	3,046,288.08	
2022 年	2,202,451.06	2,202,451.06	
2023 年	3,837,137.83	3,837,137.83	
2024 年	27,964.93	27,964.93	

2025 年	1,151,246.55		
合计	10,309,355.01	9,158,108.46	--

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
其他	300,000.00		300,000.00			
合计	300,000.00		300,000.00			

32、短期借款

适用 不适用

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

适用 不适用

36、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
材料款、服务款等	36,864,940.72	29,103,994.78
设备、工程款	8,374,948.80	7,831,533.38
合计	45,239,889.52	36,935,528.16

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

适用 不适用

37、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
物业服务费	23,719,494.91	23,436,740.52
合计	23,719,494.91	23,436,740.52

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

38、合同负债

适用 不适用

39、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	105,792,916.88	391,793,330.62	404,165,469.22	93,420,778.28
二、离职后福利-设定提存计划	389,749.45	10,477,505.21	10,654,095.15	213,159.51
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	106,182,666.33	402,270,835.83	414,819,564.37	93,633,937.79

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	105,447,946.97	380,339,618.35	392,827,227.07	92,960,338.25
2、职工福利费				
3、社会保险费	322,020.41	9,118,109.27	8,994,576.65	445,553.03
其中：医疗保险费	282,500.57	8,230,892.59	8,244,974.55	268,418.61
工伤保险费	11,084.63	609,008.19	489,449.99	130,642.83
生育保险费	28,435.21	278,208.49	260,152.11	46,491.59
4、住房公积金	22,949.50	2,335,603.00	2,343,665.50	14,887.00
5、工会经费和职工教育经费				
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				

合计	105,792,916.88	391,793,330.62	404,165,469.22	93,420,778.28
----	----------------	----------------	----------------	---------------

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	372,764.49	10,147,506.07	10,321,428.85	198,841.71
2、失业保险费	16,984.96	329,999.14	332,666.30	14,317.80
3、企业年金缴费				
合计	389,749.45	10,477,505.21	10,654,095.15	213,159.51

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	8,656,993.63	3,482,145.48
消费税		
企业所得税	8,536,120.12	10,081,976.78
个人所得税	2,426,121.69	80,931.92
城市维护建设税	731,150.78	271,908.92
教育费附加	303,720.24	118,774.16
地方教育附加	194,278.86	75,967.90
其他	83,659.04	1,713.08
合计	20,932,044.36	14,113,418.24

41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	42,952,061.47	51,258,382.36
合计	42,952,061.47	51,258,382.36

(1) 应付利息

□ 适用 √ 不适用

(2) 应付股利 适用 不适用**(3) 其他应付款****1) 按款项性质列示其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	19,068,235.18	19,127,200.21
代收业主经营收入	9,056,962.17	21,709,077.34
代收代付款	6,103,541.57	1,145,320.06
代管专项资金	492,026.11	792,479.53
其他	8,231,296.44	8,484,305.22
合计	42,952,061.47	51,258,382.36

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款 适用 不适用**42、持有待售负债** 适用 不适用**43、一年内到期的非流动负债** 适用 不适用**44、其他流动负债** 适用 不适用**45、长期借款** 适用 不适用**46、应付债券** 适用 不适用

47、租赁负债 适用 不适用**48、长期应付款** 适用 不适用**49、长期应付职工薪酬** 适用 不适用**50、预计负债** 适用 不适用**51、递延收益**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	8,483,753.67		143,500.02	8,340,253.65	购房补贴
合计	8,483,753.67		143,500.02	8,340,253.65	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
总部城购房补贴	8,483,753.67			143,500.02			8,340,253.65	与资产相关

52、其他非流动负债 适用 不适用**53、股本**

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	71,642,667.00			35,821,333.00		35,821,333.00	107,464,000.00

2020年4月，公司实施2019年度权益分派，以截止2019年12月31日总股本71642667股为基数，向全体股东

以资本公积每10股转增5股，共计转增35,821,333股。

54、其他权益工具

适用 不适用

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	497,378,233.82		35,821,333.00	461,556,900.82
其他资本公积	85,436.00			85,436.00
合计	497,463,669.82		35,821,333.00	461,642,336.82

2020年4月，公司实施2019年度权益分派向全体股东以资本公积每10股转增5股，共计转增35,821,333股，故资本公积减少35,821,333.00元。

56、库存股

适用 不适用

57、其他综合收益

适用 不适用

58、专项储备

适用 不适用

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	30,676,946.45			30,676,946.45
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	30,676,946.45			30,676,946.45

