

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 年半年度报告

## 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人黄力进、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：保证半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

无

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半年度报告内容的真实性、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市场风险、流动性风险等，敬请查阅“管理层讨论与分析”中关于“其他披露事项”中“可能面对的风险”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.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	7
第四节	公司治理.....	28
第五节	环境与社会责任.....	29
第六节	重要事项.....	31
第七节	股份变动及股东情况.....	44
第八节	优先股相关情况.....	46
第九节	债券相关情况.....	47
第十节	财务报告.....	50

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、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

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	DIMA HOLDINGS Co., Ltd
公司的外文名称缩写	DIMA
公司的法定代表人	黄力进

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王骏	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	Wangjun0508@dima.cn	yanglihua@dima.cn

### 三、基本情况变更简介

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
报告期内变更情况查询索引	无

### 四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	重庆市南岸区南滨路东原1891D馆4楼公司董秘办
报告期内变更情况查询索引	无

## 五、 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、 其他有关资料

适用 不适用

## 七、 公司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	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	9,575,616,004.69	10,218,550,113.86	-6.29
归属于上市公司股东的净利润	44,925,714.78	190,824,335.05	-76.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	244,079,479.20	145,564,957.64	67.68
经营活动产生的现金流量净额	1,019,551,019.25	1,336,708,824.51	-23.73
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上 年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	5,113,986,178.18	5,067,752,728.98	0.91
总资产	66,483,804,514.64	70,370,785,333.85	-5.52

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.02	0.08	-75.00
稀释每股收益(元/股)	0.02	0.08	-75.00
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.10	0.06	66.67
加权平均净资产收益率(%)	0.88	2.19	减少1.31个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率(%)	4.79	1.67	增加3.12个百分点

公司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

适用 不适用

## 九、 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	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	16,379,691.75	

越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	7,326,530.20	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
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		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-34,187.76	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	14,553,612.13	
对外委托贷款取得的损益		
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		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
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	-246,669,391.75	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	-781,742.04	负数为增加非经常性损益
少数股东权益影响额（税后）	-8,508,238.97	负数为增加非经常性损益
合计	-199,153,764.42	

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

适用 不适用

#### 十、其他

适用 不适用

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

公司目前系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的三大业务体系，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。

##### （一）公司各业务板块行业情况

###### 1、智能制造板块

###### 1) 专用车制造

2023 年上半年我国汽车行业整体仍维持恢复势头，2023 年 1-6 月汽车制造行业营业收入同比增长 13.1%；国内新能源汽车继续维持高增长态势，技术进步与供给升级持续迭代。专用车行业持续高质量发展，在国家政策影响及汽车产业结构调整下，电动专用车成为行业发展重点。

随着“十四五”国家应急体系规划的出台，应急类专用车，包括消防、医疗、应急通信救援等公共安全与应急类集成车市场需求呈现稳步增长趋势。

###### 2) 机器人业务

自 2021 年机器人“十四五规划”印发后，产业政策更加鼓励工业机器人与服务业机器人的发展，特别是服务业机器人中医疗机器人、消防机器人等新型机器人加快发展。2023 年上半年机器人行业整体继续恢复向好，服务业机器人产量同比由 2022 年全年-30.3%、回升至 2023 年 1-6 月的 9.6%，消防机器人、果园机器人等各类服务业机器人整体发展维持较快速度。

###### 2、城市运营板块

###### 1) 地产开发

2023 年上半年，我国经济运行的外部环境严峻复杂，国内经济开启恢复进程，但居民收入恢复迟缓、预防式储蓄动机仍未消退，内需不足仍然突出，全国房地产市场一季度在去年积压需求快速释放过程中一度积极回暖，但二季度伴随经济压力加大等因素再度走弱，重点领域房企融资风险仍然积聚。根据国家统计局数据，房地产开发景气指数 2023 年 4 月前持续好于 2022 年 12 月，但 5 月后至报告期末再度走弱。受宏观经济下行压力较大、居民收入预期减弱、居民购房偏好下降、提前还贷转变等因素影响，购房者观望情绪仍重。2023 年 1—6 月商品房销售面积 59,515 万平方米，同比下降 5.3%，其中住宅销售面积下降 2.8%；房地产开发投资累计同比相较于 2022 年 12 月有所回升，但仍维持负增，2023 年 1—6 月全国房地产开发投资 58,550 亿元，同比下降 7.9%，其中住宅投资 44,439 亿元，下降 7.3%；1—6 月房地产开发企业到位资金 68,797 亿元，同比下降 9.8%。2023 年 1—6 月房屋新开工面积 49,880 万平方米，下降 24.3%，其中住宅新开工面积 36,340 万平方米，下降 24.9%。

2023 年上半年房地产政策继续宽松，住房金融环境边际持续改善。中央和各部委不断加码稳地产，既给企业纾困，防范并化解企业偿债风险，又给市场减压，频繁释放积极信号；各地全面落实因城施策，自去年底央行优化调整各地首套房贷利率后，今年以来超 90 个城市进一步降低本地房贷利率，二三线城市也继续对“限购限售”等政策进行优化调整。报告期内，央行设立房企纾困专项再贷款与租赁住房贷款支持计划，采取降准操作稳定信用环境；政治局会议强调“统筹做好保险和信托机构改革化险工作”，对于稳定房地产非标融资传达信号；央行再度下调 LPR 等措施，多方面稳定房地产市场。

## 2) 城市更新

2023 年 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，广州也出台新政强调“探索城中村改造附建物业性质留白”，提出“设置综合产业用地（兼容工业、公共管理和商业服务用地）”，后续城市更新有望快速推进。今年以来各地政府均在大力推动城市更新，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

近年来，随着城镇化及人均可支配收入的不断增长，物业服务百强企业的在管建筑面积及物业数目迅速增加，但受宏观环境因素及房地产行业下行也对物业服务行业形成不小冲击。各省市陆续颁发相关法律及法规，建立当地物业管理行业监管框架。在政策不断完善下，将助力中国物业管理行业继续在全国范围内稳定健康发展。

### 2) 医疗康养

2023 年 5 月中办、国办印发《关于推进基本养老服务体系建设意见》，明确强调完善基本养老服务保障机制、提高基本养老服务供给能力、提升基本养老服务便利化与可及化水平等，具体手段包括支持物业服务企业因地制宜提供居家社区养老服务、设区的市级以上地方政府应当将养老服务设施（含光荣院）建设纳入相关规划、支持养老机构运营社区养老服务设施等等，标志着医疗康养行业的发展进一步加快。各地配套政策也陆续出台，健全基本养老服务体系，更好保障老年人生活。

## （二）报告期内公司经营亮点如下

随着近年来房地产市场的逐步下行，公司适时调整战略思路，全力保障现金流安全，维护经营稳定。

1、面对房地产行业及市场的下行压力，公司持续性保障完成项目交付进度和产品品质，保持稳健经营；发挥公司在产品力、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，努力跨越行业转折与阵痛期；

2、公司信用稳定，获得远东资信评估有限给予的信用跟踪评级维持 AA+，维持信用等级不变；力争存续融资展期及续贷，2023 年 4 月中泰资管-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，非公开住房租赁专项公司债券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；

3、公司持续性完善、优化内部组织架构，积极应对市场行情转变，精简高效管理，深推降本增效。在组织架构方面，公司调整并完善地产、商业、康养、机器人等业务层级架构，建立高效传导机制；在团队建设方面，公司多举措多维度提升团队效能及凝聚力，稳定团队，促进员工与公司长远发展；

4、结合市场变化情况，公司积极探索及拓展非房业务，在智能制造、智慧民生板块挖掘发展机会及利润增长点。

### （三）公司各业务板块业务情况说明

2023 年 1-6 月公司主营业务分行业情况：

主营业务分行业情况

单位：元

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	396,413,929.97	318,869,746.96	19.56	-21.51	-22.24	增加 0.75 个百分点
城市运营	8,415,209,930.13	7,070,978,366.60	15.97	-7.40	5.28	减少 10.12 个百分点
智慧民生	678,246,072.50	557,721,316.06	17.77	25.80	35.77	减少 6.04 个百分点
合计	9,489,869,932.60	7,947,569,429.62	16.25	-6.34	5.44	减少 9.36 个百分点

注：智能制造行业主要包括专用车制造及机器人业务；城市运营行业主要包括房地产开发及城市更新业务；智慧民生行业主要包括物业服务及医疗康养业务。

2023 年 1-6 月公司主营业务分地区情况：

单位：元

分地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
华西区域	2,292,492,802.92	-18.68
华中区域	2,642,403,693.28	27.58
西南区域	2,068,056,551.90	94.38
华东区域	2,486,916,884.50	-40.47
合计	9,489,869,932.60	-6.34

公司各业务板块具体业务情况详见三、经营情况的讨论与分析。

## 二、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，旗下防弹运钞车产销量已连续二十余年蝉联全国第一，产品线不断升级创新，打造智能管理平台；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。公司拥有系统集成智能专用车工程技术研究中心及特种车工业设计中心，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，目前拥有授权和受理 200 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。大区级、客户服务部级、公司部门级，三级联动设定服务联系电话和投诉电话，对客户的服务需求和投诉进行分级跟踪处置，确保客户沟通、反馈、投诉 100% 响应和解决，提升售后服务品质，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) 坚持稳定经营及长期主义的经营理念

东原地产秉承深耕战略，坚持以一二线城市为主，一二线城市外延具有人口流入潜力的其他城市为辅的战略布局，持续性开发存量土储，坚持稳定经营，保障大批量、高品质、好口碑产品交付，整体贯穿的精细运营及安全管理，践行长期主义的经营理念贯彻始终，保障公司安全经营、稳定发展。

## 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，结合家庭和社区生活痛点、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、“童梦童享”，打造具备迭代、创新、互联与共创的大产品主义，广受客户认可。

## 3) 全面高效并持续升级的企业管理体系

东原地产拥有高效且全面的企业管理体系，组织权责清晰，设置标准动作监控管理，运用数字化、智能化管理逻辑，标准化体系执行。多年持续信息化升级迭代，系统提效，不断实现组织能力 & 系统化营销能力提升，阶段成果、关键节点管理周期缩短，结转交付效率及质量提高。

## 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，打造城市更新项目；可以协同各版块形成综合运营服务一体化解决方案，深度介入片区及单体更新，重构空间场景，植入新内容，链接新资源，协助合作伙伴完成资产价值提升，推动社区生态可持续发展，打造产品+城市服务一体化消费场景。

# 3. 智慧民生板块

## 1) 快速发展的优质物业管理服务

东原仁知致力于多元化业态发展，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，坚持“大物业·全价值”的发展战略，以多元业态服务为发展特色，形成了住宅与非住双赛道并举的业务格局，做城市多元业态综合服务商，实现在住宅服务、医疗服务、城市服务、国际服务等领域全面发展；以市场化为导向，坚持业务外拓，不断创新，服务范围覆盖华东、华西、华中、西南区域，为客户提供物业管理服务、社区增值服务及非业主增值服务。

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；东原仁知不断建立非住业态服务体系、加速非住业态发展，挖掘非住项目增值服务机会，创新服务。

## 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；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。

## 三、经营情况的讨论与分析

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) 优化运营效率，稳步完成交付任务

迪马工业在持续保持核心产品市场领先地位的同时，不断提升组织效能，提高经营效率，保证样车交付质量。报告期内，公司二级扩展指挥车完成样车交付，该产品在传统单级侧拉的基础上进行技术升级，可实现一键展收、卫星通信、现场组网会商、综合调度机专业数据通信等功能，提供清晰准确的信息展示系统，实现可视化指挥、智能化部署。纯电动中型飞机牵引车按期完成样车交付，交付期内完成多次设备调试与更新，整车性能大幅提升，已通过民航质量检测。迪马工业报告期内荣获“重庆市优秀民营企业”、制造业跃升发展“领头羊”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，现拥有和受理 200 余项专利技术和知识产权。报告期内，公司医疗产品线研制开发完成移动 CT 检查车，平时可做巡回医疗，急时可做应急医疗，进一步助力“健康中国战略”和“分级诊疗”医疗民心工程；研制开发超声检查车，专家可随车坐诊，通过精准主动的医疗服务，有效解决医疗资源不均衡的难题。

#### 2、机器人业务

公司旗下廷捷机器人持续性拓展机器人业务领域，报告期内，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；果园植保机器人产品也陆续在研发、中试及推广中。

### （二）城市运营板块

#### 1、地产开发

报告期内，东原地产坚定保障交付工作，全年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，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

东原地产延续精选深耕战略，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。报告期内公司竣工项目面积 193.23 万平方米，较去年同期增长 8.56%；实现交付结转面积 148.17 万平方米，同期增长约 4.74%。东原地产致力于打造差异化竞争优势，不断升级融资、投资、营销、运营等各管控体系，实现项目经营增效提质。

### 2) 产品力持续升级，关注用户体验与服务

东原地产延续“客户价值至上”的核心服务导向，从产品、服务、社群三个维度诠释产品力为客户提供生活方案，聚焦从“产品定义”到“产品实现”再到“产品运维”的全生命周期产品打造之外，以长期主义为价值导向，提出“价值深挖”的服务理念，通过“老项目新做法”、“创新挖掘”及“价值锚定”完善产品功能，助力产品溢价。报告期内，旗下项目获得“第三届 AHLA 亚洲人居景观奖”金奖等。

### 3) 优化内部管理体系，运营效率持续提升

东原地产积极应对市场变化，调整内部经营策略，优化内部管理水平，颗粒归仓，降本提效。在工程管理方面，以品质交付为结果导向，加强过程管控，从户内到公区、外立面、景观、地库等维度做前置管控，拉通研发、成本设置节点，通过矩阵样板带动批量实施，保证交付质量。

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。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，通过业务实践和积累，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。

### 4) 持续发力轻资产代建业务

在“传统业务+轻资产业务”双驱动战略下，东原地产在代建业务上积极寻找机会，多元聚合，持续稳健发力。借助自身优势为委托方提供房地产设计、开发、建设、管理服务与运营等全链条业务支持及产品定位、设计管理、工程咨询、营销策划等方面的专业顾问服务。报告期内，公司与蓝绿双城达成合作意向并中标徐州高新区代建及销售管理服务项目，助推代建业务的发展。

## 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 8 个，在营总面积 41.8 万方，涵盖购物中心、写字楼、社区商业等。报告期内，位于重庆市渝北区的栖息地 HABITAT 9 项目，作为东原地产开发第一个项目的住宅底商，东原致新以主理人社群驱动场景重构、内容更新，使其成为人文、自然与创意共生的“跨界生活美学街区”，荣获环球人居设计大奖银奖。

## (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，东原仁知不断深入城市服务赛道，业务涵盖城市环卫、政府公建、工/产业园、商业、医院、学校等，服务规模实现同比增长明显，总在管项目达 511 个，在管建筑面积约 53 百万平方米，同比增加 11.9%。东原仁知不断提高区域项目密度，实现服务规模集群化和成本集约化管理。报告期内，公司以客户需求为立足点，以城市发展为拓展面，进一步延伸服务触角，不断拓展城市服务，担当好“社区运营者、社区开发者、人文保护者”等一系列角色，因地制宜的开展有针对性的专项突破，深入探索城市各个领域的运作管理体系，提供更专业精细化的服务，持续创建城市美好。

### 2) 实现智慧科技管理，提升服务效能

报告期内，东原仁知致力于智慧科技的开发与落地。东原仁知服务全面布局“慧行”、“慧眼”、“慧联”三大智能板块和“慧管”智慧平台，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。

### 3) 全面提升服务质量，进入快速发展模式

东原仁知持续夯实服务体系，提升服务品质，内拓增值业务，着眼于为客户和业主提供一站式的高品质服务。报告期内，东原仁知依托《住宅运营体系 3.0》，编制《体系文件清册》，沉淀《岗位标准可视化图册》，夯实岗位基础标准，筑牢品质基石；通过现场岗位标准可视化+关键岗位认证机制化，从内部管理、客户视觉、服务半径等方面有效提升服务能效；通过老友生活节、假期节日等社区活动，增强与已交付楼盘客户的深度链接和资源交互；持续以运营 400 呼叫中心对全量客户进行分散式全覆盖调研，全面提升服务品质。报告期内，东原仁知荣获“2023 中国物业企业综合实力 TOP16”、“2023 中国国际物业服务优选品牌”、“2023 中国物业服务医院物业服务领先企业”、“2023 中国物业服务华东区域竞争力领先企业”、“2023 中国物业服务品牌价值领先企业”、“2023 中国物业服务成长性优秀企业”等奖项。

## 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。报告期内，公司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。

2) 公司长期致力于打造行业一流的康养服务标准和服务质量管理体系，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 48 个，运营床位规模近 2,000 张，业务规模稳定。报告期内，公司在重庆奉节县新获取 2 家养老机构；与重庆市卫健委国家职业鉴定所合作共同建立常青社职业培训基地，开启大健康板块的探索之路。该基地汇集医学和康养领域丰富教学资源，创新式联合全国三甲医院主任医师进行线上/线下联动授课，为学员的职业发展、

健康照护、能力提升保驾护航。凭借优异的运营与服务能力，常青社入围民政部“全国养老服务先进单位和先进个人拟表彰名单”。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

#### 四、报告期内主要经营情况

##### (一) 主营业务分析

##### 1 财务报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	9,575,616,004.69	10,218,550,113.86	-6.29
营业成本	7,974,011,453.17	7,569,097,327.32	5.35
销售费用	444,453,303.30	414,169,232.05	7.31
管理费用	319,001,206.26	427,763,193.97	-25.43
财务费用	118,270,464.57	44,621,040.86	165.06
研发费用	24,577,999.08	11,689,526.74	110.26
经营活动产生的现金流量净额	1,019,551,019.25	1,336,708,824.51	-23.73
投资活动产生的现金流量净额	-58,832,704.79	691,783,847.35	-108.50
筹资活动产生的现金流量净额	-1,236,617,991.97	-2,466,902,422.19	不适用
税金及附加	129,551,645.78	501,374,657.41	-74.16
投资收益	294,348,968.50	133,782,807.31	120.02
资产减值损失	-133,407,111.96	-521,932.26	不适用
营业外支出	258,852,648.72	12,208,617.83	2,020.25
所得税费用	193,003,600.87	490,861,661.40	-60.68
归属于母公司股东的净利润	44,925,714.78	190,824,335.05	-76.46
少数股东损益	277,374,044.51	731,916,863.41	-62.10
购买商品、接受劳务支付的现金	2,909,634,058.65	4,744,963,366.63	-38.68
偿还债务支付的现金	2,204,744,729.23	3,460,255,997.76	-36.28

- 1、营业收入变动原因说明：无；
- 2、营业成本变动原因说明：无；
- 3、销售费用变动原因说明：无；
- 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增加所致；
- 7、经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：无；
- 8、投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系非并表合作项目分回的往来款减少所致；
- 9、筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期偿还债务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利润减少，对应结转的土地增值税减少所致；

- 11、投资收益变动原因说明：主要系本期部分联营合营公司实现利润，公司按权益法核算确认的投资收益增加所致；
- 12、资产减值损失变动原因说明：主要系本期公司对并表项目计提存货跌价准备金额增加所致；
- 13、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；
- 14、所得税费用变动原因说明：主要系本期实现的利润总额减少，对应结转的所得税费用减少所致；
- 15、归属于母公司股东的净利润变动原因说明：主要系本期公司项目结转利润减少所致；
- 16、少数股东损益变动原因说明：主要系本期并表合作项目按权益比例确认的归属于少数股东的净利润减少所致；
- 17、购买商品、接受劳务支付的现金变动原因说明：主要系公司房地产开发业务支出规模减少所致；
- 18、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。

## 2 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

### (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 (%)	上年期末数	上年期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金额 较上年期末变 动比例 (%)	情况 说明
货币资金	2,467,995,489.41	3.71	2,996,818,908.66	4.26	-17.65	
应收款项	12,576,026,884.04	18.92	12,349,630,653.15	17.55	1.83	
存货	38,070,842,907.93	57.26	41,813,190,867.81	59.42	-8.95	
合同资产	295,140,635.69	0.44	311,368,262.52	0.44	-5.21	
投资性房地产	4,562,951,790.80	6.86	4,562,951,790.80	6.48		
长期股权投资	4,147,670,327.29	6.24	3,867,518,663.32	5.50	7.24	
固定资产	303,841,886.07	0.46	321,148,430.81	0.46	-5.39	
在建工程	115,677,324.44	0.17	115,677,324.44	0.16		
使用权资产	47,807,784.97	0.07	64,582,150.59	0.09	-25.97	
短期借款	1,604,677,408.74	2.41	1,783,896,912.17	2.53	-10.05	
合同负债	13,415,558,699.13	20.18	16,652,247,458.65	23.66	-19.44	
长期借款	4,037,441,462.76	6.07	4,153,588,766.20	5.90	-2.80	
租赁负债	34,498,102.96	0.05	46,262,825.41	0.07	-25.43	

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	278,974,104.09	主要为各类保证金等
存货	15,266,317,839.86	主要为借款抵押
固定资产	120,665,578.64	主要为借款抵押
无形资产	25,953,403.12	借款抵押
长期股权投资	841,044,844.81	借款质押
投资性房地产	4,562,951,790.80	借款抵押
合计	21,095,907,561.32	

## 4. 其他说明

√适用 □不适用

## 1、报告期内房地产储备情况

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	是	144,244	99.98%
5	遵义	125,375		237,168	否		
6	绵阳	57,163		157,556	是	157,556	57.27%
7	成都	18,664		19,659	否		
8	宜宾	114,446		308,909	是	308,909	94.80%
9	武汉	62,199		154,042	是	154,042	99.89%
10	襄阳	171,239		438,874	是	438,874	99.95%
11	长沙	16,455		32,910	是	32,910	94.68%
12	郑州		190,052		是		26.00%
13	郑州		66,230		是		21.69%
14	肇庆	48,159		144,477	否		
	合计	814,474	256,282	2,064,602		1,344,882	

备注：权益比例为截止报告期末的数据。

## 2、报告期内房地产开发投资情况

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(亿元)	报告期实际投资额(亿元)
----	----	----	------	-----------------	-------------	-----------------	------------	-------------	------------	----------	--------------

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	0.04
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	0.04
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	0.12
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	0.02
7	苏州	印澜岸花园	住宅	竣工项目	25,689	51,377	70,541	-	70,541	11.31	0.23
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	0.06
9	苏州	姑苏印长江	住宅、商业	竣工项目	28,411	37,884	61,819	-	61,819	14.44	0.61
10	苏州	云栖霞麓	住宅	在建项目	16,999	33,998	49,326	49,326	-	5.98	0.05
11	南通	印澜湾	住宅	在建项目	31,931	57,476	76,629	58,621	18,008	4.86	0.33
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	0.03
13	镇江	东原亲山	住宅、商业	竣工项目	67,120	73,421	94,881	-	94,881	9.58	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	0.03
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	1.26
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	0.43
18	南京	印宸府	住宅、商业	在建项目	24,494	34,291	46,617	46,617	-	3.51	0.38
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	1.71
20	南京	山和九著	住宅、商业	在建项目	35,250	88,088	124,570	99,917	24,653	19.89	0.90
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	-0.92
22	徐州	徐州满庭芳	住宅、商业	在建项目	102,141	255,232	336,289	336,289	-	16.07	0.43
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	0.02
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	0.01
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	0.65
26	杭州	印奥湾	住宅、商业	竣工项目	20,840	54,183	77,908	-	77,908	11.33	0.21
27	杭州	杭州印江滨	住宅	竣工项目	34,767	83,441	122,541	-	122,541	25.60	0.63

