

新大正物业集团股份有限公司

2024 年年度报告

2025 年 4 月 29 日

2024 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以利润分配时股权登记日总股本（扣除回购专户持有股份数）为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.85 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义..... 2

第二节 公司简介和主要财务指标..... 6

第三节 管理层讨论与分析..... 9

第四节 公司治理.....25

第五节 环境和社会责任.....44

第六节 重要事项.....45

第七节 股份变动及股东情况.....57

第八节 优先股相关情况.....64

第九节 债券相关情况.....64

第十节 财务报告.....65

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（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- （二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- （三）报告期内公开披露的所有公司文件的正本及公告原稿。

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、新大正	指	新大正物业集团股份有限公司
大正有限	指	重庆大正物业管理有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
大世界保洁	指	重庆大世界保洁有限公司
成都嘉峰公司	指	成都嘉峰世界清洁保养有限公司
益客精厨公司	指	重庆益客精厨餐饮管理有限公司
大正保安公司	指	重庆大正保安服务有限公司
新大正航空公司	指	重庆新大正航空科技有限公司
民兴物业公司	指	四川民兴物业管理有限公司
重报智慧公司	指	重庆重报智慧城市运营管理有限公司
四川和翔公司	指	四川和翔环保科技有限公司
瑞丽缤南公司	指	瑞丽市缤南环境管理有限公司
香格里拉和翔公司、香市和翔	指	香格里拉市和翔环保科技有限公司
通维安达公司	指	重庆通维安达汽车维修服务有限公司
欣益硕航空公司	指	重庆欣益硕航空地面服务有限公司
新大正城市运营公司	指	新大正城市运营管理（重庆）有限公司
青岛融源公司	指	青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	新大正	股票代码	002968
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	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	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		
注册地址	重庆市渝中区虎踞路 78 号 1-1#		
注册地址的邮政编码	400042		
公司注册地址历史变更情况	公司设立时注册地址：渝中区陕西路 38 号大正大厦 9 楼 第一次变更为：重庆市渝中区上清寺路 9 号名义层 19 层 A# 第二次变更为：重庆市渝中区虎踞路 78 号 1-1#		
办公地址	重庆市渝中区虎踞路 78 号 1-1#		
办公地址的邮政编码	400042		
公司网址	https://www.dzwy.com		
电子信箱	ndz@dzwy.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	翁家林	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、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所 https://www.szse.cn
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、注册变更情况

统一社会信用代码	915001032030285054
公司上市以来主营业务的变化情况	无变化
历次控股股东的变更情况	无变更

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路 128 号
签字会计师姓名	陈应爵、李小燕

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
长江证券承销保荐有限公司	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1198 号 28 层	王珏、方雪亭	2019.12.3-2021.12.31 公司首次公开发行股票的募集资金尚未使用完毕，长江保荐将对该事项继续履行持续督导职责，直至募集资金使用完毕。

六、主要会计数据和财务指标

公司无需追溯调整或重述以前年度会计数据

	2024 年	2023 年	本年比上年 增减	2022 年
营业收入（元）	3,387,201,590.34	3,126,910,237.11	8.32%	2,598,105,988.07
归属于上市公司股东的净利润（元）	113,774,585.45	160,127,514.06	-28.95%	185,836,006.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	107,930,839.27	139,786,843.59	-22.79%	162,794,215.74
经营活动产生的现金流量净额（元）	142,323,484.21	226,231,372.30	-37.09%	89,678,026.70
基本每股收益（元/股）	0.51	0.71	-28.17%	0.82
稀释每股收益（元/股）	0.51	0.71	-28.17%	0.82
加权平均净资产收益率	9.45%	13.97%	-4.52%	18.05%
	2024 年末	2023 年末	本年末比上年 末增减	2022 年末
总资产（元）	2,095,871,961.83	2,052,215,857.33	2.13%	1,670,254,468.09
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,206,718,501.76	1,193,720,733.43	1.09%	1,117,077,974.31

注：还原 2023 年度股份支付 853 万元回冲的影响后，2024 年归属上市公司股东的非经常性损益的净利润同口径下降幅度为 17.77%。

七、境内外会计准则下会计数据差异

不适用

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	866,795,193.71	858,508,334.20	851,626,540.35	810,271,522.08
归属于上市公司股东的净利润	39,404,831.73	42,373,657.53	25,251,214.18	6,744,882.01
归属于上市公司股东的扣除非	37,532,320.34	36,094,485.68	22,349,021.23	11,955,012.02

经常性损益的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	-280,306,472.66	119,058,450.00	67,077,955.94	236,493,550.93

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标不存在重大差异。

九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2024 年金额	2023 年金额	2022 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	634,708.65	487,323.68	-211,681.72	-
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	29,620,018.37	19,807,810.25	24,171,008.15	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-7,924,945.23	-	-2,500,000.00	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-749,948.28	6,276,740.54	5,457,749.12	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,661,175.94	-107,431.29	-30,946.79	-
减：所得税影响额	4,976,260.34	3,554,864.07	3,627,137.21	-
少数股东权益影响额（税后）	8,098,651.05	2,568,908.64	217,200.38	-
合计	5,843,746.18	20,340,670.47	23,041,791.17	--

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

2024 年，中国物业管理行业在宏观经济下行、房地产市场结构性调整等多重因素影响下，正在经历深刻变革与转型。根据国家统计局统计数据，2024 全年房地产开发投资比上年下降 10.6%，房屋竣工面积下降 27.7%，行业新增供给收缩，存量市场竞争加剧，行业整体管理规模扩张显著趋缓，物企盈利空间普遍承压。统计 62 家上市物企年报披露数据，2024 年平均营收增长率从 8.54% 下降至 4.25%，但净利润同比下降 20.66%，平均净利率下降至 3.47%。

面对挑战，物业企业展现出强大的韧性和活力，告别规模扩张为主导的发展模式，迈向高质量发展的转型升级新方向。物企通过回归服务本质、强化科技赋能、深耕多元场景，在存量时代积极寻求突围，而政策红利的持续释放、新兴技术的快速发展，也为行业注入了长期增长的新动能。

报告期内，物业管理行业被纳入《产业结构调整指导目录（2024 本）》“鼓励类-商务服务业”，非住宅物业管理首次纳入鼓励发展范畴，未来将迎来更为广阔的发展空间和机遇。民政部、住建部等多部门推动支持养老服务与物业行业融合发展，鼓励社区嵌入式服务、智慧社区建设，为行业开辟多元化业务空间。中央经济工作会议提出加力实施城中村和危旧房改造，为物企拓展增量市场提供机遇；《政府工作报告》强调数字经济与城市更新，推动智慧物业、绿色社区等新业态发展。政策红利的持续释放，表明了对物业行业定位的提升和价值的深度认可。同时，机器人、人工智能、物联网等新兴技术在物业管理行业内也逐步进入规模化应用的起步阶段，随着技术发展及应用场景落地，有望推动行业从劳动密集型向技术密集型的质变发展，重构行业底层逻辑，革新传统的商业、运营与组织模式。

二、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，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。

报告期内，公司根据“五五”战略规划，以基础物业为主、城市服务和创新服务协同发展的三大业务版图，以基础物业服务为支撑，快速发展城市服务、孵化发展创新服务，联动发展。

1、主要产品介绍

（1）基础物业

主要指传统物业服务，为客户提供“四保一服”服务，包括了航空物业、学校物业、公共物业、医养物业、商住物业等细分业态，作为公司发展的根基，是现阶段收入的核心来源，也是创新服务快速孵化的“培育地”和城市服务快速发展的“试验田”。

（2）城市服务

主要指以城市空间运营为主要方向的业务，包括城市更新、资产管理、市政环卫、社区治理等城市服务产品。根据行业的发展趋势，结合公司在公建领域积聚的经验与优势，在中长期规划中城市服务将作为公司新兴增长极，成为收入、利润的主要来源之一。

（3）创新服务

主要指传统、创新类增值服务与数字化产品，包括了平台运营、增值服务、数据业务、线上经营等细分产品，作为公司战略高地，是公司未来的利润核心来源，将以数字化支撑基础服务及城市服务快速发展。

2、主要业态介绍

五大业态是公司基础物业的主要组成，航空业态及学校业态作为战略引领；办公及公共业态、医养业态规模发展；商住业态协同支撑，共同夯实集团发展根基。

（1）航空物业

航空物业围绕机场航站楼展开各类物业服务，公司航空物业人信守“先做机场人，再做新大正人”的承诺，专研机场物业特色服务，并构建新大正航空物业信息化管理系统以提升服务质量。航空物业为客户提供含停车场管理、手推车管理、行李打包、客舱保洁、飞行区及地面航空安全保障等多种航空特色服务。

（2）学校物业

学校物业为各类高校、特色院校及中小学校提供综合一体化后勤服务，包含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。学校物业秉承“管理、服务、环境”育人理念，以全委托综合一体化后勤服务解决方案的“校园大管家”服务体系，全方位满足师生的多元化、多层次、人性化的育人需求。

（3）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，为不同公共项目提供含“四保一服”在内的各类特色物业服务：如为场馆提供人文体验服务、智能节耗、文化资源管理等，为园区提供资源管理服务、运营管理服务、智慧园区打造等，为医养提供院感安全、防控、临床支持等。

（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提供专业化、规范化、标准化的物业管理服务，致力于打造高规格、高品质、高站位的“三高”办公物业典范。办公物业提供含“四保一服”在内的各类政务会议服务、商务接待服务、餐饮服务等办公特色服务。

（5）商住物业

商住物业以商业、公租房、住宅三大物业产品齐头并进的发展模式，全面打造商业购物中心及市场、公租房、住宅的核心服务场景。商住物业在基础物业外，致力推行全生命周期运行方案，针对商业项目，提供整合多种资源的商业运营管理等特色服务；针对公租房项目，提供党建引领下的社区运营服务和弱势群体关怀服务；针对住宅项目，提供资产管理服务和邻里氛围打造等满足业主衣食住行的服务。

（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保洁、保安封专项物业服务 and 各类耗材为主。公司采购模式以集团集中采购为主、外地分子公司自主采购为辅，在保证供应商相对稳定、降低采购成本和保证质量的同时，灵活应对项目需求。

2、销售模式

公司通过市场公开招投标为主、招标邀请为辅的方式获取客户。公司上市后拓宽了经营渠道，通过收并购、与合作方合资合作成立公司的方式，获取客户的渠道逐步多样化。

三、核心竞争力分析

（一）品牌优势

公司作为第三方物业专业公司，综合实力位于中国物业服务百强企业前 12 名，是重庆市物业管理协会会长单位、中国物业管理协会常务理事单位、国家级服务业标准化试点单位、中国高校物业服务企业联盟轮值主席单位。获得“学校物业服务领先企业”“公共场馆服务领先企业”“中国公众物业服务领先企业”“中国交通枢纽物业服务领先企业”“社会责任企业奖”“2024 年度全国巾帼文明岗”“重庆市企业创新奖”“2023 重庆民营企业 100 强”“重庆市优秀

民营企业”荣誉。公司于 2019 年 12 月 3 日在深圳证券交易所挂牌上市后，成为重庆第一家、国内第二家登陆 A 股市场的物业服务企业。公司在业务覆盖的主要区域，已具有较强的品牌影响力，上市后品牌效力及知名度得到进一步提升，期间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。

（二）差异化的战略定位优势

公司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，业务涵盖城市公共建筑的多种类型物业服务项目。公司深耕公建物业多年，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。

（三）市场化优势

公司是西南地区最早一批成立的物业企业，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、发展目标的高度趋同而共同努力；管理优化的机制体现在公司历来对组织架构作用的重视，公司成立以来积极根据内外环境变化持续进行组织架构的调整与优化，为公司全国化发展提供了有力保障。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。

（四）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延续起到了至关重要的作用。公司上市后，良好的企业文化、价值观与战略布局，吸引了一批来自行业内的知名与专业人士作为事业合伙人加入共谋发展。公司实施的限制性股票、城市合伙人等激励计划，利于进一步建立、健全公司长效激励机制，吸引和留住优秀人才，充分调动公司中高层干部干事创业的积极性，有效地将股东利益、公司利益和核心团队个人利益结合在一起。同时，公司建立了完善的培训体系，拥有“宝塔山计划”“翼虎特训营”“朱雀计划”“能量星”等人才培养机制，为员工创造职后再教育的机会，鼓励员工自学提升专业能力及视野。2020 年，公司创始人、控股股东、终身名誉董事长王宣女士个人出资设立“新大正王宣贡献奖励基金”，对于在为客户服务、产品研发、市场拓展、科技进步等各方面有创新性贡献的员工，给予特别贡献奖励。公司的各项制度与员工关怀举措，都为优化员工结构、提升员工效能、保证公司的团队优势做出了必要的贡献。

（五）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、诚信管理体系、食品安全管理体系、能源管理体系、服务体系认证等八大管理体系认证，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，高校、党政机关、商务楼宇、公共租赁房等物业管理标准已成为重庆市地方标准。牵头《优质服务原则与模型》及参与《设施管理基准比较分析指南》《设施管理信息化管理指南》等国家标准的编制，牵头编制《机场航站楼物业服务规范》《物业服务会议服务规范》等团体标准，被国标委授予“商务楼宇物业管理国家级服务业标准化示范单位”，成为中国物业管理协会标准化工作委员会秘书处承担单位、中国物业管理协会标准化专家委员会委员单位、全国服务业标准化试点单位。公司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。

（六）服务能力优势

客户至上的理念贯穿于公司的客户服务工作中，在服务中我们要求做到“先做客户人，再做大正人”，切实站在客户角度，通过换位思考以真诚与专业帮助客户遇见问题、防范问题、解决问题，形成了客户至上的理解能力。同时，作为高度市场化的公司，我们更加关注于客户需求和客户体验，更加关注我们为客户提供服务的水准，打造了全面满足客户需求的专业能力，并且还具备优秀的大型活动会议的保障能力，突发事件的应急处置能力等符合公共机构特征的应急能力。新大正自 1998 年成立至今，通过不断更新与优化服务，沉淀专业能力，获得客户认可，形成了以客户为本的服务能力优势。公司着力推动数字化变革，构建了跨系统的统一数字化平台，实现了从战略管控到一线执行的数字化贯通，有效提升服务品质与运营质效，打造为客户持续创造价值的专业能力，将数字化能力转化为业务增长引擎。

四、主营业务分析

1、概述

（1）主要经营情况

2024 年，公司实现营业收入 33.87 亿元，较上年同期增长 8.32%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 1.07 亿元，较上年同期下降 22.79%，还原 2023 年度股份支付 853 万元回冲的影响后，下降幅度为 17.77%。受整体宏观经济影响，物业行业从增量市场转向存量市场，市场竞争加剧。公司坚定五五战略方向，在挑战中寻求发展，主动适应市场变化，在实现营收持续稳定增长的情况下，受社保及社平工资增长、主动退出低质效项目、公司体系重构与城市合伙人计划等影响，全年利润尤其是第四季度阶段性承压。

报告期内，公司以高质量发展为目标，稳步推进全国化战略布局与数字化转型进程，加速新兴技术应用场景落地并深化模式创新以提升经营效益，持续优化投资者回报机制，同时通过人才梯队建设和服务品质提升夯实长远发展根基。

①全国化战略：布局完成，变革突破

报告期内，公司实现了自 2020 年启动的全国化拓展的核心战略目标，已完成 16 个重点城市公司的战略布局，区域市场深耕能力显著增强，业务范围覆盖全国百余座主要城市，成为国内首家完成全国化的公建类民营物企。现阶段，重点中心城市公司团队搭建完成，大部分重点城市形成了一定的业务规模，具备了独立自主发展的能力，为下阶段全国化深耕细作奠定了坚实的基础。

在迈入高质量可持续发展目标的发展新阶段，面对行业竞争加剧的挑战，公司着力能力重构，实现变革突破。报告期内，公司对组织架构进行了系统性调整，强化矩阵式组织架构，搭建强运营管控模式，明确集团、产品事业部、城市公司矩阵式组织各自的定位与职责。同时根据调整后的组织架构及定位，对职能中心、业务单元等进行配套调整，打破组织壁垒，激发一线活力，推动公司整体变革。

③数字化转型：全面推进，赋能发展

报告期内，公司全面推进数字化转型，提升系统性组织能力。一是上线“易呼码”平台系统，初步打通了现有的信息化系统，拉通底层管理系统和业务系统，形成数据互联互通，减少沟通成本，提高效率，在未来以数据驱动经营管理。二是逐步落地“三个重构”：在产品研发上，组织集团优势资源研究战略业态产品图谱，并通过数字化技术固化产品，形成动态迭代的产品管理机制，支撑业务场景的快速适配；在项目经营管理上，构建项目经营管理数字化模型及运行方案，从调研规划、模型搭建、工具优化等关键环节，构建经营监测模型，通过数字化工具重塑项目经营管理模型，提升项目运营质量和效率；在集团总体经营管理上，通过推行营销、运营、人事、财务管理体系基于数字化变革设计，构建相关模型，寻求数字化落地方案，搭建从业务到管理的数字化系统，实施各职能条线体系管控流程的调整，保障组织变革的实施和应用，提升公司总体组织效率。

公司高度关注并重视新兴技术应用对行业未来发展的影响，积极推动实现机器人等新兴技术在服务产业的应用端场景化落地，现已在学校等业态场景投入近百台外环境清扫机器人及巡检无人机等人机替代产品。依托公司在公建物业领先的全场景运营能力及长期数据积累，结合合作方的硬件研发与制造能力，积极探索“场景+技术”协同效应。

④模式创新：激发活力，提升效益

公司持续完善管理层及员工利益与公司长期发展目标相结合的激励与约束体系，为公司的持续发展提供充足动力。2024 年 6 月公司完成第一期股份回购，2025 年 4 月 27 日召开的第三届董事会第十三次会议审议通过了第二期股份回购的相关议案，上述回购股份拟用于后续实施的员工持股或激励计划，发挥公司中长期激励体系对战略的牵引作用。

报告期内，公司深入推进城市合伙人与项目合伙人激励，将其作为提升经营管理水平的重要手段。在合伙人模式下，合伙团队与公司利益紧密捆绑，共同参与经营决策和利润分配，有效提升了合伙团队的责任感和执行力。城市公司层面，公司综合行业及内部发展要求，升级更新城市合伙人制度，确定了北京、深圳、郑州、南京等一批城市合伙人，并顺利完成签约落地。项目层面，公司在超过 54 个项目中推广合伙人模式，试点项目经营效益实现较好提升，基于试点的实践经验，固化项目合伙人激励机制，总结项目合伙人激励机制操作方案、项目增值业务案例手册，试点论证有效，将在 2025 年更大范围内推广。

⑤投资者回报：持续提升，共享红利

自 2019 年上市以来连续以较高的现金分红比例实施权益分派方案，与全体股东共享公司高质量发展红利，近三年现金分红比例持续上升。如 2024 年度利润分配方案获股东大会审议通过，公司 2024 年度累计现金分红总额 6,408 万元（含 2024 年前三季度利润分配方案已实施的现金分红 2,248 万元），占公司 2024 年合并报表归属于上市公司股东净利润的 56.32%。2024 年度现金分红占比较上年大幅提升的同时，公司还计划在 2025 年度进行中期分红，并已提报年度股东大会审议。

⑥服务为本：人才筑基，品质提升

2024 年面对行业竞争加剧与业务规模扩张的双重挑战，公司以“缩短人才适岗周期、夯实人才供应链、激活组织文化活力”为核心目标，从人才供应链打造、培训体系升级、组织文化融合三大维度，系统推进培训与人才发展工作。报告期内，秉持为客户创造价值的战略导向，公司积极推动 I 级项目标准化落地与标杆项目建设，不断提升服务质量，第三方客户满意度 95.25 分，较去年提升 0.57 分，连续多年处于行业较高水平。高客户满意度不仅增强了客户对公司的忠诚度，也为公司的市场拓展和品牌建设提供了有力支撑。

2025 年度，公司将围绕四大战略推进工作：深挖客户需求打造卓越产品，多维管控降低成本，重塑经营管理模式推动数字化转型，内外协同提升经营绩效，努力实现公司的高质量发展，为股东、客户和社会创造更大的价值。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元					
	2024 年		2023 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	3,387,201,590.34	100%	3,126,910,237.11	100%	8.32%
分行业					
物业管理服务	3,384,764,002.79	99.93%	3,125,106,968.47	99.94%	8.31%
其他业务	2,437,587.55	0.07%	1,803,268.64	0.06%	35.18%
分产品					
基础业务	2,975,071,918.80	87.83%	2,748,546,631.64	87.90%	8.24%

创新业务	120,866,057.52	3.57%	113,679,296.62	3.64%	6.32%
城市服务	288,826,026.47	8.53%	262,881,040.21	8.41%	9.87%
其他业务	2,437,587.55	0.07%	1,803,268.64	0.06%	35.18%
分地区					
重庆	1,163,979,395.21	34.36%	1,093,898,414.68	34.98%	6.41%
四川	283,607,188.95	8.37%	320,635,887.88	10.25%	-11.55%
广东	249,317,911.50	7.36%	191,095,748.84	6.11%	30.47%
云南	216,814,692.90	6.40%	179,816,153.62	5.75%	20.58%
北京	206,670,686.61	6.10%	184,158,761.22	5.89%	12.22%
江苏	175,401,561.63	5.18%	152,302,999.72	4.87%	15.17%
其他地区	1,091,410,153.54	32.22%	1,005,002,271.15	32.14%	8.60%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
物业管理服务	3,384,764,002.79	2,991,245,469.32	11.63%	8.31%	9.73%	-1.15%
分产品						
基础业务	2,975,071,918.80	2,653,456,450.29	10.81%	8.24%	9.45%	-0.98%
创新业务	120,866,057.52	83,083,377.22	31.26%	6.32%	8.71%	-1.51%
城市服务	288,826,026.47	254,705,641.81	11.81%	9.87%	13.17%	-2.57%
分地区						
重庆	1,163,979,395.21	992,269,880.43	14.75%	6.41%	7.52%	-0.88%
四川	283,607,188.95	249,531,608.49	12.02%	-11.55%	-10.68%	-0.85%

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

否

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

不适用

(5) 营业成本构成

单位：元

产品分类	项目	2024 年		2023 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
基础业务	人工成本、材料成本、维修维保费、保洁绿化费等	2,653,456,450.29	88.70%	2,424,436,624.35	88.93%	9.45%

创新业务	人工成本、材料成本、维修维保费、保洁绿化费等	83,083,377.22	2.78%	76,426,022.72	2.80%	8.71%
城市服务	人工成本、材料成本、维修维保费、保洁绿化费、场地租赁费等	254,705,641.81	8.51%	225,061,475.62	8.26%	13.17%
其他业务	其他	94,856.26	0.00%	163,161.85	0.01%	-41.86%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

具体详见本报告第六节之七“与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明”。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	309,665,104.36
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	9.15%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	118,466,077.08	3.50%
2	客户二	51,460,561.15	1.52%
3	客户三	47,041,106.63	1.39%
4	客户四	46,365,999.97	1.37%
5	客户五	46,331,359.53	1.37%
合计	--	309,665,104.36	9.15%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	114,875,708.46
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	11.59%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	2.06%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	30,028,483.04	3.03%
2	供应商二	24,215,028.23	2.44%
3	供应商三	20,504,314.60	2.07%
4	供应商四	20,403,217.13	2.06%
5	供应商五	19,724,665.46	1.99%

合计	--	114,875,708.46	11.59%
----	----	----------------	--------

3、费用

单位：元

	2024 年	2023 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	46,929,673.32	42,864,371.59	9.48%	-
管理费用	196,407,064.54	172,874,916.10	13.61%	-
财务费用	-322,926.17	-3,659,960.43	-91.18%	主要系银行利率下调报告期内取得的利息收入减少,以及支付借款利息所致

4、研发投入

不适用

5、现金流

单位：元

项目	2024 年	2023 年	同比增减
经营活动现金流入小计	3,629,934,694.00	3,242,632,018.07	11.94%
经营活动现金流出小计	3,487,611,209.79	3,016,400,645.77	15.62%
经营活动产生的现金流量净额	142,323,484.21	226,231,372.30	-37.09%
投资活动现金流入小计	2,364,724.85	2,825,794.41	-16.32%
投资活动现金流出小计	62,385,796.35	132,835,673.76	-53.04%
投资活动产生的现金流量净额	-60,021,071.50	-130,009,879.35	53.83%
筹资活动现金流入小计	21,816,921.72	35,794,790.08	-39.05%
筹资活动现金流出小计	114,976,978.23	116,765,252.48	-1.53%
筹资活动产生的现金流量净额	-93,160,056.51	-80,970,462.40	-15.05%
现金及现金等价物净增加额	-10,857,643.80	15,251,030.55	-171.19%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

项目	2024 年	2023 年	同比增减	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	14,232.35	22,623.14	-37.09%	主要系公司本期回款节奏略有放缓以及代收款项本年度完成支付所致
投资活动产生的现金流量净额	-6,002.11	-13,000.99	53.83%	主要系前期渗滤液工程完工致本期相关投入减少,加之审慎控制资本性支出所致
筹资活动产生的现金流量净额	-9,316.01	-8,097.05	-15.05%	主要系渗滤液工程完工本期缩减融资借款所致

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润不存在重大差异

五、非主营业务分析

不适用

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2024 年末		2024 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	599,880,907.26	28.62%	615,818,361.36	30.01%	-1.39%	-
应收账款	765,975,224.20	36.55%	689,501,718.83	33.60%	2.95%	-
存货	7,934,427.07	0.38%	10,544,837.28	0.51%	-0.13%	-
投资性房地产	93,325,000.00	4.45%	94,212,563.00	4.59%	-0.14%	-
长期股权投资	24,845,591.28	1.19%	22,940,740.13	1.12%	0.07%	-
固定资产	160,390,159.58	7.65%	176,400,646.73	8.60%	-0.95%	-
在建工程	607,431.24	0.03%	50,994,153.72	2.48%	-2.45%	主要系结转渗滤液工程所致
使用权资产	27,721,882.97	1.32%	26,463,735.82	1.29%	0.03%	-
短期借款	777,000.00	0.04%	4,583,000.11	0.22%	-0.18%	主要系逐步归还借款所致
合同负债	31,816,915.46	1.52%	39,100,878.68	1.91%	-0.39%	-
长期借款	30,838,116.90	1.47%	24,501,988.74	1.19%	0.28%	-
租赁负债	15,514,688.48	0.74%	15,721,297.12	0.77%	-0.03%	-
预付账款	6,988,934.12	0.33%	11,942,367.33	0.58%	-0.25%	主要系强化资金管理减少预付所致
其他非流动金融资产	19,693,586.43	0.94%	30,414,874.00	1.48%	-0.54%	主要系金融资产公允价值变动所致
无形资产	95,524,312.06	4.56%	33,141,209.95	1.61%	2.95%	主要系增加特许经营使用权所致
长期待摊费用	1,020,313.72	0.05%	1,956,307.25	0.10%	-0.05%	主要系逐月分摊减少所致
递延所得税资产	6,757,864.18	0.32%	3,522,679.89	0.17%	0.15%	主要系资产减值可抵扣差异增加所致
其他非流动资产	-	-	362,000.00	0.02%	-0.02%	主要系减少预付购买资产款所致

