

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 2021 年年度报告

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

### 五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经立信会计师事务所审计，公司母公司2021年度实现的净利润265,313,347.52元，根据公司章程规定，提取10%的法定盈余公积金计26,531,334.75元，加上年初未分配利润1,041,943,805.38元，减2020年度利润已分配的204,614,902.72元，本次可供分配的利润为1,076,110,915.43元。

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

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

### 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

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

否

## 十、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的行业风险、市场风险等，敬请查阅“管理层讨论与分析”中关于“公司关于公司未来发展的讨论与分析”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.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	9
第四节	公司治理.....	45
第五节	环境与社会责任.....	62
第六节	重要事项.....	64
第七节	股份变动及股东情况.....	85
第八节	优先股相关情况.....	93
第九节	债券相关情况.....	94
第十节	财务报告.....	99

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

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 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	wangjun@dima.cn	yanglihua@dima.cn

### 三、 基本情况简介

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

### 四、 信息披露及备置地点

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

### 五、 公司股票简况

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

## 六、其他相关资料

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

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2021年	2020年	本期比上年同期增减(%)	2019年
营业收入	20,463,211,063.88	21,270,775,309.04	-3.80	19,697,305,490.76
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	20,427,577,740.18	21,209,622,424.47	-3.69	/
归属于上市公司股东的净利润	-2,053,610,386.33	1,802,845,360.19	-213.91	1,432,080,709.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,093,130,348.85	1,506,254,153.05	-238.96	1,324,462,648.85
经营活动产生的现金流量净额	-2,340,920,855.49	2,220,359,302.81	-205.43	468,116,699.99
	2021年末	2020年末	本期末比上年同期末增减(%)	2019年末
归属于上市公司股东的净资产	8,617,935,664.68	10,775,685,481.91	-20.02	9,135,640,168.29
总资产	85,873,346,842.60	81,727,740,443.70	5.07	72,511,746,580.95

**(二) 主要财务指标**

主要财务指标	2021年	2020年	本期比上年同期 增减(%)	2019年
基本每股收益(元/股)	-0.84	0.76	-210.53%	0.60
稀释每股收益(元/股)	-0.80	0.76	-205.26%	0.60
扣除非经常性损益后的基本每股 收益(元/股)	-0.86	0.64	-234.38%	0.56
加权平均净资产收益率(%)	-20.91	18.11	减少39.02个百分点	16.57
扣除非经常性损益后的加权平 均净资产收益率(%)	-21.36	15.36	减少36.72个百分点	15.41

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

**八、 境内外会计准则下会计数据差异**

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

适用 不适用

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

适用 不适用

**(三) 境内外会计准则差异的说明:**

适用 不适用

**九、 2021 年分季度主要财务数据**

单位:元 币种:人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	3,859,581,065.39	2,371,463,204.36	5,016,852,071.21	9,215,314,722.92
归属于上市公司股东的 净利润	39,444,039.06	104,041,416.99	50,074,975.66	-2,247,170,818.04
归属于上市公司股东的 扣除非经常性 损益后的净利润	34,029,127.95	96,693,960.57	-58,719,637.59	-2,165,133,799.78
经营活动产生的现 金流量净额	-2,104,989,018.25	-2,584,988,922.94	-659,295,993.28	3,008,353,078.98

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

**十、 非经常性损益项目和金额**

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2021 年金额	附注(如 适用)	2020 年金额	2019 年金额
非流动资产处置损益	11,749,823.04	说明 1	2,525,728.09	55,929,820.79

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	35,390,855.33	说明 2	50,615,762.32	19,148,863.25
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			44,807,004.84	66,893,221.13
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	-15,923.16			
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回				
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	17,348,513.00	说明 3	260,737,309.80	149,079,351.00
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	-4,123,585.54	说明 4	22,556,094.68	2,334,049.90
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-4,297,756.72	说明 5	-3,069,629.68	-129,372,613.44
减：所得税影响额	13,602,593.30		5,085,946.18	2,650,867.85
少数股东权益影响额（税后）	2,929,370.13		76,495,116.73	53,743,764.06
合计	39,519,962.52		296,591,207.14	107,618,060.72

注：说明详见“第十节 财务报告”中“十八、补充资料：1、当期非经常性损益明细表”

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

适用 不适用

### 十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	3,957,197,886.59	4,643,280,491.57	686,082,604.98	17,348,513.00
交易性金融资产		186,068.28	186,068.28	-15,923.16
应收款项融资		2,281,500.00	2,281,500.00	
合计	3,957,197,886.59	4,645,748,059.85	688,550,173.26	17,332,589.84

### 十二、 其他

适用 不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

公司是一家多年深耕于房地产开发和专用车制造业务，并依托于两大主营业务的核心技术与资源优势，协同互动、积极布局打造产业发展板块的综合性发展企业。

2021 年公司实现营业收入 2,046,321.11 万元，同比下降 3.8%，房地产主营业务收入占比 91.74%；归属于上市公司股东的净利润-205,361.04 万元，同比下降 213.91%；资产规模达 8,587,334.68 万元，同比增长 5.07%；净资产 1,740,729.63 万元，同比下降 4.82%；经营性现金净额-234,092.09 万元，同比减少 205.43%。

