

证券代码：002968

证券简称：新大正

公告编号：2021-063

新大正物业集团股份有限公司

2021 年第三季度报告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要内容提示：

1. 董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告的真实、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。
2. 公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)声明：保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。
3. 第三季度报告是否经过审计

是 否

一、主要财务数据

(一) 主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入（元）	546,757,921.32	68.04%	1,443,134,602.22	61.66%
归属于上市公司股东的净利润（元）	42,896,676.12	18.51%	117,283,051.68（注 1）	30.38%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	38,969,621.32	38.66%	107,834,360.05	36.36%
经营活动产生的现金流量净额（元）	—	—	-133,748,947.18	/
基本每股收益（元/股）	0.2636	-21.74%	0.7245	-13.45%
稀释每股收益（元/股）	0.2636	-21.74%	0.7245	-13.45%

加权平均净资产收益率	4.68%	0.04%	13.38%	1.75%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产（元）	1,310,820,391.59	1,232,555,506.35	6.35%	
归属于上市公司股东的 所有者权益（元）	918,342,542.56	850,302,006.73	8.00%	

注 1：公司 2021 年 5 月了实施 2021 年限制性股票激励计划的首次授予以及员工持股平台新合伙人的吸纳，前三季度累计确认股权激励费用 999 万元，影响净利润约 849 万元，预计全年影响约 1,500 万元。如剔除股份支付费用的影响，前三季度公司归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长约 40%。

（二）非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	本报告期金额	年初至报告期末金额	说明
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	1,827,100.77	4,234,621.33	
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	2,606,388.42	6,000,868.03	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	469,419.48	1,322,558.39	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-260,115.16	-403,240.33	
减：所得税影响额	709,512.81	1,685,128.76	
少数股东权益影响额（税后）	6,225.90	20,987.03	
合计	3,927,054.80	9,448,691.63	--

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

（三）主要会计数据和财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

1、资产负债表

科目	2021年9月30日	2020年12月31日	变动比例	主要变动原因
货币资金	425,890,789.74	676,509,280.48	-37.05%	主要系全国业务拓展、股利分红、奖金发放以及购买交易性金融资产等支出
交易性金融资产	60,000,000.00	/	/	购买交易性金融资产
应收账款	373,797,728.72	202,740,087.00	84.37%	主要系公司经营规模扩张，以及9月底公司更名后需与客户接洽变更信息导致部分收款有所延期所致。同时，全国市场拓展，收购民兴物业也有一定影响。
预付款项	11,992,889.62	5,849,691.83	105.02%	公司经营规模扩张，全国市场拓展所致
存货	3,744,003.95	2,355,623.57	58.94%	公司经营规模扩张，在管项目增加以及新增合并民兴物业所致
其他应收款	113,198,982.20	86,209,910.23	31.31%	公司经营规模扩张，在管项目增加以及新增合并民兴物业所致
在建工程	3,276,645.61	6,274,863.97	-47.78%	转固定资产和无形资产
研发支出	5,243,231.32	/	100.00%	公司研发支出

2、利润表

项目	本期发生额	上期发生额	变动比例	主要变动原因
营业收入	1,443,134,602.22	892,709,055.92	61.66%	受益于2020年翘尾收入、2021年市场拓展上的良好表现，并购项目及合资合作项目带来的收入增长，以及增值服务及延伸服务带来的收入增长致营业收入实现大幅度增长
营业成本	1,179,804,157.17	701,788,593.81	68.11%	主要系外地市场及新项目拓展，带来的前期投入增加
税金及附加	9,647,982.41	5,910,586.85	63.23%	主要系公司业务规模扩张带来的合理增长
销售费用	19,710,319.84	14,707,081.33	34.02%	主要系公司业务规模扩张，公司全国拓展人员增加的相应的工资、差旅及投标费用
管理费用	111,528,780.56	79,791,214.84	39.78%	主要系公司经营规模扩大管理人员增加，以及品牌建设费用、股权激励股份支付及收购民兴物业并表费用影响