28	杭州	钱塘印未来	住宅、商业	在建项目	66,654	179,966	277,401	277,401	-	30.65	2.05
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	0.25
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	0.07
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	0.49
32	武汉	东原乐见城	住宅、商业	竣工项目	139,756	437,342	588,335	-	588,335	46.35	0.06
33	武汉	武汉阅境	住宅、商业	竣工项目	42,808	119,844	156,892	-	156,892	16.65	0.04
34	武汉	武汉朗阅	住宅、商业	在建项目	98,284	294,851	373,632	167,820	205,812	23.61	0.74
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	0.41
36	武汉	印未来	住宅、商业	在建项目	145,474	373,746	497,974	333,361	164,613	43.88	1.40
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	0.14
38	武汉	渝樾春江	住宅、商业	在建项目	98,130	225,681	301,064	301,064	-	17.80	-
39	长沙	栖湘花园	住宅、商业	在建项目	132,148	243,788	313,256	10,022	303,234	28.54	0.40
40	长沙	长沙启城	住宅、商业	在建项目	202,472	404,944	513,691	184,438	287,505	23.20	0.54
41	长沙	麓印长江	住宅、商业	竣工项目	14,767	35,410	42,509	-	42,509	4.01	0.33
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	101,226	55.35	1.85
43	郑州	阅城	住宅、商业	在建项目	179,884	719,084	958,630	486,173	472,457	67.30	1.19
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	0.02
45	郑州	郑州满庭芳	住宅、商业	在建项目	68,531	170,905	220,686	108,103	112,583	13.07	0.33
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	1.31
48	重庆	嘉阅湾	住宅、商业	竣工项目	374,648	487,029	670,127	-	670,127	38.66	0.09
49	重庆	东原香山	住宅、商业	在建项目	241,918	297,675	355,671	161,472	194,199	25.17	0.66
50	重庆	湖山樾	住宅、商业	在建项目	189,874	356,875	502,277	-	433,728	45.32	0.06
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	-
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	-
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	0.33

54	重庆	重庆印江州	住宅、商业	在建项目	127,982	473,594	634,941	201,979	430,998	81.37	1.60
55	重庆	阅璟山	住宅、商业	竣工项目	61,771	123,542	178,305	-	178,305	11.93	0.11
56	重庆	西阅星辰	住宅、商业	竣工项目	90,877	158,407	225,488	-	225,488	21.68	0.81
57	重庆	千山原	住宅	在建项目	39,265	43,192	50,557	35,946	14,612	3.39	0.07
58	重庆	重庆月印万川	住宅、商业	在建项目	58,709	86,075	116,890	78,534	38,355	13.15	0.68
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	在建项目	22,480	44,959	70,648	70,648	-	7.75	0.40
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	9.75	0.29
62	重庆	重庆印江滨	住宅	在建项目	10,528	26,230	39,239	4,544	34,695	5.12	0.36
63	重庆	重庆江湾印月	住宅	在建项目	35,830	59,283	85,226	85,226	-	8.15	0.81
64	昆明	昆明璞阅	住宅、商业	竣工项目	42,499	157,579	215,382	-	215,382	16.66	0.02
65	昆明	昆明启城	住宅、商业	在建项目	183,637	569,275	771,464	491,751	279,713	56.87	1.71
66	昆明	昆明印江山	住宅、商业	在建项目	126,054	388,111	444,511	131,674	-	44.94	2.43
67	贵阳	贵阳朗阅	住宅、商业	在建项目	197,955	487,077	635,733	333,810	113,655	26.31	0.77
68	遵义	遵义九章赋	住宅、商业	在建项目	213,055	403,031	550,491	206,288	20,260	25.85	1.23
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	0.02
70	绵阳	领地东原阅城	住宅、商业	在建项目	116,754	467,018	610,255	134,086	476,168	29.16	1.41
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	22.40	0.82
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	0.57
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	13.87	0.60
74	绵阳	绵阳鸿山启城	住宅、商业	在建项目	33,769	86,032	115,291	115,291	-	6.34	0.40
75	成都	金马湖壹号	住宅、商业	在建项目	336,746	645,969	916,656	-	882,643	38.87	-
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	0.02
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	21.45	0.43
78	成都	光明光电	商业	竣工项目	3,766	11,298	14,283	-	14,283	1.23	-
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	0.01
82	成都	香门第世家	住宅	竣工项目	20,475	40,951	59,245	-	59,245	5.37	0.07
83	成都	成都印江澜	住宅	竣工项目	30,434	83,024	117,487	-	117,487	8.72	0.03
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	0.47
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	0.02
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	0.18
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	37.20	0.70
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	0.39
89	西安	印未央	住宅、商业	竣工项目	42,351	66,533	101,713	-	101,713	12.44	0.74
90	渭南	玖城阅	住宅、商业	在建项目	138,154	374,179	469,930	248,805	221,126	21.74	0.47
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	0.21
92	广州	广州印江澜	住宅、商业	在建项目	39,277	117,831	168,316	124,437	43,879	22.02	0.87
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	0.02
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	0.73
95	江门	江门印江山	住宅、商业	在建项目	47,480	118,696	152,144	94,853	57,291	9.38	0.55
	合计				7,925,616	18,610,331	25,164,964	7,670,367	14,968,025	2,008.16	41.29

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

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(万 元)	报告期末待 结转面积 (平方米)
1	上海	东原碧桂园	住宅、商业	13,194				138
2	上海	上海璞阅	住宅、商业	7,086	3,285	3,407	1,322	1,450
3	苏州	东原千浔	住宅、商业		175			175
4	苏州	珑悦天境	住宅、商业			293	253	4,986
5	苏州	苏州阅境	住宅、商业	8,607	171	676	1,004	1,450
6	苏州	印澜岸花园	住宅	3,043	151	186	9	
7	苏州	苏州月印万川	住宅	6,057	8,152	14,308	18,695	3,429
8	苏州	姑苏印长江	住宅、商业	4,460	4,920			41,727

9	苏沪	云栖麓	住宅	12,384	303			9,521
10	南通	印澜湾	住宅	8,453	5,729	13,356	10,546	2,327
11	宁波	宁波芳满庭	住宅、商业	421	1,072	1,198	316	64
12	镇江	东原亲山	住宅、商业	10,581	737			1,291
13	镇江	翡翠华府四期	住宅、商业					1,312
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	24,514	5,809	43,353	63,977	7,122
16	南京	锦绣樾江府	住宅、商业	13,869	2,057	66,144	159,097	14,017
17	南京	印宸府	住宅、商业	10,578	13,283			25,734
18	南京	印未来雅苑	住宅、商业	19,158	5,986			40,769
19	南京	山和九著	住宅、商业	26,576	4,319	29,787	68,668	9,392
20	淮安	盱眙朗阅	住宅、商业	30,568	3,058	51	38	3,168
21	徐州	徐州满庭芳	住宅、商业	30,022	12,473			80,877
22	杭州	杭州璞阅	住宅、商业			330	721	3,200
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	4,860	2,207	3,426	8,908	17,937
25	杭州	印奥湾	住宅、商业	5,645	396			6,105
26	杭州	杭州印江滨	住宅	30,592	-28			85,113
27	杭州	钱塘印未来	住宅、商业	49,555	6,141			127,543
28	丽水	印悦湾	住宅、商业	12,322	14,982	36,558	25,677	9,726
29	衢州	衢州满庭芳	住宅、商业	32,673	4,230	2,109	1,109	5,046
30	武汉	武汉启城	住宅、商业	266,981	8,652	1,863	1,614	25,607
31	武汉	东原乐见城	住宅、商业	101,593	6,394	5,726	451	1,081
32	武汉	武汉阅境	住宅、商业	28,341	1,888	3,454	4,753	664
33	武汉	武汉朗阅	住宅、商业	56,115	26,954	30,766	16,869	14,082
34	武汉	迪马数智天地	商业	42,721	4,451	41,908	34,267	6,225
35	武汉	印未来	住宅、商业	66,555	26,596	1,963	2,215	38,621
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	47,668	5,964	6,548	6,889	17,073
38	长沙	长沙启城	住宅、商业	74,404	28,815	93,301	25,152	7,210
39	长沙	麓印长江	住宅、商业	6,925	5,534	33,736	39,503	716
40	襄阳	襄阳千江印月	住宅、商业	47,590	43,351	77,126	55,706	60,524
41	郑州	阅城	住宅、商业	29,712	29,397	93,366	108,601	64,449
42	郑州	东原湖山阅	住宅、商业	16,547	387			4,452
43	郑州	郑州满庭芳	住宅、商业	28,647	38,244	81,271	62,847	32,875
44	郑州	天悦府	住宅、商业	15,495				2,219
45	石家庄	石家庄启城	住宅、商业	19,345	15,887	3,000	2,975	35,614
46	重庆	嘉阅湾	住宅、商业	113,663	2,733	2,289	1,279	445
47	重庆	东原香山	住宅、商业	13,245	11,559			74,126
48	重庆	湖山樾	住宅、商业	21,869	4,071	1,480	318	7,785
49	重庆	江山樾	住宅、商业	147,764	1,449	1,464	273	3,906
50	重庆	双碑晴天	住宅、商业	7,888				
51	重庆	铂悦澜庭	住宅、商业	55,728	622	863	407	397
52	重庆	重庆印江州	住宅、商业	105,975	24,682	10,783	8,264	79,316
53	重庆	阅璟山	住宅、商业	45,599	868	868	251	43
54	重庆	西阅星辰	住宅、商业	55,745		47,737	59,243	38

55	重庆	千山原	住宅	10,155	2,394	1,462	1,316	1,345
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	2,107	11,335	25,426	35,279	30,093
58	重庆	青溪林	住宅、商业	11,294	1,965			32,924
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	10,272	3,578	6,383	10,488	823
61	重庆	重庆江湾印月	住宅、商业	6,373	7,081			45,950
62	昆明	昆明璞阅	住宅、商业	25,671	966	938	230	29
63	昆明	昆明启城	住宅、商业	104,081	18,264	40,741	32,103	57,116
64	昆明	昆明印江山	住宅、商业	37,749	25,449			69,223
65	贵阳	贵阳朗阅	住宅、商业	26,055	16,720			69,888
66	遵义	遵义九章赋	住宅、商业	19,962	21,894	14,150	19,238	67,893
67	绵阳	华宇东原朗阅	住宅、商业	22,642	1,249	1,249	199	446
68	绵阳	领地东原阅城	住宅、商业	128,039	32,756	119,761	88,963	28,995
69	绵阳	绵阳印江山一	住宅、商业	63,859	10,000	1,142	1,005	30,217
70	绵阳	绵阳启城	住宅、商业	42,925	20,629	113	21	20,516
71	绵阳	绵阳印江山二	住宅、商业	18,692	12,787	35,433	42,000	6,729
72	绵阳	绵阳鸿山启城	住宅	28,053	10,038			40,177
73	成都	金马湖壹号	住宅、商业	124,794	1,856	2,106	661	625
74	成都	香门第名家	住宅、商业	10,573		185	413	179
75	成都	翰林学府	住宅、商业	24,134	-112			86,811
76	成都	成都印江洲	住宅、商业	16,417	759	1,365	1,212	487
77	成都	翰林首府	住宅	4,519				
78	成都	成都印未来	住宅	9,727	649	649	416	
79	成都	香门第世家	住宅	8,457	1,598	1,252	897	1,936
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	45,948	2,256	177,826	195,236	79
82	成都	成都江山印月	住宅、商业	13,917	20,986			37,844
83	宜宾	宜宾观天下	住宅、商业	22,245	25,219	24,995	15,447	81,240
84	西安	西安阅境	住宅、商业	58,274	3,830	6,472	4,541	1,259
85	西安	印未央	住宅、商业	15,169	415	31,348	64,349	368
86	渭南	玖城阅	住宅、商业	74,940	1,778	51,000	27,715	94,200
87	渭南	渭南映阅	住宅、商业	10,018	13,817			32,194
88	广州	广州印江澜	住宅、商业	12,958	6,882	20,301	28,022	23,875
89	佛山	佛山印阅府	住宅、商业	7,700	4,004	3,741	2,000	2,291
90	肇庆	肇庆印江山	住宅、商业	21,078	15,086	797	556	43,229
91	江门	江门印江山	住宅、商业	44,459	10,236	43,843	30,601	26,489
		合计		2,982,606	695,909	1,450,803	1,494,565	1,930,156

报告期内，公司房地产业务实现销售面积 739,112 平方米，销售金额 638,846 万元，其中合并报表权益销售面积 615,073 平方米，合并报表权益销售金额为 521,082 万元。

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。

#### (四) 投资状况分析

##### 1. 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
交易性金融资产	196,954.12	-34,187.76						162,766.36
合计	196,954.12	-34,187.76						162,766.36

## 证券投资情况

□适用 √不适用

## 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

**(五) 重大资产和股权出售**

□适用 √不适用

**(六) 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	1,545,632,188.83	600,339,506.92	467,037,618.98	-21,592,315.44
东原房地产开发集团有限公司	房地产	10,137,729,144.00	6,454,999,687.74	12,147,104.00	-6,283,899.56
深圳市创曙企业管理有限公司	房地产	6,247,453,287.35	2,729,570,496.70		20,704.89
杭州创蜀房地产开发有限责任公司	房地产	5,207,270,546.86	4,136,002,980.59	89,080,483.50	10,059,740.87
湖南圣特罗佩房地产开发有限公司	房地产	1,867,786,575.18	731,331,778.58	68,888,513.77	-16,664,078.65
重庆同原房地产开发有限公司	房地产	6,167,897,183.63	2,429,373,428.26	3,057,436.65	78,390,118.91
南京瑞熙房地产开发有限公司	房地产	2,362,375,013.50	1,822,931,930.00	1,590,971,282.57	304,143,664.81
南京原睿和房地产开发有限公司	房地产	8,816,991,094.16	919,272,594.37	-	-23,853,892.45
重庆泰之睿建筑工程有限公司	建筑业	10,738,450,254.07	243,906,013.43	204,677,191.30	-23,464.73
成都盛天成置业有限公司	房地产	693,557,397.45	211,959,714.76		84,531,695.07
成都天成至元置业有限公司	房地产	851,901,279.45	125,563,662.26	-	128,322,315.77
武汉东原睿成投资有限公司	房地产	680,422,647.93	66,760,330.50	-	36,421,502.46
重庆东易坤企业管理咨询有限公司	房地产	155,888,906.66	20,078,906.66	-	28,501,535.00
西安东卓置业有限公司	房地产	396,886,340.39	-23,728,594.66	643,953,210.10	40,034,770.27
长沙原启房地产开发有限公司	房地产	177,851,543.79	94,016,962.17	395,032,644.95	35,610,334.75

**(七) 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，那末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，我们认为，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。

## 五、其他披露事项

### (一) 可能面对的风险

适用 不适用

#### 1) 外部宏观环境的风险

在复杂的国内、国际政治环境下，全球经济增长预期放缓。随着城镇劳动参与率回升，一带一路等新兴国家出口维持韧性，以及7月政治局会议部署更明确稳增长信号，2023年下半年经济有望加快恢复，但近三年来受各方面综合影响居民收入预期减弱以及预防式储蓄动机升温，导致消费内需内生动能弱化，在短时间内需求的快速恢复还是存在一定难度。

#### 2) 市场风险

2023年7月政治局会议传达出要适应房地产市场供求新变化、优化房地产政策，住建部也对降低首付比、“认房不认贷”等政策进行部署，北京、深圳等一线城市也传达出更明确的稳楼市信号，预计后续有望迎来新一轮针对地产需求侧的政策优化调整，但考虑到近年来我国城镇化

速度加快放缓，地产刚需增速持续降速，中长期住房需求释放动能仍存在压力，全国房地产市场恢复程度依然存在一定不确定性。

### 3) 流动性风险

目前房地产市场销售现状无明显起色，部分风险较大的市场主体融资及偿债压力仍大，为保障交付房地产需持续开发并持续投入资金，房企稳定发展及经营还是存在较大流动性风险，这种风险也会影响居民购房信心，居民提前还贷情绪仍然浓厚。

## (二) 其他披露事项

适用 不适用

## 第四节 公司治理

### 一、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》《关于减少注册资本暨修改〈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

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形
吴建楠	助理总裁	聘任

### 公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

公司于 2023 年 4 月 26 日召开第八届董事会第九次会议，审议通过《关于聘任公司高级管人员的议案》，同意选举吴建楠先生公司助理总裁，任期同本届董事会。

**三、利润分配或资本公积金转增预案****半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案**

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	
每 10 股派息数(元)（含税）	
每 10 股转增数（股）	
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	

**四、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) 相关股权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**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) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明**□适用  不适用**(四) 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。

**(五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果** 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；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。报告期内新开工项目 9 个，绿色建筑面积共 22.17 万 m<sup>2</sup>，其中，基本级 5 个，面积 12.5 万 m<sup>2</sup>；一星级 4 个，面积 9.68 万 m<sup>2</sup>。

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，公司与重庆市中海源电力有限责任公司签订了用电优化服务合同，并与重庆市电力用户及售电公司签订跨省绿电交易合同，根据实际运营需求调整电力供应分配，达到低碳目的。

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。公司结合市场新技术发展、公司优秀案例编制完成《23 年度节能降耗措施清单》，推出水浸报警装置的应用、车库照明模式调整等 16 项技能措施，通过小技改、小投入持续挖潜。公司部分区域项目将现有车库 LED 照明灯具替换为雷达红外感应灯管，实现人（车）来灯亮、人（车）灯灭的照明效果。在不影响业主对车库照明感受的同时，照明能耗节降 75%，在稳品质的前提下，达到节能降耗的目的。

## 二、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

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	承诺时间及期限	是否履行期限	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原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。	2014年4月17日之后	否	是		
	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	2014年4月17日之后	否	是		

		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。					
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	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	是		
其他	东银控股	（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	2014年4月17日之后	否	是		



		<p>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。</p> <p>(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>				
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，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>	2014 年 4 月 17 日之后	否	是	

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、半年报审计情况**

□适用 √不适用

**五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况**

√适用 □不适用

2022 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 246,492.11 万元，一年内到期的银行借款和其他借款合计人民币 1,036,705.61 万元，其中包括已到期尚未完成展期的借款本金人民币 158,594.01 万元。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 2022 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。

截止到 2023 年 6 月 30 日，公司合并资产负债表的现金及现金等价物余额为人民币 218,902.14 万元，一年内到期的银行借款和其他借款合计人民币 908,188.32 万元；2023 年 6 月 30 日，迪马股份合并报表已到期尚未完成展期的借款本金人民币 169,350.49 万元。

**六、破产重整相关事项**

□适用 √不适用

**七、重大诉讼、仲裁事项**

√本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 □本报告期公司无重大诉讼、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 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 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 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 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 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 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未完结案件中大多数案件为建设工程施工、采购合同纠纷、权益纠纷、债权纠纷及其他纠纷等，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、罚息及违约金情况增加预计负债约 6,944.76 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。

## 八、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

## 九、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。

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 号公告。

## 十、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 2023 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）。

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 312.34 万元，提供销售及劳务合计 215.33 万元，接受关联人提供服务合计 10.82 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，实际发生总金额未超出预计金额，未达到其他披露要求。

#### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (二) 资产收购或股权收购、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

公司第八届董事会第九次会议及 2022 年度股东大会审议通过《迪马股份关于预计对外提供财务资助的公告》（临 2023-026 号），同意向联营合营公司提供财务资助及向控股公司的其他少数股东提供财务资助，新增财务资助金额均不超过公司最近一期经审计净资产的 50%。在获批总额度内，资金可以滚动使用。截止到报告期末，本公司应收合营及联营企业期末余额为 20.42 亿元，应收少数股东期末余额为 75.28 亿元。均在授权额度范围内。

### 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) 其他重大关联交易

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 32 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 3,893.19 万元。

**(七) 其他**

适用 不适用

**十一、重大合同及其履行情况**

**1 托管、承包、租赁事项**

适用 不适用

## 2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√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	主债务情况	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	连带责任担保	履行中	注1	否	否	-	否	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	2022-03-04	2022-3-16	2025-3-15	连带责任担保	履行中	无	否	否	-	否	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	2,325.00	2021-1-11	2021-1-28	2023-4-19	连带责任担保	履行完毕	无	是	否	-	否	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	18,450.00	2021-1-12	2021-1-28	2024-4-28	连带责任担保	履行中	无	否	否	-	否	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	履行中	无	否	是	10,800.00	否	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	履行完毕	无	是	否	-	否	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	履行中	无	否	否	-	否	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	连带责任担保	履行中	注1	否	否	-	否	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	2020-1-9	2025-7-5	连带责任担保	履行中	注3（抵押物）	否	否	-	否	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	2023-06-30	2023-06-30	2025-7-5	连带责任担保	履行中	注3（抵押物）	否	否	-	否	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	履行中	无	否	否	-	否	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	2023-11-11	连带责任担保	履行中	注1	否	否	-	否	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	2023-11-11	连带责任担保	履行中	无	否	否	-	否	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	4,108.27	2020-12-3	2021-1-4	2023-6-14	连带责任担保	履行完毕	无	是	否	-	否	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	48,246.67	2020-12-3	2020-12-18	2025-6-14	连带责任担保	履行中	无	否	否	-	否	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	2,500.00	2022-8-12	2019-8-28	2023-4-13	连带责任担保	履行完毕	注1	是	否	-	否	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	2,500.00	2019-8-19	2019-8-28	2023-4-13	连带责任担保	履行完毕	无	是	否	-	否	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	44,800.00	2022-8-12	2019-8-28	2024-2-8	连带责任担保	履行中	注1	否	否	-	否	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	44,800.00	2019-8-19	2019-8-28	2024-2-8	连带责任担保	履行中	无	否	否	-	否	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	4,947.00	2021-8-25	2021-8-30	2023-5-15	连带责任担保	履行完毕	注1	是	否	-	否	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	4,947.00	2021-8-25	2021-8-30	2023-5-15	连带责任担保	履行完毕	无	是	否	-	否	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	9,307.50	2021-8-25	2021-8-30	2024-7-26	连带责任担保	履行中	注1	否	否	-	否	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	9,307.50	2021-8-25	2021-9-30	2024-7-26	连带责任担保	履行中	无	否	否	-	否	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	2022-9-9	连带责任担保	履行完毕	注2	是	是	172.92	否	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	2022-9-9	连带责任担保	履行完毕	无	是	是	172.92	否	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	连带责任担保	履行中	注2	否	是	4,579.08	否	是	联营公司
重庆市迪马实业股	公司本	太仓永庆置业有限公	4,579.08	2021-	2021-	2022-9-9	连带责任担	履行中	无	否	是	4,579.08	否	是	联营公司

