

公司代码：600565

公司简称：迪马股份

重庆市迪马实业股份有限公司 2023 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、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性、准确性、完整性，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。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带有强调事项段、持续经营重大不确定性段落、其他信息段落中包含其他信息未更正重大错报说明的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2023 年度财务报表出具了带“与持续经营相关的重大不确定性”段落无保留意见的审计报告，公司董事会对该意见涉及事项出具了专项说明，监事会对此发表了意见，具体内容详见公司同日披露的《董事会及监事会关于带“与持续经营相关的重大不确定性”段落无保留意见审计报告的专项说明》。

四、公司负责人潘川、主管会计工作负责人易琳及会计机构负责人（会计主管人员）张小峰声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经立信会计师事务所审计，公司合并报表归属于母公司股东的净利润-3,650,897,874.50元，公司母公司2023年度实现的净利润363,030,063.32元，根据公司章程规定，提取10%的法定盈余公积金计36,303,006.33元，加上年初未分配利润1,175,994,774.86元，减2022年度利润已分配的0元，本次可供分配的利润为1,502,721,831.85元。

综合考虑目前行业环境、市场现状及未来发展趋势，结合公司发展现状、业绩亏损、债务情况及资金安排，为提高公司财务的稳健性和抗风险能力，实现公司持续、稳定、健康的战略发展，更好地维护全体股东的长远利益，公司拟不进行利润分配，资本公积不转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、 是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的行业风险、市场风险等，敬请查阅“管理层讨论与分析”中关于“报告期内公司所处行业情况”、“关于公司未来发展的讨论与分析”中的内容。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	9
第四节	公司治理.....	46
第五节	环境与社会责任.....	61
第六节	重要事项.....	63
第七节	股份变动及股东情况.....	83
第八节	优先股相关情况.....	88
第九节	债券相关情况.....	89
第十节	财务报告.....	93

备查文件目录	1、载有法定代表人、主管会计工作责任人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
	2、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。注册会计师对公司控股股东及关联方占用资金情况的专项说明。
	3、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件的正本及公告。

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
东银控股	指	重庆东银控股集团有限公司
东原地产	指	东原房地产开发集团有限公司
迪马工业	指	重庆迪马工业有限责任公司
东原仁知	指	东原仁知城市运营服务集团股份有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	重庆市迪马实业股份有限公司
公司的中文简称	迪马股份
公司的外文名称	DIMAHOLDINGSCo.,Ltd
公司的外文名称缩写	DIMA
公司的法定代表人	潘川

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李俊杰	杨丽华
联系地址	重庆市南岸区南滨路东原1891D馆4楼	重庆市南岸区南滨路东原1891D馆4楼
电话	023-81155758	023-81155759
传真	023-81155761	023-81155761
电子信箱	lijunjie0619@dima.cn	yanglihua@dima.cn

三、 基本情况简介

公司注册地址	重庆市南岸区长电路8号
公司注册地址的历史变更情况	无
公司办公地址	重庆市南岸区南滨路东原1891D馆4楼
公司办公地址的邮政编码	400060
公司网址	www.dima.cn
电子信箱	cqdimagf@163.com

四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	重庆市南岸区南滨路东原1891D馆4楼公司董秘办

五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	迪马股份	600565	无

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	深圳市福田区香梅路 1061 号中投国际商务中心 A 座 14 楼
	签字会计师姓名	付忠伟、杨艳
公司聘请的会计师事务所（境外）	名称	
	办公地址	
	签字会计师姓名	
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	
	办公地址	
	签字的保荐代表人姓名	
	持续督导的期间	
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	
	办公地址	
	签字的财务顾问主办人姓名	
	持续督导的期间	

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2023年	2022年	本期比上年同期增减 (%)	2021年
营业收入	18,301,217,290.60	22,789,188,048.25	-19.69	20,463,211,063.88
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	18,264,367,817.53	22,768,217,713.13	-19.78	20,427,577,740.18
归属于上市公司股东的净利润	-3,650,897,874.50	-3,497,124,156.74	不适用	-2,053,610,386.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,979,596,729.50	-3,135,056,121.03	不适用	-2,093,130,348.85
经营活动产生的现金流量净额	1,115,643,107.98	1,929,834,838.52	-42.19	-2,340,920,855.49
	2023年末	2022年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2021年末
归属于上市公司股东的净资产	1,464,922,385.23	5,067,752,728.98	-71.09	8,617,935,664.68
总资产	56,488,600,490.39	70,370,785,333.85	-19.73	85,873,346,842.60

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2023年	2022年	本期比上年同期增减(%)	2021年
基本每股收益(元/股)	-1.47	-1.40	不适用	-0.84
稀释每股收益(元/股)	-1.47	-1.40	不适用	-0.80
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-1.20	-1.25	不适用	-0.86
加权平均净资产收益率(%)	-106.59	-51.82	减少54.77个百分点	-20.91
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-79.23	-44.66	减少34.57个百分点	-21.36

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、 境内外会计准则下会计数据差异**(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况**

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

九、 2023 年分季度主要财务数据

单位: 元 币种: 人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	4,471,002,967.44	5,104,613,037.25	4,341,127,127.95	4,384,474,157.96
归属于上市公司股东的净利润	-100,252,400.30	145,178,115.08	-430,575,619.93	-3,265,247,969.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-5,874,433.78	249,953,912.98	-262,371,989.73	-2,961,304,218.97
经营活动产生的现金流量净额	243,294,303.00	776,256,716.25	-224,721,024.44	320,813,113.17

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、 非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

非经常性损益项目	2023 年金额	附注(如	2022 年金额	2021 年金额
----------	----------	------	----------	----------

		适用)		
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	21,351,649.41	说明 1	41,395,348.22	11,749,823.04
计入当期损益的政府补助, 但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	26,369,247.05	说明 2	41,972,688.13	35,390,855.33
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	-51,830.82		10,885.84	-15,923.16
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			59,701.84	
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而产生的各项财产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	47,921,127.16	说明 3	32,725,509.66	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益				
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用, 如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付, 在可行权日之后, 应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-98,458,702.23	说明 4	-89,129,143.56	17,348,513.00
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或				

有事项产生的损益				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-709,938,314.43	说明 5	-421,524,242.73	-4,123,585.54
其他符合非经常性损益定义的损益项目			-597,032.41	-4,297,756.72
减：所得税影响额	-4,039,233.08		-39,008,862.30	13,602,593.30
少数股东权益影响额（税后）	-37,466,445.78		5,990,613.00	2,929,370.13
合计	-671,301,145.00		-362,068,035.71	39,519,962.52

注：说明详见“第十节财务报告”中“二十、补充资料：1、当期非经常性损益明细表”

对公司将《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》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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，应说明原因。

适用 不适用

十一、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	4,562,951,790.80	4,464,493,088.57	-98,458,702.23	-98,458,702.23
交易性金融资产	196,954.12	145,123.30	-51,830.82	-51,830.82
合计	4,563,148,744.92	4,464,638,211.87	-98,510,533.05	-98,510,533.05

十二、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

公司是一家致力于发展以专用车和机器人制造为核心的智能制造板块、以地产开发和城市更新为核心的城市运营板块、及以物业服务和医疗康养为核心的智慧民生板块作为三大业务体系，依托各板块的核心技术与资源优势，多元发展的同时相辅相成，协同构建“城市大服务”生态型能力的综合性发展企业。

2023 年实现营业收入 183.01 亿元，同比下降 19.69%，城市运营板块主营业务收入占比 87.87%；归属于上市公司股东的净利润-36.51 亿元；资产规模 564.89 亿元，同比减少 19.73%；净资产 80.71 亿元，同比下降 35.12%；经营性现金净额 11.16 亿元，同比减少 42.19%。

——2023 年公司发展面临的外部环境：

2023 年宏观经济企稳修复，人均收入温和回升，前期积压的需求也逐步释放，消费温和恢复，基建投资维持增长，全年 GDP 增速回升 2.2 个百分点至 5.2%。就房地产行业而言，虽然报告期内稳楼市的政策持续出台，如央行持续引导贷款利率下行、“认房不认贷”实行、部分地方松绑限购政策等等，但居民处于对于房价下行的担忧以及对于部分房企交付风险的顾虑，预防式储蓄行为仍然存在。在此背景下，从国家统计局发布 2023 年全年房地产开发投资与销售数据来看，全年房地产市场供需两端仍面临压力，数据持续下滑。全国房地产开发投资额同比下降 9.6%；房地产新开工面积同比下降 20.4%；全年新建商品房销售金额 11.7 万亿同比下降 6.5%；其中现房销售同比增长 19.3%，期房销售同比下降 10.8%，一线城市房价同比下行，二三线城市房价同比有所回升，但绝对水平仍偏低。房地产开发资金来源中本年到位资金 19.1 万亿同比下滑 13.6%，地产产业链整体经营压力大。

——2023 年公司业绩情况：

受房地产行业整体市场持续下行影响，公司房地产部分项目销售价格存在下降的情况，需根据会计准则的要求对资产减值测试并提取合理的减值准备，资产减值损失及信用减值损失总额为 -29.11 亿元，导致公司利润亏损；另一方面，报告期内并表口径销售金额同比下降约 7.65%，相应回款金额的减少对开发支付产生较大压力，增加了项目营运成本及费用，部分项目开发建设周期有所延长，后续可能进一步降低项目收益。2023 年 12 月 31 日，迪马股份合并资产负债表的现金及现金等价物余额为人民币 13.00 亿元，一年内到期的银行借款和其他借款合计人民币 103.66 亿元。基于流动性风险考虑，公司审计机构立信会计师事务所对公司 2023 年财务报告发表了带与持续经营相关的重大不确定性部分的无保留意见审计意见。

在房地产业务销售下降及回款压力下，公司持续通过展期、降息及先本后息等方式，保持流动性稳定。2023 年公司有息负债总额 143.77 亿元，同比下降 8.11%，筹资活动产生的现金流净额为 -21.89 亿元，债务仍呈现净偿还状态，实现经营性现金流净额 11.16 亿元。公司在面临巨大流动性压力的情况下，全体管理层与核心员工始终坚持“不躺平，活下来”，努力稳定生产经营，全力保证项目交付进度和交付品质，以保障财务安全；提升公司资金管理能力和精细化运营水平，降本增效，颗粒归仓；优化组织结构及绩效，保障核心骨干人员的稳定及效率，打磨更强的耐力和韧劲；根据市场及自身策略不断灵活变向、变速，拓展轻资产业务及非房业务，寻找新方向，逐步走出困境。

1、智能制造业务布局“出海”，积极拓展海外市场

报告期内，迪马工业专用车稳定国内市场的同时，逐步聚焦海外，挖掘和探索重点市场，积极建立稳定的销售渠道和合作伙伴关系，提升品牌在海外市场的知名度，为后期“出海”战略奠定发展基础。公司精心孵化“廷捷”和“澳汀”两个机器人品牌，配备卓越的研发团队并开拓国内外销售网点，搭建销售平台，通过果园服务机器人、消防机器人及清洁机器人三大智能产品逐步实现国内国际双向业务的全面发展。

2、持续赋能智慧民生服务，助力未来发展

报告期内，公司旗下物业公司东原仁知在管面积新增近 20%，坚持科技投入，打造全方位、立体化的安全智慧社区，继续实施涵盖住宅、商业、写字楼、政府公建、产业园区、医院、大使馆等多元化服务业态组合战略；结合医疗康养品牌“常青社”，着力推进医疗康养产业的项目落地和规模化运营，专注医养结合，研发银发个性化需求的社区居家智慧养老集成平台，双向赋能智慧民生业务稳定增长。

3、拓展建销服业务，重转轻寻求突破

报告期内，面对房地产市场的持续下行压力，公司全力保交楼保交付，发挥在产品力、线上获客力等方面的竞争优势，拓展代建、代销等轻资产业务，建立建销服运营体系，努力跨越行业转折与阵痛期。

4、维持信用稳定，全力保障流动性安全

报告期内，公司获得远东资信评估有限公司给予的信用跟踪评级维持 AA+，维持信用等级不变；报告期内，公司稳定经营力保交付，力争存续融资展期及续贷，2023 年 4 月中旬中泰资管-SAC 大厦信托受益权资产支持专项计划资产支持证券顺利获得三年续期，完成非公开发行住房租赁专项公司债券的付息支付并获得投资者不行使回售选择，持续得到金融机构的信任及资本市场的认可。

5、组织结构调整优化，实现高效能管理

报告期内，公司积极应对市场行情现状，持续性完善、优化内部组织架构，实现精简高效管理，深推降本增效。在组织架构方面，公司报告期内不断进行战略性调整，完成一系列组织变革、战力提升、平稳增效等动作，保留核心人才的稳定性，保障核心人才的薪酬福利和职业发展。

（二）分板块重点工作情况

详见三、报告期内公司从事的业务情况

二、报告期内公司所处行业情况

2023 年，国内外环境仍然复杂，全球地缘政治风险、美联储持续加息也带来全球资本市场动荡。出口下行与国内房地产市场调整一定程度压制了内需恢复，对于经济增长、就业、物价均带来不同程度压力。我国稳增长政策持续加码，整体经济仍保持回升势头，基本处于稳健区间。

1、智能制造板块

1) 专用车制造

从专用车细分领域来看，2023 年是新能源车市场占有率继续提升的一年，由 2022 年 25.6% 提升至 2023 年 31.4%，随着新能源车技术进步、供给升级持续迭代，后续专用汽车市场也逐步从传统能源向新能源继续转型；专用车出口高速发展也是 2023 年的重要变化之一，全年专用车出口 3.6 万台，同比增长高达 48%，虽然防弹车市场因国民支付习惯的改变需求量略有降低，但海外市场空间仍大；同时，在“安全生产”愈加重要的当下，消防、医疗、应急通信救援等公共

安全与应急类集成车市场需求增加，特别是对医疗救护、消杀防范、应急通信等专用车辆的需求。此外，伴随居民服务消费逐步恢复，出行需求旺盛，机场客运量较 2022 年明显改善，也有利于机场类专用车市场恢复常态化。

2) 机器人业务

近两年来，在产业政策的支持下，工业机器人与服务业机器人整体稳健发展。国家不断完善发展智能制造的产业政策，加快推进传统制造业的智能转型，鼓励支持工业企业向智能化方向发展，虽然 2023 年工业机器人产量虽然同比下滑 2.2%，但 2023 年工信部、科技部等多部门发布《“机器人+”应用行动实施方案》，进一步支持及推动工业机器人发展。2023 年服务业机器人产量同比增长 23.3%，服务业机器人中医疗机器人、消防机器人等新型机器人市场规模也逐渐增加。随着新一代信息技术、生物技术、新能源技术、新材料技术与机器人技术的不断融合，机器人的功能和性能将得到极大的提升，将进一步推动机器人的应用和发展。

2、城市运营板块

1) 地产开发

2023 年在“因城施策”总基调指导下，除了中央层面加大稳定房地产市场以外，各地方政策也继续出台大面积利好政策，包括前期政策相对偏紧的一线城市，也放松“认房不认贷”政策，二三线城市也加大支持力度，包括降低首付比例、降低房贷利率、放松限购限售、增加公积金贷款额度、房票安置、购房补贴等积极政策。但受居民观望情绪影响，全年整体房地产仍呈现供需两弱，市场持续下行。

1、开发投资

从投资业态看，住宅投资仍是主流。2022 年全国房地产开发投资同比下降 9.6%，其中住宅投资占比 75.6%，金额较上年下降 9.3%，降幅小于商业地产等非住宅投资（-10.5%）。全国住宅类用地成交土地规划建筑面积同比下降 26.4%，在地产销售走弱以及资金周转偏紧背景下，房企拿地意愿也明显降低。

2、施工与新开工

2023 年全年施工面积较去年下降 7.2%，新开工面积下降 20.4%，跌幅明显大于整体施工面积和地产销售面积，在地产销售持续走弱以及房企流动性压力仍大的背景下，投资回报率下降以及新增融资受限等原因仍在压制新项目开工意愿。

3、销售面积、销售金额与平均销售价格

全年全国新建商品房销售面积和销售金额分别为 11.17 亿平方米和 11.66 万亿元，较上年分别下降 8.5 和 6.5 个百分点。百城样本住宅价格平均为 16185 元/平方米，同比基本持平 2022 年。

从地区看各地房地产销售继续走弱，且下滑幅度分化情况明显，一线城市刚需相对较为充足，东部地区地产销售跌幅相较较小，销售金额同比下滑 5.7%，好于全国平均水平，而中部、东北地区销售金额分别同比下降 11.2%、7.8%。

总体而言，房地产市场多方承压，房价和成交规模均偏弱，供应端和需求端的活跃度都较低，居民出现较明显的观望情绪，地产销售持续走弱。但从长远看，我国居民资产负债表相对健康，近两年储蓄大幅新增，后续伴随政策持续加码稳定居民预期，以及更平衡的新型城镇化布局铺开，积压在一线城市的地产购买力有望助推二三四线城市购房需求的逐步释放，地产需求有待稳步。

2) 城市更新

2023 年城中村改造等“三大工程”建设是稳增长的重要抓手，4 月、7 月政治局会议均明确强调积极稳妥推进特大城市城中村改造，7 月政策细则出台，中央经济工作会议继续予以强调，央行也新增 5000 亿 PSL 额度支持，各地城市更新有望加快推进。广州等部分城市已先行先试，各地纷纷积极探索新模式、新路径，“政企合作”成为推动城市更新进入快车道、助力城市高质量发展的重要机制，城市更新为商业管理行业带来新的发展机遇。

3、智慧民生板块

1) 物业服务

2023 年，“保交楼”政策积极推进，同时现房销售增加也推动房企加快现房竣工，全年地产竣工面积同比增长 17%。根据中指研究院数据，从港股上市企业管理规模来看，2023 年上半年，上市企业在管面积均值达 1.4 亿平方米，同比增长 27.7%，增速略高于去年同期水平（24.4%）。分结构看，根据已公布的 2023 年上半年数据，央企表现依然最为突出，营收保持超 20% 的速度增长，地方性国企同比增长 18.44%，而民营物企表现也较稳健，营收均值同比增速 6.7%，整体体现出集中度提升、强者更强的局面。目前高质量发展成行业“主旋律”，在行业发展回归服务本质的背景下，物业服务企业基于自身服务能力形成的差异化服务品质正在成为评估企业发展能力的重要因素。以品质服务提高满意度，赢得业主信赖是物业服务企业的共识和趋势，并将引领行业朝着更加健康、可持续的方向发展。

2) 医疗康养

随着我国人口老龄化进程加速，劳动年龄人口的下降，老年人口抚养比上升，根据国家统计局最新人口数据显示，至 2023 年末，中国 65 岁及以上人口 2.2 亿，占全国总人口的比例由 2022 年 14.9% 提升至 2023 年 15.4%，未来养老需求将逐步增加。与此同时，伴随人均 GDP 的持续提升，老年群体消费市场不仅体量增加，且需求更加多元，结合海外经验来看，老年人消费倾向也较高。目前我国的养老相关企业还在不断探索及完善过程中，配套的专业医护人员，老年保健护理用品及成熟市场化的养老保健服务机构都仍较缺乏。目前我国已逐渐形成的“9073”养老格局，即 90% 左右的老年人都在居家养老，7% 左右的老年人依托社区支持养老，3% 的老年人入住机构养老，将伴随康养政策体系的完善，产业生态体系的形成而逐步优化。

三、报告期内公司从事的业务情况

报告期内公司从事的智能制造、城市运营和智慧民生三大业务板块的情况如下：

（一）智能制造板块

1、专用车制造

1) 业绩基本稳定

迪马工业整体订单收入、毛利润、净利润较去年略有下降，实现营业收入 7.91 亿元，较去年减少 17.70%，毛利率同比减少 2.13 个百分点。报告期内，随着支付方式的变化，防弹车市场需求下降，但公司消防市场、应急市场、公安市场及运营商市场仍保持第一的市场占有率；随着应急专用市场需求的提升，大型应急通信车订单同比增长约 39.16%；新能源车订单同比增长 177%。

报告期内，迪马工业跻身 2023 制造业民营企业 100 强，荣获“重庆市技术创新示范企业”、“重庆市企业创新奖”、“重庆市人工智能产业发展联盟理事单位”、“重庆市优秀民营企业”等称号，这是对迪马工业技术实力的认可。

2) 持续创新投入，开发新技术

迪马工业生产经营秉承创新理念，持续投入研发费用，报告期内公司开展了应急通信、作业救援、纯电动飞机牵引车、飞机电源车、安全靠机系统、移动 CT 医疗车等 36 个研发项目，开发了增程式防弹运钞车、核生化多功能侦检消防车、小型器材消防车、超声检查车、移动 CT 车、多连杆扩展机构等 18 个新产品。

报告期内，公司申请与授权专利 101 项，其中发明专利 6 项。公司自主研发完成全国首台核生化多功能侦检消防车，具备核生化侦检和核洗消能力；二级/三级侧拉实现性能提升与验证，并实现了产品市场化；纯电动飞机牵引车应用最新的三电集成技术，提升了电气系统稳定性。

在校企联合研发方面，公司与重庆邮电大学合作承担了重庆市技术创新与应用发展专项重点研发项目《典型场景下特种车辆多模态协同与载运管控系统研发及应用》项目；由公安部物证鉴定中心牵头，多家相关科研院所共同承担国家重点研发计划《污水新冠病毒变种的分布与检测》的项目中，迪马工业参与承担其中子项目《污水中新冠病毒检测分析集成自动化移动装备研究》项目的研究开发。

3) 建设质量管理体系，完成大型保障任务

迪马工业深入推进全流程的质量管控体系，在质量体系建设及评价环节，在产品开发、制造过程及供应商质量管理等环节及质量考核和后期评估等环节，建立一系列细则标准管控文件。报告期内，公司对 21 个省市的应急、消防、运营商、电力、卫生领域的灾害救援、大型活动、应急演练进行了 31 次售后服务技术支持和保障，包括护航神州十六号发射、杭州亚运会、甘肃地震救援等。

4) 积极拓展国外业务，实现出口业务增长

报告期内，迪马工业聚焦非洲、中东及东南亚地区，挖掘重点市场，落地科特迪瓦政府部门项目、香港电信应急通信车项目等。

2、机器人业务

公司旗下“廷捷”及“澳汀”机器人品牌，产品应用涵盖城市应急管理（消防、通信保障、危险事故处理）、农业作业、物流作业、安全巡检和清洁维护等领域。

1) 提升科研投入，稳步实现产品开发

公司“廷捷”消防机器人秉承迪马工业在公安，应急，通讯等领域深耕 20 余年优势，消防灭火机器人销售订单已完成批量下线，其具备流量大、动力强、通过性高、防爆安全等突出优势，有效提高救援效率，保障生命安全；多功能防暴侦检机器人实现订单合约；前侦测通信机器人等产品亮相第 11 届中国国际警用装备博览会，助力智慧公安打造可视、可管、可用信息化能力，为警务实战提供一体化的整体解决方案。

公司“廷捷”研发的智慧农业特种机器人，其自研的“RCU”控制平台技术，打造出行业顶尖的车规级机器人移动底盘，利用平衡、悬挂、摆臂履带轮设计技术，打造全地形底盘技术平台，满足全场景全地形的机器人作业需求，其深入探究现代农业需求与前沿科技的融合，推出了一机多能、模块化、高耐用和易维护的农业植保机器人，为当地农业科技发展提供高效、环保、智能的机器人解决方案。

公司旗下澳汀机器人重点研发无水商用清洁机器人，目前已申请知识产权 66 余项，致力于为商业和工业等领域的客户提供“清洁+”智能解决方案，重新定义智能清洁领域的清洁标准，荣获“全球清洁协会 ISSA 的 INCLEAN 创新卓越奖”等。

2) 布局国际市场，拓展全球化业务

报告期内，公司正式布局海外市场，产品受到海外客户的一致认可，澳汀清洁机器人产品已出口至新加坡、香港、台湾、澳大利亚、沙特等地区。公司目前已在全国设立五大销售及售后服务中心，全国现有 70+服务网点，累计服务面积 1,100 万平方米，累计服务时长 6.6 万小时。

（二）城市运营板块

1、地产开发

报告期内，受市场持续下行的影响，公司房地产整体营业收入 157.42 亿元，同比下降 22.03%，毛利率 12.47%，减少 10.46 个百分点。东原地产全年坚定保障交付工作，保持稳健经营和流动性安全，升级调整组织结构，降本增效，精细化运作，拓展代建、代销业务，助力轻资产业务发展，全力应对行业系统性风险。

1) 保障完成交付工作，稳健经营践行长期主义

东原地产结合公司实际情况与市场环境，做好存量项目开发建设，提升工程质量及服务品质，力保项目按期交付。在依旧严峻的市场环境下，全年共完成 41 个项目 55 个组团约 2.5 万套的交付工作，交付套数较去年增长约 4%。全年完成品质巡检 189 次，涉及重点关注项目 30 个，在项目外立面、公区精装等方面的交付品质较去年提升明显。报告期内，东原地产不断升级融资、投资、营销、运营等各管控体系，力争经营增效提质，荣获“中国房企综合实力 TOP50”、“中国房企品牌价值 TOP30”等荣誉。

2) 大力拓展“建销服”轻资产业务

在稳定重投项目基本盘运营的同时，建立建销服运营体系，形成建销服业务白皮书、建销服业务管理手册，坚持价值创造、一项一策，助力轻重并举的战略转型。报告期内，公司累计共承接 14 个建销服项目，签约金额 2.83 亿元，业务涵盖全过程代建、代销、咨询、代管、城市更新等多种类型。

公司积极尝试梦想家业务模式探索及实施，传承东原地产优秀基因，集成东原地产产品研发、精工品质和供应链优势，致力于为客户提供集设计、定制、软装、家电一体的整施工、主辅材、体家装服务，快速在成都、重庆、武汉、绵阳等 10 余座城市完成布局，累计签约 143 套，签约额 1,224 万元。

3) 产品力持续升级，实现价值传递

东原地产延续“客户价值至上”的核心服务导向，实现产品精益设计，深入挖掘总图布局及单个产品的极限价值；通过创新的“客户价值组”提供对产品价值精准分配的专业辅助支持，实现从市场研究到研发的无缝对接，深度解读客户需求，挖掘产品潜力，并确保产品价值的无损传递至营销和顾客手中。报告期内，旗下项目获得“亚洲人居景观奖实景展示类金奖”、“第十届“园冶杯”专业奖住区景观类(大区)金奖”、“环球人居设计大奖城市更新类银奖”、“伦敦设计大奖国际住宅建筑银奖”等荣誉。

4) 优化内部架构及管理体系，强化营销管理

东原地产积极应对市场变化，调整内部架构及经营策略，优化内部管理水平，颗粒归仓，降本提效。

在营销管理方面，全面发力自获客，构建并提升以线上获客、客户运维、自渠拓客三位一体的营销模式及组织能力，增效减费。在线上获客领域，东原通过专业陪跑+自孵化的形式，打造了一个包括销售和自渠在内的抖音获客团队，基于短直双开的获客模式，月均成交破百套，成交占比达 20%；在此基础上，公司打造《实战大练兵》系列专业课堂，以考带学、以学代练，总结和沉淀了一套开发商抖音平台销售的实战打法，并成功进行专业能力的培训与输出。

2、城市更新

东原致新具备复合空间开发及运营能力，轻重资产并举，依托投、融、建、管、退全周期综合商业管理能力，聚焦于非标准化项目场景，进行城市更新的综合服务一体化整合。目前，东原致新共运营商业项目 6 个，在营总面积 39.1 万方，涵盖购物中心、写字楼、社区商业等。报告期内，东原致新秉承有机更新，长效运营的理念，在城市更新领域围绕“商业+”产品持续建立生态能力，为客户资产提供了良好的长效资管服务方案，跻身中指院 2023 中国房地产品牌价值榜-“中国房地产城市更新领先品牌”。

(三)、智慧民生板块

1、物业服务

1) 业务多样化发展，持续深耕实现规模化

报告期内，在宏观经济环境波动、市场竞争愈加激烈的背景下，东原仁知继续深入打造涵盖住宅、商业综合体、甲级写字楼、政府公建、工业产业园区、医院、大使馆等多元化服务业态组合，实现诸如各大院校、机场、国家电网、地铁、部队、亚运会场馆等新业态的突破。截至2023年12月31日，东原仁知在中国的76座城市经营及管理573个物业项目，总在管建筑面积约为60.2百万平方米，同比增长约19.0%。报告期内，公司持续关注市场需求变化，统筹并协同区域间资源共享、优势互补，加强区域与专业BU的横向联合，扩大协同效应，拓宽市场接触面，规划高质量市场发展结构，持续创建城市美好。

2) 持续科技赋能，打造数字化体系

报告期内，东原仁知坚持科技投入，助力包括东驿站小程序、物资采购平台、财务信息系统优化、统一数据中台建设等多个方面数字化建设，全面布局“慧行”、“慧眼”、“慧联”、“慧管”四大智能板块以及IOT智慧社区平台，将安全防范、视频监控、联网报警、指挥调度、应急管理等内容融合于平台，打造全方位、立体化的安全智慧社区，真正实现提质增效。公司全面拥抱AI，利用国内外大模型技术，结合业务情况，不断探索AI与业务结合的场景，目前已在市场管理场景下落地两项应用。

3) 提升品牌知名度，升级服务品质

东原仁知持续深化内部服务体系建设，从物业焕新、现场硬件、客户关系维护、触点服务、小区活动等五大类进行持续发力。通过老友生活节、假期节日等小区活动，增强与客户的深度链接；联动平台、美居、租售打造小区生活集市，为业主提供衣物护理、生活必需品采购、家用电器维护保养、不动产租售等美好生活服务；持续以运营400呼叫中心对全量客户进行分布式全覆盖调研，做到常态化客户服务。报告期内，东原仁知完善制定了《报事管理制度》《品质管理制度》《品质红线及管理风险检查表》等制度，荣获2023中国物业企业综合实力TOP16、2023中国物企超级服务TOP15、2023年国际物管服务可持续发展优秀企业等20余项奖项。在2023年北京赛维咨询客户满意度调查中，东原仁知以91分持续保持行业头部分位线。

2、医疗康养

1) 公司旗下医疗康养品牌“常青社”着力推进医疗康养产业的项目落地和规模化运营，依托居家社区、机构养老、护理康复机构和专科机构四大养老产品，重点布局中高端机构养老和社区居家养老项目。公司拥有适合业务管理需求的养老服务管理信息平台，平台涵盖客户管理、销售合约管理及护理等级标准化评估，与运营、财务、医疗服务管理、品控、运营决策可视化分析(BI)等模块构建完成全业务信息智慧化管理平台。通过医疗+机构+社区站点+居家的医养结合四级联动模式的多场景业务实践，研发出满足老人个性化需求的社区居家智慧养老集成平台—常青社社区养老照护管理平台，该平台涵盖了长者管理、家庭养老床位建设、居家照护服务、居家智慧安全监测管理、助餐服务、线上服务下单、社区居家智慧大屏等功能。报告期内，常青社完成认知症运营管理标准化1.0版本的制定及培训，3家机构获得“认知症友好机构”认证；常青

社入选亿翰智库“综合实力中国康养产业运营商”第 25 名，入围民政部“全国养老服务先进单位和先进个人拟表彰名单”，旗下 2 家机构入选“重庆市第一批智慧养老应用试点示范”等。

2) 报告期内，常青社在重庆奉节县新增两家养老机构，目前经营职业培训学校 1 所，运营养老机构项目 12 个，管理社区服务站点近 50 个，运营床位 2,000 余张，服务 2 万多名客户，业务规模稳定。在教育业务中，公司提供职业技能培训，培训基地建面 2,100 平米，已成为重庆市卫生健康委国家职业技能鉴定所培训基地和鉴定基地，并与国内三甲医院名专家和名医工作室合作，将课程聚焦在中医适宜技术、健康照护、营养与健康等大健康领域专业培训单”。在老年教育领域，“常青秀”是常青社教育旗下中龄模特培训品牌，主要开展中龄模特走秀培训课程，并提供艺术、文化、公益相关的培训及交流服务。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1. 智能制造板块

1) 竞争力的产品及领先的品牌优势

迪马工业致力于打造国内领先的专用车品牌，专注于高技术专用车的研制、生产和销售，建立国内一流的专用车生产线和生产技术管理体系，是极具实力和规模的专用车和应急产业服务商。公司拥有应急救援保障类、防弹运钞类、机场地面设备、机器人、移动服务设备、数智城市等产品线，300 余种产品，旗下防弹运钞车产、应急通信指挥、网络和信息安全、应急救援、医疗消防等系统集成车系列常年位居行业领先地位，是国内应急通信和应急保障类装备及服务的领军企业；机场地面设备系列也极具竞争优势。

2) 先进的研发技术及创新能力

迪马工业秉承创新理念，持续性研发投入。公司积极提升自主研发创新能力，具备通过生产资质审查及知识产权申报的能力。迪马工业不断优化产品并升级生产技术，扩宽产品型谱，积极开发新产品，目前迪马工业及子公司拥有授权和受理 400 余项专利技术和知识产权，长期联合高等院校、研究机构展开合作与专项申报。公司成立智能网络开发团队，通过产品开发生产的应急通信指挥车、超大型国家应急移动指挥平台、应急基站车、后勤保障车、现场处置车等车型分别搭载了公司拥有自主知识产权的多车互联通信系统、集中控制系统、多网融合通信系统、远程监控系统、前线应急指挥系统等智慧物联系统，为客户解决信息互联等现实需求。

3) 优秀的质量管控和售后服务体系

迪马工业优化合格证出具流程、售后费用流程和新建公告样车检验流程，制定合格证出具管理制度、公告样车检验管理制度，建立机器人 APQP 体系文件；通过 ISO9001、ISO14001、ISO45001、ISO27001 及售后七星管理体系监督审核，采用客户沟通、反馈、投诉机制三级管理模式，多维度保障产品质量。公司拥有 GB/T27922 售后服务体系完善程度认证证书、GB/T22080 信息安全管理体系认证证书，优化客户车辆交付前检查（PDI）工作，提高客户车辆使用的满意

度；质量部门和服务部门形成定期交流沟通机制，通过培训使服务人员和质量管理人員形成协作流程，使客户反馈能得到最快捷的响应和反馈，为客户和带来优质的用户体验。

4) 拥有专业智能机器人产品线

公司旗下机器人业务拥有专业团队，澳汀机器人依托于高校实验室资源，创新变革商用清洁机器人技术，独立研发出万平厘米级 SLAM 导航技术、清洁自适应压力与转速技术和拥有 8 类 20 个传感集成的 HIAT-3D-Fusion 环境感知技术，实现了业内具有代差技术领先，未来将逐步打造成世界一流的产研一体化的卓越机器人企业；廷捷机器人聚焦特种机器人和服务机器人领域，利用 20 余年在集成、通信和大制造体系优势，打造专业数据服务平台+智慧应急、智慧安防与智慧农业特种机器人，发展人机交互、运动控制、感知传输、防爆防弹等共性核心技术和产品通用平台，致力于成为特种机器人装备及解决方案服务商。

2. 城市运营板块

1) 供销存平衡精细化管理，逐步轻重并举转化

东原地产坚持稳定经营，保障大批量、高品质、好口碑产品交付，贯穿精细运营及安全管理，基于存货量、存货结构、当地市场及实际去化流速，动态回顾存销比，平衡供销存结构；结合项目刚性资金需求，规划供货节奏，避免断供风险，使项目运营更为合理、稳健，保障公司安全经营、稳定发展。在稳定重投项目基本盘运营的同时，快速建立建销服运营体系，拥有迅速拓展及推进能力，为轻重并举的战略转型助力。

2) 高品质的全产品力竞争优势

东原地产始终坚持“客户价值至上”的产品核心导向，从产品、服务、社区运营三个维度，结合家庭、社区生活痛点、客户生活需求的探究与学习，深度挖掘东原地产产品与服务的迭代升级，形成东原独特的大产品品牌。匠心铸就住宅产品品牌“印长江”、“印”、社区运营产品及品牌“原·聚场”、“童梦童享”，打造了具备迭代、创新、互联与共创的大产品主义，广受客户认可。

3) 保持匹配的企业管理效率

东原地产拥有高效且全面的企业管理体系，组织权责清晰，除在传统的“两管两控”即管计划、管货值，控利润、控现金流有专业稳定输出外，注重在项目具体问题上的解决，且可在集团、区域、项目三层快速穿透打通，快速决策、执行，避免冗余的流程和决策机制影响业务推进。随着市场不断的恶化和低迷，公司在每个阶段均能匹配组织整体战略部署，厘清重点，制定策略，形成“组织-业务-权责-落地”闭环的不断迭代进化，满足房地产市场对于地产运营体系提出越来越苛刻的要求。

4) 优秀的企业文化及保持市场竞争力的人才团队

东原地产以“为新的每一天”为宗旨，拥有符合“进取、敏锐、合作”三原色企业文化特性的优秀员工及团队，不仅具有高共识度、强协同力和凝聚力，还具有高抗压能力及较强的学习能

力。能紧跟市场快速反应，积极创新赋能，为企业向前长远的发展提供了人才保障，也为公司竞争力及企业形象的提升提供了组织保障。

5) 具有城市更新打造能力及经验

东原致新拥有复合空间经营和创新内容孵化的差异化核心竞争力、以长效运营为导向的策规划设计能力及全周期资管能力，打造城市更新项目。公司将过往组织沉淀的全周期业务能力，根据更新业务的特点进行重新规划与整合，拆分为策规咨询服务、EPC 管理咨询、筹开及运营管理、品牌及内容营销服务、资产规划及资管建议等不同模块，以满足客户不同阶段及不同场景的痛点需求。

3. 智慧民生板块

1) 快速发展的优质物业管理服务

东原仁知致力于做城市多元业态综合服务商，打造涵盖住宅、商业综合体、甲级写字楼、政府公建、工业产业园区、学校、医院、大使馆等组合的多元服务业态，坚持“大物业·全价值”的发展战略，形成了住宅与非住双赛道并举的业务格局，IFM（整合设施管理服务）专业赋能的综合服务优势，实现在住宅综合服务、国际综合服务、医疗综合服务、城市综合服务等领域的全面发展；坚持市场化转型，不断创新服务模式，服务范围覆盖华东、华西、华中、西南区域，为客户提供物业城市服务、美好生活服务及涉外、科技、医疗等综合服务，三条业务线相辅相成，有利于东原仁知管理规模持续增长，市场版图持续扩张。

东原仁知用心挖掘客户需求，持续改善服务体验，通过“东御”、增值服务品牌“原·生活”、“原管家”以及创新社区运营产品“原·聚场”，全方位满足客户差异化需求。东原仁知坚持“高成长+客户高满意度”的服务理念，始终把住宅综合服务作为企业发展的基石，不断完善物业服务和运营管理能力，围绕行业特点定制增值服务内容，积累优良的物业服务口碑和企业荣誉；东原仁知加速非住业态发展，挖掘非住项目增值服务机会，创新服务，构建差异化竞争优势。

2) 深耕养老服务与品质

迪马常青社深耕康养多年，积累了丰富的运营经验，对行业具有一定的熟悉度、敏锐度。作为综合型业态的康养连锁公司，常青社结合医疗、养老机构、社区站点及居家上门服务的四级医养结合的服务圈持续深耕布局，更好的实现协同效应及经济效益。公司实现业务结构的多元化发展，以养老服务业务为核心，拓展出大健康职业教育培训、老年教育、银发消费相关服务；依托常青社专业全面的养老服务能力，自中心向周边区域辐射发展，与周边区域的政府及民政、卫生健康委等部门达成深度战略合作，通过提升当地养老设施及服务，打造标杆养老项目，满足老人群体的高品质在地养老需求。

五、报告期内主要经营情况

2023 年实现营业收入 1,830,121.73 万元，同比下降 19.69%；归属于上市公司股东的净利润 -365,089.79 万元，同比下降 4.40%；资产规模 5,648,860.05 万元，同比减少 19.73%；净资产 807,132.41 万元，同比下降 35.12%；经营性现金净额 111,564.31 万元，同比减少 42.19%。其中：城市运营板块实现主营业务收入 1,588,846.44 万元，同比减少 22.37%，智能制造板块实现主营业务收入 79,074.63 万元，同比减少 17.70%。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	18,301,217,290.60	22,789,188,048.25	-19.69
营业成本	15,754,732,071.23	17,619,758,153.31	-10.58
销售费用	903,231,024.99	1,117,015,657.73	-19.14
管理费用	725,012,024.41	726,576,695.73	-0.22
财务费用	337,954,898.66	294,276,096.97	14.84
研发费用	46,326,410.65	60,143,954.21	-22.97
经营活动产生的现金流量净额	1,115,643,107.98	1,929,834,838.52	-42.19
投资活动产生的现金流量净额	-91,325,659.33	286,249,702.54	-131.90
筹资活动产生的现金流量净额	-2,188,962,437.56	-4,257,117,730.30	不适用
税金及附加	387,094,047.03	1,049,089,605.84	-63.10
营业外支出	747,970,190.72	446,805,620.00	67.40
所得税费用	516,389,479.20	939,152,728.38	-45.02
净利润	-3,945,613,204.69	-2,628,552,449.44	不适用
取得借款收到的现金	1,399,941,406.58	4,673,519,867.78	-70.05
偿还债务支付的现金	3,043,705,510.32	7,623,231,694.89	-60.07

- 1、营业收入变动原因说明：主要系本期竣工交付的规模减少，收入结转减少所致；
- 2、营业成本变动原因说明：主要系本期竣工交付的规模减少，成本结转减少所致；
- 3、销售费用变动原因说明：主要系本期结转的销售人员薪酬及销售代理费等减少所致；
- 4、管理费用变动原因说明：无；
- 5、财务费用变动原因说明：主要系本期借款费用化的利息支出增加所致；
- 6、研发费用变动原因说明：主要系本期研发支出费用化金额降低所致；
- 7、经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期地产板块回款减少所致；
- 8、投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期投资收回的现金减少所致；
- 9、筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期偿还借款支付的现金减少所致；
- 10、税金及附加变动原因说明：主要系本期竣工交付的项目规模减少，项目利润减少，对应结转的土地增值税减少所致；
- 11、营业外支出变动原因说明：本期系本期确认的滞纳金增加所致；
- 12、所得税费用变动原因说明：主要系本期实现的利润减少，相应结转的所得税费用减少所致；
- 13、净利润变动原因说明：主要系本期竣工交付的项目规模减少，项目利润减少所致；

14、取得借款收到的现金变动原因说明：主要系本期取得的借款金额减少所致；

15、偿还债务支付的现金变动原因说明：主要系本期还款规模减少所致。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2. 收入和成本分析

适用 不适用

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	18,082,657,890.31	15,679,863,426.86	22,606,151,805.21	17,554,887,077.36
其他业务	218,559,400.29	74,868,644.37	183,036,243.04	64,871,075.95
合计	18,301,217,290.60	15,754,732,071.23	22,789,188,048.25	17,619,758,153.31

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
智能制造	790,746,294.71	636,013,052.13	19.57	-17.70	-15.46	减少 2.13 个百分点
城市运营	15,888,464,429.58	13,831,507,015.57	12.95	-22.37	-12.67	减少 9.67 个百分点
智慧民生	1,403,447,166.02	1,212,343,359.16	13.62	19.11	25.68	减少 4.51 个百分点
合计	18,082,657,890.31	15,679,863,426.86	13.29	-20.01	-10.68	减少 9.05 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
智能制造	790,746,294.71	636,013,052.13	19.57	-17.70	-15.46	减少 2.13 个百分点
城市运营	15,888,464,429.58	13,831,507,015.57	12.95	-22.37	-12.67	减少 9.67 个百分点
智慧民生	1,403,447,166.02	1,212,343,359.16	13.62	19.11	25.68	减少 4.51 个百分点
合计	18,082,657,890.31	15,679,863,426.86	13.29	-20.01	-10.68	减少 9.05 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
华中区域	4,389,574,994.87	4,011,409,537.68	8.62	-11.7	-2.49	减少 8.62 个百分点
西南区域	6,796,217,328.53	5,925,461,752.84	12.81	163.55	184.04	减少 6.29 个百分点
华西区域	3,266,362,716.33	2,879,592,641.95	11.84	-14.25	-13.92	减少 0.34 个百分点
华东区域	3,630,502,850.58	2,863,399,494.39	21.13	-67.72	-64.25	减少 7.66 个百分点
合计	18,082,657,890.31	15,679,863,426.86	13.29	-20.01	-10.68	减少 9.05 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明
无

(2). 产销量情况分析表

√适用 □不适用

主要产品	单位	生产量	销售量	库存量	生产量比上年增减 (%)	销售量比上年增减 (%)	库存量比上年增减 (%)
专用车	辆	2633	2673	73	-5.05	-2.62	-35.40

产销量情况说明
无

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

(4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
智能制造	专用车成本	636,013,052.13	4.06	752,326,651.01	4.29	-15.46	收入减少，成本相应减少
城市运营	房地产开发及建筑工程成本	13,831,507,015.57	88.21	15,837,914,910.86	90.22	-12.67	收入减少，成本相应减少
智慧民生	物业及康养劳务	1,212,343,359.16	7.73	964,645,515.49	5.49	25.68	收入增长，成本相应增长
合计		15,679,863,426.86	100.00	17,554,887,077.36	100.00	-10.68	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
智能制造	专用车成本	636,013,052.13	4.06	752,326,651.01	4.29	-15.46	收入减少，成本相应减少
城市运营	房地产开发及建筑工程成本	13,831,507,015.57	88.21	15,837,914,910.86	90.22	-12.67	收入减少，成本相应减少
智慧民生	物业及康养劳务	1,212,343,359.16	7.73	964,645,515.49	5.49	25.68	收入增长，成本相应增长
合计		15,679,863,426.86	100.00	17,554,887,077.36	100.00	-10.68	

成本分析其他情况说明
无

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

√适用 □不适用

详见“第十节财务报告”中“九、合并范围的变更”

(6). 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

□适用 √不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况**A. 公司主要销售客户情况**

√适用 □不适用

前五名客户销售额 68,630.68 万元，占年度销售总额 3.75%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 31,764.50 万元，占年度销售总额 1.74%。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

□适用 √不适用

B. 公司主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名供应商采购额 71,552.96 万元，占年度采购总额 13.65%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

□适用 √不适用

其他说明

无

3. 费用

√适用 □不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
销售费用	903,231,024.99	1,117,015,657.73	-19.14
管理费用	725,012,024.41	726,576,695.73	-0.22
财务费用	337,954,898.66	294,276,096.97	14.84

1、销售费用变动原因说明：主要系本期结转的销售人员薪酬及销售代理费等减少所致；

2、管理费用变动原因说明：无

3、财务费用变动原因说明：主要系本期借款费用化的利息支出增加所致。

4. 研发投入**(1). 研发投入情况表**

√适用 □不适用

单位：元

本期费用化研发投入	46,326,410.65
本期资本化研发投入	5,238,802.20

研发投入合计	51,565,212.85
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.28
研发投入资本化的比重 (%)	10.16

(2). 研发人员情况表

√适用 □不适用

公司研发人员的数量	190
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	2.34
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	0
硕士研究生	35
本科	129
专科	26
高中及以下	0
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30岁以下 (不含30岁)	33
30-40岁 (含30岁, 不含40岁)	100
40-50岁 (含40岁, 不含50岁)	48
50-60岁 (含50岁, 不含60岁)	8
60岁及以上	1

(3). 情况说明

□适用 √不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	1,115,643,107.98	1,929,834,838.52	-42.19
投资活动产生的现金流量净额	-91,325,659.33	286,249,702.54	-131.90
筹资活动产生的现金流量净额	-2,188,962,437.56	-4,257,117,730.30	不适用

- 1、经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期地产板块回款减少所致；
- 2、投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期投资收回的现金减少所致；
- 3、筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期偿还借款支付的现金减少所致。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
存货	30,605,129,493.67	54.18	41,813,190,867.81	59.42	-26.81	主要系本报告期部分项目交付结转至主营业务成本所致
合同负债	9,075,902,720.03	16.07	16,652,247,458.65	23.66	-45.50	主要系本期地产板块签约及回款规模下降所致
长期借款	2,708,037,232.20	4.79	4,153,588,766.20	5.90	-34.80	主要系长期债务重分类到一年内到期的非流动负债科目所致
未分配利润	-4,271,622,210.37	-7.56	-584,421,329.54	-0.83	不适用	主要系本期利润亏损影响该科目所致
所有者权益	8,071,324,055.45	14.29	12,440,853,944.27	17.68	-35.12	主要系未分配利润减少所致

其他说明

无

2. 境外资产情况

□适用 √不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	467,525,384.53	各类保证金等
存货	14,840,565,364.25	主要为借款抵押
固定资产	120,758,291.29	主要为借款抵押
无形资产	25,396,129.44	借款抵押
长期股权投资	1,084,792,809.28	借款质押
投资性房地产	4,464,493,088.57	借款抵押
合计	21,003,531,067.36	

4. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

详情请见第三节第二章报告期内公司所处行业情况。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	重庆	25,913		48,705	否		
2	重庆	28,639		108,347	是	108,347	31.64
3	昆明	87,599		269,711	否		
4	贵阳	58,623		144,244	否		
5	遵义	125,375		237,168	否		
6	绵阳	57,163		157,556	是	157,556	59.33
7	成都	20,236		23,788	否		
8	宜宾	114,446		308,909	是	308,909	95.00
9	武汉	62,199		154,042	否		
10	襄阳	156,127		400,142	否		
11	郑州		190,052		是		26.00
12	郑州		66,230		是		21.75
13	肇庆	48,159		144,477	否		
	合计	784,479	256,282	1,997,089		574,812	

备注：权益比例为截止报告期末的数据，公司根据经营需要，未来相应权益比例可能会发生变化。

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	上海	东原碧桂园	住宅、商业	竣工项目	23,450	46,898	75,634		75,634	21.82	0.02
2	上海	万业远景	商业	在建项目	5,477	26,269	31,288	31,288		11.21	0.10
3	上海	上海璞阅	住宅、商业	竣工项目	60,787	93,613	145,311		145,311	24.17	0.14

4	苏州	东原千浔	住宅、商业	竣工项目	69,913	111,704	172,418		172,418	31.82	0.25
5	苏州	珑悦天境	住宅、商业	竣工项目	19,763	35,570	49,356		49,356	3.94	
6	苏州	苏州阅境	住宅、商业	竣工项目	44,108	87,861	128,573		128,573	17.43	0.08
7	苏州	印澜岸花园	住宅	竣工项目	25,689	51,377	70,541		70,541	11.31	0.15
8	苏州	苏州月印万川	住宅	竣工项目	38,697	58,016	88,111		88,111	9.89	0.13
9	苏州	姑苏印长江	住宅、商业	竣工项目	28,411	37,884	61,819		61,819	14.46	0.80
10	苏州	云栖麓	住宅	在建项目	16,999	33,998	49,326	49,326		6.13	0.12
11	南通	印澜湾	住宅	在建项目	31,931	57,476	76,629	58,621	18,008	4.86	0.39
12	宁波	宁波芳满庭	住宅、商业	竣工项目	26,277	49,926	66,502		66,502	4.63	0.14
13	镇江	东原亲山	住宅、商业	竣工项目	67,120	73,421	94,881		94,881	9.70	0.05
14	镇江	翡翠华府四期	住宅、商业	竣工项目	52,384	135,206	153,705		153,705	14.67	0.06
15	南京	南京印长江	住宅、商业	竣工项目	10,009	50,043	67,012		67,012	19.61	0.17
16	南京	中骏东原璟阅	住宅、商业	在建项目	87,302	217,613	300,280	57,532	242,748	30.27	1.34
17	南京	锦绣樾江府	住宅、商业	在建项目	66,207	185,381	241,975	78,279	163,696	36.59	0.55
18	南京	印宸府	住宅、商业	在建项目	24,494	34,291	46,617	46,617		3.51	0.58
19	南京	印未来雅苑	住宅、商业	在建项目	68,830	172,075	237,764	237,764		42.59	2.00
20	南京	山和九著	住宅、商业	在建项目	35,250	88,088	124,570	64,886	59,684	19.89	1.70
21	淮安	盱眙朗阅	住宅、商业	竣工项目	80,014	206,501	256,389		256,389	12.26	0.24
22	徐州	徐州满庭芳	住宅、商业	在建项目	102,141	255,232	336,289	268,849	67,441	16.07	1.35
23	杭州	杭州璞阅	住宅、商业	竣工项目	26,602	73,489	105,537		105,537	21.08	0.06
24	杭州	秋实宸悦居	住宅、商业	竣工项目	28,344	56,675	81,051		81,051	8.58	0.06
25	杭州	杭州九章赋	住宅、商业	竣工项目	97,494	253,488	377,488		377,488	58.31	1.43
26	杭州	印奥湾	住宅、商业	竣工项目	20,840	54,183	77,908		77,908	11.33	0.30
27	杭州	杭州印江滨	住宅	竣工项目	34,767	83,441	122,541		122,541	25.60	0.96

28	杭州	钱塘印未来	住宅、商业	在建项目	66,654	179,966	277,401	71,621	205,780	30.65	3.79
29	丽水	印悦湾	住宅、商业	在建项目	47,300	80,369	114,705	58,188	56,517	6.19	0.79
30	衢州	衢州满庭芳	住宅、商业	竣工项目	41,217	65,911	90,048		90,048	5.12	0.15
31	武汉	武汉启城	住宅、商业	在建项目	230,819	827,400	1,114,448	115,062	999,386	98.35	1.29
32	武汉	东原乐见城	住宅、商业	竣工项目	139,756	437,342	588,335		588,335	46.30	0.12
33	武汉	武汉阅境	住宅、商业	竣工项目	42,808	119,844	156,892		156,892	16.56	0.21
34	武汉	武汉朗阅	住宅、商业	在建项目	98,284	294,851	373,632	143,176	230,456	23.61	1.23
35	武汉	迪马数智天地	商业	在建项目	96,207	238,266	261,990	21,896	70,714	21.48	0.49
36	武汉	印未来	住宅、商业	在建项目	145,474	373,746	497,974	279,524	218,450	43.88	1.96
37	武汉	渝樾大观	住宅、商业	在建项目	95,457	219,550	295,483	295,483		16.59	0.21
38	武汉	渝樾春江	住宅、商业	在建项目	98,130	225,681	301,064	301,064		17.78	
39	长沙	栖湘花园	住宅、商业	在建项目	132,148	243,788	313,256	1,009	312,248	28.85	0.66
40	长沙	长沙启城	住宅、商业	在建项目	202,472	404,944	513,691	238,910	274,782	23.83	2.70
41	长沙	麓印长江	住宅、商业	竣工项目	14,767	35,410	42,509		42,509	3.98	0.34
42	襄阳	襄阳千江印月	住宅、商业	在建项目	316,699	811,678	1,091,078	399,906	153,291	55.35	3.30
43	郑州	阅城	住宅、商业	在建项目	179,884	719,084	958,630	432,849	525,781	67.30	2.64
44	郑州	东原湖山阅	住宅、商业	在建项目	59,652	107,167	145,998	55,264	90,734	11.39	0.30
45	郑州	郑州满庭芳	住宅、商业	在建项目	68,531	170,905	220,686	95,411	125,275	13.07	0.90
46	许昌	天悦府	住宅、商业	竣工项目	22,290	62,576	77,917		77,917	4.53	
47	石家庄	石家庄启城	住宅、商业	在建项目	105,381	212,297	281,997	176,683	105,314	26.38	2.45
48	重庆	嘉阅湾	住宅、商业	竣工项目	374,648	487,029	670,127		670,127	38.66	0.16
49	重庆	东原香山	住宅、商业	在建项目	241,918	297,675	355,671	102,727	252,944	25.17	2.47
50	重庆	湖山樾	住宅、商业	在建项目	189,874	356,875	502,277		433,728	45.32	0.07
51	重庆	江山樾	住宅、商业	在建项目	325,621	635,739	929,137	3,259	925,878	68.29	0.68