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	153,742,765.63	112,743,729.52
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	153,742,765.63	112,743,729.52
加：本期归属于母公司所有者的净利润	53,760,901.54	104,459,561.93
减：提取法定盈余公积		9,728,525.82
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	44,498,693.32	53,732,000.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	163,004,973.85	153,742,765.63

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	567,097,208.73	445,304,617.65	489,656,504.60	385,367,124.50
其他业务	229,802.88	36,782.40	249,050.48	36,782.40
合计	567,327,011.61	445,341,400.05	489,905,555.08	385,403,906.90

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
城市维护建设税	1,918,309.12	1,302,063.78
教育费附加	481,396.57	558,027.35
资源税		
房产税	513,334.32	372,018.20
土地使用税		
车船使用税		
印花税		

地方教育附加	827,345.12	407,213.84
其他	16,082.40	13,925.07
合计	3,756,467.53	2,653,248.24

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	5,185,024.32	4,344,488.81
招投标费	2,352,989.85	2,471,565.85
差旅费	266,592.82	719,492.66
招待费	100,686.10	89,142.00
办公费	48,958.01	79,248.05
折旧费	16,219.83	21,760.03
其他	156,118.82	384,885.54
合计	8,126,589.75	8,110,582.94

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	35,935,609.37	29,235,387.87
中介机构服务费	4,167,295.47	1,620,675.00
业务招待费	1,671,498.37	1,062,500.64
办公费	746,778.08	1,181,339.59
广告宣传费	3,352,574.92	189,397.48
折旧费	2,126,391.09	1,864,116.26
差旅费	595,918.81	1,355,498.90
会议费	912,411.04	873,614.40
车辆使用费	249,564.42	190,515.33
低值易耗品摊销	93,888.24	95,727.74
无形资产摊销	440,067.15	296,719.30
通讯费	498,759.35	208,335.39
其他	2,435,699.58	1,130,441.37
合计	53,226,455.89	39,304,269.27

65、研发费用

□ 适用 √ 不适用

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		970,362.40
减：利息收入	2,771,261.17	521,080.35
加：手续费等	279,450.46	249,194.57
合计	-2,491,810.71	698,476.62

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	3,527,903.41	2,439,862.76
与资产相关的政府补助	143,500.02	
进项税加计抵扣	545,701.00	1,254,698.13
代缴税金手续费返还	677,480.48	
其他	889,471.36	2,521.92
合计	5,784,056.27	3,697,082.81

68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		-86,138.78
处置长期股权投资产生的投资收益		195,476.96
交易性金融资产在持有期间的投资收益	157,473.36	
处置交易性金融资产取得的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		

处置其他债权投资取得的投资收益		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	1,687,049.00	1,086,181.00
合计	1,844,522.36	1,195,519.18

69、净敞口套期收益

适用 不适用

70、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	660,530.80	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	660,530.80	

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-944,889.80	-685,993.26
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
应收账款坏账损失	-3,231,945.66	-3,139,337.28
合计	-4,176,835.46	-3,825,330.54

72、资产减值损失

适用 不适用

73、资产处置收益

适用 不适用

74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
非流动资产毁损报废利得	133,150.90	14,144.80	133,150.90
其他	420.58	200,665.23	420.58
合计	133,571.48	214,810.03	133,571.48

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
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	47,280.00		47,280.00
赔偿款	69,494.02		69,494.02
非流动资产毁损报废损失	55,028.76	29,983.24	55,028.76
罚款支出		232.54	
其他	14,666.88	63,186.60	14,666.88
合计	186,469.66	93,402.38	186,469.66

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	9,764,021.60	7,603,720.11
递延所得税费用	-578,275.69	-499,301.40
合计	9,185,745.91	7,104,418.71

(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	63,427,284.89
按法定/适用税率计算的所得税费用	9,514,092.73
子公司适用不同税率的影响	-166,377.63
调整以前期间所得税的影响	0.00
非应税收入的影响	0.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-236,235.68
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	0.00
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	74,266.49
所得税费用	9,185,745.91

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	3,527,903.41	2,439,862.76
收到代收业主经营收入款净额		
收到代收代付水电费净额		
收到银行利息收入	2,771,261.17	521,080.35
收到代管专项资金净额		77,163.08
收到投标保证金净额		
收到的备用金净额		85,457.96
收到其他	633,532.56	677,593.92
合计	6,932,697.14	3,801,158.07