2、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
5. 其他非流动金融资产	30,414,874.00	-7,924,945.23	-	-	-	-2,796,342.34	-	19,693,586.43
金融资产小计	30,414,874.00	-7,924,945.23	-	-	-	-2,796,342.34	-	19,693,586.43
投资性房地产	94,212,563.00	-688,067.72	-	-	-	199,495.28	-	93,325,000.00
上述合计	124,627,437.00	-8,613,012.95	-	-	-	-2,596,847.06	-	113,018,586.43

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

项 目	期末账面余额	受限类型	受限原因
货币资金	6,396,225.23	质押	保函保证金
固定资产	1,847,787.62	抵押	融资租赁抵押
合 计	8,244,012.85	-	-

七、投资状况分析

1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
25,308,488.90	63,063,074.10	-59.87%

报告期内，支付投资金额 2530.85 万元，包括：

- 1) 2023 年收购香格里拉和翔环保科技有限公司 100%股权，交易对价 2,775.60 元，本报告期内支付尾款 832.68 万元；
- 2) 2023 年收购瑞丽市滨南环境管理有限公司 100%股权，交易对价 4,453.90 万元，本报告期内支付尾款 1,336.17 万元；
- 3) 2024 年新设立新大正（重庆）无人机科技有限公司（持股 70%），出资 70 万元，本报告期内实缴出资 35 万元；
- 4) 2024 年对参股公司雅安雨城大正城市服务有限责任公司（持股 45%）实缴出资 225 万元；
- 5) 2024 年对控股公司重庆新大正航空科技服务有限公司（持股 51%）实缴出资 102 万元。

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

单位：万元

募集年份	募集方式	证券上市日期	募集资金总额	募集资金净额（1）	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额（2）	报告期末募集资金使用比例（3）=（2）/（1）	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2019 年	首次公开发行	2019 年 12 月 03 日	43,467.30	43,467.30	5,396.68	39,284.86	90.38%	-	16,929.50	38.95%	6,535.66	存放于募集资金专户	1,439.43
合计	--	--	43,467.30	43,467.30	5,396.68	39,284.86	90.38%	-	16,929.50	38.95%	6,535.66	--	1,439.43
募集资金总体使用情况说明													
经中国证券监督管理委员会（证监许可〔2019〕1994 号）文核准，并经深圳证券交易所同意，本公司由主承销商长江证券承销保荐有限公司采用网上按市值申购向公众投资者直接定价发行的方式，向社会公众公开发行人民币普通股（A 股）股票 17,910,667 股，发行价为每股人民币 26.76 元，共计募集资金 47,928.94 万元，坐扣承销和保荐费用 3,070.78 万元（不含增值税）后的募集资金为 44,858.16 万元，已由主承销商长江证券承销保荐有限公司公司于 2019 年 11 月 26 日汇入本公司募集资金监管账户。另减除上网发行费、招股说明书印刷费、申报会计师费、律师费、评估费等与发行权益性证券直接相关的新增外部费用 1,296.53 万元及已预付承销及保荐费 94.33 万元后，公司本次募集资金净额为 43,467.30 万元。													
报告期内，公司使用募集资金 5,396.68 万元，累计使用募集资金 39,284.86 万元（含变更用途的募集资金 16,929.50 万元），其余尚未使用的募集资金余额及利息收入 6,535.66 万元存放与募集资金专用账户。													

(2) 募集资金承诺项目情况

单位：万元

融资项目名称	证券上市日期	承诺投资项目和超募资金投向	项目性质	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	截止报告期末累计实现的效益	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														
2019 年首次公开发行股票	2019 年 12 月 03 日	企业信息化建设项目	运营管理	否	9,271.04	9,271.04	1,224.37	7,122.28	76.82%	2024 年 12 月 31 日			不适用	否
2019 年首次公开发行股票	2019 年 12 月 03 日	物业业务拓展项目	运营管理	否	5,940.00	5,940.00		5,940.00	100.00%	2023 年 12 月 31 日	806.67	7,046.57	否	否
2019 年首次公开发行股票	2019 年 12 月 03 日	人力资源及企业文化建设项目	运营管理	否	3,643.29	3,643.29	319.37	2,864.46	78.62%	2024 年 12 月 31 日			不适用	否
2019 年首次公开发行股票	2019 年 12 月 03 日	市政环卫业务拓展项目	运营管理	是	10,364.00	3,134.50	1,684.09	3,319.07	105.89%	2024 年 12 月 31 日	494.89	1,714.86	是	否
2019 年首次公开发行股票	2019 年 12 月 03 日	停车场改造及投资建设项目	运营管理	是	11,248.97	1,548.97		109.55	7.07%	2024 年 12 月 31 日			否	否
2019 年首次公开发行股票	2019 年 12 月 03 日	偿还银行贷款项目	还贷	否	3,000.00	3,000.00		3,000.00	100.00%				不适用	否
2019 年首次公开发行股票	2019 年 12 月 03 日	收购四川民兴物业管理有限公司 100%股权	投资并购	否		9,700.00		9,700.00	100.00%		265.13	6,439.39	是	否
2019 年首次公开发行股票	2019 年 12 月 03 日	收购香格里拉市和翔环保科技有限公司及瑞丽市滨南环境管理有限公司 100%股权	投资并购	否		7,229.5	2,168.85	7,229.50	100.00%		1,319.88	2,278.12	是	否
合计				--	43,467.30	43,467.30	5,396.68	39,284.86	--	--	-	-	--	--
分项目说明未达到计划进度、预计收益的情况和原因（含“是否达到预计效益”选择“不适用”的原因）		1. 物业业务拓展项目：受到上游房地产行业下行影响，物业管理行业增量市场空间有限，存量市场竞争愈发激烈，极大加剧公建市场竞争，对项目新接、续约、撤场等都造成了影响，物业业务拓展项目增速放缓、利润下降，因此本年该项目未达预计收益。 2. 停车场改造及投资建设项目：2020 年 10 月，公司变更了“停车场改造及投资”项目部分募集资金用于收购四川民兴物业，保留了停车场改造及投资的第一项“在管停车场改造升级”，主要针对公司现有在管停车场进行改造升级，因改造升级过程中涉及与产权方/所有方方案的沟通及拟定，该项资金使用进度较为缓慢。目前公司正在研究和发力城市运营服务业务，在城市综合一体化运营业务中，公共停车场的建设、运营作为城市公共资源的组成部分，未来将在公司作为主要实施单位的城市运营管理业务中以自有资金择机统筹实施。												
项目可行性发生重大		不适用												

变化的情况说明	
募集资金投资项目实施地点变更情况	以前年度发生 2021 年 2 月 22 日，公司第二届董事会第五次会议、第二届监事会第五次会议审议通过《关于设立全资子公司并变更部分募投项目实施主体、实施地点的议案》，同意在深圳设立全资子公司新增为企业信息化建设项目的实施主体。2021 年 3 月 16 日，新设立全资子公司深圳慧链云科技有限公司完成工商登记，公司企业信息化建设项目实施主体变更为新大正公司和深圳慧链云科技有限公司，实施地点变更为重庆和深圳；2022 年 10 月 26 日，公司第二届董事会第十五次会议、第二届监事会第十五次会议审议通过《关于变更部分募投项目实施主体暨向全资子公司增资的议案》，同意将市政环卫业务拓展项目实施主体变更为公司全资子公司四川和翔环保科技有限公司，以其所在地为募投项目的实施地点，并以“市政环卫业务拓展”项目募集资金 10,364.00 万元对其增资，公司市政环卫业务拓展项目实施主体变更为四川和翔环保科技有限公司，实施地点变更为四川和翔环保科技有限公司所在地。
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	2019 年 12 月 24 日，公司第一届董事会第十八次会议审议通过《关于使用募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的议案》，同意以募集资金置换预先投入募集资金投资项目和支付发行费用的自筹资金 3,870.85 万元。上述资金已于 2020 年 1 月 7 日完成置换。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	根据公司 2024 年 4 月 10 日第三届董事会第八次会议及第三届监事会第六次会议，并于 2024 年 5 月 28 日公司召开 2023 年度股东大会，审议通过的《关于公司 2024 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 10,000 万元(含 10,000 万元)闲置募集资金进行现金管理，期限为 12 个月，在额度内可循环使用。2024 年度，公司未使用闲置募集资金购买理财产品。
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	1. 公司在募集资金投资项目的建设实施过程中，严格遵守募集资金使用的有关规定，在保证项目顺利实施及项目质量的前提下，本着合理、节约、有效的原则，审慎地使用募集资金，通过加强各个环节成本费用的控制、监督和管理，对各项资源进行合理配置，降低项目开支。2. 停车场改造及投资建设项目推进难度较大且资金使用进度缓慢，为优化资源配置、提高资金使用效率，未来将在公司作为主要实施单位的城市运营管理业务中以自有资金统筹实施。3. 为提高募集资金的使用效率，在确保不影响募投项目建设和募集资金安全的前提下，公司对闲置的募集资金进行现金管理，取得了一定的理财收益及利息收入。
尚未使用的募集资金用途及去向	2024 年 12 月 31 日，公司 2024 年第三次临时股东大会审议通过了《关于募集资金投资项目整体结项并将节余募集资金永久补充流动资金的议案》，公司拟将首次公开发行人股票募集资金投资项目予以整金结项，并将结余募集资金（包含理财收益、存款利息等，最终金额以资金转出当日专户余额为准）永久补充流动资金。节余募集资金转出后，在银行开立的募集资金专户将不再使用。截至 2024 年 12 月 31 日，公司尚未使用的募集资金 6,535.66 万元存放于募集资金专户中。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

(3) 募集资金变更项目情况

单位：万元

融资项目名称	募集方式	变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额(1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
2019 年首次	首次	收购四川民兴物业	停车场改造	9,700.00	-	9,700.00	100.00%	-	265.13	是	否

公开发行股票	公开发行	管理有限公司 100% 股权	及投资建设 项目								
2019 年首次 公开发行股 票	首次 公开发 行	收购香格里拉市和 翔环保科技有限公司 及瑞丽市滨南环 境 管 理 有 限 公 司 100%股权	市政环卫业 务拓展项目	7,229.50	2,168.85	7,229.50	100.00%	-	1,319.88	是	否
合计	--	--	--	16,929.50	2,168.85	16,929.50	--	--	1,594.43	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明 (分具体项目)			1. 收购四川民兴物业管理有限公司 100%股权项目 公司综合考虑外部市场环境，结合现阶段发展需求，秉持合理配置公司资源，提高募集资金使用效率的原则，以及为了增强公 司整体经济效益，维护全体股东利益，公司拟变更原募投项目“停车场改造及投资建设”募集资金用途，从中调出募集资金 9,700 万元，用于收购四川民兴物业管理有限公司 100%股权。公司 2020 年 10 月 13 日召开的第二届董事会第三次会议、2020 年 10 月 29 日召开的第三次临时股东大会审议通过了《关于变更部分募集资金用途用于收购四川民兴物业管理有限公司 100%股权的议案》，并于 同日进行公告。 2. 收购香市和翔及瑞丽滨南 100%股权项目 公司根据现阶段市政环卫业务经营发展的需求，为进一步提高募集资金使用效率，确保募集资金有效使用，拟变更原募投项目 “市政环卫业务拓展项目”募集资金用途，项目实施主体暨公司全资子公司四川和翔环保科技有限公司拟从原募投项目“市政环卫 业务拓展”中调出募集资金 7,229.50 万元，用于收购香市和翔及瑞丽滨南 100%股权。公司于 2023 年 6 月 11 日召开的第三届董事会 第二次会议、2023 年 6 月 20 日召开的 2023 年第一次临时股东大会审议通过了《关于变更部分募集资金用途用于收购股权的议案》， 并于 2023 年 6 月 20 日进行公告。								
未达到计划进度或预计收益的情况和原因 (分具体项目)			不适用								
变更后的项目可行性发生重大变化的情况 说明			不适用								

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

不适用

九、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
大世界保洁	子公司	保洁服务	10,000,000	63,204,558.42	10,916,685.98	94,566,196.13	9,699,567.88	8,239,037.27
四川和翔	子公司	公共设施管理服务	223,771,500	412,717,161.25	170,788,448.45	222,335,415.47	17,895,633.54	18,147,723.77
新大正北京	子公司	物业服务	5,000,000	34,764,251.99	12,551,372.64	111,683,905.37	12,547,103.55	11,913,832.41
新大正深圳	子公司	物业服务	5,000,000	37,937,207.23	14,040,403.32	111,494,023.00	14,663,322.07	13,910,098.01

报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
新大正（重庆）商业运营管理有限公司	新设立	无重大影响
新大正（重庆）无人机科技有限公司	新设立	无重大影响
瑞丽市和翔环境卫生管理有限责任公司	新设立	无重大影响
和翔餐厨废弃物综合利用（香格里拉）有限公司	新设立	无重大影响
新大正（东莞）物业管理有限公司	新设立	无重大影响
易简悦心（河南）物业管理有限公司	新设立	无重大影响
易简同心（河南）物业管理有限公司	新设立	无重大影响
合肥云创工程管理有限公司	新设立	无重大影响
南京悦宁企业服务有限公司	新设立	无重大影响
苏州丰迈环境科技有限公司	新设立	无重大影响
青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司	报告期内注销	无重大影响
武汉新大正海盛物业管理有限公司	报告期内注销	无重大影响
重庆子漫大康康养有限公司	新设立，参股 35%	无重大影响

十、公司控制的结构化主体情况

不适用

十一、公司未来发展的展望

2024 年，国内经济在复杂多变的内外部环境下保持稳定发展，经济结构调整和转型升级持续推进。在此背景下，物业管理行业也呈现出新的发展态势。面对外部环境变化的挑战，公司坚守既定战略方向，全面推进组织数字化转型，重构组织运行机能，着力打造不受环境影响的经营能力，主动适应市场变化。

报告期内，公司实现了自 2020 年启动的全国化拓展的核心战略目标，已完成 16 个重点城市公司的战略布局，区域市场深耕能力显著增强，业务范围覆盖全国百余座主要城市，成为国内首家完成全国化的公建类民营物企。在规模化发展转向高质量发展的新阶段，公司持续积极推动数字化转型发展，加大机器人等新兴技术在物业管理行业的应用场景落地投入，并通过深化基础物业服务主业、优化收入结构、强化成本管控等精细化管理手段，以降低运营成本，提升服务品质与运营效率，努力推动实现高质量增长目标，为长期可持续发展奠定基础。

2025 年是公司“五五战略”的收官之年，公司将结合当前经营发展所处阶段，围绕“成为领先的城市公共空间与建筑设施管理服务商”的发展愿景，总结现阶段战略执行成果，启动“六五”战略发展规划，做好前瞻性指引与全局性谋划。围绕“12345”战略规划，充分发挥上市公司平台优势，积极探索产业经营与资本运营模式，多维度探索资本市场运作。通过优化产业布局、深入拓展垂类市场、持续推动机器人等新兴技术在行业应用端的场景落地，提升公司创利能力。推进员工持股计划等中长期激励机制后续落地实施，完善管理层及员工利益与公司长期发展目标相结合的激励及约束体系，为公司的持续发展提供充足动力。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

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	调研的基本情况索引
2024 年 04 月 19 日	公司	网络平台线上交流	其他	“全景•路演天下” (http://rs.p5w.net) 的不特定对象	详见 2024 年 4 月 19 日全景路演的互动交流内容	全景路演 (http://rs.p5w.net)
2024 年 11 月 28 日	重庆金科大酒店	网络平台线上交流	其他	“全景•路演天下” (http://rs.p5w.net) 的不特定对象	详见 2024 年 11 月 28 日全景路演的互动交流内容	全景路演 (http://rs.p5w.net)

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司将积极推动提升公司投资价值。通过业绩说明会、路演、券商策略会等多渠道的信息披露与交流，深度挖掘企业经营亮点。深化与主要股东及机构投资者的沟通机制，巩固股东信心，积极引入具有市场影响力的机构投资者与长线投资者，为公司市值稳定成长筑牢根基。持续提升企业经营管理效能，以稳健的经营业绩增强投资者信心，塑造资本市场优质形象。通过稳定分红与可持续发展战略回报股东信任，推动公司迈向高质量发展的新阶段。

十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

不适用

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》及中国证监会有关法律法规的要求，结合公司实际情况，不断完善公司法人治理结构、建立健全公司内部控制体系，规范公司运作。不断改进和完善公司的法人治理结构，建立健全内部管理和控制制度体系，进一步规范公司运作，提高公司治理水平。

（一）股东与股东大会

公司严格遵守法律法规，规范地召集、召开股东大会。股东大会的召集、召开程序、出席股东大会的人员资格及股东大会的表决程序均符合《公司法》《股东大会议事规则》及其他法律法规的规定。报告期内召开的股东大会均由董事会召集召开，并邀请律师进行现场鉴证。股东依法行使股东权利，认真履行股东义务。同时，在涉及关联交易事项表决时，关联股东进行了回避。

（二）公司与控股股东

公司拥有独立的业务、经营能力和完备的运营体系，在业务、人员、资产、机构、财务上均独立于控股股东，公司董事会、监事会和内部机构根据其议事规则或公司制度独立运作。公司控股股东行为规范，依法行使其权利并承担相应义务，严格遵守相关承诺，不存在违规占用公司资金的情况。公司亦无为控股股东及其关联方提供担保的情形。

（三）董事与董事会

公司董事会由 8 名董事组成，其中独立董事 3 人（其中一名独立董事为会计专业人士），公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求。董事会按照《董事会议事规则》召开会议，执行股东大会决议并依法行使职权；公司全体董事能够按照《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》《董事会议事规则》等的要求认真履行勤勉尽责的义务，行使《公司章程》赋予的职权，按时出席董事会和股东大会；公司的独立董事在工作中保持充分的独立性，积极参加董事会会议，认真审议各项议案，对有关的事项发表了独立意见，切实维护公司和中小股东的利益。公司董事会下设了战略与投资委员会、审计与风控委员会、提名与薪酬委员会三个专门委员会，专门委员会根据各委员会议事规则召开会议和履行职责，在促进公司规范运作、健康持续发展等方面发挥了重要的作用。报告期内，董事会共召开了 5 次会议，会议的召集、召开和表决程序均符合相关法律、法规和《公司章程》《董事会议事规则》的规定。

（四）监事与监事会

公司监事会由 3 名监事组成，其中职工代表监事 1 人，监事会人数构成及任职资格符合法律、法规的要求。公司监事能够按照《公司章程》《监事会议事规则》等文件的规定，认真履行自己的职责，对董事会决策程序、决议事项及公司依法运作情况实施监督，对公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性等进行有效监督，最大限度的维护公司及股东的合法权益。公司监事诚信、勤勉的履行职责，监事会召集、召开和表决符合有关规定。

（五）相关利益者

公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现社会、公司、股东、员工等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、稳健发展。

（六）信息披露与透明度

公司高度重视信息披露工作，根据中国证监会及深交所的相关法律法规及《公司章程》的要求，认真履行信息披露义务。公司严格按照有关规定，在指定媒体和网络真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并已指定《上海证券报》

《证券时报》及巨潮资讯网为公司信息披露的报纸和网站，确保公司所有投资者公平地获得公司相关信息，维护投资者的合法权益。

（七）投资者关系

公司一直重视投资者关系管理工作。公司上市后，指定董事会秘书为投资者关系管理负责人，组织实施投资者关系的日常管理工作，接待股东和投资者的来访、咨询。报告期内，公司通过年度报告网上说明会、投资者关系互动平台、接待投资者现场调研，以及接听投资者专线电话等方式，加强与投资者的沟通。

（八）内部审计制度

公司建立了内部审计制度，设置内部审计部门，配置了专职内部审计人员。在董事会审计与风控委员会的领导下，内部审计部门对公司及子公司的经营运行质量、经济效益、内控的制度和执行、各项费用的使用以及资产情况进行审计和监督。

公司股东大会、董事会、监事会规范运作，公司董事、监事及高级管理人员勤勉尽责并均能忠实履行职务，切实维护了投资者和公司的利益。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

报告期，公司在业务、资产、人员、财务、机构方面均独立于控股股东，具有独立完整的业务体系以及面向市场自主经营的能力。

（一）资产独立

本公司独立拥有有形资产及无形资产的产权，公司的资产与股东的资产权属关系界定明确，公司对其所有资产具有控制支配权。本公司没有以所属资产或权益为股东或其他关联企业提供担保，公司对其所有资产拥有完全的控制支配权，不存在资产、资金被控股股东、实际控制人占用而损害公司利益的情况。

（二）人员独立

公司高、中级管理人员均专职在公司或下属控股子公司工作并领取报酬，未在其控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；本公司董事、监事及高级管理人员均严格按照《公司法》《公司章程》的有关规定产生，不存在控股股东、实际控制人越过公司股东大会、董事会、监事会而作出人事任免决定的情况；公司员工独立于股东单位及其关联方，并执行独立的劳动、人事及薪酬管理制度。

（三）财务独立

公司拥有独立的财务会计部门和内部审计部门，并配备了相应的财务人员和内部审计人员，拥有独立规范的财务管理制度和内部审计管理制度，并建立了独立的会计核算体系，公司具有独立的银行账户并依法独立纳税，独立对外签订合同，不存在资金或资产被控股股东或其他企业任意占用的情况。

（四）机构独立

公司建立健全了股东大会、董事会、监事会及总裁负责的经理层等机构及相应的“三会”议事规则和总裁工作细则，形成了完善的法人治理结构；公司依据生产经营需要设置了相应的职能部门，各职能部门按规定的职责独立运作；公司与股东单位之间不存在混合经营、合署办公的情况；公司各职能部门与股东单位及其职能部门之间不存在上下级关系，不存在股东单位干预本公司组织机构设立与运作的情况。

（五）业务独立

公司主要从事物业管理业务，具有完整的业务流程、独立的生产经营场所以及业务渠道，取得了各项独立的业务资质证书，能够对外独立开展业务，不依赖于股东和其他任何关联方，公司具有独立的主营业务和面向市场自主经营的能力。

综上所述，本公司在资产、人员、财务、机构、业务方面与股东及其关联单位相互独立，拥有独立完整的资产和直接向市场独立经营的能力。

三、同业竞争情况

不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2024 年第一次临时股东大会	临时股东大会	62.23%	2024 年 02 月 05 日	2024 年 02 月 06 日	审议通过：1、《关于终止实施 2021 年限制性股票激励计划、2022 年限制性股票激励计划并回购注销相关限制性股票的议案》；2、《关于变更注册资本的议案》；3、《关于修订〈公司章程〉的议案》。
2023 年年度股东大会	年度股东大会	63.42%	2024 年 05 月 28 日	2024 年 05 月 29 日	审议通过：1、《2023 年度董事会工作报告》；2、《2023 年度监事会工作报告》；3、《2023 年年度报告全文及其摘要》；4、《2023 年度环境、社会及治理（ESG）报告》；5、《2023 年年度内部控制自我评价报告》；6、《2023 年度财务决算报告及 2024 年度预算报告》；7、《2023 年度审计报告》；8、《未来三年股东回报规划（2024 年-2026 年）》；9、《2023 年度利润分配方案》；10、《2023 年度募集资金存放及实际使用情况专项报告》；11、《关于 2024 年度闲置募集资金进行现金管理的议案》；12、《关于 2024 年度向银行申请综合授信额度的议案》；13、《关于确认 2023 年度日常关联交易及预计 2024 年度日常关联交易的议案》；14、《关于续聘公司 2024 年度审计机构的议案》；15、《关于增加公司经营范围的议案》；16、《关于修订公司章程的议案》。
2024 年第二次临时股东大会	临时股东大会	61.91%	2024 年 11 月 15 日	2024 年 11 月 16 日	审议通过《2024 年前三季度利润分配预案》。
2024 年第三次临时股东大会	临时股东大会	62.26%	2024 年 12 月 31 日	2025 年 01 月 02 日	审议通过：1、《关于募集资金投资项目整体结项并将节余募集资金永久补充流动资金的议案》；2、《关于 2025 年度日常经营性关联交易预计的议案》。

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股份数量 (股)	本期减持股 份数量 (股)	其他增减变 动 (股)	期末持股数 (股)	股份增减变 动的原因
李茂顺	男	58	董事长	现任	2020 年 04 月 21 日	2026 年 04 月 26 日	15,750,000	-	-	-	15,750,000	-
刘文波	男	50	董事、首席执行官（总裁）	现任	2020 年 04 月 21 日	2026 年 04 月 26 日	975,200	176,300	-	-497,000	654,500	公司回购注 销限制性股 票、高管个 人增持
王荣	男	52	董事	现任	2016 年 08 月 20 日	2026 年 04 月 26 日	-	-	-	-	-	-
刘星	男	68	董事	现任	2017 年 09 月 18 日	2026 年 04 月 26 日	-	-	-	-	-	-
张璐	女	42	独立董事	现任	2022 年 04 月 18 日	2026 年 04 月 26 日	-	-	-	-	-	-
蒋弘	男	42	独立董事	现任	2023 年 04 月 26 日	2026 年 04 月 26 日	-	-	-	-	-	-
梁舒楠	男	39	独立董事	现任	2023 年 04 月 26 日	2026 年 04 月 26 日	-	-	-	-	-	-
熊淑英	女	50	职工代表董事	现任	2023 年 04 月 26 日	2026 年 04 月 26 日	1,000	-	-	-	1,000	-
彭波	男	49	监事会主席	现任	2020 年 04 月 21 日	2026 年 04 月 26 日	472,500	-	-	-	472,500	-
许翔	男	56	监事	现任	2020 年 04 月 21 日	2026 年 04 月 26 日	-	-	-	-	-	-
杭建鹏	男	38	职工代表监事	现任	2020 年 04 月 21 日	2026 年 04 月 26 日	-	-	-	-	-	-
杨谭	男	40	财务负责人、首席财务官	现任	2021 年 07 月 20 日	2026 年 04 月 26 日	98,000	74,500	-	-98,000	74,500	公司回购注 销限制性股 票、高管个 人增持
翁家林	女	39	董事会秘书	现任	2017 年 08	2026 年 04	183,100	4,400	-	-81,200	106,300	公司回购注

					月 23 日	月 26 日						销限制性股票、高管个人增持
汪英武	男	50	首席市场官	现任	2024 年 12 月 13 日	2026 年 04 月 26 日	-	-	-	-	-	-
高文田	男	59	首席运营官	现任	2023 年 04 月 26 日	2026 年 04 月 26 日	230,300	141,900	-	-161,000	211,200	公司回购注销限制性股票、高管个人增持
柏余斌	男	43	首席人力资源官	现任	2024 年 08 月 15 日	2026 年 04 月 26 日	-	-	-	-	-	-
于亨	男	45	首席数字官	现任	2023 年 04 月 26 日	2026 年 04 月 26 日	-	-	-	-	-	-
田维正	男	48	首席市场官	离任	2023 年 04 月 26 日	2026 年 04 月 26 日	347,600	51,100	-	-172,200	226,500	公司回购注销限制性股票、高管个人增持
合计	--	--	--	--	--	--	18,057,700	448,200	-	-1,009,400	17,496,500	--

报告期存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况：公司于 2024 年 12 月 13 日召开第三届董事会第十二次会议审议通过了《关于变更高级管理人员的议案》，同意聘任汪英武为公司首席市场官，田维正不再担任首席市场官职务，公司另有任用。