3、现金流量表

项目	本期发生额	上期发生额	变动比例	主要变动原因
----	-------	-------	------	--------

经营活动产生的现金流量净额	-133,748,947.18	-791,136.52	/	主要系公司进入全国化市场拓展阶段，规模持续扩张，以及部分新拓展优质项目及项目应收账款期较长
投资活动产生的现金流量净额	-86,830,081.12	-157,332,963.44	44.81%	主要系报告期内募集资金现金管理额度下调影响交易性金融资产购买额所致
筹资活动产生的现金流量净额	-31,287,050.65	-43,748,693.32	28.48%	股权激励吸收投资所致
现金及现金等价物净增加额	-251,866,078.95	-201,872,793.28	-24.76%	主要系公司进入全国化市场拓展阶段，规模持续扩张所致

二、股东信息

(一) 普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	4,483	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有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	28.64%	46,624,590	46,624,590		
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	17.28%	28,125,000	28,125,000		
李茂顺	境内自然人	6.91%	11,250,000	11,250,000		
罗渝陵	境内自然人	3.82%	6,217,500	0		
中国银行股份有限公司—华宝先进成长混合型证券投资基金	其他	2.44%	3,969,875	0		
招商银行股份有限公司—交银施罗德新成长混合型证券投资基金	其他	1.97%	3,202,242	0		
陈建华	境内自然人	1.73%	2,812,500	2,812,500		
廖才勇	境内自然人	1.66%	2,700,000	2,700,000		
上海荣巽资产管理中心（有限合伙）—温州荣巽嵩山股权投资合伙企业（有限合伙）	其他	1.60%	2,596,300	0		
中国农业银行股份有限公司—交银施罗德精选	其他	1.47%	2,394,805	0		

混合型证券投资基金					
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类		数量	
		股份种类	数量		
罗渝陵	6,217,500	人民币普通股		6,217,500	
中国银行股份有限公司—华宝先进成长混合型证券投资基金	3,969,875	人民币普通股		3,969,875	
招商银行股份有限公司—交银施罗德新成长混合型证券投资基金	3,202,242	人民币普通股		3,202,242	
上海荣巽资产管理中心(有限合伙)—温州荣巽嵩山股权投资合伙企业(有限合伙)	2,596,300	人民币普通股		2,596,300	
中国农业银行股份有限公司—交银施罗德精选混合型证券投资基金	2,394,805	人民币普通股		2,394,805	
深圳市创新投资集团有限公司	2,313,750	人民币普通股		2,313,750	
中国光大银行股份有限公司—国投瑞银创新动力混合型证券投资基金	2,056,676	人民币普通股		2,056,676	
朱蕾	1,868,800	人民币普通股		1,868,800	
中国建设银行股份有限公司—华宝研究精选混合型证券投资基金	1,757,800	人民币普通股		1,757,800	
招商银行股份有限公司—汇添富绝对收益策略定期开放混合型发起式证券投资基金	1,589,870	人民币普通股		1,589,870	
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇四人为一致行动关系。公司未知其他股东之间是否存在关联关系或是否为一致行动人。				
前 10 名股东参与融资融券业务情况说明(如有)	公司未知前 10 名股东是否参与融资融券业务。				

(二) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

三、其他重要事项

适用 不适用

2021 年 1-9 月，公司实现营业收入 14.43 亿元，较上年同期增长 61.66%。市场拓展持续大力推进，合资合作及并购带来的既有项目及新拓项目新增收入，延伸服务及增值服务的持续提升，使得前三季度营业收入实现大幅度增长。

2021 年 1-9 月，公司实现归属于上市公司股东的净利润 11,728 万元，较上年同期增长 30.38%。随着

公司全国化的顺利推进，市场拓展屡创新高，在管项目数量及规模快速增加，净利润维持高增长。

2021 年作为公司新一轮“五五战略”实施第一年，公司极其注重战略推进中的基础打造，报告期内，在包括市场的全国化拓展发力、组织结构优化及调整、人才的培育与招聘、整体激励体系的完善建设、品牌的推广等方面，都投入了极大的力度与成本，并取得了一定的成绩。

（一）持续加大市场拓展

2021 年 1-9 月，公司新拓展项目中标总金额约 14 亿元，新签约合同年金额约 6.4 亿元，较去年同期增长超过 160%，其中重庆以外区域市场拓展量占比超 80%。第三季度新签约的长江师范学院、深创投广场、天津党校、成都地铁 1 号线项目等重大项目，为公司未来发展夯实了基础。