(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	7,700,047.99	7,908,045.84
支付的销售费用	4,599,279.84	3,744,334.10
支付履约保证金净额	5,543,335.81	8,857,774.68
支付投标保证金净额	6,591,274.00	6,749,300.00
支付代收业主经营收入款净额	10,910,456.12	2,272,002.18
支付项目押金及保证金净额	571,309.29	334,141.95
支付的备用金净额	48,364.28	
支付代管专项资金净额		
支付代收代付水电费净额		476,772.77
支付往来款项		
支付其他	3,697,567.79	795,306.79
合计	39,661,635.12	31,137,678.31

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

(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
支付中介机构专业服务费		660,377.37
合计		660,377.37

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	54,241,538.98	47,819,331.50
加：资产减值准备	4,176,835.46	3,825,330.54
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,521,864.49	3,630,035.68
使用权资产折旧		
无形资产摊销	616,094.01	296,719.30
长期待摊费用摊销		
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）	55,028.76	15,838.44
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-660,530.80	
财务费用（收益以“-”号填列）		970,362.40
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,844,522.36	-1,195,519.18
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-578,275.69	-499,301.40
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-469,392.09	111,188.63
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-71,117,473.82	-74,257,936.54
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-11,290,420.68	-22,032,110.90
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-23,349,253.74	-41,316,061.53
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	241,280,008.01	135,284,204.32
减：现金的期初余额	617,594,530.60	246,187,144.21
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-376,314,522.59	-110,902,939.89

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

适用 不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□ 适用 √ 不适用

(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	241,280,008.01	617,594,530.60
其中：库存现金	206,949.93	382,803.16
可随时用于支付的银行存款	241,073,058.08	615,150,574.81
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	241,280,008.01	617,594,530.60
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

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	3,697,567.79	保函保证金
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
合计	3,697,567.79	--

82、外币货币性项目

□ 适用 √ 不适用

83、套期

适用 不适用

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
稳岗返还	585,405.39	其他收益	585,405.39
社保补贴	2,880,974.22	其他收益	2,880,974.22
购房补贴	143,500.02	其他收益	143,500.02
其他	61,523.8	其他收益	41,523.8
小计	3,671,403.43		3,651,403.43

本期计入当期损益的政府补助金额为 3,671,403.43 元。其中购房补贴按总额法核算计入递延收益，本期摊销确认其他收益 143,500.02 元。

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

85、其他**八、合并范围的变更****1、非同一控制下企业合并**

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、处置子公司

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

适用 不适用

6、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

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

(2) 重要的非全资子公司

适用 不适用

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营安排或联营企业中的权益

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

适用 不适用

6、其他

十、与金融工具相关的风险

金融负债按剩余到期日分类

单位：元

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
银行借款					
应付账款	45,239,889.52	45,239,889.52	45,239,889.52		
其他应付款	45,449,892.55	45,449,892.55	45,449,892.55		
小 计	90,689,782.07	90,689,782.07	90,689,782.07		

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
银行借款					
应付账款	36,935,528.16	36,935,528.16	36,935,528.16		

其他应付款	51,258,382.36	51,258,382.36	51,258,382.36		
小 计	88,193,910.52	88,193,910.52	88,193,910.52		

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产				
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			32,914,874.00	32,914,874.00
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资			32,914,874.00	32,914,874.00
（3）衍生金融资产				
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			310,660,530.80	310,660,530.80
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
- 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

适用 不适用

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1。

3、本企业合营和联营企业情况

适用 不适用

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	公司参股的公司
前海勤博教育科技（深圳）有限公司	公司参股的公司，公司实际控制人之一李茂顺担任董事
重庆旅商投资（集团）有限公司	公司参股的公司
重庆德同领航创业投资中心（有限合伙）	公司参股的公司
重庆德同股权投资基金管理有限公司[注 1]	公司董事张乐曾担任高管，间接持有 5% 股份
北京元发投资管理有限公司	董事王荣控制的公司
物联（北京）传媒有限责任公司	董事王荣控制的公司
航电建筑科技（深圳）有限公司	董事王荣担任董事的公司
北京大通智汇投资管理咨询有限公司（已吊销）	董事王荣担任高管的公司