份有限公司	部	司		12-2	12-10		保									
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	9,867.00	2020-10-23	2020-11-6	2023-10-14	连带责任担保	履行中	无	否	否	-	否	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	连带责任担保	履行完毕	注1	是	否	-	否	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	履行完毕	无	是	否	-	否	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	连带责任担保	履行中	注1	否	否	-	否	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	履行中	无	否	否	-	否	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	履行中	无	否	否	-	否	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	5,820.00	2022-10-27	2022-8-31	2025-8-31	连带责任担保	履行中	注3（抵押物）	否	否	-	否	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	86.92	2021-1-26	2021-1-26	2023-5-30	连带责任担保	履行完毕	无	是	否	-	否	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	7,697.48	2021-1-26	2021-1-26	2024-1-25	连带责任担保	履行中	无	否	否	-	否	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	2022-08-31	2022-08-31	2025-8-31	连带责任担保	履行中	注3（抵押物）	否	否	-	否	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	9.80	2020-7-23	2020-7-28	2023-4-20	连带责任担保	履行完毕	注1	是	否	-	否	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	9.80	2020-7-23	2020-7-28	2023-4-20	连带责任担保	履行完毕	无	是	否	-	否	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	21,001.40	2020-7-23	2020-7-28	2023-7-28	连带责任担保	履行中	注1	否	否	-	否	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	21,001.40	2020-7-23	2020-7-28	2023-7-28	连带责任担保	履行中	无	否	否	-	否	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	连带责任担保	履行中	注3（抵押物）	否	否	-	否	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	10,000.00	2021-6-30	2021-6-30	2023-6-2	连带责任担保	履行完毕	注1	是	否	-	否	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	10,000.00	2021-6-30	2021-6-30	2023-6-2	连带责任担保	履行完毕	无	是	否	-	否	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	71,000.00	2021-6-30	2021-6-30	2024-6-29	连带责任担保	履行中	注1	否	否	-	否	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	71,000.00	2021-6-30	2021-6-30	2024-6-29	连带责任担保	履行中	无	否	否	-	否	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）								336,762.21							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								312,347.30							
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								1,638,057.83							
报告期末对子公司担保余额合计（B）								1,414,119.55							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）								1,726,466.85							
担保总额占公司净资产的比例（%）								135.51							
其中：															
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）								0.00							
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）								1,362,546.33							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）								1,089,430.36							
上述三项担保金额合计（C+D+E）								2,451,976.69							
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：我公司持有被担保方股权质押；

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为被担保方提供股权质押担保；

注 3：我公司提供抵押担保；

### 3 其他重大合同

适用 不适用

## 十二、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、报告期内，受整体房地产市场下行影响，公司披露了《关于公司新增累计诉讼（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）。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，在报告期内增加了约 6,944.76 万元的预计负债。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。

2、报告期内，公司第八届董事会第八次会议审议通过《关于公司非公开发行 A 股股票方案的议案》等相关事项，同意公司以非公开发行普通股的方式募集资金。本次发行数量不超过非公开发行前公司总股本的 30%，即不超过 747,451,885 股（含本数），募集资金总额不超过 18 亿元，需以中国证监会最终核准发行内容为准。

3、报告期内，公司 2021 年非公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）（债券简称：21 迪马 01，债券代码：178578）债券持有人于回售登记期（2023 年 4 月 18 日至 2023 年 4 月 24 日）内对其所持有的全部或部分“21 迪马 01”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“21 迪马 01”（债券代码：178578.SH）回售有效期登记数量为 0 手，回售金额为 0 元。具体内容详见《关于公司债券回售实施结果公告》（临 2023-035 号）。

## 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、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、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、股东情况

## (一) 股东总数:

截至报告期末普通股股东总数(户)	69,186
截至报告期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							
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
罗韶颖	-	22,000,000	0.88	-	无		其他
王永久	4,691,200	18,940,551	0.76	-	未知		境内自然人
中信证券股份有限公司	17,727,603	16,639,923	0.67	-	无		其他
杨永席	-	15,700,000	0.63	-	无		其他
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
罗韶颖	22,000,000	人民币普通股	22,000,000
王永久	18,940,551	人民币普通股	18,940,551
中信证券股份有限公司	16,639,923	人民币普通股	16,639,923
杨永席	15,700,000	人民币普通股	15,700,000
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十名股东

适用 不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况

(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情况

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、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

(三) 其他说明

适用 不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

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	4.5	7.00	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%。2023年4月30日后, 调整利率由8.50%下调为7.00%。

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

关于逾期债项的说明

适用 不适用

#### 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非公开发行了住房租赁专项公司债券（第一期）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. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

无

### 4. 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其影响

适用 不适用

其他说明

无

### 5. 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

#### (五) 主要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	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	1.17	1.15	1.74	
速动比率	0.32	0.30	6.67	
资产负债率 (%)	80.84	82.32	-1.80	
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	244,079,479.20	145,564,957.64	67.68	
EBITDA 全部债务比	0.05	0.09	-44.44	注 1
利息保障倍数	0.97	2.03	-52.22	注 1
现金利息保障倍数	3.39	2.88	17.71	
EBITDA 利息保障倍数	1.04	2.09	-50.24	注 1
贷款偿还率 (%)	56.90	100.00	-43.10	注 2
利息偿付率 (%)	55.43	100.00	-44.57	注 2

注 1：主要系本期交付项目毛利减少，实现的利润总额减少所致。

注 2：主要系截止本期末已到期尚未签订展期协议的借款本金总额人民币 169,350.49 万元及利息 34,501.11 万元未支付。



上述扣除非经常性损益后净利润指归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润。

## 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

### 二、 财务报表

#### 合并资产负债表

2023 年 6 月 30 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 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七（1）	2,467,995,489.41	2,996,818,908.66
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七（2）	162,766.36	196,954.12
衍生金融资产			
应收票据	七（4）	10,607,401.61	21,840,586.03
应收账款	七（5）	1,127,450,218.58	1,198,183,743.64
应收款项融资			
预付款项	七（7）	1,073,203,630.19	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（8）	10,364,765,633.66	10,125,089,874.40
其中：应收利息		-	
应收股利		7,023,794.64	7,023,794.64
买入返售金融资产		-	
存货	七（9）	38,070,842,907.93	41,813,190,867.81
合同资产	七（10）	295,140,635.69	311,368,262.52
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七（12）	5,348,000.00	6,429,397.09
其他流动资产	七（13）	1,922,042,600.00	1,973,070,694.36
流动资产合计		55,337,559,283.43	59,450,705,737.71
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款		-	
债权投资	七（14）	22,112,200.00	21,582,000.00
其他债权投资			
长期应收款		-	
长期股权投资	七（17）	4,147,670,327.29	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）	4,562,951,790.80	4,562,951,790.80
固定资产	七（21）	303,841,886.07	321,148,430.81
在建工程	七（22）	115,677,324.44	115,677,324.44
生产性生物资产		-	
油气资产			

使用权资产	七(25)	47,807,784.97	64,582,150.59
无形资产	七(26)	144,904,230.54	156,657,851.00
开发支出	七(27)	17,000,317.10	13,686,983.79
商誉	七(28)	214,144,109.90	214,038,670.63
长期待摊费用	七(29)	99,788,364.09	107,334,054.03
递延所得税资产	七(30)	1,372,535,584.91	1,419,825,495.91
其他非流动资产	七(31)	97,811,311.10	55,076,180.82
非流动资产合计		11,146,245,231.21	10,920,079,596.14
资产总计		66,483,804,514.64	70,370,785,333.85
<b>流动负债:</b>			
短期借款	七(32)	1,604,677,408.74	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)	439,946,504.07	855,061,851.71
应付账款	七(36)	9,863,548,848.16	9,245,706,602.68
预收款项	七(37)	12,482,905.29	7,944,684.18
合同负债	七(38)	13,415,558,699.13	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)	260,846,028.42	314,201,231.99
应交税费	七(40)	1,344,786,235.03	1,160,819,808.23
其他应付款	七(41)	9,257,623,559.35	9,446,004,605.98
其中:应付利息		593,677,683.63	436,730,197.77
应付股利		22,229,035.27	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)	7,496,762,137.99	8,212,748,598.04
其他流动负债	七(44)	3,801,757,831.68	4,081,707,732.39
流动负债合计		47,497,990,157.86	51,760,339,486.02
<b>非流动负债:</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七(45)	4,037,441,462.76	4,153,588,766.20
应付债券			
其中:优先股			
永续债			
租赁负债	七(47)	34,498,102.96	46,262,825.41
长期应付款	七(48)	1,110,571,428.58	1,125,357,142.86
长期应付职工薪酬			
预计负债		633,277,363.66	393,155,624.36
递延收益	七(51)	114,723,325.82	135,170,694.51
递延所得税负债	七(30)	314,572,827.79	316,056,850.22
其他非流动负债	七(52)	-	
非流动负债合计		6,245,084,511.57	6,169,591,903.56

负债合计		53,743,074,669.43	57,929,931,389.58
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
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）	2,285,427,831.97	2,288,216,537.76
减：库存股	七（56）	-	
其他综合收益	七（57）	484,810,437.21	480,527,340.43
专项储备	七（58）	2,123,446.02	2,310,102.59
盈余公积	七（59）	389,613,793.74	389,613,793.74
一般风险准备		-	
未分配利润	七（60）	-539,495,614.76	-584,421,329.54
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		5,113,986,178.18	5,067,752,728.98
少数股东权益		7,626,743,667.03	7,373,101,215.29
所有者权益（或股东权益）合计		12,740,729,845.21	12,440,853,944.27
负债和所有者权益（或股东权益）总计		66,483,804,514.64	70,370,785,333.85

公司负责人：黄力进

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 6 月 30 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 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		2,159,313.29	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	十七（1）	282,669,986.43	189,789,470.44
应收款项融资			
预付款项		34,004,646.83	25,683,791.74
其他应收款	十七（2）	33,797,865,450.01	34,010,336,978.58
其中：应收利息			
应收股利		120,000,000.00	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		653,366.24	751,329.68
流动资产合计		34,117,352,762.80	34,228,797,614.98
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			

其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七(3)	7,764,211,023.25	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		1,708,255.01	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		7,825.39	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		7,765,927,103.65	7,252,953,210.16
资产总计		41,883,279,866.45	41,481,750,825.14
<b>流动负债：</b>			
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		140,780,382.76	100,607,414.41
预收款项			
合同负债		2,247,590.58	1,689,950.78
应付职工薪酬		557,330.78	1,119,264.11
应交税费		94,375.17	1,478,779.46
其他应付款		33,591,262,246.22	33,254,771,008.14
其中：应付利息		19,320,608.81	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		440,064,579.06	447,800,297.51
其他流动负债		202,283.15	152,095.57
流动负债合计		34,175,208,787.72	33,807,618,809.98
<b>非流动负债：</b>			
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			11,551.10
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			11,551.10
负债合计		34,175,208,787.72	33,807,630,361.08
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
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		3,646,776,641.80	3,646,776,641.80
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		359,842,763.40	359,842,763.40
未分配利润		1,209,945,389.53	1,175,994,774.86
所有者权益（或股东权益）合计		7,708,071,078.73	7,674,120,464.06
负债和所有者权益（或股东权益）总计		41,883,279,866.45	41,481,750,825.14

公司负责人：黄力进

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—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入		9,575,616,004.69	10,218,550,113.86
其中：营业收入	七（61）	9,575,616,004.69	10,218,550,113.86
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		9,009,866,072.16	8,968,714,978.35
其中：营业成本	七（61）	7,974,011,453.17	7,569,097,327.32
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）	129,551,645.78	501,374,657.41
销售费用	七（63）	444,453,303.30	414,169,232.05
管理费用	七（64）	319,001,206.26	427,763,193.97
研发费用	七（65）	24,577,999.08	11,689,526.74
财务费用	七（66）	118,270,464.57	44,621,040.86
其中：利息费用	七（66）	115,912,749.75	60,694,169.75

利息收入	七 (66)	8,386,003.60	18,025,846.57
加：其他收益	七 (67)	10,858,912.96	23,715,455.86
投资收益（损失以“-”号填列）	七 (68)	294,348,968.50	133,782,807.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七 (68)	273,600,834.75	54,529,159.12
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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)	-34,187.76	-38,186.64
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七 (71)	12,554,184.89	-6,335,162.71
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七 (72)	-133,407,111.96	-521,932.26
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七 (73)	11,902,052.75	175,409.12
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		761,972,751.91	1,400,613,526.19
加：营业外收入	七 (74)	12,183,256.97	25,197,951.50
减：营业外支出	七 (75)	258,852,648.72	12,208,617.83
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		515,303,360.16	1,413,602,859.86
减：所得税费用	七 (76)	193,003,600.87	490,861,661.40
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		322,299,759.29	922,741,198.46
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		322,299,759.29	922,741,198.46
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）		44,925,714.78	190,824,335.05
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		277,374,044.51	731,916,863.41
六、其他综合收益的税后净额		4,283,096.78	-9,289,690.55
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		4,283,096.78	-9,289,690.55
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		4,283,096.78	-9,289,690.55
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		4,283,096.78	-9,289,690.55
(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		326,582,856.07	913,451,507.91
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		49,208,811.56	181,534,644.50
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		277,374,044.51	731,916,863.41
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.02	0.08
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.02	0.08

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：黄力进

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—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	十七(4)	70,306,395.97	98,058,521.04
减：营业成本	十七(4)	68,228,131.68	89,433,558.41
税金及附加		336,573.01	558,558.53
销售费用			
管理费用		6,756,128.70	17,758,991.82
研发费用			
财务费用		16,719,660.05	6,280,228.30
其中：利息费用		16,701,427.87	6,288,346.93
利息收入		2,557.85	81,246.12
加：其他收益		358,495.16	2,260,098.28
投资收益（损失以“－”号填列）	十七(5)	55,607,711.78	223,465,679.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-7,351.59	1,239,117.43
以摊余成本计量的金融			



资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-242,695.72	7,397.58
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		33,989,413.75	209,760,359.43
加：营业外收入		220.00	
减：营业外支出		39,019.08	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		33,950,614.67	209,760,359.43
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		33,950,614.67	209,760,359.43
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		33,950,614.67	209,760,359.43
（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		33,950,614.67	209,760,359.43
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：黄力进

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—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年半年度	2022年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,590,127,011.12	7,494,716,603.70
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		33,333,335.07	449,314,898.57
收到其他与经营活动有关的现金	七（78）（1）	266,155,260.20	243,546,812.25
经营活动现金流入小计		5,889,615,606.39	8,187,578,314.52
购买商品、接受劳务支付的现金		2,909,634,058.65	4,744,963,366.63
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		827,931,063.24	947,770,150.60
支付的各项税费		304,483,939.14	512,685,981.24
支付其他与经营活动有关的现金	七（78）（2）	828,015,526.11	645,449,991.55
经营活动现金流出小计		4,870,064,587.14	6,850,869,490.01

经营活动产生的现金流量净额		1,019,551,019.25	1,336,708,824.51
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		8,161,079.59	298,764,520.13
取得投资收益收到的现金		2,698,452.88	60,071,793.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		9,961,193.64	1,454,728.17
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			3,700,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	七（78）（3）	31,090,313.19	678,934,150.92
投资活动现金流入小计		51,911,039.30	1,042,925,192.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,496,994.04	11,231,273.66
投资支付的现金		6,600,000.00	12,040,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		924,306.46	
支付其他与投资活动有关的现金	七（78）（4）	94,722,443.59	327,870,071.39
投资活动现金流出小计		110,743,744.09	351,141,345.05
投资活动产生的现金流量净额		-58,832,704.79	691,783,847.35
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		345,000.00	155,788,426.99
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		345,000.00	155,788,426.99
取得借款收到的现金		1,200,360,000.00	1,603,392,500.31
收到其他与筹资活动有关的现金	七（78）（5）	266,531,051.05	302,356,712.56
筹资活动现金流入小计		1,467,236,051.05	2,061,537,639.86
偿还债务支付的现金		2,204,744,729.23	3,460,255,997.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		429,866,748.06	787,833,333.91
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		735,000.00	32,885,239.37
支付其他与筹资活动有关的现金	七（78）（6）	69,242,565.73	280,350,730.37
筹资活动现金流出小计		2,703,854,043.02	4,528,440,062.04
筹资活动产生的现金流量净额		-1,236,617,991.97	-2,466,902,422.19
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		2,464,921,062.83	4,496,568,525.83
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		2,189,021,385.32	4,058,158,775.50

公司负责人：黄力进

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—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年半年度	2022年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			79,606,156.76
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		582,782.73	3,664,783.11
经营活动现金流入小计		582,782.73	83,270,939.87
购买商品、接受劳务支付的现金		19,252,269.14	55,317,440.43
支付给职工及为职工支付的现金		3,006,484.49	45,354,187.86
支付的各项税费		1,635,188.29	3,333,185.27
支付其他与经营活动有关的现金		3,110,836.27	42,499,340.65
经营活动现金流出小计		27,004,778.19	146,504,154.21
经营活动产生的现金流量净额		-26,421,995.46	-63,233,214.34
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		172,363.17	27,350,427.55
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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			128,860,332.66
投资活动现金流入小计		172,363.17	156,210,760.21
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			85,000.00
投资活动现金流出小计			70,085,000.00
投资活动产生的现金流量净额		172,363.17	86,125,760.21
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		157,781,938.43	3,439,713,197.43
筹资活动现金流入小计		157,781,938.43	3,439,713,197.43

偿还债务支付的现金		8,500,000.00	560,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		36,919,543.26	78,878,761.82
支付其他与筹资活动有关的现金		86,381,559.20	2,912,200,610.96
筹资活动现金流出小计		131,801,102.46	3,551,079,372.78
筹资活动产生的现金流量净额		25,980,835.97	-111,366,175.35
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-268,796.32	-88,473,629.48
加：期初现金及现金等价物余额		322,128.90	88,916,265.76
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		53,332.58	442,636.28

公司负责人：黄力进

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—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度												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
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	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）					-2,788,705.79		4,283,096.78	-186,656.57			44,925,714.78		46,233,449.20	253,642,451.74	299,875,900.94
（一）综合收益总额							4,283,096.78				44,925,714.78		49,208,811.56	277,374,044.51	326,582,856.07
（二）所有者投入和减少资本					-2,788,705.79								-2,788,705.79	-23,731,592.77	-26,520,298.56
1. 所有者投入的普通股														408,680.70	408,680.70
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					-2,788,705.79								-2,788,705.79	-24,140,273.47	-26,928,979.26
（三）利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资															



2023 年半年度报告

4. 其他	-1,500,000.00				13,755,565.69	-2,100,000.00							14,355,565.69		14,355,565.69
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配															
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备								406,071.29					406,071.29		406,071.29
1. 本期提取								11,857,444.64					11,857,444.64		11,857,444.64
2. 本期使用								11,451,373.35					11,451,373.35		11,451,373.35
(六) 其他															
四、本期期末余额	2,548,286,284.00				2,360,818,639.80	79,492,000.00	489,689,993.01	1,788,073.36	378,515,587.14		3,114,625,368.85	-	8,814,231,946.16	9,751,712,694.79	18,565,944,640.95

公司负责人：黄力进

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—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度										
	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、上年期末余额	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)										33,950,614.67	33,950,614.67



2023 年半年度报告

(一) 综合收益总额										33,950,614.67	33,950,614.67	
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 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												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	2,491,506,284.00				3,646,776,641.80					359,842,763.40	1,209,945,389.53	7,708,071,078.73

项目	2022 年半年度										
	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、上年期末余额	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）	-1,500,000.00				-720,000.00	-2,100,000.00				209,760,359.43	209,640,359.43
(一) 综合收益总额										209,760,359.43	209,760,359.43
(二) 所有者投入和减少资本	-1,500,000.00				-720,000.00	-2,100,000.00					-120,000.00
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他	-1,500,000.00				-720,000.00	-2,100,000.00					-120,000.00
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
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											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,548,286,284.00				3,673,975,841.80	79,492,000.00			348,744,556.80	1,285,871,274.86	7,777,385,957.46

公司负责人：黄力进

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的股份有限公司。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6月30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255,208.63万元，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项外），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2023年8月18日批准报出。

#### 2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本公司子公司的相关信息详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”。

### 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 6 月 30 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 218,902.14 万元，一年内到期的银行借款和其他借款合计人民币 908,188.32 万元，其中包括已到期尚未完成展期的借款本金人民币 169,350.49 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：

### 1、提升房地产项目的销售及回款效率

解决流动性风险最根本的办法是持续增强公司自身“造血”能力。公司将通过持续提升产品力，紧跟市场行情的变化及时调整产品业态，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，以提升公司房地产项目的去化效率；同时，针对存量项目，逐一突破，量身推出营销措施，加速项目全面清盘；优化销售签约流程，提升按揭回款效率，保证销售资金快速回笼。

### 2、优化组织结构，提升运营质量

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；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，促使项目销售回款情况合理匹配项目建设支出需求；根据项目工程进度及时申请提取预售监管资金，满足项目工程款项支付等，以保障各项目的开发建设进度、实现“保交楼”任务。

### 3、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，确保生产经营活动正常进行。

### 4、加强与金融机构沟通，提升公司的融资能力

在融资业务方面，继续加强与金融机构的沟通，努力争取金融机构的理解、获得贷款展期和降息支持；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。

综上所述，2023 年度，公司将继续以“保交楼”为工作重点，在确保项目开发建设进度平稳有序推进的同时，加强项目销售及回款管理，确保贷款偿付、税费及工程款等支付需求得以满足，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、保障公司流动性的安全稳定。

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

具体会计政策和会计估计提示：

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、（10）金融工具”、“五、（15）存货”、“五、（38）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

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 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. 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。

## 6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

### 1、合并范围

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。

## 7. 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、(21) 长期股权投资”。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。



## 9. 外币业务和外币报表折算

√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（或：采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率。提示：若采用此种方法，应明示何种方法何种口径）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。

## 10. 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。

按照上述条件，本公司指定的这类金融负债主要包括：（具体描述指定的情况）

## 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

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 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。

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、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式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）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

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。

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。

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。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)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。

各类金融资产信用损失的确定方法：

按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

组合名称	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
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	款项性质	
其他应收款—合作方经营往来款组合	款项性质	
其他应收款—其他款项组合	款项性质	

按组合计量预期信用损失的应收款项

组合名称	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
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		
应收账款——关联往来款组合	债务单位的信用风险特征	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，组合预期信用损失率为 0
应收账款——专用车应收款组合	按照业务类别作为信用风险特征	参考历史信用损失经验，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
应收账款——工程销售应收款组合	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——物业销售应收款组合	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——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

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。

**11. 应收票据****应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**适用 不适用**12. 应收账款****应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**适用 不适用**13. 应收款项融资**适用 不适用**14. 其他应收款****其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**适用 不适用**15. 存货**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、 不同类别存货可变现净值的确定依据**