针对报告期业绩下滑、利润亏损，公司的反思如下：

——外部环境影响

公司受房地产行业及市场下行的影响。2021 年随着房地产行业调控政策持续，国内房地产市场经历了深度调整的转变。2021 年前三季度住房调控政策频繁的出台，政策环境从供需两端收紧，特别是房贷集中度管理、供地两集及三道红线等政策的要求，再加上延长按揭贷款投放速度、房贷利率上调、部分城市预售资金监管严控、严防资金变相流入房地产市场等住房金融政策的加码，抑制了房地产投机需求及房地产资金的流动。下半年土地购置成交及市场销售成交情况持续走弱，除一线城市保持相对坚挺之外，二、三线城市均呈现下降，房地产投资增速放缓。房地产企业利润空间被压缩，毛利下降明显；房企融资环境紧张，违约事件频发，发展举步维艰。

2021 年三季度后，房地产政策基调出现了阶段性调整，中央调控基调转暖较为明显，住房金融政策逐步在改善，地方政府也在积极落实稳楼市的举措，政策面有缓和向好的趋势。然而，2022 年新一轮新冠疫情突发并急速蔓延，目前已涉及到全国 31 个省份，受疫情叠加影响，经济下行及消费降级，购房意愿持续走弱，商品房销售持续下滑。国家统计局数据显示：2022 年 1-3 月，商品房销售面积 31,046 万平方米，同比下降 13.8%；商品房销售额 29,655 亿元，下降 22.7%；商品房销售平均去化周期持续增加，销售去化压力明显。

市场形势和疫情形态发展的变化引起公司管理层高度重视，基于谨慎性原则，公司重新对旗下存在可能发生减值迹象的资产进行全面清查和资产减值测试，依据客观情况变化对部分会计估计调整进行审慎判断，公司计提减值的原因主要如下：

(1) 受规模性疫情与散发疫情交织，外溢病例及续发疫情多发的影响，多地区防控态势加重，公司部分项目所在地如上海、广州、武汉、杭州、苏州、南京、石家庄、成都、西安、长沙、绵阳、重庆、昆明区域受疫情封控、管控等不同程度影响，开工建设、开发进度及销售受阻；

(2) 经济下行及消费降级，消费者购房意愿进一步低落，特别是对民营房企的顾虑，购房尤为谨慎。公司在售楼盘 2022 年 2 月至 4 月到访率逐月下滑明显，消费需求端受到严重影响且将持续趋势。

(3) 受疫情影响，行业周期旺季中的春节返乡销售不及预期，2022 年一季度销售金额 40.45 亿元，同比销售大幅减少，下降比例超过 50%。

经过公司内部反复讨论，就资产减值计提与会计师进行了多轮沟通，在经审计委员会同意后，对公司资产提取了相应合理的减值准备。

#### ——内部原因

从财务分析上看，公司净利润下降主要源于毛利率下降及资产减值计提。报告期内，公司房地产及物业总体毛利率为 15.58%，同比下降 4.49 个百分点。公司房地产坚持二线城市核心区域及二线城市发展区域为主。公司布局区域较多，各城市公司管控能力也存在一定差异和短板，项目效益表现也呈现不同。前几年房地产行业持续高速增长，公司对行业前景及市场判断过于乐观，部分区域追求快速规模扩张，较高的评估了项目投资收益；当这些项目在进入销售阶段时，限售、限价、自持比例等调控要求又进一步压缩了利润空间，受疫情影响的叠加去化困难，以致

不得不减弱该部分利润影响，核心保障项目现金流周转及回款安全。另一方面，公司在追求快速拓展、高周转的同时，受“三道红线”、信贷集中度管理、房地产再融资受限的影响，公司现金短债比优化存在不足。

面对房地产行业及市场的不断走弱，以及内部经营所暴露的一些短板，公司也在积极调整：

报告期内，公司始终保证项目交付进度和产品品质，保持稳健经营，守住财务安全的底线，维持管理团队的稳定性和凝聚力，努力提高公司现金流管理、投资水平和精细化运营，降本增效，借助公司在产品力、物业服务、社区运营等方面的竞争优势，努力跨越行业转折与阵痛期，积极开展创新业务的探索和布局，为未来发展奠定基础。

（一）报告期内，公司经营亮点如下：

#### 1、保持良好信用维持稳定发展

报告期内，公司获得远东资信评估有限给予的信用跟踪评级维持 AA+，评级展望为稳定，维持良好信用；报告期内公司不存在任何债务及担保逾期情况，并于 2022 年 1 月 18 日提前兑付完成中期票据 5.6 亿，具备良好的偿债能力及抗风险能力。报告期内，公司稳定经营获得金融机构信任，成功发行非公开住房租赁专项公司债券 4.5 亿元，提升长期负债占比优化债务结构。

#### 2、法人治理结构规范、保障股东权益

公司一直保持高效、健全、合法合规的法人治理结构，规范运作。报告期内公司决策程序及内部控制均符合《公司章程》、《上市规则》的规定，不存在重大缺陷。公司严控与大股东的资金往来，资金占用与担保，保障公司与股东，尤其是中小股东的合法权益。报告期内，公司实施现金分红 2.05 亿元，回馈广大股东。

#### 3、优化组织与团队建设

公司管理层始终保持稳定，适时通过优化组织结构，形成有竞争力的组织架构与员工团队，提升团队效能及凝聚力，持续促进员工与公司长远发展，为股东持续创造价值。

#### 4、东原仁知分拆上市顺利

东原仁知受到客户与资本市场的高度认可。报告期内，东原仁知业务规模快速扩大，业绩稳步发展，分拆上市进展顺利。东原仁知首次公开发行境外上市外资股（H 股）预计于 4 月 29 日在香港联交所主板挂牌上市。优质的物业服务已成为公司房地产开发业务的有力支撑，进一步提升了公司品牌影响力和竞争力。