52	重庆	双碑晴天	住宅、商业	竣工项目	8,375	21,552	30,554		30,554	2.78	0.04
53	重庆	铂悦澜庭	住宅、商业	在建项目	146,824	443,781	610,886		452,394	38.99	0.56
54	重庆	重庆印江州	住宅、商业	在建项目	127,982	473,594	634,941	114,195	518,781	81.17	3.62
55	重庆	阅璟山	住宅、商业	竣工项目	61,771	123,542	178,305		178,305	11.93	0.18
56	重庆	西阅星辰	住宅、商业	竣工项目	90,877	158,407	225,488		225,488	21.23	1.05
57	重庆	千山原	住宅	在建项目	39,265	43,192	50,557	31,544	19,014	3.39	0.12
58	重庆	重庆月印万川	住宅、商业	在建项目	58,709	86,075	116,890	43,671	73,219	13.15	1.15
59	重庆	重庆江山印月	住宅、商业	竣工项目	48,595	72,893	98,548		98,548	7.27	0.09
60	重庆	青溪林	住宅、商业	竣工项目	22,480	44,959	70,648		70,648	7.64	0.98
61	重庆	重庆印未来	住宅、商业	在建项目	53,445	80,166	111,763	19,820	91,943	9.63	0.34
62	重庆	重庆印江滨	住宅	在建项目	10,528	26,230	39,239	4,544	34,695	5.18	0.57
63	重庆	重庆江湾印月	住宅	竣工项目	35,830	59,283	85,226		85,226	8.16	1.06
64	昆明	昆明璞阅	住宅、商业	竣工项目	42,499	157,579	215,382		215,382	16.98	0.38
65	昆明	昆明启城	住宅、商业	在建项目	183,637	569,275	771,464	392,715	378,749	56.87	3.12
66	昆明	昆明印江山	住宅、商业	在建项目	126,054	388,111	444,511		131,674	45.36	4.50
67	贵阳	贵阳朗阅	住宅、商业	在建项目	197,955	487,077	635,733	308,308	139,157	26.31	1.57
68	遵义	遵义九章赋	住宅、商业	在建项目	213,055	403,031	550,491	157,974	68,575	25.85	2.31
69	绵阳	华宇东原朗阅	住宅、商业	竣工项目	59,171	177,514	234,729		234,729	12.25	0.22
70	绵阳	领地东原阅城	住宅、商业	竣工项目	116,754	467,018	620,132		620,132	29.16	1.81
71	绵阳	绵阳印江山一	住宅、商业	在建项目	130,076	229,693	322,780	129,932	192,848	23.01	1.02
72	绵阳	绵阳启城	住宅、商业	在建项目	124,131	342,136	448,699	138,189	103,881	20.03	1.04
73	绵阳	绵阳印江山二	住宅、商业	在建项目	66,962	119,399	168,634	77,661	90,973	14.26	0.77
74	绵阳	绵阳鸿山启城	住宅	在建项目	33,769	86,032	115,291	86,674	28,617	6.34	1.11
75	成都	金马湖壹号	住宅、商业	在建项目	336,747	636,851	873,573		837,203	40.22	1.50

76	成都	香门第名家	住宅、商业	竣工项目	38,627	77,254	109,662		109,662	9.70	0.01
77	成都	翰林学府	住宅、商业	在建项目	68,685	172,288	252,651	128,644	124,007	21.46	0.83
78	成都	光明光电	商业	竣工项目	3,766	11,298	14,283		14,283	1.23	0.07
79	成都	成都印江洲	住宅、商业	竣工项目	49,180	88,524	126,319		126,319	8.60	0.02
80	成都	翰林首府	住宅	竣工项目	61,775	123,545	167,943		167,943	9.08	
81	成都	成都印未来	住宅	竣工项目	23,466	46,932	67,459		67,459	7.71	0.08
82	成都	香门第世家	住宅	竣工项目	20,475	40,951	59,245		59,245	5.36	0.11
83	成都	成都印江澜	住宅	竣工项目	30,434	83,024	117,487		117,487	8.72	0.10
84	成都	锦官印悦	住宅、商业	竣工项目	63,913	177,678	250,913		250,913	17.95	1.21
85	成都	成都江湾印月	住宅、商业	在建项目	42,947	64,421	98,660	98,660		6.20	0.07
86	成都	成都江山印月	住宅、商业	在建项目	32,334	77,602	106,103	106,103		5.99	0.94
87	宜宾	宜宾观天下	住宅、商业	在建项目	199,924	539,627	752,562	215,947	105,812	37.60	1.90
88	西安	西安阅境	住宅、商业	竣工项目	73,849	234,404	327,404		327,404	27.98	0.53
89	西安	印未央	住宅、商业	竣工项目	42,351	66,533	101,713		101,713	12.44	0.54
90	渭南	玖城阅	住宅、商业	在建项目	138,154	374,179	469,930	248,805	221,126	20.72	1.47
91	渭南	渭南映阅	住宅、商业	在建项目	35,159	101,218	124,789	124,789		6.53	0.36
92	广州	广州印江澜	住宅、商业	在建项目	39,277	117,831	168,316	108,669	59,646	22.02	1.61
93	佛山	佛山印阅府	住宅、商业	竣工项目	9,089	32,844	46,057		46,057	4.28	0.03
94	肇庆	肇庆印江山	住宅、商业	在建项目	39,950	117,162	149,193	121,522	27,671	10.39	0.70
95	江门	江门印江山	住宅、商业	在建项目	47,480	118,696	152,144	60,201	91,943	9.38	1.27
	合计				7,925,617	18,601,213	25,131,758	6,403,761	16,292,885	2,010.86	81.04

备注：上述为 2020 年至报告期末主要在建及竣工项目，2019 年及以前年度竣工的老项目未在上表中披露。

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	上海	东原碧桂园	住宅、商业	9,904	3,291			3,428
2	上海	上海璞阅	住宅、商业	19,310	5,353	5,402	2,151	1,523
3	苏州	东原千浔	住宅、商业		175	175	211	
4	苏州	珑悦天境	住宅、商业			424	267	4,856
5	苏州	苏州阅境	住宅、商业	2,220	6,558	7,994	4,638	520
6	苏州	印澜岸花园	住宅	961	2,233	2,268	606	
7	苏州	苏州月印万川	住宅	4,347	9,861	19,206	23,597	240
8	苏州	姑苏印长江	住宅、商业	8,266	5,260	41,733	125,373	333
9	苏沪	云栖麓	住宅	10,749	1,938			11,156
10	南通	印澜湾	住宅	4,261	9,921	15,111	11,951	4,763
11	宁波	宁波芳满庭	住宅、商业	500	993	1,184	316	
12	镇江	东原亲山	住宅、商业	10,581	737	193	333	1,099
13	镇江	翡翠华府四期	住宅、商业			1,220	945	92
14	南京	南京印长江	住宅、商业	5,311	333	333	760	
15	南京	中骏东原璟阅	住宅、商业	40,729	10,864	51,369	74,641	4,162
16	南京	锦绣樾江府	住宅、商业	13,167	2,759	79,744	177,086	1,119
17	南京	印宸府	住宅、商业	4,766	19,095			31,546
18	南京	印未来雅苑	住宅、商业	13,569	11,574			46,358
19	南京	山和九著	住宅、商业	24,370	6,525	39,046	87,794	2,339
20	淮安	盱眙朗阅	住宅、商业	29,538	4,088	51	38	4,198
21	徐州	徐州满庭芳	住宅、商业	42,991	16,974	63,422	42,076	21,955
22	杭州	杭州璞阅	住宅、商业	27	2,129	3,503	1,741	
23	杭州	秋实宸悦居	住宅、商业	12,367	43	43	28	
24	杭州	杭州九章赋	住宅、商业	2,790	4,277	23,433	10,418	
25	杭州	印奥湾	住宅、商业	3,036	3,005	6,464	2,500	2,250
26	杭州	杭州印江滨	住宅	18,249	12,315	91,627	227,925	5,828
27	杭州	钱塘印未来	住宅、商业	48,766	6,930	4,855	8,210	123,477
28	丽水	印悦湾	住宅、商业	7,394	22,430	44,980	31,207	8,753
29	衢州	衢州满庭芳	住宅、商业	14,483	22,420	8,678	5,178	16,667
30	武汉	武汉启城	住宅、商业	263,280	12,353	11,669	4,798	19,502
31	武汉	东原乐见城	住宅、商业	93,756	14,230	10,550	3,527	4,093
32	武汉	武汉阅境	住宅、商业	25,962	4,266	6,056	7,339	441
33	武汉	武汉朗阅	住宅、商业	69,935	34,070	49,531	27,963	2,434
34	武汉	迪马数智天地	商业	44,829	2,343	45,923	37,790	102
35	武汉	印未来	住宅、商业	60,519	32,632	44,077	39,749	2,543
36	武汉	渝樾大观	住宅、商业	43,116				13,500
37	长沙	栖湘花园	住宅、商业	41,382	17,045	33,933	39,624	770
38	长沙	长沙启城	住宅、商业	67,095	31,429	53,044	27,137	50,080
39	长沙	麓印长江	住宅、商业	5,672	6,787	35,417	41,006	287
40	襄阳	襄阳千江印月	住宅、商业	38,764	61,899	125,338	88,191	30,860
41	郑州	阅城	住宅、商业	11,865	47,244	94,714	110,121	80,948
42	郑州	东原湖山阅	住宅、商业	4,970	11,963	15,249	9,319	780
43	郑州	郑州满庭芳	住宅、商业	82,289	56,307	107,275	80,449	24,934
44	郑州	天悦府	住宅、商业	15,495			436	2,219

45	石家庄	石家庄启城	住宅、商业	26,667	22,851	5,317	5,771	40,262
46	重庆	嘉阅湾	住宅、商业	111,274	5,123	3,706	2,280	1,417
47	重庆	东原香山	住宅、商业	14,235	25,619	57,163	74,516	31,024
48	重庆	湖山樾	住宅、商业	15,430	10,510	4,577	1,103	11,126
49	重庆	江山樾	住宅、商业	125,064	24,150	24,289	2,920	3,781
50	重庆	双碑晴天	住宅、商业	7,888				
51	重庆	铂悦澜庭	住宅、商业	54,469	1,881	2,473	964	46
52	重庆	重庆印江州	住宅、商业	93,206	40,976	91,975	139,283	14,419
53	重庆	阅璟山	住宅、商业	45,363	1,104	1,104	335	43
54	重庆	西阅星辰	住宅、商业	55,745		47,737	59,272	38
55	重庆	千山原	住宅	9,204	8,082	3,960	3,460	4,536
56	重庆	重庆江山印月	住宅、商业	27,702	584	30,902	32,023	99
57	重庆	重庆月印万川	住宅、商业	18,773	17,873	50,820	68,306	11,237
58	重庆	青溪林	住宅、商业	29,554	4,635	34,904	58,717	690
59	重庆	重庆印未来	住宅、商业	8,562		51,472	66,200	
60	重庆	重庆印江滨	住宅	12,704	9,383	11,422	18,183	1,590
61	重庆	重庆江湾印月	住宅、商业	27,027	13,063	50,828	67,131	1,104
62	昆明	昆明璞阅	住宅、商业	24,273	2,364	2,348	751	16
63	昆明	昆明启城	住宅、商业	92,393	29,951	97,268	76,271	12,276
64	昆明	昆明印江山	住宅、商业	30,089	33,109	74,220	100,645	2,664
65	贵阳	贵阳朗阅	住宅、商业	24,483	32,766	27,854	15,640	58,080
66	遵义	遵义九章赋	住宅、商业	7,167	44,872	65,058	47,845	39,964
67	绵阳	华宇东原朗阅	住宅、商业	22,642	1,249	1,276	203	419
68	绵阳	领地东原阅城	住宅、商业	121,652	40,245	155,042	113,586	100
69	绵阳	绵阳印江山一	住宅、商业	68,944	13,183	1,258	1,065	33,284
70	绵阳	绵阳启城	住宅、商业	43,943	33,395	364	71	33,030
71	绵阳	绵阳印江山二	住宅、商业	24,133	15,596	42,698	45,956	2,275
72	绵阳	绵阳鸿山启城	住宅	25,338	21,466	20,290	13,803	31,316
73	成都	金马湖壹号	住宅、商业	124,096	2,555	2,805	658	192
74	成都	香门第名家	住宅、商业	10,510	63	185	413	242
75	成都	翰林学府	住宅、商业	54,833	-1,843	-377	-455	85,457
76	成都	成都印江洲	住宅、商业	16,006	1,170	2,094	1,811	170
77	成都	翰林首府	住宅	4,519				
78	成都	成都印未来	住宅	9,122	1,255	1,255	1,626	
79	成都	香门第世家	住宅	5,953	4,101	3,536	2,031	2,156
80	成都	成都印江澜	住宅	20,959	479	681	429	
81	成都	锦官印悦	住宅、商业	43,162	5,042	180,610	197,957	81
82	成都	成都江山印月	住宅、商业	12,600	30,592			47,450
83	宜宾	宜宾观天下	住宅、商业	22,092	45,334	77,635	46,192	48,715
84	西安	西安阅境	住宅、商业	56,466	5,638	8,155	5,900	1,383
85	西安	印未央	住宅、商业	13,670	1,914	33,215	66,109	
86	渭南	玖城阅	住宅、商业	68,807	4,601	51,523	28,098	100,219
87	渭南	渭南映阅	住宅、商业	3,295	20,541			38,917
88	广州	广州印江澜	住宅、商业	9,436	10,359	38,900	49,849	8,636
89	佛山	佛山印阅府	住宅、商业	4,679	5,730	5,160	8,060	4,786
90	肇庆	肇庆印江山	住宅、商业	17,586	18,353	2,947	1,527	44,346
91	江门	江门印江山	住宅、商业	34,395	20,300	51,297	36,399	29,009
		合计		2,921,691	1,154,863	2,565,180	2,820,343	1,276,750

报告期内，公司共计实现销售金额 1,053,242 万元，销售面积 1,238,314 平方米，实现并表口径结转收入金额 1,574,158 万元，并表口径结转面积 1,698,736 平方米，报告期末并表口径待结转面积 1,090,154 平方米。

备注：

1、上述为 2020 年至报告期末主要在建及竣工项目销售情况，2019 年及以前年度竣工的老项目销售情况未在上表中披露；

2、可供出售面积指截至报告日已拿到预售证或已竣备，尚未销售的面积；

3、已售（含已预售）面积仅报告期内已销售面积。

4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,437,705.75	8.08%	108,504.22

6. 其他说明

适用 不适用

汽车制造行业经营性信息分析

1. 产能状况

适用 不适用

现有产能

适用 不适用

主要工厂名称	设计产能	报告期内产能	产能利用率(%)
迪马工业工厂	5,600.00	2,633.00	47.02

在建产能

适用 不适用

产能计算标准

适用 不适用

2. 整车产销量

适用 不适用

按车型类别

适用 不适用

	销量(辆)	产量(辆)

车型类别	本年累计	去年累计	累计同比 增减 (%)	本年累计	去年累计	累计同比 增减 (%)
大型流动银行车	16	10	60.00	16	10	60.00
其他运钞车	1,225	934	31.16	1,196	973	22.92
应急医疗车	15	32	-53.13	16	31	-48.39
大型应急通信车	533	383	39.16	543	376	44.41
其他集成车	474	1,192	-60.23	466	1,173	-60.27
新能源车	111	40	177.50	106	51	107.84
其他	299	154	94.16	290	159	82.39
合计	2,673	2,745	-2.62	2,633	2,773	-5.05

按地区

√适用 □不适用

车型类别	境内销量 (辆)			境外销量 (辆)		
	本年累计	去年累计	累计同比 增减 (%)	本年累计	去年累计	累计同比增 减 (%)
大型流动银行车	16	10	60.00			
其他运钞车	1,222	933	30.98	3	1	200.00
应急医疗车	15	32	-53.13			
大型应急通信车	533	383	39.16			
其他集成车	468	1186	-60.54	6	6	-
新能源车	111	40	177.50			
其他	296	152	94.74	3	2	50.00
合计	2,661	2,736	-2.74	12	9	33.33

3. 零部件产销量

□适用 √不适用

4. 新能源汽车业务

√适用 □不适用

新能源汽车产能状况

√适用 □不适用

主要工厂名称	设计产能 (辆)	报告期内产能 (辆)	产能利用率 (%)
迪马工业工厂	300	106	35.33

新能源汽车产销量

√适用 □不适用

车型类别	销量 (辆)			产量 (辆)		
	本年累计	去年累计	累计同比 增减 (%)	本年累计	去年累计	累计同比增 减 (%)
达航电动传送带	29	15	93.33	26	19	36.84
达航电动客梯车	30	21	42.86	28	26	7.69
达航电动清水车	3	1	200.00	2	2	-
达航电动污水车	3	2	50.00	2	3	-33.33
达航电动垃圾车	1			1		
达航电动牵引车	45	1	4,400.00	47	1	4,600.00

合计	111	40	177.50	106	51	107.84
----	-----	----	--------	-----	----	--------

新能源汽车收入及补贴

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

车型类别	收入	新能源汽车补贴金额	补贴占比 (%)
达航电动传送带	979.82	0	0
达航电动客梯车	1,796.99	0	0
达航电动清水车	121.24	0	0
达航电动污水车	124.16	0	0
达航电动垃圾车	46.55	0	0
达航电动牵引车	1,689.65	0	0
合计	4,758.41	0	0

5. 汽车金融业务

□适用 √不适用

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

□适用 √不适用

1. 重大的股权投资

□适用 √不适用

2. 重大的非股权投资

□适用 √不适用

3. 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	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/赎回金额	其他变动	期末数
股票	196,954.12	-51,830.82						145,123.30
合计	196,954.12	-51,830.82						145,123.30

证券投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	600221	海航控股	90,022.80		85,429.80		-22,505.70				62,924.10	交易性金融资产

股票	600515	海南机场	111,968.64		111,524.32		-29,325.12				82,199.20	交易性 金融资 产
合计	/	/	201,991.44	/	196,954.12		-51,830.82				145,123.30	/

证券投资情况的说明

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

子公司名称	业务性质	期末总资产	期末净资产	营业收入	净利润
重庆迪马工业有限责任公司	制造业	1,285,089,098.39	604,679,851.35	970,696,424.02	-13,871,718.21
东原房地产开发集团有限公司	房地产	10,747,865,689.59	6,557,381,717.61	67,770,477.21	96,098,130.31
深圳市创曙企业管理有限公司	房地产	6,171,207,848.33	2,729,436,946.59	-	-112,845.22
杭州创蜀房地产开发有限责任公司	房地产	5,090,269,394.00	4,095,042,452.16	104,175,572.49	-30,900,787.56
绵阳睿成毅升置业有限公司	房地产	1,956,820,616.93	1,114,232,010.64	10,645,835.79	-9,692,113.80
南京原睿和房地产开发有限公司	房地产	8,263,847,034.88	208,709,956.49	-	-734,416,530.33
重庆同原房地产开发有限公司	房地产	6,363,962,997.10	2,576,741,509.43	16,799,564.72	225,758,200.08
南京瑞熙房地产开发有限公司	房地产	1,868,726,177.58	1,520,329,068.37	1,770,864,718.35	1,540,803.18
重庆泰之睿建筑工程有限公司	建筑业	10,552,755,728.61	151,750,017.01	1,086,306,783.47	22,796,991.90
苏州澄东房地产开发有限公司	房地产	2,209,045,599.61	1,191,114,272.47	46,383,835.79	4,829,933.84
武汉迪马智睿实业有限公司	房地产	2,485,632,128.02	-611,270,000.18	397,696,814.71	-414,767,468.67

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

本公司将货币资金 11.6 亿元通过委托贷款的形式出借给基础债务人（本公司全资子公司），约定到期归还本息，同时将享有的委托贷款债权转让给中泰资管-SAC 大厦信托受益权资产支持专项计划（以下简称“专项计划”），本公司购买专项计划的次级权益，并承担差额补足义务。

根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》（2014）第七条：控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动（对被投资方的回报产生重大影响的活动）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回报金额，本公司结合控制的定义对于本公司是否控制该专项计划进行分析：

（1）是否拥有对专项计划的权该专项计划设立目的即为将募集资金购买本公司的委托贷款债权，购买本公司的委托贷款债权是其最主要活动。该购买交易在专项计划设立时即已做好安排，投资人无需对此进行决策，那么对该委托贷款债权及收益取得产生重大影响的活动才是专项计划的相关活动。

本案专项计划的资产服务机构为本公司的全资子公司，资产服务机构将为专项计划提供归集特定租金合同项下的租金，并促使特定租金合同相对方按照特定租金合同的约定及时足额支付租金等服务；而且委托贷款的债务人也为本公司的全资子公司，其经营活动将直接影响专项计划是

否能够收回委托贷款债权及收益。所以，公司认为，本公司全资子公司能够决定该专项计划的相关活动，本公司通过全资子公司拥有对该专项计划的权力。

(2) 是否通过参与专项计划的相关活动而享有可变回报

本公司购买了专项计划的次级权益，而且需要承担差额补足义务，故本公司能够通过参与专项计划的相关活动而享有可变回报。

(3) 是否有能力运用权力影响其回报金额

由于该专项计划设立目的即为将募集资金购买本公司的委托贷款债权，而优先级资产证券持有人享有的是固定利率，本公司不仅购买了专项计划的次级权益，还为优先级资产证券预期收益和未偿本金的差额部分承担补足义务。

从上述情况来看，本公司承担了委托贷款债权主要的风险和报酬，故本公司认为，本公司是以主要责任人的身份行使其权力。综上，本公司能够对专项计划实施控制，故将专项计划纳入合并范围。

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

1、智能制造板块

1) 专用车制造

专用汽车的应用具有广泛性和专业性的特点，细分市场较多，专用汽车在不同应用场景的作业要求和需求量也存在较大差异，同时随着智能制造的发展，专用汽车逐渐与新能源、智能网联等先进技术深度融合。2023 年以来，“出海”逐渐成为各企业积极发展的方向，2023 年汽车出口也非常强劲，这也为未来专用车市场突破带来了新思路。在应用领域日趋多元化的大背景下，在全球地缘政治不确定性加大的背景下，处于安全、卫生及自然灾害的防范及处理需要，消防、医疗、应急通信救援等公共安全与应急类集成车市场需求增加。对具备较强研发实力和规模化优势的专用汽车制造企业具有较大的发展潜力，可以快速有效融合新能源、应急安全、智能制造等，推出绿色环保、高技术附加值的应急运用产品，满足市场需求。

2) 机器人业务

2023 年工业和信息化部等十七部门印发《“机器人+”应用行动实施方案》，提出到 2025 年，制造业机器人密度较 2020 年实现翻番，服务机器人、特种机器人行业应用深度和广度显著提升，机器人促进经济社会高质量发展的能力明显增强。随着技术的不断进步和应用场景的持续拓展，发展势头和广阔的市场前景使其成为各国竞相争夺的战略高地。工业机器人作为机器人产业的重要分支，主要应用于汽车、电子、食品、医药等行业的生产线上，通过提高生产效率和准确性，帮助企业降低成本、提升竞争力。随着人工智能技术的不断进步，服务机器人也开始快速崛起，其应用场景越来越多样化，涵盖了家庭服务、商业服务、医疗护理等多个领域，相信未来机器人的应用范围和影响力将会越来越大。

2、城市运营板块

1) 地产开发

2023 年，地产政策整体呈现利好，但地产销售表现仍然低迷，客户源于对于期房交付风险以及房价风险的担忧而抱观望态度。目前地产政策从需求侧逐步转向稳供给，中央经济工作会议再度强调积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。2024 年，中央经济工作会议和全国两会对优化房地产政策、促进房地产市场平稳健康发展提出了明确要求，要求适应新型城镇化的发展趋势和房地产市场供求关系的变化，加快构建房地产发展新模式，加大保障性住房的建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，助力缓解居民观望情绪，促进存量储蓄正常释放。从中长期来看，在新型城镇化与房地产供求关系重大变化背景下，伴随商品房基础性制度的进一步优化，保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”的有序推进，房地产发展新模式有望逐渐清晰。

2) 城市更新

国家“十四五”规划《纲要》指出，要深入推进以人为核心的新型城镇化战略，实施城市更新行动。2023 年中央经济工作会议也将“新型城镇化”摆在房地产新发展模式的重要位置，同时明确强调提升目前仍偏低的户籍人口城镇化率。从长远来看，我国城镇化空间仍然较大，工业化的不断深入具备驱动城镇化的效果，同时也能带来人口流动更平滑的城镇化进程，在城市群的发展下，基础设施良好、营商环境友好、经营成本实惠的二三四线，未来有望迎来更多的人口流入及产业进驻，给三四线城市商业地产开发运营带来机遇。目前各个城市都积极推进配套政策的制定，稳妥有序推进城市更新行动，推动城市更新项目的实施。如何在定位及业态的方面凸显差异化、个性化和定制化，如何联动服务业产业，切实推动城市更新，创新增值服务，满足市场及消费需求是商业运营管理需要面临的挑战。

3、智慧民生板块

1) 物业服务

目前物业服务行业企业规模呈现持续增长，但分化也更显著，头部企业领先优势进一步扩大，市场集中度提高。在地产政策逐步转向稳定供给、推动保交楼政策持续稳定市场主体背景下，前期大量预售的商品房期房有望逐步竣工交付，物业服务等地产后周期链条的行业有望迎来逐步向好的经营环境。此外，随着人均 GDP 的提升，消费者服务要求也将进一步提升，对物业服务品质的关注度提高，物业企业如何持续提升整体价值，满足消费品质需求是未来企业差异化核心竞争力的体现。物管行业服务的多元化发展，对提供全流程、一体化综合服务，IFM（综合设施管理服务）能力的提升带来挑战。随着人工智能、大数据、云计算、物联网等科技应用与物业管理的深度融合，数字化、智能化已然是物业服务企业打破服务瓶颈的“加速器”，在助力企业降本增效的同时，提升客户体验，促进企业稳定发展。

2) 医疗康养

2023 年我国人口继续呈现负增长，在人口老龄化大趋势下，医疗康养业务的需求持续增长。“银发经济”也成为未来重要的发展方向，政策已在围绕推动老龄事业和产业协同发展、推动养老服务体系高质量发展，加快健全居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系和健康支撑体系。消费者对康养服务支付意愿和支付能力的逐渐提升，多样化、高品质的养老产品和养老服务市场也将迎来快速发展期。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司以保持持续性经营为重点，积极向轻资产运营转变，全力拓展及布局智能制造、智慧民生业务，协同效用，稳定发展，寻求解决流动性的长效解决方式。

(一) 智能制造板块

1、专用车制造

迪马工业持续致力于成为国内领先、世界知名的专用车领域专家和应急管理平台服务商，旗下拥有防弹、集成、航勤、医疗等多条产品线，涵盖金融押运、公安、应急、消防、电力民航、医疗卫生等领域上百种产品。新能源正在成为时代大趋势，面对市场和客户的需求，迪马作为勇于创新者，迅速切入新能源领域，加快产品布局，开启全系专用产品新能源转型。迪马工业将寻求围绕倡导和践行 ESG 发展理念、智慧新能源专用车产品研发与制造、探索数字化产品和应急智能专用车领域解决方案等方面的合作机会，促进公司健康、稳定发展。

2、机器人业务

公司基于消防行业的多年积累，针对消防客户痛点，不断满足客户需求、优化核心团队搭建并形成独有技术优势，依托消防机器人作为切入点，以巡检机器人为基础、专业机器人（特种+服务）为方向，形成机器人集群，利用在物业、产业园、社区服务、应急行业的优势和能力，完善的服务网络及数据化能力，构建机器人核心技术与产品平台，打造专业数据服务平台+智慧应急，智慧安防、智慧农业与智慧清洁特种机器人，成为智能机器人装备及整体解决方案供应商。

(二) 城市运营板块

1、地产开发

面对行业持续下行压力和挑战，东原地产将继续坚持长期主义经营理念，在保持保交楼保交付部分的同时，转变思路和节奏，降低开支，节约成本，寻求减轻现有重资产负担措施，逐步向轻资产转换，保持稳健经营；全面布局“建销服”业务，在各区域成立新业务团队，通过区域自身的属地化资源、适用性打法和经验吸附业务线索，并借助公司领先的产品能力、销售能力实现建销服业务的拓展和快速规模化；优化组织架构，降本增效；积极应对市场变化拓展新销售渠道，努力回款保障公司资金安全；加强现金流管理，合理优化债务结构，积极沟通债权人获得理解完成相应债务的展期及延期。

2、城市更新

东原致新致力于成为城市进化的创新型服务商，成为城市有机更新的探索者与引领者。公司依托城市开发板块存量重资产沉淀的全链条能力体系（片区规划，产品策划，开发改造与多元运营能力，资管能力）及陆续服务了 10+ 片区统筹主体客户经验，从轻资产切入，积极与具备高度共识的片区更新统筹主体（地方政府及平台公司）一起探索实践以运营为导向的城市更新长效解决方案，包含不限于咨询服务、媒体内容采购、管理输出、委托及整租运营等多元合作，从业态品牌出发，以客户为导向，继续提升运营服务能力。

（三）智慧民生板块

1、物业服务

公司物业板块始终坚持以“为安心的每一刻”为服务理念，以“成为受人尊敬的有独特业务价值的城市更新服务商”为愿景，以“大物业·全价值”为发展战略，以多元业态服务为发展特色，布局“住宅综合服务、国际综合服务、医疗综合服务、城市综合服务”四大领域，扩大业务组合和规模；公司将继续科技赋能，全面梳理数据资产，并结合大数据相关技术，打造新一代数据中台，从市场、运营、财务、人力资源等方面梳理多个经营指针，为整体数字化运营打下坚实基础，并赋能战略落地；公司专注于人与城市的生命周期需求，将继续以客户满意为核心，持续升级服务质量，为多元客户提供更细致、周全、贴心、高效的物业服务和增值服务；公司将继续布局非住业态相关业务链扩张，构建差异化竞争优势，打造 IFM（整合设施管理服务）能力，挖掘非住项目增值服务机会，深挖客户需求，创新服务模式；公司将推动组织管控模式向“平台+市场化”模式转型，持续优化组织结构、加强人才培养和文化认同以推动公司发展。

2、医疗康养

公司康养业务以养老服务能力为基础，以医疗能力为核心配套，以社区居家养老业务为发展重点，通过多种运营模式和业务形态，持续打造具有一定规模、连锁型的康养医疗机构，助力实现更多长者心中的理想生活。通过医疗+机构+站点+居家四级联动的业务模式，为老年人提供从家庭到社区到机构，涵盖基础服务、护理服务、医疗服务、专业养老产品、养老信息化在内的全领域养老解决方案，同时积极探索银发消费、老年教育、职业培训、养老旅游等其他养老领域机会。

（三）经营计划

适用 不适用

公司专注于稳定经营，加强现金流管理，保障稳健的财务资金安全；转变经营思路，积极向轻资产运营转变，全力拓展及布局智能制造及智慧民生业务，为未来持续性发展提供更多支撑。

（一）智能制造板块：

1、专用车制造

1) 提升核心产品竞争力，保证业绩稳定提升

稳定提升防弹、应急、通讯、医疗、消防科技、机场设备类等核心产品的市场占有率，聚焦“区域-行业-产品”，按细分市场逐一突破，提高销售及订单量；提升高质量运营效率，通过“设计-供应链-工艺-制造”全流程加强成本优化，降本增效；加强质量文化建设，提升质量意识，从设计-工艺端进行质量优化，过程监控，以优质的产品和服务赢得市场，实现销售、利润、市场份额增长。

2) 深耕应急产业，加速新能源转型

抓住市场需求，迪马工业围绕“M+AIoT+N”（移动+智能物联网+应用场景）方案，向智慧安防装备及平台服务商升级，推动企业质和量的双增长。除了现有的电动运钞车、电动机场专用外，在集成车领域也首次将三级侧拉通信指挥消防车搭载吉利新能源底盘打造全灾种消防应急处置指挥中心，迪马工业开启全系产品新能源转型。

3) 实现“出海”突破

结合国际市场需求和政策鼓励方向，大力推进专用产品海外市场销售及业务合作，搭建和孵化业务网点，提高订单及市场占有率，挖掘新的利润增长点。

2、机器人业务

公司持续强化机器人产品线，加大对消防机器人、植保机器人、清洁机器人等特种机器人的创新研发，市场突破，提升占有率。公司拟与各地方政府和企事业单位建立战略合作伙伴关系，携手推进人工智能及机器人产业在当地的落位发展，共筑一体化的智慧城市科技与智慧农业平台。同时，拓展海外市场订单，全面深化布局出海的战略，以优异的产品竞争力实现国内国际双向业务的全面发展。

（二）城市运营板块：

1、地产开发

1) 坚持稳定经营，控制经营风险

东原地产将以持续经营为重点，持续保交楼保交付部分工作，降低成本，节约一切开支；加强项目销售及回款管理，尽可能满足贷款偿付、税费及工程款等支付需求，并通过合理规划项目运营节点，以确保资金回笼效率与资金支付节奏相匹配，提升资金使用及周转效率；优化债务结构，继续加强与金融机构的沟通，努力争取金融机构的理解、获得贷款展期支持，从而保证公司经营及流动性安全。

2) 降本增效，提升内部管理效率

公司将重点围绕“以现金流为核心，止跌企稳，稳中提升，提高盈利能力”为运营目标，建立能力共享、标准统一、快速决策、能策能动的组织机制，提升内部整体决策质量和经营水平。确保库存结构合理，人员组织架构及结构合理，建立以现金流为核心的运营管控体系，降本增效，减少流动性风险；聚焦阶段性核心任务及目标的落地，优化体系建设，持续提升公司治理、管控体系的质量和运行效率。

3) 开展线上营销体系革命，实现建销服业务拓展

公司升级线上营销体系，系统化提升营销能力，通过公域运维提升自获客占比，持续夯实组织自获客能力，发力线上、自渠和客户运维，确保销售稳定；将重资产业务积累的能力快速平移，通过拓展城投代建、资本共建、变量共建、供方共建等四个方面实现建销服业务的拓展和快速规模化，逐步实现轻资产业务的迅速扩张。

2、城市更新

东原致新持续孵化自营品牌及 IP（“1891 有好市”、有邻里等），通过自营孵化、联合合作、生态协同的多元商业模式，片区更新和单体更新的客户提供一案一策的资管服务方案，推动持续更新与升级，为载体及片区注入活力，助力商业管理的长效经营。公司持续深化组织能力建设，基于新的市场痛点及诉求，提升内外部客户的产品及运营解决方案交付力；继续扩大外部客户业务规模，发挥自身的专业化能力和业务经验，与更多政府与国企平台公司形成良好合作，在城市更新领域共建共赢。

（三）智慧民生板块：

1、 物业服务

为城市综合服务者，东原仁知服务积极应对外部环境的不确定性，坚持市场化转型，深耕核心城市，布局扩张非住业态相关业务链，创新服务模式，构建差异化竞争优势，并且持续以“客户满意度”为服务标尺，不断推动服务向专业化、产品化、精细化、智慧化发展，实现收入与利润双增长。东原仁知服务将推行阿米巴经营模式，结合一线业务单元经营场景，搭建自主经营机制，提升经营意识，激发经营活力。我们将以经营目标为驱动，建立项目分级分类管理模式，迭代运营管理流程措施，通过管理优化、节能、智能设备引用，优化管理平台等方式，实现精益管理，试点打造“高融合协同作业”模式，整合供应商资源，实现业务一体化模式的推广运用，提高服务产能。在新型城市化建设的当下，东原仁知也将积极与城市的发展同频共振，探索可持续发展理念，推动城市更新向精细化、专业化、智能化和低碳化发展，实现城市治理体系的完善和管理效率的提升。

2、 医疗康养

康养业务板块将继续通过“医院+养老机构+社区站点+居家服务”结合的运营模式和业务形态，运营医养结合的新业态，深度布局居家社区养老、机构养老、护理康复服务和医疗服务四大服务类型，探索发展大健康培训学校、市场化居家康复服务、社区医疗服务等新业务模式。在川渝地区持续区域深耕，进一步提升现有养老机构入住率，提升机构养老的服务水平和满意度，逐步调整增加护理床位比例，提升总体收入和利润水平。完善养老服务配套体系，加强运行的体系化、标准化，升级产品和服务力，提升“迪马常青社”品牌影响力。在银发消费业务领域中，常青社将陆续开业直营门店，同时结合社区服务站、线上平台、养老旅游和外部合作来打造属于常青社的私域流量。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1) 市场风险

2023 年各地因城施策的优化政策密集出台，从三四线城市蔓延至一二线城市，特别是一线城市“认房不认贷”，以及局部松绑限购政策对市场回暖起到了积极作用，但房地产市场供求关系已逐步从供给不足转向需求不足，投资者对未来房地产发展信心不足及对房企风险的担心，房地产市场投资和销售整体持续下滑，出险企业也陆续显现，特别是民营房企，2024 年房地产市场仍然存在持续下行的风险。

2) 流动性风险

虽然房地产整体政策趋好，但房地产市场销售端未能实现明显好转，房企自身造血功能未能得到有效恢复，新增融资依旧困难，流动性风险较大，特别是部分民营企业，销售难、融资难、周转难等问题，经营压力不断加剧，短期流动性风险仍然突出。

(3) 违约及诉讼风险

在流动性困难的情况下，随着债务逾期及诉讼也逐步增加，债务司法风险也相应增加。

(五) 其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司持续根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律法规以及证券监管部门的相关要求，结合公司实际情况，不断完善法人治理结构，健全内控体系，规范运作，加强诚信建设和信息披露，认真做好投资者关系管理工作，进一步提高公司治理水平。

1、关于股东与股东大会

报告期内，公司召开 2 次股东大会，均采用现场投票表决和网络投票表决相结合的方式召开，提高了股东参会积极性，保护了中小投资者的合法权益。公司股东大会的召集、召开等相关程序完全符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定，公司能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益，对关联交易严格按规定的程序进行，关联股东在表决时采取回避原则，保证关联交易符合公平、公正、公开、合理的原则。

2、关于董事与董事会

报告期内，公司召开了6次董事会会议，为更好地发挥董事会的作用，建立完善的法人治理结构，充分获取专业意见，以确保董事会的工作效率和科学决策，公司根据《公司章程》、《董事会议事规则》等系列法律法规的要求，切实维护公司及全体股东的合法权益。

3、关于监事与监事会

报告期内，公司召开了4次监事会会议，均严格按照《公司法》和《公司章程》的规定规范运作。各位监事均认真履行职责，对公司财务报告以及重大事项进行监督，维护公司及股东的合法权益。

4、关于大股东与上市公司的关系

按照公司控股股东行为规范，其通过股东大会行使股东权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动。报告期内，大股东努力推进其债务问题的解决，公司继续保证“五分开”的清晰划分，规范公司治理结构，保证公司经营、业务稳定发展。公司董事会、监事会和经理层能够独立运作，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。报告期内公司没有为大股东提供借款及担保，亦不存在大股东非经营性占用公司资金的行为。

5、关于信息披露与透明度

公司真实、准确、完整、及时的履行信息披露义务，在中国证监会及上海证券交易所指定报刊上及时披露，并做好信息披露前的保密工作，保证公司信息披露的公开、公平、公正，确保所有股东有平等的机会获得信息。公司注重投资者关系维护，通过股东大会召开、投资者说明会、参加线上投资者集体接待日活动以及电话、邮件、“上证e互动”投资者互动平台、公司网站、接待来访等多种形式与投资者加强交流，保护投资者权益。公司充分尊重和维护债权人、客户、供应商及其他利益相关者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方面利益的协调平衡，积极参与公益事业，重视公司的社会责任，推动公司稳健和可持续发展。

6、加强新规学习，修改制度及执行情况

报告期内，根据中国证监会《上市公司独立董事管理办法》《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律法规和规范性文件的要求，公司制定及修改了《会计师事务所选聘制度》、《独立董事现场工作制度（修订稿）》《独立董事专门会议工作细则》《提名委员会实施细则（修订稿）》《董事会审计委员会工作细则（修订稿）》《董事会薪酬与考核委员会工作细则（修订稿）》《独立董事工作管理制度（修订稿）》等。公司也根据《内幕信息知情人登记管理规定》的要求，公司严格按照《内幕信息知情人登记管理规定》的要求不断加强公司内幕信息保密、内幕信息知情人的登记备案等工作的管理。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划。

适用 不适用

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2022 年年度股东大会	2023 年 5 月 31 日	www.sse.com.cn	2023 年 6 月 1 日	审议并通过《2022 年度董事会工作报告》《2022 年度监事会工作报告》《2022 年度财务决算报告》《2022 年年度利润分配预案》《关于公司 2022 年度董事、监事及高管薪酬的议案》《关于聘请会计师事务所的议案》《关于授权公司及控股子公司经营层增加土地储备的议案》《关于 2023 年公司及控股子公司申请融资额度的议案》《关于融资额度内授权公司及控股子公司资产为自身融资作抵押及质押的议案》《关于 2023 年公司及控股子公司预计担保额度的议案》《关于公司为联营企业提供担保额度的议案》《关于 2023 年度日常关联交易预计的议案》《关于预计对外提供财务资助的议案》《关于减少注册资本暨修改〈公司章程〉的议案》
2023 年第一次临时股东大会	2023 年 11 月 15 日	www.sse.com.cn	2023 年 11 月 16 日	审议并通过《关于新增日常关联交易预计的议案》《关于修改〈公司章程〉的议案》

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
黄力进	董事长（原）	男	52	2022-11-24	2024-03-19	0	0	0	无	141.81	是
罗韶颖	董事、总裁	女	50	2022-05-24	2025-05-24	2,200	2,200	0	无	314.60	否
杨永席	职工董事、常务副总裁	男	49	2022-05-24	2025-05-24	1,570	1,570	0	无	256.03	否
易琳	职工董事、副总裁兼财务负责人	女	51	2022-05-24	2025-05-24	721	721	0	无	237.30	否
吕有华	独立董事	男	52	2022-10-26	2025-05-24	0	0	0	无	25.00	否
胡冬梅	独立董事	女	52	2022-05-24	2025-05-24	0	0	0	无	25.00	否
于学涛	独立董事	男	46	2022-12-14	2025-05-24	0	0	0	无	25.00	否
潘川	董事长	男	44	2024-04-12	2025-05-24	0	0	0	无	0.00	是
易宗明	监事会主席	男	58	2022-05-24	2025-05-24	0	0	0	无	6.32	是
潘川	监事（原）	男	44	2022-05-24	2024-03-25	0	0	0	无	6.32	是
夏祥标	职工监事	男	38	2022-05-24	2025-05-24	0	0	0	无	69.30	否
毛盾	职工监事	男	45	2024-03-26	2025-05-24	0	0	0	无	72.10	否
王磊	副总裁	男	45	2022-05-24	2025-05-24	0	0	0	无	60.69	否
刘琦	副总裁（离任）	男	55	2022-05-24	2023-12-29	250	250	0	无	94.03	否
吴建楠	助理总裁	男	40	2023-04-26	2025-05-24	0	0	0	无	168.47	否
熊小鹏	助理总裁	男	48	2023-12-27	2025-05-24	0	0	0	无	66.98	否
李俊杰	董事会秘书	男	41	2023-09-28	2025-05-24	0	0	0	无	111.66	否
王骏	董事会秘书（离任）	男	36	2022-05-24	2023-08-30	25	25	0	无	64.50	否
合计	/	/	/	/	/				/	1,745.11	/

姓名	主要工作经历
黄力进	曾担任迪马股份董事会秘书、财务总监、副总经理；现任重庆东银控股集团有限公司董事长助理，江苏农华智慧农业科技股份有限公司董事，报告期内任迪马股份董事长。
罗韶颖	曾担任重庆东原房地产开发有限公司营销总监、财务分管领导，迪马股份董事长；现任迪马股份董事、总裁，东原地产总裁。
杨永席	曾担任重庆龙湖地产发展有限公司重庆区域 PMO 项目总监、副总经理、营运总经理、龙湖云南分公司总经理，迪马股份董事、总裁；现任迪马股份职工董事兼常务副总裁，东原地产执行总裁。
易琳	曾就职于重庆天健会计师事务所审计部，曾任重庆东银控股集团有限公司财务部经理，迪马股份财务总监、董事会秘书。现任迪马股份职工董事、副总裁兼财务负责人。
吕有华	2000 年 1 月至今一直任职于江苏天诚会计师事务所，现任江苏天诚会计师事务所副总经理。
胡冬梅	曾任职于深圳南油集团进出口部、国泰证券投资银行部、华夏证券投资银行部，曾担任国投瑞银基金管理有限公司投资部研究员、产品开发部副总监，美国乔治华盛顿大学访问学者；现任深圳大学经济学院金融系副教授。
于学涛	2005 年 7 月至今一直在上海国家会计学院任职，现任上海国家会计学院企业管理培训部主管，为 EMBA、EMPAcc 等多个项目提供服务。
易宗明	曾担任原重庆锅炉总厂厂办主任、重庆迪马工业有限责任公司运营副总、西藏中凯矿业股份有限公司副总、原重庆路上车联科技有限公司大客户经理；现任重庆东银控股集团有限公司总裁助理，并任迪马股份监事会主席。
潘川	曾任重庆海德大酒店大堂副总、市场部经理；迪马股份行政部经理。现任重庆东银控股集团有限公司综合事务部总经理，报告期内任迪马股份监事。2024 年 4 月 12 日起任迪马股份董事长。
夏祥标	曾就职于四川华信会计师事务所重庆分所，曾任东原房地产开发集团有限公司融资总监，现任东原房地产开发集团有限公司融资助理总经理，迪马股份职工监事。
王磊	曾就职于中海地产，景瑞地产，朗诗地产，现任迪马股份副总裁兼迪马产发联合创始人、CEO。
吴建楠	2016 年 9 月至今一直在东原房地产开发集团有限公司任职，现任东原房地产开发集团有限公司助理总裁、西南区域总经理。
熊小鹏	2010 年 3 月至今一直在重庆迪马工业有限责任公司任职，现任重庆迪马工业有限责任公司总裁。
李俊杰	曾就职于红星美凯龙、宝龙地产等企业，具有丰富的地产行业从业经历；2017 年 8 月至今就职于重庆市迪马实业股份有限公司并担任资金中心总经理；现担任重庆市迪马实业股份有限公司董事会秘书兼资金中心总经理。
毛盾	自 2014 年 5 月起担任东原房地产的审计助理总经理并负责协调审计相关事宜；现任公司审计助理总经理、东原仁知城市运营服务集团股份有限公司监事、合肥哈工澳汀智能科技有限公司监事。2024 年 3 月 26 日起担任迪马股份职工监事。

注：董事会秘书李俊杰先生于 2023 年 09 月 28 日取得《董事会秘书任职培训证明》。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**1. 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

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
黄力进	重庆东银控股集团有限公司	董事长助理	2010年4月	-
易宗明	重庆东银控股集团有限公司	总裁助理	2016年10月	-
潘川	重庆东银控股集团有限公司	综合事务部总经理	2022年1月	-
在股东单位任职情况的说明				

2. 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

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
黄力进	江苏农华智慧农业科技股份有限公司	董事	2017年4月	2025年4月
黄力进	四川英铂勘探有限公司	董事	2022年9月	至今
易宗明	西藏中凯矿业股份有限公司	董事	2011年7月	2023年5月
易宗明	重庆东银天润石化仓储有限公司	监事	2013年9月	至今
潘川	新疆东银能源有限责任公司	监事	2020年12月	2023年12月
潘川	安信万邦(海南)企业管理有限公司	董事长、总经理、法定代表人	2021年8月	2024年8月
潘川	东葵融资租赁(上海)有限公司	董事长、法定代表人	2019年2月	至今
潘川	三亚清石实业有限公司	执行董事、总经理、法定代表人	2021年12月	至今
潘川	东银国际控股有限公司	非执行董事	2018年11月	至今
罗韶颖	上海迪致企业发展有限公司	董事	2023年1月	2026年1月
罗韶颖	谊励咨询管理(上海)有限公司	执行董事	2020年6月	2026年6月
罗韶颖	谊信咨询(天津)有限公司	执行董事	2020年4月	2026年4月
罗韶颖	迪盛咨询(天津)有限公司	执行董事	2020年4月	2026年4月
罗韶颖	迪盛投资咨询(深圳)有限公司	执行董事	2021年8月	2024年8月
罗韶颖	谊信投资有限公司	执行董事	2008年4月	
杨永席	杭州蓝绿东原建设管理有限公司	董事	2023年6月	2026年6月

王磊	上海迪致企业发展有限公司	董事长、经理、法定代表人	2023 年 1 月	2026 年 1 月
王磊	重庆迪尹企业服务有限公司	执行董事、经理、法定代表人	2023 年 7 月	2026 年 7 月
王磊	上海君石厚泽企业管理合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2022 年 12 月	2025 年 12 月
王磊	上海迪宁实业有限公司	执行董事、法定代表人	2023 年 1 月	2026 年 1 月
王磊	杭州迪睿实业有限公司	执行董事、经理、法定代表人	2023 年 1 月	2026 年 1 月
王磊	深圳迪润实业有限公司	执行董事、经理、法定代表人	2023 年 1 月	2026 年 1 月
王磊	上海迪济实业有限公司	执行董事、经理、法定代表人	2022 年 12 月	2025 年 12 月
吴建楠	重庆至元成方房地产开发有限公司	董事	2021 年 4 月	2024 年 4 月
吴建楠	重庆睿丰致元实业有限公司	董事	2021 年 6 年	2024 年 6 月
吴建楠	重庆绿地东原房地产开发有限公司	董事	2021 年 6 年	2024 年 6 月
吴建楠	重庆盛资房地产开发有限公司	董事	2021 年 10 月	2024 年 10 月
吴建楠	重庆盛印顺企业管理咨询有限公司	董事	2021 年 11 月	2024 年 11 月
吴建楠	重庆睿升至元企业管理咨询有限公司	董事	2023 年 9 月	2026 年 9 月
熊小鹏	重庆南方迪马专用车股份有限公司	董事	2023 年 2 月	2026 年 2 月
毛盾	东原仁知城市运营服务集团股份有限公司	监事	2023 年 12 月	2026 年 12 月
毛盾	上海灵果创美科技集团有限公司	监事	2021 年 10 月	至今
毛盾	合肥哈工澳汀智能科技有限公司	监事	2022 年 4 月	2025 年 4 月
在其他单位任职情况的说明				

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司内部董事和高级管理人员的薪酬根据经营业绩情况、岗位范围与职责、个人能力进行综合评判。在满足以上原则的基础上，还要充分考虑高管对于公司的短期业绩与长期发展的组织价值贡献相结合确定薪酬津贴；股东委派董事、监事实行津贴；公司职工代表监事按公司工资标准确定；独立董事薪酬由公司董事会审议通过后报股东大会批准的执行。每年度薪酬议案由薪酬委员会报公司董事会批准后提交股东大会审议。
董事在董事会讨论本人薪酬	是

事项时是否回避	
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	公司薪酬与考核委员会就董事、监事、高级管理人员报酬事项召集会议并发表专门意见。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	内部董事及高级管理人员按照经营业绩情况、岗位范围与职责、个人能力进行综合评判，在满足以上原则的基础上，还要充分考虑高管对于公司的短期业绩与长期发展的组织价值贡献相结合，在经营业绩和绩效考核的基础上核定基本月薪基数及绩效，从而确定相应报酬；股东委派董事、监事根据工作履职情况确定年度津贴；公司高级管理人员报酬确定的依据为职工监事按照任取岗位确定相应的报酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	薪酬及津贴实际支付到位。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	公司应实际支付的薪酬总额为 1,745.11 万元。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
吴建楠	助理总裁	聘任	聘任高级管理人员
熊小鹏	助理总裁	聘任	聘任高级管理人员
李俊杰	董事会秘书	聘任	聘任高级管理人员
刘琦	副总裁	离任	个人原因离任高级管理人员
王骏	董事会秘书	离任	个人原因离任高级管理人员

报告期后，董事长黄力进先生辞职，监事潘川先生辞职。公司职代会选举毛盾先生为公司职工代表监事，公司董事会及临时股东大会审议通过选举潘川先生为公司董事长。

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第八届董事会第八次会议	2023 年 1 月 17 日	审议并通过《关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案》《关于公司非公开发行 A 股股票方案的议案》《关于公司非公开发行 A 股股票预案的议案》《关于本次非公开发行 A 股股票募集资金运用的可行性报告的议案》《关于公司非公开发行股票摊薄即期回报及填补措施和相关主体承诺的议案》《关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的议案》《关于公司未来三年股东回报规划的议案》《关于设立本次非公开发行 A 股股票募集资金专用账户的议案》《关于提请股东大会授权董事会及董事会授权人士全权办理本次非公开发行 A 股股票相关事宜的议案》《关于暂不召开股东大会审议非公开发行 A 股股票相关事项的议案》
第八届董事会第	2023 年 4 月	审议并通过《2022 年度总经理工作报告》《2022 年度董事会工作报

九次会议	26 日	告》《2022 年度财务决算报告》《2022 年年度利润分配预案》《2022 年年度报告及其摘要》《2022 年度内部控制自我评价报告》《2022 年社会责任报告》《关于公司 2022 年度董事、监事及高管薪酬的议案》《关于聘请会计师事务所的议案》《关于授权公司及控股子公司经营层增加土地储备的议案》《关于 2023 年公司及其控股子公司申请融资额度的议案》《关于融资额度内授权公司及控股子公司资产为自身融资及业务开展作抵押及质押的议案》《关于 2023 年公司及其控股子公司预计担保额度的议案》《关于公司为联营企业提供担保额度的议案》《关于 2023 年度日常关联交易预计的议案》《关于预计对外提供财务资助的议案》《关于会计政策变更的议案》《关于计提资产减值准备的议案》《关于公司共同成长计划第五期未满足提取标准的议案》《关于注销子公司的议案》《关于聘任公司高级管理人员的议案》《2023 年一季度报告》《关于减少注册资本暨修改〈公司章程〉的议案》《关于召开 2022 年年度股东大会的议案》
第八届董事会第十次会议	2023 年 8 月 18 日	审议并通过《2023 年半年度报告》《关于注销子公司的议案》《重庆市迪马实业股份有限公司公司债券信息披露管理办法（修订稿）》
第八届董事会第十一次会议	2023 年 8 月 31 日	审议并通过《关于聘任公司董事会秘书的议案》
第八届董事会第十二次会议	2023 年 10 月 27 日	审议并通过《2023 年三季度报告》《关于新增日常关联交易预计的议案》《关于变更董事会审计委员会成员的议案》《关于修改〈公司章程〉的议案》《独立董事工作管理制度（修订稿）》《独立董事专门会议工作细则》《董事会审计委员会工作细则（修订稿）》《董事会薪酬与考核委员会工作细则（修订稿）》《董事会提名委员会实施细则（修订稿）》《独立董事现场工作制度（修订稿）》《关于注销子公司的议案》《关于召开 2023 年第一次临时股东大会的议案》
第八届董事会第十三次会议	2023 年 12 月 27 日	审议并通过《重庆市迪马实业股份有限公司会计师事务所选聘制度》《关于注销子公司的议案》《关于聘任公司高级管理人员的议案》

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
黄力进	否	6	6	4	0	0	否	2
罗韶颖	否	6	6	4	0	0	否	2
杨永席	否	6	6	4	0	0	否	2
易琳	否	6	6	4	0	0	否	2
吕有华	是	6	6	5	0	0	否	2
胡冬梅	是	6	6	5	0	0	否	2
于学涛	是	6	6	5	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	6
其中：现场会议次数	0

通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	2

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

□适用 √不适用

(三) 其他

□适用 √不适用

七、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	黄力进（报告期后离任，补选潘川为成员）、于学涛、吕有华
提名委员会	罗韶颖、于学涛、胡冬梅
薪酬与考核委员会	罗韶颖、于学涛、吕有华
战略委员会	罗韶颖、胡冬梅、杨永席