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。

#### 4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制

#### 5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物领用时一次转销。

#### 6、 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。

#### 7、 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。

#### 8、 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。

## 16. 合同资产

### (1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

#### 1、 合同资产的确认方法及标准

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。



**(2). 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（10）、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

**17. 持有待售资产**√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。

**18. 债权投资****债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法** 适用  不适用**19. 其他债权投资****其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法** 适用  不适用**20. 长期应收款****长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法** 适用  不适用**21. 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。

## 22. 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）。

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。

## 23. 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%

### (3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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的金额计入当期损益。

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

## 24. 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。

## 25. 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。

#### 26. 生物资产

适用 不适用

#### 27. 油气资产

适用 不适用

#### 28. 使用权资产

适用 不适用

#### 29. 无形资产

##### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

(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。

(3) 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	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). 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

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。

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。

30. 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。

### 31. 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。

#### 1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

#### 2、 摊销年限

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。

### 32. 合同负债

#### 合同负债的确认方法

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。

### 33. 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

## 34. 租赁负债

适用 不适用

详见附注五、（42）租赁

## 35. 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。

### 36. 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。

### 37. 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。

### 38. 收入

#### (1). 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。

## 收入确认的具体原则

### 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、 专用车及配件销售收入确认和计量的具体原则

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、 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。

4、 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导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用



### 39. 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。（提示：对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，公司也可以选择先确认为一项资产，并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。企业应根据实际情况进行披露。）

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。

### 40. 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与非货币性资产。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，且政府补助金额超过所形成长期资产金额 20%及以上。

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。

## 41. 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)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。

## 42. 租赁

### (1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

## (2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

## (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

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。但是，对本公司作为承租人的房屋租赁，本公司选择不分拆，并将各租赁部分及与其相关的非租赁部分合并为租赁。（提示：对于同时包含租赁和非租赁部分的合同，承租人可以按照租赁资产的类别选择不将租赁和非租赁部分进行分拆，企业需根据实际情况进行披露。）

### 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、（30）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，并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。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。

## 2、 本公司作为出租人

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、（10）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、（10）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

### 3、售后租回交易

公司按照本附注“五、（38）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、（10）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、（10）金融工具”。

## 43. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

### 1、终止经营

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。

## 2、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。

### 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。

#### 44. 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

##### (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

#### 45. 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
广西湘卫医院管理有限公司	15
四川新东原物业服务有限公司	15
绵阳市瑞升物业服务有限责任公司	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
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第 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。本报告期，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。本报告期，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。本报告期，实际执行的企业所得税税率为 15%。

4、本公司之子公司绵阳市瑞升物业服务有限责任公司根据 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。本报告期，实际执行的企业所得税税率为 15%。

5、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 第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%。本报告期，实际执行的企业所得税税率为15%。

6、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年本）（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。本报告期，实际执行的企业所得税税率为15%。

7、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年本）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。本报告期，实际执行的企业所得税税率 S 率为 15%。

8、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。本报告期，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	186,182.11	911,941.57
银行存款	2,188,835,203.21	2,464,009,121.26
其他货币资金	278,974,104.09	531,897,845.83
合计	2,467,995,489.41	2,996,818,908.66
其中：存放在境外的款项总额		
存放财务公司存款		

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

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票保证金	72,428,366.33	96,204,189.08
保函保证金	63,202,309.47	74,092,526.64
按揭贷款保证金	7,616,317.88	5,021,295.19
信用证保证金		20,000,000.00
其他	135,727,110.41	336,579,834.92
合计	278,974,104.09	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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	162,766.36	196,954.12
其中：		
权益工具	162,766.36	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	162,766.36	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		
商业承兑票据	10,607,401.61	21,840,586.03
合计	10,607,401.61	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		
商业承兑票据		10,100,178.62
合计		10,100,178.62

**(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末转应收账款金额
商业承兑票据	187,300.00
合计	187,300.00

## (5). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

## (6). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

## (7). 本期实际核销的应收票据情况

□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
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	804,731,220.76
1 年以内小计	804,731,220.76
1 至 2 年	257,563,991.16
2 至 3 年	63,870,246.38
3 年以上	83,821,578.54
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	1,209,987,036.84

## (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	账面余额	坏账准备	账面

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值
按单项计提坏账准备	70,227,749.67	5.80	47,365,545.50	67.45	22,862,204.17	90,116,850.88	6.97	57,174,615.56	63.44	32,942,235.32
其中:										
单项计提	70,227,749.67	5.80	47,365,545.50	67.45	22,862,204.17	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	1,139,759,287.17	94.20	35,171,272.76	3.09	1,104,588,014.41	1,203,395,577.88	93.03	38,154,069.56	3.17	1,165,241,508.32
其中:										
组合计提	1,139,759,287.17	94.20	35,171,272.76	3.09	1,104,588,014.41	1,203,395,577.88	93.03	38,154,069.56	3.17	1,165,241,508.32
合计	1,209,987,036.84	/	82,536,818.26	/	1,127,450,218.58	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
重庆融创东励房地产开发有限公司	39,060,275.81	19,139,535.14	49.00	预计收回存在损失
新疆汇乾安防科技有限公司	19,466,714.00	16,664,721.00	85.61	预计收回存在损失
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
西昌市海诚旅游开发有限公司	455,057.46	455,057.46	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	6,676,894.92	6,676,894.92	100.00	预计无法收回
合计	70,227,749.67	47,365,545.50	67.45	/

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: 关联往来组合计提

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	286,815,903.26	1,380,672.24	0.48
1-2年	150,763,838.48	386,829.23	0.26
2-3年	18,843,687.70	266,179.97	1.41
3年以上	29,228,264.07		
合计	485,651,693.51	2,033,681.44	

按组合计提坏账的确认标准及说明:

□适用 √不适用

组合计提项目: 房屋销售组合计提



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	8,631,332.07	43,156.75	0.50
1-2 年	1,032,292.64	30,968.78	3.00
2-3 年	249,650.39	24,965.04	10.00
3 年以上	583,744.46	116,748.89	20.00
合计	10,497,019.56	215,839.46	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

组合计提项目：物业服务应收款组合

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	315,747,146.62	8,335,724.59	2.64
1-2 年	33,886,596.92	4,849,172.02	14.31
2-3 年	9,062,851.00	4,516,924.94	49.84
3 年以上	8,562,519.98	5,283,074.83	61.70
合计	367,259,114.52	22,984,896.38	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

组合计提项目：专用车应收款组合

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	112,164,474.95	661,770.33	0.59
1-2 年	46,635,257.38	1,291,796.61	2.77
2-3 年	13,935,421.70	1,468,793.45	10.54
3 年以上	10,218,561.63	2,210,274.84	21.63
合计	182,953,715.66	5,632,635.23	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

组合计提项目：工程装饰业务应收款组合

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	40,171,857.26	200,859.29	0.50
1-2 年	24,373,132.52	731,193.98	3.00
2-3 年	20,052,840.19	2,005,284.02	10.00
3 年以上	6,784,017.40	1,356,803.48	20.00

合计	91,381,847.37	4,294,140.77	
----	---------------	--------------	--

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

组合计提项目：康养业务应收款组合

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	2,015,896.55	10,079.48	0.50
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
合计	2,015,896.55	10,079.48	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

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	57,174,615.56		9,809,070.06			47,365,545.50
按组合计提坏账准备	38,154,069.56		3,283,843.78		301,046.98	35,171,272.76
合计	95,328,685.12		13,092,913.84		301,046.98	82,536,818.26

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	收回方式
重庆励东融合房地产开发有限公司	9,684,735.82	不适用
合计	9,684,735.82	/

其他说明：

无

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

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情况

√适用 □不适用

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
西安世元申川置业有限公司	170,126,723.78	14.06	-
河南荣田房地产开发有限公司	51,157,699.63	4.23	588,350.08
四川格瑞建筑工程有限公司	49,274,461.29	4.07	1,786,483.01
南京骏原房地产开发有限公司	45,831,599.87	3.79	70,298.08
重庆融创东励房地产开发有限公司	42,496,347.63	3.51	19,313,743.98
合计	358,886,832.20	29.66	21,758,875.15

## (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 6、应收款项融资

□适用 √不适用

## 7、预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

√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	186,956,270.87	17.42	147,772,218.31	14.71
1至2年	799,607,983.32	74.51	779,625,954.83	77.61
2至3年	85,253,752.83	7.94	76,055,939.95	7.57
3年以上	1,385,623.17	0.13	1,062,335.99	0.11
合计	1,073,203,630.19	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771,458,950.00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200,640,000.00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	53.19
遵义市自然资源局	202,240,000.00	18.84
遵义市新蒲新区管理委员会财政局	72,940,000.00	6.80
重庆江铃汽车销售服务有限公司	15,196,954.88	1.42
重庆潮丰联物资有限公司	7,235,408.19	0.67
合计	868,431,313.07	80.92

其他说明

□适用 √不适用

## 8、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	7,023,794.64	7,023,794.64
其他应收款	10,357,741,839.02	10,118,066,079.76
合计	10,364,765,633.66	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). 坏账准备计提情况

□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	7,023,794.64	7,023,794.64
合计	7,023,794.64	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). 坏账准备计提情况**

□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
1年以内	
其中：1年以内分项	
1年以内	2,158,936,730.06
1年以内小计	2,158,936,730.06
1至2年	2,074,070,583.07
2至3年	5,563,079,649.02
3年以上	1,114,577,397.99
3至4年	
4至5年	
5年以上	
合计	10,910,664,360.14

**(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	183,120,271.59	176,752,123.07
关联单位往来	2,041,732,418.55	1,984,674,219.09
个人往来	54,008,618.43	36,699,404.65

其他往来	1,103,619,572.72	674,866,071.13
少数股东往来	7,528,183,478.85	7,797,458,053.99
合计	10,910,664,360.14	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				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	2,107,184.62	3,176,086.40		5,283,271.02
本期转回			4,744,542.07	4,744,542.07
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年6月30日余额	5,378,869.40	45,674,036.48	501,869,615.24	552,922,521.12

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	506,614,157.31		4,744,542.07			501,869,615.24
按组合计提坏账准备	45,769,634.86	5,283,271.02				51,052,905.88
合计	552,383,792.17	5,283,271.02	4,744,542.07			552,922,521.12

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

## (5). 本期实际核销的其他应收款情况

□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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳安创投资管理有限公司	少数股东往来	1,530,307,520.00	3年以内	14.03	
深圳市创仑企业管理有限公司	少数股东往来	928,340,000.00	3年以内	8.51	
杭州德虹企业管理有限公司	少数股东往来	827,911,920.00	3年以内	7.59	
四川凯越投资集团有限公司	少数股东往来	613,669,828.53	3年以内	5.62	
武汉国华礼品发展有限公司	少数股东往来	600,467,375.00	3年以上	5.50	76,512,785.78
合计	/	4,500,696,643.53	/	41.25	76,512,785.78

## (7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
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
上海东碧房地产开发有限公司	244,517,421.83	239,876,161.11	98.10	预计存在损失
南京骏原房地产开发有限公司	183,998,730.07	39,849,162.62	21.66	预计存在损失
句容宝碧房地产开发有限公司	36,286,480.00	34,073,128.05	93.90	预计存在损失
太仓永庆置业有限公司	39,893,700.00	30,817,656.49	77.25	预计存在损失
重庆盛资房地产开发有限公司	141,918,891.70	33,544,317.75	23.64	预计存在损失
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
汪雪凤	6,009,500.00	6,009,500.00	100.00	预计无法收回
重庆上韬行房地产营销策划有限公司	5,938,347.24	5,938,347.24	100.00	预计无法收回
云南文投建设投资有限公司	5,500,000.00	5,500,000.00	100.00	预计无法收回
重庆国润汽车销售服务有限公司	5,358,000.00	5,358,000.00	100.00	预计无法收回
赵彤	3,940,500.00	3,940,500.00	100.00	预计无法收回
重庆励东融合房地产开发有限公司	3,801,251.03	3,801,251.03	100.00	预计无法收回
重庆奥格汽车销售有限公司	2,790,740.84	2,790,740.84	100.00	预计无法收回
其他	3,858,064.33	3,858,064.33	100.00	预计无法收回

合计	1,294,279,002.04	501,869,615.24		
----	------------------	----------------	--	--

## 9、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	57,397,130.16	6,024,793.12	51,372,337.04	56,770,055.12	7,334,468.34	49,435,586.78
在产品	37,719,056.45	125,489.76	37,593,566.69	56,534,616.47	125,489.76	56,409,126.71
库存商品	29,503,168.05	4,904,015.36	24,599,152.69	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	136,677.84		136,677.84	112,670.59		112,670.59
开发产品	9,077,263,006.86	1,558,151,145.04	7,519,111,861.82	8,586,772,466.75	1,849,916,324.59	6,736,856,142.16
开发成本	32,394,961,012.03	2,916,552,812.78	29,478,408,199.25	37,424,257,719.18	2,818,108,909.09	34,606,148,810.09
拟开发土地	186,660,467.40		186,660,467.40	186,992,491.38		186,992,491.38
工程成本	772,960,645.20		772,960,645.20	138,233,807.69		138,233,807.69
发出商品				1,179,530.36		1,179,530.36
合计	42,556,601,163.99	4,485,758,256.06	38,070,842,907.93	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
印未来雅苑	2021年7月	2024年1月	42.59	3,662,056,757.54	3,433,046,172.74
钱塘印未来	2021年5月	2023年10月	30.65	2,615,205,726.34	2,382,980,999.36
昆明启城	2019年11月	2023年12月	56.87	2,100,304,359.24	1,962,061,061.01
印未来	2020年8月	2023年9月	43.88	2,000,927,310.10	1,960,803,813.59
宜宾观天下	2021年5月	2024年5月	37.20	1,440,597,466.19	1,833,021,261.14
广州印江澜	2020年4月	2023年10月	22.02	1,102,830,059.47	1,830,030,633.24
襄阳千江印月	2021年5月	2023年12月	55.35	2,083,348,934.78	2,405,533,644.10
锦绣樾江府	2020年1月	2024年12月	36.59	655,634,805.62	1,503,876,736.72
昆明印江山	2021年9月	2023年12月	44.94	1,741,914,047.59	1,438,578,280.10
重庆月印万川	2020年8月	2023年8月	13.15	834,109,674.35	1,167,411,553.61
石家庄启城	2020年10月	2024年9月	26.38	1,071,700,265.44	1,051,631,702.60
东原香山	2007年11月	2023年9月	25.17	1,094,450,243.91	940,361,609.30
郑州满庭芳	2020年11月	2023年12月	13.07	494,220,802.35	1,078,847,394.01
绵阳印江山二	2021年3月	2025年10月	13.87	182,665,447.05	866,990,015.10
遵义九章赋	2020年12月	2023年9月	25.85	670,476,288.85	842,214,642.29
徐州满庭芳	2021年6月	2023年12月	16.07	928,384,307.11	842,577,758.02
贵阳朗阅	2018年9月	2023年7月	26.31	740,615,430.83	719,502,502.54
绵阳印江山一	2020年3月	2024年6月	22.40	716,727,025.91	713,039,432.92
重庆江湾印月	2020年8月	2023年7月	8.15	792,743,391.36	694,622,961.78
玖城阅	2019年9月	2023年11月	21.74	492,556,236.75	692,913,931.25
迪马数智天地	2020年11月	2024年12月	21.48	686,487,688.58	689,886,609.23
江门印江山	2020年12月	2023年12月	9.38	263,366,667.26	665,155,852.04
长沙启城	2020年3月	2024年9月	23.20	377,071,001.88	652,589,205.30



肇庆印江山	2020年10月	2023年10月	10.39	675,218,612.87	628,520,127.15
武汉启城	2016年10月	2023年12月	98.35	915,435,725.00	849,565,823.27
武汉朗阅	2019年5月	2023年12月	23.61	415,314,266.71	574,313,569.59
印悦湾	2020年9月	2024年12月	6.19	174,126,412.69	517,477,262.32
印未央	2020年11月	已完工	12.44	0.00	487,202,960.57
重庆印江滨	2021年5月	2023年9月	5.12	242,560,450.78	424,043,280.15
湖山樾	2014年4月	2023年12月	45.32	410,269,806.95	407,227,078.25
绵阳鸿山启城	2021年12月	2023年12月	6.34	456,680,016.13	401,517,254.14
成都江山印月	2021年11月	2023年9月	5.99	420,776,287.78	386,831,873.84
麓印长江	2021年5月	已完工	4.01	0.00	351,058,286.01
印澜湾	2021年8月	2024年12月	4.86	200,780,372.37	311,489,925.73
重庆江山印月	2020年7月	已完工	7.27	0.00	301,637,433.34
渭南映阅	2021年3月	2023年12月	6.53	309,596,085.09	288,413,329.55
绵阳启城	2020年11月	2024年12月	20.03	363,321,803.78	271,307,629.18
印宸府	2021年4月	2023年12月	3.51	279,748,393.26	256,801,113.01
东原湖山阅	2019年6月	2024年6月	11.39	247,306,874.02	238,733,869.19
千山原	2020年4月	2023年8月	3.39	135,111,524.03	117,139,949.34
栖湘花园	2019年5月	2023年8月	28.54	237,527,795.40	87,595,448.31
咸阳文体项目	未开工	未开工	25.99	78,071,099.57	77,653,817.64
其他项目				84,721,547.10	78,049,916.61
合计				32,394,961,012.03	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
昆明启城	2021年12月	665,841,825.26	-	377,037,854.88	288,803,970.38
武汉启城	2021年9月	571,645,225.42	-	18,364,206.93	553,281,018.49
栖湘花园	2021年12月	406,782,841.20	-	49,683,532.45	357,099,308.75
江山樾	2020年3月	371,918,917.59	-	2,874,917.96	369,043,999.63
锦绣樾江府	2023年1月	368,691,989.68	877,857,932.18	1,045,334,555.29	201,215,366.57
南京印长江	2020年12月	365,382,592.82	-	13,659,067.22	351,723,525.60
迪马数智天地	2022年6月	358,034,223.27	-	294,373,385.38	63,660,837.89
金马湖壹号	2021年12月	351,907,126.00	-	8,880,094.20	343,027,031.80
嘉悦湾	2020年12月	340,483,409.29	-	8,286,013.00	332,197,396.29
东原湖山阅	2021年6月	336,259,291.28	-	48,905.08	336,210,386.20
武汉朗阅	2023年1月	271,088,128.55	152,302,882.07	187,068,175.05	236,322,835.57
苏州月印万川	2022年9月	266,075,454.06	-	184,288,390.56	81,787,063.50
衢州满庭芳	2022年6月	245,593,183.42	-	11,158,902.11	234,434,281.31
绵阳启城	2021年12月	238,518,309.13	-	3,329,276.43	235,189,032.70
东原乐见城	2021年3月	234,226,007.96	-	3,531,894.95	230,694,113.01
长沙启城	2023年3月	204,463,238.84	323,356,669.47	251,241,729.00	276,578,179.31
香郡	2014年9月	199,425,737.09	-	1,462,680.96	197,963,056.13
武汉阅境	2021年9月	195,304,318.18	-	-9,837,404.62	205,141,722.80
印未来	2021年12月	166,699,310.62	-	25,152,897.26	141,546,413.36
杭州九章赋	2022年7月	163,790,721.84	-	72,593,638.98	91,197,082.86
湖山樾	2018年2月	161,486,770.33	-	2,545,523.93	158,941,246.40

东原 1891	2016 年 6 月	144,930,155.82	-	853,650.01	144,076,505.81
石家庄启城	2022 年 10 月	137,515,914.60	-	39,556,541.52	97,959,373.08
东原桐麓	2016 年 5 月	131,639,193.65	-	3,529,088.67	128,110,104.98
东原逸墅	2017 年 5 月	122,884,257.43	-	29,149,650.46	93,734,606.97
绵阳印江山一	2021 年 6 月	113,738,002.16	-	8,599,725.54	105,138,276.62
佛山印阅府	2022 年 6 月	113,029,084.70	-	19,935,333.46	93,093,751.24
成都晴天见	2019 年 5 月	109,461,112.52	-	53,673,327.60	55,787,784.92
玖城阅	2023 年 5 月	108,398,290.17	248,193,553.40	257,742,816.66	98,849,026.91
香门第世家	2022 年 6 月	108,388,454.79	-	14,015,377.40	94,373,077.39
翡翠明珠、祥瑞新城、九城时光	2013 年 4 月	102,851,363.50	-	-	102,851,363.50
盱眙朗阅	2021 年 11 月	96,286,894.06	-	365,904.70	95,920,989.36
东原 D7	2015 年 7 月	83,097,205.43	-	-	83,097,205.43
上海璞阅	2021 年 9 月	76,765,287.03	-	12,514,216.87	64,251,070.16
昆明璞阅	2020 年 12 月	61,074,417.62	-	1,201,692.63	59,872,724.99
苏州阅境	2020 年 12 月	57,793,483.48	-	8,459,910.65	49,333,572.83
贵阳朗阅	2021 年 4 月	47,081,150.23	-	4,744,579.21	42,336,571.02
观天下	2018 年 6 月	46,614,716.70	-	-	46,614,716.70
武汉时光道	2016 年 6 月	40,131,629.38	-	191,651.44	39,939,977.94
香门第名家	2020 年 12 月	33,148,515.84	-	3,346,745.01	29,801,770.83
重庆江山印月	2023 年 1 月	30,744,354.30	349,375,647.96	298,209,270.47	81,910,731.79
东原锦悦	2011 年 6 月	29,918,923.08	-	-	29,918,923.08
武汉晴天见	2016 年 12 月	29,646,991.06	-	-	29,646,991.06
印未央	2023 年 6 月	28,376,731.67	598,787,289.64	566,472,755.77	60,691,265.54
肇庆印江山	2022 年 9 月	26,808,983.89	-	4,269,003.07	22,539,980.82
成都印长江一	2019 年 10 月	25,570,615.07	-	6,878,622.79	18,691,992.28
千山原	2022 年 6 月	25,561,223.96	-	11,441,364.72	14,119,859.24
开元观邸-香屿、长洲、长岛	2016 年 11 月	23,896,580.90	-	-	23,896,580.90
天悦人和	2012 年 6 月	22,620,400.29	-	-	22,620,400.29
宜宾观天下	2023 年 6 月	-	531,016,432.39	145,205,282.33	385,811,150.06
绵阳印江山二	2023 年 6 月	-	755,737,460.71	369,024,952.34	386,712,508.37
印澜湾	2023 年 6 月	-	138,898,582.50	102,285,388.97	36,613,193.53
重庆印江滨	2023 年 6 月	-	230,166,878.01	83,826,321.56	146,340,556.45
重庆月印万川	2023 年 3 月	-	427,735,786.70	378,038,568.80	49,697,217.90
广州印江澜	2023 年 4 月	-	778,851,869.39	350,164,387.82	428,687,481.57
郑州满庭芳	2023 年 5 月	-	562,435,287.09	530,271,111.84	32,164,175.25
印悦湾	2023 年 1 月	-	340,533,760.81	274,171,932.84	66,361,827.97
江门印江山	2023 年 3 月	-	483,574,005.19	335,453,567.63	148,120,437.56
遵义九章赋	2023 年 4 月	-	257,981,506.84	181,378,887.57	76,602,619.27
麓印长江	2023 年 1 月	-	394,660,707.61	344,982,916.06	49,677,791.55
襄阳千江印月	2023 年 6 月	-	499,060,362.09	444,157,858.50	54,902,503.59
其他项目		125,179,911.59		24,845,432.03	100,334,479.56