截至目前，公司业务覆盖全国 24 个省、直辖市，遍布华北、华南、华东、西南等全国大部分地区，为 76 个城市提供物业管理服务，全国化推进战略实施良好。

截至 2021 年 9 月 30 日，公司在管项目数量达到 461 个，较年初增加 92 个，第三季度新进项目数量 57 个。其中重庆以外区域今年累计新进项目 68 个，较年初增加 42.5%。良好的市场拓展带来大量新进项目，新项目入场前期必需的员工培训、固定资产及耗材投入等原因，导致项目前期成本较高。随着项目逐渐成熟，相应的成本将回归到正常水平。

（二）组织架构完善与调整

自 2020 年推动全国化战略以来，公司注重强化后台的职能支撑，建立了创新业务孵化中心、智慧城市运营中心、深圳慧链云科技有限公司，由后台统一进行创新业务及信息化工作的研发，对业务进行支撑；同时在业务前端初步实现了以重点中心城市为核心，拉动辐射周边省市的全国化布局，建立了包括北京、深圳、上海、南京、长沙等在内的十大重点中心城市公司，并完成了重点中心城市公司的团队搭建，实现了业务的分布式前端有力推进。

2021 年 1-9 月，重点中心城市公司合计实现新签约合同年金额约 4.2 亿，占比超过 65%。其中，北京公司、深圳公司、南京公司分别实现约 8,000 万、8,100 万、5,800 万新签约合同年金额，展现出城市公司良好的自主拓展能力。

（三）人才培育情况

公司高度重视并充分认识人才培育的重要性，持续完善人才体系建设，以满足公司快速发展时期对人员数量与质量的要求。2021 年 1-9 月份，集团总部及业务条线共引进中高层人才 30 余人，充实管理团队力量；同时，积极开展多层次的培训与人才发展项目共 558 场次，助力员工效能提升。

（四）优化股权激励体系建设

报告期内，公司持续完善中长期股权激励体系建设，搭建了针对各层面合伙人的长期激励机制。第一层面激励机制为上市公司层面的员工激励，针对公司中高管分阶段进行股权激励，如今年已经实施的针对核心骨干的限制性股票激励计划；第二层面激励机制针对员工持股平台已持股的中高管，公司持有合伙平台股份的中高管自愿参照上市公司员工股权激励的方案，与公司的业绩考核挂钩，按考核实施解锁，激发老员工持续奋斗；第三层面激励机制针对重点中心城市管理团队，公司与城市公司管理团队按合伙人机制共同合伙创业，增强城市公司团队干事创业的积极性。

（五）完成公司名称变更

公司于 2021 年 9 月 15 日正式由“重庆新大正物业集团股份有限公司”变更为“新大正物业集团股份有限公司”。公司作为专注于城市公共建筑与设施管理的专业化物业集团，经过 20 余年砥砺发展，已以重庆为主的区域公司成长为全国化公司，此次名称去地域化，有利于提升公司在外地市场的竞争力，能够有效推进公司全国化的战略定位及发展布局，有利于公司的长期发展和全体股东的利益。

（六）其他对公司经营产生影响的事项

1、防疫持续推进及政策的影响

作为维持社会日常运行的基础性行业，公司持续在防疫物资、防控措施、人员等方面进行大量投入，疫情相关减免类的社保优惠年内逐步到期；同时，根据 2021 年 4 月份《重庆市人力资源和社会保障局重庆市财政局国家税务总局重庆市税务局关于 2021 年社会保险缴费有关问题的通知》（渝人社发〔2021〕15 号），报告期内公司符合的重庆市困难行业企业社会保险单位缴纳基数上调，截止报告期，影响净利润金额约 1,335 万元，超去年净利润的 10%，预计全年影响约 1,700 万元。受上述整体环境及政策影响，公司人工成本有所上涨。

2、股权激励的股份支付

公司于 2021 年 5 月实施了 2021 年限制性股票激励计划的首次授予以及员工持股平台新合伙人的吸纳，前三季度累计确认股权激励费用 999 万元，影响净利润约 849 万元，预计全年影响约 1,500 万元。如剔除股份支付费用的影响，前三季度公司归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长约 40%。

3、收缴率情况

报告期内，公司应收账款较年初增长 84.37%，主要是来自公司经营规模快速扩大带来的同比增长，以及 9 月底公司更名后需与客户接洽变更信息导致的部分收款有所延期。截至 2021 年 9 月 30 日，公司应收账款账期在半年以内的约 3.61 亿元，占比约 95%。公司历年累计收缴率维持在 98% 以上，现有项目的回款情况较好，延期项目大部分处于物业行业的合理催收期内，公司对应收账款的管理是可控、有效的。