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
柏余斌	首席人力资源官	聘任	2024 年 08 月 15 日	
汪英武	首席市场官	聘任	2024 年 12 月 13 日	
田维正	首席市场官	解聘	2024 年 12 月 13 日	工作调动

2、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

李茂顺先生：1966 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。现任公司党委书记、董事长。

1989 年至 1997 年，先后担任永荣矿务局秘书、科长、副处长；1997 年至 1998 年，担任重庆煤炭工业管理局秘书；1998 年至 1999 年，担任重庆大正商场（集团）有限公司办公室主任；1999 年至 2001 年，担任重庆大正房地产开发有限公司总经理；2001 年至 2007 年，担任重庆大正商场（集团）有限公司总裁助理；2007 年至 2016 年 8 月，先后担任重庆大正物业管理有限公司董事、副总经理、总经理；2016 年 8 月至 2020 年 4 月，担任新大正副董事长、总经理；2019 年 10 月至今，担任新大正党委书记；2020 年 4 月至今，担任新大正董事长。

刘文波先生：1975 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历、高级经济师。现任公司党委副书记、董事、首席执行官（总裁）。

1998 年至 2008 年，先后担任中航物业管理有限公司财务部会计、财务部经理、副总会计师兼广州分公司总经理；2008 年至 2012 年，担任中航物业管理有限公司副总经理兼总会计师；2013 年至 2019 年，担任中航物业管理有限公司董事、总经理。其中：2015 年至 2019 年，兼任中航善达股份有限公司（2019 年底更名“招商局积余产业运营服务股份有限公司”）副总经理。2020 年 4 月至今，担任新大正党委副书记、董事、首席执行官（总裁）。

刘星先生：1956 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，重庆大学经济与工商管理学院教授、博士研究生导师。非执业注册会计师以及国务院特殊津贴专家。现任公司董事，以及中电科芯片技术股份有限公司（上海证券交易所主板，股份代码：600877）独立董事、丽江玉龙旅游股份有限公司（深圳证券交易所主板，股份代码：002033）独立董事。

1983 年至 1987 年，担任重庆大学管理学系助教；1990 年至 1991 年，担任重庆大学工商管理学院助教、讲师；1992 年，担任香港城市大学会计学系研究员；1993 年至 2004 年，先后担任重庆大学工商管理学院副教授、会计学系主任、教授、硕导、博导、副院长；2005 年至 2017 年，担任重庆大学经济与工商管理学院教授、博导、院长；2017 年 8 月至今，担任重庆大学经济与工商管理学院教授、博导；2017 年 9 月至 2023 年 4 月，担任新大正独立董事；2023 年 4 月至今，担任新大正董事。

王荣先生：1972 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历。现任公司董事。

2001 年至 2004 年，担任罗兰贝格管理咨询（上海）有限公司高级咨询顾问；2005 年至 2007 年，担任西门子威迪欧汽车电子有限公司亚太区战略总监；2008 年至 2015 年，担任罗兰贝格管理咨询（上海）有限公司合伙人；2015 年至今，担任北京元发投资管理有限公司执行董事；2016 年 8 月至今，担任新大正董事。

张璐女士：1982 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，法律硕士。现任公司独立董事。

2011 年至 2018 年，历任重庆丽达律师事务所专职律师；2019 年至 2022 年，担任重庆丽达律师事务所党支部副书记、管委会副主任；2023 年至今，担任重庆丽达律师事务所管委会主任、党支部副书记。2022 年 4 月至今，担任新大正独立董事。兼重庆市律师协会第八届理事，重庆市仲裁委员会仲裁员，重庆市律协成渝双城经济建设专委会副主任、业务指导专委会委员、资本市场与证券专委会委员、涉外人才库律师，渝中区律工委副主任，渝中区律师行业党委委员，重庆股份转让中心（OTC）企业挂牌审查委员会委员、重庆两江投资基金投资决策委员会委员、重庆环保基金投资决策委员会委员、成渝金融协同中心特聘调解员、重庆自贸区法院特聘调解员、重庆市知识产权纠纷调解委员会调解员、贵州商会常务副会长。

蒋弘先生：1982 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历，注册会计师、注册税务师、会计学副教授、重庆市高端会计人才。现任公司独立董事。

2013 年 2 月至今，先后担任重庆工商大学讲师、副教授、会计系副主任、系主任、系党支部书记。2017 年 7 月至今，担任重庆市咨询业研究会理事。2023 年 4 月至今，担任浙商总会金融服务委员会重庆金融顾问工作室金融顾问。2023 年 12 月至今，担任重庆金融科技研究院兼职研究员。2023 年 4 月至今，担任新大正独立董事。

梁舒楠先生：1985 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，北京大学理学和经济学学士学位、耶鲁大学工商管理硕士学位。现任公司独立董事。

2008 年 6 月至 2010 年 9 月，担任罗兰贝格管理咨询（上海）有限公司咨询顾问；2010 年 9 月至 2012 年 6 月，担任康明斯（中国）投资有限公司项目经理；2014 年 8 月至 2020 年 6 月，担任国际商业机器公司大客户高级经理、项目总监、事业部总经理等；2020 年 6 月至 2023 年 4 月，担任百度公司智能云业务运营总经理。2023 年 5 月至今，担任新奥集团股份有限公司副总经理；2023 年 4 月至今，担任新大正独立董事。

熊淑英女士：1974 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。现任公司职工代表董事、审计内控中心总经理。

1997 年至 2003 年，担任四川长虹电器股份有限公司会计；2004 年至 2014 年，担任天津天狮生物发展有限公司欧洲区域财务总监、美洲区域副总裁；2014 年至 2016 年 8 月，担任大正有限财务负责人；2016 年 8 月至 2020 年 4 月，先后担任新大正财务总监兼董事会秘书、财务负责人；2020 年 4 月至 2023 年 4 月，担任新大正财务管理中心总经理/副总经理；2023 年 4 月至今，担任新大正职工代表董事、审计内控中心总经理。

彭波先生：1975 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，现任公司监事会主席。

1995 年，担任重庆建设工业（集团）有限责任公司职员；1995 年至 1998 年，先后担任重庆天正物业管理有限公司职员、市场部经理助理、办公室主任助理；1999 年至 2000 年，担任重庆大世界购物中心管理有限公司现场管理部经理；2001 年至 2005 年，担任大正物业管理有限公司董事会秘书；2005 年至 2020 年 4 月，先后担任华安财产保险股份有限公司重庆分公司人事行政部经理、总经理助理、副总经理、总经理；2016 年 8 月至今，先后担任新大正监事、监事会主席。

许翔先生：1968 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，现任公司监事。

1991 年 7 月至 1993 年 8 月，担任深圳日立赛格显示器有限公司工程师；1995 年 7 月至 1999 年 12 月，担任中粮集团有限公司实业投资管理本部投资经理；2000 年 5 月至 2006 年 5 月，担任重庆市科技风险投资公司投资二部总裁助理；2006 年 6 月至今，担任深圳市创新投资集团有限公司西南片区总经理。2020 年 4 月至今，担任新大正物业集团股份有限公司监事。

杭建鹏先生：1986 年出生，中国国籍，中共党员，无境外永久居留权，高级工商管理硕士(EMBA)，现任公司职工代表监事、集团总部党支部书记、法务总监。

2011 年 11 月至 2012 年 10 月担任重庆誉博在线法律咨询股份有限公司法务组长、法务经理；2012 年 11 月至 2015 年 7 月担任重庆宗申动力机械股份有限公司法务专员、法务主管；2015 年 11 月至 2019 年 11 月担任重庆中钢法律顾问有限公司总经理；2016 年 3 月至 2020 年 4 月担任重庆新大正物业集团股份有限公司法务部经理、证券事务代表、证券事务代表兼上市办/法务部经理；2020 年 4 月至今，担任新大正职工代表监事、法务部经理、法务总监、集团总部党支部书记；2022 年 5 月至今，担任重庆市人大常委会基层立法联系点中心湾社区居委会信息采集员；2023 年 3 月至今，担任重庆市物业管理协会法律政策工作委员会委员。2025 年 4 月至今，担任中国物业管理协会法律政策专业委员会委员。

杨谭先生：1984 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。现任公司财务负责人兼首席财务官。

2007 年至 2015 年，历任中信建投证券股份有限公司客户经理、营销主管、营业部副经理、分公司机构业务负责人；2015 年至 2021 年 6 月，历任重庆市中科创控股有限公司投资部总经理、董事局办公室主任、副总裁；2021 年 7 月至 2023 年 4 月，担任新大正副总裁；自 2022 年 3 月 25 日起兼任新大正财务负责人；2023 年 4 月至今，担任新大正财务负责人兼首席财务官。

翁家林女士：1986 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。现任公司董事会秘书。

2008 年至 2011 年，担任吉峰农机连锁股份有限公司证券事务代表；2011 年至 2012 年，担任四川鑫通股份有限公司证券事务代表；2012 年至 2017 年，先后担任四川汇源光通信股份有限公司证券事务代表、董事会秘书；2017 年 5 月

进入新大正，2017 年 8 月至 2023 年 4 月，先后担任新大正总经理助理、助理总裁；2017 年 8 月至今，担任新大正董事会秘书。

汪英武先生：1974 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。现任公司首席市场官。

1997 年 1 月至 2000 年 3 月，担任深圳汇合投资发展有限公司物业管理处主任；2000 年 3 月至 2002 年 3 月，担任深圳市万泽物业管理有限公司物业管理部经理；2002 年 3 月至 2007 年 10 月，担任深圳公元物业管理有限公司市场总监；2007 年 10 月至 2018 年 3 月，担任深联实业（深圳）有限公司副总裁；2018 年 3 月至 2024 年 7 月，担任碧桂园服务控股有限公司 CMO（首席市场官）兼城市服务集团总裁；2024 年 8 月至今，先后担任新大正市场营销中心负责人、首席市场官。

高文田先生：1965 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士学历，政工师、物业管理师。现任公司首席运营官。

1989 年至 1997 年，先后担任沈阳飞机研究所技术员、团委书记、民品开发室副主任；1997 年至 2006 年，先后担任中航生活服务公司经理部经理、总助、副总、总经理；2006 年至 2021 年 1 月，担任中航物业管理有限公司副总经理；2021 年 2 月至 2023 年 4 月，担任新大正副总裁；2023 年 4 月至今，担任新大正首席运营官。

于亨先生：1979 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。现任公司首席数字官。

2003 年至 2006 年，先后担任宁波华能集团旗下互联网事业部总监、副总经理同时兼任下属科技公司副总经理；2006 年至 2007 年，担任复星集团旗下传媒集团事业部副总经理、总经理；2007 年至 2013 年先后担任上海汇银集团旗下多家互联网科技公司 CEO、执行副总裁；2013 年至 2014 年，担任上海鸿洋电子商务股份有限公司副总经理、运营副总裁；2014 年至 2019 年，担任中国电子科技集团上海创新中心主任兼集团互联网医疗公司副总经理；2019 年至 2022 年，先后担任同策房产咨询股份有限公司同策网首席运营官、CEO 兼集团科技公司执行董事；2022 年 8 月至 2023 年 4 月，担任新大正助理总裁；2023 年 4 月至今，担任新大正首席数字官。

柏余斌先生：1981 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。现任公司首席人力资源官。

2004 年至 2007 年，担任富士康科技集团 IE 组长；2007 年至 2017 年，历任中原集团深圳公司人力资源经理、中国区人力资源总监；2017 年至 2019 年，先后担任深圳澳信投资顾问有限公司副总经理、深圳和鲜食品科技有限公司轮值 CEO、首席人力官；2019 年至 2020 年，担任蔻莎国际品牌管理（深圳）有限公司集团副总裁；2020 年至 2023 年，担任中国地利集团副总裁；2024 年至今，先后担任新大正人力资源中心负责人、首席人力资源官。

在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
李茂顺	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2016 年 06 月 02 日	-	否
在股东单位任职情况的说明	公司实际控制人王宣、李茂顺（现董事长）担任重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）的执行事务合伙人。				

在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
刘文波	重庆洛夫特装饰工程有限公司	执行董事兼经理	2021 年 04 月 17 日	-	否
	重庆保税港区港佳综合服务有限公司	董事	2022 年 07 月 05 日	2025 年 01 月 23 日	否
	江西中泽新大正物业股份有限公司	董事	2022 年 07 月 20 日	-	否

	新大正锐泰智慧能源服务（深圳）有限公司	董事长	2023 年 11 月 06 日	2024 年 12 月 23 日	否
刘星	重庆大学经济与工商管理学院	教授、博士研究生导师	1997 年 07 月 01 日	-	是
	重庆银行股份有限公司	独立董事	2020 年 03 月 01 日	-	是
	中电科芯片技术股份有限公司	独立董事	2021 年 05 月 28 日	-	是
	丽江玉龙旅游股份有限公司	独立董事	2024 年 03 月 08 日	-	是
	银华基金管理股份有限公司（非上市公司）	独立董事	2016 年 08 月 09 日	-	是
王荣	北京元发投资管理有限公司	执行董事兼经理	2015 年 07 月 01 日	-	是
	南京领行科技股份有限公司	董事	2021 年 07 月 20 日	-	否
	上海荣巽投资管理有限公司	监事	2015 年 05 月 01 日	2024 年 05 月 08 日	否
	赛沃智造（上海）科技有限公司	监事	2024 年 02 月 02 日	-	否
张璐	重庆丽达律师事务所	管委会主任、党支部副书记	2023 年 07 月 06 日	-	是
蒋弘	重庆工商大学会计学院	副教授、会计系主任	2014 年 12 月 01 日	-	是
梁舒楠	新奥集团股份有限公司	副总经理	2023 年 05 月 01 日	-	是
熊淑英	重庆保税港区港佳综合服务有限公司	监事	2023 年 11 月 20 日	2025 年 01 月 23 日	否
	江西中泽新大正物业股份有限公司	监事会主席	2024 年 02 月 23 日	-	否
	南阳新大正物业服务有限责任公司	监事	2023 年 10 月 09 日	-	否
许翔	重庆业如红土股权投资基金管理有限公司	董事长兼总经理	2017 年 02 月 13 日	-	否
	重庆西永创新投资有限公司	董事兼总经理	2007 年 07 月 23 日	-	否
	成都红土菁科创业投资管理有限公司	执行董事兼总经理	2019 年 03 月 21 日	-	否
	成都工投红土创新投资有限公司	董事兼总经理	2018 年 05 月 07 日	-	否
	成都红土创新投资管理有限公司	董事长兼总经理	2019 年 10 月 30 日	-	否
	成都创新投资管理有限公司	总经理	2019 年 10 月 11 日	-	否
	贵州红土创业投资有限公司	董事长兼总经理	2014 年 08 月 22 日	-	否
	广西桂深红土创业投资有限公司	董事长兼总经理	2016 年 11 月 15 日	-	否
	广西桂深红土投资管理有限公司	执行董事兼总经理	2017 年 10 月 23 日	-	否
	南宁红土邕深创业投资有限公司	董事长兼总经理、财务负责人	2016 年 07 月 25 日	-	否
	贵州红土创新资本管理有限公司	总经理	2014 年 08 月 22 日	-	否
	云南红土创新企业管理有限公司	董事长兼总经理	2012 年 03 月 22 日	-	否
	云南红土创业投资有限责任公司	董事长兼总经理	2012 年 06 月 25 日	-	否
	重庆市园林建筑工程（集团）股份有限公司	董事	2016 年 01 月 14 日	-	否
	云南杨丽萍影视发展有限公司	执行董事兼总经理	2014 年 03 月 19 日	-	否

	浙江红土创业投资有限公司	监事	2010 年 12 月 27 日	-	否
	重庆大唐测控技术有限公司	董事	2014 年 04 月 17 日	-	否
	成都美尔贝科技股份有限公司	董事	2018 年 12 月 25 日	2024 年 12 月 05 日	否
	欧菲斯集团股份有限公司	董事	2020 年 12 月 21 日	-	否
	重庆市紫建电子股份有限公司	董事	2019 年 04 月 25 日	-	否
	云南杨丽萍文化传播股份有限公司	副董事长	2017 年 06 月 09 日	-	否
	云南无线数字电视文化传媒股份有限公司	董事	2018 年 03 月 05 日	-	否
	四川润兆渔业有限公司	董事	2016 年 06 月 14 日	-	否
	昆明嘉和科技股份有限公司	董事	2017 年 07 月 06 日	2024 年 08 月 01 日	否
	天宝动物营养科技股份有限公司	董事	2020 年 05 月 11 日	-	否
	四川饭扫光食品集团股份有限公司	董事	2021 年 07 月 01 日	-	否
	渝深创富私募股权投资基金管理有限公司	董事	2022 年 03 月 18 日	-	否
	成都红土银科创新投资有限公司	董事长	2022 年 10 月 24 日	-	否
	若尔盖青藏文旅文化发展有限公司	监事会主席	2024 年 02 月 28 日	2024 年 02 月 28 日	否
	四川优机实业股份有限公司	董事	2008 年 04 月 16 日	2024 年 02 月 24 日	是
高文田	江西中泽新大正物业股份有限公司	董事	2024 年 02 月 23 日	-	否
汪英武	福建东飞环境集团有限公司	董事	2021 年 12 月 06 日	2024 年 12 月 06 日	否
	碧城（深圳）城市服务集团有限公司	董事长、总经理	2018 年 12 月 20 日	2024 年 08 月 27 日	否
	港联不动产服务（中国）股份有限公司	董事	2019 年 12 月 03 日	2024 年 07 月 26 日	否
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年未发生受到证券监管机构处罚的情况

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

决策依据：由董事会下设的提名与薪酬委员会提出方案，报董事会或股东大会审议批准。

确定依据：在本公司领取薪酬的董事、监事、高级管理人员的报酬，依据公司《章程》及《薪酬管理制度》等有关规定，按一定标准或工资标准发放，高级管理人员的奖金根据其完成经营业绩确定。

实际支付情况：2024 年，公司已支付董事、监事、高级管理人员（包含离任）薪酬 919.70 万元。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
李茂顺	男	58	董事长	现任	137.13	否
刘文波	男	50	董事、首席执行官（总裁）	现任	137.14	否
王荣	男	52	董事	现任	6	是
刘星	男	68	董事	现任	6	是

张璐	女	42	独立董事	现任	6	是
蒋弘	男	42	独立董事	现任	6	是
梁舒楠	男	39	独立董事	现任	6	是
熊淑英	女	50	职工代表董事	现任	47.9	否
彭波	男	49	监事会主席	现任	66.83	否
许翔	男	56	监事	现任	3	是
杭建鹏	男	38	职工代表监事	现任	29.69	否
汪英武	男	50	首席市场官	现任	45.31	否
高文田	男	59	首席运营官	现任	100.04	否
杨谭	男	40	财务负责人、首席财务官	现任	86.41	否
柏余斌	男	43	首席人力资源官	现任	74.93	否
于亭	男	45	首席数字官	现任	73.03	否
翁家林	女	39	董事会秘书	现任	41.01	否
田维正	男	48	首席市场官	离任	47.28	否
合计	--	--	--	--	919.7	--

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第三届董事会第七次会议	2024年01月18日	2024年01月19日	审议通过：1.《关于终止实施2021年限制性股票激励计划、2022年限制性股票激励计划并回购注销相关限制性股票的议案》；2.《关于终止2023年限制性股票激励计划事项的议案》；3.《关于变更注册资本及修订<公司章程>的议案》；4.《关于提请召开2024年第一次临时股东大会的议案》。
第三届董事会第八次会议	2024年04月10日	2024年04月12日	审议通过：1.《2023年度总裁工作报告》；2.《2023年度董事会工作报告》；3.《2023年年度报告全文》及其摘要；4.《2023年度环境、社会及治理（ESG）报告》；5.《2023年度内部控制自我评价报告》；6.《2023年度审计报告》；7.《关于拟续聘公司2024年度审计机构的议案》；8.《2023年度财务决算报告及2024年度预算报告》；9.《2023年度利润分配预案》；10.《未来三年股东回报规划（2024-2026年）》；11.《2023年年度募集资金存放及实际使用情况专项报告》；12.《关于2024年度闲置募集资金进行现金管理的议案》；13.《关于确认2023年度日常关联交易及预计2024年度日常关联交易的议案》；14.《关于全资子公司增资暨公司放弃优先认缴权的议案》；15.《关于2024年度向银行申请综合授信额度的议案》；16.《关于增加公司经营范围的议案》；17.《关于修订<公司章程>的议案》；18.《关于提请召开2023年年度股东大会的议案》。
第三届董事会第九次会议	2024年04月26日	2024年04月30日	审议通过：《2024年第一季度报告》。
第三届董事会第十次会议	2024年08月15日	2024年08月17日	审议通过：1.《2024年半年度报告全文及其摘要》；2.《2024年半年度募集资金存放与实际使用情况报告》；3.《关于聘任高级管理人员的议案》。
第三届董事会第十一次会议	2024年10月30日	2024年10月31日	审议通过：1.《2024年第三季度报告》；2.《2024年前三季度利润分配预案》；3.《关于提请召开2024年第二次临时股东大会的议案》。
第三届	2024	2024	审议通过：1.《关于募集资金投资项目整体结项并将节余募集资金永久补充流动资金的议

董事会第十二次会议	年 12 月 13 日	年 12 月 14 日	案》；2.《关于 2025 年度日常经营性关联交易预计的议案》；3.《关于变更高级管理人员的议案》；4.《关于提请召开 2024 年第三次临时股东大会的议案》。
-----------	-------------	-------------	--

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
李茂顺	6	6	0	0	0	否	4
刘文波	6	5	1	0	0	否	4
刘星	6	1	5	0	0	否	4
王荣	6	1	5	0	0	否	3
张璐	6	1	5	0	0	否	4
蒋弘	6	1	5	0	0	否	4
梁舒楠	6	1	5	0	0	否	4
熊淑英	6	5	1	0	0	否	4

未有董事连续两次未亲自出席董事会的情形。

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

报告期内，公司董事严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》以及公司章程、《董事会议事规则》开展工作，勤勉尽责，根据公司的实际情况，对公司的重大治理和经营决策提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，形成一致意见，并坚决监督和推动董事会决议的执行，确保决策科学、及时、高效，维护公司和全体股东的合法权益。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
审计与风控委员会	蒋弘、张璐、熊淑英	5	2024 年 04 月 09 日	1、《2023 年年度报告》中的财务部分信息；2、《2023 年度审计报告》；3、《2023 年度财务决算报告及 2024 年度预算报告》；4、《2023 年度内部控制自我评价报告》；5、《对会计师事务所履行监督职责情况报告》；6、关于拟续聘公司 2024 年度审计机构的议案；7、《2023 年度募集资金存放及实际使用情况专项报告》；8、关于公司 2024 年度闲置募集资金进行现金管理的议案；9、关于确认 2023 年度日常关联交易及预计 2024 年度日常关联交易的议案。	一致审议通过	-	无
审计	蒋弘、	5	2024	《2024 年第一季度报告》	一致审	-	无

与风控委员会	张璐、熊淑英		年 04 月 24 日		议通过		
审计与风控委员会	蒋弘、张璐、熊淑英	5	2024 年 08 月 13 日	1、《2024 年半年度报告全文》及其摘要；2、《2024 年半年度募集资金存放与使用情况报告》。	一致审议通过	-	无
审计与风控委员会	蒋弘、张璐、熊淑英	5	2024 年 10 月 28 日	《2024 年第三季度报告》	一致审议通过	-	无
审计与风控委员会	蒋弘、张璐、熊淑英	5	2024 年 12 月 10 日	1、关于募集资金投资项目整体结项并将节余募集资金永久补充流动资金的议案；2、关于 2025 年度日常经营性关联交易预计的议案。	一致审议通过	-	无
战略与投资委员会	李茂顺、刘文波、王荣、刘星、梁舒楠	1	2024 年 04 月 10 日	1、未来三年股东回报规划（2024 年-2026 年）；2、《关于全资子公司增资暨公司放弃优先认缴出资权的议案》。	一致审议通过	-	无
提名与薪酬委员会	张璐、刘文波、蒋弘	2	2024 年 08 月 14 日	关于聘任高级管理人员的议案	一致审议通过	-	无
提名与薪酬委员会	张璐、刘文波、蒋弘	2	2024 年 12 月 10 日	关于变更高级管理人员的议案	一致审议通过	-	无
独立董事专门会议	张璐、蒋弘、梁舒楠	3	2024 年 04 月 10 日	1、关于拟续聘公司 2024 年度审计机构的议案；2、《关于确认 2023 年度日常关联交易及预计 2024 年度日常关联交易的议案》。	一致审议通过	-	无
独立董事专门会议	张璐、蒋弘、梁舒楠	3	2024 年 10 月 30 日	2024 年前三季度利润分配预案	一致审议通过	-	无
独立董事专门会议	张璐、蒋弘、梁舒楠	3	2024 年 12 月 10 日	1、关于募集资金投资项目整体结项并将节余募集资金永久补充流动资金的议案；2、关于 2025 年度日常经营性关联交易预计的议案。	一致审议通过	-	无

八、监事会工作情况

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	7,613
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	30,421
报告期末在职员工的数量合计（人）	38,034
当期领取薪酬员工总人数（人）	39,957

母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
管理人员	1,198
环境绿化人员	16,818
客户服务人员	4,162
设备管理人员	2,924
秩序维护人员	7,653
餐饮服务人员	2,008
其他服务人员	3,271
合计	38,034
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	46
大学本科	1,544
大学专科	3,065
高中和职高	6,547
初中及以下	26,832
合计	38,034

2、薪酬政策

公司严格按照《中华人民共和国劳动法》等相关法律法规，参照行业薪酬水平，遵循对外具有竞争性、对内兼顾公平与价值体现的薪酬理念，建立科学与公正的薪酬机制。员工薪酬与岗位价值、胜任能力、业绩贡献、个人成长密切相关，综合评估岗位、考核、经营业绩等因素，合理支付员工月度报酬及年终报酬。

3、培训计划

2024 年，公司以业务需求为锚点，以“缩短人才适岗周期、夯实人才供应链、激活组织文化活力”为核心目标，系统推进培训与人才发展工作。

第一，人才供应链建设，分层分级激活人才效能。

1、提升新员工融入率，通过“3 阶 4 仪式”标准化流程，实现新人入职引导及新人培训 100%覆盖；上线 E-learning 学习平台，完成 9 门通用课程开发（如《正文化解读》），缩短新人适岗周期至 3 个月以内。2、项目经理梯队建设实现突破：分层建立差异化培养路径，全年储备项目经理池入库 65 人；依托“朱雀计划”启动储备项目经理实训基地，输出《实训基地实施细则》，缩短适岗周期 30%。3、中高管后备力量储备强化：联合外部机构开展中高管宝塔山培养计划，通过“每月 5 个 1”机制，沉淀 10 套战略落地工具，推动高管团队战略共识度提升。

第二，培训体系升级：数字化驱动学习效能。

1、构建平台化学习生态：通过 E-learning 学习平台，实现新人培训、人才发展项目等线上化运营，降低培训成本；建立学习数据看板，通过 NPS 识别明星讲师 12 人，课程完课率达 92%，学习行为数据反哺前端课程迭代。2、优化课程与讲师体系：完成 53 门课程开发（含 5 门文化标杆案例课），输出《岗位学习地图》1300+份，覆盖项目经理、管培生等关键岗位；选拔内训师候选人 80 人，通过“课程开发集训+认证激励”机制，内训师授课满意度达 4.8 分（满分 5 分）。