合计		8,586,772,466.75	7,950,526,614.05	7,460,036,073.94	9,077,263,006.86
----	--	------------------	------------------	------------------	------------------

## (3) 拟开发土地

项目	土地面积	拟开发计容建筑面积	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	186,660,467.40	186,992,491.38
合计	/	/	/	186,660,467.40	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	其他	转回或转销	其他	
原材料	7,334,468.34				1,309,675.22	6,024,793.12
在产品	125,489.76					125,489.76
库存商品	4,904,015.36					4,904,015.36
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发产品	1,849,916,324.59		36,654,598.80	328,419,778.35		1,558,151,145.04
开发成本	2,818,108,909.09	133,181,031.93			34,737,128.24	2,916,552,812.78
合计	4,680,389,207.14	133,181,031.93	36,654,598.80	328,419,778.35	36,046,803.46	4,485,758,256.06

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

本期计入存货成本的资本化借款费用为 532,560,190.37 元（2022 年 1-6 月：666,740,266.039 元），期末余额中含有借款费用资本化的金额为 3,360,092,987.17 元（2022 年初：3,428,125,422.48 元）。

## (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

## 10、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	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
1年以内	250,509,966.25	1,536,551.44	248,973,414.81	270,847,369.01	1,656,294.89	269,191,074.12
1-2年	37,935,533.69	1,024,259.42	36,911,274.27	37,590,529.67	1,013,277.10	36,577,252.57
2-3年	9,009,748.34	922,598.26	8,087,150.08	4,431,576.40	453,681.71	3,977,894.69

3年以上	1,514,770.00	345,973.47	1,168,796.53	2,102,090.00	480,048.86	1,622,041.14
合计	298,970,018.28	3,829,382.59	295,140,635.69	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). 本期合同资产计提减值准备情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
专用车合同资产	226,080.03			
合计	226,080.03			/

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

√适用 □不适用

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		减值准备		账面价值	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提减值准备										
按组合计提减值准备	298,970,018.28	100.00	3,829,382.59	1.28	295,140,635.69	314,971,565.08	100	3,603,302.56	1.14	311,368,262.52
合计	298,970,018.28	100.00	3,829,382.59		295,140,635.69	314,971,565.08	100	3,603,302.56		311,368,262.52

按组合计提减值准备：

组合计提项目：专用车合同资产组合

名称	期末余额		
	合同资产	减值准备	计提比例 (%)
1 年以内	250,509,966.25	1,536,551.44	0.61
1-2 年	37,935,533.69	1,024,259.42	2.70
2-3 年	9,009,748.34	922,598.26	10.24
3 年以上	1,514,770.00	345,973.47	22.84
合计	298,970,018.28	3,829,382.59	

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	5,348,000.00	6,429,397.09
一年内到期的其他债权投资		
合计	5,348,000.00	6,429,397.09

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

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	284,154,083.43	328,674,745.92
应收退货成本		
增值税相关借方余额	829,946,907.25	865,523,282.53
预缴所得税	25,637,077.16	43,194,439.72
预缴税金及附加（不含土地增值税）	85,912,894.36	80,349,411.49
预缴土地增值税	684,959,310.11	645,613,681.00
其他	11,432,327.69	9,715,133.70
合计	1,922,042,600.00	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	78,898,418.73	123,419,081.22			284,154,083.43	在相关收入确认时进行摊销
合计	328,674,745.92	78,898,418.73	123,419,081.22			284,154,083.43	

## 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	22,112,200.00		22,112,200.00	21,582,000.00		21,582,000.00

合计	22,112,200.00		22,112,200.00	21,582,000.00		21,582,000.00
----	---------------	--	---------------	---------------	--	---------------

**(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

**15、 其他债权投资****(1). 其他债权投资情况**

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

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) 坏账准备计提情况**

适用 不适用

**(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款**

适用 不适用

**(4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 17、长期股权投资

√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			156,234.50						63,899,653.17	
崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	38,260,721.65			1,608,798.78						39,869,520.43	
重庆睿丰致元实业有限公司	322,211,638.00			11,153,886.66						333,365,524.66	
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	72,354,461.00			-74,427.03						72,280,033.97	
苏州致方房地产开发有限公司	18,241,606.86			789,605.82						19,031,212.68	
苏州睿致房地产开发有限公司	33,606,744.07			24,392.36						33,631,136.43	
重庆迪星天科技有限公司	5,412,836.05			-10,541.05						5,402,295.00	
重庆伍拾陆文化旅游发展有限公司	3,926,474.91			-3,926,474.91							
上海励治房地产开发有限公司	23,413,049.57			-331,346.12						23,081,703.45	
杭州南光置业有限公司	704,317,662.93			-4,268,775.47						700,048,887.46	
山东东原智慧城市服务有限公司	366,576.72			321,223.04						687,799.76	
杭州东原益丰科技有限公司	211,099,871.76			-26,770.78						211,073,100.98	
重庆东垠源房地产开发有限公司	127,379,328.61			28,501,725.14						155,881,053.75	
苏州禾超企业管理咨询有限公司	33,330,074.94			3,467,307.87						36,797,382.81	
上海莘齐实业有限公司	13,051,322.71			2,964.09			10,000,000.00			3,054,286.80	
满赞家居科技(武汉)有限公司	724,233.02	600,000.00		-833,248.44						490,984.58	
成都九联东原城市管理服务有限公司	4,812,829.04			801,672.34			1,118,546.14			4,495,955.24	
成都龙兴东原物业服务服务有限公司	941,031.03			-387,248.50						553,782.53	
小计	1,677,193,881.54	600,000.00		36,968,978.30			11,118,546.14			1,703,644,313.70	
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		1,709,401.71	-7,351.59						115,232,912.19	
重庆绿地东原房地产开发有限公司	51,200,071.19			32,376.38						51,232,447.57	
绵阳泛太亚房地产开发有限公司	137,435,622.04			84,532,929.78						221,968,551.82	
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	68,455,846.68			-135,676.03						68,320,170.65	
成都津同置业有限公司	97,087,963.21			128,322,948.92						225,410,912.13	
成都望浦励成房地产开发有限公司	34,705,309.24			-1,903,968.06						32,801,341.18	
苏州东利房地产开发有限公司	977,542.25			159,541.90						1,137,084.15	
成都德信东毅置业有限公司	59,579,747.57			-2,908,579.62						56,671,167.95	
上海行栋实业有限公司	17,235,560.91			279,807.99						17,515,368.90	
重庆业翰实业有限公司	25,442,103.83			-146,301.80						25,295,802.03	

2023 年半年度报告

和县孔雀城房地产开发有限公司	44,368,611.38			-26,587.30					44,342,024.08
重庆旭原天澄物业管理有限公司	10,872,712.73			2,180,500.00			1,579,907.07		11,473,305.66
成都市美崇房地产开发有限公司	10,354,998.07			-1,459,540.33					8,895,457.74
四川双马绵阳新材料有限公司	100,452,456.27			-245,140.38					100,207,315.89
成都益丰天澈置业有限公司	34,552,239.33			-624,058.55					33,928,180.78
西安圣林柏睿置业有限公司	177,828,631.34			-4,750,993.49					173,077,637.85
三峡人寿保险股份有限公司	52,588,176.68			-12,898,383.77	4,283,096.78				43,972,889.69
杭州宸睿置业有限公司	17,181,125.01			141,165.01					17,322,290.02
许昌金耀房地产有限公司	30,669,425.34			-133,650.37					30,535,774.97
杭州睿成房地产开发有限公司	43,579,656.16			-1,311,996.78					42,267,659.38
苏州睿升房地产开发有限公司	1,493,650.35			645,042.71					2,138,693.06
武汉业锦房地产开发有限公司	71,082,250.54			-1,912,621.81					69,169,628.73
重庆东钰金房地产开发有限公司	89,479,068.68			-501,015.35					88,978,053.33
武汉业硕房地产开发有限公司	85,102,089.11			-1,914,383.86					83,187,705.25
南京东之合房地产开发有限公司	304,004,733.11			16,208,159.40					320,212,892.51
成都市锦创玺悦商贸有限公司	391,950,618.90			33.11					391,950,652.01
武汉东原天成投资有限公司	112,914,291.30			36,421,378.17					149,335,669.47
昆明高新东原智慧城市服务有限公司	2,780,615.07			60,859.02					2,841,474.09
上海迪致企业发展有限公司		1,000,000.00		-145,246.37					854,753.63
重庆南方迪马专用车股份有限公司				275,340.32				11,146,435.53	11,421,775.85
重庆迪普特智慧科技有限公司		6,000,000.00		-1,602,730.80				-2,070,848.17	2,326,421.03
小计	2,190,324,781.78	7,000,000.00	1,709,401.71	236,631,856.45	4,283,096.78		1,579,907.07	9,075,587.36	2,444,026,013.59
合计	3,867,518,663.32	7,600,000.00	1,709,401.71	273,600,834.75	4,283,096.78		12,698,453.21	9,075,587.36	4,147,670,327.29

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). 非交易性权益工具投资的情况**

□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

**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				
加：外购				
存货\固定资 产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动				
三、期末余额	3,598,429,336.45		964,522,454.35	4,562,951,790.80

**五、未办妥产权证书的投资性房地产情况：**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
万业远景	964,522,454.35	尚未竣备
	964,522,454.35	

其他说明

√适用 □不适用

上述投资性房地产中土地使用权、部分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、（81）所有权或使用权受到限制的资产”所述。

## 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	303,841,886.07	321,148,430.81
固定资产清理		
合计	303,841,886.07	321,148,430.81

其他说明：

无

## 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	电子设备	运输工具	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		664,407.58	1,796,160.97	2,705,874.94	895,663.36	6,062,106.85
(1) 购置		664,407.58	1,653,482.08	2,705,874.94	877,589.77	5,901,354.37
(2) 在建工程 转入						
(3) 企业合并 增加			142,678.89	-	18,073.59	160,752.48
3. 本期减少金额	8,401,889.56	9,325,728.18	2,788,428.79	2,227,156.06	1,205,273.91	23,948,476.50
(1) 处置或报 废	8,038,623.54	824,027.12	2,133,962.30	557,079.65	629,459.97	12,183,152.58
(2) 其他	363,266.02	8,501,701.06	654,466.49	1,670,076.41	575,813.94	11,765,323.92
4. 期末余额	323,640,337.89	23,780,637.37	24,384,420.05	85,851,400.43	24,929,768.90	482,586,564.64
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	5,370,705.57	1,714,039.59	4,818,273.98	1,252,813.19	2,421,112.88	15,576,945.21
(1) 计提	5,370,705.57	1,714,039.59	4,701,715.41	1,252,813.19	2,417,317.71	15,456,591.47
(2) 合并增加			116,558.57		3,795.17	120,353.74
3. 本期减少金额	5,749,705.53	6,225,346.21	1,968,367.48	1,302,877.65	910,473.25	16,156,770.12
(1) 处置或报 废	5,568,421.55	678,577.01	1,538,304.75	246,745.48	461,097.23	8,493,146.02
(2) 其他	181,283.98	5,546,769.20	430,062.73	1,056,132.17	449,376.02	7,663,624.10
4. 期末余额	70,642,539.75	16,161,865.67	17,017,851.24	57,319,904.41	17,602,517.50	178,744,678.57
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	252,997,798.14	7,618,771.70	7,366,568.81	28,531,496.02	7,327,251.40	303,841,886.07
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). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

√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	141,525.35
电子设备	1,205.47

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□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	115,677,324.44
工程物资		
合计	115,677,324.44	115,677,324.44

其他说明：

无

**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
东原璞阅	278,223,804.75	162,546,480.31	115,677,324.44	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	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

**(3). 本期计提在建工程减值准备情况**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**工程物资**

□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**

□适用 √不适用

**25、使用权资产**

√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	9,501,577.39		9,501,577.39
(1) 新增租赁	9,501,577.39		9,501,577.39
3. 本期减少金额	18,438,138.58	70,757.55	18,508,896.13

(1) 处置	18,438,138.58	70,757.55	18,508,896.13
4. 期末余额	117,221,921.92	453,131.31	117,675,053.23
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	13,552,365.68	95,340.83	13,647,706.51
(1) 计提	13,552,365.68	95,340.83	13,647,706.51
3. 本期减少金额	5,809,902.08	70,757.55	5,880,659.63
(1) 处置	5,809,902.08	70,757.55	5,880,659.63
4. 期末余额	69,656,891.63	210,376.63	69,867,268.26
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	47,565,030.29	242,754.68	47,807,784.97
2. 期初账面价值	64,244,055.08	338,095.51	64,582,150.59

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	专利技术	客户关系	合计
一、账面原值							
1. 期初余额	38,612,058.50			72,326,412.01	81,830,140.96	97,504,013.07	290,272,624.54
2. 本期增加金额				1,205,181.59	86,725.66		1,291,907.25
(1) 购置				903,294.81	86,725.66		990,020.47

(2) 内部 研发							
(3) 企业 合并增加			301,886.78				301,886.78
3. 本期减少 金额			294,349.93	30,451,546.85	9,991.29		30,755,888.07
(1) 处置							
(2) 其 他			294,349.93	30,451,546.85	9,991.29		30,755,888.07
4. 期末余额	38,612,058.5		73,237,243.67	51,465,319.77	97,494,021.78		260,808,643.72
二、累计摊销							
1. 期初余额	12,101,381.70		36,718,176.35	66,052,769.05	13,632,747.29		128,505,074.39
2. 本期增加 金额	557,273.68		6,508,104.37	484,543.46	5,477,907.07		13,027,828.58
(1) 计 提	557,273.68		6,206,217.59	484,543.46	5,477,907.07		12,725,941.80
(2) 企 业合并增加			301,886.78				301,886.78
3. 本期减少 金额			269,976.17	30,462,800.87	5,411.90		30,738,188.94
(1) 处置							
(2) 其 他			269,976.17	30,462,800.87	5,411.90		30,738,188.94
4. 期末余额	12,658,655.38		42,956,304.55	36,074,511.64	19,105,242.46		110,794,714.03
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	25,953,403.12		30,280,939.12	10,281,108.98	78,388,779.32		144,904,230.54
2. 期初账面 价值	26,510,676.80		35,608,235.66	10,667,672.76	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 5.87%

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 27、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		
RH 移动检测项目	8,392,693.52	4,708.88					8,397,402.40	
安全智慧社区 saas 系统	762,054.44	44,107.14					806,161.58	
应急通信技术和关键便携装备项目	1,427,737.90						1,427,737.90	
其他	3,104,497.93	3,264,517.29					6,369,015.22	
合计	13,686,983.79	3,313,333.31					17,000,317.10	

其他说明：

无

## 28、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
壑怀雨（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

**(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法**

□适用 √不适用

**(5). 商誉减值测试的影响**

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

**(1) 壑怀雨（上海）商业管理有限公司**

本公司之子公司上海东原天澄成元商业管理有限公司于 2023 年 3 月通过非同一控制下企业合并取得壑怀雨（上海）商业管理有限公司 79%的股权，合并成本高于购买日的公允价值的差额 105,439.27 元确认为商誉。

**(2) 商誉的减值测试过程、参数及商誉减值损失确认方法**

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 29、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	9,954,918.85	16,226,405.80	424,357.99	89,960,069.09
壹级总包资质及其他资质	10,678,140.00		849,845.00		9,828,295.00
合计	107,334,054.03	9,954,918.85	17,076,250.80	424,357.99	99,788,364.09

其他说明：

无

## 30、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1). 未经抵销的递延所得税资产

√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	426,814,053.98	106,703,513.50	767,788,017.22	182,134,431.60
内部交易未实现利润	385,979,295.66	96,494,823.91	437,454,355.96	109,363,588.99
可抵扣亏损	1,512,523,109.44	378,130,777.36	1,716,077,320.19	425,910,197.57
房地产预售利润	2,932,035,867.62	733,008,966.90	2,969,769,746.42	686,211,423.74
留抵费用等	195,641,891.64	48,910,472.91	28,300,541.43	6,840,335.05
预计负债	29,278,288.74	7,319,572.19	32,157,387.11	7,398,060.82
其他	8,055,634.24	1,967,458.14	8,055,634.24	1,967,458.14
合计	5,490,328,141.32	1,372,535,584.91	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	1,027,438,408.86	256,859,602.21	1,027,438,408.86	256,859,602.21
房地产预售利润	180,003,963.03	37,646,089.47	175,161,997.25	36,435,598.02
收购溢价	71,372,938.43	17,843,234.61	71,267,499.16	17,816,874.79

其他	8,895,606.01	2,223,901.50	22,590,358.76	4,944,775.20
合计	1,287,710,916.33	314,572,827.79	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	4,698,232,924.05	4,563,916,969.77
可抵扣亏损	4,186,887,675.47	4,139,209,648.00
合计	8,885,120,599.52	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	111,743,221.16	129,030,568.42	
2024 年	243,541,076.58	254,536,636.56	
2025 年	429,963,012.95	447,889,968.04	
2026 年	1,072,252,162.19	1,155,152,847.72	
2027 年	2,141,118,495.01	2,152,599,627.26	
2028 年	188,269,707.58		
合计	4,186,887,675.47	4,139,209,648.00	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 31、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	12,262,326.94		12,262,326.94	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	14,004,283.49		14,004,283.49	17,547,668.72		17,547,668.72
其他与资产相关的款项	71,544,700.67		71,544,700.67	25,709,378.00		25,709,378.00

合计	97,811,311.10		97,811,311.10	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	4,195,727.41	3,752,534.57	-	-	12,262,326.94	按照物业服务合同年限摊销
合计	11,819,134.10	4,195,727.41	3,752,534.57	-	-	12,262,326.94	

## 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	613,565,730.08	667,421,571.51
抵押借款	120,860,000.00	144,900,000.00
保证借款	870,151,678.66	916,521,678.66
信用借款	100,000.00	100,000.00
票据贴现		54,953,662.00
合计	1,604,677,408.74	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 1,390,651,678.66 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	530,658,024.56	/	314
武汉迪马智睿实业有限公司			
昆明东维房地产开发有限公司	469,000,000.00	/	380
长沙东原天泽房地产开发有限公司	279,493,654.10	/	359
南京东原天毅建筑科技有限责任公司	111,500,000.00	/	310
徐州绿水置业有限公司			
合计	1,390,651,678.66	/	/

其他说明：

□适用 √不适用

**33、交易性金融负债**

□适用 √不适用

**34、衍生金融负债**

□适用 √不适用

**35、应付票据**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	238,005,822.65	704,741,282.32
银行承兑汇票	201,940,681.42	150,320,569.39
合计	439,946,504.07	855,061,851.71

本期末对外已到期未支付的应付票据总额为 516,325,803.50 元，已重分类至应付账款。

**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	9,863,548,848.16	9,245,706,602.68
合计	9,863,548,848.16	9,245,706,602.68

**(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款**

□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	12,482,905.29	7,944,684.18
合计	12,482,905.29	7,944,684.18

**(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项**

□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	13,058,773,869.54	16,309,205,729.90
预收车辆销售款	67,369,841.46	90,907,098.67
预收物业费	241,050,914.05	220,139,106.51
预收装修工程款等	31,253,000.12	9,617,511.18
其他	17,111,073.96	22,378,012.39
合计	13,415,558,699.13	16,652,247,458.65

预售房款期末余额分项目列示：

项目名称	期末余额	年初余额
钱塘印未来	2,064,002,863.51	1,995,225,023.25
锦绣樾江府	248,281,076.98	1,714,620,012.62
东原香山	959,973,360.59	793,657,468.85
玖城阅	506,241,994.50	771,326,711.92
印未来雅苑	926,057,035.92	741,714,120.32
襄阳千江印月	302,773,421.10	656,093,045.87
印未央	7,230,026.61	639,914,931.21
昆明启城	434,546,844.00	604,402,196.26
重庆月印万川	382,707,924.04	578,702,327.71
郑州满庭芳	159,405,218.10	558,347,147.24
昆明印江山	890,260,148.25	547,048,135.87
重庆江湾印月	604,238,352.36	518,161,016.51
宜宾观天下	479,315,810.09	476,831,673.39
广州印江澜	256,041,692.66	444,032,616.75
徐州满庭芳	534,948,163.30	435,640,036.69
遵义九章赋	321,977,442.42	387,645,721.39
江门印江山	145,933,230.07	362,873,414.08
绵阳印江山二	28,329,803.27	341,620,429.36
麓印长江	3,188,046.79	331,887,940.37
重庆江山印月	650,248.21	313,995,369.31
武汉启城	451,760,479.72	252,984,554.01
贵阳朗阅	341,831,541.83	252,689,651.31
迪马数智天地	38,517,886.24	249,462,479.94
石家庄启城	410,442,757.80	237,796,696.33
绵阳鸿山启城	277,343,808.26	202,776,681.67
肇庆印江山	268,518,324.93	193,419,578.45
栖湘花园	206,300,463.30	190,097,500.91
印悦湾	18,557,232.11	168,846,138.52
印宸府	257,148,703.67	139,247,242.20
长沙启城	20,707,721.10	132,585,207.34
成都江山印月	290,566,836.70	130,208,679.82

绵阳印江山一	208,156,062.55	123,030,785.02
苏州月印万川	26,933,305.86	116,666,814.98
印未来	341,983,223.39	110,547,037.16
武汉朗阅	69,558,541.13	101,991,192.50
渭南映阅	163,276,199.29	90,194,894.50
印澜湾	14,597,268.81	69,201,422.29
杭州九章赋	7,990,162.39	60,751,639.45
重庆印江滨	2,611,851.28	49,995,435.68
江山樾	29,073,156.51	29,084,390.61
佛山印阅府	35,399,415.22	26,525,643.57
东原湖山阅	27,871,072.48	25,062,907.34
上海璞阅	20,809,551.08	23,184,726.37
衢州满庭芳	25,542,672.48	13,401,745.87
绵阳启城	123,082,318.35	9,174.31
其他零星尾盘	124,090,610.29	105,704,170.78
合计	13,058,773,869.54	16,309,205,729.90

## (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

其他说明：

适用 不适用

## 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	686,099,570.84	737,991,023.20	257,723,403.28
二、离职后福利-设定提存计划	3,963,745.54	51,710,283.50	52,650,793.71	3,023,235.33
三、辞退福利	622,630.81	15,618,885.48	16,142,126.48	99,389.81
四、一年内到期的其他福利				
合计	314,201,231.99	753,428,739.82	806,783,943.39	260,846,028.42