四、季度财务报表

(一) 财务报表

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

2021 年 09 月 30 日

单位：元

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	425,890,789.74	676,509,280.48
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	60,000,000.00	
衍生金融资产		
应收票据		220,685.00
应收账款	373,797,728.72	202,740,087.00
应收款项融资		
预付款项	11,992,889.62	5,849,691.83
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	113,198,982.20	86,209,910.23
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	3,744,003.95	2,355,623.57
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	988,624,394.23	973,885,278.11
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	32,914,874.00	32,914,874.00
投资性房地产	44,030,300.00	44,030,300.00
固定资产	135,151,917.27	129,052,025.52
在建工程	3,276,645.61	6,274,863.97

生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	54,135,191.24	
无形资产	4,693,382.36	5,171,272.30
开发支出	5,243,231.32	
商誉	36,890,696.19	36,890,696.19
长期待摊费用	511,849.75	145,280.46
递延所得税资产	4,353,029.12	4,190,915.80
其他非流动资产	994,880.50	
非流动资产合计	322,195,997.36	258,670,228.24
资产总计	1,310,820,391.59	1,232,555,506.35
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	74,275,343.08	82,512,920.54
预收款项		
合同负债	20,449,452.84	26,141,529.90
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	147,901,300.29	156,895,250.67
应交税费	19,869,376.96	26,820,835.62
其他应付款	60,757,613.61	75,110,725.97
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	1,129,852.63	1,783,303.93
流动负债合计	324,382,939.41	369,264,566.63
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	50,097,790.59	

长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	7,981,503.60	8,196,753.63
递延所得税负债	1,989,043.90	1,853,123.75
其他非流动负债		
非流动负债合计	60,068,338.09	10,049,877.38
负债合计	384,451,277.50	379,314,444.01
所有者权益：		
股本	162,718,500.00	107,464,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	443,016,070.97	461,642,336.82
减：库存股	26,765,550.00	
其他综合收益	9,987,558.51	9,987,558.51
专项储备		
盈余公积	42,744,398.16	42,744,398.16
一般风险准备		
未分配利润	286,641,564.92	228,463,713.24
归属于母公司所有者权益合计	918,342,542.56	850,302,006.73
少数股东权益	8,026,571.53	2,939,055.61
所有者权益合计	926,369,114.09	853,241,062.34
负债和所有者权益总计	1,310,820,391.59	1,232,555,506.35

法定代表人：李茂顺

主管会计工作负责人：刘文波

会计机构负责人：熊淑英

2、合并年初到报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	1,443,134,602.22	892,709,055.92
其中：营业收入	1,443,134,602.22	892,709,055.92
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,316,726,453.24	798,520,921.22
其中：营业成本	1,179,804,157.17	701,788,593.81
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		

保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	9,647,982.41	5,910,586.85
销售费用	19,710,319.84	14,707,081.33
管理费用	111,528,780.56	79,791,214.84
研发费用		
财务费用	-3,964,786.74	-3,676,555.61
其中：利息费用		
利息收入	4,215,512.18	4,111,651.71
加：其他收益	10,792,287.07	12,631,168.11
投资收益（损失以“-”号填列）	1,518,987.39	3,573,718.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		1,018,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,759,417.31	-5,242,343.02
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-2,118.55
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	136,960,006.13	106,166,559.75
加：营业外收入	50,244.11	135,852.38
减：营业外支出	453,484.44	260,795.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	136,556,765.80	106,041,616.63
减：所得税费用	19,411,287.44	15,316,640.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	117,145,478.36	90,724,975.92
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	117,145,478.36	90,724,975.92
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	117,283,051.68	89,956,863.20
2.少数股东损益	-137,573.32	768,112.72
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		

1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	117,145,478.36	90,724,975.92
归属于母公司所有者的综合收益总额	117,283,051.68	89,956,863.20
归属于少数股东的综合收益总额	-137,573.32	768,112.72
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.7245	0.8371
(二) 稀释每股收益	0.7245	0.8371

法定代表人：李茂顺

主管会计工作负责人：刘文波

会计机构负责人：熊淑英

3、合并年初到报告期末现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,295,292,495.62	825,165,086.55
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		