#### 5、践行社会责任，为安心幸福的未来

公司及旗下迪马公益基金会始终不忘初心，践行社会责任，在抗疫救灾、社区发展、乡村振兴、助学兴教方面持续贡献力量，用行动踏实走出安心幸福的未来。报告期内公司联合各业务板块持续坚持抗疫，薪火暖冬项目、薪火奖学金助学项目、“恩福橘”消费振兴项目等均持续进行。

#### 6、业务协同，相辅相成，共创价值

物业管理服务、商业管理、工业制造、医疗康养多元化业务融合，是公司有别于其他传统房地产行业公司的核心价值。各业务板块以资本市场价值创造为导向，寻求具有自身特色发展道路的同时，相互协同发展，交叉助力，共创增值。

#### 7、股东债务重组持续有序推进

公司大股东债务重组仍在平稳有序推进。2021 年留债利息已按照既定流程于 2021 年 12 月 15 日支付予东银控股债权人委员会，由债委会根据 2021 年重组利息支付的具体要求实施支付。

#### (二) 分板块重点工作情况

详见 三、报告期内公司从事的业务情况

## 二、报告期内公司所处行业情况

2021 年，国内外环境复杂，对我国经济带来机遇的同时，压力及不确定性因素也不断增加，中央政府及各地区各部门均继续秉承稳中有升的总基调，维持稳定发展。

### 1) 房地产行业

2021 年房地产行业政策调控先紧后缓，政策调控总原则仍以“稳”为主。在“房住不炒”总基调下，各地“因城施策”，调控政策呈现高频化，精准化。全年销售由热转冷，年中行业下行压力显现并迅速加大。

#### 1、开发投资

从投资业态上看，住宅投资仍是主流。2021 年全国房地产开发投资 147,602 亿元，同比增长 4.4%，其中住宅投资占比 75.3%，增速较上年增长 6.4%。从投资区域看，东部地区占领半壁江山，投资额占比为 52.6%。

#### 2、施工与新开工

总体看施工面积较去年增长 5.2%，为 975,387 万平方米，但新开工面积下降 11.4%，为近六年来新开工房屋面积出现的首次下滑，也是近四年首次出现住宅新开工面积小于住宅新房销售面积的情况。

#### 3、土地购置

房地产开发企业土地购置面积达到了近十年新低，为 21,590 万平方米，比上年减少了 3,946 万平方米，同比下降 15.5%；土地成交价款突破近十年新高，为 17,756 亿元，同比增长 2.8%。

#### 4、销售面积、销售金额与平均销售价格

全国商品房销售增速放缓，全年销售面积和销售金额分别为 17.94 亿平方米和 18.19 万亿元，增速较上年分别下降 3.9 和 0.7 个百分点。商品房平均销售价格为 10,139 元/平方米，同比增长 2.8%，但增速为近 5 年最低水平。

从地区看分化情况明显，东部地区、中部地区增长较为良好。销售面积及销售金额在东部地区、中部地区增长位列前 2 位，销售金额较去年增长分别为 8.0%，6.4%，西部地区、东北地区增速均出现下跌。

总体而言，房地产行业政策调控仍以“稳”为主，且经过多年市场与政策的调控与磨合后，房地产行业迎来理性时代，短期内市场信心仍不足，消费意向持续走弱；从长远看，随着城镇化持续，人口迁移住房改善升级等因素影响，需求的基本逻辑仍未发生改变。

## 2) 物业服务行业

2021 年上半年，国家相关部门陆续出台多项政策文件持续推进物业行业发展，特别是《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》、《关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见》中政策对物业行业的倾斜；下半年随着房地产市场的下行，国家政策在支持物业行业发展的同时也强调规范行业秩序。

2021 年，物业行业收并购频繁，大型物业企业延续 2020 年收购兼并竞争格局。众多物业公司纷纷拓展服务范围及规模，积极推动社区增值服务、城市管理服务及商业管理服务等多元业态。物业企业纷纷朝着资本市场道路进军，多家中小型规模企业物业申报 IPO 并成功发行上市。物业企业上市热情呈现前高后低的趋势，物企上市随着进程放缓，股价、市值、市盈率的回调，资本逐渐回归理性。

## 3) 商业管理

2021 年随着疫情影响的逐步恢复，商业线下经济活力回升，商业地产整体开始回暖，但呈现地区分布不均，存在结构性过剩特点；部分主流商业企业在坚守一二线城市的同时，开始重点拓展下沉市场；面对客群高度重叠，竞争日趋激烈的情况，商业体纷纷通过品牌化、融合化、场景化等方式驱动精细化运营，商管企业发展方向以轻资产管理，数智化赋能运营倾斜。

## 4) 专用车行业：

2021 年汽车产销同比增长，其中新能源车市场占有率提升至 13.4%，在国家补贴政策退坡背景下市场占有率的进一步提升，充分说明新能源汽车市场逐步从政策驱动转向市场驱动，专用车从传统能源转向新能源的存在市场空间。

从细分市场看，防弹车国内需求量略有下降，而消防、医疗、应急通信救援等公共安全与应急类集成车市场需求增加，随着“十四五”国家应急体系规划的出台，应急类专用车需求将呈现稳步增长趋势；机场航勤类集成应用专用车虽受疫情影响出现短暂需求下降，但随着疫情的稳定控制，市场也将逐渐恢复并保持稳定发展。