## (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	606,944,291.82	658,396,335.75	250,649,457.14
二、职工福利费	1,871,741.73	25,639,542.19	26,125,937.86	1,385,346.06
三、社会保险费	1,667,984.18	29,523,117.51	29,655,830.36	1,535,271.33
其中：医疗保险费	1,188,898.01	27,908,345.10	28,055,230.98	1,042,012.13
工伤保险费	85,451.22	1,586,741.61	1,590,311.74	81,881.09
生育保险费	393,634.95	28,030.80	10,287.64	411,378.11

四、住房公积金	3,534,650.79	21,329,252.02	21,501,709.16	3,362,193.65
五、工会经费和职工教育经费	438,977.87	2,663,367.30	2,311,210.07	791,135.10
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	309,614,855.64	686,099,570.84	737,991,023.20	257,723,403.28

## (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	49,724,474.81	50,625,420.10	2,902,279.39
2、失业保险费	131,520.86	1,985,808.69	1,996,373.61	120,955.94
3、企业年金缴费	29,000.00		29,000.00	
合计	3,963,745.54	51,710,283.50	52,650,793.71	3,023,235.33

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	248,474,378.04	198,427,584.21
消费税		
营业税		
企业所得税	1,016,396,549.75	884,564,043.66
个人所得税	12,134,848.48	10,979,697.66
城市维护建设税	24,966,107.01	25,168,870.83
土地增值税	10,181,774.71	8,956,475.83
房产税	9,861,064.02	12,551,045.18
教育费附加	13,414,541.81	11,886,110.45
地方教育费附加	7,562,263.76	6,683,333.93
土地使用税	590,339.24	540,135.48
其它	1,204,368.21	1,062,511.00
合计	1,344,786,235.03	1,160,819,808.23

其他说明：

无

## 41、其他应付款

## 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
应付利息	593,677,683.63	436,730,197.77
应付股利	22,229,035.27	5,386,290.60
其他应付款	8,641,716,840.45	9,003,888,117.61
合计	9,257,623,559.35	9,446,004,605.98

其他说明：

无

## 应付利息

√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	316,963,445.50	225,106,867.87
企业债券利息	42,854,754.41	48,173,290.05
短期借款应付利息	233,859,483.72	163,450,039.85
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	593,677,683.63	436,730,197.77

重要的已逾期未支付的利息情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

借款单位	逾期金额	逾期原因
昆明东玺房地产开发有限公司	95,151,888.78	拟签订展期协议
武汉迪马智睿实业有限公司	62,623,234.59	拟签订展期协议
长沙东原天泽房地产开发有限公司	61,704,958.70	拟签订展期协议
昆明东维房地产开发有限公司	64,769,250.00	拟签订展期协议
武汉东卓房地产开发有限公司	40,164,604.98	拟签订展期协议
其他	20,597,188.55	拟签订展期协议
合计	345,011,125.60	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 应付股利

√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	5,246,157.77	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	140,132.83	140,132.83
应付股利-深圳联新投资管理有限公司	11,036,823.29	
应付股利-天津盛益合企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	698,600.00	
应付股利-栢天有限公司	1,778,700.00	
应付股利-嘉实物业管理投资有限公司	949,900.00	
应付股利-东原仁知城市运营服务集团股份有 限公司公众股东	2,378,721.38	
合计	22,229,035.27	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

#### 其他应付款

##### (1). 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	579,735,610.61	630,054,990.89
大修基金	9,781,205.92	10,438,096.98
代扣代缴税费	23,589,844.49	99,355,482.40
少数股东借款	1,762,786,330.89	1,887,253,154.12
其他单位往来	355,346,947.56	654,350,275.73
关联单位往来	5,300,554,388.55	5,325,827,911.80
非金融机构借款	609,922,512.43	396,608,205.69
合计	8,641,716,840.45	9,003,888,117.61

##### (2). 账龄超过1年的重要其他应付款

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	801,440,419.23	尚未到项目结算时间
深圳安创投资管理有限公司	629,203,506.37	尚未到项目结算时间
成都津同置业有限公司	427,273,925.71	尚未到项目结算时间
深圳市盛钧投资管理有限公司	423,557,406.83	尚未到项目结算时间
重庆至元成方房地产开发有 限公司	420,783,690.64	尚未到项目结算时间
合计	2,702,258,948.78	/

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	7,009,212,631.93	7,722,322,143.45
1年内到期的应付债券	440,064,579.06	447,800,297.51
1年内到期的长期应付款	27,928,571.42	16,428,571.42
1年内到期的租赁负债	19,556,355.58	26,197,585.66
合计	7,496,762,137.99	8,212,748,598.04

其他说明：

本期末已到期未偿还的一年内到期的长期借款总额为 302,853,211.99 元。

其中重要的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
昆明东玺房地产开发有限公司	121,518,378.90	497
重庆东励展升房地产开发有限公司	15,900,000.00	327
贵阳东原房地产开发有限公司		
	103,800,000.00	145
遵义东原励合房地产开发有限公司/	27,500,000.00	142
昆明东玺房地产开发有限公司	2,300,000.00	127
	200,000.00	77
台山东原致成房地产开发有限公司	13,480,000.00	50
	18,154,833.09	50
合计	302,853,211.99	

#### 44、其他流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税额	1,199,040,547.55	1,493,066,041.81
待转土地增值税	2,129,294,114.51	2,103,838,989.48
尚未支付股权款	463,322,991.00	463,322,991.00

未终止确认的商业票据支付义务	10,100,178.62	21,479,710.10
合计	3,801,757,831.68	4,081,707,732.39

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 16,000,000.00 元，尚未支付的金额股权款为 4,000,000.00 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。

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

#### 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	4,037,441,462.76	4,153,588,766.20
保证借款		
信用借款		
合计	4,037,441,462.76	4,153,588,766.20

长期借款分类的说明：

无

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

#### 46、应付债券

##### (1). 应付债券

适用 不适用

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

适用 不适用

##### (3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

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
租赁负债	34,498,102.96	46,262,825.41
合计	34,498,102.96	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	1,110,571,428.58	1,125,357,142.86
专项应付款		

合计	1,110,571,428.58	1,125,357,142.86
----	------------------	------------------

其他说明：

无

#### 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	1,110,571,428.58	1,125,357,142.86
合计	1,110,571,428.58	1,125,357,142.86

其他说明：

长期应付款为中泰证券（上海）资产管理有限公司作为计划管理人，设立中泰资管-SAC 大厦信托受益权资产支持专项计划（以下简称“专项计划”），发行资产支持证券募集资金。期末长期应付款余额是向专项计划的优先级资产证券持有人募集的资金。

#### 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	146,358,983.35	合同违约纠纷诉讼
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	486,918,380.31	违约金及罚息
合计	393,155,624.36	633,277,363.66	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：详见附注十四、承诺及或有事项

**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	431,978.53	11,526,860.91	
销售未实现损益	124,311,855.07	5,532,127.91	26,647,518.07	103,196,464.91	
合计	135,170,694.51	6,632,127.91	27,079,496.60	114,723,325.82	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
RH 移动检测项目	1,508,003.17	1,100,000.00		-660.00		2,608,663.17	与资产相关
养老服务站建设补助	8,510,836.27			412,005.84		8,098,830.43	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			20,632.69		819,367.31	与资产相关
	10,858,839.44	1,100,000.00	0.00	431,978.53		11,526,860.91	

其他说明：

□适用 √不适用

**52、其他非流动负债**

□适用 √不适用

**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		2,788,705.79	2,000,473,528.80
其他资本公积	284,954,303.17			284,954,303.17
合计	2,288,216,537.76		2,788,705.79	2,285,427,831.97

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

## 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	4,283,096.78				4,283,096.78	484,810,437.21
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-16,265,707.85	4,283,096.78				4,283,096.78	-11,982,611.07
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	4,283,096.78				4,283,096.78	484,810,437.21

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	3,011,686.39	3,198,342.96	2,123,446.02
合计	2,310,102.59	3,011,686.39	3,198,342.96	2,123,446.02

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			389,613,793.74
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	389,613,793.74			389,613,793.74

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

**60、 未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
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	44,925,714.78	-3,497,124,156.74
减：提取法定盈余公积		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	-539,495,614.76	-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	9,489,869,932.60	7,947,569,429.62	10,131,740,058.89	7,537,328,788.15
其他业务	85,746,072.09	26,442,023.55	86,810,054.97	31,768,539.17
合计	9,575,616,004.69	7,974,011,453.17	10,218,550,113.86	7,569,097,327.32

**(2). 合同产生的收入的情况**

□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

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	17,075,760.97	29,112,793.62
教育费附加	7,901,936.66	12,842,357.20
资源税		
房产税	12,923,159.59	12,278,010.33
土地使用税	3,362,128.68	5,184,491.09
车船使用税	8,471.30	15,493.44
印花税	4,014,810.16	6,003,249.83
土地增值税	77,682,340.75	425,771,262.77
地方教育费附加	5,294,790.73	8,559,096.71
其他	1,288,246.94	1,607,902.42
合计	129,551,645.78	501,374,657.41

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	147,648,690.86	144,191,748.57
差旅费	5,519,020.09	5,437,107.47
业务招待费	3,793,313.47	3,976,499.27
广告费、策划代理费及展览费	228,651,215.53	221,884,360.63
办公费用及中标服务费	38,772,314.21	25,712,821.61
其他	20,068,749.14	12,966,694.50
合计	444,453,303.30	414,169,232.05

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	178,512,960.92	278,940,018.63
办公费	9,164,202.29	8,190,887.92
差旅及交通费用	5,872,947.11	6,383,215.36
业务招待费	9,979,457.17	9,535,334.69
中介咨询费	57,667,854.13	45,543,124.03
租赁费	6,738,917.56	6,351,618.37
水电物管费	6,073,066.73	17,452,575.36
折旧及摊销	27,676,226.60	40,385,747.35
其他	17,315,573.75	14,980,672.26
合计	319,001,206.26	427,763,193.97

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	7,938,521.52	8,360,098.09
物料消耗	10,142,015.79	952,399.36
其他	6,497,461.77	2,377,029.29
合计	24,577,999.08	11,689,526.74

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
利息支出	115,912,749.75	60,694,169.75
利息收入	-8,386,003.60	-18,025,846.57
汇兑损益	435,408.94	-2,821,351.1
其他	10,308,309.48	4,774,068.78
合计	118,270,464.57	44,621,040.86

其他说明：

无

**67、其他收益**

√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
政府补助	7,326,530.20	17,029,444.66
进项税加计抵减	1,507,121.81	1,848,937.42
代扣个人所得税手续费	2,025,260.95	4,837,073.78
合计	10,858,912.96	23,715,455.86

其他说明：

计入其他收益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
税收奖励	3,412,772.35	5,158,066.16	与收益相关
财政奖励	3,481,779.32	7,561,745.88	与收益相关
养老服务站补助	412,005.84	483,832.62	与资产相关
RH 移动检测项目	-660.00		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	20,632.69		与资产相关
上市补贴	-	3,825,800.00	与收益相关
合计	7,326,530.20	17,029,444.66	

**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	273,600,834.75	54,529,159.12
处置长期股权投资产生的投资收益	4,477,639.00	27,894,753.59
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	26,647,518.06	51,358,894.60
其他	-10,377,023.31	
合计	294,348,968.50	133,782,807.31

其他说明：

无

#### 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	-34,187.76	-38,186.64
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	-34,187.76	-38,186.64

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		
应收账款坏账损失	13,092,913.84	-3,058,633.40
其他应收款坏账损失	-538,728.95	-3,276,529.31
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		

合同资产减值损失		
合计	12,554,184.89	-6,335,162.71

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、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-133,181,031.93	
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		
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		
十三、合同资产减值损失	-226,080.03	-521,932.26
合计	-133,407,111.96	-521,932.26

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	12,315,179.84	791,333.92
非流动资产处置损失	-413,127.09	-615,924.80
合计	11,902,052.75	175,409.12

其他说明：

适用 不适用

## 74、营业外收入

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
----	-------	-------	------------

			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			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠	424,630.46	368,577.31	424,630.46
政府补助			
其他	11,758,626.51	24,829,374.19	11,758,626.51
合计	12,183,256.97	25,197,951.50	12,183,256.97

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

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			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	21,000.00	2,362,000.00	21,000.00
赔偿及违约支出	106,843,780.63		106,843,780.63
土地滞纳金等罚款支出	150,669,111.00		150,669,111.00
其他	1,318,757.09	9,846,617.83	1,318,757.09
合计	258,852,648.72	12,208,617.83	258,852,648.72

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	147,197,712.30	865,132,256.71
递延所得税费用	45,805,888.57	-374,270,595.31

合计	193,003,600.87	490,861,661.40
----	----------------	----------------

## (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	515,303,360.16
按法定/适用税率计算的所得税费用	128,825,840.04
子公司适用不同税率的影响	-2,093,944.63
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-68,400,208.69
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	92,245,668.60
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-35,147,920.03
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	80,646,415.47
研发费用加计扣除	-3,072,249.89
所得税费用	193,003,600.87

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). 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
收到押金保证金等款项	71,793,107.61	146,492,883.51
利息收入	5,621,146.36	14,503,256.42
收到大修基金及代收费	10,692,607.70	14,863,095.29
往来款及其他	178,048,398.53	67,687,577.03
合计	266,155,260.20	243,546,812.25

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

## (2). 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
支付保证金及押金	33,251,949.35	59,286,827.30
支付代收费及大修基金	10,906,475.64	49,253,103.72
支付期间费用	402,696,687.81	381,795,686.83
往来款及其他	381,160,413.31	155,114,373.70
合计	828,015,526.11	645,449,991.55

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

**(3). 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	31,090,313.19	334,098,277.20
资金拆借利息		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		344,835,873.72
合计	31,090,313.19	678,934,150.92

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

**(4). 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	90,204,575.85	327,870,071.39
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	4,517,867.74	
合计	94,722,443.59	327,870,071.39

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

**(5). 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
收回融资保证金等	252,923,741.74	187,282,712.56
收到合作单位款项	13,607,309.31	115,074,000.00
合计	266,531,051.05	302,356,712.56

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

**(6). 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
支付合作单位款项	57,031,959.71	268,108,359.20
租赁支出	12,210,606.02	12,242,371.17
合计	69,242,565.73	280,350,730.37

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

**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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	322,299,759.29	922,741,198.46
加：资产减值准备	133,407,111.96	521,932.26
信用减值损失	-12,554,184.89	6,335,162.71
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	15,456,591.47	16,696,242.13
使用权资产摊销	13,647,706.51	19,253,775.29
无形资产摊销	12,725,941.80	9,921,894.22
长期待摊费用摊销	17,076,250.80	18,695,024.79
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）	-11,902,052.75	-175,409.12
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	34,187.76	38,186.64
财务费用（收益以“-”号填列）	118,270,464.57	44,621,040.86
投资损失（收益以“-”号填列）	-294,348,968.50	-133,782,807.31
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	47,289,911.00	367,242,571.31
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,484,022.43	7,028,024.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	3,742,347,959.88	-417,914,658.21
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-226,396,230.89	-1,213,764,598.88
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,856,319,406.33	1,689,251,245.36
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,019,551,019.25	1,336,708,824.51
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	2,189,021,385.32	4,058,158,775.50

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	-275,899,677.51	-438,409,750.33

## (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
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
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	
取得子公司支付的现金净额	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	5,421,096.00
重庆南方迪马专用车股份有限公司	5,421,096.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	9,938,963.74
重庆南方迪马专用车股份有限公司	9,300,637.32
上海迪致企业发展有限公司	1,963.30
上海迪宁实业有限公司	10,147.04
深圳迪润实业有限公司	1,467.92
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
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	-4,517,867.74

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	2,189,021,385.32	2,464,921,062.83
其中：库存现金	186,182.11	911,941.57
可随时用于支付的银行存款		
可随时用于支付的其他货币资金	2,188,835,203.21	2,464,009,121.26
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	2,189,021,385.32	2,464,921,062.83
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

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、所有权或使用权受到限制的资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	278,974,104.09	主要为各类保证金等
应收票据		
存货	15,266,317,839.86	主要为借款抵押
固定资产	120,665,578.64	主要为借款抵押
无形资产	25,953,403.12	借款抵押
长期股权投资	841,044,844.81	借款抵押
投资性房地产	4,562,951,790.80	借款抵押
合计	21,095,907,561.32	/

其他说明：

无

## 82、 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	-	-	
其中：美元	446,908.77	7.2258	3,229,273.39
欧元			
港币	7,703,843.41	0.9220	7,102,943.62
应收账款	-	-	
其中：美元	605,225.01	7.2258	4,373,234.88
欧元			
港币	1,215,164.61	0.9220	1,120,381.77
长期借款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			

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

## 83、 套期

□适用 √不适用

## 84、 政府补助

## (1). 政府补助基本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
税收奖励	3,412,772.35	其他收益	3,412,772.35
财政奖励	3,481,779.32	其他收益	3,481,779.32
RH 移动检测项目	1,100,000.00	递延收益	-660.00
养老服务中心建设补助		递延收益	412,005.84
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		递延收益	20,632.69
合计	7,994,551.67		7,326,530.20

## (2). 政府补助退回情况

□适用 √不适用

其他说明

无

## 85、其他

适用 不适用

## 八、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

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
壑怀雨（上海）商业管理有限公司	2023 年 3 月	345,000.00	79.0%	现金收购	2023 年 3 月	控制权的转移	1,253,583.28	-3,739,052.51
成都益丰天成置业有限公司	2023 年 5 月	2,383,770.00	67.5%	现金收购	2023 年 5 月	控制权的转移		1,116.47

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		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	345,000.00	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、或有对价及其变动的说明：

合并成本公允价值根据合并双方确定的股权转让款确定，不涉及或有对价情况。

大额商誉形成的主要原因：

壑怀雨（上海）商业管理有限公司购买日可辨认净资产公允价值的为 239,560.73 元，购买价格为 345,000.00 元，两者差额 105,439.27 元为股权溢价计入“商誉”。

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

	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	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	2,821,154.72	2,821,154.72	28,231,147.43	28,231,147.43
货币资金	101,972.75	101,972.75	1,702,490.79	1,702,490.79
应收款项	2,705,165.05	2,705,165.05	6,250,484.25	6,250,484.25
存货			15,896,039.95	15,896,039.95
固定资产	13,958.03	13,958.03	20,142.00	20,142.00
无形资产				
其他流动资产	58.89	58.89	4,361,990.44	4,361,990.44
负债：	2,517,913.29	2,517,913.29	24,699,636.32	24,699,636.32
借款				
应付款项	2,517,913.29	2,517,913.29	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	303,241.43	303,241.43	3,531,511.11	3,531,511.11
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	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在购买日的账面价	购买日之前原持有股权在购买日的公允价	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资

	值	值	生的利得或损失	及主要假设	收益的金额
成都益丰天成 置业有限公司	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

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
重庆南方迪马专用车股份有限公司	10,629,600.00	30.00	现金转让	2023 年 3 月	控制权转移	530,442.86	40.00	13,465,542.86	11,146,435.53	-2,319,107.33	评估价值	
武汉迪马创聚场科技企业孵化器有限公司	-	80.00	现金转让	2023 年 1 月	控制权转移	112,953.76	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		69.00	增资	2023 年 1 月	控制权转移	2,302.32	31.00	-1,034.38		1,034.38	账面净资产	
上海迪宁实业有限公司	-	84.19	现金转让	2023 年 1 月	控制权转移	2,401.91	15.81	-451.05	-	451.05	账面净资产	
深圳迪润实业有限公司	-	84.19	现金转让	2023 年 1 月	控制权转移	1,420.35	15.81	-266.73	-	266.73	账面净资产	
杭州迪睿实业有限公司	-	84.19	现金转让	2023 年 1 月	控制权转移	18,536.88	15.81	-3,481.03	-	3,481.03	账面净资产	
桐乡乌镇睿其实业有限公司	-	69.00	现金转让	2023 年 1 月	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。

## 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、无锡上迪实业发展有限公司、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

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

适用 不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
东原房地产开发集团有限公司	重庆市	重庆市	房地产	100.00	-	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	重庆市	房地产	-	100.00	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	贵阳市	房地产	-	99.98	设立或投资
成都东原房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产	-	100.00	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	西安市	房地产	-	100.00	设立或投资
武汉东原睿成投资有限公司	武汉市	武汉市	投资管理咨询	-	100.00	设立或投资
长沙东原房地产有限公司	长沙市	长沙市	房地产	-	100.00	设立或投资
郑州东原房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产	-	100.00	设立或投资
石家庄东原房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产业	-	100.00	设立或投资
上海贵行投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理咨询	-	100.00	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	无锡市	房地产	-	100.00	设立或投资
南京新东原企业管理咨询有限公司	南京市	南京市	房地产	-	100.00	设立或投资
广东东原房地产有限公司	广州市	广州市	房地产业	-	100.00	设立或投资
重庆东原天澄实业有限公司	重庆市	重庆市	投资管理咨询	-	100.00	设立或投资
重庆励致商业管理有限公司	重庆市	重庆市	房地产	-	100.00	设立或投资
成都皓博房地产开发有限责任公司	成都市	成都市	房地产	19.00	81.00	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	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	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	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	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	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	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	上海市	房地产	-	100.00	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	重庆市	制造业	-	100.00	设立或投资
重庆东原建设有限公司	重庆市	重庆市	建筑业	100.00	-	设立或投资
重庆泰之睿建筑工程有限公司	重庆市	重庆市	建筑业	-	100.00	设立或投资

重庆绿泰园林装饰工程有限公司	重庆市	重庆市	建筑业	-	100.00	设立或投资
重庆成方益丰实业股份有限公司	重庆市	重庆市	贸易	95.00	5.00	设立或投资
湖北阔景达建材有限公司	武汉市	武汉市	建筑业	-	100.00	同一控制下企业合并
上海铁迪贸易有限公司	上海市	上海市	批发和零售业	100.00	-	设立或投资
涅米文化发展有限公司	上海市	上海市	批发和零售业	100.00	-	设立或投资
重庆迪马睿升实业有限公司	重庆市	重庆市	商务服务业	100.00	-	设立或投资
位原跃动（上海）数字科技有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100.00	设立或投资

截止报告期末，本集团共 461 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：

公司对子公司的表决权主要是根据公司章程及相关合作协议约定来确定的，一般情况下股东以认缴或实缴比例行使表决权。

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：

本公司直接或间接持有该等公司 50%或低于 50%股权，根据该等公司章程及相关合作协议约定，本公司拥有对该等公司的控制权。

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，我们认为，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
南京瑞熙房地产开发有限公司	67.07	203,989,155.99		1,222,640,445.45

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

采取“定量”标准：该子公司的收入为指标，达到合并报表中对应指标的10%以上的，即作为“重要”予以披露

## (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
南京瑞熙房地产开发有限公司	2,318,658,729.20	43,716,284.30	2,362,375,013.50	539,443,083.50	-	539,443,083.50	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
南京瑞熙房地产开发有限公司	1,590,971,282.57	304,143,664.81		28,916,797.22	41,940.29	-1,261,299.49		200,488,244.21