保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	52,538,794.26	19,320,711.65
经营活动现金流入小计	1,347,831,289.88	844,485,798.20
购买商品、接受劳务支付的现金	373,053,369.02	135,410,033.69
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	960,639,751.28	594,409,018.13
支付的各项税费	106,243,159.56	61,253,904.20
支付其他与经营活动有关的现金	41,643,957.20	54,203,978.70
经营活动现金流出小计	1,481,580,237.06	845,276,934.72
经营活动产生的现金流量净额	-133,748,947.18	-791,136.52
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	70,000,000.00	340,000,000.00
取得投资收益收到的现金	1,518,987.39	3,573,718.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	18,978.49	127,061.86
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	71,537,965.88	343,700,780.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18,837,334.91	1,033,743.81
投资支付的现金	130,000,000.00	500,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	9,530,712.09	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	158,368,047.00	501,033,743.81
投资活动产生的现金流量净额	-86,830,081.12	-157,332,963.44
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	32,215,550.00	1,050,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	5,450,000.00	1,050,000.00
取得借款收到的现金		

收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	32,215,550.00	1,050,000.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	59,465,200.00	44,798,693.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	360,000.00	300,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	4,037,400.65	
筹资活动现金流出小计	63,502,600.65	44,798,693.32
筹资活动产生的现金流量净额	-31,287,050.65	-43,748,693.32
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	-251,866,078.95	-201,872,793.28
加：期初现金及现金等价物余额	668,972,138.13	617,594,530.60
六、期末现金及现金等价物余额	417,106,059.18	415,721,737.32

(二) 财务报表调整情况说明

1、2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

√ 适用 □ 不适用

是否需要调整年初资产负债表科目

√ 是 □ 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	676,509,280.48	676,509,280.48	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	220,685.00	220,685.00	
应收账款	202,740,087.00	202,740,087.00	
应收款项融资			
预付款项	5,849,691.83	4,831,856.96	-1,017,834.87
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	86,209,910.23	86,209,910.23	
其中：应收利息			
应收股利			

买入返售金融资产			
存货	2,355,623.57	2,355,623.57	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	973,885,278.11	972,867,443.24	-1,017,834.87
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	32,914,874.00	32,914,874.00	
投资性房地产	44,030,300.00	44,030,300.00	
固定资产	129,052,025.52	129,052,025.52	
在建工程	6,274,863.97	6,274,863.97	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		1,017,834.87	1,017,834.87
无形资产	5,171,272.30	5,171,272.30	
开发支出			
商誉	36,890,696.19	36,890,696.19	
长期待摊费用	145,280.46	145,280.46	
递延所得税资产	4,190,915.80	4,190,915.80	
其他非流动资产			
非流动资产合计	258,670,228.24	259,688,063.11	1,017,834.87
资产总计	1,232,555,506.35	1,232,555,506.35	
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	82,512,920.54	82,512,920.54	
预收款项			
合同负债	26,141,529.90	26,141,529.90	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			

代理承销证券款			
应付职工薪酬	156,895,250.67	156,895,250.67	
应交税费	26,820,835.62	26,820,835.62	
其他应付款	75,110,725.97	75,110,725.97	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	1,783,303.93	1,783,303.93	
流动负债合计	369,264,566.63	369,264,566.63	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	8,196,753.63	8,196,753.63	
递延所得税负债	1,853,123.75	1,853,123.75	
其他非流动负债			
非流动负债合计	10,049,877.38	10,049,877.38	
负债合计	379,314,444.01	379,314,444.01	
所有者权益：			
股本	107,464,000.00	107,464,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	461,642,336.82	461,642,336.82	
减：库存股			
其他综合收益	9,987,558.51	9,987,558.51	
专项储备			
盈余公积	42,744,398.16	42,744,398.16	
一般风险准备			
未分配利润	228,463,713.24	228,463,713.24	
归属于母公司所有者权益合计	850,302,006.73	850,302,006.73	
少数股东权益	2,939,055.61	2,939,055.61	

所有者权益合计	853,241,062.34	853,241,062.34	
负债和所有者权益总计	1,232,555,506.35	1,232,555,506.35	

调整情况说明

2、2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

√ 适用 □ 不适用

资产负债表			
项 目	2020年12月31日	新租赁准则调整影响	2021年1月1日
预付款项	5,849,691.83	-1,017,834.87	4,831,856.96
使用权资产		1,017,834.87	1,017,834.87

(三)审计报告

公司第三季度报告未经审计。

新大正物业集团股份有限公司董事会

2021 年 10 月 19 日