(二) 报告期内审计委员会召开 6 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023 年 3 月 10 日	主要审议《审计人员关于独立性的议案》《本次审计计划的审计范围和时间安排》《2022 年报审计重大事项汇总》	审议并通过上述议案	与会会计师进行沟通及交流，收集并询问相关信息及部分数据，督促审计工作进展等。
2023 年 4 月 20 日	主要审议《2022 年报审计重大事项进展情况汇总》《审计初步意见汇报》	审议并通过上述议案	与会会计师进行沟通及交流，收集并询问相关信息及部分数据，督促审计工作进展等。
2023 年 4 月 26 日	主要审议《关于聘请会计师事务所的议案》《2022 年度财务决算报告》《2022 年年度利润分配预案》《2022 年年度报告》及其摘要、《关于 2023 年度日常关联交易预计的议案》《2022 年度内部控制自我评价报告》《关于会计政策变更的议案》《关于计提资产减值损失的议案》《2023 年一季度报告》	审议并通过上述议案，同意提交公司董事会审议	与管理层沟通及交流，获取相关信息，强调稳定经营与风险控制
2023 年 8 月 18 日	主要审议《2023 年半年度报告及其摘要》	审议并通过上述议案，同意提交公司董事会审议	与管理层沟通及交流，获取相关信息，强调稳定经营与风险控制
2023 年 10 月 27 日	主要审议《2023 年三季度报告》《关于新增日常关联交易预计的议案》	审议并通过上述议案，同意提交公司董事会审议	与管理层沟通及交流，获取相关信息，强调稳定经营与风险控制
2023 年 11 月 28 日	主要审议《预审计划及时间安排》	审议并通过上述议案	与管理层沟通及交流，获取相关信息，强调稳定经营与风险控制

(三) 报告期内提名委员会召开 3 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023 年 4 月 26 日	主要审议《关于聘任公司高级管理人员的议案》	审议并通过上述议案, 同意提交公司董事会审议	了解提名人员信息并核实任职资格
2023 年 8 月 30 日	主要审议《关于聘任公司董事会秘书的议案》	审议并通过上述议案, 同意提交公司董事会审议	了解提名人员信息并核实任职资格
2023 年 12 月 27 日	主要审议《关于聘任公司高级管理人员的议案》	审议并通过上述议案, 同意提交公司董事会审议	了解提名人员信息并核实任职资格

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023 年 4 月 6 日	主要审议《关于公司 2022 年度董事、监事及高管薪酬的议案》、《关于公司共同成长计划第五期为满足提取标准的议案》	审议并通过上述议案, 同意提交公司董事会审议	了解市场整体情况, 并结合公司经营业务, 给出专业建议; 收集并核实成长计划提取标准等

(五) 报告期内战略委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023 年 4 月 26 日	主要审议《2023 年公司发展战略及经营计划的议案》	审议并通过上述议案, 同意提交公司董事会审议	关注公司战略发展, 给出专业建议

(六) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	60
主要子公司在职员工的数量	8,067
在职员工的数量合计	8,127
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	129
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	950
销售人员	586
技术人员	404
财务人员	199
研发运营人员	383
物业人员	5,395
行政人员	210
合计	8,127

教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士研究生及以上	206
本科	1,724
专科	2,270
专科以下	3,927
合计	8,127

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

根据公司的人力资源评估原则，保证薪酬体系更好地支持公司的战略发展要求；使公司的薪酬体系对外具有竞争力，对内具有公平性；科学规范公司的薪酬管理，增强薪酬激励作用，吸引和保留优秀人才。

原则：

- 1、绩效导向原则：员工的薪酬取决于公司绩效、部门绩效以及个人绩效；
- 2、市场导向原则：依据公司所在行业的特点，同时考虑职位的价值度和人才的市场供应状况，注重外部竞争力；
- 3、公平原则：以岗位定头衔，以头衔定薪酬，基于职位价值确定收入，准确体现不同职位的内部价值差异，注重内部公平性。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

公司从管理精益提升、新业务帮扶和新生代员工融入与发展等角度开展年度培训工作，在充满变化与挑战的经济环境和战略导向下，围绕效能提升、新业务管理规范、员工持续成长进行培训发展项目的打造。

1、管理提升类培训：针对部分公司核心管理层，纳入4s发展中心项目，结合战略进行角色转型、管理升级；同时助力创新驱动、拓展视野与跨界学习，帮助骨干群体超越自我；针对营销一线骨干人员，开展自获客实战培训，助力自获客建设，强化业务变革协同与促进成交，以达到提升销售收入的目标。

2、业务促进类培训：通过对标先进、外出学习等方式形成有关公司建销服业务的相关管理制度，并对内进行统一培训，助力建销服业务更规范、更有效率的推进；同时与业内优秀同行合作，共同探索代建业务的共赢新模式，开展相应代建业务培训，提升代建项目经营能力。

同时，新旧并举，旧中有新，研究并开拓新媒体营销相关打法，沉淀总结成为系统性培训，并成为专业服务进行对外部的输出。

3、新生代员工培训：通过社招新员工融入培训、管培生专项提升培训，加速新生代员工的融入速度，加强对公司业务的理解，并提升综合业务能力，加快个人价值兑现。

4、针对工业员工成长体系培训：通过员工培训，提升员工技能，通过企业内部技能培训、岗位轮岗等措施，力争把每一位员工培养成一专多能的综合性人才，增强员工市场就业竞争力；持续围绕泰山、南山、广阳岛计划开展，涵盖高中基层以及重点核心岗位；通过人才测评及重点岗位人才盘点等手段，快速识别高潜人员关键能力，定制化培养方案结合等，推动组织变革与人才发展落地。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

十、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

根据中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》《上海证券交易所上市公司现金分红指引》的要求，公司于2014年3月10日召开第五届董事会第十五次会议审议通过《关于修改〈公司章程〉的议案》，同意对《章程》中的分红政策进行补充，其中拟定差异化的利润分配方案：（一）公司发展阶段属成熟期且无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80%；（二）公司发展阶段属成熟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40%；（三）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%。

经立信会计师事务所审计，公司合并报表2023年归属于母公司的净利润为-3,650,897,874.50元，公司母公司2023年度实现的净利润363,030,063.32元，根据公司章程规定，提取10%的法定盈余公积金计36,303,006.33元。加上年初未分配利润1,175,994,774.86元，本次可供分配的利润为1,502,721,831.85元。

综合考虑目前行业环境、市场现状及未来发展趋势，结合公司发展现状、债务情况及资金安排，为提高公司财务的稳健性和抗风险能力，实现公司持续、稳定、健康的战略发展，更好地维护全体股东的长远利益，公司2023年度拟不进行利润分配和资本公积转增股本，为公司2024年持续经营和稳定发展留存有力的资金保障。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

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情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会依据当年工作与业绩完成情况等指标对公司高级管理人员进行考核并制定薪酬方案。方案综合考虑了同行业的年薪平均水平以及公司的现状，将公司经营者的年薪与公司的资产状况、公司的盈利能力以及年度经营目标完成情况相挂钩，并结合行业市场情况，以充分调动经营者的积极性，进一步健全公司高级管理人员的工作绩效考核和优胜劣汰机制，强化责任目标约束，不断提高上市公司高级管理人员的进取精神和责任意识。

十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

公司内控部门每年对公司整体管理体系进行建设检查优化升级，各个板块业务管理体系、职能管理体系均达到良好水平，建立了事前、事中、事后全方位风险管控体系。

公司已经建立一套比较完整且运行有效的内部控制制度体系，从公司层面到各业务流程层面均建立了系统的内部控制及必要的内部监督机制。2023年，根据控制环境、风险评估、控制活动、信息与沟通和内部监督五个要素，优化公司内控框架及运作机制，持续组织各业务单位对内

控设计及执行情况进行系统的全面自我评价，建立融合内控的管理模式，开展内控建设，提升内控管理水平。针对缺陷产生的根本原因制定方案，实现风险实质性消除或降低，避免内控缺陷重复发生，为公司经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实、完整提供了合理保障。

2023 年，公司遵循“依法、独立、客观、公正、实效”的原则，建立了一套完整且运行有效的内部审计及内部控制机制，并对该机制的风险点进行了重点关注，取得内控实质效果。报告期内，持续应用及优化公司自主研发的风控系统，每年定期通过较少人力、物力对公司的内控合规执行情况进行在线高效评估，可在短时间内对一线业务执行情况进行实时监控、事后检查纠错，最终实时反馈运行效果；结合风控检查系统，公司持续梳理更新风险指标纬度，定义分析风险发生的预警指标，以期逐步实现风险预警前置。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

公司总部各板块建立了制度流程管理体系，体系内涵盖了制度、流程、办法、指引、标准，各子公司严格按照总部制定的制度执行，总部定期对子公司进行体系宣贯培训，每年风控部门进行执行检查纠偏，确保上下意识一致，行动一致，同时各子公司结合自身经营特点和环境条件，制定各自的内控实施细则，在防范风险及保证效率的同时，有效地控制经营风险，保护投资者合法权益，最终实现公司战略目标。

十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请了立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2023 年内部控制实施情况进行审计，并出具了《内部控制审计报告》，全文于 2024 年 4 月 30 日刊登在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

根据中国证监会重庆监管局《关于开展公司治理专项行动“回头看”工作的通知》（渝证监发〔2022〕478 号）的要求，我公司针对《上市公司治理专项自查清单》自查整理的相关治理问题以及重庆证监局专项检查所涉及的相关问题进行了整改，在上述治理问题及检查问题的整改中。公司充分汲取教训，进一步加强证券法律法规学习，强化信息披露事务管理，加强内幕信息管控，提高规范运作意识；持续根据《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《上海证券交易所股票上市规则》及《上市公司独立董事管理办法》等有关法律法规以及证券监管部门的相关

要求，结合公司实际情况，不断完善法人治理结构，健全内控体系，完善及修改相关内部制度，规范运作，切实勤勉尽责，进一步提高公司规范治理水平。

十六、 其他

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

公司在绿色建筑的全生命周期方面具有丰富的管理经验。公司正努力将绿色建筑理念全方位导入到旗下各地产开发项目中，旨在为用户提供最舒适健康、贴近自然、高效便捷的社区居住环境。

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

具体说明

适用 不适用

东原地产对智建、绿建工艺进行了全方位优化，完善新的精工建造体系，通过标准化、数字化，提高施工一次合格率、合理缩短建造周期，降低建造损耗及废物排放量；施工材料的选用也积极推行绿色环保、低碳减排的理念。例如，增加碳汇加大装配式建筑应用，优化结构设计，提高高性能混凝土、高性能钢材的用量；采用全装修建筑可减少资源消耗和环境污染，实现建筑碳减排，促进建筑碳中和进程；选用节能型设备、适宜的可再生能源利用技术、低碳清洁供暖热源系统。在城市更新的旧改项目中，对既有建筑进行改建、升级，降低能耗。报告期内 2023 年新开工项目分期数量共 10 个，绿色建筑面积共 30.5 万 m²，其中，基本级 7 个，面积 20.8 万 m²，一星级 3 个，面积 9.7 万 m²。

迪马工业日常做好工厂污染治理设施的运行与维护，并定期委托第三方对废水、废气、噪声情况进行监测，以确保达标排放。报告期内，公司完成 4 个喷烤房“油改电”改造，使用电能作为能源进行烘干作业，年度节约柴油费用约 30 万；完成 8 号 VOC 废气深度治理工程申报立项，该项目已纳入中央大气污染防治专项资金补助范畴，现已进入施工阶段。夏季生产时，公司严格按照区环保局要求，协调涂装车间持续 90 天进行夜间错峰生产，应急减排，污染源均达标排放。

东原仁知积极减少排放、降低能耗、加强循环再生利用，增加采用环境及生物友好设施，构建低碳绿色社区。公司与蔚蓝 e 充签署战略合作协议，双方将围绕城市充电网络建设，在高端住宅、产业园区、商业综合体、政府公建等场景，利用各自领域的优势资源展开深度合作，为新能源车主提供更多便捷、智能服务，完善充电生态，在我国“碳达峰”、“碳中和”战略中承担更重要的责任。

二、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

详见公司第八届董事会第十七次会议审议通过的《公司 2023 年社会责任报告》，该报告于 2024 年 4 月 30 日刊登在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	55	主要为乡村振兴、教育扶贫等
其中：资金（万元）	55	
物资折款（万元）		
惠及人数（人）	2,430	

具体说明

适用 不适用

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

2023 年公司持续利用专业领域优势所长投入乡村振兴。

迪马股份坚持投入教育公益。“薪火公益计划”下为保障贫困青少年的精准扶贫慈善项目“薪火奖学金”助学项目，累计受益于本项目的寒门学子达 240 人。2023 年，“薪火奖学金”为重庆工商大学的 30 名贫困学生提供助学善款共计 30 万元。

迪马始终关注贫困地区的发展和改善，所打造的恩福橘公益行动已走过五年，2023 年恩福橘公益行动持续践行乡村振兴，并发动社会各界共同助力消费扶贫，让地方农产品快速变现，增加农民收入。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

(一) 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或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	东银控股与公司	重大资产重组获得中国证监会核准后，东银控股将终止与标的公司及其附属公司之间的相关商品采购协议，标的公司及其附属公司将不再委托东银控股及其有关关联方进行商品采购，标的公司及其附属公司将纳入上市公司统一的招标采购系统。2. 标的公司将纳入上市公司所属的地产运营管理平台，东银控股不再向标的公司及其附属公司提供咨询及技术服务。3. 上市公司及其附属公司与重庆新东方物业管理有限公司在物业服务方面存在持续性关联交易，上市公司和东银控股将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，参照市场价格确定公允的物业服务价格并按照上市公司的关联交易决策制度履行相关的审议程序。东银控股及东银控股的全资子公司、控股子公司或东银控股拥有实际控制权的其他公司不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。本次交易完成后，东银控股将尽量减少与上市公司之间关联交易。在进行必要的关联交易时，东银控股及东银控股的全资子公司、控股子公司或东银控股拥有实际控制权的其他公司与上市公司进行关联交易均将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，保证交易公平、公允，维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及证券交易所的有关要求和上市公司章程的相关规定，行使股东权利或者敦促董事依法行使董事权利，在上市公	2014年4月17日之后	否	无	是		

		司股东大会以及董事会对有关涉及本公司事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务，并及时予以披露。						
解决关联交易	罗韶宇	罗韶宇及罗韶宇控制的全资子公司、控股子公司或罗韶宇拥有实际控制权的其他公司不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。罗韶宇及罗韶宇控制的全资子公司、控股子公司或罗韶宇拥有实际控制权的其他公司与上市公司进行关联交易均将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，保证交易公平、公允，维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及证券交易所的有关要求和上市公司章程的相关规定，履行相应的审议程序并及时予以披露。	2014年4月17日之后	否	无	是		
解决同业竞争	东银控股	只要东银控股仍直接或间接对上市公司拥有控制权，东银控股及东银控股的全资子公司、控股子公司或东银控股拥有实际控制权的其他公司将不会从事任何与上市公司目前或未来所从事的业务发生或可能发生竞争的业务。如东银控股及东银控股的全资子公司、控股子公司或东银控股拥有实际控制权的其他公司现有经营活动可能在将来与上市公司发生同业竞争或与上市公司发生利益冲突，东银控股将放弃或将促使东银控股之全资子公司、控股子公司或东银控股拥有实际控制权的其他公司无条件放弃可能发生同业竞争的业务，或将东银控股之全资子公司、控股子公司或东银控股拥有实际控制权的其他公司以公平、公允的市场价格，在适当时机全部注入上市公司或转让给其他无关联关系第三方。	2014年4月17日之后	否	无	是		
解决同业竞争	罗韶宇	只要罗韶宇仍直接或间接对上市公司拥有控制权，罗韶宇及罗韶宇控制的全资子公司、控股子公司或罗韶宇拥有实际控制权的其他公司将不会从事任何与上市公司目前或未来所从事的业务发生或可能发生竞争的业务。如罗韶宇及罗韶宇控制的全资子公司、控股子公司或罗韶宇拥有实际控制权的其他公司现有经营活动可能在将来与上市公司发生同业竞争或与上市公司发生利益冲突，罗韶宇将放弃或将促使罗韶宇控制之全资子公司、控股子公司或罗韶宇拥有实际控制权的其他公司无条件放弃可能发生同业竞争的业务，或将罗韶宇控制之全资子公司、控股子公司或罗韶宇拥有实际控制权的其他公司以公平、公允的市场价格，在适当时机全部注入上市公司或转让给其他无关联关系第三方。	2014年4月17日之后	否	无	是		

其他	东银控股	<p>(一) 保证上市公司人员独立 1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均专职在上市公司任职并领取薪酬，不在承诺人之全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业担任除董事、监事以外的职务。2、保证上市公司的劳动、人事及工资管理与承诺人及控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业之间完全独立。3、承诺人向上市公司推荐董事、监事、经理等高级管理人员人选均通过合法程序进行，不干预上市公司董事会和股东大会行使职权作出人事任免决定。(二) 保证上市公司资产独立完整 1、保证上市公司具有与经营有关的业务体系和相关的独立完整的资产。2、保证上市公司不存在资金、资产被承诺人及控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业占用的情形。3、保证上市公司的住所独立于承诺人。(三) 保证上市公司的财务独立 1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。2、保证上市公司独立在银行开户，不与承诺人及控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业共用银行账户。3、保证上市公司的财务人员不在承诺人之全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业兼职。4、保证上市公司依法独立纳税。5、保证上市公司能够独立作出财务决策，承诺人不干预上市公司的资金使用。(四) 保证上市公司机构独立 1、保证上市公司建立健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。(五) 保证上市公司业务独立 1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。2、保证承诺人除通过行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预。3、保证承诺人之全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业避免从事与上市公司具有实质性竞争的业务。4、保证尽量减少承诺人及控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业与上市公司的关联交易；在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。</p>	2014 年 4 月 17 日之后	否	无	是		
其他	罗韶宇	<p>(一) 保证上市公司人员独立 1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均专职在上市公司任职并领取薪酬，</p>	2014 年 4 月 17 日之后	否	无	是		

		<p>不在承诺人控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业担任除董事、监事以外的职务。2、保证上市公司的劳动、人事及工资管理与承诺人控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业之间完全独立。3、承诺人通过东银控股向上市公司推荐董事、监事、经理等高级管理人员人选均通过合法程序进行，不干预上市公司董事会和股东大会行使职权作出人事任免决定。（二）保证上市公司资产独立完整 1、保证上市公司具有与经营有关的业务体系和相关的独立完整的资产。2、保证上市公司不存在资金、资产被承诺人及控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业占用的情形。3、保证上市公司的住所独立于承诺人。（三）保证上市公司的财务独立 1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。2、保证上市公司独立在银行开户，不与承诺人控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业共用银行账户。3、保证上市公司的财务人员不在承诺人控制之全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业兼职。4、保证上市公司依法独立纳税。5、保证上市公司能够独立作出财务决策，承诺人不干预上市公司的资金使用。（四）保证上市公司机构独立 1、保证上市公司建立健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。（五）保证上市公司业务独立 1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。2、保证承诺人除通过控制之公司行使上市公司股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预。3、保证承诺人控制之全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业避免从事与上市公司具有实质性竞争的业务。4、保证尽量减少承诺人控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业与上市公司的关联交易；在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

(二) 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，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

√适用 □不适用

立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信”）对公司 2023 年度财务报表、经营成果进行审计，出具了带“与持续经营相关的重大不确定性”段落无保留意见的《审计报告》（信会师报字[2024]第 ZI10337 号）。

1、董事会关于审计报告中带“与持续经营相关的重大不确定性”段落无保留意见所涉及事项的专项说明

董事会认为，立信出具的带“与持续经营相关的重大不确定性”段落无保留意见审计报告较客观地反映了公司 2023 年度的经营及资金流动性压力情况，上述带与持续经营相关的重大不确定性部分的无保留意见中涉及事项不影响已发表的审计意见。

公司董事会和管理层深刻认识到上述事项对公司造成的不利影响，已经制定了改善措施并将积极推进，在 2024 年度全力提升流动性安全保障措施，切实维护公司和投资者利益。

2、公司应对措施

（一）及时调整业务方向及节奏，加强轻资产转换

解决流动性风险最根本的办法是持续减轻重资产负担，加强轻资产转换及突破，提升自身“造血”能力。公司将紧跟市场行情的变化及时调整业务方向及节奏，在稳定保交楼保交付部分的同时，不断拓宽销售渠道，通过线上平台增加自获客占比，精准定位目标客户群体等多项措施，以提升公司现有房地产项目的去化效率。

（二）积极化债，保持流动性安全

加强与各债权人的全方位协调，并结合控股股东债务重整进展，积极推进公司化债工作；继续加强与金融机构的沟通，努力争取金融机构的理解、获得贷款展期、降息等支持；同时，根据存量项目的实际情况，积极向金融机构申请适量新增贷款，以进一步保障公司流动性的安全性。

（三）优化组织结构，降本增效

根据公司经营及业务发展情况，及时优化组织结构以匹配运营管理需求，提升管理效率，同时，持续推动降本增效方针，继续强化成本费用管控，尽可能的节约一切开支；合理规划项目开发节点，根据项目实际销售情况及时调整供货节奏。

（四）强化资金计划管控，确保生产经营正常进行

强化资金管控措施，严格执行资金计划，继续加强对各投资主体投入资金的管理和配置，从回款和支付两个维度对公司的资金情况进行密切监控，整体规划和统筹各项目可用资金，确保资金回笼效率与资金支付节奏相匹配，保证营运流动性稳定。

综上所述，2024 年度公司将持续坚定的跨越困难横沟，持续确保保交付保交楼项目开发建设进度平稳有序推进的同时，稳定经营，逐步向轻资产及非房业务转化，积极化债全力保障流动性安全。

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

（一）公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

执行《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定。

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易），不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易，以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照该规定进行调整。

本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该准则对本公司财务状况和经营成果产生的影响较小，公司未进行追溯调整。

（二）公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

（三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

（四）审批程序及其他说明

适用 不适用

会计政策变更相关事项经公司董事会审核通过。

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	208
境内会计师事务所审计年限	12
境内会计师事务所注册会计师姓名	
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累	

计年限	
境外会计师事务所名称	
境外会计师事务所报酬	
境外会计师事务所审计年限	

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	40
财务顾问		
保荐人		

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司第八届董事会第九次会议及 2022 年年度股东大会审议通过《关于聘请会计师事务所的议案》，聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2023 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

事项概述及类型	查询索引
迪马股份关于新增累计诉讼（仲裁）的公告	详见 2023 年 1 月 12 日披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》的相关公告。
迪马股份关于公司新增累计诉讼（仲裁）的公告	详见 2023 年 4 月 28 日披露于上海证券交易所

	网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》的相关公告。
迪马股份关于公司新增累计诉讼（仲裁）的公告	详见 2023 年 6 月 15 日披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》的相关公告。
迪马股份关于公司新增累计诉讼（仲裁）的公告	详见 2023 年 8 月 5 日披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》的相关公告。
迪马股份关于公司新增累计诉讼（仲裁）的公告	详见 2023 年 9 月 26 日披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》的相关公告。
迪马股份关于公司新增累计诉讼（仲裁）的公告	详见 2023 年 11 月 25 日披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》的相关公告。
迪马股份关于公司新增累计诉讼（仲裁）的公告	详见 2023 年 12 月 1 日披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》的相关公告。
迪马股份关于公司新增累计诉讼（仲裁）的公告	详见 2023 年 12 月 29 日披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》的相关公告。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

报告期内，公司披露的诉讼案件中已完结案件中大多数案件为债权债务、建设工程施工、采购合同纠纷、商品房买卖合同纠纷及其他纠纷等，未决诉讼目前无法准确判断对公司本期利润或期后利润的影响，公司根据合同违约纠纷情况、罚息及违约金情况计提预计负债，报告期末余额为 93,013.81 万元，公司将持续关注上述相关案件进展情况，同时将加强与相关方沟通与协商，妥善解决诉讼事项，保持公司平稳运行。

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

2015年10月，公司第一大股东东银控股将持有本公司无限售条件流通股5,000万股（占东银控股持有公司股数的5.65%）质押予中国建设银行股份有限公司重庆南坪支行为其子公司硕润石化提供担保，该笔质押对应贷款总额为4亿元的资金贷款合同于2017年4季度逾期未偿还。

2017年11月起，东银控股直接持有迪马股份的885,737,591股无限售流通股被司法冻结及轮候冻结，冻结期限三年。

2018年4月，东银控股与中国华融资产管理股份有限公司重庆市分公司签订《企业重组顾问服务协议》，东银控股将以重组方式解决债务问题，华融资产作为其重组顾问全面论证、起草、修订东银控股重组方案并提供相应优化建议。

2019年1月，东银控股债权人委员会召开第七次会议，参会的债权人代表对东银控股债务重组方案及重组协议进行审议并投票表决，表决结果达到了债委会会议事规则所要求的债务重组方案通过比例。

2019年12月19日，东银控股债委会召开第九次会议，参会的债权人代表对《关于2019年留债利息支付安排的议案》进行审议并投票表决，表决结果达到了债委会会议事规则所要求的通过比例。

2020年11月25日，东银控股直接持有公司的3,000万股及885,737,591股被债权人申请轮候冻结，冻结期限自正式冻结之日计算三年。

2020年11月26日，东银控股直接持有公司的885,737,591股原有冻结到期重新续冻结，新申请的冻结终止日为2023年11月25日。

2020年12月22日，东银控股按照既定流程将2020年留债利息支付予东银控股债权人委员会，并由债委会根据2020年重组利息支付的具体要求实施支付。

2021年12月15日，东银控股按照既定流程将2021年留债利息支付予东银控股债权人委员会，并由债委会根据2021年重组利息支付的具体要求实施支付。

2022年12月20日，因受多方面因素综合影响，东银控股未能支付原应于12月20日前应支付的2022年债务重组利息。东银控股将尽快与债权人共同商讨后续实施方案。

2022年12月20日，公司收到上海证券交易所上市公司管理一部出具的《关于重庆市迪马实业股份有限公司股东债务重组相关进展的监管工作函》（上证公函【2022】2737号，以下简称“《工作函》”），公司对《工作函》相关问题进行了认真回复。

2023年10月26日，东银控股直接持有公司的885,737,591股被司法冻结（续冻），续冻终止日为2026年10月25日。

截止到2023年12月27日，东银控股与债权人就债务重组后续实施一直在积极沟通，目前各方仍在协商落实过程中，相关中介机构已入场并开始尽调、审计及评估等工作的推进。

具体内容请查阅公司2017-119号、2017-138号、2017-139号、2017-141号、2017-143号、2018-001号、2018-010号、2018-028号、2019-012号、2019-107号、2020-088号、2020-

089 号、2020-106 号、2021-110 号、2022-077 号、2022-078 号、2023-071 号、2023-079 号公告。

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

日常关联交易额度审批：

2023 年 4 月，公司召开的第八届董事会第九次会议及 2022 年 5 月召开的 2022 年年度股东大会审议通过《关于 2023 年度日常关联交易预计的议案》（内容详见《关于 2023 年度日常关联交易预计的公告》临 2023-025 号）。

2023 年 10 月，公司召开的第八届董事会第十二次会议审议通过《关于新增日常关联交易预计的议案》（内容详见《关于新增日常关联交易预计的公告》临 2023-065 号）。

日常关联交易后续进展或变化详情：

报告期内，日常关联交易实际发生情况主要包括：向关联人销售房屋合计 314.53 万元，提供劳务合计 475.72 万元，接收关联人提供服务 29.47 万元，向关联人购买商品 10.62 万元。上述关联交易属于日常性交易，价格均参考市场价格，交易公允，年度提供授权额度内实际发生总金额基本在授权的额度范围内，其他发生额未达到披露要求。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**适用 不适用**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**适用 不适用**3、临时公告未披露的事项**适用 不适用**(四)关联债权债务往来****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**适用 不适用**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**适用 不适用**3、临时公告未披露的事项**适用 不适用**(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务**适用 不适用**(六)其他**适用 不适用

本公司 2015 年第三次临时股东大会会议审议通过了《房地产项目跟投管理办法》及《关于公司关键管理人员参与房地产项目跟投暨关联交易预计的议案》。预计关联交易内容为：符合《房地产项目跟投管理办法》的公司非独立董事（董事长、副董事长不参与跟投）、职工监事及高级管理人员拟跟投符合《房地产项目跟投管理办法》的房地产项目，在各项目开发周期内，上述关联人通过有限合伙企业的方式跟投总额合计不超过 5,000 万元。

经公司第六届董事会第十三次会议审议通过《关于公司关键管理人员参与房地产项目跟投暨关联交易增加预计的议案》，上述关联人通过有限合伙企业的方式跟投总额预计增加 10,000 万元，预计额度由原跟投总额预计不超过 5,000 万元增加至不超过 15,000 万元。经公司第六届董事会第二十八次会议及 2018 年第二次临时股东大会审议通过《关于修改〈房地产项目跟投管理办法〉的议案》。经公司第七届董事会二十二次会议及 2020 年年度股东大会审议通过《关于修改〈房地产项目跟投管理办法〉的议案》及《关于公司关键管理人员参与房地产项目跟投暨关联交易增加预计的议案》。根据上述通过议案显示，鉴于公司高级管理人员的增加，在各项目开发周期内滚动累计，上述关联人通过有限合伙企业的方式跟投总额预计增加 15,000 万元，预计额度由原跟投总额预计不超过 15,000 万元增加至不超过 30,000 万元。经公司第七届董事会二十七次会议

及 2021 年第三次临时股东大会审议通过《关于修改〈房地产项目跟投管理办法〉的议案》。本公司跟投员工通过投资有限合伙企业的方式投资项目公司股权。

本公司跟投员工通过投资有限合伙企业的方式投资项目公司股权，截止报告期末，用于员工跟投的公司包括：用于员工跟投的公司包括：天津东贝安企业管理合伙企业（有限合伙）、上海旺原投资管理中心（有限合伙）等，跟投中项目 26 个，上述关联人通过有限合伙企业的方式对跟投中项目的跟投总额合计为 1,888.11 万元。

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
成都东煜盛置业有限公司	控股子公司	成都德信东毅置业有限公司	14,000.00	2022/3/7	2022/3/16	2025/3/15	质押担保	注1	否	否		无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	成都德信东毅置业有限公司	14,000.00	2022/3/4	2022/3/16	2025/3/15	连带责任担保	无	否	否		无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	成都津同置业有限公司	12,650.00	2021/1/12	2021/1/28	2023/10/11	连带责任担保	无	否	是	12,650.00	无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	成都津同置业有限公司	8,125.00	2021/1/12	2021/1/28	2023/12/8	连带责任担保	无	是	是	8,125.00	无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	成都望浦励成房地产开发有限公司	10,800.00	2020/5/21	2020/5/22	2023/5/17	连带责任担保	无	否	是	10,800.00	无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	成都益丰天澈置业有限公司	9,800.00	2020/12/29	2021/3/19	2023/11/8	连带责任担保	无	否	是	9,800.00	无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	成都益丰天澈置业有限公司	100.00	2020/12/29	2021/3/19	2023/3/30	连带责任担保	无	是	是	100.00	无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	河南荣田房地产开发有限公司	41,656.67	2020/12/3	2020/12/18	2025/6/14	连带责任担保	无	否	否		无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	河南荣田房地产开发有限公司	10,698.27	2020/12/3	2020/12/18	2023/11/28	连带责任担保	无	是	否		无	是	联营公司
南京泰裕置业有限公司	控股子公司	南京骏原房地产开发有限公司	41,483.00	2022/8/12	2019/8/28	2024/2/8	质押担保	注1	否	否		无	是	联营公司
东原房地产开发集团有限公司	全资子公司	南京骏原房地产开发有限公司	41,483.00	2019/8/19	2019/8/28	2024/2/8	连带责任担保	无	否	否		无	是	联营公司

南京泰裕置业有限公司	控股子公司	南京骏原房地产开发有限公司	5,817.00	2022/8/12	2019/8/28	2023/11/21	质押担保	注1	是	否		无	是	联营公司
东原房地产开发集团有限公司	全资子公司	南京骏原房地产开发有限公司	5,817.00	2019/8/19	2019/8/28	2023/11/21	连带责任担保	无	是	否		无	是	联营公司
上海东悦实业有限公司	控股子公司	太仓永庆置业有限公司	4,579.08	2021/12/2	2021/12/10	2022/9/9	质押担保	注2	否	是	4,579.08	无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	太仓永庆置业有限公司	4,579.08	2021/12/2	2021/12/10	2022/9/9	连带责任担保	无	否	是	4,579.08	无	是	联营公司
上海东悦实业有限公司	控股子公司	太仓永庆置业有限公司	172.92	2021/12/2	2021/12/10	2023/3/10	质押担保	注2	是	是	172.92	无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	太仓永庆置业有限公司	172.92	2021/12/2	2021/12/10	2023/3/10	连带责任担保	无	是	是	172.92	无	是	联营公司
东原房地产开发集团有限公司	全资子公司	武汉业锦房地产开发有限公司	9,817.50	2020/10/23	2020/11/6	2025/10/8	连带责任担保	无	否	否		无	是	联营公司
武汉东原长睿房地产开发有限公司	控股子公司	武汉业硕房地产开发有限公司	8,728.17	2020/12/18	2020/12/30	2023/12/27	质押担保	注1	否	是	8,728.17	无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	武汉业硕房地产开发有限公司	8,728.17	2020/12/18	2020/12/30	2023/12/17	连带责任担保	无	否	是	8,728.17	无	是	联营公司
武汉东原长睿房地产开发有限公司	控股子公司	武汉业硕房地产开发有限公司	165.00	2020/12/18	2020/12/30	2023/4/3	质押担保	注1	是	是	165.00	无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	武汉业硕房地产开发有限公司	165.00	2020/12/18	2020/12/30	2023/4/3	连带责任担保	无	是	是	165.00	无	是	联营公司
成都睿至天同置业有限公司	控股子公司	新津帛锦房地产开发有限公司	16,000.00	2020/1/9	2020/1/10	2025/7/5	质押担保	注1	否	否		无	是	联营公司
成都东原海纳置业有限公司	全资子公司	新津帛锦房地产开发有限公司	16,000.00	2020/1/9	2020/1/10	2025/7/5	抵押担保	注3（抵押物）	否	否		无	是	联营公司
成都荣元圣和置业有限公司	全资子公司	新津帛锦房地产开发有限公司	16,000.00	2023/6/30	2023-06-30	2025/7/5	抵押担保	注3（抵押物）	否	否		无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	新津帛锦房地产开发有限公司	16,000.00	2020/1/9	2020/1/10	2025/7/5	连带责任担保	无	否	否		无	是	联营公司

东原房地产开发集团有限公司	全资子公司	杭州南光置业有限公司	2,450.00	2020/11/12	2021/1/1	2023/7/28	连带责任担保	无	是	否		无	是	联营公司
杭州东原长天科技有限公司	全资子公司	杭州南光置业有限公司	2,450.00	2020/11/12	2021/1/1	2023/7/28	质押担保	注1	是	否		无	是	联营公司
东原房地产开发集团有限公司	全资子公司	重庆东垠源房地产开发有限公司	1,500.00	2022/8/30	2022/8/30	2023/8/29	连带责任担保	无	否	是	1,500.00	无	是	联营公司
重庆东之澄企业管理咨询有限公司	全资子公司	重庆东垠源房地产开发有限公司	6,020.00	2022/10/27	2022/8/31	2025/8/31	抵押担保	注3（抵押物）	否	否		无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	重庆东钰金房地产开发有限公司	6,699.48	2021/1/26	2021/1/26	2025/7/25	连带责任担保	无	否	否		无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	重庆东钰金房地产开发有限公司	1,084.92	2021/1/26	2021/1/26	2023/12/15	连带责任担保	无	是	否		无	是	联营公司
重庆东原宝境置业有限公司	全资子公司	重庆融创东励房地产开发有限公司	7,000.00	2022/8/31	2022/8/31	2025/8/31	抵押担保	注3（抵押物）	否	否		无	是	联营公司
重庆东德励合企业管理咨询有限公司	控股子公司	重庆融创东励房地产开发有限公司	21,858.59	2020/7/23	2020/7/28	2023/7/28	质押担保	注1	否	是	21,858.59	无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	重庆融创东励房地产开发有限公司	21,858.59	2020/7/23	2020/7/28	2023/7/28	连带责任担保	无	否	是	21,858.59	无	是	联营公司
云南原和房地产开发有限公司	全资子公司	重庆融创东励房地产开发有限公司	1,300.00	2022/7/27	2022/7/27	2023/7/28	抵押担保	注3（抵押物）	否	是	1,300.00	无	是	联营公司
重庆励德之方实业有限公司	控股子公司	重庆盛资房地产开发有限公司	63,600.00	2021/6/30	2021/6/30	2024/6/29	质押担保	注1	否	否		无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	重庆盛资房地产开发有限公司	63,600.00	2021/6/30	2021/6/30	2024/6/29	连带责任担保	无	否	否		无	是	联营公司
重庆励德之方实业有限公司	控股子公司	重庆盛资房地产开发有限公司	17,400.00	2021/6/30	2021/6/30	2023/12/22	质押担保	注1	是	否		无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	重庆盛资房地产开发有限公司	17,400.00	2021/6/30	2021/6/30	2023/12/22	连带责任担保	无	是	否		无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	南京东之合房地产开发有限公司	19,800.00	2023/3/17	2023/3/17	2024/3/8	连带责任担保	无	否	否		无	是	联营公司

重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	苏州东利房地产开发有限公司	14,254.50	2021/8/25	2021/8/30	2023/7/28	连带责任担保	无	是	否		无	是	联营公司
苏州茂方企业管理咨询有限公司	全资子公司	苏州东利房地产开发有限公司	14,254.50	2021/8/25	2021/8/30	2023/7/28	质押担保	注1	是	否		无	是	联营公司
苏州茂方企业管理咨询有限公司	全资子公司	苏州东利房地产开发有限公司	179.44	2023/11/10	2023/11/21	2025/3/31	连带责任担保	无	否	否		无	是	联营公司
苏州茂方企业管理咨询有限公司	全资子公司	苏州东利房地产开发有限公司	695.87	2023/11/10	2023/12/5	2025/3/31	连带责任担保	无	否	否		无	是	联营公司
苏州茂方企业管理咨询有限公司	全资子公司	苏州东利房地产开发有限公司	77.16	2023/11/10	2023/12/22	2025/3/31	连带责任担保	无	否	否		无	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）											601,020.83			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											296,944.96			
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计											1,705,199.80			
报告期末对子公司担保余额合计（B）											1,367,297.35			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）											1,664,242.31			
担保总额占公司净资产的比例（%）											206.19			
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）											-			
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金额（D）											1,322,526.18			
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）											1,260,676.11			
上述三项担保金额合计（C+D+E）											2,583,202.29			
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明														

注 1：本公司下属子公司持有的被担保方股权

注 2：上海东悦实业有限公司持有上海凯跃置业有限公司股权

注 3：本公司下属子公司提供的车位

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

1、报告期内，受整体房地产市场下行影响，相关产业上下游企业合作纠纷及其他纠纷等增加，公司披露了《关于新增累计诉讼（仲裁）的公告》（临 2023-001 号）、《关于公司新增累计诉讼（仲裁）的公告》（临 2023-033 号）、《关于公司新增累计诉讼（仲裁）的公告》（临 2023-040 号）、《关于公司新增累计诉讼（仲裁）的公告》（临 2023-048 号）、《关于公司新增累计诉讼（仲裁）的公告》（临 2023-061 号）、《关于公司新增累计诉讼（仲裁）的公告》（临 2023-074 号）、《关于公司新增累计诉讼（仲裁）的公告》（临 2023-075 号）、《关于公司新增累计诉讼（仲裁）的公告》（临 2023-080 号）。公司按照会计准则的要求对未决诉讼的损失金额进行了预估，在报告期内未决诉讼计提了约 3.14 亿元的预计负债。公司后续也会持续关注相关风险并及时梳理进展，且按要求进行会计处理和信息披露。

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	71,467
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	82,023
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
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(户)	0

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例 （%）	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记或冻结情 况		股东性质
					股份状 态	数量	
重庆东银控股集团有限公司	-	885,737,591	35.55	-	冻结	885,737,591	境内非国有法人
赵洁红	-	113,712,692	4.56	-	冻结	113,712,692	境内自然人
重庆硕润石化有限责任公司	-	75,000,000	3.01	-	冻结	75,000,000	境内非国有法人
弘业期货—东莞信托·迪马成长3期单一信托计划—弘业迪马股份共同成长计划3期单一资产管理计划	-	36,152,584	1.45	-	无		其他
弘业期货—东莞信托·迪马成长1期单一资金信托计划—弘业迪马股份共同成长计划1期单一资产管理计划	-	26,130,979	1.05	-	无		其他
弘业期货—东莞信托·迪马成长2期单一资金信托计划—弘业迪马股份共同成长计划2期单一资产管理计划	-27,670,000	25,942,663	1.04	-	无		其他
中信证券股份有限公司	-12,091,479	22,276,047	0.89	-	无		其他
罗韶颖	-	22,000,000	0.88	-	无		其他
香港中央结算有限公司	14,350,654	20,726,399	0.83	-	无		其他
王永久	3,027,400	17,276,751	0.69	-	未知		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
重庆东银控股集团有限公司	885,737,591	人民币普通股	885,737,591				
赵洁红	113,712,692	人民币普通股	113,712,692				
重庆硕润石化有限责任公司	75,000,000	人民币普通股	75,000,000				
弘业期货—东莞信托·迪马成长3期单一信托计划—弘业迪马股份共同成长计划3期单一资产管理计划	36,152,584	人民币普通股	36,152,584				
弘业期货—东莞信托·迪马成长1期单一资金信托计划—弘业迪马股份共同成长计划1期单一资产管理计划	26,130,979	人民币普通股	26,130,979				

弘业期货—东莞信托·迪马成长2期单一资金信托计划—弘业迪马股份共同成长计划2期单一资产管理计划	25,942,663	人民币普通股	25,942,663
中信证券股份有限公司	22,276,047	人民币普通股	22,276,047
罗韶颖	22,000,000	人民币普通股	22,000,000
香港中央结算有限公司	20,726,399	人民币普通股	20,726,399
王永久	17,276,751	人民币普通股	17,276,751
前十名股东中回购专户情况说明	无		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无		
上述股东关联关系或一致行动的说明	东银控股为公司第一大股东，赵洁红及重庆硕润石化有限责任公司为东银控股之一致行动人。罗韶颖为公司实际控制人之亲属。其他流通股股东之间未知其关联关系，未知是否存在一致行动人情况。其他股东所持股份均为社会流通股，本公司不知其质押、冻结、托管或回购情况。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	重庆东银控股集团有限公司
单位负责人或法定代表人	罗韶宇
成立日期	1998-06-08
主要经营业务	从事投资业务（不含金融及财政信用业务），从事建筑相关业务（凭资质证书执业），企业管理咨询服务，销售摩托车配件、汽车配件、机电产品、建筑材料及建筑装饰材料（不含危险化学品）、钢材、家用电器、日用百货、燃料油、化工产品（不含危险化学品）、矿产品、五金、交电、机械设备、金属材料、针纺织品，仓储服务（不含危险品）
报告期内控股和参股的其他境内外上市	间接控股智慧农业（股票代码：000816）

上市公司的股权情况	
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

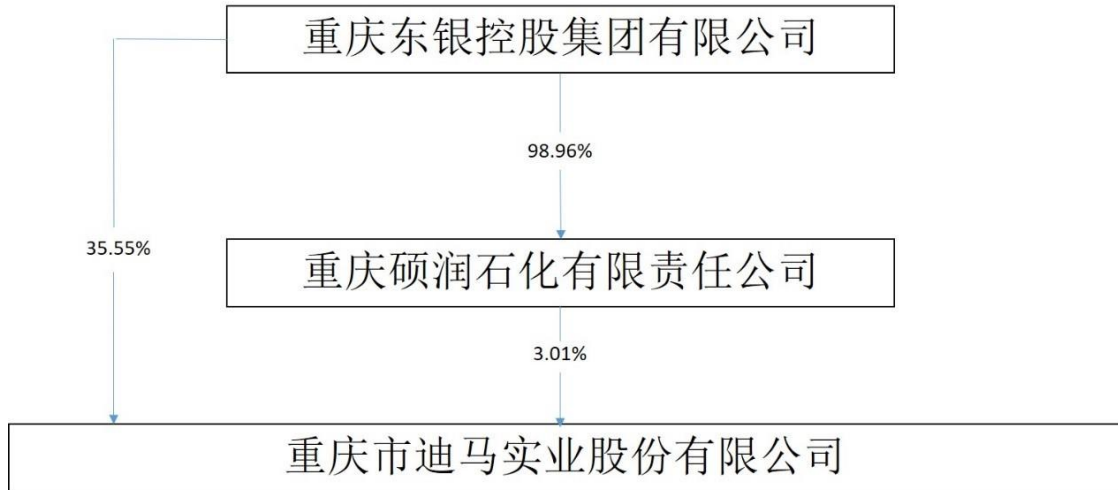
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

2 自然人

适用 不适用

姓名	罗韶宇
国籍	中国香港
是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	东银控股董事长
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	智慧农业 (SZ000816), 东银国际控股 (HK0668)

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

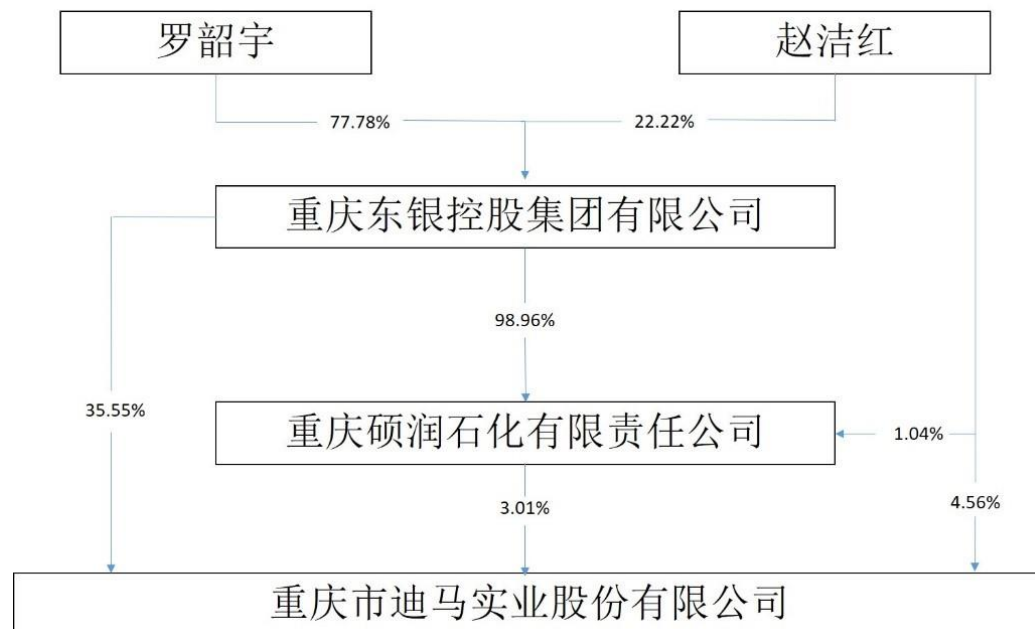
适用 不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、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%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

股东名称	股票质押融资总额	具体用途	偿还期限	还款资金来源	是否存在偿债或平仓风险	是否影响公司控制权稳定
重庆东银控股集团有限公司	55.65	生产经营及补充流动资金	均已到期待偿还	债务重组	是	否
重庆硕润石化有限责任公司	5.04	生产经营及补充流动资金	均已到期待偿还	债务重组	是	否
赵洁红	7.98	生产经营及补充流动资金	均已到期待偿还	债务重组	是	否

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

(一) 企业债券

□适用 √不适用

(二) 公司债券

√适用 □不适用

1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
重庆市迪马实业股份有限公司2021年非公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)	21迪马01	178578	2021-04-28	2021-04-30	2024-04-30	4.365	7.0	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业投资者交易的债券	采取报价、询价和协议交易方式	否

根据上海证券交易所出具《关于对重庆市迪马实业股份有限公司非公开发行住房租赁专项公司债券挂牌转让无异议的函》(上证函〔2020〕2928号),2021年4月,公司非公开发行了住房租赁专项公司债券(第一期)4.5亿元(债券简称:21迪马01;债券代码:178578.SH),发行期限为2+1年期,票面利率为8.50%。

报告期内,公司将非公开发行了住房租赁专项公司债券(第一期)后1年的票面利率下调为7.00%。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对“21迪马01”回售结果情况的统计,“21迪马01”(债券代码:178578.SH)回售登记数量为0手,回售金额为0元。

上述表格中的债券余额为截止2023年12月31日中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记的余额。截止2023年12月31日,公司已累计偿还本金并完成注销登记的金额为1,350万元;已累计偿还债券本金但尚未完成注销登记的金额为580万元。

截止到本报告审议日,公司已累计偿还本金或达成展期约定并完成注销登记的金额为12,418.90万元;已累计偿还债券本金但尚未完成注销登记的金额为233万元。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
重庆市迪马实业股份有限公司 2021 年非公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）	公司已于 2023 年 5 月 5 日完成第二期付息工作。

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

报告期内，公司将非公开发行了住房租赁专项公司债券（第一期）后 1 年的票面利率下调，即 2023 年 4 月 30 日至 2024 年 4 月 29 日的票面利率由 8.50% 下调为 7.00%。

报告期内，根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对“21 迪马 01”回售结果情况的统计，“21 迪马 01”（债券代码：178578.SH）回售登记数量为 0 手，回售金额为 0 元。

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层		祁秦、徐洋、马俊、张春辉、曾庆霖、张春杲	010-65051166
上海市锦天城律师事务所	上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 9、11、12 层		林可、王丹	021-20511000
立信会计师事务所（特殊普通合伙）	深圳市福田区香梅路 1061 号中投国际大厦 A 栋 14 楼	宣宜辰、付忠伟、赵亮	宣宜辰、付忠伟、赵亮	021-63391166

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
重庆市迪马实业股份有限公司 2021 年非公开发行住房	4.5	4.5	0	公司严格按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，	无	是

租赁专项公司债券 (第一期)				设立并使用募集资金 专项账户。		
-------------------	--	--	--	--------------------	--	--

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

本次募集资金 70%用于上海市奉贤区庄行镇 B-08、B-04 地块项目建设及支出，目前该项目已竣工。

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

亏损情况	-3,650,897,874.50
亏损原因	主要为计提减值准备
对公司生产经营和偿债能力的影响	报告期内，2023 年房地产市场整体未呈现明显好转，购房者信心尚未完全恢复，市场呈现疲软状态。公司开发的部分住宅及商业项目销售价格不及预期，量价持续下降。为加快销售及现金回笼，公司根据各项目所处区域及城市的市场环境、产品结构、推售节点及销售周期等情况，对部分项目售价进行调整，并按会计准则要求提取了相应资产减值准备。为保证资金流动性安全，缓解销售下降、回款减少所带来的困难和压力，公司尽可能的协调部分费用的支付节奏，故上述情况对公司经营业绩和偿债能力具有一定负面影响。

(五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

√适用 □不适用

借款单位	期末余额	逾期时间(天)	逾期利率
武汉东卓房地产开发有限公司	190,416,231.56	499	15 日之内每日万分之五, 15 日起每日万分之六
长沙东原天泽房地产开发有限公司	279,493,654.10	544	15 日之内每日万分之五, 15 日起每日万分之六
昆明东维房地产开发有限公司	481,000,000.00	565	每日千分之一
武汉迪马智睿实业有限公司	335,241,793.00	499	15 日之内每日万分之五, 15 日起每日万分之六
徐州绿水置业有限公司	98,200,000.00	129	18.00%
武汉迪马智睿实业有限公司	239,999,889.62	7	罚息利率为借款利率上浮 50%,借款利率为 6.75%, 即利率为 10.125%
重庆泰之睿建筑工程有限公司	87,573,464.55	167	每日万分之六, 即年利率为 21.6%(乘以 360)
昆明东玺房地产开发有限公司	119,018,378.90	682	15 日之内每日万分之五, 15 日起每日万分之六
遵义东原励合房地产开发有限公司	88,800,000.00	330	逾期后加算原合同利率的 100%, 即利率为 10.8%*2=21.6%
	27,500,000.00	327	
	2,300,000.00	312	
	200,000.00	262	
合计	1,949,743,411.73		/

(六) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

□适用 √不适用

(七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减(%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	- 2,979,596,729.50	- 3,135,056,121.03	不适用	
流动比率	1.08	1.15	-6.09	
速动比率	0.33	0.30	10.00	
资产负债率(%)	85.71	82.32	4.12	
EBITDA 全部债务比	-0.21	-0.08	不适用	
利息保障倍数	-2.21	-0.82	不适用	
现金利息保障倍数	2.76	2.53	8.99	
EBITDA 利息保障倍数	-2.14	-0.77	不适用	
贷款偿还率(%)	63.67	82.33	-22.66	注 1
利息偿付率(%)	61.03	84.96	-28.17	注 1

注 1: 主要系 2023 年底已到期尚未签订展期协议的借款本金总额人民币 194,974.34 万元及利息未支付。

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

适用 不适用

审计报告

信会师报字[2024]第 ZI10337 号

重庆市迪马实业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了重庆市迪马实业股份有限公司（以下简称迪马股份）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 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，公允反映了迪马股份 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 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，我们独立于迪马股份，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、 与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注四（2）所述，2023 年 12 月 31 日，迪马股份合并资产负债表的现金及现金等价物余额为人民币 130,012.66 万元，一年内到期的银行借款和其他借款合计人民币 1,036,559.03 万元，其中租赁债账面金额为 42,995.44 万元将于 2024 年 4 月 30 日到期。截止 2023 年 12 月 31 日，已到期尚未完成展期的借款本金合计人民币 194,974.34 万元。这些事项或情况，连同财务报表附注四（2）所示的其他事项，表明存在可能导致对迪马股份持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

四、 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。除“与持续经营相关的重大不确定性”部分所述事项外，我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

（一）房地产开发项目的收入确认

1、事项描述

迪马股份 2023 年度营业收入主要为房地产开发项目的收入，2023 年度房地产开发项目实现的收入金额为 1,574,157.85 万元，占营业收入的比例为 86.01%。公司在房产完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）确认销售收入的实现。

由于房地产开发项目的收入对公司的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对公司的利润产生重大影响，因此，我们将公司房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

与房地产开发项目收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序：

- （1）评价与房地产开发项目收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- （2）检查公司的房产标准买卖合同条款，以评价公司有关房地产开发项目收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；
- （3）就本年确认房产销售收入的项目，首先检查该类项目已竣工的支持性文件，再选取样本，具体检查买卖合同、收款凭据及房产已交付或视同交付的相关原始资料，以评价相关房产销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认；
- （4）就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；
- （5）对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较。

（二）存货可变现净值的确定

1、事项描述

截止 2023 年 12 月 31 日，存货余额为 3,736,677.50 万元，存货跌价准备 676,164.55 万元。存货按照成本与可变现净值孰低计量。在确定存货可变现净值过程中，管理层需要估计存货项目达到完工状态时将要发生的生产或建造成本和未来净售价（预期未来销售价格减未来销售费用以及相关销售税金等），该过程涉及重大的管理层判断和估计。

公司存货类别较多、金额重大。由于存货对公司资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的成本和未来净售价存在固有风险，因此我们将存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们对存货可变现净值的评估实施的审计程序主要包括：