第三，组织文化融合：价值观驱动行为落地。

1、文化传播阵地建设：全年输出 3 个实战案例，通过“我们的故事”专栏传播，累计阅读量 2.8 万人次；开展“聊聊正事”员工座谈 3000+场，解决员工诉求 200+项。2、输出文化行为标准：新增《以客户为本》《以员工为本》等课程，通过“五力牵引”模型推动文化行为与业务动作融合。

2025 年，公司将继续以战略为导向，强化组织韧性，从完善人才供应链、深化数字化转型、完善战略融合，为企业提供坚实的人才与文化支撑。

4、劳务外包情况

劳务外包的工时总数（小时）	1,388,520
劳务外包支付的报酬总额（元）	31,884,508.78

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司 2023 年年度利润分配方案为：以实施利润分配时股权登记日（扣除回购专户持有股份数）的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.85 元（含税），本次合计派发现金红利 6,407.59 万元（含税）。前述分配方案经公司 2024 年 5 月 28 日召开的 2023 年年度股东大会审议通过。

2024 年 6 月 28 日，公司实施完成 2023 年度利润分配方案。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	不适用
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

每 10 股送红股数（股）	-
每 10 股派息数（元）（含税）	1.85
分配预案的股本基数（股）	实施利润分配时股权登记日的总股本
现金分红金额（元）（含税）	41,593,139.86
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	-
现金分红总额（含其他方式）（元）	41,593,139.86
可分配利润（元）	446,948,536.02
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	36.56%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
公司 2024 年年度利润分配预案为：公司拟以利润分配实施时股权登记日总股本（扣除回购专户持有股份数）为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.85 元（含税），以此初步核算，公司拟派发现金红利 4,159.31 万元（含税）。公司已于 2025 年 1 月 7 日完成了 2024 年前三季度分红派息事宜，分配现金红利 2,248.28 万元。综合公司 2024 年度利润分配预案与 2024 年前三季度分红派息方案，公司全年合计分配现金股利总额 6,407.59 万元，占公司 2024 年合并报表归属于上市公司股东净利润的 56.32%。公司 2024 年剩余未分配利润结转至下一年度。	

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

1、股权激励

由于宏观经济、市场环境变化等多重因素影响，导致公司预期经营情况与激励方案考核指标的设定存在偏差，继续实施 2021 年限制性股票激励计划、2022 年限制性股票激励计划将难以实现预期的激励目的和效果。公司在积极与各方沟通的基础之上，综合考虑市场环境因素和公司未来发展战略规划，经审慎研究后，公司于 2024 年 1 月 18 日召开第三届董事会第七次会议和第三届监事会第五次会议、以及 2024 年 2 月 5 日召开 2024 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于终止实施 2021 年限制性股票激励计划、2022 年限制性股票激励计划并回购注销相关限制性股票的议案》，决定终止实施上述限制性股票激励计划，对激励对象已获授但尚未解除限售的限制性股票进行回购注销，相关配套文件一并终止。

公司董事、高级管理人员获得的股权激励情况

不适用

高级管理人员的考评机制及激励情况

限制性激励计划实施期间，公司配套制定了《2021 年限制性股票激励计划实施考核管理办法》《2022 年限制性股票激励计划实施考核管理办法》。根据上述考核管理办法，以公司层面、组织层面、个人层面设定的业绩考核指标为基础，以各考核阶段设定的考核指标或工作表现为依据进行考核，绩效考核和评估结论依据准确的事实做出，反映激励对象真实绩效表现和能力水平要求。

2、员工持股计划的实施情况

不适用

3、其他员工激励措施

第一，公司搭建了员工持股平台重庆大正商务信息咨询合伙企业并修订《合伙事务执行细则》，将公司发展战略目标与合伙人个人发展有效结合，促进新老员工共同为公司长期目标努力。

第二，随着公司全国化业务布局推进，集团总部及业务条线引进了大量的中高层人才，在人才布局与业务布局上同步匹配进行，支撑全国化发展。2022 年制定了城市合伙人制度，并在部分城市推广施行，吸引行业内想干事、想创业、认同公司企业文化的优秀人才加入。2024 年，公司优化升级了城市合伙人计划，以更好地激发合伙人的积极性，进一步推动城市公司发展壮大。

第三，公司持续健全激励体系，建立面向一线员工的项目合伙人激励模式。2023 年，公司初步落地基于项目合伙人模式的运营体系并推动试点多个项目合伙人项目，并结合试点形成操作指南及配套工具。2024 年，公司扩大项目合伙人试点至 150 个项目，覆盖所有业态和所有业务单元，进一步激发项目经营活力，实现项目的可持续经营和发展。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

（一）公司内部控制建设情况

1、建立健全了组织保障体系，建立了三道风险控制防线。第一道防线：各业务单位；第二道防线：内部控制团队（内控员及内控部门）；第三道防线：内部审计部门。

2、建立健全了内控制度体系，以风险为导向，建立了《内控手册》，作为各单位重点内控工作指引。以《企业内部控制基本规范》《内控手册》作为基础，建立健全了内控制度，并根据业务发展及组织架构调整，不断优化、完善内控制度。

（二）公司内部控制实施情况

1、建立了完善的监控机制

- （1）日常监督：构建了多层级的内控检查机制，即：项目自查、业务单位检查、职能条线检查、审计内控中心检查。
- （2）专项评价：组织各单位（职能中心、业务单位）开展年度内部控制自评测试；内部审计部门开展专项事项审计；对集团内部控制有效性进行综合评价。
- （3）监察：对内控检查、内部审计、投诉举报事项涉及的违规违纪行为进行调查、查处。

2、跨部门联合机制

对于涉及跨部门的重要、重大内部控制事项，审计内控中心牵头组织召开沟通协调会议，明确相关部门职责，持续推进。

3、整改闭环管理机制

对内部控制、内部审计、监察等维度发现的内控问题缺陷，重在落实问题缺陷的整改、纠偏，并持续跟进，直至完成闭环。

（三）内部控制实施的自评结论

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定标准，于内部控制评价报告基准日，本公司不存在财务报告内部控制重大缺陷。董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷的认定标准，于内部控制评价报告基准日，本公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响公司内部控制有效性评价结论的因素。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

不适用

十四、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2025 年 04 月 29 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮网 http://www.cninfo.com.cn	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	97.40%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	96.69%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	指标名称：税前利润潜在错报	指标名称：经济损失
	重大缺陷定量标准：错报≥税前利润 5%	重大缺陷定量标准：直接损失≥税前利润 5%
	重要缺陷定量标准：税前利润的 3%≤	重要缺陷定量标准：税前利润

	错报<税前利润 5% 一般缺陷定量标准：错报<税前利润的 3%	3% ≤直接 损失 <税前利润 5% 一般缺陷：直接损失<税前利润 3%
定量标准	重大缺陷：①公司内部控制环境无效；②公司董事、监事和高级管理人员严重舞弊；③注册会计师发现当期财务报告存在重大差错，而公司内部控制在运行过程中未能发现该错报；④公司审计与风控委员会和内部审计机构对内部控制的监督无效。 重要缺陷：①公司内部控制环境不完善；②未建立反舞弊程序和控制措施；关键岗位人员严重舞弊；③对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制；④对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标；⑤公司遭受证券交易所通报批评。 一般缺陷：①当财务报告存在小额差错，而内部控制运行过程中未发现该差错；②上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。	重大缺陷：①公司经营活动违反国家法律、法规；②发生违规泄漏对外投资、资产重组等重大内幕信息，导致公司股价 严重波动或公司形象出现严重负面影响；③重大事项违反公司决策程序导致公司重大经济损失；④公司负面消息流传世界各地，政府或监管机构进行调查，引起重大 诉讼，对公司声誉造成无法弥补的损害；监管考虑吊销业务执照。⑤对系统数据的完整性造成致命性威胁，数据的非授权改动会对业务 运作造成灾难性损失，致使所有业务操作中中断；⑥重大缺陷未整改。 重要缺陷：①未经授权及履行相应的信息披露义务，进行担保、金融衍生品交易；②执行政策偏差或错误等，受到行政处罚或对公司形象造成较严重负 面影响；③公司高管或核心岗位人员严重流失；④受到省级政府部门处罚，但未对公司造成负面影响；⑤负面消息在全国各地流传，引起公众关注，引发诉讼，对公司造成 重大损害。⑥对系统数据的完整性具有重大影响，数据的非授权改动会给业务运作带来重大损失或造成财务记录的重大错误，对业务正常运作造成重大 影响，致使业务操作大规模停滞和持续出错。⑦重要缺陷未整改。 一般缺陷：①违反业务流程，但不违背不相容岗位相分离原则的；②市级（含市级）以下政府部门处罚，但未对公司造成负面影响；③负面消息在全国各地流传，对公司声誉造成中等损害；④对业务运营带来一定的损失及对财务数据记录的准确性产生一定的 影响，对业务正常运作造成一定影响，致使业务操作效率低下；⑤一般缺陷未整改；⑥上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

2、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
新大正公司于 2024 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2025 年 04 月 29 日

内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所出具的标准意见的内部控制审计报告

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见一致

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不涉及

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位

报告期内不存在因环境问题受到行政处罚的情况

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

不适用

二、社会责任情况

根据《上市公司治理准则》和《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》规定，上市公司应当积极履行社会责任，定期评估公司社会责任的履行情况，鼓励上市公司在年度报告披露的同时披露社会责任报告。公司根据 2024 年度企业社会责任履行情况编制完成《2024 年度社会责任报告》，包括公司履行社会责任的宗旨、股东和债权人权益保护、职工权益保护、客户和消费者权益保护、公共关系、社会公益事业等多方面内容。具体内容详见公司同日披露的《2024 年度社会责任报告》。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

不适用

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
首次公开发行或再融资时所作承诺	李茂顺	股份锁定的承诺	1、除非公司撤回上市申请，否则在公司首次公开发行股票前，本人将不转让或委托他人管理本人直接和间接持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。2、自发行人股票在深圳证券交易所上市之日起三十六个月内，本人不转让或委托他人管理本人在发行人首次公开发行股票前直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。3、在上述期限满后，本人在发行人担任董事、监事、高级管理人员期间每年转让直接或间接持有的发行人股份不超过本人直接或间接持有发行人股份总数的 25%。4、在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有发行人的股份；5、发行人股票上市后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的收盘价（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照深圳证券交易所的有关规定作复权处理，下同）均低于发行价，或者公司上市后六个月期末收盘价低于发行价，则本人的直接和间接持有的发行人股份的锁定期自动延长至少六个月。不因其职务变更、离职等原因，而放弃履行承诺；6、如在上述锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格将不低于本次发行的发行价。不因其职务变更、离职等原因，而放弃履行承诺；7、自公司股票上市至其减持期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整；8、如法律、行政法规、部门规章或中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所规定或要求股份锁定期长于本承诺，则本人直接和间接所持有的发行人股份锁定期和限售条件自动按该等规定和要求执行。9、如法律、行政法规、部门规章或中国证券监督管理委员会、深圳交易所规定或要求股份锁定期长于本承诺，则本人直接和间接所持有的发行人股份锁定期和限售条件自动按该等规定和要求执行。	2019 年 11 月 11 日	股份锁定期 2019 年 12 月 3 日至 2022 年 12 月 3 日；担任董监高期间的法定期限。	履行中（股份流通限制承诺于 2022 年 12 月 3 日履行完毕），未违反承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	王宣、陈建华、廖才勇	股份锁定的承诺	1、除非公司撤回上市申请，否则在公司首次公开发行股票前，本人将不转让或委托他人管理本人直接和间接持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。2、自发行人股票在深圳证券交易所上市之日起三十六个月内，本人不转让或委托他人管理本人在发行人首次公开发行股票前直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。3、在上述期限满后，本人在发行人担任董事、监事、高级管理人员期间每年转让直接或间接持有的发行人股份不超过本人直接或间接持有发行人股份总数的 25%。4、在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有发行人的股份；5、发行人股票上市后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的收盘价（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照深圳证券交易所的有关规定	2019 年 11 月 11 日	股份锁定期 2019 年 12 月 3 日至 2022 年 12 月 3 日；担任董监高期间的法定期限	已履行完毕，未违反承诺

			作复权处理，下同）均低于发行价，或者公司上市后六个月期末收盘价低于发行价，则本人的直接和间接持有的发行人股份的锁定期自动延长至少六个月。不因其职务变更、离职等原因，而放弃履行承诺；6、如在上述锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格将不低于本次发行的发行价。不因其职务变更、离职等原因，而放弃履行承诺；7、自公司股票上市至其减持期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整；8、如法律、行政法规、部门规章或中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所规定或要求股份锁定期长于本承诺，则本人直接和间接所持有的发行人股份锁定期和限售条件自动按该等规定和要求执行。9、如法律、行政法规、部门规章或中国证券监督管理委员会、深圳交易所规定或要求股份锁定期长于本承诺，则本人直接和间接所持有的发行人股份锁定期和限售条件自动按该等规定和要求执行。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	股份锁定的承诺	1、自发行人股票上市之日起三十六个月内，本企业不转让或者委托他人管理所直接或间接持有的发行人公开发行股份前已发行的股份，也不由发行人回购该等股份；2、发行人股票上市后六个月内如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于首次公开发行价格，或者上市后六个月期末收盘价低于首次公开发行价格，本企业持有公司股票的锁定期限在原有锁定期限基础上自动延长六个月；3、如在上述锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格将不低于本次发行的发行价；4、自发行人股票上市至其减持期间，发行人如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。5、本人将遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》，深圳证券交易所《股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的相关规定。	2019 年 11 月 11 日	股份锁定期 2019 年 12 月 3 日至 2022 年 12 月 3 日	履行中（股份流通限制承诺于 2022 年 12 月 3 日履行毕），未违反承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	翁家林、熊淑英	股份锁定的承诺	1、自发行人股票上市之日起十二个月内，本公司不转让或者委托他人管理所直接或间接持有的发行人公开发行股份前已发行的股份，也不由发行人回购该等股份；2、在上述期限满后，本人在公司任职期间每年转让直接或间接持有公司股份不超过本人直接或间接持有公司股份总数的 25%；3、在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有公司的股份；4、如在上述锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格不低于本次发行的发行价；发行人上市后六个月内如股票连续二十个交易日的收盘价均低于本次发行的发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于本次发行的发行价，上述锁定期限届满后自动延长六个月的锁定期；不因职务变更、离职等原因而放弃履行该承诺；5、自公司股票上市至其减持期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。6、本人将遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》，深圳证券交易所《股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的相关规定。	2019 年 11 月 11 日	2019 年 12 月 3 日至担任公司董监高及离职半年内	履行中，未违反承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	王萍、柯贤阳、何小梅	股份锁定的承诺	1、自发行人股票上市之日起十二个月内，本公司不转让或者委托他人管理所直接或间接持有的发行人公开发行股份前已发行的股份，也不由发行人回购该等股份；2、在上述期限满后，本人在公司任职期间每年转让直接或间接持有公司股份不超过本人直接或间接持有公司股份总数的 25%；3、在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有公司的股份；4、如在上述锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格不低于本次发行的发行价；发行人上市后六个月内如股票连续二十个交易日的收盘价均低于本次发行的发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于本次发行的发行价，上述锁定期限届满后自动延长六个月的锁定期；不因职务变更、离职等原因而放弃履行该承诺；5、自公司股票上市至其减持期间，公司如有派息、送股、资本公积金	2019 年 11 月 11 日	2019 年 12 月 3 日至担任公司董监高及离职半年内	已履行完毕，未违反承诺

			转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。6、本人将遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》，深圳证券交易所《股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的相关规定。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	彭波	股份锁定的承诺	1、自发行人股票上市之日起十二个月内，本公司不转让或者委托他人管理所直接或间接持有的发行人公开发行股票前已发行的股份，也不由发行人回购该等股份；2、在上述期限满后，本人在公司任职期间每年转让直接或间接持有公司股份不超过本人直接或间接持有公司股份总数的25%；3、在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有公司的股份；4、自公司股票上市至其减持期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。5、本人将遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》，深圳证券交易所《股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的相关规定。	2019 年 11 月 11 日	2019 年 12 月 3 日至担任公司董监高及离职半年内	履行中，未违反承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	陆荣强	股份锁定的承诺	1、自发行人股票上市之日起十二个月内，本人不转让或者委托他人管理所直接或间接持有的发行人公开发行股票前已发行的股份，也不由发行人回购该等股份；2、在上述期限届满后，本人在何小梅任职期间每年转让直接或间接持有公司股份不超过本人直接或间接持有公司股份总数的25%；3、如在上述锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格不低于本次发行的发行价；发行人上市后六个月内如股票连续二十个交易日的收盘价均低于本次发行的发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于本次发行的发行价，上述锁定期限届满后自动延长六个月的锁定期；不因何小梅职务变更、离职等原因而放弃履行该承诺；4、自公司股票上市至其减持期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。5、如相关法律、法规及其他规范性文件对高级管理人员所持上市公司股份的锁定及处分有其他限制性规定的，本人自愿一并遵守。6、本人将遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》，深圳证券交易所《股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的相关规定。	2019 年 11 月 11 日	2019 年 12 月 3 日至何小梅担任公司董监高及离职半年内	已履行完毕，未违反承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	王宣、李茂顺、重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	持股意向和减持意向的承诺	（1）对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份。（2）若本人减持持有发行人的股份，需满足以下前提条件：本人承诺的持有发行人股份锁定期均届满；本人如发生需向投资者进行赔偿的情形，均已经全额承担赔偿责任。（3）若在锁定期届满后第一年内减持的，减持比例将不超过本次发行时本人所持发行人全部股份数额的 25%；若在锁定期届满后第二年内减持的，减持比例不超过本次发行时本人所持有发行人全部股份数额的 25%。上述减持数量均以不影响本人对公司实际控制权且不影响法律法规对董监高减持要求为限。上述减持价格将不低于本次发行的发行价。（4）将通过深圳证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或深圳证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票。实施减持行为，将提前三个交易日通过发行人予以公告。	2019 年 11 月 11 日	承诺期限到 2024 年 12 月 31 日	已履行完毕，未违反承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	廖才勇、陈建华、罗渝陵	持股意向和减持意向的承诺	（1）对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份。（2）若本人减持持有发行人的股份，需满足以下前提条件：本人承诺的持有发行人股份锁定期均届满；本人如发生需向投资者进行赔偿的情形，均已经全额承担赔偿责任。（3）若在锁定期届满后第一年内减持的，减持比例将不超过本次发行时本人所持发行人全部股份数额的 25%；若在锁定期届满后第二年内减持的，减持比例不超过本次发行时本人所持有发行人全部股份数额的 25%。上述减持数量均以不影响本人对公司实际控制权且不影响法律法规对董监高减持要求为限。上述减持价格将不低于本次发行的发行价。（4）将通过深圳证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或深圳证券交易所允许	2019 年 11 月 11 日	承诺期限到 2024 年 12 月 31 日	已履行完毕，未违反承诺

			的其他转让方式转让发行人股票。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	新大正物业集团股份有限公司	未履行承诺时采取的约束措施	1、及时、充分披露公司承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因；2、向公司投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益；3、将上述补充承诺或替代承诺提交公司股东大会审议；4、公司违反承诺给投资者造成损失的，将依法对投资者进行赔偿。	2019 年 11 月 11 日	承诺期内	未违反承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	王宣、李茂顺、王荣、刘星、翁家林、熊淑英	未履行承诺时采取的约束措施	1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正；2、给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失；3、有违法所得的，按相关法律法规处理；4、如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；5、根据届时规定可以采取的其他措施。	2019 年 11 月 11 日	承诺期内	未违反承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	陈建华、廖才勇、张乐、徐丽霞、张洋、王萍、柯贤阳、何小梅、况川	未履行承诺时采取的约束措施	1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正；2、给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失；3、有违法所得的，按相关法律法规处理；4、如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；5、根据届时规定可以采取的其他措施。	2019 年 11 月 11 日	承诺期内	已履行完毕，未违反承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇	信息披露真实性、准确性与完整性的承诺	本人承诺《重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。如公司本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本人将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，而本人非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内未启动履行上述承诺，则本人将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在公司处领取薪酬及获取红利（如有），直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。	2019 年 11 月 11 日	-	未违反承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇、张乐、王荣、刘星、徐丽霞、张洋、彭	信息披露真实性、准确性与完整性的承诺	本人承诺《重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对判断重庆新大正物业集团股份有限公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在证券监管部门对新大正前述事实做出处罚决定之日起 5 日内，本人将依法及时提议召集召开新大正董事会、股东大会，并在相关会议中就相关议案投赞成票。如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本人将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。	2019 年 11 月 11 日	-	未违反承诺

	波、胡伶、王萍、柯贤阳、何小梅、况川、翁家林、熊淑英		如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，而本人非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内未启动履行上述承诺，则本人将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在新大正领取薪酬，直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	公司控股股东、实际控制人	关于被摊薄即期回报填补措施的相关承诺	司控股股东、实际控制人承诺：不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。	2019 年 07 月 11 日	-	履行中，未违反承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	董事、高级管理人员	关于被摊薄即期回报填补措施的相关承诺	为保障公司填补即期回报措施能够得到切实履行，公司董事、高级管理人员作出如下承诺:1) 不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；2) 对本人的职务消费行为进行约束；3) 不动用公司资产从事与其本人履行职责无关的投资、消费活动；4) 由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；5) 公司目前无股权激励计划。若未来进行股权激励，拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。	2019 年 11 月 11 日	-	履行中，未违反承诺
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

不适用

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

- 1、2024 年 1 月，公司控股子公司四川和翔环保科技有限公司出资新设立瑞丽市和翔环境卫生管理有限责任公司（持股比例 100%）；
- 2、2024 年 1 月，公司控股子公司新大正（深圳）物业管理有限公司出资新设立新大正（东莞）物业管理有限公司（持股比例 100%）；
- 3、2024 年 1 月，公司控股子公司新大正（河南）物业管理有限公司出资新设立易简悦心（河南）物业管理有限公司（持股比例 100%）、易简同心（河南）物业管理有限公司（持股比例 100%）；
- 4、2024 年 2 月，公司合并报表范围的子公司武汉新大正海盛物业管理有限公司完成清算注销；
- 5、2024 年 3 月，公司控股子公司四川和翔环保科技有限公司出资新设立和翔餐厨废弃物综合利用（香格里拉）有限公司（持股比例 100%）；
- 6、2024 年 4 月，公司原合并报表范围的子公司重庆蓝翔汽车维修有限公司更名为重庆通维安达汽车维修服务有限公司；
- 7、2024 年 7 月，公司合并报表范围的子公司青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司完成清算注销；
- 8、2024 年 8 月，公司全资子公司新大正城市运营管理（重庆）有限公司出资新设立新大正（重庆）商业运营管理有限公司（持股比例 100%）；
- 9、2024 年 8 月，公司控股子公司重庆新大正航空科技服务有限公司出资新设立新大正（重庆）无人机科技有限公司（持股比例 70%）；
- 10、2024 年 8 月，公司原合并报表范围的子公司公司原合并报表范围的子公司更名为重庆重报智慧城市运营管理有限公司；

11、2024 年 11 月，公司原合并报表范围的子公司重庆航诚清洁服务有限公司更名为重庆航诚航空地面服务有限公司；

12、2024 年 11 月，公司控股子公司新大正（南京）物业管理有限公司出资新设立南京悦宁企业服务有限公司（持股比例 100%）、合肥云创工程管理有限公司（持股比例 100%）、苏州丰迈环境科技有限公司（持股比例 100%）。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	90
境内会计师事务所审计服务的连续年限	9 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	陈应爵、李小燕
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	陈应爵连续服务第五年、李小燕连续服务第六年

当期未改聘会计师事务所

本年度，公司聘请了天健会计师事务所（特殊普通合伙）为内部控制审计会计师事务所，本期支付审计费用 20 万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

不适用

十、破产重整相关事项

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

不适用

十二、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元，不含税）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得同类交易市价	披露日期	披露索引
江西中泽新大正物业股份有限公司	公司参股公司，董事及高管任职	接受劳务	委托进行专项物业管理，购买劳务服务	市场原则	市场价格	2,040.32	2.06%	3,500.00	否	银行转账	/	2024年04月12日	巨潮资讯网《关于确认2023年度日常关联交易及预计2024年度日常关联交易的公告》（2024-026）
南阳新大正物业服务有限责任公司	公司参股公司，高管任职	接受劳务	委托进行专项物业管理，购买劳务服务	市场原则	市场价格	-	-	1,600.00	否	银行转账	/	2024年04月12日	巨潮资讯网《关于确认2023年度日常关联交易及预计2024年度日常关联交易的公告》（2024-026）
重庆大正清洁服务有限公司	公司下属全资子公司重庆大世界保洁有限公司参股公司	接受劳务	委托进行清洁专项业务管理，购买劳务服务	市场原则	市场价格	165.38	0.17%	200.00	否	银行转账	/	2024年04月12日	巨潮资讯网《关于确认2023年度日常关联交易及预计2024年度日常关联交易的公告》（2024-026）
重庆保税港区港佳综合服务有限公司	公司参股公司，董事任职	接受劳务	购买服务	市场原则	市场价格	1.76	0.00%	-	否	银行转账	/	2024年12月14日	巨潮资讯网《关于2025年度日常经营性关联交易预计的公告》（2024-054）
海南旅投新大正医疗保障有限公司	公司参股公司	接受劳务	物业管理业务及专业化服务	市场原则	市场价格	225.07	0.23%	-	否	银行转账	/	2024年12月14日	巨潮资讯网《关于2025年度日常经营性关联交易预计的公告》（2024-054）
欧菲斯办公伙伴重庆有限公司	监事任职公司下属全资子公司	购买产品	物资采购	市场原则	市场价格	58.38	0.06%	-	否	银行转账	/	2024年12月14日	巨潮资讯网《关于2025年度日常经营性关联交易预计的公告》（2024-054）
江西中泽新大正物业股份有限公司	公司参股公司，董事及高管任职	提供劳务	物业管理业务及专业化服务	市场原则	市场价格	514.33	0.15%	905.00	否	银行转账	/	2024年04月12日	巨潮资讯网《关于确认2023年度日常关联交易及预计2024年度日常关联交易的公告》（2024-026）
南阳新大正	公司参股公	提供	物业管理业	市场	市场	470.42	0.14%	450.00	否	银行	/	2024年	巨潮资讯网《关于确认