北京山仁汇投资管理有限公司[注 2]	董事王荣曾经担任执行董事、高管的公司
温州荣巽物业管理合伙企业（有限合伙）	董事王荣控制的公司
上海郡州广告传媒股份有限公司[注 3]	董事王荣曾经担任董事的公司
前海超级前台（深圳）信息技术有限公司[注 4]	董事刘文波报告期曾经担任董事长的公司
中航物业管理有限公司	董事刘文波曾经担任董事的公司
前海领航星辰（深圳）投资发展有限公司	董事张乐担任董事长的公司
前海领航（重庆）股权投资基金管理有限公司	董事张乐担任董事、高管的公司
拉萨鲜尚投资咨询有限公司	董事张乐控制的公司
上海梁江通信系统股份有限公司	董事张乐担任董事的公司
湖南味菇坊生物科技股份有限公司	董事张乐担任董事的公司
重庆易宠科技有限公司	董事张乐担任董事的公司
上海久耶供应链管理有限公司	董事张乐担任董事的公司
上海摩象网络科技有限公司	董事张乐担任董事的公司
广州库洛科技有限公司[注 5]	董事张乐曾经担任董事的公司
深圳市德同富坤投资管理有限公司	董事张乐曾经担任董事的公司
店商互联（北京）科技发展有限公司	董事张乐曾经担任董事的公司
深圳德同股权投资管理有限公司	董事张乐曾经担任董事的公司
德同（北京）投资管理股份有限公司	董事张乐曾经担任董事的公司
上海德心股权投资基金管理有限公司[注 6]	董事张乐曾经担任董事的公司
德同（上海）股权投资管理有限公司[注 7]	董事张乐曾经担任董事的公司
上海德同知能投资咨询有限公司[注 8]	董事张乐曾经担任董事的公司
西藏德同创业投资管理有限公司[注 9]	董事张乐曾经担任高管的公司
重庆轻纺控股（集团）公司	独立董事徐丽霞担任独立董事的公司
重庆市农业投资集团有限公司	独立董事徐丽霞担任董事的公司
史宾沙职业顾问（北京）有限公司	独立董事张洋担任董事长、高管的公司
华安财产保险股份有限公司重庆分公司[注 10]	监事会主席彭波曾经担任高管的公司
重庆响靓科技有限公司（已吊销）	高管况川及其家庭成员控制的企业
重庆银行股份有限公司	独立董事刘星担任董事的公司
重庆业如红土股权投资基金管理有限公司	监事许翔担任董事、高管的公司
重庆深渝创新投资管理有限公司	监事许翔担任董事、高管的公司
重庆西永创新投资有限公司	监事许翔担任董事、高管的公司
成都红土菁科创业投资管理有限公司	监事许翔担任高管的公司
成都工投红土创新投资有限公司	监事许翔担任董事、高管的公司
成都红土创新投资管理有限公司	监事许翔担任董事、高管的公司

成都创新投资管理有限公司	监事许翔担任高管的公司
贵州红土创业投资有限公司	监事许翔担任董事的公司
广西桂深红土创业投资有限公司	监事许翔担任董事、高管的公司
广西桂深红土投资管理有限公司	监事许翔担任高管的公司
南宁红土邕深创业投资有限公司	监事许翔担任董事、高管的公司
贵州红土创新资本管理有限公司	监事许翔担任高管的公司
云南红土创新企业管理有限公司	监事许翔担任董事、高管的公司
云南红土创业投资有限责任公司	监事许翔担任董事、高管的公司
德蓝水技术股份有限公司	监事许翔担任董事的公司
重庆市园林建筑工程（集团）股份有限公司	监事许翔担任董事的公司
欧菲斯办公伙伴控股有限公司	监事许翔担任董事的公司
若尔盖青藏文旅文化发展有限公司	监事许翔担任董事的公司
重庆市紫建电子股份有限公司	监事许翔担任董事的公司
四川优机实业股份有限公司	监事许翔担任董事的公司
云南杨丽萍文化传播股份有限公司	监事许翔担任副董事长的公司
深圳市普乐方文化科技股份有限公司	监事许翔担任董事的公司
成都美尔贝科技股份有限公司	监事许翔担任董事的公司
云南无线数字电视文化传媒股份有限公司	监事许翔担任董事的公司
天宝动物营养科技股份有限公司	监事许翔担任董事的公司
四川润兆渔业有限公司	监事许翔担任董事的公司
昆明嘉和科技股份有限公司	监事许翔担任董事的公司
云南杨丽萍影视发展有限公司	监事许翔担任执行董事、高管的公司
黄山徽之恋文化传播有限公司	监事许翔担任董事的公司
云南滇科涂镀层材料有限公司	监事许翔担任董事的公司