- （1）评价并测试了管理层与编制和预测各存货项目的建造成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- （2）复核管理层的存货可变现净值估计，并将管理层采用的关键估计，包括预计销售价格、平均销售价格等，与公司的销售计划、实际成交数据、市场可获取数据进行比较，同时结合项目所在城市房地产调控政策，对在售项目的实际销售情况进行分析；
- （3）将各房地产存货项目的估计建造成本与最新预算进行比较，并通过比较分析历史同类在产品至完工时仍需发生的成本，对管理层估计的合理性进行了评估；
- （4）在抽样的基础上对房地产存货项目进行实地观察，询问项目的进度和总开发成本预算；
- （5）获取存货跌价准备计算表，复核管理层存货可变现净值相关的计算过程和会计处理，关注计算结果是否出现重大差异。检查以前年度计提的存货跌价本期的变化情况等，分析存货跌价准备计提是否充分。

（三）土地增值税的计提

1、事项描述

迪马股份应缴纳的主要税项之一为土地增值税。公司销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率 30%-60%缴纳土地增值税。在每个财务报告期末，管理层需要对土地增值税的计

提金额进行估算，在作出估算的判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。公司在土地增值税汇算清缴时，实际应付税金可能与公司预估的金额存在差异。

由于土地增值税的计提对合并财务报表的重要性，2023 年迪马股份计提土地增值税金额为 28,421.96 万元，且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考虑要素，因此，我们将公司土地增值税的计提识别为关键审计事项。

2、审计应对

(1) 评价管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计，评估管理层的假设和判断；

(3) 重新计算公司计提的土地增值税，按照土地增值税清算口径确定项目整体应交土地增值税及本期应分摊的金额是否正确，增值额是否合理。

(4) 查验公司报告期内土地增值税清算情况和土地增值税的实际缴纳情况。

五、其他信息

迪马股份管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括迪马股份 2023 年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。

六、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，管理层负责评估迪马股份的持续经营能力，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。

治理层负责监督迪马股份的财务报告过程。

七、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，就可能导致对迪马股份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迪马股份不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、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) 就迪马股份中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并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）。

在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。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：付忠伟
(项目合伙人)

中国注册会计师：杨艳

中国·上海

2024 年 4 月 27 日

二、财务报表

合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：重庆市迪马实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七（1）	1,767,652,008.57	2,996,818,908.66
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七（2）	145,123.30	196,954.12
衍生金融资产			
应收票据	七（4）	2,496,000.00	21,840,586.03
应收账款	七（5）	1,198,027,522.39	1,198,183,743.64
应收款项融资	七（6）		
预付款项	七（8）	1,040,800,431.61	1,004,516,449.08
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			

其他应收款	七(9)	9,953,860,368.76	10,125,089,874.40
其中：应收利息			
应收股利		9,900,357.83	7,023,794.64
买入返售金融资产			
存货	七(10)	30,605,129,493.67	41,813,190,867.81
合同资产	七(6)	265,143,720.44	311,368,262.52
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七(12)	25,523,200.00	6,429,397.09
其他流动资产	七(13)	1,506,381,604.34	1,973,070,694.36
流动资产合计		46,365,159,473.08	59,450,705,737.71
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资	七(14)	-	21,582,000.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七(17)	3,923,265,759.69	3,867,518,663.32
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七(20)	4,464,493,088.57	4,562,951,790.80
固定资产	七(21)	300,224,722.13	321,148,430.81
在建工程			115,677,324.44
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七(25)	56,853,048.48	64,582,150.59
无形资产	七(26)	144,888,720.45	156,657,851.00
开发支出	八(2)	13,370,808.35	13,686,983.79
商誉	七(27)	214,144,109.90	214,038,670.63
长期待摊费用	七(28)	89,726,654.68	107,334,054.03
递延所得税资产	七(29)	835,956,851.73	1,419,825,495.91
其他非流动资产	七(30)	80,517,253.33	55,076,180.82
非流动资产合计		10,123,441,017.31	10,920,079,596.14
资产总计		56,488,600,490.39	70,370,785,333.85
流动负债：			
短期借款	七(32)	1,524,637,175.17	1,783,896,912.17
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	七(35)	91,127,799.79	855,061,851.71
应付账款	七(36)	8,710,701,695.22	9,245,706,602.68
预收款项	七(37)	9,229,176.98	7,944,684.18
合同负债	七(38)	9,075,902,720.03	16,652,247,458.65
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	七(39)	305,675,867.20	314,201,231.99
应交税费	七(40)	1,367,684,630.88	1,160,819,808.23

其他应付款	七(41)	10,074,975,015.14	9,446,004,605.98
其中：应付利息		973,708,954.58	436,730,197.77
应付股利		25,911,653.10	5,386,290.60
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	七(43)	8,353,818,624.55	8,212,748,598.04
其他流动负债	七(44)	3,595,395,724.97	4,081,707,732.39
流动负债合计		43,109,148,429.93	51,760,339,486.02
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七(45)	2,708,037,232.20	4,153,588,766.20
应付债券	七(46)		
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七(47)	37,862,370.09	46,262,825.41
长期应付款	七(48)	1,126,230,000.00	1,125,357,142.86
长期应付职工薪酬			
预计负债		930,138,115.06	393,155,624.36
递延收益	七(51)	74,839,230.97	135,170,694.51
递延所得税负债	七(29)	253,821,056.69	316,056,850.22
其他非流动负债	七(52)	177,200,000.00	-
非流动负债合计		5,308,128,005.01	6,169,591,903.56
负债合计		48,417,276,434.94	57,929,931,389.58
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七(53)	2,491,506,284.00	2,491,506,284.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七(55)	2,332,333,358.31	2,288,216,537.76
减：库存股	七(56)		
其他综合收益	七(57)	486,788,153.22	480,527,340.43
专项储备	七(58)		2,310,102.59
盈余公积	七(59)	425,916,800.07	389,613,793.74
一般风险准备			
未分配利润	七(60)	-4,271,622,210.37	-584,421,329.54
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		1,464,922,385.23	5,067,752,728.98
少数股东权益		6,606,401,670.22	7,373,101,215.29
所有者权益（或股东权益）合计		8,071,324,055.45	12,440,853,944.27
负债和所有者权益（或股东权益）总计		56,488,600,490.39	70,370,785,333.85

公司负责人：潘川

主管会计工作负责人：易琳

会计机构负责人：张小峰

母公司资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位:重庆市迪马实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金		2,126,195.65	2,236,044.54
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十九 (1)	258,029,336.14	189,789,470.44
应收款项融资			
预付款项		25,873,915.80	25,683,791.74
其他应收款	十九 (2)	32,929,853,935.94	34,010,336,978.58
其中: 应收利息			
应收股利		-	120,000,000.00
存货			
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		2,227,426.33	751,329.68
流动资产合计		33,218,110,809.86	34,228,797,614.98
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十九(3)	7,742,498,212.27	7,251,160,688.74
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		63,119.66	1,780,783.43
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		3,912.79	11,737.99
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,742,565,244.72	7,252,953,210.16
资产总计		40,960,676,054.58	41,481,750,825.14
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			

衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		160,692,031.46	100,607,414.41
预收款项			
合同负债		19,905,655.81	1,689,950.78
应付职工薪酬		557,330.78	1,119,264.11
应交税费		686.05	1,478,779.46
其他应付款		32,227,640,068.96	33,254,771,008.14
其中：应付利息		21,656,310.20	29,454,690.40
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		429,954,423.12	447,800,297.51
其他流动负债		1,791,509.04	152,095.57
流动负债合计		32,840,541,705.22	33,807,618,809.98
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		11,638,917.67	11,551.10
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		11,638,917.67	11,551.10
负债合计		32,852,180,622.89	33,807,630,361.08
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,491,506,284.00	2,491,506,284.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,718,121,546.11	3,646,776,641.80
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		396,145,769.73	359,842,763.40
未分配利润		1,502,721,831.85	1,175,994,774.86
所有者权益（或股东权益）合计		8,108,495,431.69	7,674,120,464.06
负债和所有者权益（或股东权益）总计		40,960,676,054.58	41,481,750,825.14

公司负责人：潘川

主管会计工作负责人：易琳

会计机构负责人：张小峰

合并利润表

2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入		18,301,217,290.60	22,789,188,048.25
其中:营业收入	七(61)	18,301,217,290.60	22,789,188,048.25
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		18,154,350,476.97	20,866,860,163.79
其中:营业成本	七(61)	15,754,732,071.23	17,619,758,153.31
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	七(62)	387,094,047.03	1,049,089,605.84
销售费用	七(63)	903,231,024.99	1,117,015,657.73
管理费用	七(64)	725,012,024.41	726,576,695.73
研发费用	七(65)	46,326,410.65	60,143,954.21
财务费用	七(66)	337,954,898.66	294,276,096.97
其中:利息费用	七(66)	323,389,112.06	315,177,823.52
利息收入	七(66)	13,288,746.75	26,019,024.31
加:其他收益	七(67)	36,704,826.24	52,323,215.84
投资收益(损失以“-”号填列)	七(68)	94,444,216.99	106,858,046.24
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	七(68)	14,156,190.16	83,131,980.35
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)	七(70)	-98,510,533.05	-89,118,257.72
信用减值损失(损失以“-”号填列)	七(71)	-50,006,480.25	-257,238,968.39
资产减值损失(损失以“-”号填列)	七(72)	-2,861,311,234.69	-3,002,507,609.86
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七(73)	12,526,980.07	-519,788.90
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-2,719,285,411.06	-1,267,875,478.33
加:营业外收入	七(74)	38,031,876.29	25,281,377.27
减:营业外支出	七(75)	747,970,190.72	446,805,620.00
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-3,429,223,725.49	-1,689,399,721.06
减:所得税费用	七(76)	516,389,479.20	939,152,728.38

五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,945,613,204.69	-2,628,552,449.44
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,945,613,204.69	-2,628,552,449.44
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（净亏损以“-”号填列）		-3,650,897,874.50	-3,497,124,156.74
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-294,715,330.19	868,571,707.30
六、其他综合收益的税后净额		6,260,812.79	-18,452,343.13
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 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			
2. 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			
（二）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		-3,939,352,391.90	-2,647,004,792.57
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：潘川

主管会计工作负责人：易琳

会计机构负责人：张小峰

母公司利润表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	十九(4)	121,297,418.59	183,880,597.96
减：营业成本	十九(4)	112,460,318.86	172,649,043.56
税金及附加		617,659.79	711,029.27
销售费用			
管理费用		6,997,288.29	55,035,998.10
研发费用			
财务费用		26,734,542.33	33,028,530.19
其中：利息费用		16,455,434.07	29,338,737.29
利息收入		4,731.45	83,667.49
加：其他收益		358,495.16	9,563,628.28
投资收益（损失以“－”号填列）	十九(5)	422,806,478.55	205,515,385.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-4,399.06	-17,801,111.68
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以“－”号填列）		-2,054,233.09	-26,541,393.65
资产减值损失（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）		1,013,305.56	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		396,611,655.50	110,993,617.13
加：营业外收入		1,980.21	-
减：营业外支出		33,583,572.39	11,551.10
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		363,030,063.32	110,982,066.03
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		363,030,063.32	110,982,066.03
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		363,030,063.32	110,982,066.03
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			

(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		363,030,063.32	110,982,066.03
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：潘川

主管会计工作负责人：易琳

会计机构负责人：张小峰

合并现金流量表
2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022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		10,754,872,321.65	13,373,088,455.74
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		43,539,396.78	469,269,888.44
收到其他与经营活动有关的现金	七(78)(1)	984,681,665.52	1,299,151,954.65
经营活动现金流入小计		11,783,093,383.95	15,141,510,298.83
购买商品、接受劳务支付的现金		6,663,110,880.43	8,748,797,123.67
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			
支付给职工及为职工支付的现金		1,488,972,872.03	1,562,940,388.47
支付的各项税费		394,077,613.89	918,300,326.96
支付其他与经营活动有关的现金	七(78)(1)	2,121,288,909.62	1,981,637,621.21
经营活动现金流出小计		10,667,450,275.97	13,211,675,460.31
经营活动产生的现金流量净额		1,115,643,107.98	1,929,834,838.52
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		8,319,388.12	383,247,216.64
取得投资收益收到的现金		3,698,452.88	72,257,503.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		23,661,766.69	16,159,787.22
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		5,064,531.11	3,689,084.99
收到其他与投资活动有关的现金	七(78)(2)	188,456,160.75	746,974,945.09
投资活动现金流入小计		229,200,299.55	1,222,328,537.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		53,570,477.16	110,566,548.40
投资支付的现金		21,533,597.40	23,932,760.85
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		2,924,306.46	-
支付其他与投资活动有关的现金	七(78)(2)	242,497,577.86	801,579,525.45
投资活动现金流出小计		320,525,958.88	936,078,834.70
投资活动产生的现金流量净额		-91,325,659.33	286,249,702.54
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		2,912,710.08	162,886,012.65

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,912,710.08	162,886,012.65
取得借款收到的现金		1,399,941,406.58	4,673,519,867.78
收到其他与筹资活动有关的现金	七(78)(3)	808,899,243.33	635,863,467.67
筹资活动现金流入小计		2,211,753,359.99	5,472,269,348.10
偿还债务支付的现金		3,043,705,510.32	7,623,231,694.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		685,803,190.62	1,409,913,673.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		20,617,333.62	46,007,403.81
支付其他与筹资活动有关的现金	七(78)(3)	671,207,096.61	696,241,709.61
筹资活动现金流出小计		4,400,715,797.55	9,729,387,078.40
筹资活动产生的现金流量净额		-2,188,962,437.56	-4,257,117,730.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-149,449.88	9,385,726.24
五、现金及现金等价物净增加额		-1,164,794,438.79	-2,031,647,463.00
加：期初现金及现金等价物余额		2,464,921,062.83	4,496,568,525.83
六、期末现金及现金等价物余额		1,300,126,624.04	2,464,921,062.83

公司负责人：潘川

主管会计工作负责人：易琳

会计机构负责人：张小峰

母公司现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022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		601,474.21	129,202,929.41
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		575,566.76	11,510,320.08
经营活动现金流入小计		1,177,040.97	140,713,249.49
购买商品、接受劳务支付的现金		39,203,787.01	112,436,485.92
支付给职工及为职工支付的现金		3,010,084.49	56,861,419.45
支付的各项税费		2,023,693.80	4,023,003.63
支付其他与经营活动有关的现金		191,441.92	3,860,425.90
经营活动现金流出小计		44,429,007.22	177,181,334.90
经营活动产生的现金流量净额		-43,251,966.25	-36,468,085.41

二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		172,363.17	10,256,410.26
取得投资收益收到的现金			18,803,419.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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			125,557,100.00
投资活动现金流入小计		172,363.17	154,616,929.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			70,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			70,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		172,363.17	84,616,929.26
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		99,437,000.15	623,821,213.17
筹资活动现金流入小计		99,437,000.15	623,821,213.17
偿还债务支付的现金		19,300,000.00	560,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		37,167,245.96	78,878,761.82
支付其他与筹资活动有关的现金			121,685,432.06
筹资活动现金流出小计		56,467,245.96	760,564,193.88
筹资活动产生的现金流量净额		42,969,754.19	-136,742,980.71
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			
		-109,848.89	-88,594,136.86
加: 期初现金及现金等价物余额		322,128.90	88,916,265.76
六、期末现金及现金等价物余额			
		212,280.01	322,128.90

公司负责人: 潘川

主管会计工作负责人: 易琳

会计机构负责人: 张小峰

合并所有者权益变动表

2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	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、上年年末余额	2,491,506,284.00				2,288,216,537.76		480,527,340.43	2,310,102.59	389,613,793.74	-	-584,421,329.54		5,067,752,728.98	7,373,101,215.29	12,440,853,944.27
加: 会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	2,491,506,284.00				2,288,216,537.76		480,527,340.43	2,310,102.59	389,613,793.74	-	-584,421,329.54		5,067,752,728.98	7,373,101,215.29	12,440,853,944.27
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					44,116,820.55		6,260,812.79	-2,310,102.59	36,303,006.33		3,687,200,880.83		3,602,830,343.75	-766,699,545.07	-4,369,529,888.82
(一) 综合收益总额							6,260,812.79				-		3,644,637,061.71	-294,715,330.19	-3,939,352,391.90
(二) 所有者投入和减少资本					44,116,820.55								44,116,820.55	-201,104,980.15	-156,988,159.60
1. 所有者投入的普通股														9,293,710.08	9,293,710.08
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					17,350,000.00								17,350,000.00		17,350,000.00
4. 其他					26,766,820.55								26,766,820.55	-210,398,690.23	-183,631,869.68
(三) 利润分配									36,303,006.33		-36,303,006.33			-270,879,234.73	-270,879,234.73
1. 提取盈余公积									36,303,006.33		-36,303,006.33				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配														-270,879,234.73	-270,879,234.73
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															

2023 年年度报告

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、本期末余额	2,491,506,284.00				2,332,333,358.31	486,788,153.22		425,916,800.07	-	4,271,622,210.37		1,464,922,385.23	6,606,401,670.22	8,071,324,055.45

项目	2022 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		
	实收资本(或股本)	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、上年年末余额	2,549,786,284.00				2,347,063,074.11	81,592,000.00	498,979,683.56	1,382,002.07	378,515,587.14		2,923,801,033.80		8,617,935,664.68	8,789,360,660.41	17,407,296,325.09
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	2,549,786,284.00				2,347,063,074.11	81,592,000.00	498,979,683.56	1,382,002.07	378,515,587.14		2,923,801,033.80		8,617,935,664.68	8,789,360,660.41	17,407,296,325.09
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	-58,280,000.00				-58,846,536.35	-81,592,000.00	-18,452,343.13	928,100.52	11,098,206.60		-3,508,222,363.34		3,550,182,935.70	1,416,259,445.12	4,966,442,380.82
(一) 综合收益总额							-18,452,343.13				3,497,124,156.74		3,515,576,499.87	868,571,707.30	2,647,004,792.57
(二) 所有者投入和减少资本	-58,280,000.00				-58,846,536.35	-81,592,000.00							-35,534,536.35	-969,693,812.34	1,005,228,348.69

2023 年年度报告

1. 所有者投入的普通股	-58,280,000.00					-27,974,400.00							-86,254,400.00			1,364,135,850.06	-	1,450,390,250.06
2. 其他权益工具持有者投入资本																		
3. 股份支付计入所有者权益的金额																		
4. 其他						-30,872,136.35							50,719,863.65			394,442,037.72		445,161,901.37
(三) 利润分配										11,098,206.60								-
1. 提取盈余公积										11,098,206.60								-
2. 提取一般风险准备																		
3. 对所有者(或股东)的分配																		-
4. 其他																		-
(四) 所有者权益内部结转																		
1. 资本公积转增资本(或股本)																		
2. 盈余公积转增资本(或股本)																		
3. 盈余公积弥补亏损																		
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																		
5. 其他综合收益结转留存收益																		
6. 其他																		
(五) 专项储备										928,100.52						928,100.52		928,100.52
1. 本期提取										20,703,632.46						20,703,632.46		20,703,632.46
2. 本期使用										19,775,531.94						19,775,531.94		19,775,531.94
(六) 其他																		
四、本期期末余额	2,491,506,284.00					2,288,216,537.76		480,527,340.43	2,310,102.59	389,613,793.74			584,421,329.54			5,067,752,728.98	7,373,101,215.29	12,440,853,944.27

公司负责人：潘川

主管会计工作负责人：易琳

会计机构负责人：张小峰

母公司所有者权益变动表
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年度										
	实收资本(或股本)	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,491,506,284.00				3,646,776,641.80				359,842,763.40	1,175,994,774.86	7,674,120,464.06
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,491,506,284.00				3,646,776,641.80				359,842,763.40	1,175,994,774.86	7,674,120,464.06
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					71,344,904.31				36,303,006.33	326,727,056.99	434,374,967.63
(一)综合收益总额					-					363,030,063.32	363,030,063.32
(二)所有者投入和减少资本					71,344,904.31						71,344,904.31
1.所有者投入的普通股					-						
2.其他权益工具持有者投入资本					-						
3.股份支付计入所有者权益的金额					17,350,000.00						17,350,000.00
4.其他					53,994,904.31						53,994,904.31
(三)利润分配									36,303,006.33	-36,303,006.33	
1.提取盈余公积									36,303,006.33	-36,303,006.33	
2.对所有者(或股东)的分配											
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
(五)专项储备											

2023 年年度报告

1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	2,491,506,284.00				3,718,121,546.11			396,145,769.73	1,502,721,831.85	8,108,495,431.69

项目	2022 年度										
	实收资本(或股本)	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,549,786,284.00				3,674,695,841.80	81,592,000.00			348,744,556.80	1,076,110,915.43	7,567,745,598.03
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,549,786,284.00				3,674,695,841.80	81,592,000.00			348,744,556.80	1,076,110,915.43	7,567,745,598.03
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	58,280,000.00				27,919,200.00	81,592,000.00		11,098,206.60	99,883,859.43	106,374,866.03	
（一）综合收益总额									110,982,066.03	110,982,066.03	
（二）所有者投入和减少资本	58,280,000.00				27,919,200.00	81,592,000.00				4,607,200.00	
1. 所有者投入的普通股	58,280,000.00				27,974,400.00					86,254,400.00	
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											
4. 其他					55,200.00	81,592,000.00				81,647,200.00	
（三）利润分配								11,098,206.60	11,098,206.60		
1. 提取盈余公积								11,098,206.60	11,098,206.60		
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											

2023 年年度报告

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	2,491,506.28 4.00				3,646,776.6 41.80				359,842,763 .40	1,175,994.7 74.86	7,674,120.4 64.06

公司负责人：潘川

主管会计工作负责人：易琳

会计机构负责人：张小峰

三、公司基本情况

1. 公司概况

适用 不适用

重庆市迪马实业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系于2000年7月31日经重庆市人民政府渝府[2000]149号文批准，由重庆中奇特种汽车制造有限公司依法整体变更设立股份有限公司。本公司于2002年7月10日经中国证券监督管理委员会证监发行字[2002]68号文核准，以每股15.80元的价格向社会公众发行人民币普通股2,000万股，并于2002年7月23日在上海证券交易所挂牌交易。公司统一社会信用代码：9150000045041506X3。所属行业为房地产开发行业。

截止2023年12月31日，本公司累计发行股本总数249,150.63万股，注册资本为人民币249,150.63万元，注册地：重庆市南岸区长电路8号，总部地址：重庆市南岸区南滨路东原1891D馆4楼。本公司主要经营范围为：制造、销售运钞车、特种车及零部件（按国家行业主管部门批准的车型组织生产、销售），上述汽车售后服务；销售汽车（不含九座及以下乘用车）；经营本企业自产的机电产品出口业务（国家组织统一联合经营的出口商品除外）、本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件的进口业务（国家实行核定公司经营的进口商品除外）；电子产品、计算机软、硬件及网络设施的技术开发及销售，计算机系统集成及网络信息服务（除国家有专项管理规定的目项目外），销售建筑材料及装饰材料（不含危险化学品），工程管理服务，社会经济咨询服务，网络技术服务，健康咨询服务（不含诊疗服务），国内贸易代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。本公司的母公司为重庆东银控股集团有限公司，本公司的实际控制人为罗韶宇。

本财务报表业经公司董事会于2024年4月27日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

2. 持续经营

适用 不适用

截止2023年12月31日，迪马股份合并资产负债表的现金及现金等价物余额为人民币130,012.66万元，一年内到期的银行借款和其他借款合计人民币1,036,559.03万元，其中租赁债账面金额为42,995.44万元将于2024年4月30日到期。截止2023年12月31日，已到期尚未完成展期的借款本金合计人民币194,974.34万元。上述情况表明存在可能导致对本公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

公司针对业务拟采取的改善措施如下：

（一）及时调整业务方向及节奏，加强轻资产转换

解决流动性风险最根本的办法是持续减轻重资产负担，加强轻资产转换及突破，提升自身“造血”能力。公司将紧跟市场行情的变化及时调整业务方向及节奏，在稳定保交楼保交付部分的同时，不断拓宽销售渠道，通过线上平台增加自获客占比，精准定位目标客户群体等多项措施，以提升公司现有房地产项目的去化效率。

（二）积极化债，保持流动性安全

加强与各债权人的全方位协调，并结合控股股东债务重整进展，积极推进公司化债工作；继续加强与金融机构的沟通，努力争取金融机构的理解、获得贷款展期、降息等支持；同时，根据存量项目的实际情况，积极向金融机构申请适量新增贷款，以进一步保障公司流动性的安全性。

（三）优化组织结构，降本增效

根据公司经营及业务发展情况，及时优化组织结构以匹配运营管理需求，提升管理效率，同时，持续推动降本增效方针，继续强化成本费用管控，尽可能的节约一切开支；合理规划项目开发节点，根据项目实际销售情况及时调整供货节奏。

（四）强化资金计划管控，确保生产经营正常进行

强化资金管控措施，严格执行资金计划，继续加强对各投资主体投入资金的管理和配置，从回款和支付两个维度对公司的资金情况进行密切监控，整体规划和统筹各项目可用资金，确保资金回笼效率与资金支付节奏相匹配，保证营运流动性稳定。

综上所述，2024 年度公司将持续坚定的跨越困难横沟，持续确保保交付保交楼项目开发建设进度平稳有序推进的同时，稳定经营，逐步向轻资产及非房业务转化，积极化债全力保障流动性安全。

基于以上所述，本公司董事会无意且确信尚不会被迫在下一个会计期间进行清算或停止营业，故本公司认为仍应以持续经营为基础编制本年度财务报表。

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：

适用 不适用

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“五（11）金融工具”、“五（16）存货”、“五（34）收入”。

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、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3. 营业周期

√适用 □不适用

本公司营业周期为 12 个月。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

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
应收款项坏账准备收回或转回金额重要	单项收回或转回金额占应收款项收回或转回总额的 10%且金额超过 5,000.00 万元
重要的合同负债	不适用
账龄超过 1 年以上的重要合同负债	单项账龄超过 1 年的合同负债总额的 1%且金额超过人民币 10,000.00 万元。
账龄超过 1 年的重要其他应付款	金额前五大且金额超过人民币 10,000.00 万元。
重要的非全资子公司	少数股东权益金额占合并少数股东权益金额 10%以上
重要的合营企业或联营企业	长期股权投资金额占合并长期股权投资金额 10%以上
重要的诉讼事项	单项诉讼金额在 10,000.00 万以上

6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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；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的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

1、控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司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回报金额。

2、合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，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的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

（2）处置子公司

①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，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与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类

进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

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，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

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

各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；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。

各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

(5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“五（19）长期股权投资”。

9. 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

10. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

11. 金融工具

√适用 □不适用

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：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金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产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。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时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：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，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金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 一 收取金融资产现金流量的合同权利终止；

- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然本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，但是未保留对金融资产的控制。

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（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金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照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，与原直接计入所有者权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金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司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金融资产（债务工具）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于其他金融工具，本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的变动情况。

本公司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相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。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。对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，本公司依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。本公司对应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、长期应收款等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下：

项目	组合类别	确定依据	计量预期信用损失的方法
应收账款、合同资产	房屋销售应收款组合	按照业务类别作为信用风险特征	参考历史信用损失经验、债务人到期还款能力及未来现金流等情况，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，按账龄分析法对该类组合的应收款项计提预期信用损失
应收账款、合同资产	物业销售应收款组合		
应收账款、合同资产	工程销售应收款组合		
应收账款、合同资产	关联往来款组合		
应收账款、合同资产	专用车应收款组合		
应收票据	应收银行承兑汇票	票据类型 款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收票据	应收商业承兑汇票		
其他应收款	联营、合营企业往来款组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款	保证金组合		
其他应收款	合作方经营往来款组合		
其他应收款	其他款项组合		

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

12. 应收票据

适用 不适用

13. 应收账款

□适用 √不适用

14. 应收款项融资

□适用 √不适用

15. 其他应收款

□适用 √不适用

16. 存货

√适用 □不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

1、 存货的分类和成本

存货分类为：为原材料、周转材料、库存商品、在产品、发出商品、工程施工、开发产品、开发成本（含拟开发土地）等，其中：非房地产存货包括原材料、周转材料、库存商品、在产品、发出商品等；房地产存货包括开发产品、开发成本（含拟开发土地）、工程施工等。

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

2、 发出存货的计价方法

非房地产存货按实际成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出按加权平均法计价。房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本；符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。

3、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

5、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

6、 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取并统一上缴维修基金管理部门。

7、 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

√适用 □不适用

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量，在确定存货可变现净值过程中，管理层需要估计存货项目达到完工状态时将要发生的生产或建造成本和未来净售价（预期未来销售价格减未来销售费用以及相关销售税金等），该过程涉及重大的管理层判断和估计。当存货成

本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，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；需要经过加工的材料存货，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；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

17. 合同资产

适用 不适用

合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“五（11）、金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

18. 持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

19. 长期股权投资

适用 不适用

1、共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的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，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

(2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

(3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

20. 投资性房地产

(1). 如果采用公允价值计量模式的：

选择公允价值计量的依据

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对现有投资性房地产采用公允价值模式计量，以资产负债表日该投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，会计政策选择的依据为：本公司能够从房地产租赁交易市场上取得同类或类似房地产的租赁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。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

本公司采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

21. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

1、 固定资产的确认和初始计量

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	20—30	5.00%	3.17%—4.75%
机器设备	年限平均法	5	5.00%	19.00%
运输工具	年限平均法	6	5.00%	15.83%
其他设备	年限平均法	5	5.00%	19.00%

22. 在建工程

√适用 □不适用

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

23. 借款费用

√适用 □不适用

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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

24. 生物资产

□适用 √不适用

25. 油气资产

□适用 √不适用

26. 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

√适用 □不适用

1、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	预计使用寿命的确定依据
土地使用权	40-50 年	合同性权利期限
财务管理软件	5 年	根据预计产生经济利益期限估计
经营特许权	10 年	法定期限或根据预计产生经济利益期限估计

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

√适用 □不适用

1、划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

2、开发阶段支出资本化的具体条件

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

27. 长期资产减值

√适用 □不适用

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、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

28. 长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

长期待摊费用在受益期内平均摊销。长期待摊费用能确定受益期限的，按受益期限分期平均摊销，不能确定受益期限的按不超过十年的期限平均摊销。

29. 合同负债

√适用 □不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

30. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司在职工为本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。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

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，本公司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。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的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转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

本公司向职工提供辞退福利的，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：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；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

适用 不适用

31. 预计负债

适用 不适用

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

32. 股份支付

适用 不适用

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1、以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。对于授予后立即可行权的股份支付交易，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据对可行权权益工具数量的最佳估计，按照授予日公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，则本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

2、以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的股份支付交易，本公司在授予日按照承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内的每个资产负债表日，本公司以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本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，并相应计入负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本公司修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是等待期结束后），本公司按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，本公司按照修改后的等待期进行会计处理。

33. 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

本公司根据所发行优先股/永续债的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

本公司发行的永续债/优先股等金融工具满足以下条件之一，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为金融负债：

- (1) 存在本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务；
- (2) 包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；
- (3) 包含以自身权益进行结算的衍生工具（例如转股权等），且该衍生工具不以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算；
- (4) 存在间接地形成合同义务的合同条款；
- (5) 发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序的。

不满足上述任何一项条件的永续债/优先股等金融工具，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为权益工具。

34. 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

1、收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务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。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本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。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以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确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本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，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时间段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当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，本公司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，本公司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或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本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。
- 本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。
- 本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。
- 客户已接受该商品或服务。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

2、按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

(1) 房地产销售

除满足上述条件的同时应当具备：在房产完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）确认销售收入的实现。

房地产开发产品销售收入确认和计量的具体原则如下：

本公司对于房地产销售通常采用银行按揭、一次性收款、分期收款方式进行销售，且通常情况下为房地产预售。对于普通商品房、商业、车库，属于标准化的产品，通常在取得了主管部门的竣工验收文件后，就不存在影响房屋交付的重大风险；对于标准化方案精装修的普通住宅项目，通常在取得了主管部门的竣工验收文件和与精装修施工单位签署的竣工验收报告后，就不存在影响房屋交付的重大风险；对于个性化设计和装修的项目，通常在取得了主管部门的竣工验收文件和与精装修施工单位签署的竣工验收报告后，还应当完成合同约定的内容，在客户完成办理入伙手续后，才不存在影响房屋交付的重大风险。因此本公司，根据公司业务特点，对不同类型的房地产采用如下方式确认收入：

1) 普通商品房、商业、车库

①银行按揭：在同时满足如下条件情况下确认收入

I 买卖双方签订销售合同；II 房地产开发产品已竣工并取得了竣工验收备案登记证；III 公司收到客户的全部购房款（除面积补差款）或收到销售合同首期款且取得收取全部购房款权利（如银行同意发放按揭款的书面文件）；IV 按照协议约定发出了入伙通知，业主已经办理了入伙手续，或可根据购房合同约定的条件视同客户已经入伙。

②一次性及分期收款：在同时满足如下条件情况下确认收入

I 买卖双方签订销售合同，且在销售合同进行了分期收款的相关约定；II 房地产开发产品已竣工并取得了竣工验收备案登记证；III 公司收到客户的全部购房款（除面积补差款）或取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常指收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）；IV 按照协议约定发出了入伙通知，业主已经办理了入伙手续，或可根据购房合同约定的条件视同客户已经入伙。

对于标准化方案精装修的普通住宅项目，除满足上述条件外，还必须已经完成了精装修，并和精装修施工单位完成竣工验收。

2) 个性化设计和装修的项目

①银行按揭：在同时满足如下条件情况下确认收入

I 买卖双方签订销售合同；II 房地产开发产品已竣工并取得了竣工验收备案登记证；III 已经完成了精装修，并和精装修施工单位完成竣工验收；IV 公司收到客户的全部购房款（除面积补差款）或收到销售合同首期款且取得收取全部购房款权利（如银行同意发放按揭款的书面文件）；V 按照协议约定发出了入伙通知，业主已经办理了入伙手续。

②一次性及分期收款：在同时满足如下条件情况下确认收入

I 买卖双方签订销售合同，且在销售合同或补充协议进行了分期收款的相关约定；II 房地产开发产品已竣工并取得了竣工验收备案登记证；III 已经完成了精装修，并和精装修施工单位完成竣工验收；IV 公司收到客户的全部购房款（除面积补差款）或取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常指收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）；V 按照协议约定发出了入伙通知，业主已经办理了入伙手续。

(2) 专用车及配件销售业务

本公司专用车在已签订销售合同、产品已经发出并经客户签收确认后，确认收入的实现。本公司配件在产品已经发出或送至客户时确认销售收入。

(3) 物业服务业务

1) 基础物业服务

公司提供的基础物业服务，属于在某一时段内履行的履约义务，公司根据物业服务合同，在约定期间内按时段确认收入。

2) 社区增值服务

社区增值服务主要为停车位管理服务、社区活动策划服务、物业租赁代理服务等收入。相关服务在与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，按合同约定金额确认收入。

3) 非业主增值服务

非业主增值服务主要为为开发商提供的前期规划与交付协助服务、前介咨询与检验服务、保养及装修服务等收入。相关服务在与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，按合同约定金额确认收入。

(4) 提供劳务

在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入；劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。在确认劳务收入时，以劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量为前提。

(5) 让渡资产使用权

相关的经济利益很可能流入企业，且收入的金额能够可靠地计量的，确认收入。利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

35. 合同成本

适用 不适用

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

36. 政府补助

适用 不适用

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：企业取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

2、 确认时点

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。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当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

37. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损），且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，本公司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，减记的金额予以转回。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体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；
- 递延所得税资产及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是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

38. 租赁

适用 不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1、 本公司作为承租人

(1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

租赁负债的初始计量金额；

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；

本公司发生的初始直接费用；

本公司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，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产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。

本公司按照本附注“五（27）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

(2) 租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

取决于指数或比率的可变租赁付款额；

根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

- 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动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

(3) 短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开

始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司将单项租赁资产为全新资产时价值不超过 4 万元的租赁作为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

(4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但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。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

(1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。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。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

(2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为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。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“五（11）金融工具”进行会计处理。

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。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“五（11）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

售后租回交易

公司按照本附注“五（34）收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

（1）作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人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，公司作为承租人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。金融负债的会计处理详见本附注“五（11）金融工具”。

（2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策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，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“五（11）金融工具”。

39. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

1、资产证券化业务

本公司将部分租赁费收款权证券化，将资产信托给特定目的实体，由该实体向投资者发行优先级资产支持证券，本公司持有次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。本公司作为资产服务商，提供资产维护和日常管理、年度资产处置计划制定、制定和实施资产处置方案、签署相关资产处置协议和定期编制资产服务报告等服务；同时本公司作为流动性支持机构，在优先级资产支持证券的本金未能得到足额偿付时提供流动性支持，以补足利息或本金的差额。信托财产在支付信托税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益，归本公司所有。本公司实际上保留了信托财产几乎所有的风险和报酬，故未对信托财产终止确认；同时，本公司对特定目的实体具有实际控制权，已经将其纳入合并财务报表范围。

在运用证券化金融资产的会计政策时，本公司已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬转移程度，以及本公司对该实体行使控制权的程度：

（1）当本公司已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司终止确认该金融资产；

（2）当本公司保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司继续确认该金融资产；

（3）如本公司并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本公司考虑对该金融资产是否存在控制。如果本公司并未保留控制权，本公司终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本公司保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产，并相应确认有关负债。

2、债务重组

（1）本公司作为债权人

本公司在收取债权现金流量的合同权力终止时终止确认债权。以资产清偿债务或者将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在相关资产符合其定义和确认条件时予以确认。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司初始确认受让的非金融资产时，以成本计量。存货的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本。对联营企业或合营企业投资的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。投资性房地产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。固定资产的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。生物资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金、运输费、保险费等其他成本。无形资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本。将债务转为权益工具方式进行的债

务重组导致债权人将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，本公司按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本计量其初始投资成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本附注“五（11）金融工具”确认和计量重组债权。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司首先按照本附注“五（11）金融工具”确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，应当计入当期损益。

（2）本公司作为债务人

本公司在债务的现时义务解除时终止确认债务。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。本公司初始确认权益工具时按照权益工具的公允价值计量，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，应当计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本附注“五（11）金融工具”确认和计量重组债务。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司按照前述方法确认和计量权益工具和重组债务，所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以及权益工具和重组债务的确认金额之和的差额，计入当期损益。

3、分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

4、主要会计估计及判断

本公司在多个地区需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提各个地区的各种税项时，本公司需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的税金金额产生影响。

40. 重要会计政策和会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
执行《企业会计准则解释第16号》	董事会	

其他说明

执行《企业会计准则解释第16号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易），不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易，以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照该规定进行调整。

本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该准则对本公司财务状况和经营成果产生的影响较小，公司未进行追溯调整。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2023 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

41. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	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，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
消费税		
营业税		
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计征	1%、5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计征	15%、25%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计征	2%、3%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率 30%~60%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
--------	----------

重庆市迪马实业股份有限公司	25%
重庆迪马工业有限责任公司	15%
重庆新东原物业管理有限公司	15%
四川新东原物业服务有限公司	15%
西藏东和贸易有限公司	15%
拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司	15%
西藏聚兴投资有限公司	15%
西藏东原天同企业管理有限公司	15%
西藏东原天成企业管理有限公司	15%
广西湘卫医院管理有限公司	15%
重庆泰之睿建筑工程有限公司	15%
重庆绿泰园林装饰工程有限公司	15%
其他纳税主体	25%

2. 税收优惠

√适用 □不适用

1、本公司之子公司重庆迪马工业有限责任公司根据重庆市经济和信息化委员会 2010 年 5 月 18 日《国家鼓励类产业确认书》（[内]鼓励类确认[2010]090 号）确认，其生产的专用车属于中华人民共和国国家发展和改革委员会令 40 号《产业结构调整指导目录（2005 年本）》所确定的鼓励类目录。根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58 号）及《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告【2012】第 12 号）的相关规定、《财政部 税务总局 国家发展改革委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）的相关规定，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且鼓励类收入占企业总收入 60%以上，减按 15%的税率征收企业所得税。2023 年度，实际执行的企业所得税税率为 15%。

（国家税务总局公告【2012】第 12 号）的相关规定、《财政部 税务总局 国家发展改革委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）的相关规定，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且鼓励类收入占企业总收入 60%以上，减按 15%的税率征收企业所得税。2023 年度，实际执行的企业所得税税率为 15%。

2、本公司之子公司重庆新东原物业管理有限公司根据重庆市南岸区发展和改革委员会 2017 年 1 月 18 日《国家鼓励主业确认书》[内]鼓励类确认【2017】2 号及《财政部 税务总局 国家发展改革委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）的相关规定，其主营业务收入“房屋租赁服务”“物业管理”符合《西部地区鼓励类产业目录》中《产业结构调整指导目录（2011 本）（修正）》鼓励类第三十二类商业服务业第 1 条“租赁服务业”和鼓励类第三十七条其他服务业第 2 条“物业服务”之规定自 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且鼓励类收入占企业总收入 60%以上，减按 15%的税率征收企业所得税。2023 年度，实际执行的企业所得税税率为 15%。

3、本公司之子公司四川新东原物业服务有限公司根据 2017 年 1 月 18 日《国家鼓励主业确认书》[内]鼓励类确认【2017】2 号确认及《财政部 税务总局 国家发展改革委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）的相关规定，其主营业务收入“房屋租赁服务”“物业管理”符合《西部地区鼓励类产业目录》中《产业结构调整指导目录（2011 本）（修正）》鼓励类第三十二类商业服务业第 1 条“租赁服务业”和鼓励类第三十七条其他服务业第 2 条“物业服务”之规定自 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且鼓励类收入占企业总收入 60%以上，减按 15%的税率征收企业所得税。2023 年度，实际执行的企业所得税税率为 15%。

4、本公司之子公司西藏东和贸易有限公司、拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司、西藏东原天同企业管理有限公司、西藏东原天成企业管理有限公司、西藏聚兴投资有限公司根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58 号）、《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告【2012】第 12 号）及《财政部 税务总局 国家发展改革委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）的相关规定，其主营业务收入“商品贸易”、“企业管理服务”等符合《西部地区鼓励类产业目录（2020 年本）》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令 40 号）第二条第（五）项第 34 和 35 类之规定自 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且鼓励类收入占企业总收入 60%以上，减按 15%的税率征收企业所得税。本报告期，实际执行的企业所得税税率为 15%。2023 年度，实际执行的企业所得税税率为 15 %。

5、本公司之子公司广西湘卫医院管理有限公司根据《财政部 税务总局 国家发展改革委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）的相关规定，其主营业务收入“劳务派遣”符合《西部地区鼓励类产业目录》中《产业结构调整指导目录（2019 本）（修正）》鼓励类第四十六类人力资源和人力资本服务业第 3 条“劳务派遣”之规定，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且鼓励类收入占企业总收入 60%以上，减按 15%的税率征收企业所得税。2023 年度，实际执行的企业所得税税率为 15%。

6、本公司之子公司重庆泰之睿建筑工程有限公司有限公司经重庆市南岸区发展和改革委员会认定符合产业结构调整指导目录（2011 本）鼓励类第二十一条建筑类第 6 款：先进适用的建筑成套技术产品和住宅部品与推广。根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58 号）及《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告【2012】第 12 号）、《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告的相关规定》（财政部公告 2020 年第 23 号）的相关规定，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且其主营业务收入占企业收入总额 60%以上，减按 15%的税率征收企业所得税。2023 年度，实际执行的企业所得税税率为 15%。

7、本公司之子公司重庆绿泰园林装饰工程有限公司根据科学技术部发布的国科发火〔2008〕172 号《高新技术企业认定管理办法》《国家重点支持的高新技术领域》之规定，在 2020 年经全国高新技术企业认定管理工作领导小组认定为高新技术企业。根据《中华人民共和国企业所得税法》（以下简称企业所得税法）及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（以下简称实施条例）以及相关税收规定，国家需要重点扶持的高新技术企业，减按 15%的税率征收企业所得税。2023 年度，实际执行的企业所得税税率为 15%。

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	632,123.06	911,941.57
银行存款	1,299,494,500.98	2,464,009,121.26
其他货币资金	467,525,384.53	531,897,845.83
存放财务公司存款		
合计	1,767,652,008.57	2,996,818,908.66
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，因资金集中管理支取受限，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票保证金	39,468,841.45	96,204,189.08
保函保证金	51,802,217.90	74,092,526.64
按揭贷款保证金	6,871,445.32	5,021,295.19
信用证保证金	-	20,000,000.00
其他	369,382,879.86	336,579,834.92
合计	467,525,384.53	531,897,845.83

2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	145,123.30	196,954.12	/
其中：			
权益工具投资	145,123.30	196,954.12	/
			/
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
其中：			
合计	145,123.30	196,954.12	/

其他说明：

□适用 √不适用

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	2,496,000.00	-
商业承兑票据	-	21,840,586.03
合计	2,496,000.00	21,840,586.03

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	4,657,319.00	2,496,000.00

商业承兑票据		
合计	4,657,319.00	2,496,000.00

(4). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	2,496,000.00	100.00	-	-	2,496,000.00	21,840,586.03	100.00	-	-	21,840,586.03
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	2,496,000.00	100.00	-	-	2,496,000.00	21,840,586.03	100.00	-	-	21,840,586.03
合计	2,496,000.00	/		/	2,496,000.00	21,840,586.03	/		/	21,840,586.03

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：按信用风险特征组合计提坏账准备

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收票据	坏账准备	计提比例 (%)
银行承兑汇票	2,496,000.00	-	
合计	2,496,000.00		

按组合计提坏账准备的说明

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备
适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
 无

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：
适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
银行承兑汇票						
商业承兑汇票		5,766.30			-5,766.30	
合计		5,766.30			-5,766.30	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
适用 不适用

其他说明：
 无

(6). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况：
适用 不适用

应收票据核销说明：
适用 不适用

其他说明
适用 不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	829,017,570.56	981,339,841.56
1 年以内小计	829,017,570.56	981,339,841.56
1 至 2 年	295,363,814.11	134,740,277.45
2 至 3 年	43,157,820.17	83,115,799.04

3 年以上	108,065,178.16	94,316,510.71
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	1,275,604,383.00	1,293,512,428.76

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	52,197,999.23	4.09	42,201,046.67	80.85	9,996,952.56	90,116,850.88	6.97	57,174,615.56	63.44	32,942,235.32
其中：										
单项计提	52,197,999.23	4.09	42,201,046.67	80.85	9,996,952.56	90,116,850.88	6.97	57,174,615.56	63.44	32,942,235.32
按组合计提坏账准备	1,223,406,383.77	95.91	35,375,813.94	2.89	1,188,030,569.83	1,203,395,577.88	93.03	38,154,069.56	3.17	1,165,241,508.32
其中：										
按组合计提	1,223,406,383.77	95.91	35,375,813.94	2.89	1,188,030,569.83	1,203,395,577.88	93.03	38,154,069.56	3.17	1,165,241,508.32
合计	1,275,604,383.00	/	77,576,860.61	/	1,198,027,522.39	1,293,512,428.76	/	95,328,685.12	/	1,198,183,743.64

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
新疆汇乾安防科技有限公司	15,625,247.48	15,625,247.48	100.00	预计无法收回
四川厚僖装饰工程有限公司	13,498,206.20	6,749,103.11	50.00	预计收回存在损失
重庆金唐房地产开发有限公司	6,216,757.95	3,108,378.98	50.00	预计收回存在损失
西昌市海诚旅游开发有限公司	3,146,923.06	3,146,923.06	100.00	预计无法收回
AL-SHATEI	1,619,367.38	1,619,367.38	100.00	预计无法收回
中航国际航空发展有限公司	1,203,968.67	1,203,968.67	100.00	预计无法收回
CENTURY	631,530.43	631,530.43	100.00	预计无法收回
濮阳市神州汽车销售服务有限公司	468,000.00	468,000.00	100.00	预计无法收回
濮阳市金鑫汽车销售服务有限公司	367,000.00	367,000.00	100.00	预计无法收回
重庆融创华城房地产开发有限公司	278,941.00	139,470.50	50.00	预计收回存在损失
其他	9,142,057.06	9,142,057.06	100.00	预计无法收回
合计	52,197,999.23	42,201,046.67	80.85	/

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：关联往来组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	362,620,096.18	510,165.03	0.14
1 至 2 年	152,552,567.47	432,722.43	0.28
2 至 3 年	2,991,001.02	89,578.60	2.99
3 年以上	46,849,371.14	215,815.20	0.46
合计	565,013,035.81	1,248,281.26	

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

组合计提项目：智能制造组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	89,648,965.30	554,878.12	0.62
1 至 2 年	39,491,943.83	1,092,583.91	2.77
2 至 3 年	19,707,468.07	2,319,696.23	11.77
3 年以上	13,712,095.48	2,896,542.31	21.12
合计	162,560,472.68	6,863,700.57	

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

组合计提项目：城市运营组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	70,700,897.09	353,504.53	0.50
1 至 2 年	48,676,563.32	1,460,296.92	3.00
2 至 3 年	267,963.01	26,796.30	10.00
3 年以上	1,391,447.44	278,289.48	20.00
合计	121,036,870.86	2,118,887.23	

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

组合计提项目：智慧民生组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)

1 年以内	297,182,675.71	6,070,777.09	2.04
1 至 2 年	47,717,588.14	5,539,126.69	11.61
2 至 3 年	18,948,512.07	6,802,495.57	35.90
3 年以上	10,947,228.50	6,732,545.53	61.50
合计	374,796,004.42	25,144,944.88	

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

无

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	57,174,615.56	14,088,386.52	29,061,955.41			42,201,046.67
按信用风险特征组合计提坏账准备	38,154,069.56	4,461,488.24	2,944,043.74		-4,295,700.12	35,375,813.94
合计	95,328,685.12	18,549,874.76	32,005,999.15	-	-4,295,700.12	77,576,860.61

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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(%)	坏账准备期末余额
西安世元申川置业有限公司	154,589,617.50	-	154,589,617.50	10.01	-
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	94,706,896.23	-	94,706,896.23	6.13	6,017.22
四川格瑞建筑工程有限公司	63,696,479.64	-	63,696,479.64	4.12	1,185,345.11
河南荣田房地产开发有限公司	59,512,379.42	-	59,512,379.42	3.85	469,426.22
重庆融创东励房地产开发有限公司	47,510,680.41	-	47,510,680.41	3.08	33,066.53
合计	420,016,053.20	-	420,016,053.20	27.19	1,693,855.08

其他说明
无

其他说明：
适用 不适用

6、合同资产

(1). 合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	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
1年以内	224,778,607.19	1,395,478.27	223,383,128.92	270,847,369.01	1,656,294.89	269,191,074.12
1-2年	34,471,186.28	1,112,940.04	33,358,246.24	37,590,529.67	1,013,277.10	36,577,252.57
2-3年	7,684,292.45	797,615.99	6,886,676.46	4,431,576.40	453,681.71	3,977,894.69
3年以上	1,854,384.40	338,715.58	1,515,668.82	2,102,090.00	480,048.86	1,622,041.14
合计	268,788,470.32	3,644,749.88	265,143,720.44	314,971,565.08	3,603,302.56	311,368,262.52

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额				账面价值	期初余额			
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备	
	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	175,599.55	0.07	175,599.55	100.00					
其中：									

按单项计提	175,599.55	0.07	175,599.55	100.00						
按组合计提坏账准备	268,612,870.77	99.93	3,469,150.33	1.29	265,143,720.44	314,971,565.08	100.00	3,603,302.56	1.14	311,368,262.52
其中：										
按组合计提	268,612,870.77	99.93	3,469,150.33	1.29	265,143,720.44	314,971,565.08	100.00	3,603,302.56	1.14	311,368,262.52
合计	268,788,470.32	/	3,644,749.88	/	265,143,720.44	314,971,565.08	/	3,603,302.56	/	311,368,262.52

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
其他	175,599.55	175,599.55	100.00	预计无法收回
合计	175,599.55	175,599.55	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：智能制造

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	合同资产	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	224,778,607.19	1,395,478.27	0.62
1-2 年	34,306,386.28	948,140.04	2.76
2-3 年	7,673,492.90	786,816.44	10.25
3 年以上	1,854,384.40	338,715.58	18.27
合计	268,612,870.77	3,469,150.33	

按组合计提坏账准备的说明

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	企业合并变动	原因
按单项计提减值准备	175,599.55				
按信用风险特征组合计提减值准备	249,526.73			-383,678.96	
合计	425,126.28			-383,678.96	/

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收账款		
应收票据		
合计		

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
应收票据	16,179,175.51	
合计	16,179,175.51	

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况:

适用 不适用

(8). 其他说明:

适用 不适用

8、预付款项**(1). 预付款项按账龄列示**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	166,285,415.13	15.98	147,772,218.31	14.71
1 至 2 年	21,901,656.42	2.10	779,625,954.83	77.61
2 至 3 年	776,836,874.52	74.64	76,055,939.95	7.57
3 年以上	75,776,485.54	7.28	1,062,335.99	0.11
合计	1,040,800,431.61	100.00	1,004,516,449.08	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

账龄超过一年且金额重大的预付款项为 844,398,950.00 元，其中 570,818,950.00 元为预付昆明市五华区自然管理局购买土地支付的款项，其中 273,580,000.00 元为预付遵义市自然管理局购买土地支付的款项。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
昆明市财政局	570,818,950.00	54.84
遵义市自然资源局	341,705,299.51	32.83
重庆江铃汽车销售服务有限公司	22,603,322.05	2.17
贝壳找房（南京）科技有限公司	5,165,786.66	0.50
北京中京驰机电科技有限公司	5,063,500.00	0.49
合计	945,356,858.22	90.83

其他说明

无

其他说明

□适用 √不适用

9、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	9,900,357.83	7,023,794.64
其他应收款	9,943,960,010.93	10,118,066,079.76
合计	9,953,860,368.76	10,125,089,874.40

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

应收股利**(1). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
重庆旭原天澄物业管理有限公司	9,900,357.83	7,023,794.64
合计	9,900,357.83	7,023,794.64

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收股利情况

□适用 √不适用

其中重要的应收股利核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**其他应收款****(1). 按账龄披露**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内	1,752,182,332.11	1,886,154,969.81
1年以内小计	1,752,182,332.11	1,886,154,969.81
1至2年	1,224,968,223.98	2,810,364,914.52
2至3年	2,703,164,580.51	3,987,283,120.06
3年以上	4,879,483,840.56	1,986,646,867.54
3至4年		
4至5年		
5年以上		
合计	10,559,798,977.16	10,670,449,871.93

(2). 按款项性质分类情况适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金等	186,932,388.63	176,752,123.07
关联单位往来	1,962,565,371.96	1,984,674,219.09
个人往来	40,117,418.54	36,699,404.65
其他往来	931,121,518.99	674,866,071.13
少数股东往来	7,439,062,279.04	7,797,458,053.99
合计	10,559,798,977.16	10,670,449,871.93

(3). 坏账准备计提情况适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	3,271,684.78	42,497,950.08	506,614,157.31	552,383,792.17
2023年1月1日余额在本期	-	-	-	-

--转入第二阶段	-644,893.85	644,893.85	-	-
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	3,646,422.43	9,046,307.46	73,191,000.10	85,883,729.99
本期转回	2,626,790.93	940,928.97	18,859,171.75	22,426,891.65
本期转销				
本期核销				
其他变动	-	-1,664.28	-	-1,664.28
2023年12月31日余额	3,646,422.43	51,246,558.14	560,945,985.66	615,838,966.23

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

账面余额	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)	
上年年末余额	9,052,393,243.38	307,973,091.15	1,310,083,537.40	10,670,449,871.93
上年年末余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-128,978,770.52	128,978,770.52	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期新增	1,149,252,412.32	-	158,441,716.39	1,307,694,128.71
本期终止确认	1,351,538,406.69	47,144,904.26	19,661,712.53	1,418,345,023.48
其他变动	-	-	-	-
期末余额	8,721,128,478.49	389,806,957.41	1,448,863,541.26	10,559,798,977.16