## 5) 医疗康养业务

目前我国人口老龄化加速，养老问题的严重性必要性日益显现。随着人们生活水平的提高，老年群体消费需求的变化，老年市场越来越大，但企业供给却不能满足市场的需求，缺乏专业医护人员，缺乏养老保健服务机构，老年保健护理用品处于匮乏状态。康养政策体系逐步完

善，产业生态体系逐步形成，现阶段，我国已逐渐形成了“9073”的养老格局，即90%左右的老年人都在居家养老，7%左右的老年人依托社区支持养老，3%的老年人入住机构养老。

### 三、报告期内公司从事的业务情况

报告期内公司房地产开发、物业服务、商业管理、专用车制造和产业发展板块的业务情况如下：

#### 1) 房地产

报告期内东原地产受房地产行业政策调控的影响，虽然营业收入基本保持稳定，但受毛利率下降及资产减值计提的影响，利润亏损较大。在整体行业及市场下行的大环境下，东原地产全年仍然保持稳健经营和流动性安全，维持管理团队的稳定性和凝聚力，强化精细化运营，降本增效，不断努力应对行业系统性风险。

##### 1、持续深耕获取优质土地，稳健经营践行长期主义

东原地产仍延续深耕战略不变，结合公司实际情况与市场环境，适时获得优质土地，报告期内新增房地产项目12宗，计容建筑面积197.55万平方米；延续长期主义经营理念，紧跟市场调整节奏，三四季度主动逐步放缓拿地节奏，注重项目稳健经营，报告期内新开工项目面积421.74万平方米、竣工项目面积255.40万平方米，获得中指研究院颁发的“2021中国房地产百强企业”第44位。

##### 2、产品力持续提升，注重用户体验与服务

东原地产在延续之前从产品、服务、社区三个维度诠释产品力和客户价值的基础之外，报告期内进一步提出并聚焦从“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，包含场景化户型PRO+创新，社区公共空间大首层理念打造、安全智慧社区持续推进、与政府合作城市更新业务等。东原地产发起“人人都是产品官”计划，全员践行开放、共创的产品文化，共建具有市场竞争力的产品价值体系和产品品牌。报告期内获得克而瑞研究中心颁发的“2021中国房地产企业产品力”TOP20，中指研究院颁发的2021中国房地产优秀原创产品品牌—东原印系，北京赛维咨询颁发的“2021客户满意度”第一。

##### 3、优化内部管理体系，管理效率持续升级

面对严峻的行业压力，东原地产积极应对市场变化，调整内部经营策略，优化内部精细化管理水平，颗粒归仓，降本增效。报告期内东原地产强化采购管理制度，提高集约型采购，提升采购管理效率与质量；升级完善材料设备管理制度、工程管理体系，利用数字化的手段，化被动使用为主动指导工程人员的现场施工，实现提质、增效、降风险；完善精工建造体系，对智建、绿建工艺优化，新建项目全面推广绿建的智慧工地系统；夯实《营销全流程标准化》、《东原集团营销价值体系方法论》制度，加速去化、回款，快速回笼资金，在北京赛维咨询有限公司评选的2021“客户满意度”和“销售服务满意度”排名中均位列第一。

##### 4、信息系统建设与信息战略化管理

在东原地产全面信息体系化管理基础上，强化运营、营销、财务、物业、社区等信息系统持续优化，提升组织效能，包含供应链线上采购平台、智慧案场、数字化线上平台等，同时将东原地产信息化能力输出进行战略化升级，加强与第三方外部开发供应商在软件定制开发、销售方面的合作。

#### 5、高效能团队及人才结构管理机制的长效打造

结合市场与行业情况变化，根据自身实际情况，积极实施组织战略变化，合理调整组织架构，提高人均效能，打造更具竞争力的团队；进一步构建适配公司的人才梯队，实现公司与员工发展双赢，报告期内调整职位职级体系及薪酬体系，加强与公司业绩挂钩，实现员工与公司共同发展。

### 2) 物业服务

#### 1、规模快速扩大，步入加速发展道路

2021 年东原仁知步入“大物业、全价值”的加速发展的道路，服务业态涵盖住宅、商业综合体、甲级写字楼、政府公建、工业产业园区、学校、医院、大使馆等多元化业态组合；服务范围已覆盖华东、华西、华中、西南区域；外拓独立第三方业务面积增加至 1,410.42 万平方米。报告期内服务规模实现同比增长，总在管项目达 325 个，在管面积 2,819.47 万平方米，合约管理面积 4,288.37 万平方米。期间业绩提升明显，2021 年收入达到 11.93 亿元，较上年增长 55.63%；毛利达 3.09 亿元，较上年增长 43.03%；利润达到 1.30 亿元，较上年增长 54.37%。

#### 2、全面提升服务质量

东原仁知持续深化服务体系与卓越的服务能力，广受认可。报告期内制定与执行“磐石计划”、“焕新计划”，建立标准体系、关键指标强管控机制、数字化品控管理体系等，并运用多渠道客户沟通等管理工具与方法。在北京赛维咨询客户满意度调查中，东原仁知连续四年获得前 3，2021 年以 93 分位居获得 2021 客户满意度调查榜第一名。

### 3) 商业管理

公司旗下商业管理板块——东原致新，具备复合空间开发及运营能力，具有投、融、建、管、退全周期综合商业管理能力，且轻重资产并举。目前，东原致新共运营商业项目 8 个，建筑面积 48 万方，涵盖购物中心、写字楼、社区商业等。此外，东原致新现有在建商业项目 5 个，分别位于上海、武汉、杭州、重庆，并将于 2022 至 2024 年间陆续开业。东原致新于 2021 年 12 月与重庆市南岸区政府合作，打造了第一个城市更新项目——南坪后堡城市更新项目，开启了城市更新业务的探索之路。