物业服务有 限责任公司	司，高管任职	劳务	务及专业化 服务	原则	价格					转账		04 月 12 日	2023 年度日常关联交易及 预计 2024 年度日常关联交 易的公告》（2024-026）
海南旅投新 大正医疗保 障有限公司	公司参股公司	提供 劳务	物业管理业 务及专业化 服务	市 场 原则	市场 价格	499. 87	0. 15%	1, 392. 00	否	银 行 转账	/	2024 年 04 月 12 日	巨潮资讯网《关于确认 2023 年度日常关联交易及 预计 2024 年度日常关联交 易的公告》（2024-026）
重庆保税港 区港佳综合 服务有限公 司	公 司 参 股 公 司，董事任职	提供 劳务	物业管理业 务及专业化 服务	市 场 原则	市场 价格	144. 50	0. 04%	211. 00	否	银 行 转账	/	2024 年 04 月 12 日	巨潮资讯网《关于确认 2023 年度日常关联交易及 预计 2024 年度日常关联交 易的公告》（2024-026）
欧菲斯集团 股份有限公 司	公司监事任职	提供 劳务	物业管理业 务及专业化 服务	市 场 原则	市场 价格	55. 27	0. 02%	-	否	银 行 转账	/	2024 年 12 月 14 日	巨潮资讯网《关于 2025 年 度日常经营性关联交易预 计的公告》（2024-054）
重庆银行股 份有限公司	公司董事任职	提供 劳务	物业管理业 务及专业化 服务	市 场 原则	市场 价格	58. 68	0. 02%	-	否	银 行 转账	/	2024 年 12 月 14 日	巨潮资讯网《关于 2025 年 度日常经营性关联交易预 计的公告》（2024-054）
合计				--	--	4, 233. 98	--	8, 258. 00	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计 的，在报告期内的实际履行情况（如有）				公司与关联方的年度日常关联交易预计是基于公司当时的经营计划进行的评估和预测，最终发生额受公司经营需求及关联 人业务实际发展状况的影响，因此预计与实际发生情况存在一定的差异。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

不适用

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

不适用

7、其他重大关联交易

公司报告期无其他重大关联交易。

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

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、渝中区上清寺路9号、九龙坡区渝新路、重庆市远洋山水赋、民兴物业位于成都市高新区蜀都2期的房产及停车位用于出租。

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

2、重大担保

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方

	公告披露日期					有)	(如有)			担保
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)		未发生		报告期内对外担保实际发生额合计(A2)		未发生				
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)		未发生		报告期末实际对外担保余额合计(A4)		未发生				
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)		未发生		报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)		未发生				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)		未发生		报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)		未发生				
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆麟和瑄环保科技有限公司	2023年07月11日	5,000	2023年07月06日	3,740	连带责任保证	/	重庆麟瑄环保科技有限公司另一股东李振宇(持股比例49%)已签署《反担保协议》	主债务履行期限届满之日起三年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(C1)		-		报告期内对子公司担保实际发生额合计(C2)		3,740				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(C3)		5,000		报告期末对子公司实际担保余额合计(C4)		3,740				
公司担保总额(即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计(A1+B1+C1)		-		报告期内担保实际发生额合计(A2+B2+C2)		3,740				
报告期末已审批的担保额度合计(A3+B3+C3)		5,000		报告期末实际担保余额合计(A4+B4+C4)		3,740				
实际担保总额(即A4+B4+C4)占公司净资产的比例				3.10%						
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保				未发生						

的余额（D）	
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）	未发生
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）	未发生
上述三项担保金额合计（D+E+F）	未发生
对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）	未发生
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	未发生

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

公司报告期不存在委托理财。

（2）委托贷款情况

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

序号	事项	披露日期
1	关于终止实施 2021 年限制性股票、2022 年限制性股票激励计划并回购注销相关限制性股票的公告	2024 年 1 月 19 日
2	关于终止 2023 年限制性股票激励计划事项的公告	2024 年 1 月 19 日
3	关于全资子公司增资暨公司放弃优先认缴权的公告	2024 年 4 月 12 日
4	未来三年股东回报规划（2024-2026 年）	2024 年 4 月 12 日
5	关于公司回购股份方案实施完成暨股份变动的公告	2024 年 6 月 18 日
6	关于部分董事、高级管理人员增持股份计划实施完成的公告	2024 年 6 月 18 日
7	2023 年年度分红派息实施公告	2024 年 6 月 21 日
8	关于会计政策变更的公告	2024 年 12 月 14 日
9	关于募集资金投资项目整体结项并将节余募集资金永久补充流动资金的公告	2024 年 12 月 14 日
10	2024 年前三季度分红派息实施公告	2024 年 12 月 31 日

十七、公司子公司重大事项

不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	14,003,525	6.15%				-1,010,075	-1,010,075	12,993,450	5.74%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	14,003,525	6.15%				-1,010,075	-1,010,075	12,993,450	5.74%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	14,003,525	6.15%				-1,010,075	-1,010,075	12,993,450	5.74%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	213,756,158	93.85%				-471,825	-471,825	213,284,333	94.26%
1、人民币普通股	213,756,158	93.85%				-471,825	-471,825	213,284,333	94.26%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	227,759,683	100.00%				-1,481,900	-1,481,900	226,277,783	100.00%

股份变动的原因

- 1. 公司终止 2021 年限制性股票激励计划、2022 年限制性股票激励计划，回购注销涉及 15 人名激励对象已获授但尚未解除限售的股份合计 1,481,900 股；
- 2. 截至 2024 年 12 月，董监高锁定股份 12,993,450 股，较上年同期增加 471,825 股。

股份变动的批准情况

- 1. 公司于 2024 年 1 月 18 日召开第三届董事会第七次会议、第三届监事会第五次会议，以及 2024 年 2 月 5 日召开 2024 年第一次临时股东大会，审议通过《关于终止实施 2021 年限制性股票激励计划、2022 年限制性股票激励计划并回购注销相关限制性股票的议案》；
- 2. 根据董监高持股相关规定进行锁定。

股份变动的过户情况

- 1. 2024 年 5 月，经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，本次回购的限制性股票 1,481,900 股已过户至公司开立的回购专户并完成注销；
- 2. 根据董监高持股相关规定进行锁定。

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

根据前述实施公司股份回购注销后，按新股本总数 226,277,783 股摊薄计算，2024 年度每股收益 0.51 元。

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
李茂顺	11,812,500	-	-	11,812,500	高管锁定股	高管任期内锁定
刘文波	731,400	132,225	497,000	366,625	高管锁定股、限制性股票公司回购注销	高管任期内锁定/限制性股票于 2024 年 5 月完成回购注销
彭波	354,375	-	-	354,375	高管锁定股	高管任期内锁定
田维正	260,700	138,000	172,200	226,500	高管锁定股（离任六个月内全部锁定）、限制性股票	2025 年 6 月
高文田	172,725	106,425	161,000	118,150	高管锁定股、限制性股票公司回购注销	高管任期内锁定/限制性股票于 2024 年 5 月完成回购注销
翁家林	137,325	3,300	81,200	59,425	高管锁定股、限制性股票公司回购注销	高管任期内锁定/限制性股票于 2024 年 5 月完成回购注销
吴云	134,400	-	134,400	-	限制性股票公司回购注销	2024 年 5 月
徐锦权	109,200	-	109,200	-	限制性股票公司回购注销	2024 年 5 月
杨谭	98,000	55,875	98,000	55,875	高管锁定股、限制性股票公司回购注销	高管任期内锁定/限制性股票于 2024 年 5 月完成回购注销
袁瑞雪	81,900	-	81,900	-	限制性股票公司回购注销	2024 年 5 月
余晓云	29,400	-	29,400	-	限制性股票公司回购注销	2024 年 5 月
程元琳	25,200	-	25,200	-	限制性股票公司回购注销	2024 年 5 月
傅俊	21,000	-	21,000	-	限制性股票公司回购注销	2024 年 5 月

李杰	21,000	-	21,000	-	限制性股票公司回购注销	2024 年 5 月
李艳	19,600	-	19,600	-	限制性股票公司回购注销	2024 年 5 月
杨泽凌	18,200	-	18,200	-	限制性股票公司回购注销	2024 年 5 月
罗涛	12,600	-	12,600	-	限制性股票公司回购注销	2024 年 5 月
合计	14,039,525	435,825	1,481,900	12,993,450	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

根据公司 2024 年 1 月 18 日召开第三届董事会第七次会议、第三届监事会第五次会议，以及 2024 年 2 月 5 日召开 2024 年第一次临时股东大会，审议通过《关于终止实施 2021 年限制性股票激励计划、2022 年限制性股票激励计划并回购注销相关限制性股票的议案》，公司本次回购注销的限制性股票 1,481,900 股，回购注销完成后，公司的总股本由 227,759,683 股变更为 226,277,783 股。

3、现存的内部职工股情况

不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股 股东总数	11,605	年度报告披露日 前上一月末普通 股股东总数	10,969	报告期末表决权 恢复的优先股股 东总数（如有） （参见注 8）	-	年度报告披露日前上一月末表决权恢 复的优先股股东总数（如有）（参见 注 8）	-	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数 量	报告期内增减变 动情况	持有有限售条件 的股份数量	持有无限售条件 的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
王宣	境内自然人	28.85%	65,274,426	-	-	65,274,426	不适用	-
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	17.40%	39,375,000	-	-	39,375,000	不适用	-
李茂顺	境内自然人	6.96%	15,750,000	-	11,812,500	3,937,500	不适用	-
罗渝陵	境内自然人	3.21%	7,269,320	-76,600	-	7,269,320	不适用	-
俞文灿	境内自然人	1.88%	4,243,618	+3,410,500	-	4,243,618	不适用	-
廖才勇	境内自然人	1.26%	2,840,020	-939,980	-	2,840,020	不适用	-
陈建华	境内自然人	1.14%	2,577,500	-400,000	-	2,577,500	不适用	-
朱蕾	境内自然人	1.09%	2,475,020	-	-	2,475,020	不适用	-
韦波	境内自然人	0.86%	1,942,000	+1,942,000	-	1,942,000	不适用	-
中国建设银行股 份有限公司一中 欧价值发现股票 型证券投资基金	境内非国有法人	0.72%	1,637,360	-1838100	-	1,637,360	不适用	-
战略投资者或一般法人因配售新股成 为前 10 名股东的情况（如有）（参见 注 3）		无						
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述股东中王宣、李茂顺为一致行动人关系						
上述股东涉及委托/受托表决权、放 弃表决权情况的说明		不涉及						

前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	无		
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
王宣	65,274,426	人民币普通股	65,274,426
重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	39,375,000	人民币普通股	39,375,000
罗渝陵	7,269,320	人民币普通股	7,269,320
俞文灿	4,243,618	人民币普通股	4,243,618
李茂顺	3,937,500	人民币普通股	3,937,500
廖才勇	2,840,020	人民币普通股	2,840,020
陈建华	2,577,500	人民币普通股	2,577,500
朱蕾	2,475,020	人民币普通股	2,475,020
韦波	1,942,000	人民币普通股	1,942,000
中国建设银行股份有限公司－中欧价值发现股票型证券投资基金	1,637,360	人民币普通股	1,637,360
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	上述股东中王宣、李茂顺为一致行动人关系，公司未知其他股东之间是否存在关联关系或是否为一一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	未知其他是否参与融资融券业务。		

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

不适用

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：自然人

控股股东姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
王宣	中国	否
主要职业及职务	担任公司终身名誉董事长	
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无	

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

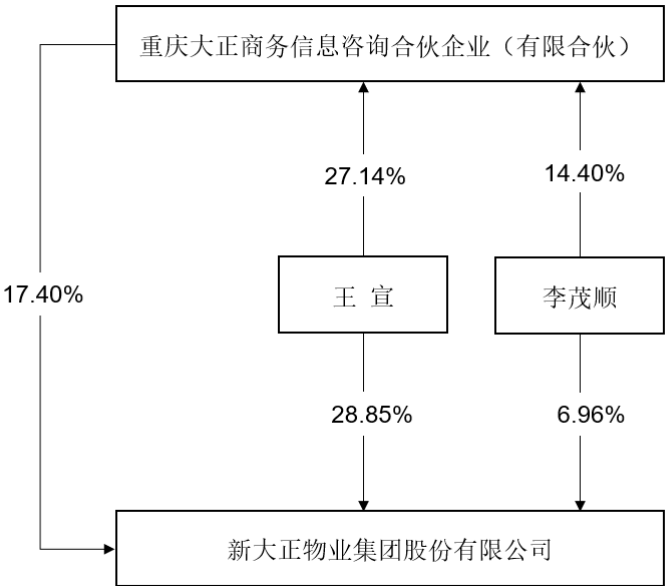
实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
王宣	本人	中国	否
李茂顺	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
主要职业及职务	王宣担任公司终身名誉董事长、李茂顺担任公司董事长。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人未通过信托或其他资产管理方式控制公司

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇	2016 年 06 月 02 日	财产份额总计 28,906,250	商务信息咨询

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

方案披露时间	拟回购股份数量（股）	占总股本的比例	拟回购金额（万元）	拟回购期间	回购用途	已回购数量（股）	已回购数量占股权激励计划所涉及的标的股票的比例（如有）
2023 年 10 月 30 日	-	-	1,500.00-2,000.00	2023 年 10 月-2024 年 10 月	用于后续员工持股计划或股权激励	1,450,000	-
2024 年 01 月 19 日	1,481,900	0.65%	1,720.70	2024 年 1 月-2024 年 5 月	回购注销	1,481,900	43.12%

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

不适用

第八节 优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2025 年 04 月 24 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审（2025）8-519 号
注册会计师姓名	陈应爵、李小燕

审计报告正文

新大正物业集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了新大正物业集团股份有限公司（以下简称新大正公司）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新大正公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

（一）收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(二十二)及附注五(二)1。

新大正公司的营业收入主要来自于物业服务。2024 年度，新大正公司营业收入为 338,720.16 万元，为合并利润表的重要组成项目。由于营业收入是新大正公司关键业绩指标之一，可能存在新大正公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险，且收入确认涉及复杂的信息系统和管理层判断，因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

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

(2) 检查服务合同，了解和评价新大正公司的收入确认政策是否符合企业会计准则的规定、收入确认方法是否适当；

(3) 结合应收账款函证，函证主要客户的交易金额；

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

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

(6) 实施截止测试，检查收入是否在恰当的会计期间确认；

(7) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(二) 应收账款减值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十)及附注五(一)3。

截至 2024 年 12 月 31 日，新大正公司应收账款账面余额为 79,583.20 万元，坏账准备为 2,985.68 万元，账面价值为 76,597.52 万元。

管理层根据各项应收账款的信用风险特征，以单项或组合为基础，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量其损失准备。

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

2. 审计应对

针对应收账款减值，我们实施的审计程序主要包括：

- (1) 了解与应收账款减值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；
- (2) 针对管理层以前年度就坏账准备所作估计，复核其结果或者管理层对其作出的后续重新估计；
- (3) 复核管理层对应收账款进行信用风险评估的相关考虑和客观证据，评价管理层是否恰当识别各项应收账款的信用风险特征；
- (4) 对于以单项为基础计量预期信用损失的应收账款，获取并检查管理层对预期收取现金流量的预测，评价在预测中使用的重大假设的适当性以及数据的适当性、相关性和可靠性，并与获取的外部证据进行核对；
- (5) 对于以组合为基础计量预期信用损失的应收账款，评价管理层按信用风险特征划分组合的合理性；评价管理层确定的应收账款预期信用损失率的合理性，包括使用的重大假设的适当性、相关性和可靠性；测试管理层对坏账准备的计算是否准确；
- (6) 结合应收账款的函证和期后回款情况，评价管理层计提坏账准备的合理性；
- (7) 检查与应收账款减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

新大正公司治理层（以下简称治理层）负责监督新大正公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）
（项目合伙人）

中国注册会计师：陈应爵

中国·杭州

中国注册会计师：李小燕

二〇二五年四月十七日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：新大正物业集团股份有限公司

2024 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	599,880,907.26	615,818,361.36
应收票据	174,405.12	-
应收账款	765,975,224.20	689,501,718.83

预付款项	6,988,934.12	11,942,367.33
其他应收款	140,784,417.07	142,354,618.81
存货	7,934,427.07	10,544,837.28
一年内到期的非流动资产	409,272.92	-
其他流动资产	15,069,958.92	13,855,785.46
流动资产合计	1,537,217,546.68	1,484,017,689.07
非流动资产：		
长期应收款	979,015.92	-
长期股权投资	24,845,591.28	22,940,740.13
其他非流动金融资产	19,693,586.43	30,414,874.00
投资性房地产	93,325,000.00	94,212,563.00
固定资产	160,390,159.58	176,400,646.73
在建工程	607,431.24	50,994,153.72
使用权资产	27,721,882.97	26,463,735.82
无形资产	95,524,312.06	33,141,209.95
商誉	127,789,257.77	127,789,257.77
长期待摊费用	1,020,313.72	1,956,307.25
递延所得税资产	6,757,864.18	3,522,679.89
其他非流动资产	-	362,000.00
非流动资产合计	558,654,415.15	568,198,168.26
资产总计	2,095,871,961.83	2,052,215,857.33
流动负债：		
短期借款	777,000.00	4,583,000.11
应付账款	308,704,342.04	270,443,268.42
预收款项	-	-
合同负债	31,816,915.46	39,100,878.68
应付职工薪酬	242,196,155.97	254,721,915.85
应交税费	29,175,743.04	28,398,211.84
其他应付款	144,218,259.77	161,845,874.05
其中：应付利息	-	-
应付股利	22,482,778.30	-
一年内到期的非流动负债	20,673,574.75	16,437,761.53
其他流动负债	1,907,388.53	2,346,052.72
流动负债合计	779,469,379.56	777,876,963.20
非流动负债：		
长期借款	30,838,116.90	24,501,988.74
租赁负债	15,514,688.48	15,721,297.12
长期应付款	-	1,142,647.04
递延收益	7,048,753.47	7,335,753.51
递延所得税负债	5,463,071.01	5,344,474.66

非流动负债合计	58,864,629.86	54,046,161.07
负债合计	838,334,009.42	831,923,124.27
所有者权益：		
股本	226,277,783.00	227,759,683.00
资本公积	368,039,039.03	389,415,201.10
减：库存股	15,188,696.60	23,199,888.00
其他综合收益	24,742,789.02	24,807,789.02
盈余公积	101,029,996.44	91,022,317.92
未分配利润	501,817,590.87	483,915,630.39
归属于母公司所有者权益合计	1,206,718,501.76	1,193,720,733.43
少数股东权益	50,819,450.65	26,571,999.63
所有者权益合计	1,257,537,952.41	1,220,292,733.06
负债和所有者权益总计	2,095,871,961.83	2,052,215,857.33

法定代表人：李茂顺

主管会计工作负责人：杨谭

会计机构负责人：李艳

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	455,970,735.32	415,406,852.89
应收票据	174,405.12	-
应收账款	516,502,721.35	515,964,715.33
预付款项	4,622,817.60	8,153,552.46
其他应收款	214,215,148.62	234,223,552.44
其中：应收利息	-	-
应收股利	23,133,559.29	4,850,079.79
存货	7,053,558.78	9,582,101.59
一年内到期的非流动资产	447,245.63	-
其他流动资产	4,621,245.88	5,052,271.13
流动资产合计	1,203,607,878.30	1,188,383,045.84
非流动资产：		
长期应收款	-	878,066.25
长期股权投资	371,225,580.51	367,498,636.72
其他非流动金融资产	19,193,586.43	29,914,874.00
投资性房地产	18,666,600.00	18,832,430.00
固定资产	130,003,436.11	137,884,529.99
使用权资产	13,868,025.14	18,753,058.11
无形资产	6,594,002.68	3,298,658.83
长期待摊费用	1,020,313.72	1,956,307.25
递延所得税资产	3,987,779.80	2,488,329.97

非流动资产合计	564,559,324.39	581,504,891.12
资产总计	1,768,167,202.69	1,769,887,936.96
流动负债：		
应付账款	267,341,125.71	265,380,141.03
合同负债	25,750,091.76	31,491,854.94
应付职工薪酬	177,607,102.75	195,040,144.85
应交税费	4,799,366.79	4,219,708.35
其他应付款	123,132,808.94	105,602,174.19
其中：应付利息	-	-
应付股利	22,482,778.30	-
一年内到期的非流动负债	13,686,660.75	10,110,337.39
其他流动负债	1,545,005.50	1,889,511.30
流动负债合计	613,862,162.20	613,733,872.05
非流动负债：		
租赁负债	4,726,120.68	10,601,618.22
递延收益	7,048,753.47	7,335,753.51
非流动负债合计	11,774,874.15	17,937,371.73
负债合计	625,637,036.35	631,671,243.78
所有者权益：		
股本	226,277,783.00	227,759,683.00
资本公积	373,474,988.97	389,902,645.97
减：库存股	15,188,696.60	23,199,888.00
其他综合收益	9,987,558.51	9,987,558.51
盈余公积	101,029,996.44	91,022,317.92
未分配利润	446,948,536.02	442,744,375.78
所有者权益合计	1,142,530,166.34	1,138,216,693.18
负债和所有者权益总计	1,768,167,202.69	1,769,887,936.96

3、合并利润表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	3,387,201,590.34	3,126,910,237.11
其中：营业收入	3,387,201,590.34	3,126,910,237.11
二、营业总成本	3,253,478,463.41	2,956,576,016.42
其中：营业成本	2,991,340,325.58	2,726,087,284.54
税金及附加	19,124,326.14	18,409,404.62
销售费用	46,929,673.32	42,864,371.59
管理费用	196,407,064.54	172,874,916.10
财务费用	-322,926.17	-3,659,960.43
其中：利息费用	2,237,831.00	1,842,830.50

利息收入	3,635,988.59	7,290,119.65
加：其他收益	32,714,787.01	26,112,537.73
投资收益（损失以“－”号填列）	602,851.15	1,045,918.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	485,212.34	1,052,318.95
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-8,674,893.51	6,276,740.54
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-8,397,823.29	-8,565,049.37
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	517,069.84	715,842.91
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	150,485,118.13	195,920,211.16
加：营业外收入	353,144.72	684,479.69
减：营业外支出	3,014,320.66	1,014,029.92
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	147,823,942.19	195,590,660.93
减：所得税费用	20,547,957.37	26,650,881.14
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	127,275,984.82	168,939,779.79
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	127,275,984.82	168,939,779.79
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.归属于母公司股东的净利润	113,774,585.45	160,127,514.06
2.少数股东损益	13,501,399.37	8,812,265.73
六、其他综合收益的税后净额	-65,000.00	-104,000.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-65,000.00	-104,000.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-65,000.00	-104,000.00
1.其他	-65,000.00	-104,000.00
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	127,210,984.82	168,835,779.79
归属于母公司所有者的综合收益总额	113,709,585.45	160,023,514.06
归属于少数股东的综合收益总额	13,501,399.37	8,812,265.73
八、每股收益		
（一）基本每股收益	0.51	0.71
（二）稀释每股收益	0.51	0.71

法定代表人：李茂顺

主管会计工作负责人：杨谭

会计机构负责人：李艳

4、母公司利润表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	2,829,363,756.39	2,571,875,488.18
减：营业成本	2,551,051,051.91	2,272,564,148.80
税金及附加	9,209,602.29	10,821,570.57

销售费用	38,793,361.01	37,594,005.78
管理费用	147,003,192.89	143,741,924.58
财务费用	-1,572,467.57	-2,279,258.31
其中：利息费用	761,481.27	1,161,970.41
利息收入	3,194,774.18	4,742,724.45
加：其他收益	7,869,478.64	16,737,126.99
投资收益（损失以“-”号填列）	32,136,723.32	31,922,813.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	814,123.70	1,718,421.84
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-8,090,775.23	-219,544.57
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-302,412.04	-4,777,425.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	23,304.04	49,267.55
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	116,515,334.59	153,145,334.11
加：营业外收入	138,081.03	189,921.10
减：营业外支出	1,962,822.49	926,229.06
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	114,690,593.13	152,409,026.15
减：所得税费用	14,613,807.92	18,696,595.74
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	100,076,785.21	133,712,430.41
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	100,076,785.21	133,712,430.41
（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	-	-
六、综合收益总额	100,076,785.21	133,712,430.41
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	2024 年度	2023 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	3,564,861,435.80	3,159,968,135.89
收到其他与经营活动有关的现金	65,073,258.20	82,663,882.18
经营活动现金流入小计	3,629,934,694.00	3,242,632,018.07
购买商品、接受劳务支付的现金	813,779,473.38	665,295,943.81
支付给职工以及为职工支付的现金	2,378,165,677.08	2,082,951,434.27
支付的各项税费	189,161,675.37	180,919,899.89
支付其他与经营活动有关的现金	106,504,383.96	87,233,367.80
经营活动现金流出小计	3,487,611,209.79	3,016,400,645.77
经营活动产生的现金流量净额	142,323,484.21	226,231,372.30
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,168,295.85	1,995,092.41
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	196,429.00	830,702.00
投资活动现金流入小计	2,364,724.85	2,825,794.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	38,447,307.45	67,983,804.68
投资支付的现金	2,250,000.00	3,450,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21,688,488.90	53,900,219.61
支付其他与投资活动有关的现金	-	7,501,649.47
投资活动现金流出小计	62,385,796.35	132,835,673.76
投资活动产生的现金流量净额	-60,021,071.50	-130,009,879.35
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	14,630,000.00	8,320,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	14,630,000.00	8,320,000.00
取得借款收到的现金	7,186,921.72	27,474,790.08
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	21,816,921.72	35,794,790.08
偿还债务支付的现金	4,036,000.11	2,473,358.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	69,891,170.27	71,013,042.07
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	5,020,248.02	2,125,500.00
支付其他与筹资活动有关的现金	41,049,807.85	43,278,852.41
筹资活动现金流出小计	114,976,978.23	116,765,252.48
筹资活动产生的现金流量净额	-93,160,056.51	-80,970,462.40
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	-10,857,643.80	15,251,030.55
加：期初现金及现金等价物余额	604,342,325.83	589,091,295.28
六、期末现金及现金等价物余额	593,484,682.03	604,342,325.83

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2024 年度	2023 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	2,986,733,639.82	2,608,788,092.46
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	78,437,488.80	61,048,668.63
经营活动现金流入小计	3,065,171,128.62	2,669,836,761.09
购买商品、接受劳务支付的现金	888,925,302.15	547,141,362.37
支付给职工以及为职工支付的现金	1,877,351,739.54	1,702,205,804.46
支付的各项税费	85,509,674.79	123,625,133.81

支付其他与经营活动有关的现金	73,072,374.01	116,048,257.65
经营活动现金流出小计	2,924,859,090.49	2,489,020,558.29
经营活动产生的现金流量净额	140,312,038.13	180,816,202.80
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,045,609.48	-
取得投资收益收到的现金	13,359,390.55	26,404,505.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	835,905.67	143,795.04
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	196,429.00	830,702.00
投资活动现金流入小计	17,437,334.70	27,379,002.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,359,886.20	15,191,594.77
投资支付的现金	3,270,000.00	16,080,600.00
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	16,629,886.20	31,272,194.77
投资活动产生的现金流量净额	807,448.50	-3,893,192.66
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	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	64,075,918.15	68,377,884.90
支付其他与筹资活动有关的现金	34,454,384.46	33,757,691.95
筹资活动现金流出小计	98,530,302.61	102,135,576.85
筹资活动产生的现金流量净额	-98,530,302.61	-102,135,576.85
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	42,589,184.02	74,787,433.29
加：期初现金及现金等价物余额	411,106,583.55	336,319,150.26
六、期末现金及现金等价物余额	453,695,767.57	411,106,583.55