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	506,614,157.31	73,191,000.10	18,859,171.75			560,945,985.66
按信用风险特征组合计提坏账准备	45,769,634.86	12,692,729.89	3,567,719.90		- 1,664.28	54,892,980.57
合计	552,383,792.17	85,883,729.99	22,426,891.65		- 1,664.28	615,838,966.23

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明

无

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备 期末余额
深圳安创投资管理 有限公司	1,491,217,799.03	14.12	少数股东往 来	2年以上	
深圳市创仑企业 管理有限公司	911,119,843.39	8.63	少数股东往 来	1年以上	
杭州德虹企业管 理有限公司	812,509,746.96	7.69	少数股东往 来	1年以上	
四川凯越投资集 团有限公司	613,669,828.53	5.81	少数股东往 来	1年以内、 1年以上	
武汉国华礼品发 展有限公司	600,467,375.00	5.69	少数股东往 来	3年以上	76,512,785.78
合计	4,428,984,592.91	41.94	/	/	76,512,785.78

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项：

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比 例 (%)	计提依据	账面余额	坏账准备
武汉国华礼品发展有 限公司	600,467,375.00	76,512,785.78	12.74	预计存在损失	600,467,375.00	76,512,785.78
上海东碧房地产开发有 限公司	244,517,421.83	241,485,074.22	98.76	预计存在损失	244,517,421.83	239,876,161.11
南京骏原房地产开发有 限公司	183,998,730.07	66,289,900.96	36.03	预计存在损失	183,998,730.07	39,238,968.03
重庆盛资房地产开发有 限公司	141,918,891.70	21,606,530.71	15.22	预计存在损失	141,841,714.53	33,544,317.75

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据	账面余额	坏账准备
西安圣林柏睿置业有限公司	81,346,833.61	23,215,790.38	28.54	预计存在损失	-	-
苏州东利房地产开发有限公司	73,680,000.00	8,901,614.56	12.08	预计存在损失	-	-
太仓永庆置业有限公司	39,893,700.00	39,893,700.00	100.00	预计存在损失	39,893,700.00	30,817,656.49
句容宝碧房地产开发有限公司	32,506,480.00	32,506,480.00	100.00	预计存在损失	36,286,480.00	34,073,128.05
深圳中溢申发(集团)有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计无法收回	10,000,000.00	10,000,000.00
其他	40,534,109.05	40,534,109.05	100.00	预计无法收回	53,078,115.97	42,551,140.10
合计	1,448,863,541.26	560,945,985.66			1,310,083,537.40	506,614,157.31

10、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减 值准备	账面价值
原材料	66,150,774.51	6,975,991.95	59,174,782.56	56,770,055.12	7,334,468.34	49,435,586.78
在产品	54,543,930.84	705,485.98	53,838,444.86	56,534,616.47	125,489.76	56,409,126.71
库存商品	44,091,893.90	4,605,218.36	39,486,675.54	42,726,717.41	4,904,015.36	37,822,702.05
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
低值易耗品	21,668.12	-	21,668.12	112,670.59	-	112,670.59
开发产品	10,498,665,422.71	2,348,086,841.47	8,150,578,581.24	8,586,772,466.75	1,849,916,324.59	6,736,856,142.16
开发成本	26,397,555,673.34	4,401,272,011.67	21,996,283,661.67	37,424,257,719.18	2,818,108,909.09	34,606,148,810.09
拟开发土地	186,992,491.38	-	186,992,491.38	186,992,491.38	-	186,992,491.38
工程成本	117,960,952.42	-	117,960,952.42	138,233,807.69	-	138,233,807.69
发出商品	792,235.88	-	792,235.88	1,179,530.36	-	1,179,530.36
合计	37,366,775,043.10	6,761,645,549.43	30,605,129,493.67	46,493,580,074.95	4,680,389,207.14	41,813,190,867.81

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
成都江山印月	2021年11月	2024年7月	5.99	522,459,942.14	386,831,873.84
迪马数智天地	2020年11月	2024年12月	21.48	697,141,761.86	689,886,609.23
东原湖山阅	2019年6月	2024年12月	11.39	407,236,283.75	238,733,869.19
东原香山	2007年11月	2024年9月	25.17	513,785,665.84	940,361,609.30
广州印江澜	2020年4月	2025年12月	22.02	1,203,339,082.06	1,830,030,633.24
贵阳朗阅	2018年9月	2024年3月	26.31	664,190,490.45	719,502,502.54
湖山樾	2014年4月	2026年12月	45.32	411,657,187.26	407,227,078.25
江门印江山	2020年12月	2024年6月	9.38	337,564,736.30	665,155,852.04

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
锦绣樾江府	2020年1月	2025年5月	36.59	442,587,499.00	1,503,876,736.72
玖城阅	2019年9月	2024年6月	20.72	619,577,513.48	692,913,931.25
昆明启城	2019年11月	2024年12月	56.87	1,654,857,310.09	1,962,061,061.01
昆明印江山	2021年9月	2026年6月	45.36	624,110,826.20	1,438,578,280.10
麓印长江	2021年5月	2023年1月	3.98	-	351,058,286.01
绵阳鸿山启城	2021年12月	2024年4月	6.34	371,934,161.39	401,517,254.14
绵阳启城	2020年11月	2024年11月	20.03	656,606,766.40	271,307,629.18
绵阳印江山一	2020年3月	2024年6月	23.01	747,319,688.70	713,039,432.92
绵阳印江山二	2021年3月	2026年10月	14.26	186,651,352.71	866,990,015.10
印宸府	2021年4月	2024年1月	3.51	338,500,094.39	256,801,113.01
印未来雅苑	2021年7月	2025年12月	42.59	3,963,878,946.62	3,433,046,172.74
印澜湾	2021年8月	2025年5月	4.86	215,809,166.53	311,489,925.73
栖湘花园	2019年5月	2024年4月	28.85	93,347,987.05	87,595,448.31
千山原	2020年4月	2024年9月	3.39	98,920,475.56	117,139,949.34
钱塘印未来	2021年5月	2024年12月	30.65	631,179,179.81	2,382,980,999.36
石家庄启城	2020年10月	2024年9月	26.38	1,231,223,973.12	1,051,631,702.60
渭南映阅	2021年3月	2024年5月	6.53	356,553,887.42	288,413,329.55
武汉朗阅	2019年5月	2025年6月	23.61	364,288,602.92	574,313,569.59
武汉启城	2016年10月	2024年4月	98.35	1,083,860,146.43	849,565,823.27
印未来	2020年8月	2025年5月	43.88	1,465,421,224.85	1,960,803,813.59
襄阳千江印月	2021年5月	2026年5月	55.35	1,841,754,904.37	2,405,533,644.10
徐州满庭芳	2021年6月	2024年5月	16.07	577,382,881.25	842,577,758.02
宜宾观天下	2021年5月	2024年12月	37.60	1,483,193,829.08	1,833,021,261.14
印未央	2020年11月	2023年6月	12.44	-	487,202,960.57
印悦湾	2020年9月	2024年11月	6.19	233,366,674.40	517,477,262.32
长沙启城	2020年3月	2025年12月	23.83	391,696,680.54	652,589,205.30
肇庆印江山	2020年10月	2024年10月	10.39	704,474,038.28	628,520,127.15
郑州满庭芳	2020年11月	2024年9月	13.07	231,690,578.72	1,078,847,394.01
重庆江山印月	2020年7月	2023年1月	7.27	-	301,637,433.34
重庆江湾印月	2020年8月	2023年9月	8.16	-	694,622,961.78
重庆印江滨	2021年5月	2023年12月	5.18	-	424,043,280.15
重庆月印万川	2020年8月	2024年6月	13.15	448,950,716.09	1,167,411,553.61
遵义九章赋	2020年12月	2024年9月	25.85	501,975,005.10	842,214,642.29
其他项目				79,066,413.18	155,703,734.25
合计				26,397,555,673.34	37,424,257,719.18

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
石家庄启城	2022年10月	137,515,914.60	-	63,383,876.01	74,132,038.59
苏州月印万川	2022年9月	266,075,454.06	-	242,048,934.15	24,026,519.91
印未央	2023年6月	28,376,731.67	547,600,820.13	535,725,036.71	40,252,515.09
杭州九章赋	2022年7月	163,790,721.84	-	102,992,760.95	60,797,960.89
千山原	2023年6月	25,561,223.96	36,141,191.13	29,371,154.55	32,331,260.54
衢州满庭芳	2023年8月	245,593,183.42	2,972,235.85	43,530,128.73	205,035,290.54
香门第世家	2022年6月	108,388,454.79	-	34,616,355.96	73,772,098.83
佛山印阅府	2022年6月	113,029,084.70	-	74,245,972.81	38,783,111.89
迪马数智天地	2022年6月	358,034,223.27	-	322,532,342.00	35,501,881.27
锦绣樾江府	2023年1月	368,691,989.68	991,521,455.60	1,240,138,807.12	120,074,638.16
金马湖壹号	2021年12月	351,907,126.00	-	9,490,174.41	342,416,951.59
昆明启城	2023年12月	665,841,825.26	416,652,285.85	751,482,441.87	331,011,669.24
绵阳启城	2021年12月	238,518,309.13	-	184,466,124.00	54,052,185.13

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
栖湘花园	2023年8月	406,782,841.20	96,287,651.54	298,097,611.42	204,972,881.32
长沙启城	2023年12月	204,463,238.84	333,592,924.91	273,203,831.11	264,852,332.64
盱眙朗阅	2021年11月	96,286,894.06	-	369,887.88	95,917,006.18
重庆江山印月	2023年1月	30,744,354.30	315,397,535.14	276,935,252.23	69,206,637.21
上海璞阅	2023年1月	76,765,287.03	279,954,630.81	14,857,898.29	341,862,019.55
武汉启城	2021年9月	571,645,225.42	-	51,216,191.82	520,429,033.60
武汉阅境	2021年9月	195,304,318.18	-	77,607,582.18	117,696,736.00
东原湖山阅	2021年6月	336,259,291.28	-	261,953,567.08	74,305,724.20
武汉朗阅	2023年12月	271,088,128.55	258,746,488.71	276,859,855.28	252,974,761.98
贵阳朗阅	2023年4月	47,081,150.23	172,390,927.42	125,655,040.06	93,817,037.59
东原乐见城	2021年3月	234,226,007.96	-	21,180,309.98	213,045,697.98
嘉阅湾	2020年12月	340,483,409.29	-	20,684,920.94	319,798,488.35
昆明璞阅	2020年12月	61,074,417.62	-	3,974,187.21	57,100,230.41
南京印长江	2020年12月	365,382,592.82	-	18,973,612.28	346,408,980.54
苏州阅境	2020年12月	57,793,483.48	-	43,083,521.20	14,709,962.28
香门第名家	2020年12月	33,148,515.84	-	5,010,549.65	28,137,966.19
双碑晴天	2020年9月	10,419,858.50	-	-	10,419,858.50
江山樾	2020年3月	371,918,917.59	-	41,481,474.58	330,437,443.01
成都印长江一	2019年10月	25,570,615.07	-	7,266,533.07	18,304,082.00
东原亲山	2023年1月	14,127,045.83	67,573,475.83	13,207,485.49	68,493,036.17
成都晴天见	2019年5月	109,461,112.52	-	65,102,087.04	44,359,025.48
观天下	2018年6月	46,614,716.70	-	8,115,981.21	38,498,735.49
湖山樾	2018年2月	161,486,770.33	-	7,874,831.21	153,611,939.12
东原逸墅	2017年5月	122,884,257.43	-	50,770,628.44	72,113,628.99
东原郦湾	2016年12月	14,674,178.27	-	-	14,674,178.27
武汉晴天见	2016年12月	29,646,991.06	-	979,906.79	28,667,084.27
开元观邸-香屿、长洲、长岛	2016年11月	23,896,580.90	-	6,481,101.62	17,415,479.28
东原1891	2016年6月	144,930,155.82	-	11,872,940.52	133,057,215.30
武汉时光道	2016年6月	40,131,629.38	-	191,651.44	39,939,977.94
东原桐麓	2016年5月	131,639,193.65	-	3,623,069.12	128,016,124.53
东原D7	2015年7月	83,097,205.43	-	3,532,623.32	79,564,582.11
香郡	2014年9月	199,425,737.09	-	1,462,680.96	197,963,056.13
翡翠明珠、祥瑞新城、九城时光	2013年4月	102,851,363.50	-	27,402,127.50	75,449,236.00
东原锦悦	2011年6月	29,918,923.08	-	-	29,918,923.08
绵阳印江山一	2021年6月	113,738,002.16	-	9,871,367.92	103,866,634.24
印未来	2023年7月	166,699,310.62	518,595,018.70	413,807,139.93	271,487,189.39
广州印江澜	2023年4月	-	558,155,643.57	444,388,158.35	113,767,485.22
江门印江山	2023年3月	-	436,675,004.36	360,054,723.87	76,620,280.49
昆明印江山	2023年8月	-	1,257,546,951.65	828,603,323.94	428,943,627.71
麓印长江	2023年1月	-	381,525,737.92	347,540,730.34	33,985,007.58
绵阳鸿山启城	2023年12月	-	130,388,642.57	109,013,840.40	21,374,802.17
绵阳印江山二	2023年5月	-	730,903,299.57	393,953,824.16	336,949,475.41
印澜湾	2023年6月	-	129,333,243.11	109,426,069.48	19,907,173.63
钱塘印未来	2023年12月	-	2,151,644,786.15	67,024,251.49	2,084,620,534.66

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
襄阳千江印月	2023 年 11 月	-	943,888,626.36	841,821,207.72	102,067,418.64
宜宾观天下	2023 年 5 月	-	483,653,075.80	435,701,950.66	47,951,125.14
郑州满庭芳	2023 年 3 月	-	900,273,299.30	754,952,285.10	145,321,014.20
重庆江湾印月	2023 年 12 月	-	765,476,572.78	585,070,335.73	180,406,237.05
重庆印江滨	2023 年 6 月	-	495,702,844.52	137,932,244.65	357,770,599.87
重庆月印万川	2023 年 3 月	-	705,074,738.53	634,589,997.68	70,484,740.85
遵义九章赋	2023 年 9 月	-	480,080,191.80	425,493,369.90	54,586,821.90
天悦人和	2012 年 6 月	22,620,400.29	-	2,204,039.00	20,416,361.29
徐州满庭芳	2023 年 6 月	-	381,238,606.97	380,013,641.94	1,224,965.03
印悦湾	2023 年 1 月	-	331,657,560.51	324,595,503.77	7,062,056.74
东原香山	2023 年 10 月	5,199,837.21	707,736,641.79	704,856,270.26	8,080,208.74
其他项目		215,966,265.84	178,572,922.28	311,094,748.72	83,444,439.40
合计		8,586,772,466.75	16,186,955,031.16	14,275,062,075.20	10,498,665,422.71

(3) 拟开发土地

项目	土地面积	拟开发建筑面积	预计开工时间	期末余额	上年年末余额
四会 72 亩项目	48,159.00	144,477.00	未定	186,992,491.38	186,992,491.38
合计	/	/	/	186,992,491.38	186,992,491.38

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		计提	企业合并增加	其他	转回或转销	企业合并减少	其他	
原材料	7,334,468.34	1,162,510.23		-	211,311.40	1,309,675.22		6,975,991.95
在产品	125,489.76	705,485.98		-	125,489.76			705,485.98
库存商品	4,904,015.36	1,725,934.50		-	2,024,731.50			4,605,218.36
周转材料								
消耗性生物资产								
合同履约成本								
低值易耗品	-			-	-			-
开发产品	1,849,916,324.59	1,263,938,923.51	1,917,470.56	162,546,480.31	930,232,357.50			2,348,086,841.47
开发成本	2,818,108,909.09	1,593,353,254.19		-	10,190,151.61			4,401,272,011.67
合计	4,680,389,207.14	2,860,886,108.41	1,917,470.56	162,546,480.31	942,784,041.77	1,309,675.22		6,761,645,549.43

本期转回或转销存货跌价准备的原因

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

(3). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

本公司存货中本期借款费用资本化金额为 1,085,042,165.70 元，期末余额中含有借款费用资本化的金额为 3,598,699,927.37 元，公司综合融资成本为 8.08%。

本公司存货中上期借款费用资本化金额为 1,361,635,931.80 元，上年年末余额中含有借款费用资本化的金额为 3,428,125,422.48 元，公司综合融资成本为 8.71%。

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

11、持有待售资产

适用 不适用

12、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	25,523,200.00	6,429,397.09
一年内到期的其他债权投资		
合计	25,523,200.00	6,429,397.09

一年内到期的债权投资

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明

无

13、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	79,053,701.94	328,674,745.92
应收退货成本		
增值税相关借方余额	671,769,889.72	865,523,282.53

预缴所得税	27,301,125.76	43,194,439.72
预缴税金及附加（不含土地增值税）	76,308,385.74	80,349,411.49
预缴土地增值税	651,527,501.87	645,613,681.00
其他	420,999.31	9,715,133.70
合计	1,506,381,604.34	1,973,070,694.36

其他说明

类别	上年年末余额	本期增加	本期摊销	减值准备		期末余额	摊销方法
				本期计提	本期转回		
为取得合同发生的佣金支出	328,674,745.92	125,914,799.57	375,535,843.55	-	-	79,053,701.94	在相关收入确认时进行摊销
合计	328,674,745.92	125,914,799.57	375,535,843.55	-	-	79,053,701.94	

14、债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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
信托保障金	-	-	-	21,582,000.00	-	21,582,000.00
合计				21,582,000.00	-	21,582,000.00

债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

15、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明:

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

17、 长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	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											
重庆盛部企业管理有限公司	63,743,418.67	-	-	1,345,803.63	-	-	-	-	-	62,397,615.04	
崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	38,260,721.65	-	-	-355,972.71	-	-	-	-	-	37,904,748.94	
重庆睿丰致元实业有限公司	322,211,638.00	-	-	45,689,310.72	-	-	-	-	-	276,522,327.28	
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	72,354,461.00	-	-	1,875,626.39	-	-	-	-	-	70,478,834.61	
苏州致方房地产开发有限公司	18,241,606.86	-	-	347,287.99	-	-	-	-	-	18,588,894.85	
苏州睿致房地产开发有限公司	33,606,744.07	-	-	-46,071.24	-	-	-	-	-	33,560,672.83	
重庆迪星天科技有限公司	5,412,836.05	-	-	-243,016.68	-	-	-	-	-	5,169,819.37	
重庆伍拾陆文化旅游发展有限公司	3,926,474.91	-	-	4,236,721.89	-	-	-	-	310,246.98	-	
上海励治房地产开发有限公司	23,413,049.57	-	-	-723,771.72	-	-	-	-	-	22,689,277.85	
杭州南光置业有限公司	704,317,662.93	-	-	124,595,540.58	-	-	31,850,000.00	-	-	797,063,203.51	
山东东原智慧城市服务有限公司	366,576.72	-	-	168,846.79	-	-	-	-	-	535,423.51	
杭州东原益丰科技有限公司	211,099,871.76	-	-	1,829,130.63	-	-	-	-	-	209,270,741.13	
重庆东垠源房地产开发有限公司	127,379,328.61	-	-	29,841,664.53	-	-	-	-	-	157,220,993.14	
苏州禾超企业管理咨询有限公司	33,330,074.94	-	-	3,806,991.85	-	-	-	-	-	37,137,066.79	
上海莘齐实业有限公司	13,051,322.71	-	-	35,789.12	-	-	10,000,000.00	-	-	3,087,111.83	
满赞家居科技（武汉）有限公司	724,233.02	800,000.00	-	1,524,233.02	-	-	-	-	-	-	
成都九联东原城市管理服务有限公司	4,812,829.04	-	-	1,375,890.63	-	-	1,118,546.14	-	-	5,070,173.53	
成都龙兴东原物业服务服务有限公司	941,031.03	-	-	483,577.12	-	-	-	-	-	1,424,608.15	
重庆东博智合房地产开发有限公司		-	-	2,616,424.65	-	-	-	-	2,616,424.65	-	
重庆励东融合房地产开发有限公司		-	-	2,616,424.65	-	-	-	-	2,616,424.65	-	

重庆迪普特智慧科技有限公司		14,000,000.00	-	-	3,095,045.82	-	-	-	-	2,070,848.17	8,834,106.01
上海迪致企业发展有限公司		1,000,000.00	-	-	-993,116.27	-	-	-	-	6,883.73	-
东原致新(上海)城市更新建设有限公司		1,170,000.00	-	-	-13,650.00	-	-	-	-	-	1,156,350.00
重庆南方迪马专用车股份有限公司		11,331,805.40	-	-	3,330,341.00	-	15,945.68	-	-	-	7,985,518.72
小计	1,677,193,881.54	28,301,805.40			90,120,927.59		15,945.68	42,968,546.14		3,465,364.38	1,756,097,487.09
二、联营企业											
宁波保利科技防务股权投资中心(有限合伙)	116,949,665.49	-	-	-	812,162.21	-	-	-	-	1,709,401.71	116,052,425.99
重庆绿地东原房地产开发有限公司	51,200,071.19	-	-	-	141,267.05	-	-	-	-	-	51,341,338.24
绵阳泛太亚房地产开发有限公司	137,435,622.04	-	-	-	40,637,218.04	-	-	-	-	-	178,072,840.08
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	68,455,846.68	-	-	-	16,514.67	-	-	-	-	-	68,472,361.35
成都津同置业有限公司	97,087,963.21	-	-	-	112,196,611.28	-	-	-	-	-	209,284,574.49
成都望浦励成房地产开发有限公司	34,705,309.24	-	-	-	5,207,736.79	-	-	-	-	-	29,497,572.45
苏州东利房地产开发有限公司	977,542.25	-	-	-	-977,542.25	-	-	-	-	-	-
成都德信东毅置业有限公司	59,579,747.57	-	-	-	4,997,515.26	-	-	-	-	-	54,582,232.31
上海行栋实业有限公司	17,235,560.91	-	-	-	7,305,829.98	-	-	-	-	-	24,541,390.89
重庆业翰实业有限公司	25,442,103.83	-	-	-	-313,665.10	-	-	-	-	-	25,128,438.73
和县孔雀城房地产开发有限公司	44,368,611.38	-	-	-	-122,503.55	-	-	-	-	-	44,246,107.83
重庆旭原天澄物业管理有限公司	10,872,712.73	-	-	-	5,071,068.17	-	-	5,456,469.93	-	-	10,487,310.97
成都市美崇房地产开发有限公司	10,354,998.07	-	-	-	-754,401.82	-	-	-	-	-	9,600,596.25
四川双马绵阳新材料有限公司	100,452,456.27	-	-	-	3,765,833.39	-	-	-	-	-	96,686,622.88
成都益丰天澈置业有限公司	34,552,239.33	-	-	-	1,032,676.54	-	-	-	-	-	35,584,915.87
西安圣林柏睿置业有限公司	177,828,631.34	-	-	-	177,828,631.34	-	-	-	-	-	-
三峡人寿保险股份有限公司	52,588,176.68	-	-	-	29,598,143.14	6,260,812.80	-	-	-	43,433,718.27	72,684,564.61
杭州宸睿置业有限公司	17,181,125.01	-	-	-	1,782,390.19	-	-	-	-	-	18,963,515.20

许昌金耀房地产有限公司	30,669,425.34	-	-	-127,365.04	-	-	-	-	-	30,542,060.30
杭州睿成房地产开发有限公司	43,579,656.16	-	-	263,055.24	-	-	-	-	-	43,842,711.40
苏州睿升房地产开发有限公司	1,493,650.35	-	-	1,287,272.09	-	-	-	-	-	2,780,922.44
武汉业锦房地产开发有限公司	71,082,250.54	-	-	4,858,263.90	-	-	-	-	-	66,223,986.64
重庆东钰金房地产开发有限公司	89,479,068.68	-	-	18,155,601.59	-	-	-	-	-	107,634,670.27
武汉业硕房地产开发有限公司	85,102,089.11	-	-	5,089,519.68	-	-	-	-	-	80,012,569.43
南京东之合房地产开发有限公司	304,004,733.11	-	-	61,372,798.58	-	-	-	-	-	242,631,934.53
成都市锦创玺悦商贸有限公司	391,950,618.90	-	-	-13.4	-	-	-	-	-	391,950,605.50
武汉东原天成投资有限公司	112,914,291.30	45,597.40	-	40,174,915.33	-	-	-	-	-	153,134,804.03
昆明高新东原智慧城市服务有限公司	2,780,615.07	-	-	406,584.85	-	-	-	-	-	3,187,199.92
成都益丰天成置业有限公司		11,381,712.53	-	10,233,971.42	-	-	-	-	1,147,741.11	-
小计	2,190,324,781.78	11,427,309.93		75,964,737.43	6,260,812.80		5,456,469.93		40,576,575.45	2,167,168,272.60
合计	3,867,518,663.32	39,729,115.33		14,156,190.16	6,260,812.80	15,945.68	48,425,016.07		44,041,939.83	3,923,265,759.69

(2). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明

无

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

(2). 本期存在终止确认的情况说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

19、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使 用权	在建工程	合计
一、期初余额	3,598,429,336.45		964,522,454.35	4,562,951,790.80
二、本期变动	866,063,752.12		-964,522,454.35	-98,458,702.23
加：外购				
存货\固定资 产\在建工程转入	964,522,454.35			964,522,454.35
企业合并增加				
减：处置				
其他转出			964,522,454.35	964,522,454.35
公允价值变动	-98,458,702.23			-98,458,702.23
三、期末余额	4,464,493,088.57			4,464,493,088.57

1. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

2. 转换为投资性房地产并采用公允价值计量模式的情况说明

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

公司聘请北京亚事资产评估有限责任公司对公司现有投资性房地产的房地产市场交易情况进行调查，对公司持有的投资性房地产的公允价值进行合理测算评估，并出具了《重庆市迪马实业股份有限公司拟以财务报告为目的所涉及的上海万企爱佳房地产开发有限公司投资性房地产公允价值评估报告》（北方亚事评报字[2024]第01-198号）、《重庆市迪马实业股份有限公司拟以财务报告为目的所涉及的北京迪马工业有限公司投资性房地产公允价值评估报告》（北方亚事评报字[2024]第01-170号）、《重庆市迪马实业股份有限公司拟以财务报告为目的所涉及的成都皓博房地产开发有限责任公司投资性房地产公允价值评估报告》（北方亚事评报字[2024]第01-169号）、《重庆市迪马实业股份有限公司拟以财务报告为目的所涉及的东原房地产开发集团有限公司投资性房地产公允价值评估报告》（北方亚事评报字[2024]第01-167号）、《重庆市迪马实业股份有限公司拟以财务报告为目的所涉及的重庆励致商业管理有限公司投资性房地产公允价值评估报告》（北方亚事评报字[2024]第01-168号），投资性房地产的公允价值系根据上述评估结果参考确定。

上述投资性房地产中土地使用权、房屋建筑物已用于本公司向银行借款提供资产抵押，详见本附注“七（31）所有权或使用权受到限制的资产”所述。

(2). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

□适用 √不适用

21、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	300,224,722.13	321,148,430.81
固定资产清理		
合计	300,224,722.13	321,148,430.81

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	332,042,227.45	32,441,957.97	25,376,687.87	85,372,681.55	25,239,379.45	500,472,934.29
2. 本期增加金额	3,989,670.89	7,640,517.71	2,908,017.82	5,328,964.06	2,978,257.68	22,845,428.16
(1) 购置	3,989,670.89	7,640,517.71	2,908,017.82	5,186,285.17	2,975,886.88	22,700,378.47
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加				142,678.89	2,370.80	145,049.69
3. 本期减少金额	18,401,404.67	9,364,679.13	6,856,297.69	5,461,704.06	3,079,789.16	43,163,874.71
(1) 处置或报废	18,038,138.65	862,978.07	5,186,221.28	4,797,927.83	2,503,975.22	31,389,241.05
(2) 企业合并减少	363,266.02	8,501,701.06	1,670,076.41	663,776.23	575,813.94	11,774,633.66
4. 期末余额	317,630,493.67	30,717,796.55	21,428,408.00	85,239,941.55	25,137,847.97	480,154,487.74
二、累计折旧						

1. 期初余额	71,021,539.71	20,673,172.29	14,167,944.74	57,369,968.87	16,091,877.87	179,324,503.48
2. 本期增加金额	12,379,884.20	2,424,817.48	2,212,051.51	10,115,835.11	1,438,100.55	28,570,688.85
(1) 计提	12,379,884.20	2,424,817.48	2,212,051.51	10,109,591.94	1,437,240.26	28,563,585.39
(2) 企业合并增加				6,243.17	860.29	7,103.46
3. 本期减少金额	13,436,327.24	6,018,196.15	3,377,144.94	4,176,453.18	957,305.21	27,965,426.72
(1) 处置或报废	13,255,043.26	471,426.95	2,321,012.77	3,746,390.45	507,929.19	20,301,802.62
(2) 企业合并减少	181,283.98	5,546,769.20	1,056,132.17	430,062.73	449,376.02	7,663,624.10
4. 期末余额	69,965,096.67	17,079,793.62	13,002,851.31	63,309,350.80	16,572,673.21	179,929,765.61
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	247,665,397.00	13,638,002.93	8,425,556.69	21,930,590.75	8,565,174.76	300,224,722.13
2. 期初账面价值	261,020,687.74	11,768,785.68	11,208,743.13	28,002,712.68	9,147,501.58	321,148,430.81

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
机器设备	103,844.78
电子设备	1,205.47

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

22、在建工程

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程		115,677,324.44
工程物资		
合计		115,677,324.44

其他说明：

□适用 √不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
上海长青社				278,223,804.75	162,546,480.31	115,677,324.44
合计				278,223,804.75	162,546,480.31	115,677,324.44

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	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
上海长青社	290,520,00 5.07	278,223,804 .75	1,730,82 6.06		279,954,630 .81							
合计		278,223,804 .75	1,730,82 6.06		279,954,630 .81		/	/			/	/

说明：其他减少为本期转入存货开发产品。

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
上海长青社	162,546,480.31		162,546,480.31		
合计	162,546,480.31		162,546,480.31		/

(4). 在建工程的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

□适用 √不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

□适用 √不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

24、油气资产

(1) 油气资产情况

□适用 √不适用

(2) 油气资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

25、使用权资产

(1) 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	其他设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	126,158,483.11	523,888.86	126,682,371.97
2. 本期增加金额	32,596,668.22	-	32,596,668.22
新增租赁	32,596,668.22	-	32,596,668.22
3. 本期减少金额	22,851,180.54	124,021.13	22,975,201.67
处置	22,851,180.54	124,021.13	22,975,201.67
4. 期末余额	135,903,970.79	399,867.73	136,303,838.52
二、累计折旧			
1. 期初余额	61,914,428.03	185,793.35	62,100,221.38
2. 本期增加金额	27,160,688.89	190,681.67	27,351,370.56
(1) 计提	27,160,688.89	190,681.67	27,351,370.56
3. 本期减少金额	9,876,780.77	124,021.13	10,000,801.90
(1) 处置	9,876,780.77	124,021.13	10,000,801.90
4. 期末余额	79,198,336.15	252,453.89	79,450,790.04
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	56,705,634.64	147,413.84	56,853,048.48
2. 期初账面价值	64,244,055.08	338,095.51	64,582,150.59

(2) 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

26、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	管理软件	客户关系	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	38,612,058.50	81,830,140.96		72,326,412.01	97,504,013.07	290,272,624.54
2. 本期增加金额		2,002,770.16		13,046,091.21		15,048,861.37
(1) 购置				9,493,883.73		9,493,883.73
(2) 内部研发		2,002,770.16		3,552,207.48		5,554,977.64
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额		30,451,546.85		343,782.22	9,991.29	30,805,320.36
(1) 处置				49,432.29		49,432.29
(2) 企业合并减少		30,451,546.85		294,349.93	9,991.29	30,755,888.07
4. 期末余额	38,612,058.50	53,381,364.27		85,028,721.00	97,494,021.78	274,516,165.55
二、累计摊销						
1. 期初余额	12,101,381.70	66,052,769.05		36,718,176.35	13,632,747.29	128,505,074.39
2. 本期增加金额	922,997.37	1,005,357.22		13,676,045.93	11,147,364.14	26,751,764.66
(1) 计提	922,997.37	1,005,357.22		13,676,045.93	11,147,364.14	26,751,764.66
3. 本期减少金额		30,451,546.85		277,554.96	9,991.29	30,739,093.10
(1) 处置				2,084.10		2,084.10

(2)企业合并减少		30,451,546.85		275,470.86	9,991.29	30,737,009.00
4. 期末余额	13,024,379.07	36,606,579.42		50,116,667.32	24,770,120.14	124,517,745.95
三、减值准备						
1. 期初余额		5,109,699.15				5,109,699.15
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		5,109,699.15				5,109,699.15
四、账面价值						
1. 期末账面价值	25,587,679.43	11,665,085.70		34,912,053.68	72,723,901.64	144,888,720.45
2. 期初账面价值	26,510,676.80	10,667,672.76		35,608,235.66	83,871,265.78	156,657,851.00

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是 6.98%

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(3) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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		
重庆达航工业有限公司	4,707,424.50					4,707,424.50

拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司	78,740.12				78,740.12
重庆河东房地产开发有限公司	329,465.54				329,465.54
上海贵行投资管理有限公司	4,929,973.37				4,929,973.37
武汉泓策行房地产经纪有限公司	8,629,233.59				8,629,233.59
重庆盛都物业管理有限公司	1,030,442.61				1,030,442.61
成都市迪马常青社养老服务有限公司	1,562,222.56				1,562,222.56
重庆凯尔老年公寓管理有限公司	17,787,276.16				17,787,276.16
皆斯内（上海）物业管理服务有限公司	62,272,096.68				62,272,096.68
广西东原盛康后勤管理服务有限责任公司	13,426,146.15				13,426,146.15
重庆巴蜀医院有限公司	5,373,935.62				5,373,935.62
绵阳市瑞升物业服务有限责任公司	6,472,076.45				6,472,076.45
湖南金典物业管理有限公司	41,041,466.03				41,041,466.03
浙江中都物业管理有限公司	64,664,802.71				64,664,802.71
擎怀雨（上海）商业管理有限公司	-	105,439.27			105,439.27
合计	232,305,302.09	105,439.27			232,410,741.36

(2). 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
		计提		处置		
重庆市达航工业有限公司	4,707,424.50					4,707,424.50
上海贵行投资管理有限公司	4,929,973.37					4,929,973.37
武汉泓策行房地产顾问有限公司	8,629,233.59					8,629,233.59
合计	18,266,631.46					18,266,631.46

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

√适用 □不适用

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
浙江中都物业管理有限公司(含商誉)	浙江中都物业管理有限公司的经营性资产组以及分摊至该资产组的商誉，依据为能够产生独立现金流的资产组合	智慧城市服务，该公司主要经营业务为物业服务主要区域为浙江，依据为内部组织结构划分	是
皆斯内（上海）物业管理服务有限公司(含商誉)	皆斯内（上海）物业管理服务有限公司的经营性资产组以及分摊至该资产组	智慧城市服务，该公司主要经营业务为物业服务主要区域为上	是

	的商誉，依据为能够产生独立现金流的资产组合	海，依据为内部组织结构划分	
湖南金典物业管理有限公司(含商誉)	湖南金典物业管理有限公司的经营性资产组以及分摊至该资产组的商誉，依据为能够产生独立现金流的资产组合	智慧城市服务，该公司主要经营业务为物业服务主要区域为湖南，依据为内部组织结构划分	是

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(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 币种：人民币

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（增长率、利润率等）	预测期内的参数的确定依据	稳定期的关键参数（增长率、利润率、折现率等）	稳定期的关键参数的确定依据
浙江中都物业管理有限公司	91,339,260.56	123,626,881.41	-	5年（即2024年-2028年），后续为稳定期	关键参数：收入增长率为1%，利润率为11%，折现率为11.55%	确定依据：收入增长率和利润率根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层市场发展的预期，折现率为反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。	折现率为11.55%、收入增长率为2.22%	折现率为反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率、收入增长率参考彭博社对中国通货膨胀的预测增长。
皆斯内（上海）物业管理服务有限公司	80,843,875.66	105,462,168.26	-	5年（即2024年-2028年），后续为稳定期	关键参数：收入增长率为10%，利润率为6%-7%，折现率为15.49%	确定依据：收入增长率和利润率根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层市场发展的预期，折现率为反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。	折现率为15.49%、收入增长率为2.22%	折现率为反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率、收入增长率参考彭博社对中国通货膨胀的预测增长。
湖南金典物业管理有限公司	62,158,728.76	79,330,930.29	-	5年（即2024年-2028年），后续为稳定期	关键参数：收入增长率7%-11%、利润率为9%-11%，折现率为13.52%	确定依据：收入增长率和利润率根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层市场发展的预期，折现率为反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。	折现率为13.52%、收入增长率为2.22%	折现率为反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率、收入增长率参考彭博社对中国通货膨胀的预测增长。
合计	234,341,864.98	308,419,979.96		/	/	/	/	/

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

28、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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
装修及改建工程	96,655,914.03	15,023,422.82	34,907,986.41	-	76,771,350.44
壹级总包资质及其他资质	10,678,140.00	4,588,677.97	2,311,513.73	-	12,955,304.24
合计	107,334,054.03	19,612,100.79	37,219,500.14	-	89,726,654.68

其他说明：

无

29、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**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	534,417,515.16	126,649,667.11	767,788,017.22	182,134,431.60
内部交易未实现利润	295,671,116.32	73,917,779.07	437,454,355.96	109,363,588.99
可抵扣亏损	461,724,354.76	113,140,781.25	1,716,077,320.19	425,910,197.57
房地产预售利润等	2,246,443,099.92	498,653,948.95	2,969,769,746.42	686,211,423.74
留抵费用等	29,133,169.56	6,965,229.27	28,300,541.43	6,840,335.05
预计负债	55,137,487.32	10,147,748.32	32,157,387.11	7,398,060.82
其他	27,320,775.59	6,481,697.76	8,055,634.24	1,967,458.14
合计	3,649,847,518.63	835,956,851.73	5,959,603,002.57	1,419,825,495.91

(2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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				
其他债权投资公允价值变动				

其他权益工具投资 公允价值变动				
公允价值变动	931,218,741.00	232,804,685.26	1,027,438,408.86	256,859,602.21
房地产预售利润	17,854,920.58	4,463,730.14	175,161,997.25	36,435,598.02
收购溢价	40,460,214.07	10,115,053.52	71,267,499.16	17,816,874.79
其他	29,382,381.52	6,437,587.77	22,590,358.76	4,944,775.20
合计	1,018,916,257.17	253,821,056.69	1,296,458,264.03	316,056,850.22

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	7,852,570,271.65	4,563,916,969.77
可抵扣亏损	5,985,915,646.19	4,139,209,648.00
合计	13,838,485,917.84	8,703,126,617.77

(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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2023 年	-	129,030,568.42	
2024 年	253,259,721.35	254,536,636.56	
2025 年	678,711,043.63	447,889,968.04	
2026 年	1,724,251,686.16	1,155,152,847.72	
2027 年	1,294,732,113.53	2,152,599,627.26	
2028 年	2,034,961,081.52	-	
合计	5,985,915,646.19	4,139,209,648.00	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
合同取得成本	13,984,016.89	-	13,984,016.89	11,819,134.10	-	11,819,134.10
合同履约成本						
应收退货成本						

合同资产						
预付与资产相关的款项	11,623,896.44	-	11,623,896.44	17,547,668.72	-	17,547,668.72
其他与资产相关的款项	54,909,340.00	-	54,909,340.00	25,709,378.00	-	25,709,378.00
合计	80,517,253.33	-	80,517,253.33	55,076,180.82	-	55,076,180.82

其他说明：

与合同成本有关的资产相关的信息

类别	上年年末余额	本期增加	本期摊销	减值准备		期末余额	摊销方法
				本期计提	本期转回		
为取得合同发生的佣金支出	11,819,134.10	9,976,267.10	7,811,384.31	-	-	13,984,016.89	按照物业服务合同年限摊销
合计	11,819,134.10	9,976,267.10	7,811,384.31	-	-	13,984,016.89	

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末		期初	
	账面价值	受限情况	账面价值	受限情况
货币资金	467,525,384.53	各类保证金等	531,897,845.83	各类保证金等
应收票据				
存货	14,840,565,364.25	主要为借款抵押	18,659,718,805.57	主要为借款抵押
固定资产	120,758,291.29	主要为借款抵押	122,216,747.42	主要为借款抵押
无形资产	25,396,129.44	借款质押	26,510,676.80	借款质押
长期股权投资	1,084,792,809.28	借款质押	962,891,333.16	借款质押
投资性房地产	4,464,493,088.57	借款抵押	4,562,951,790.80	借款抵押
合计	21,003,531,067.36	/	24,866,187,199.58	/

其他说明：

无

32、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	602,035,496.51	667,421,571.51
抵押借款	112,450,000.00	144,900,000.00
保证借款	810,151,678.66	916,521,678.66
信用借款		100,000.00
票据贴现		54,953,662.00
合计	1,524,637,175.17	1,783,896,912.17

短期借款分类的说明：

无

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

√适用 □不适用

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 1,384,351,678.66 元

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

借款单位	期末余额	借款利率 (%)	逾期时间
武汉东卓房地产开发有限公司	190,416,231.56	/	499
长沙东原天泽房地产开发有限公司	279,493,654.10	/	544
昆明东维房地产开发有限公司	481,000,000.00	/	565
武汉迪马智睿实业有限公司	335,241,793.00	/	499
徐州绿水置业有限公司	98,200,000.00	/	129
合计	1,384,351,678.66	/	/

其他说明

√适用 □不适用

注：1) 武汉东卓房地产开发有限公司、长沙东原天泽房地产开发有限公司、武汉迪马智睿实业有限公司的逾期利率为：15 日之内每日万分之五，15 日起每日万分之六

2) 昆明东维房地产开发有限公司的逾期利率为：每日千分之一

3) 徐州绿水置业有限公司的逾期利率为：每日 18.00%/365

33、交易性金融负债

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

34、衍生金融负债

□适用 √不适用

35、应付票据**(1). 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		704,741,282.32
银行承兑汇票	91,127,799.79	150,320,569.39
合计	91,127,799.79	855,061,851.71

本期末已到期未支付的应付票据总额为 513,373,709.10 元。到期未付的原因是无

36、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付账款	8,710,701,695.22	9,245,706,602.68
合计	8,710,701,695.22	9,245,706,602.68

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

37、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金等	9,229,176.98	7,944,684.18
合计	9,229,176.98	7,944,684.18

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预售房款	8,702,879,203.49	16,309,205,729.90
预收车辆销售款	65,854,171.39	90,907,098.67
预收物业费	278,279,820.60	220,139,106.51
预收装修工程款等	1,234,205.60	9,617,511.18
其他	27,655,318.95	22,378,012.39
合计	9,075,902,720.03	16,652,247,458.65

(2). 账龄超过1年的重要合同负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
钱塘印未来	1,913,124,165.46	未交付，尚未结转

武汉启城	219,855,620.03	未交付, 尚未结转
石家庄启城	214,638,628.61	未交付, 尚未结转
肇庆印江山	171,972,515.14	未交付, 尚未结转
成都江山印月	130,208,679.82	未交付, 尚未结转
贵阳朗阅	122,188,937.55	未交付, 尚未结转
合计	2,771,988,546.61	/

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

预售房款期末余额分项目列示

项目名称	期末余额	上年年末余额
钱塘印未来	2,014,960,622.22	1,995,225,023.25
印未来雅苑	1,018,444,301.57	741,714,120.32
玖城阅	511,052,555.04	771,326,711.92
石家庄启城	502,943,069.73	237,796,696.33
武汉启城	462,604,703.58	252,984,554.01
东原香山	381,480,938.73	793,657,468.85
成都江山印月	367,804,533.94	130,208,679.82
印宸府	290,475,177.06	139,247,242.20
宜宾观天下	280,028,899.99	476,831,673.39
贵阳朗阅	273,739,550.52	252,689,651.31
肇庆印江山	258,493,870.17	193,419,578.45
绵阳印江山一	234,406,493.17	123,030,785.02
绵阳鸿山启城	214,535,793.03	202,776,681.67
遵义九章赋	211,938,994.99	387,645,721.39
渭南映阅	204,097,688.28	90,194,894.50
绵阳启城	192,510,557.79	9,174.31
江门印江山	186,595,685.00	362,873,414.08
重庆月印万川	142,296,108.66	578,702,327.71
徐州满庭芳	138,040,571.75	435,640,036.69
郑州满庭芳	105,846,309.63	558,347,147.24
襄阳千江印月	101,336,397.25	656,093,045.87
昆明启城	73,135,184.25	604,402,196.26
广州印江澜	75,867,945.52	444,032,616.75
印澜湾	41,547,312.51	69,201,422.29
千山原	38,428,693.60	3,146,137.63
长沙启城	35,704,137.61	132,585,207.34
江山樾	29,450,645.19	29,084,390.61
衢州满庭芳	25,952,816.51	13,401,745.87
东原桐麓	24,084,299.42	349,527.24
湖山樾	21,161,172.04	4,786,450.13
印悦湾	15,738,474.31	168,846,138.52
佛山印阅府	18,432,871.56	26,525,643.57
上海璞阅	17,129,465.80	23,184,726.37
昆明印江山	10,529,571.91	547,048,135.87
绵阳印江山二	14,036,498.01	341,620,429.36
东原 1891	11,634,749.69	6,279,359.87
迪马数智天地	10,656,977.96	249,462,479.94
锦绣樾江府	8,597,227.71	1,714,620,012.62
重庆印江滨	7,676,140.62	49,995,435.68

项目名称	期末余额	上年年末余额
武汉朗阅	5,800,334.86	101,991,192.50
东原湖山阅	5,737,972.48	25,062,907.34
栖湘花园	5,635,816.52	190,097,500.91
杭州九章赋	4,520,210.09	60,751,639.45
重庆江湾印月	1,886,122.09	518,161,016.51
苏州月印万川	1,899,235.35	116,666,814.98
麓印长江	1,439,183.48	331,887,940.37
重庆江山印月	650,248.21	313,995,369.31
印未央	139,964.21	639,914,931.21
印未来	-	110,547,037.16
其他零星尾盘	101,773,109.88	91,142,695.91
合计	8,702,879,203.49	16,309,205,729.90

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	309,614,855.64	1,331,589,097.45	1,350,557,549.93	290,646,403.16
二、离职后福利-设定提存计划	3,963,745.54	99,814,324.82	100,473,018.30	3,305,052.06
三、辞退福利	622,630.81	49,044,084.80	37,942,303.63	11,724,411.98
四、一年内到期的其他福利				
合计	314,201,231.99	1,480,447,507.07	1,488,972,871.86	305,675,867.20

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	302,101,501.07	1,176,606,331.98	1,195,797,599.08	282,910,233.97
二、职工福利费	1,871,741.73	52,164,277.92	51,838,290.94	2,197,728.71
三、社会保险费	1,667,984.18	57,820,529.01	57,996,538.83	1,491,974.36
其中：医疗保险费	1,188,898.01	54,536,522.85	54,742,919.11	982,501.75
工伤保险费	85,451.22	3,154,747.78	3,162,367.38	77,831.62
生育保险费	393,634.95	129,258.38	91,252.34	431,640.99
四、住房公积金	3,534,650.79	40,295,359.90	40,491,440.72	3,338,569.97
五、工会经费和职工教育经费	438,977.87	4,702,598.64	4,433,680.36	707,896.15
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	309,614,855.64	1,331,589,097.45	1,350,557,549.93	290,646,403.16

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	3,803,224.68	96,199,426.89	96,799,736.97	3,202,914.60
2、失业保险费	131,520.86	3,614,897.93	3,644,281.33	102,137.46
3、企业年金缴费	29,000.00	-	29,000.00	-
合计	3,963,745.54	99,814,324.82	100,473,018.30	3,305,052.06

其他说明：

□适用 √不适用

40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	364,202,770.22	198,427,584.21
消费税		
营业税		
企业所得税	820,532,722.50	884,564,043.66
个人所得税	8,819,122.71	10,979,697.66
城市维护建设税	26,352,094.40	25,168,870.83
土地增值税	118,043,580.37	8,956,475.83
房产税	5,798,238.99	12,551,045.18
教育费附加	13,157,210.32	11,886,110.45
地方教育费附加	8,614,063.57	6,683,333.93
土地使用税	889,453.58	540,135.48
其它	1,275,374.22	1,062,511.00
合计	1,367,684,630.88	1,160,819,808.23

其他说明：

无

41、其他应付款

(1). 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	973,708,954.58	436,730,197.77
应付股利	25,911,653.10	5,386,290.60
其他应付款	9,075,354,407.46	9,003,888,117.61
合计	10,074,975,015.14	9,446,004,605.98

其他说明：

适用 不适用

(2). 应付利息

分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	633,773,397.75	225,106,867.87
企业债券利息	33,597,089.82	48,173,290.05
短期借款应付利息	306,338,467.01	163,450,039.85
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	973,708,954.58	436,730,197.77

逾期的重要应付利息：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	逾期金额	逾期原因
昆明东玺房地产开发有限公司	104,593,434.21	拟签订展期协议
昆明东维房地产开发有限公司	97,507,222.21	拟签订展期协议
武汉迪马智睿实业有限公司	80,233,370.68	拟签订展期协议
长沙东原天泽房地产开发有限公司	70,325,469.45	拟签订展期协议
武汉东卓房地产开发有限公司	49,896,990.14	拟签订展期协议
徐州绿水置业有限公司	15,468,054.79	拟签订展期协议
重庆泰之睿建筑工程有限公司	6,660,381.85	拟签订展期协议
合计	424,684,923.33	/

其他说明：

适用 不适用

(3). 应付股利

分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
优先股\永续债股利-XXX		
应付股利-绵阳市瑞升物业服务有限责任公司小股东-曾建斌	5,976,421.10	5,246,157.77
应付股利-绵阳市瑞升物业服务有限责任公司小股东-曾素琼	162,646.71	140,132.83
应付股利-重庆旭川企业管理有限公司	19,772,585.29	-
合计	25,911,653.10	5,386,290.60

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：
无

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证金及押金等	461,890,496.73	630,054,990.89
大修基金	11,833,172.25	10,438,096.98
代扣代缴税费	96,837,154.78	99,355,482.40
少数股东借款	1,978,244,012.85	1,887,253,154.12
其他单位往来	827,506,314.47	654,350,275.73
关联单位往来	5,308,266,516.38	5,325,827,911.80
非金融机构借款	390,776,740.00	396,608,205.69
合计	9,075,354,407.46	9,003,888,117.61

账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州南光置业有限公司	779,993,708.91	项目尚未到结算时间
深圳安创投资管理有限公司	629,203,506.37	项目尚未到结算时间
成都津同置业有限公司	430,773,925.71	项目尚未到结算时间
深圳市盛钧投资管理有限公司	423,557,406.83	项目尚未到结算时间
重庆至元成方房地产开发有限公司	419,256,196.64	项目尚未到结算时间
合计	2,682,784,744.46	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	7,892,771,918.64	7,722,322,143.45
1 年内到期的应付债券	429,954,423.12	447,800,297.51
1 年内到期的长期应付款	8,650,000.00	16,428,571.42
1 年内到期的租赁负债	22,442,282.79	26,197,585.66
合计	8,353,818,624.55	8,212,748,598.04

其他说明：

本期末已逾期未偿还的一年内到期的长期借款总额为 565,391,733.07 元。

已逾期未偿还的一年内到期的长期借款情况如下：

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期利率
武汉迪马智睿实业有限公司	239,999,889.62	7	罚息利率为借款利率上浮 50%，借款利率为 6.75%，即利率为 10.125%
重庆泰之睿建筑工程有限公司	87,573,464.55	167	每日万分之六，即年利率为 21.6% (乘以 360)
昆明东玺房地产开发有限公司	119,018,378.90	682	15 日之内每日万分之五，15 日起每日万分之六
遵义东原励合房地产开发有限公司	88,800,000.00	330	逾期后加算原合同利率的 100%，即利率为 10.8%*2=21.6%
遵义东原励合房地产开发有限公司	27,500,000.00	327	逾期后加算原合同利率的 100%，即利率为 10.8%*2=21.6%
遵义东原励合房地产开发有限公司	2,300,000.00	312	逾期后加算原合同利率的 100%，即利率为 10.8%*2=21.6%
遵义东原励合房地产开发有限公司	200,000.00	262	逾期后加算原合同利率的 100%，即利率为 10.8%*2=21.6%
合计	565,391,733.07	/	/

44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税额	840,541,289.23	1,493,066,041.81
待转土地增值税	2,172,235,444.74	2,103,838,989.48
尚未支付股权款	461,322,991.00	463,322,991.00
纾困贷款	118,800,000.00	-
未终止确认的商业票据支付义务	2,496,000.00	21,479,710.10
合计	3,595,395,724.97	4,081,707,732.39

短期应付债券的增减变动:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

1、本公司之子公司成都东长睿置业有限公司于 2020 年 7 月非同一控制下收购绵阳创图商贸有限公司 100%股权总价款 504,912,249.85 元，截止期末累计已支付的股权收购款金额为 234,327,771.85 元，尚未支付的金额股权款为 270,584,478.00 元。

2、本公司之子公司重庆新东方物业管理有限公司于 2020 年 12 月非同一控制下收购广西东原盛康后勤管理服务有限公司（曾用名：桂林市盛康健康管理服务有限公司）51%股权总价款 20,000,000.00 元，截止期末累计已支付的股权收购款金额为 18,000,000.00 元，尚未支付的金额股权款为 2,000,000.00 元。

3、本公司之子公司武汉东原益辉房地产开发有限公司非同一控制下收购襄阳文城实业发展有限公司 20%股权总价款 312,483,590.00 元，截止期末累计已支付的股权收购款金额为 123,745,077.00 元，尚未支付的金额股权款为 188,738,513.00 元。

45、长期借款**(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	2,708,037,232.20	4,153,588,766.20
保证借款		
信用借款		
合计	2,708,037,232.20	4,153,588,766.20

长期借款分类的说明：

无

其他说明：

□适用 √不适用

46、应付债券**(1). 应付债券**

□适用 √不适用

(2). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

适用 不适用

(3). 可转换公司债券的说明

适用 不适用

转股权会计处理及判断依据

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	37,862,370.09	46,262,825.41
合计	37,862,370.09	46,262,825.41

其他说明：

无

48、长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,126,230,000.00	1,125,357,142.86
专项应付款		
合计	1,126,230,000.00	1,125,357,142.86

其他说明：

□适用 √不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中泰资管-SAC 大厦信托受益权 资产支持专项计划	1,126,230,000.00	1,125,357,142.86

其他说明：

无

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

□适用 √不适用

49、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

50、预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			

未决诉讼	76,911,342.96	360,868,563.75	合同纠纷诉讼
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
应付退货款			
其他	316,244,281.40	569,269,551.31	违约金及罚息
合计	393,155,624.36	930,138,115.06	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

1、2021年4月26日本公司之子公司昆明东维房地产开发有限公司（以下简称“昆明东维”）与昆明市五华区自然资源局签订国有土地使用权出让合同，由于未按照合同约定支付剩余的土地尾款，因此昆明东维2023年度按照合同约定的违约金比例计提预计负债金额为20,834.89万元。

2、2020年11月23日本公司之子公司肇庆东原励嘉房地产开发有限公司（以下简称“肇庆东原”）与四会市资源管理局签订国有建设用地土地使用权出让合同，由于未按照合同约定支付剩余的土地尾款，因此肇庆东原2023年度按照合同约定的违约金比例计提预计负债金额为6,332.75万元。

3、2020年11月11日本公司之子公司遵义东原励合房地产开发有限公司（以下简称“遵义东原”）与遵义市自然资源局签订国有建设用地土地使用权出让合同，由于未按照合同约定支付剩余的土地尾款，因此遵义东原2023年度按照合同约定的违约金比例计提预计负债金额为3,246.29万元。