### 4) 专用车制造

#### 1、业绩稳步增长

报告期内迪马工业积极开拓市场，订单收入、营业收入、毛利润、净利润较去年均实现进一步的提升，实现营业收入 113,437.71 万元，较去年增加 16.25%，毛利率同比增长 0.57 个百分点。

细分市场占有方面，迪马工业持续保持领先地位。根据中国汽车工业协会数据，报告期内迪马工业防弹车细分市场占有率达到 44%，连续 21 年位居第一；集成车市场优势明显，市场占有

率位列行业第一；机场地面设备与公安产品市场份额快速提升，均处于行业领先地位。

## 2、加强体系化建设，运营管理优化

报告期内迪马工业加强信息化管理、质量管理体系化建设、七星售后服务体系构建、内部运营管理成效明显，通过信息化运营管理工具，长账龄库存相较于去年开始下降，销售回款金额同比增长 45%；通过制定质量管控文件与标准化方式完善质量管理体系，获得 ISO9001 质量管理体系认证证书、ISO14001 环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书；通过客户服务体系及全网覆盖服务的一步完善，获得 CZTCS 售后服务体系完善程度认证证书。

## 3、持续创新、研发投入

迪马工业继续秉承创新理念，持续投入研发费用，报告期内成功突破箱体多级扩展技术中的三级侧拉技术难题；成功开发了超前侦测通信机器人、移动式 P2 核酸检测实验室等新产品；拥有专利 320 余项，“联动式防弹车门”、“高安全多向防盗锁”、“防弹车车门防弹玻璃的安装结构”、“移动通信天馈系统微波云台”、“应急指挥车带 KVM 装置的操作台”、“通信指挥车车厢结构”等专利充分运用到公司防弹运钞车、通信指挥车等产品中。

## 5) 产业发展板块

公司旗下医疗康养业务通过“医疗+机构+社区”结合的运营模式和业务业态，着力医疗康养产业的项目落地和规模化运营，打造康养产业品牌“常青社”，拥有居家社区、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。报告期内，成功收购巴蜀医院，形成医养结合新业态。现运营医疗康养项目达 11 个，管理社区服务站点超过 36 个，运营床位规模达到 1400 张以上，覆盖客户群体超 50,000 人。服务质量管理体系方面，报告期内公司成功搭建完成服务管理内控体系并正式推广运营，并获得已获得 ISO9001 质量管理体系、职业健康安全管理体系、环境管理体系认证证书。凭借优秀的运营与服务能力，迪马常青社凯尔慈喜老年公寓荣获 2021 年度成渝双城经济圈十佳养老机构，迪马常青社凯尔慈佑社区养老服务中心荣获 2021 年度成渝双城经济圈十佳社区养老服务综合体。

公司旗下产业社区业务是基于自身房地产开发建设以及物业运营的实力底蕴，抓住产业园区转型发展的这一市场机遇，在重资产建设销售外，积极布局轻资产的物业管理+产业服务运营，同时深度关注入园企业，组建产业基金，对高质量高潜力企业进行投资孵化，助力成长，共享发展成果，服务城市发展、助力企业升级。

公司旗下集成应用业务旨在为客户提供完整的智能设备管理平台、管理服务及定制化的解决方案。

## 四、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

### 1) 房地产

#### 1、延续的精选深耕策略及长期主义的经营理念

东原地产延续精选深耕战略，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，获得优质土地储备。从拿地端的高质量土地获取，到产品端的优质产品力打磨，整体贯穿的精细运营及安全管理，将践行长期主义的经营理念贯彻始终，保障公司从安全增长、多元增长到创新增长、高质量增长的战略发展路径。

## 2、深受认可的产品及品牌

东原地产始终以“客户价值至上”的产品价值观导向，打造具备迭代、创新、互联与共创的大产品主义，涵盖产品、服务、社区运营三个维度，结合家庭、社区生活痛点、客户生活需求，形成东原独特的大产品品牌。匠心铸就住宅产品品牌“印长江”、“印”、社区运营产品及品牌“原·聚场”、“童梦童享”，广受认可。

## 3、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；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

东原地产拥有符合“进取、敏锐、合作”三原色企业文化特性的优秀个人及团队，不仅具有高共识度、强协同力和凝聚力，还具有较高抗压能力及较强学习能力，善于自我反省、纠错、总结、改进；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。

## 2) 物业服务

### 1、丰富的服务业态

东原仁知服务业态涵盖住宅、商业综合体、甲级写字楼、政府公建、工业产业园区、学校、医院、大使馆等多元化业态组合，实现在住宅服务、公众服务、城市服务、国际服务等领域全面发展；服务范围已覆盖华东、华西、华中、西南区域；外拓独立第三方业务面积增加快速增长。

### 2、卓越的服务品质

东原仁知通过“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。东原仁知持续夯实服务力、品质力、科技力、社区力构建的四维服务体系，服务品质获多方认可，赢得了较高的客户满意度和忠诚度。

## 3) 专用车制造

### 1、领先的品牌、有竞争力的产品及完善的营销体系

迪马工业倾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，是极具实力和规模的专用车和应急产业服务商。迪马工业拥有应急救援保障类产品、防弹运钞车、机场地面设备、机器人、移动服务设备、数智城市等产品线，150余种产品，旗下防弹运钞车产销量已连续二十一年蝉联全国第一；应急通信指挥、网络和信息安全、应急救援、医疗消防等系统集成车系列位居行业领先地位，是国内应急通信和应急保障类装备及服务的领军企业；机场地面设备系列市场占有率逐年提升，极具竞争优势。迪马工业拥有完善的销售管理体系，卓越的客户