其他说明

[注1]：张乐于2019年5月16日辞任该公司高管职务；

[注2]：王荣于2019年5月8日辞任该公司董事、高管职务；

[注3]：王荣于2019年6月26日辞任该公司董事职务；

[注4]：刘文波于2020年6月4日辞任该公司董事长职务；

[注5]：张乐于2019年11月21日辞任该公司董事职务；

[注6]：张乐于2019年3月5日辞任该公司董事职务；

[注7]：张乐于2019年3月15日辞任该公司董事职务；

[注8]：张乐于2019年3月11日辞任该公司董事职务；

[注9]：张乐于2019年4月2日辞任该公司高管职务；

[注10]：彭波于2020年4月辞任该公司高管职务；

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
重庆大正清洁服务有限公司	提供劳务派遣服务和劳务外包服务	1,397,301.88		否	2,219,022.16
前海勤博教育科技有限公司（深圳）有限公司	职工教育	180,000.00		否	41,600.00
重庆大世界酒店有限公司	酒店住宿服务			否	2,806.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
重庆德同股权投资基金管理有限公司	提供物业服务	7,358.51	25,411.28

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

适用 不适用

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

单位：元

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

(4) 关联担保情况

适用 不适用

(5) 关联方资金拆借 适用 不适用**(6) 关联方资产转让、债务重组情况** 适用 不适用**(7) 关键管理人员报酬** 适用 不适用**(8) 其他关联交易****6、关联方应收应付款项****(1) 应收项目** 适用 不适用**(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	465,767.32	495,080.40

7、关联方承诺**8、其他****十三、股份支付****1、股份支付总体情况** 适用 不适用**2、以权益结算的股份支付情况** 适用 不适用**3、以现金结算的股份支付情况** 适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

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2020年6月30日，开具保函如下：

品 种	交易金额	保证金余额	备注
保函-人民币	3,697,567.79	3,697,567.79	

2、或有事项**(1) 资产负债表日存在的重要或有事项**

注：与合营企业或联营企业投资相关的或有负债索引至“附注九、在其他主体中的权益”部分相应内容。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他**十五、资产负债表日后事项****1、重要的非调整事项**

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

3、销售退回

适用 不适用

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

适用 不适用

2、债务重组

适用 不适用

3、资产置换

适用 不适用

4、年金计划

适用 不适用

5、终止经营

适用 不适用

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

(2) 报告分部的财务信息

适用 不适用

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

单位：元

项 目	综合物业管理服务	专项物业管理服务	增值服务	合计
主营业务收入	434,223,539.40	97,438,565.05	35,435,104.28	567,097,208.73
主营业务成本	345,096,296.35	82,199,125.84	18,009,195.46	445,304,617.65

本公司物业管理服务集中度较高，故未确定报告分部

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□ 适用 √ 不适用

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	
按组合计提坏账准备的应收账款	183,626,879.29	100.00%	9,908,168.73	5.40%	173,718,710.56	125,313,964.52	100.00%	6,838,138.03	5.46%	118,475,826.49
合计	183,626,879.29	100.00%	9,908,168.73	5.40%	173,718,710.56	125,313,964.52	100.00%	6,838,138.03	5.46%	118,475,826.49

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	183,467,970.69	9,908,168.73	5.40%
合并范围内关联方组合	158,908.60		5.40%
合计	183,626,879.29	9,908,168.73	--

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	180,777,034.83
1 至 2 年	1,545,035.34
2 至 3 年	670,124.62
3 年以上	634,684.50

3 至 4 年	11,262.00
4 至 5 年	600,922.50
5 年以上	22,500.00
合计	183,626,879.29

(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	
按组合计提坏账准备	6,838,138.03	3,070,030.70				9,908,168.73
合计	6,838,138.03	3,070,030.70				9,908,168.73

(3) 本期实际核销的应收账款情况 适用 不适用**(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

单位: 元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
客户一	18,026,001.14	9.83%	901,300.06
客户二	9,375,633.99	5.11%	468,781.70
客户三	8,748,521.67	4.77%	437,426.08
客户四	7,563,195.87	4.12%	378,159.79
客户五	4,499,252.02	2.45%	224,962.60
合计	48,212,604.69	26.28%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款 适用 不适用**(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额** 适用 不适用

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	93,037,688.57	86,067,871.39
合计	93,037,688.57	86,067,871.39