4、本公司之子公司武汉东原益辉房地产开发有限公司，与襄阳华侨城文旅发展有限公司因子公司未能在产权交易协议期限届满后支付所有股权交易款项。襄阳华侨城文旅发展有限公司遂向襄阳市中级人民法院提起诉讼，要求我司关联方承担利息、逾期利息及违约金。公司按照资产负债表日后的判决金额，在2023年度补计提的赔偿金额为3,336.89万元。

51、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	10,858,839.44	1,100,000.00	1,091,383.55	10,867,455.89	
销售未实现损益	124,311,855.07	44,124,934.28	104,465,014.27	63,971,775.08	
合计	135,170,694.51	45,224,934.28	105,556,397.82	74,839,230.97	/

其他说明：

适用 不适用

52、其他非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同负债		

纾困贷款	177,200,000.00	
合计	177,200,000.00	

其他说明：

无

53、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	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	2,491,506,284.00						2,491,506,284.00

其他说明：

无

54、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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）	2,003,262,234.59	43,433,718.27	16,666,897.72	2,030,029,055.14
其他资本公积	284,954,303.17	17,350,000.00	-	302,304,303.17
合计	2,288,216,537.76	60,783,718.27	16,666,897.72	2,332,333,358.31

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1、本期资本公积增加情况说明

(1) 本期资本溢价（股本溢价）增加系子公司之联营公司三峡人寿保险股份有限公司股权被动稀释而增加资本公积 43,433,718.27 元；

(2) 本期其他资本公积增加系股份支付回购义务款无需支付，计入其他资本公积 17,350,000.00 元。

2、本期资本公积减少情况说明

(1) 本期购买子公司少数股权导致资本公积减少 16,666,897.72 元, 详见附注十、在其他主体中的权益 (2) 1、在子公司所有者权益份额的变化情况的说明。

56、 库存股

适用 不适用

57、 其他综合收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	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		
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	480,527,340.43	6,260,812.79				6,260,812.79		486,788,153.22
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-16,265,707.85	6,260,812.79				6,260,812.79		-10,004,895.06
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
投资性房地产公允价值变动	496,793,048.28							496,793,048.28
其他综合收益合计	480,527,340.43	6,260,812.79				6,260,812.79		486,788,153.22

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：
无

58、专项储备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	2,310,102.59	16,919,318.76	19,229,421.35	
合计	2,310,102.59	16,919,318.76	19,229,421.35	

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：
无

59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	389,613,793.74	36,303,006.33	-	425,916,800.07
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	389,613,793.74	36,303,006.33	-	425,916,800.07

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期增加法定盈余公积36,303,006.33元，为本公司之母公司按当期净利润的10%计提。

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-584,421,329.54	2,923,801,033.80
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-584,421,329.54	2,923,801,033.80
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-3,650,897,874.50	-3,497,124,156.74
减：提取法定盈余公积	36,303,006.33	11,098,206.60
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-4,271,622,210.37	-584,421,329.54

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润0元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润0元。

- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	18,082,657,890.31	15,679,863,426.86	22,606,151,805.21	17,554,887,077.36
其他业务	218,559,400.29	74,868,644.37	183,036,243.04	64,871,075.95
合计	18,301,217,290.60	15,754,732,071.23	22,789,188,048.25	17,619,758,153.31

(2). 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	1,830,121.73		2,278,918.80	
营业收入扣除项目合计金额	3,684.95		2,097.03	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重 (%)	0.20%	/	0.09%	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	926.32	销售材料形成	2,091.06	销售材料形成
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。	2,758.63	对合作方收取利息形成	5.97	对联营企业收取利息形成
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	3,684.95		2,097.03	
二、不具备商业实质的收入				

1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	1,826,436.78		2,276,821.77	

(3). 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(4). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(6). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

无

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	36,020,528.63	55,963,478.67
教育费附加	16,483,545.81	24,663,117.74
资源税		
房产税	23,128,740.00	26,298,552.11
土地使用税	6,094,331.18	6,396,635.02
车船使用税	12,395.51	23,037.94
印花税	7,989,309.54	9,466,770.50
土地增值税	284,219,592.32	905,285,724.35
地方教育费附加	11,040,059.14	16,446,805.20
其他	2,105,544.90	4,545,484.31
合计	387,094,047.03	1,049,089,605.84

其他说明：

无

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工福利薪酬	234,765,915.80	280,680,059.03
差旅费	15,420,753.45	11,795,759.57

业务招待费	9,042,420.93	8,988,583.31
广告费、策划代理费及展览费	532,675,588.69	680,049,252.10
办公费用及中标服务费	8,585,754.76	19,400,510.87
其他	102,740,591.36	116,101,492.85
合计	903,231,024.99	1,117,015,657.73

其他说明：

无

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工福利薪酬	430,640,905.91	413,220,139.87
办公费	15,889,165.17	31,629,745.25
差旅及交通费用	19,976,224.97	13,410,205.05
业务招待费	19,651,178.05	21,501,109.36
中介咨询费	80,571,033.76	89,822,605.21
租赁费	9,000,213.28	12,969,639.77
水电物管费	9,294,638.17	22,556,638.47
折旧及摊销	67,322,037.21	57,192,309.67
其他	72,666,627.89	64,274,303.08
合计	725,012,024.41	726,576,695.73

其他说明：

无

65、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工福利薪酬	13,102,586.78	15,940,475.79
物料消耗	21,377,810.04	28,045,665.33
其他	11,846,013.83	16,157,813.09
合计	46,326,410.65	60,143,954.21

其他说明：

无

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	323,389,112.06	315,177,823.52
其中：租赁负债利息费用	4,926,902.92	5,986,249.98
减：利息收入	13,288,746.75	26,019,024.31
汇兑损益	149,449.88	-9,385,726.24
手续费及其他	27,705,083.47	14,503,024.00

合计	337,954,898.66	294,276,096.97
----	----------------	----------------

其他说明：

无

67、其他收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助	26,369,247.05	41,972,688.13
进项税加计抵减	8,242,514.91	5,930,284.75
代扣个人所得税手续费	2,093,064.28	4,420,242.96
合计	36,704,826.24	52,323,215.84

其他说明：

无

68、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	14,156,190.16	83,131,980.35
处置长期股权投资产生的投资收益	8,824,669.34	41,915,137.12
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
销售未实现损益转回产生的投资收益	104,465,014.27	129,971,703.40
其他	-33,001,656.78	-148,160,774.63
合计	94,444,216.99	106,858,046.24

其他说明：

其他主要为：公司联营企业亏损按照权益核算已将长期股权投资减为0，额外再确认的投资损失。

69、净敞口套期收益

适用 不适用

70、公允价值变动收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
---------------	-------	-------

交易性金融资产	-51,830.82	10,885.84
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	-98,458,702.23	-89,129,143.56
合计	-98,510,533.05	-89,118,257.72

其他说明：

无

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	-5,766.30	9,945,839.41
应收账款坏账损失	13,456,124.39	-25,198,675.15
其他应收款坏账损失	-63,456,838.34	-241,986,132.65
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
合计	-50,006,480.25	-257,238,968.39

其他说明：

无

72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失	-425,126.28	389,727.57
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-2,860,886,108.41	-2,840,350,857.12
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		-162,546,480.31
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-2,861,311,234.69	-3,002,507,609.86

其他说明：

无

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得	15,845,253.89	506,810.13
非流动资产处置损失	-3,318,273.82	1,026,599.03
合计	12,526,980.07	-519,788.90

其他说明：

无

74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠	786,422.58	686,173.88	786,422.58
政府补助			
其他	37,245,453.71	24,595,203.39	37,245,453.71
合计	38,031,876.29	25,281,377.27	38,031,876.29

其他说明：

□适用 √不适用

75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	30,200.00	2,452,418.57	30,200.00
赔偿及违约支出	356,023,135.80	156,739,360.27	356,023,135.80
土地滞纳金等罚款支出	389,215,364.28	284,020,438.41	389,215,364.28
其他	2,701,490.64	3,593,402.75	2,701,490.64
合计	747,970,190.72	446,805,620.00	747,970,190.72

其他说明：

无

76、所得税费用

(1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	-1,069,897.26	560,193,370.33
递延所得税费用	517,459,376.46	378,959,358.05
合计	516,389,479.20	939,152,728.38

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-3,429,223,725.49
按法定/适用税率计算的所得税费用	-857,305,931.37
子公司适用不同税率的影响	3,739,407.61
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-5,266,632.38
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	29,650,310.08
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-114,057,464.59
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	1,378,826,422.96
公允价值的影响	81,957,045.51
研发费用加计扣除	-1,153,678.62
所得税费用	516,389,479.20

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七(57)、其他综合收益

78、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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	13,288,746.75	26,019,024.31
收到的政府补助	36,713,442.69	58,782,200.50
收到大修基金及代收费	44,713,339.29	46,176,664.04

收到押金保证金等款项	74,542,114.54	501,487,353.22
往来款及其他	815,424,022.25	666,686,712.58
合计	984,681,665.52	1,299,151,954.65

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款及其他	1,198,583,989.62	751,258,174.68
支付保证金及押金	98,265,914.12	194,644,880.98
支付代收费及大修基金	45,836,591.64	44,911,859.16
支付期间费用	778,602,414.24	990,822,706.39
合计	2,121,288,909.62	1,981,637,621.21

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

□适用 √不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回联营单位借款	188,456,160.75	490,608,935.11
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	256,366,009.98
合计	188,456,160.75	746,974,945.09

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
向联营单位提供借款	242,497,577.86	801,579,525.45
合计	242,497,577.86	801,579,525.45

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回票据融资相关保证金	263,552,956.78	284,427,120.97
票据融资收到的款项	-	41,479,710.10
收到合作单位款项	112,069,546.55	309,956,636.60
其他	433,276,740.00	-
合计	808,899,243.33	635,863,467.67

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
票据融资相关保证金	126,763,664.89	264,421,842.46
支付合作单位款项	113,765,579.77	269,026,657.54
退跟投款	3,513,333.05	25,834,084.42
其他	427,164,518.90	136,959,125.19
合计	671,207,096.61	696,241,709.61

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

筹资活动产生的各项负债变动情况

□适用 √不适用

(4). 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

□适用 √不适用

79、现金流量表补充资料**(1). 现金流量表补充资料**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	-3,945,613,204.69	-2,628,552,449.44
加：资产减值准备	2,861,311,234.69	3,002,507,609.86
信用减值损失	50,006,480.25	257,238,968.39

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	28,563,585.39	32,960,379.31
使用权资产摊销	27,351,370.56	31,112,840.34
无形资产摊销	26,751,764.66	22,272,667.65
长期待摊费用摊销	37,219,500.14	33,230,069.46
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)	-12,526,980.07	519,788.90
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		11,046.65
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	98,510,533.05	89,118,257.72
财务费用(收益以“-”号填列)	170,265,168.99	182,308,597.40
投资损失(收益以“-”号填列)	-94,444,216.99	-106,858,046.24
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	583,868,644.18	406,255,509.38
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-62,235,793.53	-27,296,152.74
存货的减少(增加以“-”号填列)	9,549,829,833.63	10,812,629,398.52
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-69,532,370.33	284,376,673.42
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-8,133,682,441.95	-10,462,000,320.06
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	1,115,643,107.98	1,929,834,838.52
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,300,126,624.04	2,464,921,062.83
减: 现金的期初余额	2,464,921,062.83	4,496,568,525.83
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	-1,164,794,438.79	-2,031,647,463.00

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	2,728,770.00
其中: 成都益丰天成置业有限公司	2,383,770.00
壑怀雨(上海)商业管理有限公司	345,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	1,804,463.54
其中: 成都益丰天成置业有限公司	1,702,490.79
壑怀雨(上海)商业管理有限公司	101,972.75
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	2,000,000.00
其中: 广西东原盛康后勤管理服务有限公司	2,000,000.00
取得子公司支付的现金净额	2,924,306.46

其他说明:

无

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	10,629,600.00
重庆南方迪马专用车股份有限公司	10,629,600.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	5,565,068.89
其中：上海迪致企业发展有限公司	1,963.30
杭州迪睿实业有限公司	1,982.09
桐乡乌镇睿其实业有限公司	1,689.52
深圳迪润实业有限公司	1,467.92
上海迪宁实业有限公司	10,147.04
重庆南方迪马专用车股份有限公司	4,926,742.47
武汉迪马创聚场科技企业孵化器有限公司	621,076.55
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	5,064,531.11

其他说明：

无

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,300,126,624.04	2,464,921,062.83
其中：库存现金	632,123.06	911,941.57
可随时用于支付的银行存款	1,299,494,500.98	2,464,009,121.26
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,300,126,624.04	2,464,921,062.83
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

80、 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

81、 外币货币性项目**(1). 外币货币性项目**

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币 余额
货币资金	-	-	9,877,690.47
其中：美元	447,096.15	7.08270	3,166,647.90
欧元			
港币	7,405,533.56	0.90622	6,711,042.57
应收账款	-	-	977,283.03
其中：美元			
欧元			
港币	1,078,416.98	0.90622	977,283.03
长期借款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应收款	-	-	271,866.00
其中：			
港币	300,000.00	0.90622	271,866.00
应付账款	-	-	8,174.10
其中：港币	9,020.00	0.90622	8,174.10
长期借款	-	-	
其中：			

其他说明：

无

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

□适用 √不适用

82、租赁**(1) 作为承租人**

√适用 □不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

□适用 √不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

√适用 □不适用

项目	本期金额	上期金额
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	9,844,640.73	16,101,072.81

售后租回交易及判断依据

□适用 √不适用

与租赁相关的现金流出总额 32,618,248.71(单位：元币种：人民币)

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

□适用 √不适用

作为出租人的融资租赁

□适用 √不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

□适用 √不适用

未来五年未折现租赁收款额

□适用 √不适用

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

□适用 √不适用

其他说明

无

83、其他

□适用 √不适用

八、研发支出**(1). 按费用性质列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工福利薪酬	13,102,586.78	15,944,705.79
物料消耗	21,476,504.97	27,800,413.25
其他	16,986,121.10	19,309,578.27
合计	51,565,212.85	63,054,697.31
其中：费用化研发支出	46,326,410.65	60,143,954.21
资本化研发支出	5,238,802.20	2,910,743.10

其他说明：

无

(2). 符合资本化条件的研发项目开发支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
DMT5016XKZ 型多连杆扩展机构		1,499,232.99			1,499,232.99	
DMT5037XVL-AM 型第三代小型系列智能防弹运钞车		3,585,707.74			3,585,707.74	
DMT5040XY-I 型自动化乳腺超声移动车		1,415,667.35			1,415,667.35	
DMT5045XYCEV4-AM 型第二代纯电动防弹运钞车		1,492,359.75			1,492,359.75	
DMT5045XZK-AM 型防弹载客车 (B6)		2,274,394.92			2,274,394.92	
DMT5126XZJ 型核生化多功能侦检车		3,281,986.71			3,281,986.71	
DMT5180XPL 型排涝车		1,351,900.39			1,351,900.39	
DMT5250XYL 型移动 CT 医疗车		4,007,255.67			4,007,255.67	
DMT5300XDY 型电源车		5,026,378.54			5,026,378.54	
DMT5312XXF 型东风猛士 MS600 小型器材消防车		1,794,739.60			1,794,739.60	
DMT5324XZH 型二级扩展指挥车		3,539,870.75			3,539,870.75	
DMTJC2023A 型新一代智能融合通信系统		3,138,222.69			3,138,222.69	
污水新冠病毒变种的分布与检测		873,896.68			672,063.05	201,833.63
典型场景下特种车辆多模态协同与载运管控系统研发及应用		6,657,702.36			6,657,702.36	
应急通信技术和关键便携装备项目	1,427,737.90	37,160.85			37,160.85	1,427,737.90
RH 移动检测项目	8,392,693.52	709,811.31		2,002,770.16	705,336.64	6,394,398.03
安全智慧社区 saas 系统	762,054.44	44,107.14			806,161.58	

客服 2.0 优化		34,433.96		34,433.96		
IOT 平台		820,847.40				820,847.40
金蝶账龄分析项目		61,946.90				61,946.90
其他	3,104,497.93	9,917,589.15		3,517,773.52	5,040,269.07	4,464,044.49
合计	13,686,983.79	51,565,212.85		5,554,977.64	46,326,410.65	13,370,808.35

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

其他说明

无

(3). 重要的外购在研项目

适用 不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并交易

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
壑怀雨（上海）商业管理有限公司	2023年3月	345,000.00	79.00	现金收购	2023年3月	控制权的转移	3,941,277.41	-4,817,633.46	-629,735.45
成都益丰天成置业有限公司	2023年5月	2,383,770.00	67.50	现金收购	2023年5月	控制权的转移	-	-722,546.45	- 5,418,360.33

其他说明：

无

(2). 合并成本及商誉

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	壑怀雨（上海）商业管理有限公司	成都益丰天成置业有限公司
--现金	345,000.00	2,383,770.00
--非现金资产的公允价值		
--发行或承担的债务的公允价值		
--发行的权益性证券的公允价值		
--或有对价的公允价值		
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-	1,147,741.11

—其他		
合并成本合计	345,000.00	3,531,511.11
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	239,560.73	3,531,511.11
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	105,439.27	-

合并成本公允价值的确定方法：

适用 不适用

业绩承诺的完成情况：

适用 不适用

大额商誉形成的主要原因：

适用 不适用

其他说明：

无

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	整怀雨（上海）商业管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	2,821,154.72	2,821,154.72
货币资金	101,972.75	101,972.75
应收款项	2,705,165.05	2,705,165.05
存货		
其他流动资产	58.89	58.89
固定资产	13,958.03	13,958.03
无形资产		
负债：	2,517,913.29	2,517,913.29
借款		
应付款项	2,517,913.29	2,517,913.29
递延所得税负债		
净资产	303,241.43	303,241.43
减：少数股东权益	63,680.70	63,680.70
取得的净资产	239,560.73	239,560.73

	成都益丰天成置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	28,231,147.43	28,231,147.43
货币资金	1,702,490.79	1,702,490.79
应收款项	6,250,484.25	6,250,484.25
存货	15,896,039.95	15,896,039.95

其他流动资产	4,361,990.44	4,361,990.44
固定资产	20,142.00	20,142.00
无形资产		
负债：	24,699,636.32	24,699,636.32
借款		
应付款项	22,082,489.39	22,082,489.39
递延所得税负债		
应付职工薪酬	0.17	0.17
应交税费	2,617,146.76	2,617,146.76
净资产	3,531,511.11	3,531,511.11
减：少数股东权益		
取得的净资产	3,531,511.11	3,531,511.11

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

无

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无

其他说明：

无

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	购买日之前原持有股权的取得时点	购买日之前原持有股权的取得比例(%)	购买日之前原持有股权的取得成本	购买日之前原持有股权的取得方式	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益或留存收益的金额
成都益丰天成置业有限公司	2017年4月	32.50%	21,017,530.78	出资设立	1,147,741.11	1,147,741.11			

其他说明：

无

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

适用 不适用

(6). 其他说明

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

3、 反向购买

适用 不适用

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例 (%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
重庆巴沙科技有限公司	2023 年 12 月	6,420,000.00	100.00	现金转让	控制权转移	3,813,793.50					账面净资产	
重庆南方迪马专用车股份有限公司	2023 年 3 月	10,629,600.00	30.00	现金转让	控制权转移	4,535,114.26	40.00%	13,465,542.86	11,331,805.40	-2,133,737.46	评估价值	
武汉迪马创聚场科技企业孵化器有限公司	2023 年 1 月	-	80.00	现金转让	控制权转移	141,192.20	20.00%	-28,238.44		28,238.44	账面净资产	
上海迪致企业发展有限公司	2023 年 1 月	-	69.00	增资	控制权转移	1,055.38	31.00%	308,965.62	308,965.62		账面净资产	
上海迪宁实业有限公司	2023 年 1 月	-	84.19	现金转让	控制权转移	2,402.19	15.80%	-450.77		450.77	账面净资产	
深圳迪润实业有限公司	2023 年 1 月	-	84.19	现金转让	控制权转移	1,420.52	15.80%	-266.56		266.56	账面净资产	
杭州迪睿实业有限公司	2023 年 1 月	-	84.19	现金转让	控制权转移	18,539.08	15.80%	-3,478.83		3,478.83	账面净资产	
桐乡乌镇睿其实业有限公司	2023 年 1 月	-	69.00	现金转让	控制权转移	904.23	31.00%	-406.25		406.25	账面净资产	

其他说明：

√适用 □不适用

重庆南方迪马专用车股份有限公司可辨认资产、负债公允价值的确定方法根据重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司出具的评估报告（重康评报字（2023）第 5 号），按照资产基础法评估的公允价值。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

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：

适用 不适用

本期主要新设的子公司有：遵义东澄企业管理咨询有限公司、江苏东原仁知城市服务有限公司、成都原家房产经纪有限公司等。

本期注销的子公司有：玉溪朗原房地产开发有限公司、广州东展企业管理咨询有限公司、杭州东原安雅科技有限公司、浙江东原万和物业服务有限公司等。

6、其他

适用 不适用

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

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
东原房地产开发集团有限公司	重庆市	58599.1379 万元	重庆市	房地产	100	-	同一控制下企业合并
重庆同原房地产开发有限公司	重庆市	10000 万元	重庆市	房地产	-	100	同一控制下企业合并
贵阳东原房地产开发有限公司	贵阳市	2000 万元	贵阳市	房地产	-	100	设立或投资
成都东原房地产开发有限公司	成都市	8100 万元	成都市	房地产	-	100	非同一控制下企业合并
西安东原荣至房地产开发有限公司	西安市	10.1 万元	西安市	房地产	-	100	设立或投资
武汉东原睿成投资有限公司	武汉市	1000 万元	武汉市	投资管理咨询	-	100	设立或投资
长沙东原房地产有限公司	长沙市	5000 万元	长沙市	房地产	-	100	设立或投资
郑州东原房地产开发有限公司	郑州市	1000 万元	郑州市	房地产	-	100	设立或投资
石家庄东原房地产开发有限公司	石家庄	1000 万元	石家庄	房地产业	-	100	设立或投资
上海贵行投资管理有限公司	上海市	10000 万元	上海市	投资管理咨询	-	100	非同一控制下企业合并
浙江东原房地产开发有限公司	无锡市	5000 万元	无锡市	房地产	-	100	设立或投资
南京新东原企业管理咨询有限公司	南京市	5000 万元	南京市	房地产	-	100	设立或投资
广东东原房地产有限公司	广州市	1000 万元	广州市	房地产业	-	100	设立或投资
重庆东原天澄实业有限公司	重庆市	1000 万元	重庆市	投资管理咨询	-	100	设立或投资
重庆励致商业管理有限公司	重庆市	5000 万元	重庆市	房地产	-	100	设立或投资
成都皓博房地产开发有限责任公司	成都市	2738.166 万元	成都市	房地产	19	81	非同一控制下企业合并
东原仁知城市运营服务集团股份有限公司	重庆市	2552 万元	重庆市	投资管理咨询	-	38.09	设立或投资
重庆新东原物业管理有限公司	重庆市	10000 万元	重庆市	房地产	-	38.09	同一控制下企业合并
四川新东原物业服务有限公司	成都市	1300 万元	成都市	房地产	-	38.09	同一控制下企业合并
上海澄方物业服务有限公司	上海市	300 万元	上海市	房地产	-	38.09	设立或投资
武汉中行世嘉房产经纪有限公司	武汉市	100 万元	武汉市	房地产	-	38.09	设立或投资
皆斯内(上海)企业管理服务有限公司	上海市	5000 万元	上海市	房地产	-	38.09	非同一控制下企业合并
上海万企爱佳房地产开发有限公司	上海市	20001 万元	上海市	房地产	-	100	非同一控制下企业合并
重庆迪马工业有限责任公司	重庆市	50000 万元	重庆市	制造业	-	100	设立或投资
重庆东原建设有限公司	重庆市	1000 万元	重庆市	建筑业	100	-	设立或投资
重庆泰之睿建筑工程有限公司	重庆市	100.8 万元	重庆市	建筑业	-	100	设立或投资
重庆绿泰园林装饰工程有限公司	重庆市	5000 万元	重庆市	建筑业	-	100	设立或投资
重庆成方益丰实业股份有限公司	重庆市	4750 万元	重庆市	贸易	95	5	设立或投资
湖北阔景达建材有限公司	武汉市	1000 万元	武汉市	建筑业	-	100	同一控制下企业合并
上海铁迪贸易有限公司	上海市	1000 万元	上海市	批发和零售业	100	-	设立或投资
涅米文化发展有限公司	上海市	5000 万元	上海市	批发和零售业	100	-	设立或投资
重庆迪马睿升实业有限公司	重庆市	7000 万元	重庆市	商务服务业	100	-	设立或投资

位原跃动（上海）数字科技有限公司	上海市	100 万元	上海市	企业管理咨询	-	100	设立或投资
------------------	-----	--------	-----	--------	---	-----	-------

注：截止报告期末，本集团共 470 家子公司，企业集团的构成列示其中的主要子公司，包括主要城市公司，主要物业管理公司及其他主要经营子公司。

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

本公司将货币资金 11.6 亿元通过委托贷款的形式出借给基础债务人（本公司全资子公司），约定到期归还本息，同时将享有的委托贷款债权转让给中泰资管-SAC 大厦信托受益权资产支持专项计划（以下简称“专项计划”），本公司购买专项计划的次级权益，并承担差额补足义务。

根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》（2014）第七条：控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动（对被投资方的回报产生重大影响的活动）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回报金额，本公司结合控制的定义对于本公司是否控制该专项计划进行分析：

（1）是否拥有对专项计划的权力

该专项计划设立目的即为将募集资金购买本公司的委托贷款债权，购买本公司的委托贷款债权是其最主要活动。该购买交易在专项计划设立时即已做好安排，投资人无需对此进行决策，那么对该委托贷款债权及收益取得产生重大影响的活动才是专项计划的相关活动。

本案专项计划的资产服务机构为本公司的全资子公司，资产服务机构将为专项计划提供归集特定租金合同项下的租金，并促使特定租金合同相对方按照特定租金合同的约定及时足额支付租金等服务；而且委托贷款的债务人也为本公司的全资子公司，其经营活动将直接影响专项计划是否能够收回委托贷款债权及收益。所以，公司认为，本公司全资子公司能够决定该专项计划的相关活动，本公司通过全资子公司拥有对该专项计划的权力。

（2）是否通过参与专项计划的相关活动而享有可变回报

本公司购买了专项计划的次级权益，而且需要承担差额补足义务，故本公司能够通过参与专项计划的相关活动而享有可变回报。

（3）是否有能力运用权力影响其回报金额

由于该专项计划设立目的即为将募集资金购买本公司的委托贷款债权，而优先级资产证券持有人享有的是固定利率，本公司不仅购买了专项计划的次级权益，还为优先级资产证券预期收益和未偿本金的差额部分承担补足义务。

从上述情况来看，本公司承担了委托贷款债权主要的风险和报酬，故本公司认为，本公司是以主要责任人的身份行使其权力。综上，本公司能够对专项计划实施控制，故将专项计划纳入合并范围。

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

（2）重要的非全资子公司

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
深圳市创曙企业管理有限公司	50.71%	-923,601.75	-	1,463,557,928.46
杭州创蜀房地产开发有限责任公司	65.50%	-9,270,236.27	-	1,228,512,735.65
南京瑞熙房地产开发有限公司	67.00%	1,032,338.13	-	1,018,620,475.81

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
深圳市创曙企业管理有限公司	3,441,207,848.33	2,730,000,000.00	6,171,207,848.33	3,441,770,901.74		3,441,770,901.74	3,539,093,120.01	2,730,162,860.45	6,269,255,980.46	3,539,706,190.65		3,539,706,190.65
杭州创蜀房地产开发有限责任公司	5,013,511,716.64	76,757,677.36	5,090,269,394.00	994,673,058.84	553,883.00	995,226,941.84	5,246,263,581.37	75,107,861.45	5,321,371,442.82	1,195,428,203.10		1,195,428,203.10
南京瑞熙房地产开发有限公司	1,868,714,057.35	12,120.23	1,868,726,177.58	348,397,109.21		348,397,109.21	3,591,451,269.75	43,716,284.30	3,635,167,554.05	2,116,379,288.86		2,116,379,288.86

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳市创曙企业管理有限公司	-	-	-	3,577,485.23	-	174,645.01	174,645.01	12,556.76
杭州创蜀房地产开发有限责任公司	104,175,572.49	-	-	-	7,709,568,583.52	1,327,450,512.01	1,327,450,512.01	-
南京瑞熙房地产开发有限公司	1,770,864,718.35	1,540,803.18	1,540,803.18	-	1,972,854,244.04	413,158,379.06	413,158,379.06	212,312,606.07

其他说明：

无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

√适用 □不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

交易类型	公司名称	时间	交易比例	年末持股比例
收购少数股权	成都天成至元置业有限公司	2023年1月	0.45%	70.00%
收购少数股权	苏州萃超实业有限公司	2023年1月	5.00%	100.00%
收购少数股权	苏州东延企业管理咨询有限公司	2023年1月	3.74%	100.00%
收购少数股权	杭州东原之方科技有限公司	2023年1月	1.04%	100.00%
收购少数股权	上海绚坤实业有限公司	2023年1月	3.06%	100.00%
收购少数股权	南京东原睿至建筑工程有限公司	2023年6月	0.21%	100.00%
收购少数股权	贵阳东原房地产开发有限公司	2023年7月	0.02%	100.00%
收购少数股权	重庆东德励合企业管理咨询有限公司	2023年7月	2.62%	100.00%
收购少数股权	长沙福浩盛永企业管理有限公司	2023年7月	10.00%	100.00%
收购少数股权	长沙原启房地产开发有限公司	2023年7月	54.10%	100.00%
收购少数股权	成都盛天成置业有限公司	2023年8月	0.50%	99.65%
收购少数股权	成都利瑞升置业有限公司	2023年8月	1.50%	100.00%
收购少数股权	成都东长睿置业有限公司	2023年8月	2.06%	59.33%
收购少数股权	成都励志天同置业有限公司	2023年8月	1.08%	60.00%
收购少数股权	成都毅安睿丰置业有限公司	2023年8月	1.96%	99.75%
收购少数股权	宜宾澄方川置业有限责任公司	2023年8月	0.20%	95.00%
收购少数股权	深圳东励成方企业管理咨询有限公司	2023年8月	0.00%	100.00%
收购少数股权	西安东浦实业有限公司	2023年8月	1.19%	100.00%
收购少数股权	西安东烁实业有限公司	2023年8月	0.65%	100.00%
收购少数股权	武汉东原瑞致房地产开发有限公司	2023年8月	0.02%	100.00%
收购少数股权	武汉迪马瑞景实业有限公司	2023年8月	0.02%	100.00%
收购少数股权	重庆凯尔老年公寓管理有限公司	2023年8月	21.25%	100.00%
收购少数股权	郑州东合物业管理有限公司	2023年9月	11.43%	38.09%
收购少数股权	武汉东原励丰房地产开发有限公司	2023年10月	10.00%	100.00%
收购少数股权	武汉东原益辉房地产开发有限公司	2023年10月	0.05%	100.00%
收购少数股权	南京泰裕置业有限公司	2023年12月	0.13%	100.00%
收购少数股权	武汉东启房地产开发有限公司	2023年12月	4.30%	100.00%
收购少数股权	重庆东悦安房地产开发有限公司	2023年12月	49.00%	100.00%
收购少数股权	重庆旭原创展房地产开发有限公司	2023年12月	40.00%	70.00%
新增少数股权	上海常青社康养企业发展有限公司	2023年10月	-9.27%	90.73%

(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

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	重庆东悦安房地产开发有限公司	重庆旭原创展房地产开发有限公司
购买成本/处置对价		

—现金		
—非现金资产的公允价值	71,945,539.19	80,000,000.00
购买成本/处置对价合计	71,945,539.19	80,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	61,253,002.65	99,051,187.07
差额	10,692,536.54	-19,051,187.07
其中：调整资本公积	10,692,536.54	-19,051,187.07
调整盈余公积		
调整未分配利润		

其他说明

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州南光置业有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产业	49.00%	-	权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

无

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	
	杭州南光置业有限公司	杭州南光置业有限公司
流动资产	2,807,082,864.60	5,119,164,055.29
其中：现金和现金等价物		
非流动资产		
资产合计	2,807,082,864.60	5,119,164,055.29
流动负债	1,180,423,265.61	3,631,781,069.72
非流动负债		50,000,000.00
负债合计	1,180,423,265.61	3,681,781,069.72
少数股东权益		

归属于母公司股东权益	1,626,659,598.99	1,437,382,985.57
按持股比例计算的净资产份额		
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他		
对合营企业权益投资的账面价值	797,063,203.51	704,317,662.93
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	2,279,246,690.94	
财务费用	-327,669.16	-1,390,595.26
所得税费用	37,356,053.89	0.00
净利润	254,276,613.42	-137,810,411.61
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	254,276,613.42	-137,810,411.61
本年度收到的来自合营企业的股利	31,850,000.00	

其他说明

无

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	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	959,034,283.58	1,677,193,881.54
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-34,474,612.99	-105,009,892.70
—其他综合收益		
—综合收益总额	-34,474,612.99	-105,009,892.70
联营企业：		
投资账面价值合计	2,167,168,272.60	1,875,060,528.40
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-75,964,737.43	-127,204,653.70
—其他综合收益	6,260,812.80	-18,452,343.13
—综合收益总额	-69,703,924.63	-145,656,996.83

其他说明

无

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
满赞家居科技(武汉)有限公司	-	-668,260.15	-668,260.15
上海迪致企业发展有限公司	-	-57,874.00	-57,874.00

其他说明

无

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4. 重要的共同经营

适用 不适用

5. 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

适用 不适用

6. 其他

适用 不适用

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

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

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 币种:人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关

RH 移动检测项目	1,508,003.17	-	-	34,380.94		1,473,622.23	与资产相关
应急指挥态势融合与调度一体化平台	-	-	-	-32,810.15		32,810.15	与资产相关
多模芯片与关键便携装备	-	-	-	-26,182.74		26,182.74	与资产相关
养老服务站建设补助	8,510,836.27	-	-	824,011.68		7,686,824.59	与资产相关
典型场景下特种车辆多模态协同与载运管控系统研发及应用	840,000.00	-	-	27,383.03		812,616.97	与资产相关
某政府补助项目	-	1,100,000.00	-	264,600.79		835,399.21	与资产相关
合计	10,858,839.44	1,100,000.00	-	1,091,383.55		10,867,455.89	/

3、 计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与资产相关	1,091,383.55	2,374,213.36
与收益相关	25,277,863.50	39,598,474.77
合计	26,369,247.05	41,972,688.13

其他说明：

无

十二、 与金融工具相关的风险

1、 金融工具的风险

√适用 □不适用

公司金融工具包括现金及现金等价物、已抵押存款、其他应收款项及其他金融资产。管理层已制定信用政策，持续监察信用风险敞口。

公司金融工具产生的风险主要来自于信用风险、市场风险、流动性风险。董事会已授权本公司经营层根据年度经营计划及资金需求制定融资及担保额度并履行相应的决策程序，公司风险管理部、审计委员会定期会对公司财务风险进行监察。

1、 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。本公司的信用风险主要来自现金及现金等价物、已抵押存款、应收账款、其他应收款及可供出售金融资产。管理层已制定信用政策，并持续监察信用风险敞口。

公司所持现金及现金等价物、已抵押存款主要存放于商业银行、信托公司等金融机构，该类金融机构信誉良好、财务状况稳健、信用风险低，公司根据整体业务发展情况采用限额政策以规避对金融机构的信用风险。

应收账款方面，对于地产板块而言，公司通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，风险较小。对于制造业而言，公司在交易前需对采用信用交易的客户进行背景调查及事前信用审核，并按照客户进行日常管理，对应收账款余额进行持续监控，以确保公司不致面临重大坏账风险。

本公司其他应收款主要系保证金及押金、个人往来及单位往来款项，公司对此类款项与相关经济业务一并管理并持续监控，以确保公司不致面临重大坏账风险。

公司根据联营企业及合营企业的资产状况，盈利预测等指标，向联营及合营企业提供款项，定期收集相关报表、现场查看等方式持续监控其经营状况，以确保款项的可收回性。

于资产负债表日，公司前五大客户的应收账款占应收账款总额 32.93%（2022 年 12 月 31 日：30.34%）；于资产负债表日，公司前五大欠款方的其他应收款占其他应收款总额 41.94%（2022 年 12 月 31 日：42.18%）

2、流动性风险

流动性风险，是指企业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。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额						未折现合同金额合计	账面价值
	1 个月以内	1-3 个月	3 个月-1 年	1-5 年	5 年以上			
短期借款	1,394,341,678.66	23,980,000.00	106,315,496.51				1,524,637,175.17	1,524,637,175.17
应付票据	33,019,591.14	58,108,208.65	-				91,127,799.79	91,127,799.79
应付账款	393,243,300.00	519,965,100.00	7,797,493,295.22				8,710,701,695.22	8,710,701,695.22
其他流动负债	205,084,806.71	184,336,931.21	3,205,973,987.05				3,595,395,724.97	3,595,395,724.97
一年内到期的非流动负债	524,326,346.42	246,860,380.47	7,582,631,897.66				8,353,818,624.55	8,353,818,624.55
应付债券								
长期借款				2,308,037,232.20	400,000,000.00		2,708,037,232.20	2,708,037,232.20
长期应付款				11,040,000.00	1,115,190,000.00		1,126,230,000.00	1,126,230,000.00
租赁负债				26,669,953.86	11,192,416.23		37,862,370.09	37,862,370.09
其他非流动负债				177,200,000.00			177,200,000.00	177,200,000.00
合计	2,550,015,722.93	1,033,250,620.33	18,692,414,676.44	2,522,947,186.06	1,526,382,416.23		26,325,010,621.99	26,325,010,621.99

项目	上年年末余额						未折现合同金额合计	账面价值
	1 个月以内	1-3 个月	3 个月-1 年	1-5 年	5 年以上			
短期借款	1,431,521,678.66	20,000,000.00	332,375,233.51				1,783,896,912.17	1,783,896,912.17
应付票据	518,103,597.58	76,546,212.14	260,412,041.99				855,061,851.71	855,061,851.71
应付账款	1,095,370,300.00	680,674,400.00	7,469,661,902.68				9,245,706,602.68	9,245,706,602.68
其他流动负债	15,130,520.26	328,356,419.26	3,738,220,792.87				4,081,707,732.39	4,081,707,732.39
一年内到期的非流动负债	269,817,832.73	1,164,266,264.28	6,778,664,501.03				8,212,748,598.04	8,212,748,598.04
长期借款				4,083,588,766.20	70,000,000.00		4,153,588,766.20	4,153,588,766.20
长期应付款				210,285,714.28	915,071,428.58		1,125,357,142.86	1,125,357,142.86
租赁负债				34,071,184.52	12,191,640.89		46,262,825.41	46,262,825.41
合计	3,329,943,929.23	2,269,843,295.68	18,579,334,472.08	4,327,945,665.00	997,263,069.47		29,504,330,431.46	29,504,330,431.46

3、市场风险

金融工具的市场风险，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，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

（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。本公司面临的利率风险主要与公司以浮动利率计息的借款有关。

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司以同期同档次国家基准利率上浮一定百分比的利率计息的借款人民币 1,163,459,889.62 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 2,084,341,200.00 元），在其他变量不变的假设下，利率每变动 50 个基点，不会对本公司的净利润和股东权益产生较大的影响。

2、套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能够实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

3、金融资产转移

(1) 转移方式分类

适用 不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3) 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	145,123.30	-	-	145,123.30

1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	145,123.30	-	-	145,123.30
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	145,123.30	-	-	145,123.30
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产			4,464,493,088.57	4,464,493,088.57
1. 出租用的土地使用权	-	-	-	-
2. 出租的建筑物	-	-	4,464,493,088.57	4,464,493,088.57
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	145,123.30	-	4,464,493,088.57	4,464,638,211.87
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

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

√适用 □不适用

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为公司持有海航控股、海南机场股票按照 2023 年 12 月 31 日海航控股、海南机场的收盘价确认为公允价值。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

项目	期末公允价值	估值技术	重要参数	
			定性信息	定量信息
投资性房地产				
1. 出租的建筑物	4,464,493,088.57			
北京通州聚和二街房产	79,548,683.70	成本法	说明 1	
一奥天地商业房产	560,055,900.00	收益法	说明 1	
时光道商业房产	1,276,210,799.38	市场法	说明 1	
四川航空广场 1 栋房产	1,586,394,285.44	市场法	说明 1	
万业远景房产	962,283,420.05	假设开发法	说明 1	

说明 1:

公允价值的估值一般优先考虑市场法，其次考虑收益法，最后选取成本法等其他方法。

市场法适用于同类房地产交易案例较多的估价。对估值对象邻近地区的房地产市场进行了详细调查，北京通州聚和二街房产为工业厂房，一奥天地商业房产为商业综合体，了解到在同一供求圈内类似房地产的交易实例较少，不具备采用市场法进行估值的条件，故本次估值未选用市场法对北京通州聚和二街房产、一奥天地商业房产进行估值。四川航空广场 1 栋房产、时光道商业房产区域内类似房产交易案例较多，本次估值可选用市场法进行估值。

收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价。北京通州聚和二街房产虽然已出租，但产权持有人对于租赁到期后继续持有出租或是出售或是在剩余空地上扩建等使用方式目前并不明确，且类似工业房地产出租案例较少未来收益无法合理估计，故本次估值对北京通州聚和二街房产不宜采用收益法。一奥天地商业房产区域内有较多类似的出租案例，故本次估值适宜选用收益法进行估价。

成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法等进行估价的情况下的房地产估价。成本法是以房地产价格各个构成部分累加为基础，来取求房地产价值的方法，主要是新近开发建设、可能假设重新开发建设或者计划开发建设的房地产，都可以采用成本法估价。北京通州聚和二街房产采用成本法进行估值。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的不动产估价，统称为待开发不动产，包括待开发土地、在建工程等。评估对象为尚未完工的在建房地产，在土地出让期限内不能销售，采用假设开发法评估比较合适。

综上所述，本次估值对北京通州聚和二街房产采用成本法进行估值，时光道商业房产、四川航空广场 1 栋房产采用市场法、一奥天地商业房产采用收益法进行估值，万业远景采用假设开发法评估。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

□适用 √不适用

9、 其他

□适用 √不适用

十四、 关联方及关联交易**1、 本企业的母公司情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
重庆东银控股集团有限公司	重庆市	投资	18000 万	35.55	35.55

本企业的母公司情况的说明

重庆东银控股集团有限公司（以下简称东银控股）成立于 1998 年 6 月 8 日，注册资本为 18,000 万元，其中罗韶宇出资 14,000 万元，赵洁红出资 4,000 万元。

公司经营范围：从事投资业务（不含金融及财政信用业务），从事建筑相关业务（凭资质证书执业），企业管理咨询服务，销售摩托车配件、汽车配件、机电产品、建筑材料及建筑装饰材料（不含危险化学品）、钢材、家用电器、日用百货、燃料油、化工产品（不含危险化学品）、矿产品、五金、交电、机械设备、金属材料、针纺织品，仓储服务（不含危险品）。

东银控股是一家投资控股型企业，旗下子公司从事机械制造、房地产开发、能源矿产开采及销售等多元化业务。

本企业最终控制方是罗韶宇

其他说明：

无

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本公司子公司的情况详见本附注“十、在其他主体中的权益”

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

√适用 □不适用

本公司子公司的情况详见本附注“十、在其他主体中的权益”。

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系

宁波保利科技防务股权投资中心（有限合伙）	本公司之联营企业
镇江厚益校友基金二期（有限合伙）	本公司之联营企业
重庆绿地东原房地产开发有限公司	子公司之联营企业
四川双马绵阳新材料有限公司	子公司之联营企业
成都望浦励成房地产开发有限公司	子公司之联营企业
成都市美崇房地产开发有限公司	子公司之联营企业
成都市锦创玺悦商贸有限公司	子公司之联营企业
成都益丰天澈置业有限公司	子公司之联营企业
绵阳泛太亚房地产开发有限公司	子公司之联营企业
成都津同置业有限公司	子公司之联营企业
成都德信东毅置业有限公司	子公司之联营企业
重庆盛尊房地产开发有限公司	子公司之联营企业
苏州东利房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆融创东励房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆阅辰鑫企业管理咨询有限公司	子公司之联营企业
重庆东钰金房地产开发有限公司	子公司之联营企业
杭州睿成房地产开发有限公司	子公司之联营企业
杭州宸睿置业有限公司	子公司之联营企业
上海行栋实业有限公司	子公司之联营企业
苏州长天房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆业翰实业有限公司	子公司之联营企业
苏州盛乾房地产开发有限公司	子公司之联营企业
上海凯跃置业有限公司	子公司之联营企业
重庆经济技术开发区渝和原置业有限公司	子公司之联营企业
武汉东原天成投资有限公司	子公司之联营企业
武汉东原长天房地产开发有限公司	子公司之联营企业
河南荣田房地产开发有限公司	子公司之联营企业
河南原林置业有限公司	子公司之联营企业
河南祥原林装饰装修工程有限公司	子公司之联营企业
武汉业锦房地产开发有限公司	子公司之联营企业
武汉业硕房地产开发有限公司	子公司之联营企业
和县孔雀城房地产开发有限公司	子公司之联营企业
句容宝碧房地产开发有限公司	子公司之联营企业
南京骏原房地产开发有限公司	子公司之联营企业
南京东之合房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆至元成方房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆睿升至元企业管理咨询有限公司	子公司之联营企业
西安圣林柏睿置业有限公司	子公司之联营企业
西安东华成丰置业有限公司	子公司之联营企业
西安世元申川置业有限公司	子公司之联营企业
许昌金耀房地产有限公司	子公司之联营企业
苏州滨原房地产开发有限公司	子公司之联营企业
苏州睿升房地产开发有限公司	子公司之联营企业
杭州蓝绿东原建设管理有限公司	子公司之联营企业
重庆盛印顺企业管理咨询有限公司	子公司之联营企业
重庆原美拾光城市更新建设发展有限公司	子公司之联营企业
南京鑫轩房地产开发有限公司	子公司之联营企业

昆明高新东原智慧城市服务有限公司	子公司之联营企业
重庆旭原天澄物业管理有限公司	子公司之联营企业
三峡人寿保险股份有限公司	子公司之联营企业
西安东原奥晖物业服务服务有限公司	子公司之联营企业
重庆南方迪马专用车股份有限公司	子公司之合营企业
重庆伍拾陆文化旅游发展有限公司	子公司之合营企业
东原致新（上海）城市更新建设有限公司	子公司之合营企业
上海迪宁实业有限公司	子公司之合营企业
上海迪致企业发展有限公司	子公司之合营企业
杭州迪睿实业有限公司	子公司之合营企业
桐乡乌镇睿其实业有限公司	子公司之合营企业
桐乡乌镇迪睿园区运营管理有限公司	子公司之合营企业
深圳迪润实业有限公司	子公司之合营企业
上海迪济实业有限公司	子公司之合营企业
重庆迪尹企业服务有限公司	子公司之合营企业
绵阳满赞家居科技有限公司	子公司之合营企业
武汉九聚家居科技有限公司	子公司之合营企业
武汉迪马创聚场科技企业孵化器有限公司	子公司之合营企业
重庆迪普特智能科技有限公司	子公司之合营企业
合肥哈工澳汀智能科技有限公司	子公司之合营企业
澳汀（北京）智能科技有限公司	子公司之合营企业
成都东锦知房地产开发有限公司	子公司之合营企业
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	子公司之合营企业
崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	子公司之合营企业
新津帛锦房地产开发有限公司	子公司之合营企业
重庆盛部企业管理有限公司	子公司之合营企业
重庆盛璟兴企业管理咨询有限公司	子公司之合营企业
重庆东博智合房地产开发有限公司	子公司之合营企业
重庆励东融合房地产开发有限公司	子公司之合营企业
重庆东垠源房地产开发有限公司	子公司之合营企业
重庆东瀚发企业管理咨询有限公司	子公司之合营企业
杭州东原益丰科技有限公司	子公司之合营企业
杭州励东房地产开发有限公司	子公司之合营企业
杭州南光置业有限公司	子公司之合营企业
上海励治房地产开发有限公司	子公司之合营企业
上海莘齐实业有限公司	子公司之合营企业
上海锦涇置业有限公司	子公司之合营企业
上海锦所置业有限公司	子公司之合营企业
苏州睿致房地产开发有限公司	子公司之合营企业
苏州致方房地产开发有限公司	子公司之合营企业
太仓永庆置业有限公司	子公司之合营企业
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	子公司之合营企业
重庆睿丰致元实业有限公司	子公司之合营企业
上海东碧房地产开发有限公司	子公司之合营企业
郑州励川房地产开发有限公司	子公司之合营企业
郑州金合亨房地产开发有限公司	子公司之合营企业
苏州禾超企业管理咨询有限公司	子公司之合营企业
满赞家居科技（武汉）有限公司	子公司之合营企业
重庆盛资房地产开发有限公司	子公司之合营企业

跃升（上海）经济发展有限公司	子公司之合营企业
重庆市慧炬园区运营管理有限公司	子公司之合营企业
成都九联东原城市管理服务有限公司	子公司之合营企业
成都龙兴东原物业服务有限公司	子公司之合营企业
山东东原智慧城市服务有限公司	子公司之合营企业
重庆迪星天科技有限公司	子公司之合营企业

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
江苏江动集团有限公司	同一实际控制人
重庆硕润石化有限责任公司	同一实际控制人
重庆东锦商业管理有限公司	同一实际控制人
重庆宝旭商业管理有限公司	同一实际控制人
新疆东银能源有限责任公司	同一实际控制人
上海东胜股权投资有限公司	同一实际控制人
重庆东银硕润石化集团有限公司	同一实际控制人
江苏农华智慧农业科技股份有限公司	同一实际控制人
江苏江动集团进出口有限公司	同一实际控制人
江苏江淮动力有限公司	同一实际控制人
江动智造科技有限责任公司	同一实际控制人
重庆泽豪商业管理有限公司	同一实际控制人
珠海东睿商业信息合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
重庆盛益辉企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津融誉晟捷企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津宝赢腾晟企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
上海旺原企业管理中心（有限合伙）	子公司少数股东
天津丽质企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津东津企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津原启睿成企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
重庆壹盛迪企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
郑州东卓企业管理中心（有限合伙）	子公司少数股东
珠海市东麓房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海市天澈房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津原成卓智企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
重庆联韬瑞企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海市乐睿房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海市励川房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海市睿升毅丰房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海朗阅企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津乐睿房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津东贝安企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津东毅安企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海市集远房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津宁盛益辉咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东

天津盛旺源咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津原成卓智咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津毅安励升企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海横琴盛东投资合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
谊信咨询（天津）有限公司	本公司总裁罗韶颖控制的公司
迪盛咨询（天津）有限公司	本公司总裁罗韶颖控制的公司
赵洁红	最终控制人罗韶宇妻子
关联自然人	本公司董事、监事和高管及配偶

其他说明

上述同一控制下的关联方主要为与公司发生关联交易的关联方。

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
重庆迪星天科技有限公司	采购材料	419,371.69			11,132,348.05
重庆旭原天澄物业管理有限公司	物业服务	5,032,827.00			14,678.94
重庆南方迪马专用车股份有限公司	采购商品	28,734,467.95			
合肥哈工澳汀智能科技有限公司	采购商品	106,194.70			
重庆东锦商业管理有限公司	接受关联人提供服务	294,747.45			
武汉迪马创聚场科技企业孵化器有限公司	接受劳务	3,170,025.04			
跃升（上海）经济发展有限公司	服务费	49,648.99			

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
重庆南方迪马专用车股份有限公司	销售商品	22,362,723.78	-
河南荣田房地产开发有限公司	物业服务	2,177,975.98	2,974,549.90
重庆宝旭商业管理有限公司	物业服务	1,536,677.12	840,202.07
成都龙兴东原物业服务有限公司	物业服务	1,611,902.09	5,014.60
江苏农华智慧农业科技股份有限公司	物业服务	1,124,825.28	1,796,518.83
江动智造科技有限责任公司	物业服务	926,678.94	377,312.28
杭州睿成房地产开发有限公司	物业服务	790,515.88	449,515.46
南京骏原房地产开发有限公司	物业服务	726,165.16	851,038.64
重庆盛资房地产开发有限公司	物业服务	185,942.07	615,992.01
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	物业服务	471,698.10	283,018.86
重庆东钰金房地产开发有限公司	物业服务	269,918.28	333,960.47
崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	物业服务	269,131.68	445,586.02
重庆旭原天澄物业管理有限公司	物业服务	931,570.56	1,819,078.17
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	物业服务	235,273.00	50,825.89

重庆融创东励房地产开发有限公司	物业服务	184,492.46	1,053,690.50
苏州东利房地产开发有限公司	物业服务	183,253.73	3,822.44
杭州南光置业有限公司	物业服务	168,396.22	269,203.94
江苏江淮动力有限公司	物业服务	163,883.16	66,962.29
昆明高新东原智慧城市服务有限公司	物业服务	396,957.88	408,584.00
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	物业服务	118,290.47	615,493.26
重庆东垠源房地产开发有限公司	物业服务	121,795.79	315,951.77
成都九联东原城市管理服务有限公司	物业服务	86,776.57	
成都德信东毅置业有限公司	物业服务	76,867.69	459,960.38
成都望浦励成房地产开发有限公司	物业服务	31,502.19	96,507.22
重庆盛璟兴企业管理咨询有限公司	物业服务	28,301.88	-
重庆东银控股集团有限公司	物业服务	23,795.43	-
四川双马绵阳新材料有限公司	物业服务	20,531.90	10,300.78
山东东原智慧城市服务有限公司	物业服务	35,582.61	4,346.57
合肥哈工澳汀智能科技有限公司	物业服务	751.38	-
重庆东锦商业管理有限公司	物业服务	-	1,121,537.77
重庆东博智合房地产开发有限公司	物业服务	-	558,725.36
苏州睿升房地产开发有限公司	物业服务	-	504,086.86
绵阳市瑞升物业服务有限责任公司	物业服务	-	186,464.15
重庆至元成方房地产开发有限公司	物业服务	-	95,355.64
重庆励东融合房地产开发有限公司	物业服务	-	61,734.32
成都益丰天成置业有限公司	物业服务	-	16,075.04
上海励治房地产开发有限公司	物业服务	-784,092.45	-
重庆宝旭商业管理有限公司	其他	268,326.69	-
重庆盛资房地产开发有限公司	其他	177,692.98	-
上海迪致企业发展有限公司	其他	2,012.04	-
重庆南方迪马专用车股份有限公司	其他	1,446,391.00	-
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	其他	-713,575.45	-
跃升（上海）经济发展有限公司	其他	-	22,688.63
崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	其他	22,660.19	20,352.84
成都益丰天成置业有限公司	其他	-	10,163.20
绵阳满赞家居科技有限公司	其他	28,754.72	3,679.25
武汉东原长天房地产开发有限公司	其他	-	2,878.80
重庆盛资房地产开发有限公司	贸易收入	246,185.30	230,951.49
重庆宝旭商业管理有限公司	贸易收入	9,151.12	-
西安世元申川置业有限公司	贸易收入	-	1,141,466.55
杭州睿成房地产开发有限公司	贸易收入	-	1,110,506.83
重庆融创东励房地产开发有限公司	贸易收入	-	1,087.43
重庆东钰金房地产开发有限公司	贸易收入	-	842.38
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	建筑装饰	39,323,027.52	36,299,503.78
河南荣田房地产开发有限公司	建筑装饰	31,998,549.04	61,997,421.00
重庆融创东励房地产开发有限公司	建筑装饰	17,518,741.64	17,260,974.70
杭州南光置业有限公司	建筑装饰	2,816,124.55	5,894,051.75
重庆盛资房地产开发有限公司	建筑装饰	1,025,193.91	27,868,516.88
重庆东垠源房地产开发有限公司	建筑装饰	950,874.49	800,289.35
重庆东锦商业管理有限公司	建筑装饰	655,542.80	183,243.57
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	建筑装饰	610,219.09	-
武汉业锦房地产开发有限公司	建筑装饰	489,885.90	-
成都益丰天澈置业有限公司	建筑装饰	174,407.69	20,693,319.95