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	期末持股比例
收购少数股权	武汉东启房地产开发有限公司	2023 年 6 月	4.30%	100.00%

## (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

		武汉东启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		
购买成本/处置对价合计		
减: 按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额		-934,025.68
差额		934,025.68
其中: 调整资本公积		934,025.68
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

单位: 元 币种: 人民币

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	
成都津同置业有限公司	成都	成都	房地产		34.78	权益法核算
绵阳泛太亚房地产开发有限	绵阳	绵阳	房地产	-	49.57	权益法核算

公司						
武汉东原天成投资有限公司	武汉	武汉	房地产		49.86	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：

根据该公司章程及相关合作协议约定，本公司拥有对该等公司的控制权

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

## (3). 重要联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		期初余额/ 上期发生额	
	成都津同置业有限公司	绵阳泛太亚房地产开发有限公司	成都津同置业有限公司	绵阳泛太亚房地产开发有限公司
流动资产	1,071,577,356.49	1,567,902,145.22	3,015,272,098.40	2,251,620,972.28
非流动资产	87,995,762.88	4,068,442.15	88,848,840.30	26,407,777.12
资产合计	1,159,573,119.37	1,571,970,587.37	3,104,120,938.70	2,278,028,749.40
流动负债	339,751,295.13	1,128,027,016.53	2,494,445,012.28	2,003,151,038.14
非流动负债	369,000,000.00	6,467.19	415,500,000.00	6,467.19
负债合计	708,751,295.13	1,128,033,483.72	2,909,945,012.28	2,003,157,505.33
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	450,821,824.24	443,937,103.64	194,175,926.42	274,871,244.07
按持股比例计算的净资产份额	156,795,830.47	220,059,622.28	67,534,387.21	136,253,675.69
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	156,795,830.47	220,059,622.28	67,534,387.21	136,253,675.69
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	1,952,561,814.26	889,660,097.99	819,321.18	1,042,972,619.27
净利润	256,645,897.82	169,065,859.57	-8,526,081.52	134,292,194.27
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	256,645,897.82	169,065,859.57	-8,526,081.52	134,292,194.27
本年度收到的来自联营				

企业的股利				
-------	--	--	--	--

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	武汉东原天成投资有限公司	武汉东原天成投资有限公司
流动资产	4,304,063,344.16	5,050,217,610.69
非流动资产	66,866,023.38	66,994,421.00
资产合计	4,370,929,367.54	5,117,212,031.69
流动负债	2,656,150,196.89	3,488,183,003.36
非流动负债	968,343,725.52	1,050,509,068.59
负债合计	3,624,493,922.41	4,538,692,071.95
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	746,435,445.13	578,519,959.74
按持股比例计算的净资产份额	372,172,712.94	288,450,051.93
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	372,172,712.94	288,450,051.93
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	1,086,009,897.25	11,401,460.56
净利润	167,915,485.39	4,434,671.19
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	167,915,485.39	4,434,671.19
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明  
无

#### (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	1,703,644,313.70	1,465,529,771.95
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	40,895,453.21	-21,693,609.69
--其他综合收益		
--综合收益总额	40,895,453.21	-21,693,609.69
联营企业：		
投资账面价值合计	1,847,310,880.17	3,408,929,037.69



下列各项按持股比例计算的合计数		
一净利润	-12,645,400.42	15,436,762.51
一其他综合收益	4,283,096.78	-9,289,690.55
一综合收益总额	-8,362,303.64	6,147,071.96

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

**(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、与金融工具相关的风险**

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的信用风险、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。

**(一) 信用风险**

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。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、债权投资、其他权益工具投资及其他非流动金融资产。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 29.66%（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 41.25%（2022 年 12 月 31 日：42.18%）

## （二）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，包括外汇风险、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。

### （2）外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的外汇风险主要与本公司与部分境外客户采用美元结算由此衍生的货币性资产、应收款项、预收预付款项相关，由于本公司于中国境内经营，主要活动均以人民币计价，外币计价金额占比较低，因此本公司承担的外汇风险较小。

## （三）流动性风险

流动风险，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。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

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
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	162,766.36			162,766.36
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	162,766.36			162,766.36
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	162,766.36			162,766.36
(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			4,562,951,790.80	4,562,951,790.80
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物			4,562,951,790.80	4,562,951,790.80
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				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	162,766.36		4,562,951,790.80	4,563,114,557.16
(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				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				

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股票按照 2023 年 6 月 30 日海航控股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

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	4,562,951,790.80			
北京通州聚和二街房产	79,990,412.70	成本法	说明 1	
一奥天地商业房产	612,148,000.00	收益法	说明 1	
时光道商业房产	1,314,058,747.17	收益法	说明 1	
四川航空广场 1 栋房产	1,592,232,176.58	市场法	说明 1	
万业远景房产	964,522,454.35	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比较多的估价。北京通州聚和二街房产为工业厂房，时光道商业房产为商业综合体，一奥天地商业房产为商业综合体。对估值对象邻近地区的房地产市场进行了详细调查，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、时光道商业房产、一奥天地商业房产进行估值。四川航空广场 1 栋房产区域内类似办公用房交易案例较多，本次估值可选用市场法对其办公部分进行估值。

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尽管有出租收益，但厂区内尚有较大面积土地尚未开发利用，产权持有单位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，未来收益不易预测，本次估值对北京通州聚和二街房产不宜采用收益法。时光道商业房产、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，时光道商业房产采用收益法进行估值，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。

**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

**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

**十二、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“九、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

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
重庆盛尊房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆绿地东原房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆至元成方房地产开发有限公司	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
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
重庆旭原天澄物业管理有限公司	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
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
成都市美崇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
许昌金耀房地产有限公司	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
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

苏州睿升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
苏州滨原房地产开发有限公司	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
重庆东钰金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
西安东原奥晖物业服务有限公司	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
上海凯跃置业有限公司	子公司之联营企业
杭州紫沐企业管理有限公司	子公司之联营企业
上海盛合原实业有限公司	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
成都市锦创玺悦商贸有限公司	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
昆明高新东原智慧城市服务有限公司	子公司之联营企业
跃升（上海）经济发展有限公司	子公司之联营企业
重庆钰盈兴企业管理咨询有限公司	子公司之联营企业
绵阳满赞家居科技有限公司	子公司之联营企业
武汉九聚家居科技有限公司	子公司之联营企业
重庆迪普特智慧科技有限公司	子公司之联营企业
合肥哈工澳汀智能科技有限公司	子公司之联营企业
澳汀（北京）智能科技有限公司	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
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
河南荣田房地产开发有限公司	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
成都益丰天澈置业有限公司	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
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	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
成都望浦励成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
苏州东利房地产开发有限公司	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

武汉迪马创聚场科技企业孵化器有限公司	子公司之联营企业
重庆南方迪马专用车股份有限公司	子公司之联营企业
上海迪致企业发展有限公司	子公司之联营企业
上海迪宁实业有限公司	子公司之联营企业
深圳迪润实业有限公司	子公司之联营企业
上海迪济实业有限公司	子公司之联营企业
杭州迪睿实业有限公司	子公司之联营企业
桐乡乌镇睿其实业有限公司	子公司之联营企业
重庆伍拾陆文化旅游发展有限公司	子公司之合营企业
重庆迪星天科技有限公司	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
重庆睿丰致元实业有限公司	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
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
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
重庆盛资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
浙江东臻物业管理有限公司	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
上海东碧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
上海莘齐实业有限公司	子公司之合营企业
上海锦泾置业有限公司	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
杭州临盛置业有限公司	子公司之合营企业
杭州宸盛置业有限公司	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
重庆盛璟兴企业管理咨询有限公司	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
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	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
新津帛锦房地产开发有限公司	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
苏州禾超企业管理咨询有限公司	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
成都东锦知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
成都龙兴东原物业服务有限公司	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

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

#### 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
天津睿众毅丰企业管理合伙企业（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
西安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
天津原启丰华企业管理合伙企业（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
天津盛益辉企业管理咨询合伙企业（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
重庆思克凡企业管理合伙企业（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
重庆浮影如新企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津思卫普企业管理咨询合伙企业（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
成都东毅安企业管理合伙企业（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

无

## 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
重庆旭原天澄物业管理有限公司	接受劳务	69,444.44			264,774.00
重庆迪星天科技有限公司	采购材料	400,884.96			10,800,586.55
重庆南方迪马专用车股份有限公司	采购材料	70,532.52			

合肥哈工澳汀智能科技有限公司	采购材料	67,858.41			
重庆东锦商业管理有限公司	接受服务	108,247.21	800,000.00	否	
武汉迪马创聚场科技企业孵化器有限公司	接受劳务	2,506,566.00			

## 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
重庆宝旭商业管理有限公司	销售商品	9,151.12	-
重庆南方迪马专用车股份有限公司	销售商品	2,706,511.98	-
重庆迪星天科技有限公司	销售材料		1,409,292.03
杭州睿成房地产开发有限公司	销售材料		1,365,466.07
成都德信东毅置业有限公司	物业服务	151,403.76	709,674.51
成都九联东原城市管理服务有限公司	物业服务	9,653.47	-
成都龙兴东原物业服务有限公司	物业服务	1,109,528.02	-
崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	物业服务	549,248.32	1,087,618.61
杭州睿成房地产开发有限公司	物业服务	1,263,055.66	449,874.54
河南荣田房地产开发有限公司	物业服务	1,325,784.73	1,911,555.75
江苏江淮动力有限公司	物业服务	81,941.58	54,463.44
江苏农华智慧农业科技股份有限公司	物业服务	562,322.52	550,407.97
昆明高新东原智慧城市服务有限公司	物业服务	206,662.13	317,466.00
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	物业服务	276,274.63	-
南京骏原房地产开发有限公司	物业服务	484,392.97	794,137.62
山东东原智慧城市服务有限公司	物业服务	17,513.90	-
四川双马绵阳新材料有限公司	物业服务	122,494.93	411,683.41
重庆宝旭商业管理有限公司	物业服务	576,611.63	179,104.34
重庆东垠源房地产开发有限公司	物业服务	226,596.04	514,718.30
重庆东钰金房地产开发有限公司	物业服务	239,924.52	419,773.59
重庆融创东励房地产开发有限公司	物业服务	259,205.16	1,755,885.75
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	物业服务	377,358.48	-
重庆盛璟兴企业管理咨询有限公司	物业服务	56,603.77	-
重庆盛资房地产开发有限公司	物业服务	271,132.00	679,245.26
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	物业服务	368,389.57	540,909.92
重庆旭原天澄物业管理有限公司	物业服务	470,642.83	1,318,198.25
江动智造科技有限责任公司	物业服务	479,526.42	471,675.00
江苏江动集团进出口有限公司	物业服务		7,451.70
上海励治房地产开发有限公司	物业服务		33,415.09
苏州睿升房地产开发有限公司	物业服务		737,084.88
重庆励东融合房地产开发有限公司	物业服务		113,273.98
重庆至元成方房地产开发有限公司	物业服务		139,480.20
成都益丰天成置业有限公司	物业服务		23,814.87
杭州南光置业有限公司	物业服务		428,416.89
重庆东博智合房地产开发有限公司	物业服务		646,640.79
重庆东锦商业管理有限公司	物业服务		989,925.51
成都益丰天澈置业有限公司	建筑装饰	348,815.39	9,923,906.60
杭州南光置业有限公司	建筑装饰	3,190,918.35	4,477,947.71
河南荣田房地产开发有限公司	建筑装饰	7,156,115.79	50,746,876.95

西安世元申川置业有限公司	建筑装饰		19,686,202.40
重庆东垠源房地产开发有限公司	建筑装饰	944,414.62	-
重庆融创东励房地产开发有限公司	建筑装饰	14,705,478.43	635,520.47
重庆盛资房地产开发有限公司	建筑装饰	2,345,070.08	10,299,013.29
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	建筑装饰	910,774.76	-
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	建筑装饰		45,160,577.97
崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	服务费	26,688.68	-
杭州南光置业有限公司	服务费	8,113,207.51	5,033,187.60
绵阳满赞家居科技有限公司	服务费	21,839.62	-
南京东之合房地产开发有限公司	服务费	361,769.58	9,052,264.16
上海迪致企业发展有限公司	服务费	2,916.00	-
天津盛旺源咨询合伙企业（有限合伙）	服务费	2,037.74	-
许昌金耀房地产有限公司	服务费	106,263.37	151,743.56
重庆宝旭商业管理有限公司	服务费	415,069.60	-
重庆东锦商业管理有限公司	服务费	28,655.66	-
重庆壹盛迪企业管理合伙企业（有限合伙）	服务费	1,811.32	-
成都津同置业有限公司	服务费		3,894,931.05
苏州东利房地产开发有限公司	服务费		9,433,962.26
太仓永庆置业有限公司	服务费		507,033.77
南京骏原房地产开发有限公司	服务费		783,018.87
四川双马绵阳新材料有限公司	服务费		15,285.23
关联个人	房屋销售	3,123,358.00	-

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

关联交易定价方式为参照市场价格

### (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：万元 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	2,325.00	2021-1-28	2023-4-19	是
成都津同置业有限公司	18,450.00	2021-1-28	2024-4-28	否
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	100.00	2021-3-19	2023-3-30	是
成都益丰天澈置业有限公司	9,800.00	2021-3-19	2023-11-8	否
新津帛锦房地产开发有限公司	16,000.00	2020-1-10	2025-7-5	否
杭州南光置业有限公司	2,450.00	2021-1-1	2023-11-11	否
河南荣田房地产开发有限公司	4,108.27	2021-1-4	2023-6-14	是
河南荣田房地产开发有限公司	48,246.67	2020-12-18	2025-6-14	否
南京骏原房地产开发有限公司	2,500.00	2019-8-28	2023-4-13	是
南京骏原房地产开发有限公司	44,800.00	2019-8-28	2024-2-8	否
苏州东利房地产开发有限公司	4,947.00	2021-8-30	2023-05-15	是
苏州东利房地产开发有限公司	9,307.50	2021-9-30	2024-7-26	否
太仓永庆置业有限公司	172.92	2021-12-10	2022-9-9	是
太仓永庆置业有限公司	4,579.08	2021-12-10	2022-9-9	否
武汉业锦房地产开发有限公司	9,867.00	2020-11-6	2023-10-14	否
武汉业硕房地产开发有限公司	165.00	2020-12-30	2023-04-03	是
武汉业硕房地产开发有限公司	8,728.17	2020-12-30	2023-12-17	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	5,820.00	2022-8-31	2025-8-31	否
重庆东钰金房地产开发有限公司	86.92	2021-1-26	2023-05-30	是
重庆东钰金房地产开发有限公司	7,697.48	2021-1-26	2024-1-25	否
重庆融创东励房地产开发有限公司	7,000.00	2022-08-31	2025-8-31	否
重庆融创东励房地产开发有限公司	9.80	2020-7-28	2023-04-20	是
重庆融创东励房地产开发有限公司	21,001.40	2020-7-28	2023-7-28	否
重庆盛资房地产开发有限公司	10,000.00	2021-6-30	2023-06-02	是
重庆盛资房地产开发有限公司	71,000.00	2021-6-30	2024-6-29	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“十二、(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“十二、 (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	899.73	1,966.32

**(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 32 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 3,893.19 万元。

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及天津思卫普企业管理咨询合伙企业(有限合伙)共同成立了重庆迪普特智慧科技有限公司,公司注册资本 3600 万元,其中: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%。报告期内,天津迪马睿致企业管理咨询有限公司实缴出资 600 万元,迪盛咨询(天津)有限公司实缴出资 606.06 万元,天津思卫普企业管理咨询合伙企业(有限合伙)实缴出资 6.06 万元。

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%。

## 6、关联方应收应付款项

### (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					
	太仓永庆置业有限公司			181,965.39	-
	成都益丰天成置业有限公司			48,723.36	1,660.39
	江动智造科技有限责任公司	50,400.00	1,330.56	33,329.25	1,689.07
	成都德信东毅置业有限公司	929,263.00	47,113.63	768,775.00	38,960.24
	成都津同置业有限公司	5,932,607.24		5,932,607.24	
	成都九联东原城市管理服务有限公司	9,750.00	494.33		
	成都龙兴东原物业服务有限公司	904,596.60	45,863.06	49,501.70	2,508.66
	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	605,874.84	30,717.85	605,874.84	30,704.73
	成都益丰天澈置业有限公司	30,157,096.61		31,429,522.28	
	崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	705,311.69	34,325.00	224,606.17	11,382.67
	杭州临盛置业有限公司	10,695,853.77	57,602.70	11,870,269.77	330,593.90
	杭州南光置业有限公司	837,198.28	42,445.95	837,198.28	42,427.82
	杭州睿成房地产开发有限公司	6,980,510.00	149,264.90	4,584,893.00	27,795.25
	河南荣田房地产开发有限公司	51,157,699.63	588,350.08	61,452,033.28	499,565.05
	江苏江淮动力有限公司	14,476.35	733.95	4,777.50	242.12
	江苏农华智慧农业科技股份有限公司	99,343.65	5,036.72	159,442.50	8,080.28
	昆明高新东原智慧城市服务有限公司	723,632.45	36,688.17	538,083.80	26,859.52
	绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	33,731,748.15		42,112,067.67	10,332.34
	绵阳满赞家居科技有限公司	23,150.00		6,500.00	



	南京东之合房地产开发有限公司	227,509.86		119,530.00	
	南京骏原房地产开发有限公司	45,831,599.87	70,298.08	45,555,516.45	63,608.69
	山东东原智慧城市服务有限公司	7,780.20	394.46		
	上海励治房地产开发有限公司	16,327,312.56	209,504.06	17,514,652.56	269,587.00
	四川双马绵阳新材料有限公司	1,757,534.23	28,784.91	1,243,607.14	2,727.63
	苏州东利房地产开发有限公司	275,106.77	10,759.28	123,453.77	3,069.16
	苏州睿升房地产开发有限公司	36,639,825.75	193,126.41	43,645,424.62	193,043.92
	天津盛旺源咨询合伙企业（有限合伙）	2,160.00		5,640.00	
	天津原启睿成企业管理合伙企业（有限合伙）	4,590.00		4,590.00	
	武汉东原长天房地产开发有限公司	5,310.00		5,310.00	
	西安世元申川置业有限公司	170,126,723.78		176,753,885.59	
	跃升（上海）经济发展有限公司	14,390.44		15,920.44	
	郑州东卓企业管理中心（有限合伙）	1,290.00		1,290.00	
	重庆宝旭商业管理有限公司	469,629.09	13,360.92	742,383.51	31,956.36
	重庆迪星天科技有限公司	185,270.00		585,270.00	
	重庆东博智合房地产开发有限公司	6,103,534.43	80,495.35	6,103,534.43	80,460.97
	重庆东锦商业管理有限公司	204,273.84	128.98	173,898.84	295.56
	重庆东垠源房地产开发有限公司	1,155,414.32	29,433.58	1,507,270.20	31,595.10
	重庆东钰金房地产开发有限公司	120,000.00	6,084.00	261,623.00	13,258.62
	重庆励东融合房地产开发有限公司	19,579,999.00	11,584.12	19,579,999.00	11,579.17
	重庆南方迪马专用车股份有限公司	5,327,905.47			
	重庆融创东励房地产开发有限公司	42,496,347.63	19,313,743.98	61,986,357.12	28,984,481.13
	重庆盛东骏和房地产开发有限公司	685,034.48	30,420.00	1,112,538.83	33,569.68
	重庆盛资房地产开发有限公司	30,714,954.69	14,899.02	44,122,946.31	48,216.23
	重庆盛尊房地产开发有限公司	184,550.30		184,550.30	
	重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	1,895,447.18	83,424.17	1,060,265.38	53,732.49
	重庆旭原天澄物业管理有限公司	726,003.17	36,808.36	1,518,954.00	76,978.07
	重庆壹盛迪企业管理合伙企业（有限合伙）	1,920.00			
	珠海市天澈房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	2,040.00		2,040.00	
应收票据					
	苏州睿升房地产开发有限公司	543,311.59		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	-
	南京骏原房地产开发有限公司	100,000.00			
	重庆宝旭商业管理有限公司	87,538.00			
	合肥哈工澳汀智能科技有限公司	18,000.00			
其他应收款					
	成都益丰天成置业有限公司			26,211,707.73	5,354,736.66
	浙江东臻物业管理有限公司			688.24	19.35
	重庆伍拾陆文化旅游发展有限公司			1,564,000.00	

成都德信东毅置业有限公司	9,440,093.60		4,868,293.60	
成都九联东原城市管理服务有限公司	63,049.97	1,771.70	63,049.97	1,772.27
成都龙兴东原物业服务有限公司	187,206.61	5,260.50	187,206.61	5,262.20
成都市锦创玺悦商贸有限公司	49,000.00		49,000.00	
成都望浦励成房地产开发有限公司	29,406,571.22		28,889,803.66	
崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	3,333.00		3,333.00	
杭州宸盛置业有限公司	386,697.51		386,697.51	
杭州迪睿实业有限公司	97.08			
杭州东原益丰科技有限公司	43,068,416.75		43,068,416.75	
杭州临盛置业有限公司	4,612,808.53		4,612,808.53	
杭州南光置业有限公司	8,728,886.08	3,221.24	128,886.08	3,222.28
杭州睿成房地产开发有限公司	211,802,948.36		167,346,275.97	
河南荣田房地产开发有限公司	280,547,506.03		277,979,780.56	
句容宝碧房地产开发有限公司	36,286,480.00	34,073,128.05	36,286,480.00	34,073,128.05
满赞家居科技(武汉)有限公司	263,200.14		217,311.91	
绵阳泛太亚房地产开发有限公司	2,300,000.00		2,300,000.00	
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	17,663,434.24		17,663,434.24	
绵阳满赞家居科技有限公司	576,101.53		605,952.30	
南京骏原房地产开发有限公司	207,292,765.06	39,849,162.62	207,392,765.06	39,238,968.03
山东东原智慧城市服务有限公司	601,710.14	16,908.05	566,337.08	15,919.19
上海迪宁实业有限公司	3,741.00			
上海东碧房地产开发有限公司	290,148,401.62	239,876,161.11	290,148,401.62	239,876,161.11
上海行栋实业有限公司	118,427,566.22		118,427,566.22	
上海凯跃置业有限公司	21,983,499.56		21,983,499.56	
苏州东利房地产开发有限公司	93,089,922.29		95,198,184.64	
苏州禾超企业管理咨询有限公司	302,000.00		302,000.00	
苏州睿升房地产开发有限公司	21,799,831.54		11,325,062.71	
太仓永庆置业有限公司	39,992,409.12	30,817,656.49	39,953,680.58	30,817,656.49
武汉迪马创聚场科技企业孵化器有限公司	74,310.89			
武汉东原天成投资有限公司	11,529,000.00		11,529,000.00	
武汉东原长天房地产开发有限公司	2,180,075.00		2,180,075.00	
武汉业锦房地产开发有限公司	44,437,685.73		38,513,098.33	
武汉业硕房地产开发有限公司	68,115,805.01		65,283,321.78	
西安东原奥晖物业服务有限公司	1,714.59	48.18	1,714.59	48.20
西安圣林柏睿置业有限公司	80,756,833.61		80,756,833.61	
西安世元申川置业有限公司	124,360.63		124,360.63	
新津帛锦房地产开发有限公司	11,072,664.90		14,312,664.90	
郑州金合亨房地产开发有限公司	145,899,130.52	26,460,733.91	145,899,130.52	26,196,989.31
郑州励川房地产开发有限公司	80,263.93	14,767.50	80,263.93	14,670.08
重庆宝旭商业管理有限公司	2,860.42		2,000.00	
重庆迪星天科技有限公司	4,132.08		4,132.08	
重庆东博智合房地产开发有限公司	861,917.81		753,753.42	
重庆东瀚发企业管理咨询有限公司	5,080,000.00		5,080,000.00	
重庆东锦商业管理有限公司	43,004.00	1,124.90	14,134.00	313.75
重庆东垠源房地产开发有限公司	2,614,485.39		2,614,485.39	
重庆东钰金房地产开发有限公司	44,889,740.00		44,889,740.00	
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
重庆南方迪马专用车股份有限公司	3,056,695.06			