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 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	227,759,683	-	-	-	389,415,201.10	23,199,888.00	24,807,789.02	-	91,022,317.92	-	483,915,630.39	-	1,193,720,733.43	26,571,999.63	1,220,292,733.06
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	227,759,683	-	-	-	389,415,201.10	23,199,888.00	24,807,789.02	-	91,022,317.92	-	483,915,630.39	-	1,193,720,733.43	26,571,999.63	1,220,292,733.06
三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填列）	-1,481,900	-	-	-	-21,376,162.07	-8,011,191.40	-65,000.00	-	10,007,678.52	-	17,901,960.48	-	12,997,768.33	24,247,451.02	37,245,219.35
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-65,000.00	-	-	-	113,774,585.45	-	113,709,585.45	13,501,399.37	127,210,984.82
（二）所有者投入和减少资本	-1,481,900	-	-	-	-21,376,162.07	-8,011,191.40	-	-	-	-	-	-	-14,846,870.67	15,766,299.67	919,429.00
1. 所有者投入的普通股	-1,481,900	-	-	-	-16,427,657.00	17,909,557.00	-	-	-	-	-	-	-	14,630,000.00	14,630,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	9,898,365.60	-	-	-	-	-	-	-9,898,365.60	-	-9,898,365.60
4. 其他	-	-	-	-	-4,948,505.07	-	-	-	-	-	-	-	-4,948,505.07	1,136,299.67	-3,812,205.40
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	10,007,678.52	-	-95,872,624.97	-	-85,864,946.45	-5,020,248.02	-90,885,194.47
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	10,007,678.52	-	-10,007,678.52	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-86,558,696.45	-	-86,558,696.45	-5,020,248.02	-91,578,944.47
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	693,750.00	-	693,750.00	-	693,750.00

（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	226,277,783	-	-	-	368,039,039.03	15,188,696.60	24,742,789.02	-	101,029,996.44	-	501,817,590.87	-	1,206,718,501.76	50,819,450.65	1,257,537,952.41

上期金额

单位：元

项目	2023 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	229,091,083	-	-	-	414,282,843.14	34,075,510.00	24,911,789.02	-	77,651,074.88	-	405,216,694.27	-	1,117,077,974.31	14,143,252.87	1,131,221,227.18
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	229,091,083	-	-	-	414,282,843.14	34,075,510.00	24,911,789.02	-	77,651,074.88	-	405,216,694.27	-	1,117,077,974.31	14,143,252.87	1,131,221,227.18

三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填 列）	-1,331,400	-	-	-	-24,867,642.04	-10,875,622.00	-104,000.00	-	13,371,243.04	-	78,698,936.12	-	76,642,759.12	12,428,746.76	89,071,505.88
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-104,000.00	-	-	-	160,127,514.06	-	160,023,514.06	8,812,265.73	168,835,779.79
（二）所有者投入和减 少资本	-1,331,400	-	-	-	-24,867,642.04	-10,875,622.00	-	-	-	-	-	-	-15,323,420.04	5,741,981.03	-9,581,439.01
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-14,834,553.00	-16,165,953.00	-	-	-	-	-	-	1,331,400.00	8,320,000.00	9,651,400.00
2. 其他权益工具持有者 投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者 权益的金额	-1,331,400	-	-	-	-10,031,359.01	5,290,331.00	-	-	-	-	-	-	-16,653,090.01	0.00	-16,653,090.01
4. 其他	-	-	-	-	-1,730.03	-	-	-	-	-	-	-	-1,730.03	-2,578,018.97	-2,579,749.00
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	13,371,243.04	-	-81,428,577.94	-	-68,057,334.90	-2,125,500.00	-70,182,834.90
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	13,371,243.04	-	-13,371,243.04	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东） 的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-68,377,884.90	-	-68,377,884.90	-2,125,500.00	-70,503,384.90
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	320,550.00	-	-	-	320,550.00
（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	227,759,683	-	-	-	389,415,201.10	23,199,888.00	24,807,789.02	-	91,022,317.92	-	483,915,630.39	-	1,193,720,733.43	26,571,999.63	1,220,292,733.06

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 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	227,759,683	-	-	-	389,902,645.97	23,199,888.00	9,987,558.51	-	91,022,317.92	442,744,375.78	-	1,138,216,693.18
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	227,759,683	-	-	-	389,902,645.97	23,199,888.00	9,987,558.51	-	91,022,317.92	442,744,375.78		1,138,216,693.18
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-1,481,900	-	-	-	-16,427,657.00	-8,011,191.40	-	-	10,007,678.52	4,204,160.24		4,313,473.16
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,076,785.21	-	100,076,785.21
（二）所有者投入和减少资本	-1,481,900	-	-	-	-16,427,657.00	-8,011,191.40	-	-	-	-	-	-9,898,365.60
1. 所有者投入的普通股	-1,481,900	-	-	-	-16,427,657.00	-17,909,557.00	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	9,898,365.60	-	-	-	-	-	-9,898,365.60
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	10,007,678.52	-95,872,624.97	-	-85,864,946.45
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	10,007,678.52	-10,007,678.52		-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-86,558,696.45		-86,558,696.45
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	693,750.00		693,750.00
（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	226,277,783	-	-	-	373,474,988.97	15,188,696.60	9,987,558.51	-	101,029,996.44	446,948,536.02	-	1,142,530,166.34

上期金额

单位：元

项目	2023 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	229,091,083	-	-	-	414,768,557.98	34,075,510.00	9,987,558.51	-	77,651,074.88	390,270,534.13	-	1,087,693,298.50
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	189,989.18	-	189,989.18
二、本年期初余额	229,091,083	-	-	-	414,768,557.98	34,075,510.00	9,987,558.51	-	77,651,074.88	390,460,523.31	-	1,087,883,287.68
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-1,331,400	-	-	-	-24,865,912.01	-10,875,622.00	-	-	13,371,243.04	52,283,852.47	-	50,333,405.50
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133,712,430.41	-	133,712,430.41
（二）所有者投入和减少资本	-1,331,400	-	-	-	-24,865,912.01	-10,875,622.00	-	-	-	-	-	-15,321,690.01

1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-14,834,553.00	-16,165,953.00	-	-	-	-	-	1,331,400.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-1,331,400	-	-	-	-10,031,359.01	5,290,331.00	-	-	-	-	-	-16,653,090.01
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	13,371,243.04	-81,428,577.94	-	-68,057,334.90
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	13,371,243.04	-13,371,243.04	-	0.00
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-68,377,884.90	-	-68,377,884.90
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	320,550.00	-	320,550.00
（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	227,759,683	-	-	-	389,902,645.97	23,199,888.00	9,987,558.51	-	91,022,317.92	442,744,375.78	-	1,138,216,693.18

三、公司基本情况

新大正物业集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）于 1998 年 12 月 10 日在重庆市工商行政管理局渝中区分局登记注册，总部位于重庆市。公司现持有统一社会信用代码为 915001032030285054 的营业执照，注册资本 227,759,683.00 元，股份总数 226,277,783 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份 A 股 12,993,450 股；无限售条件的流通股份 A 股 213,284,333 股。公司股票于 2019 年 12 月 3 日在深圳证券交易所挂牌交易。

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

本财务报表业经公司 2025 年 4 月 27 日第三届董事会第十三次会议批准对外报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

☒适用 ☐不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收账款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的核销应收账款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的核销其他应收款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的在建工程项目	单项在建工程发生额或期初余额或期末余额超过资产总额 0.3%的项目
重要的账龄超过 1 年的应付账款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年的其他应付款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年的合同负债	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的投资活动现金流量	单项金额超过资产总额 5%
重要的子公司、非全资子公司	利润总额超过集团利润总额的 15%
利润总额超过集团利润总额的 15%	单项权益法核算的投资收益超过集团利润总额的 15%

6、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。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断

拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其可变回报金额的，认定为控制。

2. 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。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

9、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。

10、外币业务和外币报表折算

11、金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

（1）金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

（2）金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

（3）金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

5. 金融工具减值

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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。

12、应收票据

13、应收账款

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款—账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
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预期信用损失率，计算预期信用损失

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款预期信用损失率（%）
0-3 月（含，下同）	1.00
3-6 月	3.00
6-12 月	5.00
1-2 年	10.00
2-3 年	30.00
3-4 年	50.00
4-5 年	80.00
5 年以上	100.00

应收账款的账龄自款项实际发生的月份起算。

3. 按单项计提预期信用损失的应收款项的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项，公司按单项计提预期信用损失。

14、应收款项融资

15、其他应收款

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项

组合类别	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	履约保证金	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—账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
其他应收款——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

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账 龄	其他应收款预期信用损失率（%）
0-3 月（含，下同）	1.00
3-6 月	3.00
6-12 月	5.00
1-2 年	10.00
2-3 年	30.00
3-4 年	50.00
4-5 年	80.00
5 年以上	100.00

其他应收款的账龄自款项实际发生的月份起算。

3. 按单项计提预期信用损失的应收款项的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项，公司按单项计提预期信用损失。

16、合同资产

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

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

17、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. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 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。

5. 存货跌价准备

存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日,存货采用成本与可变现净值孰低计量,按照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。

18、持有待售资产

19、债权投资

20、其他债权投资

21、长期应收款

22、长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

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

2. 投资成本的确定

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

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

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

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

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

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

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

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

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

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。

(3) 属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

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长期股权投资账面价值之间的差额，在个别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。

2) 合并财务报表

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

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式
公允价值计量
折旧或摊销方法

选择公允价值计量的依据

- 1. 投资性房地产包括已出租的建筑物。
- 2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。投资性房地产采用公允价值计量的依据：(1)投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；(2)公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

24、固定资产

(1) 确认条件

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

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	10-30	0-5	3.17-9.70
机器设备	年限平均法	3-10	0-5	9.50-33.33
运输工具	年限平均法	3-5	0-5	19.00-33.33
其他设备	年限平均法	3-10	0-5	9.50-33.33

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。

类 别	在建工程结转为固定资产的标准和时点
-----	-------------------

房屋及建筑物	自建或者外包建设完成后达到可使用状态并经验收
机器设备	安装调试后达到设计要求或合同规定的标准
其他设备	安装调试后达到设计要求或合同规定的标准

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、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

- 1. 无形资产主要系软件、特许经营使用权，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。具体如下：

项 目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
软件	预期可使用年限确定使用寿命为 3-5 年	直线法
特许经营使用权	特许经营期限	直线法

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

30、长期资产减值

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

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

31、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。

32、合同负债

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

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

33、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。

34、预计负债

35、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。

36、优先股、永续债等其他金融工具

37、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

1. 收入确认原则

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

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

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

2. 收入计量原则

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

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

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

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

3. 收入确认的具体方法

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

（1）劳务服务

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

（2）销售商品

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

38、合同成本

39、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。

40、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。

5. 同时满足下列条件时，公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：（1）拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

41、租赁

（1）作为承租方租赁的会计处理方法

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

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

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

(1) 使用权资产

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

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

(2) 租赁负债

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

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

(3) 售后租回

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

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

（2）作为出租方租赁的会计处理方法

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

（1）经营租赁

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

（2）融资租赁

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（3）售后租回

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

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

42、其他重要的会计政策和会计估计

与回购公司股份相关的会计处理方法

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如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）。

43、重要会计政策和会计估计变更

企业会计准则变化引起的会计政策变更

- (1) 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。
- (2) 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于供应商融资安排的披露”规定。
- (3) 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。
- (4) 公司自 2024 年 12 月 6 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、3%、1%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%、1%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%

地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
--------	------------	----

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
本公司	15%
重庆大世界保洁有限公司（以下简称大世界保洁公司）	15%
成都嘉峰世界清洁保养有限公司（以下简称成都嘉峰公司）	15%
重庆大正保安服务有限公司（以下简称大正保安公司）	15%
四川民兴物业管理有限公司（以下简称民兴物业公司）	15%
新大正城市运营管理（重庆）有限公司（以下简称新大正城市运营公司）	20%
新大正（重庆）商业运营管理有限公司	20%
重庆益客精榭餐饮管理有限公司（以下简称益客精榭公司）	20%
重庆高筹智能工程有限公司	20%
重庆慧璧物业服务服务有限公司	20%
重庆大正融信物业管理有限公司	20%
重庆重报智慧城市运营管理有限公司（以下简称重报智慧公司）	20%
重庆新大正航空科技服务有限公司（以下简称新大正航空公司）	20%
重庆欣益硕航空地面服务有限公司（以下简称欣益硕航空公司）	20%
重庆航诚航空地面服务有限公司	20%
重庆通维安达汽车维修服务有限公司（以下简称通维安达公司）	20%
北京新大正航空科技服务有限公司	20%
新大正（重庆）无人机科技有限公司	20%
深圳慧链云科技有限公司	20%
贵阳市大正辉尚智慧城市运营服务有限公司	20%
青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司（以下简称青岛融源公司）	20%
重庆大疆商业管理有限公司	20%
重庆大成壹贰陆陆商业运营管理有限公司	20%
重庆慧创商业运营管理有限公司	20%
上海新大正新企业服务有限公司	20%
贵阳市大正慧能智慧城市运营服务有限公司	20%
重庆大正贵博城市环境服务有限公司	20%
重庆新大正美餐餐饮服务有限公司	20%
重庆山清停车场管理有限公司	20%
武汉新大正海盛物业管理有限公司	20%
禄劝和翔城市综合服务有限公司	20%
贵州省瓮安和翔环保科技有限公司	20%
石林和翔城市综合服务有限公司	20%
贵州省瓮安滨南城市建设综合服务有限公司	20%
瑞丽市和翔环境卫生管理有限责任公司	20%
重庆麟瑄环保科技有限公司	20%
新大正（北京）物业管理有限公司	20%
翔跃（北京）物业管理有限公司	20%
州驰（北京）物业管理有限公司	20%
共创（北京）物业管理有限公司	20%
逸兴（北京）物业管理有限公司	20%
新大正（南京）物业管理有限公司	20%
合肥云创工程管理有限公司	20%
南京悦宁企业服务有限公司	20%
苏州丰迈环境科技有限公司	20%
新大正（深圳）物业管理有限公司	20%
深圳市南山区新大正物业管理有限公司	20%
深圳市福田区新大正物业管理有限公司	20%
深圳市罗湖区新大正物业管理有限公司	20%
深圳市宝安区新大正物业管理有限公司	20%
新大正（广州）物业服务管理有限公司	20%

新大正（广州）城市服务有限公司	20%
新大正（东莞）物业管理有限公司	20%
新大正（河南）物业管理有限公司	20%
易简贞元（河南）物业管理有限公司	20%
易简开务（河南）物业管理有限公司	20%
易简执象（河南）物业管理有限公司	20%
易简悦心（河南）物业管理有限公司	20%
易简同心（河南）物业管理有限公司	20%
新大正（长沙）物业管理有限公司	20%
杭州大正牧歌物业服务服务有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

2、税收优惠

1. 根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告 2020 年第 23 号)，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。本公司及子公司大世界保洁公司、成都嘉峰公司、大正保安公司、民兴物业公司 2024 年度享受西部大开发税收优惠政策，所得税税率为 15%。

2. 根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号）以及《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号）的相关规定，对小型微利企业年应纳税所得额，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税，子公司新大正城市运营公司、益客精棚公司等 56 家子公司 2024 年度企业所得税率为 20%。

3. 根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条，企业从事国家重点扶持的公共基础设施项目投资经营的所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税；子公司丘北和翔城市综合服务有限公司、和翔餐厨废弃物综合利用(香格里拉)有限公司和重庆麟和瑄环保科技有限公司（以下简称麟和瑄公司）2024 年度从事生活垃圾分类和无害化处理处置项目的所得免征企业所得税，子公司香格里拉市和翔环保科技有限公司（以下简称香格里拉和翔公司）2024 年度从事生活垃圾分类和无害化处理处置项目的所得减半征收企业所得税。

4. 根据《云南省财政厅关于印发推进产业强省建设若干财税政策措施的通知》，对入驻瑞丽重点开发开放试验区、勐腊（磨憨）重点开发开放试验区、河口跨境经济合作区的新办企业实行企业所得税地方分享部分“五免五减半”优惠。子公司瑞丽市滨南环境管理有限公司（以下简称瑞丽滨南公司）2024 年度企业所得税地方分享部分减半征收所得税。

5. 根据财政部 税务总局《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 19 号），2023 年 8 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下（含

本数)的增值税小规模纳税人,免征增值税;2023年8月1日至2027年12月31日,增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入,减按1%征收率征收增值税;适用3%预征率的预缴增值税项目,减按1%预征率预缴增值税。

6. 根据《财政部 税务总局 退役军人部关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知》(财税〔2023〕14号),自2023年1月1日至2027年12月31日,招用自主就业退役士兵,与其签订1年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的,自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起,在3年内按实际招用人数享受以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。

7. 根据《财政部 税务总局 人力资源社会保障部 农业农村部关于进一步支持重点群体创业就业有关税收政策的公告》(农业农村部公告2023年第15号),自2023年1月1日至2027年12月31日,企业招用脱贫人口,以及在人力资源社会保障部门公共就业服务机构登记失业半年以上且持《就业创业证》或《就业失业登记证》(注明“企业吸纳税收政策”)的人员,与其签订1年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的,自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起,在3年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。

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	35,842.26	96,658.84
银行存款	593,446,397.15	606,399,546.99
其他货币资金	6,398,667.85	9,322,155.53
合计	599,880,907.26	615,818,361.36
其中：存放在境外的款项总额		

限制的货币资金明细如下：

项 目	期末数	期初数
已冻结银行存款		3,154,932.00
履约保证金		530,415.86
保函保证金	6,396,225.23	7,790,687.67
合计	6,396,225.23	11,476,035.53

2、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	137,584.00	
商业承兑票据	36,821.12	
合计	174,405.12	

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收票据	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00					
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据	178,496.36	100.00%	4,091.24	2.29%	174,405.12					
其中：										
银行承兑汇票	137,584.00	77.08%	0.00	0.00%	137,584.00					
商业承兑汇票	40,912.36	22.92%	4,091.24	10.00%	36,821.12					
合计	178,496.36	100.00%	4,091.24	2.29%	174,405.12					

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
商业承兑汇票		4,091.24				4,091.24
合计		4,091.24				4,091.24

3、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	714,727,806.29	691,556,664.05
0-3 月	459,801,072.83	467,569,607.21
3-6 月	115,841,482.37	134,953,876.83
6-12 月	139,085,251.09	89,033,180.01
1 至 2 年	70,646,203.73	9,996,119.26
2 至 3 年	2,933,902.14	4,246,912.42

3 年以上	7,524,128.63	5,312,343.00
3 至 4 年	2,986,466.39	352,593.09
4 至 5 年	229,173.09	1,261,993.60
5 年以上	4,308,489.15	3,697,756.31
合计	795,832,040.79	711,112,038.73

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	5,964,723.78	0.75%	5,964,723.78	100.00%		5,650,508.57	0.79%	5,650,508.57	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	789,867,317.01	99.25%	23,892,092.81	3.02%	765,975,224.20	705,461,530.16	99.21%	15,959,811.33	2.26%	689,501,718.83
其中：										
合计	795,832,040.79	100.00%	29,856,816.59	3.75%	765,975,224.20	711,112,038.73	100.00%	21,610,319.90		689,501,718.83

按组合计提坏账准备：23,892,092.81

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
0-3 月	459,799,312.16	4,597,993.11	1.00%
3-6 月	115,841,482.37	3,475,244.47	3.00%
6-12 月	139,085,251.09	6,954,262.57	5.00%
1-2 年	70,641,883.73	7,064,188.39	10.00%
2-3 年	2,404,789.90	721,436.97	30.00%
3-4 年	1,999,589.97	999,794.99	50.00%
4-5 年	79,177.38	63,341.90	80.00%
5 年以上	15,830.41	15,830.41	100.00%
合计	789,867,317.01	23,892,092.81	

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	5,650,508.57	630,231.86		316,016.65		5,964,723.78
按组合计提坏账准备	15,959,811.33	7,983,242.47		50,960.99		23,892,092.81
合计	21,610,319.90	8,613,474.33		366,977.64		29,856,816.59

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	366,977.64

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
客户一	71,058,070.96	0.00	71,058,070.96	8.93%	4,100,246.86
客户二	50,830,984.27	0.00	50,830,984.27	6.39%	2,219,870.44
客户三	32,172,968.69	0.00	32,172,968.69	4.04%	1,476,077.75
客户四	25,277,894.47	0.00	25,277,894.47	3.18%	252,778.94
客户五	22,428,533.43	0.00	22,428,533.43	2.82%	1,016,489.32
合计	201,768,451.82	0.00	201,768,451.82	25.36%	9,065,463.31

4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	140,784,417.07	142,354,618.81
合计	140,784,417.07	142,354,618.81

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
------	--------	--------

履约保证金	97,785,255.52	110,531,447.08
代收代付款	21,981,960.64	12,276,509.29
投标保证金	6,657,993.34	12,157,839.41
项目备用金	5,956,404.60	8,409,939.73
其他	16,268,506.69	7,127,802.67
合计	148,650,120.79	150,503,538.18

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	66,156,700.21	72,086,956.35
0-3 月	36,853,602.36	38,809,042.05
3-6 月	4,690,896.73	10,934,521.26
6-12 月	24,612,201.12	22,343,393.04
1 至 2 年	34,923,145.79	31,514,659.85
2 至 3 年	23,711,805.00	19,618,793.09
3 年以上	23,858,469.79	27,283,128.89
3 至 4 年	9,012,215.71	7,958,700.22
4 至 5 年	2,758,577.45	15,506,274.97
5 年以上	12,087,676.63	3,818,153.70
合计	148,650,120.79	150,503,538.18

3) 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	148,650,120.79	100.00%	7,865,703.72	5.29%	140,784,417.07	150,503,538.18	100.00%	8,148,919.37	5.41%	142,354,618.81
其中：										
按组合计提坏账准备	148,650,120.79	100.00%	7,865,703.72	5.29%	140,784,417.07	150,503,538.18	100.00%	8,148,919.37	5.41%	142,354,618.81
合计	148,650,120.79	100.00%	7,865,703.72	5.29%	140,784,417.07	150,503,538.18	100.00%	8,148,919.37	5.41%	142,354,618.81

按组合计提坏账准备：7,865,703.72

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
履约保证金组合	97,785,255.52	4,889,262.77	5.00%
账龄组合	50,864,865.27	2,976,440.95	5.85%
其中：0-3 月	34,231,466.44	342,314.67	1.00%
3-6 年	2,953,372.50	88,601.18	3.00%
6-12 月	3,355,729.34	167,786.47	5.00%
1-2 年	8,064,309.84	806,430.99	10.00%
2-3 年	494,994.25	148,498.28	30.00%
3-4 年	423,077.38	211,538.69	50.00%
4-5 年	653,224.27	522,579.42	80.00%
5 年以上	688,691.25	688,691.25	100.00%
合计	148,650,120.79	7,865,703.72	

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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）	
2024 年 1 月 1 日余额	6,215,792.81	217,983.91	1,715,142.65	8,148,919.37
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	-403,215.49	403,215.49		
——转入第三阶段		-49,499.43	49,499.43	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	-324,612.22	234,731.01	-129,861.07	-219,742.28
本期转回				
本期转销				
本期核销			63,473.37	63,473.37
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额	5,487,965.10	806,430.98	1,571,307.64	7,865,703.72

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

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

往来单位一	其他	6,000,000.00	3 个月以内	4.04%	60,000.00
往来单位二	代收代付款	5,786,010.00	3 个月以内	3.89%	57,860.10
往来单位三	履约保证金	5,000,000.00	2-3 年	3.36%	250,000.00
往来单位四	履约保证金、其他	4,623,113.40	3 个月以内、1-2 年、5 年以上	3.11%	231,355.67
往来单位五	履约保证金	4,302,122.55	1-2 年	2.89%	215,106.13
合计		25,711,245.95		17.29%	814,321.90

5、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	6,988,934.12	100.00%	11,942,367.33	100.00%
合计	6,988,934.12		11,942,367.33	

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
供应商一	811,200.00	11.61
供应商二	678,754.52	9.71
供应商三	247,680.83	3.54
供应商四	212,203.76	3.04
供应商五	200,000.00	2.86
小 计	2,149,839.11	30.76

6、存货

公司不需要遵守房地产行业的披露要求

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
低值易耗品	7,934,427.07	0.00	7,934,427.07	10,544,837.28		10,544,837.28

合计	7,934,427.07		7,934,427.07	10,544,837.28		10,544,837.28
----	--------------	--	--------------	---------------	--	---------------

7、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	14,695,559.82	13,422,314.73
预交税金	374,399.10	433,470.73
合计	15,069,958.92	13,855,785.46

8、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	979,015.92		979,015.92				3.83%
其中：未实现融资收益	43,516.20		43,516.20				
合计	979,015.92		979,015.92			0.00	

9、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
二、联营企业												
重庆保税港区港佳综合服务有限公司	13,005,252.75				360,080.52						13,365,333.27	
南阳新大正物业服务有限责任公司	3,002,970.48				814,996.31						3,817,966.79	
江西中泽新大正物业股份有限公司	3,415,759.30				— 164,105.72						3,251,653.58	
海南旅投新大正医疗保障有限公司	2,316,757.60				150,038.23						2,466,795.83	

新大正锐泰智慧能源服务(深圳)有限公司	1,200,000.00			830,361.19	-369,638.81						
雅安雨城大正城市服务有限责任公司			2,250,000.00		-306,158.19					1,943,841.81	
小计	22,940,740.13		2,250,000.00	830,361.19	485,212.34					24,845,591.28	
合计	22,940,740.13		2,250,000.00	830,361.19	485,212.34					24,845,591.28	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

10、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	19,693,586.43	30,414,874.00
合计	19,693,586.43	30,414,874.00

11、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	94,212,563.00			94,212,563.00
二、本期变动	-887,563.00			-887,563.00
加：外购				
减：处置	199,495.28			199,495.28
公允价值变动	-688,067.72			-688,067.72
三、期末余额	93,325,000.00			93,325,000.00

12、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	160,390,159.58	176,400,646.73
固定资产清理		
合计	160,390,159.58	176,400,646.73

(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	128,662,738.87	92,096,039.84	12,723,927.89	35,104,097.26	268,586,803.86
2. 本期增加金额	-0.01	21,590,503.03	-2,327,044.66	-7,426,091.05	11,837,367.31
（1）购置			2,823,799.29	9,013,568.02	11,837,367.31
（2）在建工程转入					
（3）企业合并增加					
（4）类别调整	-0.01	21,590,503.03	-5,150,843.95	-16,439,659.07	
3. 本期减少金额		139,318.74	1,965,685.86	5,629,825.44	7,734,830.04
（1）处置或报废		139,318.74	1,965,685.86	5,629,825.44	7,734,830.04
4. 期末余额	128,662,738.86	113,547,224.13	8,431,197.37	22,048,180.77	272,689,341.13
二、累计折旧					
1. 期初余额	16,393,862.97	48,767,776.45	5,337,354.51	21,687,163.20	92,186,157.13
2. 本期增加金额	4,208,457.98	22,954,525.23	1,019,108.40	-2,199,768.39	25,982,323.22
（1）计提	4,145,814.89	1,719,609.30	9,127,372.19	10,989,526.84	25,982,323.22
（2）类别调整	62,643.09	21,234,915.93	-8,108,263.79	-13,189,295.23	
3. 本期减少金额		42,727.44	1,223,863.58	4,602,707.78	5,869,298.80
（1）处置或报废		42,727.44	1,223,863.58	4,602,707.78	5,869,298.80
4. 期末余额	20,602,320.95	71,679,574.24	5,132,599.33	14,884,687.03	112,299,181.55
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	108,060,417.91	41,867,649.89	3,298,598.04	7,163,493.74	160,390,159.58
2. 期初账面价值	112,268,875.90	43,328,263.39	7,386,573.38	13,416,934.06	176,400,646.73