南京骏原房地产开发有限公司	建筑装饰	0.17	4,608,640.33
成都津同置业有限公司	建筑装饰	-	6,502,467.90
杭州临盛置业有限公司	建筑装饰	-	504,585.00
杭州睿成房地产开发有限公司	建筑装饰	-	481,132.08
昆明高新东原智慧城市服务有限公司	建筑装饰	-	202,012.93
太仓永庆置业有限公司	建筑装饰	-	112,985.14
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	建筑装饰	-	-107,859.81
西安世元申川置业有限公司	建筑装饰	-9,677,412.85	41,504,482.22
重庆东锦商业管理有限公司	其他	43,614.39	-
重庆泽豪商业管理有限公司	其他	4,693.39	-
武汉迪马创聚场科技企业孵化器有限公司	其他	2,534.66	-
杭州南光置业有限公司	服务费	4,137,735.83	2,788,032.01
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	服务费	1,924,549.18	1,858,002.64
南京东之合房地产开发有限公司	服务费	448,496.07	6,520,793.60
许昌金耀房地产有限公司	服务费	214,022.59	175,379.72
太仓永庆置业有限公司	服务费	97,203.26	343,159.44
苏州东利房地产开发有限公司	服务费	-	4,622,641.51
杭州临盛置业有限公司	服务费	-	3,204,481.04
崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	服务费	-	1,624,481.20
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	服务费	-	625,754.71
杭州滨原房地产开发有限公司	服务费	-	404,123.10
南京骏原房地产开发有限公司	服务费	-	392,018.40
重庆宝旭商业管理有限公司	服务费	-	168,915.09
重庆东钰金房地产开发有限公司	服务费	-	108,797.35
重庆东锦商业管理有限公司	服务费	-	31,438.68
四川双马绵阳新材料有限公司	服务费	-	7,642.61
天津原启睿成企业管理合伙企业（有限合伙）	服务费	-	4,330.19
重庆东锦商业管理有限公司	销售商品	-	27,127.63
重庆宝旭商业管理有限公司	销售商品	-	1,967.22
重庆迪星天科技有限公司	销售材料	-	2,214,752.04
关联个人	房屋销售	3,145,333.03	4,774,998.00

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

无

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：
适用 不适用

关联租赁情况说明
适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
成都德信东毅置业有限公司	14,000.00	2022-3-16	2025-3-15	否
成都津同置业有限公司	12,650.00	2021-1-28	2024-4-28	否
成都津同置业有限公司	8,125.00	2021-1-28	2023-12-8	是
成都望浦励成房地产开发有限公司	10,800.00	2020-5-22	2023-5-17	否
成都益丰天澈置业有限公司	9,800.00	2021-3-19	2023-11-8	否
成都益丰天澈置业有限公司	100	2021-3-19	2023-3-30	是
杭州南光置业有限公司	2,450.00	2021-1-1	2023-7-28	是
河南荣田房地产开发有限公司	41,656.67	2020-12-18	2025-6-14	否
河南荣田房地产开发有限公司	10,698.27	2020-12-18	2023-11-28	是
南京骏原房地产开发有限公司	41,483.00	2019-8-28	2024-2-8	否
南京骏原房地产开发有限公司	5,817.00	2019-8-28	2023-11-21	是
太仓永庆置业有限公司	4,579.08	2021-12-10	2022-9-9	否
太仓永庆置业有限公司	172.92	2021-12-10	2023-3-10	是
武汉业锦房地产开发有限公司	9,817.50	2020-11-6	2026-8-30	否
武汉业硕房地产开发有限公司	8,728.17	2020-12-30	2023-12-27	否
武汉业硕房地产开发有限公司	165	2020-12-30	2023-4-3	是
新津帛锦房地产开发有限公司	16,000.00	2020-1-10	2025-7-5	否
重庆东垠源房地产开发有限公司	1,500.00	2022-8-30	2023-8-29	否
重庆东垠源房地产开发有限公司	6,020.00	2022-8-31	2025-8-31	否
重庆东钰金房地产开发有限公司	6,699.48	2021-1-26	2025-7-25	否
重庆东钰金房地产开发有限公司	1,084.92	2021-1-26	2023-12-15	是
重庆融创东励房地产开发有限公司	7,000.00	2022-8-31	2025-8-31	否
重庆融创东励房地产开发有限公司	21,858.59	2020-7-28	2023-7-28	否
重庆盛资房地产开发有限公司	63,600.00	2021-6-30	2024-6-29	否
重庆盛资房地产开发有限公司	17,400.00	2021-6-30	2023-12-22	是
南京东之合房地产开发有限公司	19,800.00	2023-3-17	2024-3-8	否
苏州东利房地产开发有限公司	14,254.50	2021-8-30	2023-7-28	是
苏州东利房地产开发有限公司	952.47	2023-11-21	2025-3-31	否

本公司作为被担保方

□适用 √不适用

关联担保情况说明

□适用 √不适用

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
详见本附注“十四、（6）关联方应收应付款项”				

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
详见本附注“十四、(6)关联方应收应付款项”				

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,745.11	2,502.54

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

本公司 2015 年第三次临时股东大会会议审议通过了《房地产项目跟投管理办法》及《关于公司关键管理人员参与房地产项目跟投暨关联交易预计的议案》。预计关联交易内容为：符合《房地产项目跟投管理办法》的公司非独立董事（董事长、副董事长不参与跟投）、职工监事及高级管理人员拟跟投符合《房地产项目跟投管理办法》的房地产项目，在各项目开发周期内，上述关联人通过有限合伙企业的方式跟投总额合计不超过 5,000 万元。

经公司第六届董事会第十三次会议审议通过《关于公司关键管理人员参与房地产项目跟投暨关联交易增加预计的议案》，上述关联人通过有限合伙企业的方式跟投总额预计增加 10,000 万元，预计额度由原跟投总额预计不超过 5,000 万元增加至不超过 15,000 万元。经公司第六届董事会第二十八次会议及 2018 年第二次临时股东大会审议通过《关于修改〈房地产项目跟投管理办法〉的议案》。经公司第七届董事会二十二次会议及 2020 年年度股东大会审议通过《关于修改〈房地产项目跟投管理办法〉的议案》及《关于公司关键管理人员参与房地产项目跟投暨关联交易增加预计的议案》。根据上述通过议案显示，鉴于公司高级管理人员的增加，在各项目开发周期内滚动累计，上述关联人通过有限合伙企业的方式跟投总额预计增加 15,000 万元，预计额度由原跟投总额预计不超过 15,000 万元增加至不超过 30,000 万元。经公司第七届董事会二十七次会议及 2021 年第三次临时股东大会审议通过《关于修改〈房地产项目跟投管理办法〉的议案》。本公司跟投员工通过投资有限合伙企业的方式投资项目公司股权。

本公司跟投员工通过投资有限合伙企业的方式投资项目公司股权，截止报告期末，用于员工跟投的公司包括：天津东贝安企业管理合伙企业（有限合伙）、上海旺原投资管理中心（有限合伙）等，跟投中项目 26 个，上述关联人通过有限合伙企业的方式对跟投中项目的跟投总额合计为 1,888.11 万元。

2023 年 1 月 19 日迪盛咨询（天津）有限公司及上海君石厚泽企业管理合伙企业（有限合伙）共同增资上海迪致企业发展有限公司，增资后，上海迪致企业发展有限公司注册资本 322.58 万元，其中：迪马股份子公司上海迪坤实业有限公司出资 100 万元，占比 31%；迪盛咨询（天津）有限公司出资 64.52 万元，占比 20%；上海君石厚泽企业管理合伙企业（有限合伙）出资 158.06 万元，占比 49%。

2023年6月，迪盛咨询（天津）有限公司与迪马股份子公司天津迪马睿致企业管理咨询有限公司共同增资重庆迪普特智慧科技有限公司，增资后重庆迪普特智慧科技有限公司注册资本由200万增加至3600万元。增资后天津迪马睿致企业管理咨询有限公司出资1782万元，占比49.5%；迪盛咨询（天津）有限公司出资1800万元，占比50%，天津思卫普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）出资18万元，占比0.5%。截止报告期末，重庆迪普特智慧科技有限公司各方股东按持股比例实缴注册资本共计1,212.12万元。

2023年12月迪盛咨询（天津）有限公司与迪马股份子公司东原房地产开发集团有限公司以及其他小股东共同成立东原致新（上海）城市更新建设有限公司，东原致新注册资本1,000.00万元，其中：东原房地产开发集团有限公司认缴出资390万元；占比39%，迪盛咨询（天津）有限公司认缴出资260万元，占比26%；其他小股东认缴出资440万，占比45%。

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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					
	西安世元申川置业有限公司	154,589,617.50		176,753,885.59	
	绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	94,706,896.23	6,017.22	42,112,067.67	10,332.34
	河南荣田房地产开发有限公司	59,512,379.42	469,426.28	61,452,033.28	499,565.05
	重庆融创东励房地产开发有限公司	47,510,680.41	33,066.53	61,986,357.12	28,984,481.13
	南京骏原房地产开发有限公司	43,290,211.84	126,103.56	45,555,516.45	63,608.69
	苏州睿升房地产开发有限公司	31,820,513.89	24,124.74	43,645,424.62	193,043.92
	成都益丰天澈置业有限公司	30,157,096.61		31,429,522.28	
	重庆南方迪马专用车股份有限公司	24,857,436.80			
	重庆励东融合房地产开发有限公司	20,813,250.40	7,103.16	19,579,999.00	11,579.17
	上海励治房地产开发有限公司	15,139,972.56	174,214.57	17,514,652.56	269,587.00
	重庆盛资房地产开发有限公司	15,072,507.45	1,348.07	44,122,946.31	48,216.23
	重庆东博智合房地产开发有限公司	6,064,520.73	78,807.03	6,103,534.43	80,460.97
	成都津同置业有限公司	5,932,607.24		5,932,607.24	
	杭州睿成房地产开发有限公司	4,791,704.00	44,680.75	4,584,893.00	27,795.25
	杭州临盛置业有限公司	-		11,870,269.77	330,593.90
	杭州南光置业有限公司	1,872,210.90		837,198.28	42,427.82

	重庆东垠源房地产开发有限公司	1,657,204.76	7,394.78	1,507,270.20	31,595.10
	四川双马绵阳新材料有限公司	1,309,699.85	7,093.98	1,243,607.14	2,727.63
	重庆盛东骏和房地产开发有限公司	1,285,034.46	70,989.91	1,112,538.83	33,569.68
	重庆旭原天澄物业管理有限公司	758,558.04	44,874.97	1,518,954.00	76,978.07
	成都龙兴东原物业服务服务有限公司	743,760.71	43,999.59	49,501.70	2,508.66
	重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	582,509.18	19,670.66	1,060,265.38	53,732.49
	成都德信东毅置业有限公司	572,852.31	33,888.95	768,775.00	38,960.24
	南京东之合房地产开发有限公司	330,030.45		119,530.00	
	崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	256,017.43	15,145.55	224,606.17	11,382.67
	重庆东钰金房地产开发有限公司	211,764.58	12,527.62	261,623.00	13,258.62
	重庆迪星天科技有限公司	185,270.00		585,270.00	
	重庆盛尊房地产开发有限公司	184,550.30		184,550.30	
	重庆宝旭商业管理有限公司	160,183.81	9,476.20	742,383.51	31,956.36
	太仓永庆置业有限公司	152,239.60		181,965.39	
	江苏农华智慧农业科技股份有限公司	99,343.65	5,877.00	159,442.50	8,080.28
	成都市美崇房地产开发有限公司	80,000.00		80,000.00	
	成都望浦励成房地产开发有限公司	66,784.64	3,950.86	605,874.84	30,704.73
	绵阳满赞家居科技有限公司	50,800.00		6,500.00	
	江动智造科技有限责任公司	50,400.00	2,981.58	33,329.25	1,689.07
	成都九联东原城市管理服务有限公司	40,940.00	2,421.94		
	重庆东锦商业管理有限公司	30,640.73	150.5	173,898.84	295.56
	山东东原智慧城市服务有限公司	16,424.00	971.62		
	江苏江淮动力有限公司	14,476.35	856.4	4,777.50	242.12
	跃升（上海）经济发展有限公司	14,390.44		15,920.44	
	重庆东银控股集团有限公司	10,802.00	639.03		
	昆明高新东原智慧城市服务有限公司	8,083.80	478.22	538,083.80	26,859.52

	武汉业锦房地产开发有限公司	2,638.74			
	天津盛旺源咨询合伙企业(有限合伙)	2,160.00		5,640.00	
	重庆联韬瑞企业管理合伙企业(有限合伙)	1,950.00			
	重庆壹盛迪企业管理合伙企业(有限合伙)	1,920.00			
	苏州东利房地产开发有限公司	-		123,453.77	3,069.16
	成都益丰天成置业有限公司	-		48,723.36	1,660.39
	武汉东原长天房地产开发有限公司	-		5,310.00	
	天津原启睿成企业管理合伙企业(有限合伙)	-		4,590.00	
	珠海市天澈房地产信息咨询合伙企业(有限合伙)	-		2,040.00	
	郑州东卓企业管理中心(有限合伙)	-		1,290.00	
应收票据					
	苏州睿升房地产开发有限公司	-		19,542,894.99	
	杭州睿成房地产开发有限公司	-		1,442,057.20	
	西安世元申川置业有限公司	-		650,000.00	
	重庆盛东骏和房地产开发有限公司	-		205,633.84	
预付款项					
	崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	25,049.60		25,049.60	
其他应收款					
	上海东碧房地产开发有限公司	290,148,401.62	241,485,074.22	290,148,401.62	239,876,161.11
	河南荣田房地产开发有限公司	278,253,371.46	940.26	277,979,780.56	
	南京骏原房地产开发有限公司	213,039,093.06	66,289,900.96	207,392,765.06	39,238,968.03
	郑州金合亨房地产开发有限公司	145,899,130.52	27,751,460.11	145,899,130.52	26,196,989.31
	重庆盛资房地产开发有限公司	142,039,387.65	21,606,530.71	141,935,762.28	33,544,317.75
	上海行栋实业有限公司	118,427,566.22		118,427,566.22	
	西安圣林柏睿置业有限公司	82,816,833.61	23,215,790.38	80,756,833.61	

	苏州睿升房地产开发有限公司	76,730,652.37	8,901,614.56	11,325,062.71	
	苏州东利房地产开发有限公司	73,680,000.00		95,198,184.64	
	武汉业硕房地产开发有限公司	68,115,805.01		65,283,321.78	
	杭州睿成房地产开发有限公司	48,395,705.23		167,346,275.97	
	武汉业锦房地产开发有限公司	48,062,685.73		38,513,098.33	
	重庆融创东励房地产开发有限公司	47,307,562.75		16,024,321.41	
	重庆东钰金房地产开发有限公司	44,889,740.00		44,889,740.00	
	杭州东原益丰科技有限公司	43,068,416.75		43,068,416.75	
	太仓永庆置业有限公司	40,217,297.34	39,893,700.00	39,953,680.58	30,817,656.49
	句容宝碧房地产开发有限公司	32,506,480.00	32,506,480.00	36,286,480.00	34,073,128.05
	成都望浦励成房地产开发有限公司	29,022,385.50		28,889,803.66	
	南京鑫轩房地产开发有限公司	26,843,091.37			
	上海凯跃置业有限公司	21,983,499.56		21,983,499.56	
	绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	21,709,010.19		17,663,434.24	
	武汉东原天成投资有限公司	11,529,000.00		11,529,000.00	
	新津帛锦房地产开发有限公司	11,072,664.90		14,312,664.90	
	重庆阅辰鑫企业管理咨询有限公司	10,232,281.11		10,232,281.11	
	成都德信东毅置业有限公司	10,225,466.27		4,868,293.60	
	重庆励东融合房地产开发有限公司	5,748,625.46	3,801,251.03	5,748,625.46	3,801,251.03
	重庆东瀚发企业管理咨询有限公司	5,080,000.00		5,080,000.00	
	重庆东垠源房地产开发有限公司	3,069,807.69		2,614,485.39	
	绵阳泛太亚房地产开发有限公司	2,300,000.00		2,300,000.00	
	武汉东原长天房地产开发有限公司	2,180,075.00		2,180,075.00	
	重庆伍拾陆文化旅游发展有限公司	1,244,000.00	1,244,000.00	1,564,000.00	
	跃升（上海）经济发展有限公司	1,000,000.00			

	重庆东博智合房地产开发有限公司	861,917.81		753,753.42	
	重庆旭原天澄物业管理有限公司	812,470.74	2,114.80	812,470.74	2,205.50
	绵阳满赞家居科技有限公司	807,924.18		605,952.30	
	杭州南光置业有限公司	793,085.72	134.77	128,886.08	3,222.28
	重庆睿丰致元实业有限公司	626,924.54		10,874.54	
	山东东原智慧城市服务有限公司	396,926.55	10,698.39	566,337.08	15,919.19
	苏州禾超企业管理咨询有限公司	302,000.00		302,000.00	
	满赞家居科技(武汉)有限公司	263,200.14		217,311.91	
	成都龙兴东原物业服务服务有限公司	187,206.61	5,045.80	187,206.61	5,262.20
	重庆至元成方房地产开发有限公司	139,326.83		140,523.83	
	西安世元申川置业有限公司	124,360.63		124,360.63	
	郑州励川房地产开发有限公司	80,263.93	15,436.54	80,263.93	14,670.08
	武汉迪马创聚场科技企业孵化器有限公司	74,310.89			
	成都九联东原城市管理服务有限公司	63,049.97	1,699.39	63,049.97	1,772.27
	杭州迪睿实业有限公司	56,191.08			
	成都市锦创玺悦商贸有限公司	49,000.00		49,000.00	
	重庆市慧炬园区运营管理有限公司	27,617.00			
	重庆南方迪马专用车股份有限公司	25,252.21			
	重庆东锦商业管理有限公司	12,972.00		14,134.00	313.75
	深圳迪润实业有限公司	6,240.85			
	重庆迪星天科技有限公司	4,132.08		4,132.08	
	上海迪宁实业有限公司	3,741.00			
	崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	3,333.00		3,333.00	
	成都津同置业有限公司	3,000.00			
	重庆宝旭商业管理有限公司	2,860.42		2,000.00	
	重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	27.41		27.41	
	成都益丰天成置业有限公司			26,211,707.73	5,354,736.66

	西安东原奥晖物业服务有 限公司			1,714.59	48.2
	杭州临盛置业有限公司	-		4,612,808.53	
	杭州宸盛置业有限公司	-		386,697.51	
	浙江东臻物业管理有限公 司			688.24	19.35

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	苏州睿升房地产开发有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
	重庆旭原天澄物业管理有限公司		5,126,999.96
	重庆盛资房地产开发有限公司	2,048,682.00	2,048,682.00
	重庆迪星天科技有限公司	2,498,744.41	2,024,854.41
	重庆东锦商业管理有限公司	104,247.21	104,247.21
	武汉迪马创聚场科技企业孵化器有限公司	96,566.00	
	重庆南方迪马专用车股份有限公司	65,985.00	
其他应付款			
	杭州南光置业有限公司	779,993,708.91	801,440,419.23
	重庆融创东励房地产开发有限公司	439,546,506.17	427,374,316.46
	成都津同置业有限公司	430,773,925.71	427,556,425.71
	重庆至元成方房地产开发有限公司	419,256,196.64	421,336,434.10
	新津帛锦房地产开发有限公司	286,883,767.11	276,669,034.65
	西安世元申川置业有限公司	285,769,363.23	291,989,363.23
	重庆东垠源房地产开发有限公司	253,516,792.00	254,229,507.16
	杭州励东房地产开发有限公司	244,002,500.00	222,502,500.00
	南京东之合房地产开发有限公司	203,650,301.25	203,650,301.25
	绵阳泛太亚房地产开发有限公司	196,588,870.75	196,588,870.75
	苏州睿升房地产开发有限公司	185,513,969.72	180,341,758.42
	重庆东钰金房地产开发有限公司	151,762,000.01	151,928,474.58
	成都益丰天澈置业有限公司	144,750,807.90	145,750,807.90
	四川双马绵阳新材料有限公司	131,645,162.52	131,645,162.52
	成都望浦励成房地产开发有限公司	113,924,296.76	112,256,874.57
	苏州长天房地产开发有限公司	97,377,945.32	91,167,407.00
	重庆东博智合房地产开发有限公司	92,992,679.72	114,785,613.88
	上海励治房地产开发有限公司	83,475,000.00	83,475,000.00
	苏州禾超企业管理咨询有限公司	82,776,868.80	82,776,868.80
	苏州盛乾房地产开发有限公司	76,838,434.68	72,383,435.00
	和县孔雀城房地产开发有限公司	61,232,049.92	61,232,049.92
	重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	60,348,973.35	59,853,973.35
	重庆绿地东原房地产开发有限公司	58,771,419.92	15,000,000.00
	重庆盛东骏和房地产开发有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00
	重庆盛尊房地产开发有限公司	46,490,199.96	44,357,599.96
	苏州睿致房地产开发有限公司	31,665,210.00	31,665,210.00
	许昌金耀房地产有限公司	26,613,212.00	26,665,329.19
	崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	23,996,383.89	26,138,944.29

南京骏原房地产开发有限公司	23,134,902.60	22,208,130.64
武汉东原天成投资有限公司	21,707,361.77	21,707,361.77
武汉东原长天房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
天津东贝安企业管理合伙企业（有限合伙）	18,374,924.56	11,698,561.10
珠海市励川房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	18,195,170.81	17,262,214.35
苏州致方房地产开发有限公司	17,709,515.00	16,707,515.00
杭州宸睿置业有限公司	15,270,000.00	15,270,000.00
珠海市集远房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	11,432,069.46	20,916,815.03
太仓永庆置业有限公司	11,019,294.38	
成都市美崇房地产开发有限公司	9,767,781.10	3,467,781.10
苏州东利房地产开发有限公司	7,870,945.47	
郑州东卓企业管理中心（有限合伙）	7,361,059.52	7,315,462.12
天津宁盛益辉咨询合伙企业（有限合伙）	5,356,830.87	1,673,283.22
天津东毅安企业管理合伙企业（有限合伙）	5,223,562.42	4,991,697.26
郑州励川房地产开发有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
天津原成卓智企业管理合伙企业（有限合伙）	4,362,202.92	4,090,685.36
天津丽质企业管理合伙企业（有限合伙）	4,080,421.84	1,804,122.44
珠海市东麓房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	4,033,938.42	4,210,635.41
重庆壹盛迪企业管理合伙企业（有限合伙）	3,153,055.51	3,153,055.51
珠海市乐睿房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	3,015,243.70	4,988,076.42
珠海市睿升毅丰房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	2,871,056.07	2,870,824.82
昆明高新东原智慧城市服务有限公司	2,400,000.00	2,400,000.00
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	2,308,915.49	2,300,000.00
杭州睿成房地产开发有限公司		67,566,655.48
天津东津企业管理合伙企业（有限合伙）	2,148,916.64	2,148,916.64
迪盛咨询（天津）有限公司	1,997,457.00	1,170,819.00
天津乐睿房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	1,607,230.24	1,963,030.73
上海莘齐实业有限公司	1,469,800.00	11,469,800.00
重庆励东融合房地产开发有限公司	1,335,749.39	1,335,749.39
重庆东锦商业管理有限公司	1,410,678.70	896,557.11
天津宝赢腾晟企业管理合伙企业（有限合伙）	1,199,156.93	2,534,501.53
天津毅安励升企业管理合伙企业（有限合伙）	1,101,500.00	1,101,500.00
重庆盛部企业管理有限公司	1,000,000.00	
重庆市慧炬园区运营管理有限公司	1,000,000.00	
东原致新（上海）城市更新建设有限公司	1,950,000.00	
句容宝碧房地产开发有限公司	841,050.90	
上海旺原企业管理中心（有限合伙）	531,317.00	536,977.00
珠海东睿商业信息合伙企业（有限合伙）	486,000.00	
重庆迪星天科技有限公司	457,329.42	457,329.42
珠海横琴盛东投资合伙企业（有限合伙）	346,657.56	173,337.00
山东东原智慧城市服务有限公司	140,789.54	91,096.31
天津盛旺源咨询合伙企业（有限合伙）	138,062.79	138,062.79
河南荣田房地产开发有限公司	77,746.38	77,746.38
重庆盛益辉企业管理合伙企业（有限合伙）	74,985.41	3,704,444.90
天津原成卓智咨询合伙企业（有限合伙）	45,331.20	1,421,961.12
满赞家居科技（武汉）有限公司	45,098.00	45,098.00
上海东碧房地产开发有限公司	43,391.05	43,391.05
苏州滨原房地产开发有限公司	5,111.00	4,500.00

	重庆宝旭商业管理有限公司	4,820.44	4,820.44
	绵阳满赞家居科技有限公司	3,538.64	
	重庆迪普特智慧科技有限公司		2,070,848.17
	天津原启睿成企业管理合伙企业（有限合伙）		1,778,182.22
	天津融誉晟捷企业管理合伙企业（有限合伙）		511,108.36
	成都益丰天成置业有限公司		223,314.58
	成都龙兴东原物业服务有限公司		34,750.00
	珠海市天澈房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）		20,715.07
	珠海朗阅企业管理合伙企业（有限合伙）		4,153,152.64
	杭州滨禹企业管理有限公司		16,351,643.00
合同负债			
	重庆东锦商业管理有限公司	151,002.86	114,245.09
	重庆迪星天科技有限公司		64,601.77
	重庆宝旭商业管理有限公司		27,522.94
	杭州睿成房地产开发有限公司		1,817.91

(3). 其他项目

适用 不适用

7、 关联方承诺

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十五、 股份支付**1、 各项权益工具**

适用 不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 本期股份支付费用

适用 不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

十六、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 截止本财务报告期末，本公司尚有已签订合同但未支付的土地出让金支出共计 769,773,650.49 元；截至本财务报告出具日，上述尚未支付的土地出让金余额为 769,773,650.49 元。

(2) 公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保事项说明如下：

本公司及下属房地产经营子公司按照房地产经营惯例为商品房购房人提供按揭担保，担保类型为阶段性担保和全程担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；全程担保的担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止。截止 2023 年 12 月 31 日，本公司提供的阶段性担保的按揭贷款本金金额【807,638.45】万元，未有承担全程担保的情况。

在上述购房者按揭担保中，公司承担的担保责任时间较短，在购房人取得所购住房的《房地产权证》等相关证件后，公司的担保责任也随之解除。由于公司的开发项目均履行了有关法定程序，购房人办理相关权属证照不存在法律障碍。根据往年的情况，本公司不存在由于上述担保连带责任而发生重大损失的情形，因此上述担保事项将不会对本公司财务状况造成重大影响。与关联方相关的承诺事项详见本附注“十四、关联方及关联交易”部分相应内容。

(3) 本公司需要披露的其他重大承诺事项

截止 2023 年 12 月 31 日止，本公司子公司北京迪马工业有限公司已经向客户开具的履约保函和预付款保函等各类保函的保证金余额为人民币 2,000,000.00 元。

截止 2023 年 12 月 31 日止，本公司子公司重庆迪马工业有限责任公司已经向客户开具的履约保函和预付款保函等各类保函的保证金余额为人民币 28,243,176.06 元。

截止 2023 年 12 月 31 日止，本公司子公司重庆达航工业有限公司已经向客户开具的履约保函和预付款保函等各类保函的保证金余额为人民币 408,867.00 元。

截止 2023 年 12 月 31 日止，本公司子公司绵阳创图商贸有限公司已经向客户开具的履约保函和预付款保函等各类保函的余额为人民币 4,251,946.64 元。

截止 2023 年 12 月 31 日止，本公司子公司绵阳鸿山房地产开发有限公司已经向客户开具的履约保函和预付款保函等各类保函的余额为人民币 2,450,000.00 元。

截止 2023 年 12 月 31 日止，本公司子公司绵阳睿成毅升置业有限公司已经向客户开具的履约保函和预付款保函等各类保函的余额为人民币 5,000,000.00 元。

截止 2023 年 12 月 31 日止，本公司子公司绵阳益丰天合置业有限公司已经向客户开具的履约保函和预付款保函等各类保函的余额为人民币 1,000,000.00 元。

截止 2023 年 12 月 31 日止，本公司子公司盱眙兆科房地产开发有限公司已经向客户开具的履约保函和预付款保函等各类保函的余额为人民币 6,979,700.00 元。

截止 2023 年 12 月 31 日止，本公司子公司重庆泰之睿建筑工程有限公司已经向客户开具的履约保函和预付款保函等各类保函的余额为人民币 1,468,528.20 元。

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

1、 资产负债表日存在的重要或有事项

本公司所售专用汽车系在外购底盘车的基础上改装而成，通常情况下本公司对所售产品自用户购车之日起一年且行驶 25,000 公里内的改装部分出现的质量故障实行“三包”（车辆未改装的部分出现的质量故障，由底盘车生产厂实行“三包”）。由于目前所售车辆实行“三包”实际发生费用较小，本公司仅按实际发生额计入当期损益。

2、其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1) 成都德信东毅置业有限公司(债务人)与乐山市商业银行股份有限公司成都分行(债权人)签订了协议金额为14,000.00万元的借款协议,本公司为该协议金额的100.00%部分(即14,000.00万元)提供不可撤销的连带责任保证担保,并签订了保证协议;同时,本公司之控股子公司成都东煜盛置业有限公司以其持有成都德信东毅置业有限公司50%的股权为债务人在借款协议项下的债务提供质押担保,并签署了股权质押协议。协议担保金额14,000.00万元。截止本报告期末,担保余额为14,000.00万元。

(2) 成都津同置业有限公司(债务人)与上海浦东发展银行股份有限公司成都分行(债权人)签订了金额为120,000.00万元的借款协议,本公司为该协议金额的50%(即60,000.00万元)提供不可撤销的连带责任保证担保,并签订了保证协议。协议担保金额为60,000.00万元,截止本报告期末,担保余额为12,650.00万元。

(3) 成都望浦励成房地产开发有限公司(债务人)与中国农业银行股份有限公司成都金牛支行(债权人)签订了金额为32,000.00万元的借款协议,本公司为该协议金额的100.00%(即32,000.00万元)提供不可撤销的连带责任保证担保,并签订了保证协议。协议担保金额32,000.00万元,截止本报告期末,担保余额为10,800.00万元。

(4) 成都益丰天澈置业有限公司(债务人)与中国农业银行股份有限公司成都天府新区分行(债权人)签订了金额为46,000.00万元的借款协议,本公司为该协议金额的100%(即46,000.00万元)提供不可撤销的连带责任保证担保,并签订了保证协议。协议担保金额为46,000.00万元,截止本报告期末,担保余额为9,800.00万元。

(5) 新津帛锦房地产开发有限公司(债务人)与浙商银行股份有限公司成都分行(债权人)签订了协议金额为65,000.00万元的借款协议,本公司为该协议金额的100.00%部分(即65,000.00万元)提供不可撤销的连带责任保证担保,并签订了保证协议;同时,本公司之控股子公司成都睿至天同置业有限公司以其持有新津帛锦房地产开发有限公司50%的股权为债务人在借款协议项下的债务提供质押担保,并签署了股权质押协议;本公司之全资子公司成都东原海纳置业有限公司、成都荣元圣和置业有限公司分别以其持有的地下车位为债务人在借款协议项下的债务提供抵押担保,并签署了抵押协议。协议担保金额65,000.00万元。截止本报告期末,担保余额为16,000.00万元。

(6) 南京东之合房地产开发有限公司(债务人)与南京银行股份有限公司南京分行、南京银行股份有限公司南京紫东支行、中国农业银行股份有限公司南京建邺支行、兴业银行股份有限公司南京红山路支行(债权人)签订了金额为100,000.00万元的借款协议,本公司为该协议金额的33.00%提供连带责任保证担保,并出具了相关承诺。截止本报告期末,担保余额为19,800.00万元。

(7) 河南荣田房地产开发有限公司(债务人)与中国建设银行股份有限公司郑州铁路支行(债权人)签订了金额为130,000.00万元的借款协议,本公司为该协议金额的50.00%(即65,000.00万元)提供不可撤销的连带责任保证担保,并签订了保证协议,协议担保金额65,000.00万元,截止本报告期末,担保余额为41656.67万元。

(8) 南京骏原房地产开发有限公司(债务人)与中国工商银行股份有限公司南京新港支行、华商银行深圳科技园支行(债权人)签订了金额为100,000.00万元的借款协议,本公司控股子公司南京泰裕置业有限公司以其持有的债务人50%的股权为该协议金额的100.00%提供股权质押,并签署了股权质押协议;本公司之全资子公司东原房地产开发集团有限公司为该协议金额的100.00%提供不可撤销的连带责任保证担保,并签订了保证协议。协议担保金额100,000.00万元,截止本报告期末,担保余额为41,483.00万元。

(9) 苏州东利房地产开发有限公司(债务人)与江苏苏州农村商业银行股份有限公司吴中支行(债权人)签订了金额为1,867.58万元的借款协议,本公司全资子公司苏州茂方企业管理咨询有限公司为该协议金额的51.00%(即952.47万元)提供不可撤销的连带责任保证担保,并签订了保证协议。协议担保金额为952.47万元,截止本报告期末,担保余额952.47万元。

(10) 太仓永庆置业有限公司(债务人)与杭州富阳锦石股权投资合伙企业(有限合伙)(债权人)签订了金额为30,200.00万元的借款协议,本公司为该协议金额的33%(即9,966.00万元)提供不可撤销的连带责任保证担保,并签订了保证协议;同时,本公司之控股子公司上海

东悦实业有限公司以其持有上海凯跃置业有限公司 33%的股权为债务人在借款协议项下的债务提供质押担保，并签署了股权质押协议。协议担保金额为 9,966.00 万元，截止本报告期末，担保余额为 4,579.08 万元。

(11) 武汉业锦房地产开发有限公司（债务人）与中国建设银行股份有限公司武汉省直支行（债权人）签订了金额为 120,000.00 万元的借款协议，本公司之全资子公司东原房地产开发集团有限公司为该协议金额的 33.00%（即 39,600.00 万元）提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议，协议担保金额 39,600.00 万元。截止本报告期末，担保余额为 9,817.50 万元。

(12) 武汉业硕房地产开发有限公司（债务人）与平安银行股份有限公司武汉分行（债权人）签订了协议金额为 80,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 33.00%部分（即 26,400.00 万元）提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议；同时，本公司之控股子公司武汉东原长睿房地产开发有限公司以其持有债务人 33%的股权为债务人在借款协议项下的债务提供质押担保，并签署了股权质押协议。协议担保金额 26,400.00 万元。截止本报告期末，担保余额为 8,728.17 万元。

(13) 重庆东垠源房地产开发有限公司（债务人）与华夏银行股份有限公司重庆分行（贷款人、受托人）、重庆丝路融资担保有限责任公司（委托人）签订了合同金额为 3,000.00 万元的借款协议，本公司之全资子公司东原房地产开发集团有限公司为该协议金额的 50.00%部分（即 1,500.00 万元）提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议。协议担保金额 1,500.00 万元，截止本报告期末，担保余额为 1,500.00 万元。

(14) 重庆东垠源房地产开发有限公司（债务人）与重庆沙坪坝交通实业有限公司（债权人）签订了合同金额为 6,020.00 万元的借款协议，本公司之全资子公司重庆东之澄企业管理咨询咨询有限公司以其持有的地下车位为债务人在借款协议项下的债务提供抵押担保，并签署了抵押协议。协议担保金额 6,020.00 万元，截止本报告期末，担保余额为 6,020.00 万元。

(15) 重庆东钰金房地产开发有限公司（债务人）与兴业银行股份有限公司重庆分行（债权人）签订了金额为 30,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 49.9%（即 14,970.00 万元）提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议，协议担保金额为 14,970.00 万元。截止本报告期末，担保余额为 6,699.48 万元。

(16) 重庆融创东励房地产开发有限公司（债务人）与上海浦东发展银行股份有限公司重庆分行（债权人）签订了协议金额为 75,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 49.00%部分（即 36,750.00 万元）提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议；同时，本公司之控股子公司重庆东德励合企业管理咨询咨询有限公司以其持有债务人 49%的股权为债务人在借款协议项下的债务提供质押担保，并签署了股权质押协议，协议担保金额 36,750.00 万元；本公司之全资子公司云南原和房地产开发有限公司以其持有的地下车位为债务人在借款协议项下的债务提供抵押担保，并分别签署了抵押协议，协议担保金额为 1,300.00 万元。截止本报告期末，担保余额为 21,858.59 万元。

(17) 重庆融创东励房地产开发有限公司（债务人）与重庆沙坪坝交通实业有限公司（债权人）签订了金额为 7,000.00 万元的借款协议，本公司之全资子公司重庆东原宝境置业有限公司以其持有的地下车位通过网签备案的方式为债务人在借款协议项下的债务提供担保。截止本报告期末，担保余额为 7,000.00 万元。

(18) 重庆盛资房地产开发有限公司（债务人）与中信银行股份有限公司重庆分行、恒丰银行股份有限公司重庆分行（债权人）签订了金额为 95,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 31.7%（即 30,115.00 万元）提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议，协议担保金额为 30,115.00 万元。截止本报告期末，担保余额为 20,161.20 万元。同时，本公司之控股子公司重庆励德之方实业有限公司以其持有债务人 31.7%的股权作为质押，为债务人在前述借款协议项下的全部债务提供质押担保，截止本报告期末，担保余额为 63,600.00 万元。

3、截至本报告期末，本公司未决诉讼中之重大诉讼（或仲裁）基本情况 公司作为原告的诉讼事项

(1) 重庆泰之睿诉绵阳鸿远领悦的建设工程施工合同纠纷案

重庆泰之睿与绵阳鸿远领悦（下称“绵阳鸿远”）就青义项目二期签订工程施工合同。现重庆泰之睿认为工程已完成结算，绵阳鸿远未在约定的期限内足额支付工程款，故起诉要求绵阳鸿远支付未付工程款及逾期利息（诉讼涉及金额为 5,587.00 万元），并确认建设工程款优先受偿权。绵阳市涪城区人民法院已受理本案。

本案泰之睿已于 2023 年 5 月 15 日撤诉。

(2) 东原房地产开发集团有限公司诉绿地控股集团有限公司、绿地控股集团股份有限公司、绿地集团重庆置业有限公司、重庆绿地申浦、重庆绿地申润损害公司利益责任纠纷案

东原房地产开发集团有限公司与绿地控股集团有限公司签订《重庆市北部新区经开园都陡溪片区 B17 路东侧地块合作开发协议》，约定成立项目公司重庆绿地东原进行合作开发，根据合作开发协议约定，项目公司由绿地控股集团有限公司全权负责经营，并由其委派项目公司董事长、总经理、财务经理。后东原房地产开发集团有限公司发现绿地控股集团有限公司未经同意，私自占用重庆绿地东原资金人民币 13,244.15 万元，且占用时间较长。东原房地产开发集团有限公司向第三人公司监事提出上述违法情形后，公司监事未提起诉讼，为此，东原房地产开发集团有限公司代表重庆绿地东原提起诉讼，以维护该公司合法权益。诉讼请求：1）、被告返还占用重庆绿地东原的资金，并共同赔偿占用资金期间给该公司造成的资金占用损失；2）、被告承担连带责任；3）、被告承担本案全部诉讼费用。重庆市第一中级人民法院于 2022 年 8 月 30 日受理本案件，2023 年公司与绿地控股集团有限公司达成调解协议：协议主要内容如下：各方同意按照《调解协议》履行，即绿地控股集团有限公司、绿地集团重庆置业有限公司、重庆绿地申浦房地产开发有限公司、重庆绿地申润房地产开发有限公司于 2023 年 7 月 16 日前向重庆绿地东原房地产开发有限公司支付 43,771,419.92 元，于 2023 年 12 月 31 日前向重庆绿地东原房地产开发有限公司支付 29,241,427.14 元（其中 14,620,713.57 元可通过以物抵债的方式进行支付，在相关抵债资产办理过户登记后，视为甲方支付了相应的款项）。

(3) 东原房地产开发集团有限公司起诉安徽伟星置业有限公司商标侵权纠纷

东原房地产开发集团有限公司认为安徽伟星置业有限公司（以下简称“安徽伟星”）商标侵权，故起诉判令其停止侵害并赔偿我司损失及维权合理开支（诉讼涉及金额为 1,007.00 万元）。本案于 2023 年 2 月收到安徽省高级人民法院的终审判决：维持原判，即被告安徽伟星置业有限公司侵权行为成立，应赔偿东原集团经济损失及维权合理开支共计 120 万元，并承担相应的案件受理费。

公司作为被告的诉讼事项

(1) 公司与襄阳华侨城文旅发展有限公司其他合同纠纷案

襄阳华侨城文旅发展有限公司（以下简称为“华侨城文旅发展”）认为，华侨城文旅发展与武汉东原益辉房地产开发有限公司（以下简称为“东原益辉”）于 2021 年 7 月 29 日签署有关襄阳文城实业发展有限公司 20%股权转让之《产权交易合同》。现华侨城文旅发展认为东原益辉未能在《产权交易合同》约定的期限内足额支付股权转让款，故起诉要求东原益辉支付包括剩余股权转让款以及违约金等相关费用（诉讼涉及金额为 24,000.00 万元），并要求其他相关方就此承担相应责任。襄阳市中级人民法院已受理本案，后经管辖权异议，案件移送至武汉市中级人民法院。资产负债表日后收到法院判决，判决内容如下：1）、被告武东原益辉于本判决日起十日内向原告华侨城文旅发展支付产权转让款 1,887,38,513 及截止 2021 年 12 月 27 日的利息、违约金共计 6,083,640.64 元；自 2021 年 12 月 28 日至本判决所确定的产权转让款支付完毕之日止的违约金，以 188738513 元为基数，按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率 4 倍计算；2）、驳回原告华侨城文旅发展的其他诉讼请求。

(2) 桐乡市安豪投资管理有限公司诉昆明东维等四家公司的权益纠纷案

桐乡市安豪投资管理有限公司（下称“桐乡安豪”）认为，该公司曾与被申请人昆明东维（下称“昆明东维”）等四家公司签署股权以及借款融资合作协议，约定桐乡安豪取得昆明东乾（下称“昆明东乾”）20%股权后，向昆明东维提供借款，借款到期后，昆明东维应予以偿还，同时昆明东新（下称“昆明东新”）需回购其持有的昆明东乾股权。现桐乡安豪认为昆明东维在该笔股权及借款融资合作项下有到期款项未能偿还，故其申请昆明东维履行偿还包括借款本金以及违约金在内的义务；申请昆明东新履行股权回购义务（仲裁涉及金额为 66,140.00 万元）；并

申请其他被申请人承担相应担保责任等。上海仲裁委员会已受理本案。资产负债表日后收到上海仲裁委裁决书（2023）沪仲案字第 0109 号，主要裁决如下：1）第一被申请人于本裁决作出之日起十日内向申请人偿还借款本金人民币 481,000,000 元。2）第一被申请人于本裁决作出之日起十日内向申请人支付罚息和违约金，以应付未付款项人民币 481,000,000 元为基数，合计按年化利率 15.4% 计算，自 2022 年 6 月 16 日起算至该应付未付款项全部清偿之日。3）第一被申请人于本裁决作出之日起十日内向申请人支付因本案产生的律师费人民币 400,000 元、诉讼保全保险费用人民币 264,560 元、保全费人民币 5,000 元。4）申请人在上述第（一）至第（三）项裁决主文确定的债权范围内，有权对第二被申请人持有的第三被申请人 80% 股权折价、拍卖、变卖所得的价款享有优先受偿权。

（3）襄阳华侨城文旅发展有限公司诉襄阳文城实业发展有限公司的其他纠纷案

襄阳华侨城文旅发展（下称“襄阳华侨城”）与襄阳文城实业发展有限公司（下称“襄阳文城”）于 2017 年 7 月签署《借款协议》。现襄阳华侨城认为襄阳文城未在约定的期限内足额偿还借款，故起诉要求襄阳文城支付逾期借款、逾期利息及违约金，并承担案件律师费、诉讼费、财产保全费（诉讼涉及金额为 1,700 万元）。公司 2023 年收到判决书：判决如下：1）、被告襄阳文城实业发展有限公司于本判决生效之日起十日内给付原告襄阳华侨城文旅发展有限公司剩余利息 13,600,118.6 元及该款截止到 2021 年 11 月 30 日的逾期利息 167,840.4 元、利息首付款违约金 66,398.4 元，并给付以 13,600,118.6 元为基数自 2021 年 12 月 1 日起至清偿之日止按照同期 4 倍 LPR 计算的违约金；2）、被告襄阳华侨城于本判决生效之日起十日内给付原告襄阳华侨城因本案支出的律师费 20000 元；3、驳回原告襄阳华侨城其他诉讼请求。

（4）正太集团有限公司诉武汉东原天合、武汉东原睿丰房地产开发、重庆天合致方企业管理有限公司、东原房地产开发集团有限公司的建设工程施工合同纠纷案

正太集团有限公司（下称“正太集团”）认为，正太集团与武汉东原天合（下称“东原天合”）就武汉东原板桥项目 K2 地块工程一标段签署《总承包工程施工合同》。正太集团认为该工程已于 2019 年 12 月完成竣工验收备案，仍有部分款项及保修期届满部分尾款未支付，故其申请东原天合支付未付工程款及逾期利息（诉讼涉及金额为 4,200 万元）；要求武汉东原睿丰房地产开发、重庆天合致方企业管理有限公司、东原房地产开发集团有限公司对债务承担连带责任，并要求被告承担诉讼费。本案二审判决已出：1）武汉东原天合房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内向正太集团有限公司支付工程款 25919113.66 元及逾期利息（以 25919113.66 元为基数，按全国银行间同业拆借中心公布的市场报价利率，自 2023 年 7 月 27 日起计算至清偿之日止）；2）武汉东原睿丰房地产开发有限公司、武汉东原睿成投资有限公司、东原房地产开发集团有限公司对上述债务承担连带清偿责任；3）正太集团有限公司对其施工完成的武汉东原板桥项目 K2 地块工程一标段总承包工程折价或拍卖的价款在工程款 25919113.66 元的范围内享有优先受偿权；4）驳回正太集团有限公司的其他诉讼请求。如果未按判决规定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。一审案件受理费 245031 元、保全费 5000 元，由正太集团有限公司负担 78177 元，由武汉东原天合房地产开发有限公司负担 171854 元。二审案件受理费 242116.49 元，由正太集团有限公司负担 75702.72 元，由武汉东原天合房地产开发有限公司、武汉东原睿丰房地产开发有限公司、武汉东原睿成投资有限公司、东原房地产开发集团有限公司负担 166413.77 元。

（5）深圳联新投资管理有限公司与武汉迪马瑞景实业有限公司、重庆市迪马实业股份有限公司等公司的合同纠纷仲裁案

深圳联新认为，深圳联新与武汉迪马瑞景实业有限公司（下称“武汉迪马瑞景”）的供应商签署了《应收账款债权转让合同》，受让了相关供应商对武汉迪马瑞景的债权（下称“标的债权”）。标的债权到期后，武汉迪马瑞景未能及时足额偿付债务，深圳联新故发起仲裁，要求武汉迪马瑞景支付未清偿款项、承担违约责任以及深圳联新为实现债权所发生的费用（仲裁涉及金额为 1,461.00 万元），同时要求重庆市迪马实业股份有限公司等公司就此承担连带清偿责任。上海市仲裁委员会已受理本案。本案现已调解结案。

(6) 江苏双龙集团有限公司南京混凝土分公司诉重庆泰之睿的建设工程施工合同纠纷案

江苏双龙集团有限公司南京混凝土分公司（下称“江苏双龙”）认为，江苏双龙与重庆泰之睿（下称“重庆泰之睿”）就南京市雨花台项目签署了《混凝土采购合同》，现江苏双龙认为相关采购商品已交付，故其申请重庆泰之睿支付混凝土货款及逾期利息（诉讼涉及金额为 1,600.00 万元）。重庆市南岸区人民法院已受理本案。2024 年 1 月 10 日，泰之睿公司收重庆市南岸区人民法院一审民事判决书，判决泰之睿公司在判决书生效之日起 10 日内向江苏双龙支付货款 8169459.94 元、逾期利息（以 7497588.41 元为基数，从 2023 年 7 月 7 日起按照全国银行同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率计算资金占用利息至付清之日止）。2024 年 2 月，泰之睿公司收悉江苏双龙上诉状，本案上诉至重庆市第五中级人民法院。

(7) 杭州富阳锦石股权投资合伙企业（有限合伙）诉重庆市迪马实业股份有限公司的债权纠纷案

杭州富阳锦石股权投资合伙企业（有限合伙）（下称“杭州富阳锦石”）认为，杭州富阳锦石与苏州太仓项目项目公司签署了股权转让及融资借款协议（下称“融资协议”），为项目公司提供融资。迪马股份并与其签署担保协议，为项目公司在融资协议项下的还款义务承担 33% 的担保责任。杭州富阳锦石认为项目公司未能按照融资协议按时偿还融资款本息，现要求担保方重庆迪马在约定担保范围内履行代偿义务，并承担案件受理费、财产保全费（诉讼涉及金额为 9,553.64 万元）。杭州市上城区人民法院已受理本案，后以集中管辖申请移送重庆市第五中级人民法院，五中院已受理本案并于 2023 年 7 月 5 日第一次开庭。第一次开庭中增加诉讼请求“主张迪马就杭金投为实现债权所产生的律师费 78 万元及财产保险费 38335.82 元承担责任”，另追加太仓永庆置业有限公司及上海凯跃置业有限公司为本案当事人。2024 年 3 月 27 日收到一审判决：1) 被告重庆市迪马实业股份有限公司于本判决生效之日起十五日内偿还原告杭州富阳锦石股权投资合伙企业(有限合伙)借款本金 88,440,000 元、利息 2,681,601.03 元，并支付原告逾期利息（以借款本金 1.3524 亿元为基数，自 2022 年 10 月 26 日起按年利率 15.4% 计算至 2023 年 3 月 9 日；以借款本金 1.3 亿元为基数，自 2023 年 3 月 10 日起按年利率 15.4% 计算至借款还清之日止；以借款本金 1.38 亿元为基数，自 2022 年 10 月 26 日起按日利率万分之三计算利息至借款还清之日止）x33%；2) 被告重庆市迪马实业股份有限公司于本判决生效之日起十五日内支付原告杭州富阳锦石股权投资合伙企业(有限合伙)律师费 780,000 元、财产保全担保费用 38,005.82 元；3) 驳回原告杭州富阳锦石股权投资合伙企业(有限合伙)的其他诉讼请求。

(8) 深圳联新投资管理有限公司与重庆泰之睿、重庆市迪马实业股份有限公司等公司的合同纠纷仲裁案

深圳联新投资管理有限公司（以下简称深圳联新）认为，深圳联新与重庆泰之睿（下称“重庆泰之睿”）的供应商签署了《应收账款债权转让合同》，受让了相关供应商对重庆泰之睿的债权（下称“标的债权”）。标的债权到期后，重庆泰之睿未能及时足额偿付债务，深圳联新故发起仲裁，要求重庆泰之睿支付未清偿款项、承担违约责任以及深圳联新为实现债权所发生的费用（仲裁涉及金额为 6,638.52 万元），同时要求重庆市迪马实业股份有限公司等公司就此承担连带清偿责任。上海市仲裁委员会已受理本案。

(9) 大成科创基础建设股份有限公司诉武汉东原润丰的建设工程施工合同纠纷案

大成科创基础建设股份有限公司（下称“大成科创”）认为，大成科创与武汉东原润丰（下称“武汉东原润丰”）就胜利项目 K2 地块签署了《武汉东原胜利项目 K2 地块二期试桩工程施工合同》、《武汉东原胜利项目 K2 地块二期桩基工程施工合同》、《武汉东原胜利项目 K2 地块二期基坑支护工程施工合同》，相关工程已通过竣工验收、质量合格，故其申请武汉东原润丰支付工程款及资金占用费，对案涉工程享有工程价款优先受偿权，并承担案件律师费、诉讼费、鉴定费、财产保全费（诉讼涉及金额为 3,000.00 万元）。本案二审判决已出：1) 武汉东原润丰房地产开发有限公司于本判决生效之日起十五日内向原告大成科创建设集团股份有限公司支付工程款 12277859.86 元；2) 被告武汉东原润丰房地产开发有限公司于本判决生效之日起十五日内向原告大成科创建设集团股份有限公司支付利息（利息按本金 12277859.86 元，从 2022 年 11 月 11 日起按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算至该款项付清之日

止)。3) 驳回原告大成科创建集团股份有限公司的其他诉讼请求。案件受理费 156214 元, 由原告大成科创建集团股份有限公司负担 60747 元, 被告武汉东原润丰房地产开发有限公司负担 95467 元; 鉴定费 364400 元, 由原告大成科创建集团股份有限公司负担 182200 元, 被告武汉东原润丰房地产开发有限公司负担 182200 元。二审受理费 156214 元, 由大成科创负担 60747 元, 武汉东原润丰房地产开发有限公司负担 95467 元。

(10) 深圳联新投资管理有限公司与重庆绿泰园林装饰工程有限公司、重庆市迪马实业股份有限公司等公司的合同纠纷仲裁案

深圳联新投资管理有限公司(以下简称深圳联新)认为, 深圳联新与重庆绿泰园林装饰工程有限公司(下称“重庆绿泰”)的供应商签署了《应收账款债权转让合同》, 受让了相关供应商对重庆绿泰的债权(下称“标的债权”)。标的债权到期后, 重庆绿泰未能及时足额偿付债务, 深圳联新故发起仲裁, 要求重庆绿泰支付未清偿款项、承担违约责任以及深圳联新为实现债权所发生的费用(诉讼涉及金额为 1,020.00 万元), 同时要求重庆市迪马实业股份有限公司等公司就此承担连带清偿责任。上海市仲裁委员会已受理本案。

(11) 深圳联新投资管理有限公司诉武汉东原润丰、重庆市迪马实业股份有限公司、昆明东维的合同纠纷案

深圳联新投资管理有限公司(下称“深圳联新”)认为, 深圳联新曾与武汉东原润丰(下称“武汉东原润丰”)的部分供应商签署《应收账款债权转让合同》, 受让了相关供应商对武汉东原润丰的债权(下称“标的债权”)。标的债权到期后, 武汉东原润丰未能及时足额偿付债务, 故起诉要求武汉东原润丰支付未清偿款项并承担违约责任(诉讼涉及金额为 1,491.30 万元), 同时要求重庆市迪马实业股份有限公司、昆明东维就此承担连带清偿责任。武汉市洪山区人民法院已受理本案。本案现已审理终结, 判决后和解。

(12) 张军诉武汉东原润丰的建设工程施工合同纠纷案

张军诉称, 中信国安建工集团有限公司与第三人王林、章诚、刘承波签订《中信国安建工集团有限公司事业合伙经营协议》, 约定以合伙经营的方式设立中信国安集团有限公司华中分公司, 后中信国安建工集团有限公司承接胜利村项目 K3 项目土建及安装总承包工程; 张军与三人王林、章诚、刘承波签订《授权书》, 王林、章诚、刘承波授权其以包工包料、自筹资金、独立核算、自负盈亏的方式实际经营胜利村项目 K3 项目, 因武汉东原润丰未及时足额支付工程款导致其投入无法收回, 遂起诉主张其为案涉项目实际施工人, 要求武汉东原润丰直接向其支付工程款、逾期利息及违约金, 并承担案件诉讼费、鉴定费、保险费、财产保全费等(诉讼涉及金额为 3,500.00 万元)。武汉市洪山区人民法院已受理本案。原告张军已撤诉。