重庆融创东励房地产开发有限公司	22,897,068.04		16,024,321.41	
重庆睿丰致元实业有限公司	10,874.54		10,874.54	
重庆盛资房地产开发有限公司	142,039,387.65	33,544,317.75	141,935,762.28	33,544,317.75
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	27.41		27.41	
重庆旭原天澄物业管理有限公司	812,470.74	2,204.79	812,470.74	2,205.50
重庆阅辰鑫企业管理咨询有限公司	10,232,281.11		10,232,281.11	
重庆至元成方房地产开发有限公司	139,326.83		140,523.83	

## (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	5,001,999.96	5,126,999.96
	重庆盛资房地产开发有限公司	-	2,048,682.00
	重庆迪星天科技有限公司	2,425,739.37	2,024,854.41
	合肥哈工澳汀智能科技有限公司	18,000.00	
	重庆东锦商业管理有限公司	208,494.42	104,247.21
	重庆南方迪马专用车股份有限公司	1,316,554.56	
	武汉迪马创聚场科技企业孵化器有限公司	1,606,566.00	
其他应付款			
	成都津同置业有限公司	427,273,925.71	427,556,425.71
	成都市美崇房地产开发有限公司	3,467,781.10	3,467,781.10
	成都望浦励成房地产开发有限公司	112,256,874.57	112,256,874.57
	成都益丰天澈置业有限公司	144,950,807.90	145,750,807.90
	崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	23,996,383.89	26,138,944.29
	迪盛咨询（天津）有限公司	1,797,457.00	1,170,819.00
	杭州宸睿置业有限公司	15,270,000.00	15,270,000.00
	杭州迪睿实业有限公司	50.00	
	杭州励东房地产开发有限公司	222,502,500.00	222,502,500.00
	杭州南光置业有限公司	801,440,419.23	801,440,419.23
	杭州睿成房地产开发有限公司	67,133,638.48	67,566,655.48
	合肥哈工澳汀智能科技有限公司	1,065.43	
	和县孔雀城房地产开发有限公司	61,232,049.92	61,232,049.92
	河南荣田房地产开发有限公司	77,746.38	77,746.38
	昆明高新东原智慧城市服务有限公司	2,400,000.00	2,400,000.00
	满赞家居科技（武汉）有限公司	45,098.00	45,098.00
	绵阳泛太亚房地产开发有限公司	196,588,870.75	196,588,870.75
	绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	4,015,457.00	2,300,000.00
	南京东之合房地产开发有限公司	203,650,301.25	203,650,301.25
	南京骏原房地产开发有限公司	23,134,902.60	22,208,130.64
	山东东原智慧城市服务有限公司	141,333.98	91,096.31
	上海东碧房地产开发有限公司	43,391.05	43,391.05
	上海励治房地产开发有限公司	83,475,000.00	83,475,000.00

上海莘齐实业有限公司	1,469,800.00	11,469,800.00
上海旺原企业管理中心（有限合伙）	536,977.00	536,977.00
四川双马绵阳新材料有限公司	131,645,162.52	131,645,162.52
苏州滨原房地产开发有限公司	4,500.00	4,500.00
苏州东利房地产开发有限公司	565,000.00	
苏州禾超企业管理咨询有限公司	82,776,868.80	82,776,868.80
苏州睿升房地产开发有限公司	191,402,707.45	180,341,758.42
苏州睿致房地产开发有限公司	31,665,210.00	31,665,210.00
苏州盛乾房地产开发有限公司	72,383,435.00	72,383,435.00
苏州长天房地产开发有限公司	91,167,407.00	91,167,407.00
苏州致方房地产开发有限公司	17,709,515.00	16,707,515.00
天津东贝安企业管理合伙企业（有限合伙）	12,463,561.10	11,698,561.10
天津东津企业管理合伙企业（有限合伙）	2,148,916.64	2,148,916.64
天津东毅安企业管理合伙企业（有限合伙）	5,000,096.97	4,991,697.26
天津乐睿房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	1,963,030.73	1,963,030.73
天津丽质企业管理合伙企业（有限合伙）	1,804,122.44	1,804,122.44
天津宁盛益辉咨询合伙企业（有限合伙）	5,333,341.51	1,673,283.22
天津融誉晟捷企业管理合伙企业（有限合伙）	511,108.36	511,108.36
天津盛旺源咨询合伙企业（有限合伙）	138,062.79	138,062.79
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
天津原成卓智企业管理合伙企业（有限合伙）	4,090,685.36	4,090,685.36
天津原成卓智咨询合伙企业（有限合伙）	1,454,961.12	1,421,961.12
天津原启睿成企业管理合伙企业（有限合伙）	1,778,182.22	1,778,182.22
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
西安世元申川置业有限公司	282,989,363.23	291,989,363.23
新津帛锦房地产开发有限公司	279,893,315.45	276,669,034.65
许昌金耀房地产有限公司	26,729,867.19	26,665,329.19
郑州东卓企业管理中心（有限合伙）	7,315,462.12	7,315,462.12
郑州励川房地产开发有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
重庆宝旭商业管理有限公司	4,820.44	4,820.44
天津宝赢腾晟企业管理合伙企业（有限合伙）	2,534,501.53	2,534,501.53
重庆迪星天科技有限公司	509,444.46	457,329.42
重庆东博智合房地产开发有限公司	114,753,778.27	114,785,613.88
重庆东锦商业管理有限公司	2,143,129.66	896,557.11
重庆东垠源房地产开发有限公司	254,275,342.00	254,229,507.16
重庆东钰金房地产开发有限公司	151,928,474.58	151,928,474.58
重庆励东融合房地产开发有限公司	1,335,749.39	1,335,749.39
重庆绿地东原房地产开发有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
重庆南方迪马专用车股份有限公司	39,977.88	
重庆融创东励房地产开发有限公司	424,179,160.58	427,374,316.46
重庆盛部企业管理有限公司	1,000,000.00	
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00
重庆盛益辉企业管理合伙企业（有限合伙）	44,386.61	3,704,444.90
重庆盛尊房地产开发有限公司	45,357,599.96	44,357,599.96
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	59,853,973.35	59,853,973.35
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
重庆至元成方房地产开发有限公司	420,783,690.64	421,336,434.10
珠海横琴盛东投资合伙企业（有限合伙）	346,657.56	173,337.00

	珠海朗阅企业管理合伙企业（有限合伙）	4,153,152.64	4,153,152.64
	珠海市东麓房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	157,235.41	4,210,635.41
	珠海市集远房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	20,916,815.03	20,916,815.03
	珠海市乐睿房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	4,969,696.74	4,988,076.42
	珠海市励川房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	17,262,214.35	17,262,214.35
	珠海市睿升毅丰房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	2,870,824.82	2,870,824.82
	珠海市天澈房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	20,715.07	20,715.07
	武汉迪马创聚场科技企业孵化器有限公司	315,416.06	
	重庆迪普特智慧科技有限公司		2,070,848.17
	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
	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	114,245.09	114,245.09
	重庆迪星天科技有限公司	64,601.77	64,601.77
	重庆宝旭商业管理有限公司	47,296.36	27,522.94
	杭州睿成房地产开发有限公司		1,817.91
	河南荣田房地产开发有限公司	162,569.69	
	重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	174,699.81	
	昆明高新东原智慧城市服务有限公司	500,000.00	
	苏州东利房地产开发有限公司	57,699.33	

## 7、关联方承诺

适用 不适用

## 8、其他

适用 不适用

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用 不适用

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

### 5、其他

适用 不适用

## 十四、 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 836,298,950.00 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 6 月 30 日，本公司提供的阶段性担保的按揭贷款本金金额 1,164,454.42 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。

(3) 本公司需要披露的其他重大承诺事项：

截止 2023 年 6 月 30 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余额为人民币 50,115,947.16 元。

截止 2023 年 6 月 30 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余额为人民币 388,134.11 元。

截止 2023 年 6 月 30 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 4,250,000.00 元。

截止 2023 年 6 月 30 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 6 月 30 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、 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 18,450.00 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) 杭州南光置业有限公司（债务人）与江苏银行股份有限公司杭州分行（债权人）签订了金额为 110,000.00 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 49.00%（即 53,900.00 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杭州东原长天科技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 53,900.00 万元。截止本报告期末，担保余额为 2,450.00 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 48,246.67 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%（即 100,000.00 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南京泰裕置业有限公司以其持有债务人 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 100,000.00 万元，截止本报告期末，担保余额为 44,800.00 万元。

(9) 苏州东利房地产开发有限公司（债务人）与上海银行股份有限公司苏州分行（债权人）签订了金额为 70,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 51.00%（即 35,700.00 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苏州茂方企业管理咨询有限公司以其持有债务人 51% 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 35,700.00 万元，截止本报告期末，担保余额 9,307.50 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 9,867.00 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 5,820.00 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 5,820.00 万元,截止本报告期末,担保余额为 5,820.00 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 7,697.48 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,并签署了抵押协议,协议担保金额 1,300.00 万元。截止本报告期末,担保余额为 21,001.40 万元。

(17) 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 22,507.00 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 71,000.00 万元。

(18) 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)签订了合同金额为 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为债务人在借款协议项下的债务提供抵押担保。协议担保金额 7,000.00 万元,截止本报告期末,担保余额为 7,000.00 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

#### (1) 公司与邵江彪工程施工合同纠纷案

邵江彪诉重庆泰之睿建筑工程有限公司、上海东霖房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷案：邵江彪作为公司上海东霖房地产开发有限公司位于上海东原奉贤区庄行项目的分包方，诉总包方重庆泰之睿建筑工程有限公司在工程已通过竣工验收并交付项目公司后，未足额支付全部工程款。诉讼涉金额为 11,811.00 万元。诉讼请求：要求被告向原告支付工程款及逾期支付的利息损失；同时承担诉讼费用等；要求项目公司上海东霖房地产开发有限公司对第 1、2 项付款义务承担责任。上海市第一中级人民法院已受理本案。

#### (2) 公司与湖北亿盛系统工程有限公司工程施工合同纠纷案

湖北亿盛系统工程有限公司诉武汉东原润丰房地产开发有限公司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房地产开发有限公司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。诉讼涉及的金额为 1,200.00 万元。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。武汉市洪山区人民法院受理本案，一审判决已出具但未生效，被告武汉东原润丰房地产开发有限公司已上诉至武汉市中级人民法院。

#### (3) 襄阳华侨城文旅发展有限公司诉武汉东原益辉房地产开发有限公司等两家公司的权益纠纷案

襄阳华侨城文旅发展有限公司（下称“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（下称“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，并要求其他相关方就此承担相应责任。诉讼金额为 24,000 万元。襄阳市中级人民法院已受理本案。

#### (4) 桐乡市安豪投资管理有限公司诉昆明东维房地产开发有限公司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房地产开发有限公司（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房地产开发有限公司（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，同时昆明东维新房地产开发有限公司（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；并申请其他被申请人承担相应担保责任等。诉讼金额为 66,140 万元。上海仲裁委员会已受理本案。

(5) 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。诉讼金额为 1,700 万元。目前本案处于襄阳市中级人民法院二审程序中。

(6) 正太集团有限公司诉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、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房地产开发有限公司（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；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。诉讼金额为 4,200 万元。武汉市洪山区人民法院已受理本案。

(7) 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，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。诉讼金额为 1,461 万元。上海市仲裁委员会已受理本案。

(8) 江苏双龙集团有限公司南京混凝土分公司诉重庆泰之睿建筑工程有限公司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建筑工程有限公司（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。诉讼金额为 1,600 万元。重庆市南岸区人民法院已受理本案。

(9) 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债务纠纷案

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，并承担案件诉讼费、财产保全费。诉讼金额为 9,553.64 万元。目前重庆市第五中级人民法院已受理本案。

(10) 深圳联新投资管理有限公司与重庆泰之睿建筑工程有限公司、重庆市迪马实业股份有限公司等公司的合同纠纷仲裁案

深圳联新认为，深圳联新与重庆泰之睿建筑工程有限公司（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，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。诉讼金额为 6,638.52 万元。上海市仲裁委员会已受理本案。

(11) 大成科创基础建设股份有限公司诉武汉东原润丰房地产开发有限公司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房地产开发有限公司（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。诉讼金额为 3,000 万元。武汉市洪山区人民法院已受理本案。

(12) 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，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。诉讼金额为 1,020 万元。上海市仲裁委员会已受理本案。

(13) 深圳联新投资管理有限公司诉武汉东原润丰房地产开发有限公司、重庆市迪马实业股份有限公司、昆明东维房地产开发有限公司的合同纠纷案

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房地产开发有限公司（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，同时要求重庆市迪马实业股份有限公司、昆明东维房地产开发有限公司就此承担连带清偿责任。诉讼金额为 1,491.30 万元。武汉市洪山区人民法院已受理本案。

(14) 张军诉武汉东原润丰房地产开发有限公司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，并承担案件受理费、鉴定费、保险费、财产保全费等。诉讼金额为 3,500 万元。武汉市洪山区人民法院已受理本案。

(15) 中国农业银行股份有限公司成都金牛支行诉成都鸿望房地产开发有限公司、成都望浦励成房地产开发有限公司、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”）与成都鸿望房地产开发有限公司（下称“成都鸿望”）、成都望浦励成房地产开发有限公司（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金及诉讼费、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。诉讼金额为 10,800 万元。目前重庆市第五中级人民法院已受理本案。

(16) 深圳联新投资管理有限公司与杭州东望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房地产开发有限公司（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房地产开发有限公司等 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，同时要求迪马股份等相关债务加入方承担连带清偿责任。诉讼金额为 5,274.25 万元。上海仲裁委员会已受理本案。

(17) 上海深港混凝土有限公司诉重庆泰之睿建筑工程有限公司、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，相关方承担连带担保责任。诉讼金额为 1,363.25 万元。重庆市南岸区人民法院已受理本案。

(18) 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；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。诉讼金额为 31,119.83 万元。绵阳市中级人民法院已受理本案。

(19) 无锡金城幕墙装饰工程有限公司诉南京睿成房地产开发有限公司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”）与南京睿成房地产开发有限公司（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。诉讼金额为 1,454 万元。南京建邺区人民法院已受理本案。

(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

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

适用 不适用

### 2、利润分配情况

适用 不适用

### 3、销售退回

适用 不适用

## 4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

### 1、资产负债表日后重要的诉讼事项

(1) 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。诉讼金额为 1,046 万元。西安市未央区人民法院已受理本案。

(2) 桐乡市安豪投资管理有限公司诉长沙东原天泽房地产开发有限公司、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”）与长沙东原天泽房地产开发有限公司（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，其他相关方提供连带责任等。诉讼金额为 41,669.17 万元。上海仲裁委已受理本案。

(3) 平安银行股份有限公司武汉分行诉武汉业硕房地产开发有限公司、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”）与武汉业硕房地产开发有限公司（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，对担保项目土地、担保项目股权变卖所得优先受偿，并要求相关方对债务承担连带责任并承担案件受理费、律师费等费用。诉讼金额为 34,937.14 万元。武汉市中级人民法院已受理本案。

2、公司于报告期后知悉债权人重庆市宇邦线缆有限公司于 2023 年 8 月 7 日向重庆市第五中级人民法院（以下简称：“重庆五中院”或“法院”）申请对公司进行破产清算。法 2023 年 8 月 16 日，公司收到重庆五中院出具的《民事裁定书》（2023）渝 05 破申 608 号，因现有证据不足以认定被申请人迪马股份公司资产不足以清偿全部债务或者明显缺乏清偿能力，法院裁定不予受理申请人重庆宇邦对被申请人迪马股份的破产清算申请。

### 3、资产负债表日后新增逾期金融性债务情况

截止本财务报表批准报出日，本集团资产负债表日后新增到期未能偿还的金融性债务本金合计 43,900.00 万元。

## 十六、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、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 3 个报告分部，分别为：智能制造、城市运营、智慧民生。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	1,920,096,981.29	263,312,708,147.07	3,482,489,898.63	202,231,490,512.35	66,483,804,514.64
负债总计	1,180,892,825.99	218,402,510,017.14	2,921,806,802.26	168,762,134,975.96	53,743,074,669.43
主营业务收入	418,677,776.14	8,970,041,481.13	753,067,634.51	651,916,959.18	9,489,869,932.60
主营业务成本	336,996,676.19	7,675,813,707.93	619,940,129.80	685,181,084.30	7,947,569,429.62
主营业务毛利	81,681,099.95	1,294,227,773.20	133,127,504.71	-33,264,125.12	1,542,300,502.98

## (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。

## 8、其他

适用 不适用

### 十七、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
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	187,885,382.74
1 年以内小计	187,885,382.74
1 至 2 年	86,864,967.54
2 至 3 年	7,759,636.15
3 年以上	200,000.00
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	282,709,986.43

##### (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	282,709,986.43	100.00	40,000.00	0.01	282,669,986.43	189,829,470.44	100.00	40,000.00	0.02	189,789,470.44
其中：										
组合计提	282,709,986.43	100.00	40,000.00	0.01	282,669,986.43	189,829,470.44	100.00	40,000.00	0.02	189,789,470.44
合计	282,709,986.43	/	40,000.00		282,669,986.43	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	187,885,382.74		
1 至 2 年	86,864,967.54		
2 至 3 年	7,759,636.15		
3 年以上	-		
合计	282,509,986.43		

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

组合计提项目：房屋销售应收款组合

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			
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	200,000.00	40,000.00	20
合计	200,000.00	40,000.00	20

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

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

(4). 本期实际核销的应收账款情况

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情况

适用 不适用

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
重庆成方益丰实业股份有限公司	48,566,173.25	17.18	
上海铁迪贸易有限公司	47,467,704.80	16.79	
重庆泰之睿建筑工程有限公司	38,630,124.16	13.66	
西藏东和贸易有限公司	35,980,572.56	12.73	
重庆绿泰园林装饰工程有限公司	26,270,257.25	9.29	
合计	196,914,832.02	69.65	

期末余额前五名应收账款汇总金额 196,914,832.02 元，占应收账款期末余额合计数的比例 69.65%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 0 元。

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

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	120,000,000.00
其他应收款	33,677,865,450.01	33,890,336,978.58
合计	33,797,865,450.01	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). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## (4). 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	120,000,000.00
合计	120,000,000.00	120,000,000.00

## (5). 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

## (6). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (7). 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
1年以内	
其中：1年以内分项	
1年以内	5,230,442,091.22
1年以内小计	5,230,442,091.22
1至2年	14,701,072,746.76
2至3年	13,627,223,688.02
3年以上	161,573,167.45
3至4年	
4至5年	
5年以上	
合计	33,720,311,693.45

## (8). 按款项性质分类

√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	94,074.00	5,652,074.00
关联单位往来	33,689,386,035.33	33,902,563,097.26
个人往来	163,875.00	163,875.00
其他往来	30,667,709.12	24,161,480.04
合计	33,720,311,693.45	33,932,540,526.30

## (9). 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				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		257,896.17		257,896.17
本期转回	15,200.45			15,200.45
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年6月30日余额	52,044.42	27,086,199.02	15,308,000.00	42,446,243.44

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

## (10). 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
按组合计提坏账准备	26,895,547.72	257,896.17	15,200.45			27,138,243.44
合计	42,203,547.72	257,896.17	15,200.45			42,446,243.44

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

## (11). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

## (12). 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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
南京原睿和房地产开发有限公司	关联单位往来	2,822,974,532.67	2年以内	8.37	
杭州东原天合房地产开发有限公司	关联单位往来	2,323,031,171.44	3年以内	6.89	
昆明东玺房地产开发有限公司	关联单位往来	1,674,587,015.08	2年以内	4.97	
武汉东原睿丰房地产开发有限公司	关联单位往来	1,636,597,170.12	3年以内	4.85	
武汉迪马合益实业有限公司	关联单位往来	1,466,401,387.86	2年以内	4.35	
合计	/	9,923,591,277.17	/	29.43	

## (13). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (15). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

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	7,559,610,081.07		7,559,610,081.07	6,929,610,081.07		6,929,610,081.07
对联营、合营企业投资	0.00		0.00	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	7,764,211,023.25		7,764,211,023.25	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	期末余额	本期计提	减值准备
-------	------	------	----	------	------	------

			减少		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	630,000,000.00		6,334,119,903.85		
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		
重庆迪致实业有限公司	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	630,000,000.00	-	7,559,610,081.07		

## (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		
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			-7,351.59					-116,942,313.90	
小计	116,949,665.49	-	-	-7,351.59					-116,942,313.90	
合计	116,949,665.49	-	-	-7,351.59					-116,942,313.90	

其他说明：

□适用 √不适用

## 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	70,306,395.97	68,228,131.68	94,719,974.81	89,433,558.41
其他业务			3,338,546.23	



合计	70,306,395.97	68,228,131.68	98,058,521.04	89,433,558.41
----	---------------	---------------	---------------	---------------

## (2). 合同产生的收入情况

□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

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		220,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-7,351.59	1,239,117.43
处置长期股权投资产生的投资收益	53,999,303.37	
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	1,443,396.83	2,226,562.16
其他	172,363.17	
合计	55,607,711.78	223,465,679.59

其他说明：

无

## 6、其他

□适用 √不适用

## 十八、 补充资料

## 1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
----	----	----

非流动资产处置损益	16,379,691.75	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	7,326,530.20	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
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		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-34,187.76	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	14,553,612.13	
对外委托贷款取得的损益		
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		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
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	-246,669,391.75	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	-781,742.04	负数为增加非经常性损益
少数股东权益影响额（税后）	-8,508,238.97	负数为增加非经常性损益
合计	-199,153,764.42	

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

适用 不适用

## 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	每股收益
-------	---------	------

	收益率 (%)	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	0.88	0.02	0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.79	0.10	0.10

**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：黄力进

董事会批准报送日期：2023 年 8 月 18 日

**修订信息**

适用 不适用