服务水平及响应速度，使其在客户资源和品牌影响力上具有行业竞争优势。

## 2、先进的研发技术及创新能力

迪马工业拥有市级企业技术中心、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，拥有自主研发创新能力，具备通过生产资质审查及知识产权申报的能力，目前共拥有授权和受理 200 余项专利技术和知识产权，并已成功掌握多项目关键技术，长期联合高等院校、研究机构展开合作与专项申报。

## 3、优秀的售后服务体系

迪马工业拥有七星售后服务评价体系，具备优秀的售后服务能力，可以为用户带来优质的用户体验。迪马工业采用客户沟通、反馈、投诉机制三级管理模式，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等具体措施，确保客户沟通、反馈、投诉 100%响应和解决。

## 五、报告期内主要经营情况

2021 年，公司合并口径实现营业收入 2,046,321.11 万元，同比下降 3.80%；归属于上市公司股东的净利润-205,361.04 万元，同比下降 213.91%。分业务上看，房地产开发及物业服务实现收入 1,852,862.58 万元，同比下降 5.05%，毛利率 15.58%，同比减少 4.49 个百分点；专用车生产实现业务收入 113,437.71 万元，同比上升 16.25%，毛利率 22.37%，同比增加 0.57 个百分点；建筑业及其他实现收入 53,360.68 万元，同比上升 10.33%，毛利率 7.41%，同比减少 7.77 个百分点。

### (一) 主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	20,463,211,063.88	21,270,775,309.04	-3.80
营业成本	17,132,760,428.29	16,933,636,902.98	1.18
销售费用	1,234,191,652.18	961,669,936.59	28.34
管理费用	1,001,065,442.89	1,039,158,826.70	-3.67
财务费用	185,493,908.91	136,450,435.22	35.94
研发费用	60,884,172.35	45,686,683.66	33.26
经营活动产生的现金流量净额	-2,340,920,855.49	2,220,359,302.81	-205.43
投资活动产生的现金流量净额	181,204,278.93	581,116,393.77	-68.82
筹资活动产生的现金流量净额	83,820,397.97	-270,532,031.41	不适用
投资收益	-185,569,831.25	691,154,315.21	-126.85
信用减值损失	-182,123,993.01	-85,971,239.35	不适用
资产减值损失	-1,932,497,203.70	-105,415,999.83	不适用
归属于母公司股东的净利润	-2,053,610,386.33	1,802,845,360.19	-213.91
收到其他与投资活动有关的现金	8,124,093,432.64	13,048,337,644.81	-37.74
投资支付的现金	1,931,477,165.68	652,473,686.05	196.02
支付其他与投资活动有关的现	5,053,782,125.79	10,031,869,614.82	-49.62

金			
吸收投资收到的现金	3,201,687,175.59	1,195,803,499.82	167.74
收到其他与筹资活动有关的现金	2,932,348,892.96	5,740,899,788.36	-48.92

1、营业收入变动原因说明：主要系公司地产板块本期竣工交付的项目结构不同，整体结转收入规模下降所致；

2、营业成本变动原因说明：主要系公司地产板块本期竣工交付的项目结构不同，毛利率下降，整体结转成本略微增加所致；

3、销售费用变动原因说明：主要系在售项目个数增加，本期结转的销售人员薪酬及销售代理费等增加所致；

4、管理费用变动原因说明：主要系公司降费提效，管理成本相比去年略微下降；

5、财务费用变动原因说明：主要系本期借款利息费用化金额增加所致；

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：主要系本期并表项目销售回款规模下降，但工程款支付及土地款支付增加所致；

8、投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期收回联营企业往来款及借款的金额下降所致；

9、筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期收到并表合作公司的少数股东投资款金额同比增加所致；

10、投资收益变动原因说明：主要系本期公司按权益法核算的长期股权投资收益下降所致；

11、信用减值损失变动原因说明：主要系本期公司按预期信用损失对部分非并表联营企业的往来款进行单项计提减值准备金额增加所致；

12、资产减值损失变动原因说明：主要系本期公司基于谨慎性原则，对部分并表项目计提存货跌价准备所致；

13、归属于母公司股东的净利润变动原因说明：主要系本期竣工交付项目的毛利率下降，结转利润下降，且基于谨慎性原则，对部分项目计提存货跌价准备及信用减值损失所致；

14、收到其他与投资活动有关的现金变动原因说明：主要系本期收回联营企业往来款及借款的金额下降所致；

15、投资支付的现金变动原因说明：主要系本期支付的非并表合作公司的投资款增加所致；

16、支付其他与投资活动有关的现金变动原因说明：主要系本期支付联营企业往来款及借款的金额下降所致；

17、吸收投资收到的现金变动原因说明：主要系本期收到的合作并表公司少数股东投资款增加所致；

18、收到其他与筹资活动有关的现金变动原因说明：主要系本期收到并表合作公司的少数股东往

来款及借款的金额下降所致。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

## 2. 收入和成本分析

适用 不适用

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	20,196,609,652.27	17,016,787,281.05	20,973,538,141.55	16,771,263,814.75
其他业务	266,601,411.61	115,973,147.24	297,237,167.49	162,373,088.23
合计	20,463,211,063.88	17,132,760,428.29	21,270,775,309.04	16,933,636,902.98