(13) 卢肖军诉重庆泰之睿、衢州东锦的建设工程施工合同纠纷案

卢肖军与重庆泰之睿建筑工程有限公司(下称“重庆泰之睿”)就衢州龙游项目签订工程施工合同。现卢肖军认为工程已于 2022 年 11 月完成结算, 重庆泰之睿未在约定的期限内足额支付工程款, 故起诉要求重庆泰之睿支付未付工程款及逾期利息, 并由衢州东锦承担连带责任(诉讼涉及金额为 1,629.00 万元)。衢州市龙游县人民法院已受理本案。本案现已审理终结, 原告卢肖军已撤诉。

(14) 中国农业银行股份有限公司成都金牛支行诉成都鸿望、成都望浦励成、重庆市迪马实业股份有限公司的债权纠纷案

中国农业银行股份有限公司成都金牛支行(下称“农行金牛支行”)与成都鸿望(下称“成都鸿望”)、成都望浦励成(下称“成都望浦”)分别就郫都 57 亩、郫都 35 亩签署项目借款合同, 迪马股份为此签署了保证合同。农行金牛支行认为前述项目借款已到期, 成都鸿望、成都望浦未足额偿还借款, 故其起诉借款方偿还借款本息及诉讼费(诉讼涉及金额为 10,800.00 万元)、相关担保方对借款偿还义务承担连带责任, 并要求实现上述郫都项目抵押权。成都金融法院已受理本案。本案一审判决已出, 判决 1)、成都望浦励成房地产开发有限公司于本判决生效后十日内偿还原告中国农业银行股份有限公司成都金牛支行借款本金 10800 万元、期内利息

2359350 元、罚息、复利。2)、被告花样年集团(中国)有限公司、重庆市迪马实业股份有限公司对被告成都望浦励成房地产开发有限公司上列第一项支付义务承担连带清偿责任 3)、被告成都望浦励成房地产开发有限公司对被告成都望浦励成房地产开发有限公司上列第一项支付义务承担共同清偿责任;4)、原告中国农业银行股份有限公司成都金牛支行就第一项债权,对被告成都望浦励成房地产开发有限公司提供的抵押物即坐落于成都市郫都区犀浦镇龙吟村七社、蔬菜三队不动产【不动产登记证明号:川(2020)郫都区不动产证明第 0016351 号】享有优先受偿权。该案已提起上诉,一审判决未生效。

(15) 深圳联新投资管理有限公司与杭州东望、重庆市迪马实业股份有限公司等 5 家公司的合同纠纷仲裁案

深圳联新投资管理有限公司(以下简称“深圳联新”)认为,深圳联新与杭州东望(下称“杭州东望”)的供应商签署了《应收账款债权转让合同》,受让了相关供应商对杭州东望的债权(下称“标的债权”),迪马股份以及昆明东维等 4 家公司均作为共同债务人加入债务。标的债权到期后,杭州东望未能及时足额偿付债务,深圳联新故发起仲裁,要求杭州东望支付未清偿款项、承担违约责任以及支付深圳联新为实现债权所发生的费用(仲裁涉及金额为 5,274.25 万元),同时要求迪马股份等相关债务加入方承担连带清偿责任。上海仲裁委员会已受理本案。

(16) 上海深港混凝土有限公司诉重庆泰之睿、重庆睿致天澈企业管理咨询有限公司的建设工程施工合同纠纷案

上海深港混凝土有限公司(以下简称“上海深港”)与重庆泰之睿就奉贤区庄行项目签订工程施工合同,重庆睿致天澈企业管理咨询有限公司(以下简称“重庆睿致”)签署保证合同。现上海深港认为工程已完成结算,重庆泰之睿未在约定的期限内足额支付工程款,故起诉要求重庆泰之睿支付未付工程款及违约金、律师费(诉讼涉及金额为 1,363.25 万元),相关方承担连带担保责任。重庆市南岸区人民法院已受理本案。现上海深港已撤诉。

(17) 绵阳科技城人才发展集团有限责任公司诉成都东长睿置业有限公司、重庆市迪马股份有限公司、绵阳东原成方置业有限公司等 5 家公司的股权转让纠纷案

绵阳科技城人才发展集团有限责任公司(以下简称“绵阳科技城”)与成都东长睿置业有限公司(以下简称“成都东长睿”)就绵阳 190 亩项目签署股权转让协议;与绵阳东原成方置业有限公司(以下简称“绵阳东原”)等公司就此签署抵押协议;并同时与迪马股份签署担保协议。绵阳科技城认为成都东长睿未按约定支付股权交易价款,故起诉要求其支付未付股权转让款及利息、违约金、律师费;同时承担诉讼费、保全费、保全保险费及公告费等费用(诉讼涉及金额为 31,119.83 万元);要求实现抵押权;同时并要求相关担保方承担连带清偿责任。绵阳市中级人民法院已受理本案。该案一审判决尚未出具,仍在庭审中。

(18) 无锡金城幕墙装饰工程有限公司诉南京睿成的建设工程施工合同纠纷案

无锡金城幕墙装饰工程有限公司(下称“无锡金城”)与南京睿成(下称“南京睿成”)于 2018 年 9 月签署了《南京东原燕山路 98 号项目幕墙工程施工合同》。现无锡金城起诉要求南京睿成支付未付工程款及逾期利息,退还投标保证金并承担诉讼费、财产保全费(诉讼涉及金额为 1,454.00 万元)。南京建邺区人民法院已受理本案。因双方就工程结算价款争议较大,需启动司法造价鉴定,原告于 2023 年 9 月 18 日撤诉,法院于 2023 年 9 月 27 日送达撤诉裁定。后原告又于 2023 年 10 月 30 日重新立案,目前该案处于诉前调解阶段。

(19) 浙江中南建设集团诉西安东卓置业有限公司等 4 家公司的建设工程施工合同纠纷案

浙江中南建设集团(下称“浙江中南”)与西安东卓置业有限公司(下称“西安东卓”)等四家公司于 2020 年 6 月 1 日签订《西安东原印未央居项目体验区外装工程施工合同》。现浙江中南起诉要求西安东卓支付未付工程款、逾期利息、材料损失等并确认已完成工程的工程折价或拍卖的价款享有优先受偿权;相关方债务承担连带责任并承担案件受理费、保函费、保全费等费用(诉讼涉及金额为 1,046.00 万元)。西安市未央区人民法院已受理本案。本案一审已经判决,尚未生效,拟上诉。

1) 被告西安东卓置业有限公司于本判决生效之日起十五日内向原告浙江中南建设集团有限公司支付工程款余款 5009783.2 元, 并支付利息(以 5009783.2 元为基数, 自 2024 年 2 月 27 日起至实际给付之日止, 按照全国银行间同业拆借中心公布的同期一年期贷款市场报价利率计算); 2) 被告西安东创实业有限公司、西安东原荣至房地产开发有限公司对被告西安东卓置业有限公司上述债务承担连带清偿责任; 3) 驳回原告浙江中南建设集团有限公司的其余诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务, 应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十四条的规定, 加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 85280 元、保全费 5000 元(原告已预交), 由原告浙江中南建设集团有限公司负担案件受理费 44899 元, 被告西安东卓置业有限公司、西安东创实业有限公司、西安东原荣至房地产开发有限公司共同负担案件受理费 40381 元、保全费 5000 元, 于上述付款时间一并支付原告浙江中南建设集团有限公司。

(20) 桐乡市安豪投资管理有限公司诉长沙东原天泽、重庆市迪马实业股份有限公司、武汉迪马合益实业有限公司等 19 家公司的其他纠纷案

桐乡市安豪投资管理有限公司(以下简称“桐乡安豪”)与长沙东原天泽(以下简称“长沙东原”)、迪马股份及其他相关方分别签署了关于长沙东原启城项目的资产收益权转让协议及相关债务协议等。桐乡安豪认为长沙东原未能依约归集和转付资产收益等, 故申请仲裁要求长沙东原及迪马股份解除全部交易文件, 退还已支付的全部款项并支付资金占用费(仲裁涉及金额为 41,669.17 万元), 其他相关方提供连带责任等。上海仲裁委已受理本案。

(21) 平安银行股份有限公司武汉分行诉武汉业硕、重庆市迪马实业股份有限公司等 7 家公司的其他纠纷案

平安银行股份有限公司武汉分行(以下简称“平安银行”)与武汉业硕(以下简称“武汉业硕”)、迪马股份及其他相关方分别签署了关于武汉华宇春江花月项目(以下简称“项目”)的固定资产贷款合同及相关债务协议等。平安银行认为武汉业硕未能按期还本付息, 故起诉要求武汉业硕偿还借款及违约利息, 承担其因实现债权所发生的相关费用(诉讼涉及金额为 26,790.00 万元); 并对抵押物(项目国有土地使用权)以及质押物(武汉业硕股东各方持有的武汉业硕股权)拍卖及变卖所得享有优先受偿, 同时要求相关担保方对债务承担连带责任。武汉市中级人民法院受理本案后, 经管辖权异议移送至重庆五中院, 现案件一审判决暂未生效。

(22) 湖南源亿建设工程有限公司诉长沙东原天泽的建设工程施工合同纠纷案

湖南源亿建设工程有限公司(下称“湖南源亿”)与长沙东原天泽(下称“长沙东原”)签订《长沙东原启城项目一标段土建及安装总承包工程施工合同》。现湖南源亿起诉要求长沙东原支付未付工程款、逾期利息及全部诉讼费用(诉讼涉及金额为 1,800.00 万元), 并对案涉工程的债权享有优先受偿权。长沙市望城人民法院已受理本案。一审判决长沙东原于判决生效之日后 10 日内支付工程款 17,018,226.00 元及利息 34,025.00 元(后续利息以 5,661,947.00 元为基数, 按年利率 3.55% 的标准, 自 2023 年 9 月 1 日起计算至实际清偿完毕之日止), 一审判决已于 2023 年 12 月 30 日生效, 湖南源亿已申请强制执行, 执行案号(2024)湘 0112 执 328 号。

(23) 成都锦创辉诉成都东原、成都天成至元置业有限公司的其他纠纷案

成都锦创辉(以下简称“成都锦创辉”)与成都天成至元置业有限公司(以下简称“天成至元”)就成都新津 96 亩项目签署《合作协议》。成都锦创辉认为天成至元未能按时足额向项目公司归还调用的盈余资金, 故起诉要求天成至元返还项目盈余资金并要求被告支付违约金以及为实现债权发生的相关费用(诉讼涉及金额为 5,960.00 万元), 并要求其股东成都东原承担连带清偿责任。成都市新津区人民法院已受理本案。该案一审判决尚未出具, 仍在庭审中。

(24) 正太集团有限公司诉武汉迪马瑞景实业有限公司、武汉临空港投资集团有限公司的建设工程施工合同纠纷案

正太集团有限公司(下称“正太集团”)与武汉迪马瑞景实业有限公司(下称“武汉迪马”)签订《武汉东原东西湖区 P(2019)217 号地块 C、D 地块土建及安装工程总承包施工合

同》。现正太集团起诉要求武汉迪马支付未付工程款及违约金，并确认对该工程款具有优先受偿权；武汉临空港投资集团有限公司就武汉迪马应承担的前述付款责任向原告承担连带支付责任；被告承担本案全部诉讼费用（诉讼涉及金额为 4,630.00 万元）。武汉市东西湖区人民法院已受理本案。

(25) 南京中联混凝土有限公司诉南京原睿和房地产开发有限公司等 3 家公司的其他纠纷案
南京中联混凝土有限公司（下称“南京中联”）与南京原睿和房地产开发有限公司（下称“南京原睿和”）等 3 家公司因票据到期未支付，现南京中联起诉要求南京原睿和等 3 家公司支付票据款及逾期利息，并承担诉讼保全费（诉讼涉及金额为 1,002.00 万元）。南京市雨花台区人民法院已受理本案，本案现已审理终结，本案现已达成调解协议，该调解协议现已全部履行完毕。

(26) 桐乡市安豪投资管理有限公司诉武汉东卓房地产开发有限公司、重庆市迪马实业股份有限公司等 23 家公司的其他纠纷案

桐乡市安豪投资管理有限公司（以下简称“桐乡安豪”）与武汉东卓房地产开发有限公司（以下简称“武汉东卓”）、迪马股份及其他相关方分别签署了关于武汉两个项目的资产收益权转让协议及相关债务协议等。桐乡安豪认为武汉东卓未能依约归集和转付资产收益，未能配合项目资产收益清算等事宜，故申请仲裁要求武汉东卓及迪马股份退还已支付的全部款项并支付资金占用费及律师费（仲裁涉及金额为 75,476.00 万元），其他相关方对前述款项及费用提供共同连带责任，所有被申请人承担仲裁费、保全费、财产保全担保费等费用的连带支付责任。上海仲裁委员会已受理本案。

(27) 上海浦东发展银行股份有限公司成都分行诉重庆市迪马实业股份有限公司、成都津同置业有限公司的其他纠纷案

上海浦东发展银行股份有限公司成都分行（以下简称“浦发成都分行”）与成都津同置业有限公司（以下简称“成都津同”）就相关项目签署项目借款合同，迪马股份为此签署了保证合同。浦发成都分行认为前述项目借款已满足提前到期条件并宣布提前到期，故其起诉借款方偿还借款本金、罚息、复利及诉讼费、保全费等（诉讼涉及金额为 32,453.12 万元），相关担保方对借款偿还义务承担连带责任，并要求实现相关项目的抵押权。重庆市第五中级人民法院已受理本案。该案一审判决尚未出具，仍在庭审中。

(28) 桐乡市安豪投资管理有限公司诉昆明东玺房地产开发有限公司、重庆市迪马实业股份有限公司等 23 家公司的其他纠纷案

桐乡市安豪投资管理有限公司（以下简称“桐乡安豪”）与昆明东玺房地产开发有限公司（以下简称“昆明东玺”）、迪马股份及其他相关方分别签署了关于昆明相关项目的资产收益权转让协议及相关债务协议等。桐乡安豪认为昆明东玺未能依约及时足额支付资产收益结算款，故申请仲裁要求昆明东玺及迪马股份支付相关收益结算款项及违约金、律师费、公证费等（仲裁涉及金额为 26,686.00 万元），其他相关方对前述款项及费用提供共同连带责任，所有被申请人承担仲裁费、保全费等费用的连带支付责任。上海仲裁委员会已受理本案。

(29) 上海浦东发展银行股份有限公司重庆分行诉武重庆融创东励房地产开发有限公司、重庆市迪马实业股份有限公司等 9 家公司的其他纠纷案

上海浦东发展银行股份有限公司重庆分行（以下简称“浦发银行”）与重庆融创东励房地产开发有限公司（以下简称“重庆融创东励”）、迪马股份及其他相关方分别签署了关于重庆项目的借款协议及担保协议。浦发银行认为重庆融创东励逾期未归还贷款本息，故其起诉借款方偿还借款本金（含罚息、复利）等（诉讼涉及金额为 46,671.20 万元），并对借款方和担保方相关担保资产及担保方所持此项目公司的股权享有优先变卖受偿权。各抵押担保方在上述主债务范围内承担连带担保责任，迪马股份在约定部分本金范围内对债务承担连带担保责任。浦发银行同时诉请相关诉讼费、保全费及实现债权的其他费用由全部被告承担。成渝金融法院已受理本案。

(30) 徐州经济技术开发区诚意商品混凝土有限公司高新区分公司诉重庆泰之睿建筑工程有限公司的采购合同纠纷案

徐州经济技术开发区诚意商品混凝土有限公司高新区分公司（下称“徐州诚意”）与重庆泰之睿建筑工程有限公司（下称“重庆泰之睿”）就徐州项目签署采购合同。现徐州诚意起诉要求重庆泰之睿支付未付货款及逾期利息（诉讼涉及金额为 1,080.00 万元）。江苏省徐州市铜山区人民法院已受理本案。

(31) 上海东辰工程建设有限公司诉苏州澄东房地产开发有限公司的建设工程施工合同纠纷案

上海东辰工程建设有限公司（下称“上海东辰”）与苏州澄东房地产开发有限公司（下称“苏州澄东”）就苏州项目签署施工合同。现上海东辰起诉要求苏州澄东支付未付工程款、质保金及逾期利息（诉讼涉及金额为 1,230.07 万元）。苏州市相城区人民法院已受理本案。现一审判决已出：1）被告应于本判决生效之日起十日内支付原告工程款人民币 5603645.57 元、质保金 3696070.95 元，合计 9299716.52 元及逾期付款利息（以 9299716.52 元为基数自 2023 年 10 月 25 日起按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算至实际支付之日止）；2）原告有权就工程款 9299716.52 元在其承建的上海东原苏州澄阳项目（苏地 2018-WG-12 号地块）工程折价、拍卖所得价款中享有优先受偿权；驳回原告的其他诉讼请求。苏州澄东不服一审判决，已上诉。

(32) 重庆旭原天澄物业管理有限公司诉重庆旭原创展房地产开发有限公司的物业服务合同纠纷

重庆旭原天澄物业管理有限公司（下称“重庆旭原天澄物业”）与重庆旭原创展房地产开发有限公司（下称“重庆旭原创展”）就东原旭辉●江山樾小区签署《重庆市前期物业服务合同》。现重庆旭原天澄物业起诉重庆旭原创展要求支付物业服务费及违约金（诉讼涉及金额为 1,429.40 万元）。重庆市渝北区人民法院受理本案。2023 年度收到法院判决，判决如下：1）被告重庆旭原创展房地产开发有限公司在本判决生效后立即支付原告重庆旭原天澄物业管理有限公司 2019 年 6 月至 2022 年 10 月期间的物业费 13431667.25 元；2）被告重庆旭原创展房地产开发有限公司在本判决生效后立即支付原告重庆旭原天澄物业管理有限公司违约金，以 13431667.25 元为基数，按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率的 1.3 倍计算，自 2022 年 8 月 11 日起计算至付清之日止；3）驳回原告重庆旭原天澄物业管理有限公司的其他诉讼请求。

(33) 湖北亿盛系统工程有限公司诉武汉东原润丰建设工程施工合同纠纷案

2019 年 10 月 20 日，湖北亿盛系统工程有限公司与武汉东原润丰就被告所开发的洪山区白沙洲片区胜利项目四期地块住宅小区消防工程签订《武汉东原胜利项目四期消防工程施工合同》，合同约定原告以全费用综合包干承包形式承接被告胜利项目四期消防工程。原告以已保质按时完成工作，并向被告交付工程，而被告仅支付部分工程价款为由，要求被告支付剩余价款及质保金。诉讼请求：要求被告向原告支付工程款及利息，并支付诉讼费。武汉市洪山区法院已受理本案，2023 年公司收到该诉讼的二审判决书，判决如下：1）武汉东原润丰房地产开发有限公司于一判决生效之日起十日内向湖北亿盛系统工程有限公司支付工程款人民币 7545023.29 元及利息（利息以 4338655.8 元为基数，按 LPR 计算，自 2021 年 9 月 20 日起计算至判决生效之日；以 2879766.59 元为基数，按 LPR 计算，自 2022 年 7 月 20 日起计算至判决生效）。2）驳回湖北亿盛系统工程有限公司其他诉讼请求。

(34) 上海小桁网络科技有限公司诉上海东霖商品房委托代理销售合同纠纷案

上海小桁网络科技有限公司与上海东霖就上海“东原璞阅”项目签订多份分销合同及补充协议，现双方就上海小桁网络科技有限公司是否存在违反合同约定的判客情形以及合同项下部分房源是否满足结佣条件产生争议，故上海小桁网络科技有限公司提起诉讼，要求上海东霖支付合同款。诉讼请求：1）、被告支付原告佣金；2）、被告支付原告成交奖；3）、被告支付原告逾期利息；4）、本案诉讼费由被告承担。上海市奉贤区人民法院已受理本案，2023 年公司收到判决书，判决书如下：1）被告上海东霖房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告上

海小析网络科技有限公司佣金 13,388,598.27 元；2) 被告上海东霖房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内偿付原告上海小析网络科技有限公司逾期付款利息（计算方式：以 13,388,598.27 元为基数，自 2022 年 1 月 27 日起至实际清偿日止，以及以 114,040.50 元为基数，自 2022 年 3 月 7 日起至实际清偿日止，均按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率<LPR>计算）。3) 驳回原告上海小析网络科技有限公司的其余诉讼请求。二审维持原判。

(35) 上海挚新投资管理有限公司诉重庆东展实业有限公司等相关公司的其他合同纠纷案

上海挚新投资管理有限公司认为，该公司曾代表相关基金与我司各关联公司签订项目投资协议，共出资 3.5 亿元用于投资我司两个房地产项目，期限 1 年，到期后由公司子公司重庆东展实业有限公司负责回购其投资份额以实现投资退出。该公司认为投资期限届满后，双方未就回购款支付事项达成一致。其遂向上海仲裁委员会提起仲裁，要求重庆东展实业有限公司承担回购款本金、利息及违约金的支付责任；各相关方并分别承担对应责任。仲裁请求：申请人请求被申请人重庆东展实业有限公司支付回购款及违约金，并承担保全费、仲裁费（仲裁涉及的金额为 39,521.00 万元），相关方分别承担连带担保责任、连带差额补足责任；申请人请求对质押股权折价、拍卖、变卖后所得价款在范围内优先受偿；以及其他相关请求等。上海仲裁委员会已受理本案，本案 2023 年已达成调解协议。

(36) 浙商银行成都分行诉成都睿至天同置业有限公司等相关公司的债权纠纷案

浙商银行成都分行与成都睿至天同置业有限公司签署《固定资产借款合同》，浙商银行成都分行认为成都睿至天同置业有限公司未能按时偿还浙商银行项下贷款本息，要求成都睿至天同置业有限公司归还贷款本息（含罚息、复利）并实现相关方担保债权。目前已经签署了调解协议，完成了贷款的展期。诉讼请求：要求被告偿还贷款本息并实现其担保债权，同时承担诉讼费、保全费。重庆市第五中级人民法院已受理本案，本案 2023 年已达成调解协议，主要的调解内容如下：1) 新津帛锦房地产开发有限公司应归还浙商银行股份有限公司成都分行借款本金人民币 16000 万元及应支付截至 2022 年 9 月 20 日的利息 3274910.73 元，合计 163274910.73 元。新津帛锦房地产开发有限公司已于 2022 年 11 月 30 日向浙商银行股份有限公司成都分行支付截至 2022 年 9 月 20 日的利息 3274910.73 元；针对前述债务，新津帛锦房地产开发有限公司承诺：新津帛锦房地产开发有限公司应于 2024 年 1 月 9 日（含）前向浙商银行股份有限公司成都分行归还借款本金 16000 万元及支付以 16000 万元为基数按年利率 8% 计算自 2022 年 9 月 21 日起至本息全部清偿之日期间的利息，付清后双方就本案的债权债务就此了结。若新津帛锦房地产开发有限公司未按照上述约定按期足额支付，则自 2024 年 1 月 10 日起按照编号为（20402000）浙商银固借字（2020）第 00052 号《固定资产借款合同》约定的违约条款执行。2) 重庆市迪马实业股份有限公司、融创房地产集团有限公司对新津帛锦房地产开发有限公司的上述第一项债务承担连带清偿责任。3) 浙商银行股份有限公司成都分行对新津帛锦房地产开发有限公司提供抵押的位于四川省成都市新津区五津街道抚江社区一组、红石社区四组的国有建设用地使用权[不动产登记证明号：川（2019）新津县不动产证明第 0012439 号]、四川省成都市新津区五津街道红石社区三组的国有建设用地使用权[不动产登记证明号：川（2019）新津县不动产证明第 0012440 号]、四川省成都市新津区五津街道抚江社区一组、红石社区四组地下室的 688 个在建地下机动车位（详见后附清单一）]在上述第一项债权范围内享有优先受偿权，有权对前述抵押物以折价或拍卖、变卖等方式所得的价款优先受偿。4)、浙商银行股份有限公司成都分行对成都东原海纳置业有限公司提供抵押的位于四川省成都市温江区金马镇太极大道 66 号地下室的 303 个地下机动车位（详见后附清单二）在上述第一项债权范围内享有优先受偿权，有权对前述抵押物以折价或拍卖、变卖等方式所得的价款优先受偿。5) 五、浙商银行股份有限公司成都分行对重庆万达城投资有限公司提供抵押的登记于渝（2022）沙坪坝区不动产证明第 000463431 号《不动产登记证明》中的位于重庆市沙坪坝区文广大道 13 号附 1 至 12 号的房产[不动产权证书号：渝（2021）沙坪坝区不动产权第 000988744 号]、重庆市沙坪坝区五、浙商银行股份有限公司成都分行对重庆万达城投资有限公司提供抵押的登记于渝（2022）沙坪坝区不动产证明第 000463431 号《不动产登记证明》中的位于重庆市沙坪坝区文广大道 13 号附 1 至 12 号的房产[不动产权证书号：渝（2021）沙坪坝区不动产权第 000988744 号]、重庆市沙坪坝区文广大道 15 号的房产[不动产权证书号：渝（2021）沙坪坝区不动产权第 000977630 号]、重庆市沙坪坝区文广大道 15 号负 1 号

的房产[不动产权证书号:渝(2021)沙坪坝区不动产权第000977689号]、重庆市沙坪坝区文广大道17号的房产[不动产权证书号:渝(2021)沙坪坝区不动产权第000977667号]在上述第一项债权范围内享有优先受偿权,有权对前述抵押物以折价或拍卖、变卖等方式所得的价款优先受偿。6)浙商银行股份有限公司成都分行对成都睿至天同置业有限公司质押的其持有的新津帛锦房地产开发有限公司5000万元股权[股权出质设立登记通知书编号:(新津)股质登记设字(2020)第143号]在上述第一项债权范围内享有优先受偿权,有权对其以折价或者拍卖、变卖等方式所得的价款优先受偿。7)七、浙商银行股份有限公司成都分行对四川融创基业房地产开发有限公司质押的其持有的新津帛锦房地产开发有限公司5000万元股权[股权出质设立登记通知书编号:(新津)股质登记设字(2020)第144号]在上述第一项债权范围内享有优先受偿权,有权对其以折价或者拍卖、变卖等方式所得的价款优先受偿。

(37) 宝业湖北建工集团有限公司诉杭州创蜀房地产开发有限责任公司建设工程施工合同纠纷案

宝业湖北建工集团有限公司承接了杭州创蜀房地产开发有限责任公司旗下项目一期总包工程,2022年7月7日,双方签署了《备忘录》,宝业湖北建工集团有限公司诉杭州创蜀房地产开发有限责任公司仅按期支付了部分款项,剩余款项未按规定支付。诉讼请求:要求被告支付原告工程款及逾期支付违约金,并承担诉讼费;原告享有优先受偿权。杭州市萧山区人民法院已受理本案,本案2023年已达成调解协议,主要的调解内容如下:1)杭州创蜀房地产开发有限责任公司已支付宝业湖北建工集团有限公司工程款399060854元,尚欠工程款56701082元(含3%保修金13687858.08元);宝业湖北建工集团有限公司就未付工程款在案涉萧政储出(2018)24号地块项目折价或拍卖的价款中享有优先受偿权。双方确认已发生水电费金额2886242.6元,杭州创蜀房地产开发有限责任公司已向宝业湖北建工集团有限公司提供水电费发票1885177元,应在调解协议订立后七日内开具剩余水电费发票1001065.6元。在扣减已发生的水电费后,杭州创蜀房地产开发有限责任公司应支付宝业湖北建工集团有限公司到期工程款人民币49252220.04元,预留保修金1%分别于五年保修期满后支付2281309.68元和八年保修期满后支付2281309.68元。2)宝业湖北建工集团有限公司在2023年7月15日前内向杭州创蜀房地产开发有限责任公司提供担保期限至2024年7月30日金额为9125238.72元银行保函(见索即付)。3)宝业湖北建工集团有限公司同意杭州创蜀房地产开发有限责任公司分期支付工程款49252220.04元,具体支付时间如下:第一期以久赋名邸20幢1号商品房作价2000万元抵款,由杭州创蜀房地产开发有限责任公司代为出售,房款在2023年1月10日前支付至宝业湖北建工集团有限公司账户,否则差额部分由杭州创蜀房地产开发有限责任公司在2023年1月10日前补足;第二期在2023年1月10日前支付1000万元;该款由双方共同申请从查封账户中划扣至宝业湖北建工集团有限公司账户;保全账户账户余额不足1000万元部分,由杭州创蜀房地产开发有限责任公司在2023年1月10日前补足。第三期以久赋名邸10幢204号、10幢201号作价800万元抵款,由杭州创蜀房地产开发有限责任公司代为出售,房款在2023年1月20日前支付至宝业湖北建工集团有限公司账户,否则差额部分由杭州创蜀房地产开发有限责任公司在2023年1月20日前补足;第四期在2023年7月30日前支付11252220.04元至宝业湖北建工集团有限公司账户。4)如杭州创蜀房地产开发有限责任公司未能及时足额履行第四条任何一项支付义务视为应付款49252220.04元全部到期,宝业湖北建工集团有限公司有权就剩余应付未付款及以剩余应付未付款为基数自2022年12月30日起按7.3%/年计算至清偿之日的利息、萧政储出(2018)24号地块项目折价或拍卖的价款中享有优先受偿权,一并向法院申请执行。5)在收到第一期2000万元同时宝业湖北建工集团有限公司申请解除对久赋名邸20幢1号、15幢2号房产的查封;在收到第二期1000万元同时宝业湖北建工集团有限公司申请解除对久赋名邸14幢5号的查封和对杭州创蜀房地产开发有限责任公司账户的冻结;在收到第三期800万元同时宝业湖北建工集团有限公司申请解除对久赋名邸14幢6号的查封;杭州创蜀房地产开发有限责任公司向法院提供久赋名邸11幢1单元201号高层房屋和久赋名邸22幢18号合院作为剩余未付款保全财产;宝业湖北建工集团有限公司在收到杭州创蜀房地产开发有限责任公司支付的11252220.04元后,向法院提交剩余保全财产的解封申请,具体解封时间以法院办理为准。以上解除查封冻结的申请,应当在双方确定的付款日前1日向法院提交手续,双方均同意在宝业湖北建工集团有限公司账户收取足额资金的同时解除对应保全资产查封冻结措施。

(38) 正太集团有限公司诉武汉迪马瑞景实业有限公司、武汉临空港投资集团有限公司建设工程施工合同纠纷案

正太集团有限公司与武汉迪马瑞景实业有限公司于 2020 年 10 月 20 日就武汉市金北一路项目签署了《武汉东原东西湖区 P (2019) 217 号地块 C、D 地块土建及安装工程总承包施工合同》，合同暂定金额为人民币 11,582.26 万元。武汉迪马瑞景实业有限公司与武汉临空港投资集团有限公司签署了《武汉迪马数智天地项目房屋买卖合同》。现正太集团有限公司认为武汉迪马瑞景实业有限公司未按照合同约定足额支付工程款，将武汉迪马瑞景实业有限公司及武汉临空港投资集团有限公司诉至法院，要求支付其工程款及利息，并承担诉讼费。诉讼请求：一、武汉迪马瑞景实业有限公司向原告支付工程款；二、武汉迪马瑞景实业有限公司向原告承担逾期付款利息；三、武汉临空港投资集团有限公司就武汉迪马瑞景实业有限公司应承担的前述二项付款责任向原告承担连带支付责任；四、被告承担本案全部诉讼费用。武汉市东西湖区人民法院已受理本案，并通知将于 2022 年 11 月 8 日首次开庭审理。本案 2023 年已达成调解协议，主要的调解内容如下：1) 原告正太集团有限公司与被告武汉迪马瑞景实业有限公司经协商后确认双方就《武汉东原东西湖区 P (2019) 217 号地块 C、D 地块土建及安装工程总承包施工合同》及两份《补充协议》尚未办理工程款竣工结算，现双方同意由被告武汉迪马瑞景实业有限公司先行向原告正太集团有限公司支付工程款 3800 万元（非结算款），原告正太集团有限公司自愿放弃截止至本协议签订之日止已产生的被告武汉迪马瑞景实业有限公司逾期支付工程款利息。2) 本协议第一项约定的上述款项由被告武汉迪马瑞景实业有限公司委托被告武汉临空港投资集团有限公司向原告正太集团有限公司支付，具体支付方式为：由被告武汉临空港投资集团有限公司于 2023 年 1 月 11 日前（含当日）将 3800 万元汇至武汉市东西湖区人民法院案款账户（开户行：中国建设银行武汉江岸支行，开户名：武汉市东西湖区人民法院，账号 42001116208053023808-333333），后由原告正太集团有限公司自行至武汉市东西湖区人民法院领取上述款项，被告武汉临空港投资集团有限公司将前述款项汇至武汉市东西湖区人民法院之日即视为被告武汉临空港投资集团有限公司向被告武汉迪马瑞景实业有限公司支付应付购房款 3800 万元。3) 原告正太集团有限公司确认被告武汉迪马瑞景实业有限公司在本协议承诺支付的工程款 3800 万元中的 1717 万元用于兑付被告武汉迪马瑞景实业有限公司开具的截止至本协议签订之日的已到期未承兑电子银行商业汇票（汇票明细以原、被告三方于 2022 年 12 月 30 日签订的《和解协议》附件《甲方武汉迪马瑞景实业有限公司开具给乙方正太集团有限公司的商业承兑汇票 1717 万元清单》为准），此后原告正太集团有限公司不再就上述电子银行商业汇票向被告武汉迪马瑞景实业有限公司主张票据权利。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	0
经审议批准宣告发放的利润或股利	0

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

1、资产负债表日后重要的诉讼事项

(1) 李向荣诉重庆泰之睿建筑工程有限公司以及广州合生天华房地产有限公司合同纠纷案

2020年6月5日广州合生天华房地产有限公司(以下简称广州合生天华)作为发包方与重庆泰之睿建筑工程有限公司(以下简称重庆泰之睿)签订《广州东原增城60亩项目二标段土建及安装总承包工程施工合同》,同月李向荣与被告重庆泰之睿签订《广州东原增城60亩项目二标段土建及安装总承包工程施工项目总包工程新总包模式确认函》,合同签订后李向荣按照合同履行,涉案工程全部验收合格,重庆泰之睿未按照合同约定支付工程款,故李向荣向增城人民法院起诉要求重庆泰之睿支付工程款(诉讼涉及金额为1,895.01万元),广州合生天华在欠款范围内承担连带责任,广州市增城区人民法院已受理本案。

(2) 馨平装饰工程(上海)有限公司诉上海东霖房地产开发有限公司合同纠纷案

2020年6月5日上海东霖房地产开发有限公司(以下简称上海东霖)作为发包方与重庆泰之睿建筑工程有限公司(以下简称重庆泰之睿)签订总包合同,同时馨平装饰工程(上海)有限公司(以下简称馨平装饰)与重庆泰之睿签订精装修合同,合同名称均为《上海东原奉贤区庄行镇B-08、B-04地块项目非示范区精装修(一标段)施工合同》(下称《施工合同》),重庆泰之睿未按照合同约定支付工程款,故馨平装饰向上海市奉贤区人民法院起诉要求上海东霖支付工程款及逾期支付工程款利息(诉讼涉及金额为1,413.51万元),上海市奉贤区人民法院已受理本案。

(3) 四川华望建设有限公司诉成都德信东毅置业有限公司、四川中财汇信非融资性担保有限公司、四川隆翔非融资性担保有限公司、成都东煜盛置业有限公司、成都信程企业管理有限公司、重庆市迪马实业股份有限公司、浙江德信投资管理有限公司合同纠纷案

2021年9月,成都德信东毅置业有限公司(以下简称成都德信东毅)作为发包方与原告四川华望建设有限公司(以下简称四川华望)签订《建设工程施工合同》(以下简称《施工合同》)。2021年9月四川华望根据成都德信东毅安排正式开工,施工中原告均按约如期履行了合同义务。德信东毅未按照合同约定支付工程,故四川华望向成都市青白江区人民法院起诉要求1)成都德信东毅支付工程款及利息,2)成都德信东毅支付停工、窝工、机械设备调迁、材料和构件积压等损失,3)成都德信东毅支付预计利润损失及违约金(诉讼涉及金额为4,163.10万元)。其他相关方判令担保人四川中财汇信非融资性担保有限公司在其担保的范围内承担连带清偿责任;判令担保人四川隆翔非融资性担保有限公司在其担保的范围内就四川华望欠付的民工工资范围内承担连带清偿责任;判令成都东煜盛置业有限公司、成都信程企业管理有限公司对以上诉讼请求承担补充赔偿责任,重庆市迪马实业股份有限公司、浙江德信投资管理有限公司对此承担连带责任;成都市青白江区人民法院已受理本案。该案一审判决尚未出具,仍在庭审中。

(4) 徐州经济技术开发区诚意商品混凝土有限公司高新区分公司诉重庆泰之睿建筑工程有限公司及邵建国材料合同纠纷案

2021年11月12日,徐州经济技术开发区诚意商品混凝土有限公司高新区分公司(以下简称诚意商品混凝土有限公司)和重庆泰之睿建筑工程有限公司(以下简称重庆泰之睿)签订《预拌混凝土供应合同》,约定由诚意商品混凝土有限公司向重庆泰之睿承建的“徐州三堡2015-81号地块项目(西地块)”供应商品混凝土。合同签订后,原告依约供货,重庆泰之睿未按合同约定付款,故诚意商品混凝土有限公司向徐州市铜山区人民法院起诉要求重庆泰之睿支付材料款及相关利息(诉讼涉及金额为1,080.00万元),其他相关方邵建国作为为担保人,应承担担保责任,徐州市铜山区人民法院已受理本案。

(5) 武汉紫崧南湖建筑工程有限公司诉武汉东原润丰房地产开发有限公司工程合同纠纷案
 武汉紫崧南湖建筑工程有限公司（以下简称“紫崧公司”）与武汉东原润丰房地产开发有限公司（以下简称“武汉东原润丰”）分别于2017年5月16日签定了编号为“胜利村项目-whdy-SG027-2017-0251”的《武汉东原胜利项目K2一期二标段工程施工总承包合同》，于2018年2月12日签订了“胜利村项目一-whdy-CB01.03H-2018-0144”的《武汉东原胜利项目K1三期一标段工程施工总承包合同》，约定由紫崧公司承建东原公司开发的东原胜利项目K1三期一标段总包工程以及东原胜利项目K2一期二标段总包工程。合同履行过程中，因变更了承包范围以及抢工费等原因，双方针对K1三期一标段总包工程又签订了两份补充协议。武汉东原润丰未按照约定支付工程款项以及到期的质保金，故紫崧公司向武汉市洪山区人民法院起诉要求武汉东原润丰支付工程款、质保金、抢工费以及逾期支付对应的利息（诉讼涉及金额为6,230.00万元），武汉市洪山区人民法院已受理本案。

(6) 周安宏诉西安东卓有限公司及重庆泰之睿建筑工程有限公司工程合同纠纷案
 2019年12月3日西安东卓有限公司（以下简称西安东卓）作为发包方与重庆泰之睿建筑工程有限公司（以下简称重庆泰之睿）签订《西安东原印未央居项目建筑安装工程施工总承包合同》，2020年1月20日，周安宏与被告泰之睿公司签订《西安东原印未央居项目内部承包协议书》，约定东原印未央居项目全部工程由原告投资并管理施工，重庆泰之睿未按照合同约定支付工程款，故周安宏向西安市未央区人民法院起诉要求西安东卓及重庆泰之睿支付工程款及逾期支付工程款利息（诉讼涉及金额为6,411.81万元），西安市未央区人民法院已受理本案。该案一审判决尚未出具，仍在庭审中。

(7) 上海立亚园林建设有限公司起诉上海艳昕园林景观工程有限公司及上海东霖房地产开发有限公司工程合同纠纷

上海东霖房地产开发有限公司（以下简称上海东霖）作为发包方与上海艳昕园林景观工程有限公司（以下简称上海艳昕园林）签订总包合同，上海艳昕园林将其中将其中的绿化工程分包给上海立亚园林建设有限公司（以下简称上海立亚园林），上海艳昕园林未按照合同约定支付工程款，故上海立亚园林向上海市奉贤区人民法院起诉要求上海艳昕园林支付工程款及逾期支付工程款利息（诉讼涉及金额为1,003.33万元），其他相关方上海东霖在上述欠付工程款范围内承担连带清偿责任；上海市奉贤区人民法院已受理本案。

(8) 深圳联新投资管理有限公司起诉昆明东玺房地产开发有限公司、重庆市迪马实业股份有限公司等5家公司的其他纠纷案

深圳联新认为，深圳联新与昆明东玺的供应商签署了《应收账款债权转让合同》，受让了相关供应商对昆明东玺的债权（下称“标的债权”）。标的债权到期后，昆明东玺未能及时足额偿付债务，深圳联新故发起仲裁，要求昆明东玺支付未清偿款项、承担违约责任以及深圳联新为实现债权所发生的费用（仲裁涉及金额为1,150.58万元），同时要求重庆市迪马实业股份有限公司等公司就此承担连带清偿责任。上海市仲裁委员会已受理本案。

(9) 佛山高明顺成陶瓷有限公司起诉上海铁迪贸易有限公司、重庆市迪马实业股份有限公司的其他纠纷案

2019年，佛山高明顺成陶瓷有限公司（以下简称佛山高明）与上海铁迪贸易有限公司（以下简称上海铁迪）签署了借款协议，重庆迪马签署相应连带还款承诺。佛山高明认为，上海铁迪到期未偿还本金4,000万元及对应利息，故向法院起诉要求上海铁迪归还本息，重庆迪马承担连带责任，诉讼费及保全费由被告承担。上海市闵行区法院已受理本案。

2、资产负债表日后重要的其他非诉讼仲裁情况

(1) 中国信达资产管理股份有限公司重庆市分公司申请对重庆达航工业有限公司等7被申请人公证债权文书执行案件：

2021年1月，西藏东和贸易有限公司将所持有的对重庆达航工业有限公司的1.0757亿元的到期债权，以1.04亿元转让给信达资产重庆分公司，相关方陆续签署债务重组协议等全套融资和担保文件并办理赋强公证。2023年8月，中国信达资产管理股份有限公司重庆市分公司（以下简称“信达”）向重庆市渝北公证处申请作出执行证书，并向重庆市江北法院申请执行，执行标的和责任范围主要为：1）重庆达航工业有限公司、重庆泰之睿建筑工程有限公司作为借款人，应就债务本金8,757万元及利息违约金、公证费和实现债权费用承担清偿责任；2）重庆毅安致元房地产经纪有限公司、重庆东显鑫企业管理咨询有限公司、重庆毅安之方企业管理咨询有限公司、贵阳东原房地产开发有限公司作为抵押人，承担抵押担保责任；3）重庆毅安致元房地产经纪有限公司作为出质人，承担质押担保责任；4）重庆迪马实业股份有限公司作为保证人承担连带清偿责任。本案现已审理终结。本案现已审理终结。本案现已审理终结。

3、关于公司申请注册发行债务融资工具

公司第八届董事会第十四次会议审议通过了《关于申请注册发行债务融资工具的议案》。为进一步优化债务结构、拓宽融资渠道、降低公司财务成本，促进公司可持续稳定发展，根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》《银行间债券市场非金融企业中期票据业务指引》等法律法规的要求，公司拟申请注册发行债务融资工具，并将根据市场情况和资金需求情况在注册额度及注册有效期内一次性或分期发行。债务融资工具的品种主要包括中期票据、资产支持票据等交易商协会认可的债务融资工具品种。债务融资工具拟申请注册规模不超过人民币20亿元（含20亿元），最终规模将以公司在中国银行间市场交易商协会取得的《接受注册通知书》载明的额度为准。

十八、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 重要债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了 4 个报告分部，分别为：制造业务、房地产业务、建筑装饰业务、贸易业务。本公司的各个报告分部分别提供不同的产品或服务。由于每个分部需要不同的技术或市场策略，本公司管理层分别单独管理各个报告分部的经营活动，定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

分部间转移价格按照实际交易价格为基础确定，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，分部负债包括分部经营活动形成的可归属于该分部的负债。如果多个经营分部共同承担的负债相关的费用分配给这些经营分部，该共同承担的负债也分配给这些经营分部。

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	智能制造	城市运营	智慧民生	分部间抵销	合计
资产总计	2,522,537,705.84	254,545,264,174.19	1,659,346,037.30	-202,238,547,426.94	56,488,600,490.39
负债总计	951,115,833.85	214,735,705,503.28	1,123,375,731.55	-168,392,920,633.74	48,417,276,434.94
主营业务收入	1,128,114,078.72	17,797,697,113.18	1,550,737,128.01	-2,393,890,429.60	18,082,657,890.31
主营业务成本	962,854,379.87	15,843,753,801.07	1,368,895,859.37	-2,495,640,613.45	15,679,863,426.86
主营业务毛利	165,259,698.85	1,953,943,312.11	181,841,268.64	101,750,183.85	2,402,794,463.45

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

□适用 √不适用

(4). 其他说明

□适用 √不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

2015 年 10 月，公司第一大股东东银控股将持有本公司无限售条件流通股 5,000 万股（占东银控股持有公司股数的 5.65%）质押予中国建设银行股份有限公司重庆南坪支行为其子公司硕润石化提供担保，该笔质押对应贷款总额为 4 亿元的资金贷款合同于 2017 年 4 季度逾期未偿还。

2017 年 11 月起，东银控股直接持有迪马股份的 885,737,591 股无限售流通股被司法冻结及轮候冻结，冻结期限三年。

2018 年 4 月，东银控股与中国华融资产管理股份有限公司重庆市分公司签订《企业重组顾问服务协议》，东银控股将以重组方式解决债务问题，华融资产作为其重组顾问全面论证、起草、修订东银控股重组方案并提供相应优化建议。

2019 年 1 月，东银控股债权人委员会召开第七次会议，参会的债权人代表对东银控股债务重组方案及重组协议进行审议并投票表决，表决结果达到了债委会议事规则所要求的债务重组方案通过比例。

2019 年 12 月 19 日，东银控股债委会召开第九次会议，参会的债权人代表对《关于 2019 年留债利息支付安排的议案》进行审议并投票表决，表决结果达到了债委会议事规则所要求的通过

比例。

2020 年 11 月 25 日，东银控股直接持有公司的 3,000 万股及 885,737,591 股被债权人申请轮候冻结，冻结期限自正式冻结之日计算三年。

2020 年 11 月 26 日，东银控股直接持有公司的 885,737,591 股原有冻结到期重新续冻结，新申请的冻结终止日为 2023 年 11 月 25 日。

2020 年 12 月 22 日，东银控股按照既定流程将 2020 年留债利息支付予东银控股债权人委员会，并由债委会根据 2020 年重组利息支付的具体要求实施支付。

2021 年 12 月 15 日，东银控股按照既定流程将 2021 年留债利息支付予东银控股债权人委员会，并由债委会根据 2021 年重组利息支付的具体要求实施支付。

2022 年 12 月 20 日，因受多方面因素综合影响，东银控股未能支付原应于 12 月 20 日前应支付的 2022 年债务重组利息。东银控股将尽快与债权人共同商讨后续实施方案。

2022 年 12 月 20 日，公司收到上海证券交易所上市公司管理一部出具的《关于重庆市迪马实业股份有限公司股东债务重组相关进展的监管工作函》（上证公函【2022】2737 号，以下简称“《工作函》”），公司对《工作函》相关问题进行了认真回复。

2023 年 10 月 26 日，东银控股直接持有公司的 885,737,591 股原有冻结即将到期，故被重新续冻结，新申请的冻结终止日为 2026 年 10 月 25 日。

公司董事会近期收到第一大股东重庆东银控股集团有限公司（以下简称：“东银控股”）通知：截止到 2023 年 12 月 27 日，东银控股与债权人就债务重组后续实施一直在积极沟通，目前各方仍在协商落实过程中，相关中介机构已入场并开始尽调、审计及评估等工作的推进。待东银控股相关方案等最终确定后将及时通知公司并履行相应信息披露义务。

8、其他

适用 不适用

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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	112,704,866.98	181,869,834.29
1 年以内小计	112,704,866.98	181,869,834.29
1 至 2 年	137,420,683.44	-
2 至 3 年	-	7,759,636.15
3 年以上	7,943,785.72	200,000.00
3 至 4 年		

4 至 5 年		
5 年以上		
合计	258,069,336.14	189,829,470.44

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	258,069,336.14	100.00	40,000.00	0.02	258,029,336.14	189,829,470.44	100.00	40,000.00	0.02	189,789,470.44
其中：										
合计	258,069,336.14	/	40,000.00	/	258,029,336.14	189,829,470.44	/	40,000.00	/	189,789,470.44

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：关联单位往来

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	112,704,866.98		
1 至 2 年	137,420,683.44		
2 至 3 年			
3 年以上	7,743,785.72		
合计	257,869,336.14		

按组合计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

组合计提项目：城市运营

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
1 至 2 年			

2 至 3 年			
3 年以上	200,000.00	40,000.00	20.00
合计	200,000.00	40,000.00	

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备						
按信用风险特征组合计提坏账准备	40,000.00					40,000.00
合计	40,000.00					40,000.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明

无

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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 (%)	坏账准备期末余额
上海铁迪贸易有限公司	66,870,640.28		66,870,640.28	25.92	

重庆成方益丰实业股份有限公司	57,725,109.97		57,725,109.97	22.37	
重庆泰之睿建筑工程有限公司	38,630,124.16		38,630,124.16	14.97	
重庆绿泰园林装饰工程有限公司	28,525,146.72		28,525,146.72	11.05	
武汉东原润丰房地产开发公司	11,108,751.41		11,108,751.41	4.30	
合计	202,859,772.54		202,859,772.54	78.61	

其他说明
无

其他说明：
适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		120,000,000.00
其他应收款	32,929,853,935.94	33,890,336,978.58
合计	32,929,853,935.94	34,010,336,978.58

其他说明：
适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

□适用 √不适用

其中重要的应收利息核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(1). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
东原房地产开发集团有限公司	-	120,000,000.00
合计		120,000,000.00

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	3,586,032,648.02	10,001,660,399.25
1 年以内小计	3,586,032,648.02	10,001,660,399.25

1 至 2 年	9,188,338,796.56	14,737,153,742.07
2 至 3 年	11,711,056,577.63	9,032,153,217.53
3 年以上	8,488,683,694.54	161,573,167.45
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	32,974,111,716.75	33,932,540,526.30

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金等	5,452,074.00	5,652,074.00
关联单位往来	32,942,987,873.54	33,902,563,097.26
个人往来	199,967.31	163,875.00
其他往来	25,471,801.90	24,161,480.04
合计	32,974,111,716.75	33,932,540,526.30

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	67,244.87	26,828,302.85	15,308,000.00	42,203,547.72
2023年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-44,605.25	44,605.25		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	30,830.40	2,046,042.31		2,076,872.71
本期转回	22,639.62			22,639.62
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	30,830.40	28,918,950.41	15,308,000.00	44,257,780.81

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	15,308,000.00					15,308,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	26,895,547.72	2,076,872.71	22,639.62			28,949,780.81
合计	42,203,547.72	2,076,872.71	22,639.62			44,257,780.81

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明

无

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
上海贵行投资管理有限公司	2,930,841,012.64	8.89	关联单位往来	2年以内	
南京原睿和房地产开发有限公司	2,822,974,532.67	8.56	关联单位往来	1-3年	
昆明东玺房地产开发有限公司	1,674,587,015.08	5.08	关联单位往来	3年以内	
武汉东原睿丰房地产开发有限公司	1,636,597,170.12	4.96	关联单位往来	1-2年、3年以上	
武汉迪马合益实业有限公司	1,466,401,387.86	4.45	关联单位往来	1-3年	
合计	10,531,401,118.37	31.94	/	/	

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**3、长期股权投资**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	7,537,897,270.09		7,537,897,270.09	6,929,610,081.07		6,929,610,081.07
对联营、合营企业投资				116,949,665.49	-	116,949,665.49
股份支付	194,600,942.18		194,600,942.18	194,600,942.18		194,600,942.18
次级支持证券	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
合计	7,742,498,212.27		7,742,498,212.27	7,251,160,688.74		7,251,160,688.74

(1). 对子公司投资适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
东原房地产开发集团有限公司	5,704,119,903.85	636,087,189.02		6,340,207,092.87		
西藏东和贸易有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司	2,540,200.00			2,540,200.00		
重庆成方益丰实业股份有限公司	47,500,000.00			47,500,000.00		
成都成方益丰实业有限公司	47,500,000.00			47,500,000.00		
西藏聚兴投资有限公司	76,525,800.00			76,525,800.00		
重庆睿成励德实业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
霍尔果斯乐睿股权投资有限公司	27,800,000.00		27,800,000.00			
重庆至元天合企业管理有限公司	100,000.00			100,000.00		
成都皓博房地产开发有限责任公司	33,524,177.22			33,524,177.22		
重庆东原建设有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
重庆迪马智能装备有限公司	800,000,000.00			800,000,000.00		
重庆迪马睿升实业有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00		
合计	6,929,610,081.07	636,087,189.02	27,800,000.00	7,537,897,270.09		

(2). 对联营、合营企业投资适用 不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	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											
小计											
二、联营企业											
宁波保利科技防务股权投资中心（有限合伙）	116,949,665.49		116,945,266.43	-4,399.06							

小计	116,949,665.49		116,945,266.43	-4,399.06						
合计	116,949,665.49		116,945,266.43	-4,399.06						

(3). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

4、营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	116,982,431.09	112,460,318.86	183,788,482.06	172,649,043.56
其他业务	4,314,987.50	-	92,115.90	-
合计	121,297,418.59	112,460,318.86	183,880,597.96	172,649,043.56

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

无

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	421,054,012.58	218,799,893.55
权益法核算的长期股权投资收益	-4,399.06	-17,801,111.68
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		

债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
次级资产支持证券投资收益	1,584,501.86	4,516,603.79
其他	172,363.17	-
合计	422,806,478.55	205,515,385.66

其他说明：

无

6、其他

适用 不适用

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 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	21,351,649.41	说明 1
计入当期损益的政府补助，但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	26,369,247.05	说明 2
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	-51,830.82	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	47,921,127.16	说明 3
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪		

酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-98,458,702.23	说明 4
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-709,938,314.43	说明 5
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	-4,039,233.08	
少数股东权益影响额（税后）	-37,466,445.78	
合计	-671,301,145.00	

重大非经常性损益项目的说明：

1、非流动性资产处置损益

项目	涉及金额	计入当期非经常性损益的金额
(1) 非流动资产处置利得合计	15,845,253.89	15,845,253.89
其中：处置固定资产利得	15,844,379.98	15,844,379.98
处置无形资产利得	873.91	873.91
(2) 非流动资产处置损失合计	3,318,273.82	3,318,273.82
其中：固定资产处置损失	3,315,810.23	3,315,810.23
无形资产处置损失	2,463.59	2,463.59
(3) 处置长期股权投资产生的投资收益	8,824,669.34	8,824,669.34
非流动性资产处置损益合计	21,351,649.41	21,351,649.41

2、计入当期损益的政府补助

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
计入当期损益的政府补助	26,369,247.05	26,369,247.05

3、单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
单独进行减值测试的应收账款减值准备转回	29,061,955.41	29,061,955.41
单独进行减值测试的其他应收款减值准备转回	18,859,171.75	18,859,171.75
合计	47,921,127.16	47,921,127.16

4、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

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
按公允价值计量的投资性房地产	-98,458,702.23	-98,458,702.23

5、上述各项之外的其他营业外收入和支出

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
上述各项之外的其他营业外收入和支出	-709,938,314.43	-709,938,314.43

对公司将《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》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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，应说明原因。

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

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	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-106.59	-1.47	-1.47
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-79.23	-1.20	-1.20

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

董事长：潘川

董事会批准报送日期：2024 年 4 月 27 日

修订信息

适用 不适用