13、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	607,431.24	50,994,153.72
工程物资		
合计	607,431.24	50,994,153.72

(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	607,431.24		607,431.24	463,477.33		463,477.33
綦江区生活垃圾渗滤液全量化处理				48,533,217.52		48,533,217.52
石林县智慧指挥中心				1,997,458.87		1,997,458.87
合计	607,431.24		607,431.24	50,994,153.72		50,994,153.72

(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
綦江区生活垃圾渗滤液全量化处理	50,000,000.00	48,533,217.52	2,207,343.68	50,740,561.20		0.00	101.48%	100.00	1,117,319.18	700,961.21	4.30%	金融机构贷款
合计	50,000,000.00	48,533,217.52	2,207,343.68	50,740,561.20		0.00			1,117,319.18	700,961.21		

14、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	50,194,239.91		50,194,239.91
2. 本期增加金额	20,611,651.17	166,491.05	20,778,142.22
(1) 租入	20,611,651.17	166,491.05	20,778,142.22
3. 本期减少金额	15,771,558.35		15,771,558.35
(1) 处置	15,771,558.35		15,771,558.35
4. 期末余额	55,034,332.73	166,491.05	55,200,823.78
二、累计折旧			
1. 期初余额	23,730,504.09		23,730,504.09
2. 本期增加金额	13,300,176.12	9,249.50	13,309,425.62
(1) 计提	13,300,176.12	9,249.50	13,309,425.62
3. 本期减少金额	9,560,988.90		9,560,988.90
(1) 处置	9,560,988.90		9,560,988.90
4. 期末余额	27,469,691.31	9,249.50	27,478,940.81
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	27,564,641.42	157,241.55	27,721,882.97
2. 期初账面价值	26,463,735.82		26,463,735.82

15、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	特许经营使用权	合计
一、账面原值						
1. 期初余额				47,517,508.63		47,517,508.63
2. 本期增加金额				10,661,154.70	65,982,038.09	76,643,192.79
(1) 购置					13,239,932.18	13,239,932.18
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
在建工程转入				10,661,154.70	52,742,105.91	63,403,260.61
3. 本期减少金额				3,907,632.12		3,907,632.12
(1) 处置				3,907,632.12		3,907,632.12
4. 期末余额				54,271,031.21	65,982,038.09	120,253,069.30
二、累计摊销						
1. 期初余额				14,376,298.68		14,376,298.68
2. 本期增加金额				10,543,197.66	2,650,907.87	13,194,105.53
(1) 计提				10,543,197.66	2,650,907.87	13,194,105.53
3. 本期减少金额				2,841,646.97		2,841,646.97
(1) 处置				2,841,646.97		2,841,646.97
4. 期末余额				22,077,849.37	2,650,907.87	24,728,757.24
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				32,193,181.84	63,331,130.22	95,524,312.06
四、账面价值				33,141,209.95		33,141,209.95
1. 期末账面价值						
2. 期初账面价值						

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

16、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
民兴物业公司	36,890,696.19					36,890,696.19
重报智慧公司	3,318,521.47					3,318,521.47
四川和翔公司	29,569,334.45					29,569,334.45
瑞丽缤南公司	30,402,898.32					30,402,898.32
香格里拉和翔公司	23,859,206.97					23,859,206.97
通维安达公司	1,769,846.50					1,769,846.50
欣益硕航空公司	1,978,753.87					1,978,753.87
合计	127,789,257.77					127,789,257.77

(2) 商誉减值准备

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及 依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
民兴物业公司	收购民兴物业公司所形成相 关商誉的资产及业务	根据营业收入实现地	是
重报智慧公司	收购重报智慧公司所形成相 关商誉的资产及业务	根据营业收入实现地	是
四川和翔公司	收购四川和翔公司所形成相 关商誉的资产及业务	根据营业收入实现地	是
瑞丽缤南公司	收购瑞丽缤南公司所形成相 关商誉的资产及业务	根据营业收入实现地	是
香格里拉和翔公司	收购香格里拉和翔公司所形 成相关商誉的资产及业务	根据营业收入实现地	是
通维安达公司	收购通维安达公司所形成相 关商誉的资产及业务	根据营业收入实现地	是
欣益硕航空公司	收购欣益硕航空公司所形成 相关商誉的资产及业务	根据营业收入实现地	是

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减 值 金 额	预 测 期 的 年 限	预测期的关键 参数	稳定期的关键 参数	稳定期的关键参数的确 定依据
民兴物	37,012,747.87	37,127,100.00		5	预测期收入增	稳定期增长	14.04%，以税前加权平

业公司					长率为-0.35%至0.00%，毛利率为6.89%至6.91%，根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据	率：0.00%，预测期后收入及成本保持稳定，稳定期毛利率为6.91%，预测稳定期收入及毛利率保持稳定	均资本成本为基础确定，与同行业上市公司相比，综合考虑公司的企业经营规模、市场知名度、竞争优势、资产负债情况等，分析确定企业特定风险调整系数
重报智慧公司	5,571,534.62	7,330,300.00		5	预测期收入增长率为-3.14%至1.22%，毛利率为31.93%至32.74%，根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据	稳定期增长率：0.00%，预测期后收入及成本保持稳定，稳定期毛利率为32.76%，预测稳定期收入及毛利率保持稳定	14.04%，以税前加权平均资本成本为基础确定，与同行业上市公司相比，综合考虑公司的企业经营规模、市场知名度、竞争优势、资产负债情况等，分析确定企业特定风险调整系数
四川和翔公司	43,800,339.25	49,550,300.00		5	预测期收入增长率为0.00%至11.90%，毛利率为12.61%至17.36%，根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据	稳定期增长率：0%，预测期后收入及成本保持稳定，稳定期毛利率为18.02%，预测稳定期收入及毛利率保持稳定	9.71%，以税前加权平均资本成本为基础确定，与同行业上市公司相比，综合考虑公司的企业经营规模、市场知名度、竞争优势、资产负债情况等，分析确定企业特定风险调整系数
瑞丽缤南公司	39,607,833.83	42,379,900.00		5	预测期收入增长率为-26.88%至0.00%，毛利率为12.31%至17.30%，根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据	稳定期增长率：0%，预测期后收入及成本保持稳定，稳定期毛利率为14.16%，预测稳定期收入及毛利率保持稳定	9.71%，以税前加权平均资本成本为基础确定，与同行业上市公司相比，综合考虑公司的企业经营规模、市场知名度、竞争优势、资产负债情况等，分析确定企业特定风险调整系数
香格里拉和翔公司	26,066,987.19	65,560,500.00		5	预测期收入增长率为-8.26%至0.00%，毛利率为17.34%至23.80%，根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据	稳定期增长率：0%，预测期后收入及成本保持稳定，稳定期毛利率为20.87%，预测稳定期收入及毛利率保持稳定	9.71%，以税前加权平均资本成本为基础确定，与同行业上市公司相比，综合考虑公司的企业经营规模、市场知名度、竞争优势、资产负债情况等，分析确定企业特定风险调整系数
通维安达公司	2,376,765.33	5,276,703.67		5	预测期收入增长率为0.00%至5.00%，毛利率为11.00%，根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据	稳定期增长率：0%，预测期后收入及成本保持稳定，稳定期毛利率为11.00%，预测稳定期收入及毛利率保持稳定	13.32%，以税前加权平均资本成本为基础确定，与同行业上市公司相比，综合考虑公司的企业经营规模、市场知名度、竞争优势、资产负债情况等，分析确定企业特定风险调整系数
欣益硕航空公司	3,909,678.25	4,530,043.56		5	预测期收入增长率为0.00%至20.61%，毛利率为2.54%	稳定期增长率：0%，预测期后收入及成本保持稳定，	12.19%，以税前加权平均资本成本为基础确定，与同行业上市公司相比，综合考虑公司的

					至 10.04%，根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据	稳定期毛利率为 10.04%，预测稳定期收入及毛利率保持稳定	企业经营规模、市场知名度、竞争优势、资产负债情况等，分析确定企业特定风险调整系数
合计	158,345,886.34	211,754,847.23					

17、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	1,585,140.57		576,923.89		1,008,216.68
云服务费	371,166.68		359,069.64		12,097.04
合计	1,956,307.25		935,993.53		1,020,313.72

18、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	35,891,002.38	6,180,810.77	27,853,935.56	4,463,508.94
递延收益	7,048,753.47	1,057,313.02	7,335,753.51	1,100,363.03
其他非流动金融资产	10,424,945.23	1,563,741.78	2,500,000.00	375,000.00
租赁负债	32,858,121.28	3,459,977.20	25,107,862.34	3,380,564.15
合计	86,222,822.36	12,261,842.77	62,797,551.41	9,319,436.12

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	5,221,310.56	1,219,501.08	6,768,719.18	1,528,494.14
投资性房地产公允价值与账面价值的差额	32,929,588.59	6,536,687.00	33,984,102.79	6,569,849.27
使用权资产	27,721,882.97	2,824,162.90	23,741,910.79	3,042,887.48
固定资折旧	2,577,990.81	386,698.62		
合计	68,450,772.93	10,967,049.60	64,494,732.76	11,141,230.89

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	5,503,978.59	6,757,864.18	5,796,756.23	3,522,679.89

递延所得税负债	5,503,978.59	5,463,071.01	5,796,756.23	5,344,474.66
---------	--------------	--------------	--------------	--------------

(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	43,147,410.09	22,274,125.78
租赁负债		2,541,529.05
资产减值准备	1,835,609.17	1,905,303.71
合计	44,983,019.26	26,720,958.54

(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
2024 年		1,147,896.02	
2025 年	1,382,502.21	1,382,843.54	
2026 年	3,199,877.75	4,465,441.67	
2027 年	5,486,220.40	5,489,122.90	
2028 年	12,365,410.78	9,788,821.65	
2029 年	20,713,398.95		
合计	43,147,410.09	22,274,125.78	

19、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产购置款				362,000.00		362,000.00
合计			0.00	362,000.00		362,000.00

20、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金					3,154,932.00	3,154,932.00	冻结	冻结银行存款
固定资产	1,847,787.62	781,731.82	抵押	融资租赁抵押	1,847,787.62	1,140,202.66	抵押	融资租赁抵押
货币资金	6,396,225.23	6,396,225.23	质押	保函保证金	8,321,103.53	8,321,103.53	质押	履约保证金 保函保证金
合计	8,244,012.85	7,177,957.05			13,323,823.15	12,616,238.19		

21、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款		2,000,000.00
信用借款	777,000.00	2,583,000.11
合计	777,000.00	4,583,000.11

22、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	296,061,652.99	257,085,109.54
设备、工程款	12,642,689.05	13,358,158.88
合计	308,704,342.04	270,443,268.42

23、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	22,482,778.30	
其他应付款	121,735,481.47	161,845,874.05
合计	144,218,259.77	161,845,874.05

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	22,482,778.30	
合计	22,482,778.30	

(2) 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
押金保证金	28,405,266.31	28,516,134.57
往来款	25,576,825.37	30,738,677.04
代收业主经营收入	28,665,984.64	23,181,721.63
应付股权收购款	7,065,613.37	26,565,288.90
代管专项资金	2,691,345.04	14,874,883.37

股份支付回购义务		17,562,343.00
其他	29,330,446.74	20,406,825.54
合计	121,735,481.47	161,845,874.05

24、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
物业服务费	31,816,915.46	39,100,878.68
合计	31,816,915.46	39,100,878.68

25、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	253,745,860.25	2,226,271,104.68	2,239,996,379.52	240,020,585.41
二、离职后福利-设定提存计划	976,055.60	143,866,837.54	142,667,322.58	2,175,570.56
三、辞退福利				
合计	254,721,915.85	2,370,137,942.22	2,382,663,702.10	242,196,155.97

(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	250,245,799.27	2,125,884,117.45	2,140,980,819.23	235,149,097.49
2、职工福利费				
3、社会保险费	856,782.99	69,113,337.39	69,231,663.06	738,457.32
其中：医疗保险费	722,289.02	61,178,890.72	61,336,559.09	564,620.65
工伤保险费	52,117.45	5,604,148.54	5,619,104.70	37,161.29
生育保险费	82,376.52	2,330,298.13	2,275,999.27	136,675.38
4、住房公积金	129,895.75	9,489,118.17	9,560,401.42	58,612.50
5、工会经费和职工教育经费	261,689.60	12,416,374.23	12,237,243.88	440,819.95
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
其他	2,251,692.64	9,368,157.44	7,986,251.93	3,633,598.15
合计	253,745,860.25	2,226,271,104.68	2,239,996,379.52	240,020,585.41

(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	941,263.69	138,704,613.64	137,497,779.00	2,148,098.33
2、失业保险费	34,791.91	5,162,223.90	5,169,543.58	27,472.23
3、企业年金缴费				
合计	976,055.60	143,866,837.54	142,667,322.58	2,175,570.56

26、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	15,445,936.99	14,803,906.28
消费税		
企业所得税	11,291,103.89	10,416,385.15
个人所得税	1,169,024.72	1,065,247.23
城市维护建设税	730,376.97	1,124,767.33
教育费附加	248,715.00	434,252.54
地方教育附加	263,111.66	405,850.30
其他	27,473.81	147,803.01
合计	29,175,743.04	28,398,211.84

27、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	2,987,594.90	2,366,801.34
一年内到期的长期应付款	342,547.05	2,142,865.92
一年内到期的租赁负债	17,343,432.80	11,928,094.27
合计	20,673,574.75	16,437,761.53

28、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	1,907,388.53	2,346,052.72
合计	1,907,388.53	2,346,052.72

29、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	30,838,116.90	24,501,988.74
合计	30,838,116.90	24,501,988.74

30、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	16,424,795.14	17,255,770.09
未确认融资费用	-910,106.66	-1,534,472.97
合计	15,514,688.48	15,721,297.12

31、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款		1,142,647.04
合计	0.00	1,142,647.04

32、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	7,335,753.51		287,000.04	7,048,753.47	与资产相关
合计	7,335,753.51		287,000.04	7,048,753.47	--

33、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	227,759,683.00				-1,481,900.00	-1,481,900.00	226,277,783.00

其他说明：

根据公司 2024 年 1 月 18 日第三届董事会第七次会议、2024 年度第一次临时股东大会审议通过的《关于终止实施 2021 年限制性股票激励计划、2022 年限制性股票激励计划并回购注销相关限制性股票的议案》，以及修改后章程规定，公司决定终止 2021 年限制性股票激励计划、2022 年限制性股票激励计划，回购注销已获授但尚未解除限售的限制性股票 1,481,900 股，减少注册资本人民币 1,481,900.00 元。其中，回购注销 2021 年限制性股票激励计划首次授予的限制性股票 722,400 股、回购注销 2022 年限制性股票激励计划首次授予的限制性股票 730,100 股、回购注销 2022 年限制性股票激励计划预留的限制性股票 29,400 股，合计减少实收股本 1,481,900.00 元，资本公积（股本溢价）16,427,657.00 元，减少库存股 17,909,557.00 元。截至资产负债表日，该事项尚未完成工商变更登记。

34、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）	389,329,765.10		21,376,162.07	367,953,603.03
其他资本公积	85,436.00			85,436.00
合计	389,415,201.10		21,376,162.07	368,039,039.03

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

资本公积(股本溢价)本期减少共 21,376,162.07 元，其中 16,427,657.00 元详见本财务报表附注五(一)34(2)之说明；其中 3,491,337.70 元系收购子公司贵阳市大正慧能智慧城市运营服务有限公司少数股东股权，购买价款大于收购时点少数股东享有的净资产份额减少资本公积(股本溢价)导致；其中 1,457,167.37 元系子公司四川和翔公司少数股东增资，导致公司股权稀释而减少资本公积(股本溢价)导致。

35、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股权激励	17,909,557.00		17,909,557.00	
股份回购	5,290,331.00	9,898,365.60		15,188,696.60
合计	23,199,888.00	9,898,365.60	17,909,557.00	15,188,696.60

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1) 库存股本期减少 17,909,557.00 元详见本财务报表附注五(一)34(2)之说明。

2) 根据 2023 年 10 月 27 日第三届董事会第六次会议审议通过的《关于公司回购股份方案的议案》，公司拟使用自有资金以集中竞价交易方式回购部分公司已在境内发行的人民币普通股(A 股)股票，用于后续实施员工持股计划或股权激励。本期公司通过股份回购专用证券账户以集中竞价方式回购公司股份 1,050,000 股，按照支付的回购款确认库存股 9,898,365.60 元。

36、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								

二、将重分类进损益的其他综合收益	24,807,789.02		65,000.00			- 65,000.00		24,742,789.02
其中：自用房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产公允价值与其账面价值的差额	24,807,789.02		65,000.00			- 65,000.00		24,742,789.02
其他综合收益合计	24,807,789.02		65,000.00			- 65,000.00		24,742,789.02

37、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	91,022,317.92	10,007,678.52		101,029,996.44
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	91,022,317.92	10,007,678.52		101,029,996.44

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

法定盈余公积本期增加 10,007,678.52 元，系按母公司本期实现净利润的 10%计提。

38、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	483,915,630.39	404,890,648.62
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		326,045.65
调整后期初未分配利润	483,915,630.39	405,216,694.27
加：本期归属于母公司所有者的净利润	113,774,585.45	160,127,514.06
减：提取法定盈余公积	10,007,678.52	13,371,243.04
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	86,558,696.45	68,377,884.90
转作股本的普通股股利		
其他	-693,750.00	-320,550.00
期末未分配利润	501,817,590.87	483,915,630.39

39、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	3,377,963,952.89	2,986,151,837.30	3,120,487,762.44	2,725,175,265.50
其他业务	9,237,637.45	5,188,488.28	6,422,474.67	912,019.04
合计	3,387,201,590.34	2,991,340,325.58	3,126,910,237.11	2,726,087,284.54

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

☐是 ☒否

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
基础物业	2,975,071,918.80	2,653,456,450.29	2,748,546,631.64	2,424,436,624.35
创新服务	120,866,057.52	83,083,377.22	113,679,296.62	76,426,022.72
城市服务	282,768,414.03	252,454,040.29	258,294,085.33	224,312,618.43
其他业务	993,200.08	94,856.26	1,060,516.13	163,161.85

40、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	10,310,168.10	9,641,087.86
教育费附加	7,111,537.19	6,690,822.56
房产税	1,432,722.59	1,493,534.97
其他	269,898.26	583,959.23
合计	19,124,326.14	18,409,404.62

41、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	111,070,168.23	112,937,342.55
中介机构服务费	23,535,539.56	18,120,034.99
无形资产摊销	10,543,197.66	5,751,764.38
折旧费	10,206,964.75	9,462,627.71
办公费	9,734,385.40	10,944,357.54
品宣费	6,532,031.30	8,771,647.89
差旅费	4,224,440.73	3,436,736.74
股权激励费用		-10,031,359.01
其他	20,560,336.91	13,481,763.31
合计	196,407,064.54	172,874,916.10

42、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	23,486,951.73	23,279,395.34
招投标费	11,691,850.01	9,941,265.17
办公费	5,735,349.05	2,323,869.71

招待费	3,450,322.61	4,225,812.88
差旅费	2,274,509.14	1,726,427.07
折旧费	87,172.54	74,369.24
其他	203,518.24	1,293,232.18
合计	46,929,673.32	42,864,371.59

43、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	2,237,831.00	1,842,830.50
利息收入	-3,635,988.59	-7,290,119.65
手续费及其他	1,075,231.42	1,787,328.72
合计	-322,926.17	-3,659,960.43

44、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
与资产相关的政府补助	287,000.04	287,000.04
与收益相关的政府补助	29,333,018.33	19,520,810.21
增值税优惠	2,816,001.45	5,819,534.40
代扣个人所得税手续费返还	278,767.19	485,193.08

45、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
按公允价值计量的投资性房地产	-749,948.28	6,276,740.54
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-7,924,945.23	
合计	-8,674,893.51	6,276,740.54

46、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	485,212.34	1,052,318.95
处置长期股权投资产生的投资收益	117,638.81	-6,400.29
合计	602,851.15	1,045,918.66

47、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-8,397,823.29	-8,565,049.37
合计	-8,397,823.29	-8,565,049.37

48、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	-204,784.78	483,317.07
使用权资产处置收益	721,854.62	232,525.84

49、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	32,912.49	33,515.27	32,912.49
罚款收入	93,321.64		93,321.64
其他	226,910.59	650,964.42	226,910.59
合计	353,144.72	684,479.69	353,144.72

50、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	1,313,202.87	255,634.21	1,313,202.87
对外捐赠	47,520.00	74,680.00	47,520.00
赔偿款	971,483.39	343,705.12	971,483.39
其他	682,114.40	340,010.59	682,114.40
合计	3,014,320.66	1,014,029.92	3,014,320.66

51、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	23,664,545.31	25,495,439.10
递延所得税费用	-3,116,587.94	1,155,442.04
合计	20,547,957.37	26,650,881.14

(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	147,823,942.19
按法定/适用税率计算的所得税费用	22,173,591.34
子公司适用不同税率的影响	-2,432,419.97
调整以前期间所得税的影响	-396,611.18

非应税收入的影响	122,243.27
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,620,225.69
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-617,714.08
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,287,671.45
研发费用等加计扣除项目的影响-安置残疾人支付工资	-786,673.00
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	6,274.02
前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响	-428,630.17
所得税费用	20,547,957.37

52、其他综合收益

详见附注。

53、现金流量表项目

（1）与经营活动有关的现金

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	29,333,018.33	19,520,810.21
收到履约保证金净额	12,746,191.56	
收到投标保证金净额	5,499,846.07	4,421,181.56
收到银行利息收入	3,635,988.59	7,290,119.65
收到员工备用金借款	2,453,535.13	
收到单位往来款	241,605.79	24,151,469.76
收到代管专项资金净额		14,874,883.37
收到代收业主经营收入款净额	5,484,263.01	7,779,480.74
收到项目押金及保证金净额		204,888.02
收到其他	5,678,809.72	4,421,048.87
合计	65,073,258.20	82,663,882.18

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	56,488,704.05	53,344,189.41
支付的销售费用	23,355,549.05	19,510,607.01
支付代管专项资金净额	12,183,538.33	
支付单位往来款	2,561,938.33	
支付代收代付水电费	2,165,019.46	
支付项目押金及保证金净额	110,868.26	
支付履约保证金净额		6,404,332.90
支付员工备用金借款		3,907,415.14
支付其他	9,638,766.48	4,066,823.34
合计	106,504,383.96	87,233,367.80

（2）与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到重庆德同领航创业投资中心（有限合伙）（以下简称德同领航）分配款	196,429.00	830,702.00
合计	196,429.00	830,702.00

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司支付的现金		7,501,649.47
合计	0.00	7,501,649.47

(3) 与筹资活动有关的现金

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
退还股权激励认购款	16,868,593.00	16,192,617.00
支付租赁负债	11,302,484.71	14,004,124.85
回购库存股	9,898,365.60	5,290,331.00
支付融资租赁款	2,980,364.54	6,741,179.56
购买子公司少数股东股权款		1,050,600.00
合计	41,049,807.85	43,278,852.41

筹资活动产生的各项负债变动情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	4,583,000.11		115,530.46	3,921,530.57		777,000.00
长期借款（含一年内到期的长期借款）	26,868,790.08	7,186,921.72	679,473.64	909,473.64		33,825,711.80
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	27,649,391.39		20,778,142.22	10,764,271.15	4,805,141.18	32,858,121.28
长期应付款（含一年内到期的长期应付款）	3,285,512.96		37,398.63	2,980,364.54		342,547.05
合计	62,386,694.54	7,186,921.72	21,610,544.95	18,575,639.90	4,805,141.18	67,803,380.13

(4) 以净额列报现金流量的说明

项目	相关事实情况	采用净额列报的依据	财务影响
收到其他与经营活动有关的	公司收付投标保证金、履约	现金流以净额列报更能说明	本期增加额：

现金	保证金、押金及其他保证金、备用金借款、代收代付水电费和业主经营业务、代管专项资金相关现金流系代客户收取和支付的周转快、金额大、期限短项目的现金流入和流出	其对公司支付能力、偿债能力的影响，更有助于评价公司的支付能力和偿债能力、分析公司的未来现金流量	326,367,836.43
支付其他与经营活动有关的现金	公司收付投标保证金、履约保证金、押金及其他保证金、备用金借款、代收代付水电费和业主经营业务、代管专项资金相关现金流系代客户收取和支付的周转快、金额大、期限短项目的现金流入和流出	现金流以净额列报更能说明其对公司支付能力、偿债能力的影响，更有助于评价公司的支付能力和偿债能力、分析公司的未来现金流量	本期增加额： 326,367,836.43

54、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	127,275,984.82	168,939,779.79
加：资产减值准备	8,397,823.29	8,565,049.37
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	39,291,748.84	34,506,554.91
使用权资产折旧		
无形资产摊销	13,194,105.53	5,751,764.38
长期待摊费用摊销	935,993.53	1,472,638.22
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）	-517,069.84	-715,842.91
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	1,280,290.38	222,118.94
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	8,674,893.51	-6,276,740.54
财务费用（收益以“－”号填列）	2,237,831.00	1,842,830.50
投资损失（收益以“－”号填列）	-602,851.15	-1,045,918.66
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-3,235,184.29	2,099,640.58
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	118,596.35	-944,198.54
存货的减少（增加以“－”号填列）	2,610,410.21	-6,281,091.50
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-75,505,969.40	-208,267,957.71
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	18,166,881.43	236,394,104.48
其他		-10,031,359.01
经营活动产生的现金流量净额	142,323,484.21	226,231,372.30
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产	20,778,142.22	10,516,666.30

3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	593,484,682.03	604,342,325.83
减：现金的期初余额	604,342,325.83	589,091,295.28
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	-10,857,643.80	15,251,030.55

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	593,484,682.03	604,342,325.83
其中：库存现金	35,842.26	96,658.84
可随时用于支付的银行存款	593,446,397.15	603,244,614.99
可随时用于支付的其他货币资金	2,442.62	1,001,052.00
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	593,484,682.03	604,342,325.83

(3) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	仍属于现金及现金等价物的理由
货币资金	65,356,634.27	118,052,142.55	募集资金账户
合计	65,356,634.27	118,052,142.55	

(4) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
其他货币资金	6,396,225.23	7,790,687.67	开立保函存入的保证金
银行存款		3,154,932.00	冻结的银行存款
其他货币资金		530,415.86	存入银行的履约保证金
合计	6,396,225.23	11,476,035.53	

55、租赁

(1) 本公司作为承租方

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

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

短期租赁费用	18,887,745.17	15,158,329.83
低价值资产租赁费用（短期租赁除外）	6,933,146.17	7,273,398.48
合 计	25,820,891.34	22,431,728.31

3) 与租赁相关的当期损益及现金流

项 目	本期数	上年同期数
租赁负债的利息费用	1,442,826.90	1,458,223.80
转租使用权资产取得的收入	42,002.22	
与租赁相关的总现金流出	37,123,376.05	36,435,853.16

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	7,468,744.90	
合计	7,468,744.90	

作为出租人的融资租赁

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	销售损益	融资收益	未纳入租赁投资净额的可变租赁付款额相关的收入
与融资租赁相关的当期损益	-33,252.05		
合计	-33,252.05		