(1) 应收利息

 适用 不适用

(2) 应收股利

 适用 不适用

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内关联方往来	24,495,387.61	24,998,650.92
履约保证金	59,854,252.58	57,664,231.82
投标保证金	11,413,800.00	6,900,134.00
项目备用金	5,274,303.46	4,137,610.44
其他	1,583,770.47	1,062,253.66
合计	102,621,514.12	94,762,880.84

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	2,356,133.29	1,706,389.93	2,517,004.02	
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

--转入第二阶段	-1,327,928.41	1,327,928.41		
--转入第三阶段		-385,467.19	385,467.19	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,266,669.52	7,005.67	-360,527.63	913,147.56
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年6月30日余额	2,294,874.40	2,655,856.82	2,541,943.58	7,492,674.80

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）	69,018,627.77
1至2年	26,559,947.39
2至3年	5,227,540.57
3年以上	1,815,398.39
3至4年	523,596.01
4至5年	840,291.88
5年以上	451,510.50
合计	102,621,514.12

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

适用 不适用

4) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计	坏账准备期 末余额
------	-------	------	----	------------------	--------------

				数的比例	
客户一	合并范围内关联方往来	14,591,034.27	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	14.22%	
客户二	履约保证金	10,257,077.03	1 年以内	10.00%	512,853.85
客户三	履约保证金	5,834,497.63	1 年以内、1-2 年	5.69%	449,329.53
客户四	合并范围内关联方往来	4,893,020.53	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	4.77%	
客户五	履约保证金	4,121,719.50	1-2 年、2-3 年	4.02%	892,171.95
合计	--	39,697,348.96	--	38.68%	1,854,355.33

6) 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

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	16,528,000.00	1,550,000.00	14,978,000.00	11,528,000.00	1,550,000.00	9,978,000.00
对联营、合营企业投资						
合计	16,528,000.00	1,550,000.00	14,978,000.00	11,528,000.00	1,550,000.00	9,978,000.00

(1) 对子公司投资

单位：元

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

物业管理有限公司							
重庆益客精榭餐饮管理有限公司							550,000.00
重庆大正保安服务有限公司	800,000.00	4,000,000.00				4,800,000.00	
重庆智邦整合企业管理咨询有限公司							1,000,000.00
重庆亚惠餐饮管理有限公司							
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	
合计	9,978,000.00	5,000,000.00				14,978,000.00	1,550,000.00

(2) 对联营、合营企业投资

适用 不适用

(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	511,196,318.93	398,075,129.53	440,529,356.42	344,727,748.85
其他业务	229,802.88	34,782.40	249,050.48	36,782.40
合计	511,426,121.81	398,109,911.93	440,778,406.90	344,764,531.25

以上为本报告期已签约但尚未履行合同，受进场时间等因素影响，与最终金额可能存在差异。

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	700,000.00	700,000.00
权益法核算的长期股权投资收益		-86,138.78
处置长期股权投资产生的投资收益		289,292.07
交易性金融资产在持有期间的投资收益	157,473.36	
处置交易性金融资产取得的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	1,687,049.00	1,086,181.00
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	2,544,522.36	1,989,334.29

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	77,776.33	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	1,435,172.36	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	3,671,403.43	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	818,004.16	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-130,674.51	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-2,572,984.33	
减：所得税影响额	488,464.96	
少数股东权益影响额	24,506.18	
合计	2,785,726.30	--

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	7.02%	0.50	0.50
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.66%	0.47	0.47

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

无

第十二节 备查文件目录

- (一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- (二) 报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正文及公告的原稿。

第十三节 其他报送数据

一、其他重大社会安全问题情况

报告期内，公司及子公司不存在其他重大社会安全问题，未受到行政处罚。

二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2020年02月04日	公司办公室	电话沟通	机构	天风证券、华宝基金、摩根斯坦利等	详见2020年2月6日发布于互动易平台的投资者关系活动记录表
2020年02月05日	公司办公室	电话沟通	机构	中信证券、中融基金、太平资产等	详见2020年2月6日发布于互动易平台的投资者关系活动记录表
2020年04月22日	公司会议室	电话沟通	机构	华宝证券、华泰证券、南方证券、汇添富证券等	详见2020年4月23日发布于互动易平台的投资者关系活动记录表
2020年05月28日	公司会议室	实地调研	机构	国盛证券	详见2020年5月28日发布于互动易平台的投资者关系活动记录表