未来五年每年未折现租赁收款额

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	454,458.72	
第二年	454,458.72	
第三年	454,458.72	
第四年	113,614.68	

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

项 目	期末数	上年年末数
未折现租赁收款额	1,476,990.84	

减：与租赁收款额相关的未实现融资收益	88,702.00	
租赁投资净额	1,388,288.84	

八、研发支出

九、合并范围的变更

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额 (万元)	出资比例
瑞丽市和翔环境卫生管理有限责任公司	设立	2024 年 1 月 3 日	暂未出资	91.88%
新大正（东莞）物业管理有限公司	设立	2024 年 1 月 10 日	暂未出资	67.00%
易简悦心（河南）物业管理有限公司	设立	2024 年 1 月 11 日	暂未出资	67.00%
易简同心（河南）物业管理有限公司	设立	2024 年 1 月 11 日	暂未出资	67.00%
和翔餐厨废弃物综合利用（香格里拉）有限公司	设立	2024 年 3 月 13 日	暂未出资	91.88%
新大正（重庆）商业运营管理有限公司	设立	2024 年 8 月 26 日	500.00	100.00%
新大正（重庆）无人机科技有限公司	设立	2024 年 8 月 27 日	35.00	35.70%
合肥云创工程管理有限公司	设立	2024 年 11 月 8 日	暂未出资	67.00%
南京悦宁企业服务有限公司	设立	2024 年 11 月 12 日	暂未出资	67.00%
苏州丰迈环境科技有限公司	设立	2024 年 11 月 29 日	暂未出资	67.00%

2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
武汉新大正海盛物业管理有限公司	注销	2024/2/8	-144,494.60	56,661.83
青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司	注销	2024/7/19	3,045,609.48	50,026.49

十、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

单位：元

子公司名称	注册资本	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	10,000,000.00	重庆	重庆市渝中区	保洁服务	100.00%	0.00%	设立
成都嘉峰世界清洁保养有限公司	5,000,000.00	成都	成都市锦江区	保洁服务	30.00%	70.00%	设立
重庆大正保安服务有限公司	10,000,000.00	重庆	重庆市渝中区	保安服务	80.00%	20.00%	设立
四川民兴物业管理有限公司	15,000,000.00	成都	成都市青羊区	物业服务	100.00%	0.00%	非同一控制下企业合
重庆益客精榭餐饮管理有限公司	1,000,000.00	重庆	重庆市渝中区	餐饮服务	100.00%	0.00%	设立
重庆高筹智能工程有限公司	10,000,000.00	重庆	重庆市渝中区	建筑智能化系统设计、工程设计	100.00%	0.00%	设立
重庆慧璧物业服务有限责任公司	1,000,000.00	重庆	重庆市璧山区	物业服务	100.00%	0.00%	设立
重庆大正融信物业管理有限公司	500,000.00	重庆	重庆市沙坪坝区	物业服务	60.00%	0.00%	设立
重庆重报智慧城市运营管理有限公司	5,000,000.00	重庆	重庆市渝中区	物业服务	60.00%	0.00%	非同一控制下企业合
重庆新大正航空科技服务有限公司	10,000,000.00	重庆	重庆市渝中区	航空管理服务	51.00%	0.00%	设立
深圳慧链云科技有限公司	50,000,000.00	深圳	深圳市南山区	软件开发	100.00%	0.00%	设立
贵阳市大正辉尚智慧城市运营服务有限公司	6,000,000.00	贵阳	贵阳市观山湖区	物业服务	50.00%	0.00%	设立
青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司	3,000,000.00	青岛	青岛市李沧区	物业服务	100.00%	0.00%	设立
重庆大疆商业管理有限公司	10,000,000.00	重庆	重庆市渝中区	商务服务业	100.00%	0.00%	设立
重庆慧创商	3,000,000.	重庆	重庆市渝中	企业管理咨	100.00%	0.00%	设立

业运营管理 有限公司	00		区	询			
上海新大正 新企业服务 有限公司	5,000,000. 00	上海	上海市虹口 区	企业管理咨询	100.00%	0.00%	设立
贵阳市大正 慧能智慧城 市运营服务 有限公司	2,000,000. 00	贵阳	贵阳市观山 湖区	城市运营服 务	100.00%	0.00%	设立
重庆大正贵 博城市环境 服务有限公 司	3,000,000. 00	重庆	重庆市涪陵 区	城市运营服 务	51.00%	0.00%	设立
重庆新大正 美餐餐饮服 务有限公司	5,000,000. 00	重庆	重庆市渝中 区	餐饮服务	51.00%	0.00%	设立
重庆山清停 车场管理有 限公司	1,000,000. 00	重庆	重庆市渝中 区	停车场服务	100.00%	0.00%	设立
四川和翔环 保科技有限 公司	223,771,50 0.00	成都	成都市武侯 区	公共设施管 理服务	91.88%	0.00%	非同一控制 下企业合
新大正企业 服务(安庆) 有限公司	2,000,000. 00	安庆	安庆市宜秀 区	商务服务业	51.00%	0.00%	非同一控制 下企业合
武汉新大正 海盛物业管 理有限公司	5,000,000. 00	武汉	武汉市江岸 区	物业服务	60.00%	0.00%	设立
新大正(北 京)物业管 理有限公司	5,000,000. 00	北京	武汉市江岸 区	物业服务	67.00%	0.00%	设立
新大正(南 京)物业管 理有限公司	5,000,000. 00	南京	南京市浦口 区	物业服务	67.00%	0.00%	设立
新大正(长 沙)物业管 理有限公司	5,000,000. 00	长沙	长沙市天心 区	物业服务	67.00%	0.00%	设立
新大正(河 南)物业管 理有限公司	5,000,000. 00	郑州	郑州市金水 区	物业服务	67.00%	0.00%	设立
新大正(深 圳)物业管 理有限公司	5,000,000. 00	深圳	深圳市南山 区	物业服务	67.00%	0.00%	设立
杭州大正牧 歌物业服务 有限公司	5,000,000. 00	杭州	杭州市临平 区	物业服务	60.00%	0.00%	设立

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
贵阳市大正慧能智慧城市运营服务有限公司	2024/12/31	51.00%	100.00%

四川和翔公司	2024/8/31	100.00%	91.88%
--------	-----------	---------	--------

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

购买成本/处置对价	3,956,700.00
--现金	3,956,700.00
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	465,362.30
差额	-3,491,337.70
其中：调整资本公积	-3,491,337.70
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明：

公司于 2024 年 4 月 10 日召开第三届董事会第八次会议，审议通过了《关于全资子公司增资暨公司放弃优先认缴权的议案》，公司董事会同意由曾献彬、成都鑫和翔商务信息咨询合伙企业(有限合伙)（以下简称成都鑫和翔）以现金方式对四川和翔公司进行增资，增资价格为 1.13 元/注册资本份额，公司放弃对四川和翔公司本次增资的优先认缴权。根据增资扩股协议，增资完成后，四川和翔公司注册资本由 15,664.00 万元增加到 22,377.15 万元，其中公司持有其 70%股权，曾献彬持有其 27.63%股权，成都鑫和翔持有其 2.37%股权。截至 2024 年 12 月 31 日，曾献彬实际增资金额为 13,500,000.00 元（其中增加四川和翔公司实收资本 11,946,902.65 元，资本公积 1,553,097.35 元），成都鑫和翔尚未出资，四川和翔公司实收资本金额余额为 147,120,402.65 元，本公司对四川和翔公司实际出资金额为 135,173,500.00 元，因此实际持股比例为 91.88%。

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		

下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
投资账面价值合计	24,845,591.28	22,940,740.13
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	485,212.34	1,052,318.95
--综合收益总额	485,212.34	1,052,318.95

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入营 业外收入金 额	本期转入其 他收益金额	本期其他 变动	期末余额	与资产/收 益相关
递延收益	7,335,753.51			287,000.04		7,048,753.47	与资产相关

3、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
计入其他收益的政府补助金额	29,620,018.37	19,807,810.25

其他说明：

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

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

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

（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

（1）信用风险的评价方法

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

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

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

（2）违约和已发生信用减值资产的定义

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

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

2. 预期信用损失的计量

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

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五(一)2、五(一)3、五(一)5之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

(1) 货币资金

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

(2) 应收款项

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

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2024 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 25.36%（2023 年 12 月 31 日：21.09%）源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

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

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
短期借款	777,000.00	802,337.13	802,337.13		
应付账款	308,704,342.04	308,704,342.04	308,704,342.04		
其他应付款	144,218,259.77	144,218,259.77	144,218,259.77		

一年内到期的非流动负债	20,673,574.75	21,705,781.12	21,705,781.12		
长期借款	30,838,116.90	31,501,136.42		8,315,132.94	23,186,003.48
租赁负债	15,514,688.48	16,424,795.16		13,961,998.65	2,462,796.51
长期应付款					
小 计	520,725,981.94	523,356,651.64	475,430,720.06	22,277,131.59	25,648,799.99

（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
短期借款	4,583,000.11	4,635,866.10	4,635,866.10		
应付账款	270,443,268.42	270,443,268.42	270,443,268.42		
其他应付款	161,845,874.05	161,845,874.05	161,845,874.05		
一年内到期的非流动负债	16,437,761.53	17,658,266.58	17,658,266.58		
长期借款	24,501,988.74	25,555,574.25		4,457,367.60	21,098,206.65
租赁负债	15,721,297.12	17,255,770.09		13,485,999.80	3,769,770.29
长期应付款	1,142,647.04	1,177,328.51		1,177,328.51	
小 计	494,675,837.01	498,571,948.00	454,583,275.15	19,120,695.91	24,867,976.94

（三）市场风险

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

1. 利率风险

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

2. 外汇风险

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

2、套期

3、金融资产

十三、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			19,693,586.43	19,693,586.43
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			19,693,586.43	19,693,586.43
（2）权益工具投资			19,693,586.43	19,693,586.43
（四）投资性房地产			93,325,000.00	93,325,000.00
2.出租的建筑物			93,325,000.00	93,325,000.00
持续以公允价值计量的资产总额			113,018,586.43	113,018,586.43
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

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

投资性房地产为持续第三层次公允价值计量的出租建筑物，期末公司主要采用市场法和收益法对投资性房地产进行评估，该方法存在的风险或缺陷主要来自于交易案例的可比性和交易价格的真实性。

其他非流动金融资产为持续第三层次公允价值计量的其他权益工具投资，被投资企业德同领航、重庆大正清洁服务有限公司的经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化，公司按账面价值作为公允价值的合理估计进行计量；前海勤博教育科技（深圳）有限公司经营业绩不稳定，期末账面净资产为负数，公司管理层预计收回其投资款的可能性比较低，评估其公允价值为 0 元；对于重庆旅商投资（集团）有限公司的投资，公司采用资产公允价值减去处置费用后的净额进行评估确定对其投资的公允价值，评估其公允价值为 12,075,054.77 元。

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

本公司的实际控制人情况

股东名称	与公司关系	持股比例(%)	间接持股情况
王宣	股东	28.85	[注]
李茂顺	股东	6.96	

[注]王宣、李茂顺已签订《一致行动人协议》，共同为本公司实际控制人

截至 2024 年 12 月 31 日，重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）持有本公司 17.40%股权。王宣、李茂顺分别持有重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）27.136%、14.40%的股权，且两人共同在重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）任执行合伙企业事务的普通合伙人。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注六之说明。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
重庆保税港区港佳综合服务有限公司	联营企业
南阳新大正物业服务有限责任公司	联营企业
江西中泽新大正物业股份有限公司	联营企业
海南旅投新大正医疗保障有限公司	联营企业

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
德同领航	公司持有 1.9643%股份
重庆大正清洁服务有限公司	公司持有 10%股份

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	本期发生额	获批的交	是否超过交	上期发生额
-----	-------	-------	------	-------	-------

	容		易额度	易额度	
江西中泽新大正物业股份有限公司	接受劳务	20,403,217.13			3,607,358.08
海南旅投新大正医疗保障有限公司	接受劳务	2,250,671.72			4,223.46
重庆大正清洁服务有限公司	接受劳务	1,653,773.59			1,653,773.60
重庆保税港区港佳综合服务有限公司	接受劳务	17,640.00			

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
江西中泽新大正物业股份有限公司	提供劳务	5,143,324.13	10,227,720.76
南阳新大正物业服务有限责任公司	提供劳务	4,704,193.40	5,884,059.62
海南旅投新大正医疗保障有限公司	提供劳务	4,998,717.79	1,128,655.99
重庆保税港区港佳综合服务有限公司	提供劳务	1,445,019.03	1,591,564.96

(2) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	9,197,031.21	11,136,122.00

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	重庆保税港区港佳综合服务有限公司	2,301,518.94	133,627.60	1,471,210.15	36,228.61
应收账款	海南旅投新大正医疗保障有限公司	1,412,232.22	22,303.32		
应收账款	江西中泽新大正物业股份有限公司	298,380.01	14,919.00	1,189,576.26	27,610.18
应收账款	南阳新大正物业服务有限责任公司	225,668.22	5,570.05		
其他应收款	南阳新大正物业服务有限责任公司	397,025.30	10,168.42	263,737.78	13,568.36

(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	江西中泽新大正物业股份有限公司	4,107,028.87	336,132.05
应付账款	海南旅投新大正医疗保障有限公司	1,283,331.83	
应付账款	重庆大正清洁服务有限公司	275,628.94	275,628.93
其他应付款	德同领航	130,468.66	2,730,382.00
其他应付款	南阳新大正物业服务有限责	2,670.00	

	任公司		
--	-----	--	--

十五、股份支付

1、股份支付的修改、终止情况

根据 2024 年 1 月 18 日公司第三届董事会第七次会议及 2024 年第一次临时股东大会决议审议通过的《关于终止实施 2021 年限制性股票激励计划、2022 年限制性股票激励计划并回购注销相关限制性股票的议案》，由于宏观经济、市场环境变化等多重因素影响，公司预期经营情况与激励方案考核指标的设定存在偏差，继续实施 2021 年限制性股票激励计划、2022 年限制性股票激励计划难以实现预期的激励目的和效果，公司综合考虑市场环境因素和公司未来发展战略规划，经审慎研究后决定终止实施上述限制性股票激励计划，对激励对象已获授但尚未解除限售的限制性股票进行回购注销。截至 2023 年 12 月 31 日，公司预计未来考核期内的业绩目标无法达到，股份支付的行权条件难以达成，故未预计 2024 年度及 2025 年度股份支付费用。因此，公司终止实施上述限制性股票激励计划对 2024 年财务报表无影响。

十六、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

开出保函

截至 2024 年 12 月 31 日止，开具的保函如下：

品 种	交易金额	保证金余额	备注
保函	86,739,535.73	6,396,225.23	

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

2、或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要或有事项。

（2）公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

2、利润分配情况

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

资产负债表日后利润分配情况

经审议批准宣告发放的利润或股利	根据 2025 年 4 月 27 日公司第三届董事会第十三次会议审议通过的《2024 年度利润分配预案及 2025 年度中期分红规划的议案》，公司拟以实施利润分配时股权登记日总股本（扣除回购专户持有股份数）为基数，向全体股东每 10 股派发现金 1.85 元（含税）。上述预案尚待股东大会审议。
-----------------	---

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

十八、其他重要事项

1、分部信息

（1）报告分部的确定依据与会计政策

（一）分部信息

本公司主要业务为物业服务。公司将此业务视为作为一个整体实施管理、评估经营成果。因此，本公司无需披露分部信息。本公司按产品分类的营业收入及营业成本详见本财务报表附注五(二)1 之说明。

（二）PPP 项目合同

1. 香格里拉市餐厨废弃物资源化利用及无害化处理工程特许经营项目

（1）合同概括性介绍

2023 年云南省香格里拉市人民政府以 PPP 模式实施香格里拉市餐厨废弃物资源化利用及无害化处理工程特许经营项目，子公司四川和翔公司中标该项目并作为社会资本合作方。该项目采用 BOT(建设-运营-移交)的运作方式，该项目总投资估算约为 3,474.83 万元。

(2) 公司拥有的相关权利和承担的相关义务

该 PPP 项目合作期为 25.5 年，其中建设期为 0.5 年，特许经营期为 25 年。公司承担建设义务，由公司投资的设施、设备权属归公司所有，由公司行使所有者权利，在 25 年的运营期内拥有其特许经营权。

2. 綦江区生活垃圾渗滤液全量化处理特许经营项目

(1) 合同概括性介绍

2022 年重庆市綦江区人民政府以 PPP 模式实施江区生活垃圾渗滤液全量化处理特许经营项目，子公司麟和瑄公司中标该项目并作为社会资本合作方。该项目采用 BOT(建设-运营-移交)的运作方式，该项目总投资估算约为 4,740.78 万元。

(2) 公司拥有的相关权利和承担的相关义务

该 PPP 项目合作期为 13 年，其中建设期为 1 年，特许经营期为 12 年。公司承担建设义务，在 12 年的运营期内拥有其特许经营权。

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元		
账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	497,750,396.48	510,024,249.33
0-3 月	381,872,922.81	372,226,946.73
3-6 月	59,964,153.20	83,851,317.05
6-12 月	55,913,320.47	53,945,985.55
1 至 2 年	28,888,347.93	14,284,844.84
2 至 3 年	1,842,886.41	1,634,407.19
3 年以上	1,468,179.44	1,836,090.04
3 至 4 年	406,770.16	335,413.09
4 至 5 年	211,993.09	350,111.87

5 年以上	849,416.19	1,150,565.08
合计	529,949,810.26	527,779,591.40

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,707,247.23	32.00%	1,707,247.23	100.00%		1,527,353.67	29.00%	1,527,353.67	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	528,242,563.03	99.68%	11,739,841.68	2.22%	516,502,721.35	526,252,237.73	99.71%	10,287,522.40	1.95%	515,964,715.33
其中：										
账龄组合	519,244,132.14		11,739,841.68	2.26%						
并范围内关联方组合	8,998,430.89									
合计	529,949,810.26		13,447,088.91		516,502,721.35	527,779,591.40		11,814,876.07		515,964,715.33

按组合计提坏账准备：11,739,841.68

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
0-3 月	372,872,731.25	3,728,727.31	1.00%
3-6 月	59,964,153.20	1,798,924.60	3.00%
6-12 月	55,913,320.47	2,795,666.02	5.00%
1-2 年	28,888,347.93	2,888,834.79	10.00%
2-3 年	1,501,325.50	450,397.65	30.00%
3-4 年	29,126.00	14,563.00	50.00%
4-5 年	61,997.38	49,597.90	80.00%
5 年以上	13,130.41	13,130.41	100.00%
合计	519,244,132.14	11,739,841.68	

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	1,527,353.67	495,910.21		316,016.65		1,707,247.23
按组合计提坏账准备	10,287,522.40	1,452,319.28				11,739,841.68
合计	11,814,876.07	1,948,229.49		316,016.65		13,447,088.91

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	316,016.65

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
客户一	25,277,894.47		25,277,894.47	4.77%	252,778.94
客户二	22,428,533.43		22,428,533.43	4.23%	1,016,489.32
客户三	11,388,515.71		11,388,515.71	2.15%	113,885.16
客户四	10,997,507.35		10,997,507.35	2.08%	596,959.35
客户五	10,542,324.85		10,542,324.85	1.99%	444,709.84
合计	80,634,775.81		80,634,775.81	15.22%	2,424,822.61

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	23,133,559.29	4,850,079.79
其他应收款	191,081,589.33	229,373,472.65
合计	214,215,148.62	234,223,552.44

(1) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
民兴物业公司	12,394,958.52	
大世界保洁公司	8,555,602.26	3,000,000.00
成都嘉峰公司	1,831,437.20	1,348,518.48
重庆大疆商业管理有限公司	351,561.31	351,561.31
大正保安公司		150,000.00

合计	23,133,559.29	4,850,079.79
----	---------------	--------------

(2) 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	80,376,328.18	103,406,898.02
履约保证金	87,489,734.68	101,397,988.98
代收代付水电费	15,031,535.01	10,206,696.40
投标保证金	5,615,891.34	11,165,839.41
项目备用金	3,688,607.60	6,207,041.62
其他	5,111,420.09	4,920,844.48
合计	197,313,516.90	237,305,308.91

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	128,586,517.36	146,052,292.91
0-3 月	104,799,518.39	50,782,941.18
3-6 月	3,709,685.01	28,075,249.40
6-12 月	20,077,313.96	67,194,102.33
1 至 2 年	26,747,336.15	45,923,217.49
2 至 3 年	22,867,915.92	20,763,068.20
3 年以上	19,111,747.47	24,566,730.31
3 至 4 年	6,492,450.63	7,728,460.19
4 至 5 年	2,542,577.45	15,264,063.97
5 年以上	10,076,719.39	1,574,206.15
合计	197,313,516.90	237,305,308.91

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备						1,134,778.25	0.48%	896,506.23	79.00%	238,272.02
其中：										
按组合计提坏账准备	197,313,516.90	100.00%	6,231,927.57	3.16%	191,081,589.33	236,170,530.66	99.52%	7,035,330.03	2.98%	229,135,200.63

其中：										
合计	197,313,516.90	100.00%	6,231,927.57	3.16%	191,081,589.33	237,305,308.91	100.00%	7,931,836.26	3.34%	229,373,472.65

按组合计提坏账准备：6,231,927.57

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合并范围内关联方组合	80,376,328.18		
履约保证金组合	87,489,734.68	4,374,486.73	5.00%
账龄组合	29,447,454.04	1,857,440.84	6.31%
其中：0-3 月	22,026,450.29	220,264.50	1.00%
3-6 月	2,226,132.78	66,783.98	3.00%
6-12 月	1,578,189.78	78,909.49	5.00%
1-2 年	1,903,534.80	190,353.48	10.00%
2-3 年	372,783.57	111,835.07	30.00%
3-4 年	51,247.30	25,623.65	50.00%
4-5 年	627,224.27	501,779.42	80.00%
5 年以上	661,891.25	661,891.25	100.00%
合计	197,313,516.90	6,231,927.57	

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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）	
2024 年 1 月 1 日余额	5,608,574.85	187,645.69	2,135,615.72	7,931,836.26
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	-95,176.74	95,176.74		
——转入第三阶段		-37,278.36	37,278.36	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	-772,953.41	-55,190.59	-821,764.69	-1,649,908.69
本期转回				
本期转销				
本期核销			50,000.00	50,000.00
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额	4,740,444.70	190,353.48	1,301,129.39	6,231,927.57

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	坏账准备期末余 额
往来单位一	合并范围内关联 方往来	36,666,288.15	3 个月以内、6 个月 以内、1 年以内、1- 2 年、2-3 年	18.58%	
往来单位二	合并范围内关联 方往来	5,085,512.97	3 个月以内	2.58%	
往来单位三	履约保证金	5,000,000.00	2-3 年	2.53%	250,000.00
往来单位四	履约保证金、其 他	4,623,113.40	3 个月以内、1-2 年、5 年以上	2.34%	231,355.67
往来单位五	合并范围内关联 方往来	4,571,755.15	3 个月以内、6 个月 以内、1 年以内、1- 2 年、2-3 年	2.32%	
合计		55,946,669.67		28.35%	481,355.67

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	348,318,500.00	1,550,000.00	346,768,500.00	346,342,400.00	1,550,000.00	344,792,400.00
对联营、合 营企业投资	24,457,080.51		24,457,080.51	22,706,236.72		22,706,236.72
合计	372,775,580.51	1,550,000.00	371,225,580.51	369,048,636.72	1,550,000.00	367,498,636.72

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单 位	期初余额 (账面价 值)	减值准备 期初余额	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		
大世界保 洁公司	1,378,000 .00						1,378,000. 00	
重庆大正 融信物业 管理有限 公司	300,000.0 0						300,000.00	
重庆益客 精厨餐饮 管理有限 公司		550,000.0 0						550,000.0 0
大正保安 公司	4,800,000 .00						4,800,000. 00	
重庆慧创 商业运营 管理有限 公司		1,000,000 .00						1,000,000 .00

重庆高筹智能工程有限公司	7,000,000.00						7,000,000.00	
重庆大疆商业管理有限公司	500,000.00						500,000.00	
重庆慧壁物业服务有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00	
重庆新大正航空公司	4,080,000.00		1,020,000.00				5,100,000.00	
民兴物业公司	97,000,000.00						97,000,000.00	
青岛融源公司	3,000,600.00			3,000,600.00				
贵阳市大正辉尚智慧城市运营服务有限公司	3,000,000.00						3,000,000.00	
深圳慧链云科技有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
贵阳市大正彗能智慧城市运营服务有限公司	1,020,000.00		3,956,700.00				4,976,700.00	
重报智慧公司	9,750,000.00						9,750,000.00	
重庆大正贵博城市环境服务有限公司	1,530,000.00						1,530,000.00	
重庆新大正美餐餐饮服务服务有限公司	306,000.00						306,000.00	
重庆山清停车场管理有限公司	19,091,000.00						19,091,000.00	
四川和翔公司	140,016,800.00						140,016,800.00	
新大正企业服务（安庆）有限公司	1,020,000.00						1,020,000.00	
合计	344,792,400.00	1,550,000.00	4,976,700.00	3,000,600.00			346,768,500.00	1,550,000.00

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

被投资	期初	减	本期增减变动			期末余额	减值
-----	----	---	--------	--	--	------	----

单位	余额 （账 面价 值）	值 准 备 期 初 余 额	追 加 投 资	减 少 投 资	权益法下 确认的投 资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计 提 减 值 准 备	其 他	（账面价 值）	准 备 期 末 余 额
一、合营企业												
小计												
二、联营企业												
重庆保税港区港佳综合服务有限公司	13,005,252.75				360,080.52						13,365,333.27	
南阳新大正物业服务有限责任公司	3,002,970.48				814,996.31						3,817,966.79	
江西中泽新大正物业股份有限公司	2,277,172.87				-109,403.81						2,167,769.06	
成都嘉峰公司	904,083.02				274,209.45			482,918.72			695,373.75	
海南旅投新大正医疗保障有限公司	2,316,757.60				150,038.23						2,466,795.83	
新大正锐泰智慧能源服务(深圳)有限公司	1,200,000.00			830,361.19	-369,638.81							
雅安雨城大正城市服务有限责任公司			2,250,000.00		-306,158.19						1,943,841.81	
小计	22,706,236.72		2,250,000.00	830,361.19	814,123.70			482,918.72			24,457,080.51	
合计	22,706,236.72		2,250,000.00	830,361.19	814,123.70			482,918.72			24,457,080.51	

4、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,824,536,483.79	2,551,051,051.91	2,568,472,851.44	2,272,564,148.80
其他业务	4,827,272.60		3,402,636.74	
合计	2,829,363,756.39	2,551,051,051.91	2,571,875,488.18	2,272,564,148.80

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	31,159,951.33	29,906,066.38
权益法核算的长期股权投资收益	814,123.70	1,718,421.84
处置长期股权投资产生的投资收益	162,648.29	298,325.08
合计	32,136,723.32	31,922,813.30

6、其他

二十、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
非流动性资产处置损益	634,708.65	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	29,620,018.37	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-7,924,945.23	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-749,948.28	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,661,175.94	
减：所得税影响额	4,976,260.34	
少数股东权益影响额（税后）	8,098,651.05	
合计	5,843,746.18	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	9.45%	0.51	0.51
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.97%	0.48	0.48