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
制造业	1,134,377,062.76	880,576,608.54	22.37	16.25	15.4	增加 0.57 个百分点
房地产业及物业服务	18,528,625,798.62	15,642,153,425.75	15.58	-5.05	0.28	减少 4.49 个百分点
建筑业及其他	533,606,790.89	494,057,246.76	7.41	10.33	20.43	减少 7.77 个百分点
合计	20,196,609,652.27	17,016,787,281.05	15.74	-3.7	1.46	减少 4.3 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
专用车	1,134,377,062.76	880,576,608.54	22.37	16.25	15.4	增加 0.57 个百分点
房地产业务及物业服务	18,528,625,798.62	15,642,153,425.75	15.58	-5.05	0.28	减少 4.49 个百分点
建筑装饰工程及其他	533,606,790.89	494,057,246.76	7.41	10.33	20.43	减少 7.77 个百分点
合计	20,196,609,652.27	17,016,787,281.05	15.74	-3.7	1.46	减少 4.3 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
华中区域	8,093,754,915.34	6,422,191,354.91	20.65	24.88	22.57	增加 1.49 个百分点
西南区域	3,811,826,907.90	3,272,283,634.07	14.15	-37.19	-29.57	减少 9.29 个百分点
华西区域	2,543,886,952.62	2,146,063,615.45	15.64	35.54	64.74	减少 14.95 个百分点
苏沪区域	3,867,320,037.45	3,345,744,866.57	13.49	-40.83	-39.94	减少 1.28 个百分点
浙江区域	1,879,820,838.96	1,830,503,810.05	2.62	17,823.68	15,010.67	增加 18.12 个百分点

							点
合计	20,196,609,652.27	17,016,787,281.05	15.74	-3.7	1.46	减少 4.30 个百分点	

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

浙江区域 2021 年收入、成本、毛利等变动幅度过大，主要系去年同期基数较小，不具有可比性。

## (2). 产销量情况分析表

√适用 □不适用

主要产品	单位	生产量	销售量	库存量	生产量比上年增减 (%)	销售量比上年增减 (%)	库存量比上年增减 (%)
专用车	辆	3,114	3,092	85	39.20	20.78	34.92

产销量情况说明  
无

## (3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

## (4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
制造业	专用车成本	880,576,608.54	5.18	763,080,162.14	4.55	15.4	
房地产业及物业服务	房地产开发及物业劳务	15,642,153,425.75	91.92	15,597,954,493.06	93.00	0.28	
建筑业及其他	建筑工程成本及其他	494,057,246.76	2.90	410,229,159.55	2.45	20.43	
合计		17,016,787,281.05	100.00	16,771,263,814.75	100.00	1.46	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明

专用车	专用车成本	880,576,608.54	5.18	763,080,162.14	4.55	15.4	
房地产业及物业服务	房地产开发及物业劳务	15,642,153,425.75	91.92	15,597,954,493.06	93.00	0.28	
建筑装饰工程及其他	建筑工程成本及其他	494,057,246.76	2.90	410,229,159.55	2.45	20.43	
合计		17,016,787,281.05	100.00	16,771,263,814.75	100.00	1.46	

成本分析其他情况说明

无

**(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化**

适用 不适用

详见“第十节 财务报告”中“八、合并范围的变更”

**(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

适用 不适用

**(7). 主要销售客户及主要供应商情况**

**A. 公司主要销售客户情况**

前五名客户销售额 78,040.84 万元，占年度销售总额 3.81%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 70,701.39 万元，占年度销售总额 3.46 %。

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

适用 不适用

**B. 公司主要供应商情况**

前五名供应商采购额 205,895.41 万元，占年度采购总额 15.56%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

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

适用 不适用

其他说明

无

**3. 费用**

适用 不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	1,234,191,652.18	961,669,936.59	28.34
管理费用	1,001,065,442.89	1,039,158,826.70	-3.67
财务费用	185,493,908.91	136,450,435.22	35.94

1、销售费用变动原因说明：主要系在售项目个数增加，本期结转的销售人员薪酬及销售代理费等增加所致；

2、管理费用变动原因说明：主要系公司降费提效，管理成本相比去年略微下降；

3、财务费用变动原因说明：主要系本期借款利息费用化金额增加所致。

#### 4. 研发投入

##### (1). 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元

本期费用化研发投入	60,884,172.35
本期资本化研发投入	6,116,950.52
研发投入合计	67,001,122.87
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.33
研发投入资本化的比重 (%)	9.13

##### (2). 研发人员情况表

√适用 □不适用

公司研发人员的数量	128
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	1.54%
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	-
硕士研究生	8
本科	91
专科	29
高中及以下	-
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30岁以下(不含30岁)	17
30-40岁(含30岁,不含40岁)	57
40-50岁(含40岁,不含50岁)	33
50-60岁(含50岁,不含60岁)	19
60岁及以上	2

##### (3). 情况说明

□适用 √不适用

##### (4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

## 5. 现金流

适用 不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-2,340,920,855.49	2,220,359,302.81	-205.43
投资活动产生的现金流量净额	181,204,278.93	581,116,393.77	-68.82
筹资活动产生的现金流量净额	83,820,397.97	-270,532,031.41	不适用

1、经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期并表项目销售回款规模下降，但工程款支付及土地款支付增加所致；

2、投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期收回联营企业往来款及借款的金额下降所致；

3、筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期收到并表合作公司的少数股东投资款金额同比增加所致。

### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

### (三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

#### 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	4,957,552,507.85	5.77	7,028,764,373.64	8.60	-29.47	主要系本期经营活动产生的现金净流出所致
长期股权投资	5,769,419,834.17	6.72	4,174,503,114.42	5.11	38.21	主要系本期增加非并表合作公司投资所致
短期借款	2,241,636,662.44	2.61	2,973,684,669.40	3.64	-24.62	主要系本期归还借款所致
一年内到期的非流动负债	4,253,235,167.15	4.95	2,292,357,608.59	2.80	85.54	主要系长期债务重分类到此科目所致
长期借款	9,990,831,553.60	11.63	8,699,714,373.77	10.64	14.84	主要系长期债务规模增加所致
归属于母	8,617,935,664.68	10.04	10,775,685,481.91	13.18	-20.02	主要系本年底计提存货

公司所有者权益						减值及信用减值损失， 利润亏损，年末未分配 利润减少所致
---------	--	--	--	--	--	------------------------------------

其他说明

无

## 2. 境外资产情况

适用 不适用

## 3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	460,983,982.02	各类保证金
存货	18,563,689,134.66	借款抵押
固定资产	128,221,805.66	借款抵押
无形资产	27,098,301.62	借款抵押
长期股权投资	1,005,018,533.64	借款质押
投资性房地产	4,643,280,491.57	借款抵押
合计	24,828,292,249.17	

## 4. 其他说明

适用 不适用

### (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

详情请见第三节第二章 报告期内公司所处行业情况。

## 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	重庆	25,913		48,705	否		
2	重庆	12,431		37,572	是	37,572	31.64%
3	昆明	87,599		269,711	是	269,711	98.77%
4	贵阳	105,652		259,961	是	259,961	99.93%
5	遵义	125,375		237,168	是	237,168	99.84%
6	绵阳	88,325		174,539	是	174,539	56.43%
7	绵阳	25,419		64,759	是	64,759	50.00%
8	成都	18,664		19,659	否		
9	宜宾	171,002		461,541	是	461,541	94.72%
10	武汉	62,199		154,042	是	154,042	99.89%
11	襄阳	229,456		588,080	是	588,080	79.77%
12	长沙	89,168		178,337	是	178,337	94.68%
13	郑州	-	190,052	-	是		26.00%
14	郑州	-	66,230	-	是		21.67%
15	徐州	52,965		132,413	是	132,413	99.18%
16	肇庆	48,159		144,477	否		
	合计	1,142,327	256,282	2,770,964		2,558,123	

备注：权益比例为截止报告期末的数据，公司根据经营需要，可能引入合资合作单位共同开发及员工按规定参与跟投，相应权益比例可能会发生变化。

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
----	----	----	------	-----------------	-------------	-----------------	------------	-------------	------------	------	----------

1	上海	桐南美麓	住宅、商业	竣工项目	87,916	158,250	246,258		246,258	39.86	0.42
2	上海	印柒雅	住宅、商业	竣工项目	19,182	28,682	43,815		43,815	7.95	0.04
3	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	0.30
4	上海	江山美宸	住宅、商业	竣工项目	34,628	41,554	71,485		71,485	8.30	0.02
5	上海	万业远景	商业	在建项目	5,477	26,269	31,288	31,288		10.91	1.09
6	上海	上海璞阅	住宅、商业	竣工项目	60,787	93,613	145,311		145,311	24.02	2.39
7	苏州	东原千浔	住宅、商业	竣工项目	69,913	111,704	172,418		172,418	31.86	0.29
8	苏州	原著花园	住宅、商业	竣工项目	33,115	59,571	81,218		81,218	5.37	0.05
9	苏州	熙岸花园	住宅、商业	竣工项目	23,559	42,223	54,901		54,901	3.96	0.06
10	苏州	珑悦天境	住宅、商业	竣工项目	19,763	35,570	49,356		49,356	3.94	0.36
11	苏州	珑悦兰庭	住宅、商业	竣工项目	13,512	22,970	29,886		29,886	2.32	0.07
12	苏州	苏州阅境	住宅、商业	竣工项目	44,108	87,861	128,573		128,573	17.51	0.40
13	苏州	印澜岸花园	住宅	在建项目	25,689	51,377	70,541	70,541		11.49	1.29
14	苏州	苏州月印万川	住宅	在建项目	38,697	58,016	88,111	88,111		9.83	1.94
15	苏州	姑苏印长江	住宅、商业	在建项目	28,411	37,884	61,819	61,819		14.37	1.08
16	苏州	云栖麓	住宅	在建项目	16,999	33,998	49,326	49,326		5.64	3.35
17	南通	印澜湾	住宅	在建项目	31,931	57,476	76,629	76,629		5.13	2.47
18	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	1.42
19	杭州	杭州璞阅	住宅、商业	竣工项目	26,602	73,489	105,537		105,537	21.08	0.98
20	杭州	杭州印未来	住宅	竣工项目	46,045	101,299	146,388		146,388	31.89	0.45
21	杭州	国滨府	住宅、商业	竣工项目	11,417	38,362	55,288		55,288	10.76	0.03
22	杭州	吴越府	住宅、商业	竣工项目	116,624	247,608	304,673		304,673	33.50	0.45
23	杭州	秋实宸悦居	住宅、商业	竣工项目	28,344	56,675	81,051		81,051	8.78	0.67
24	杭州	杭州九章赋	住宅、商业	在建项目	97,494	253,488	377,488	377,488		58.31	6.42
25	杭州	拥翠府	住宅	在建项目	25,603	61,447	86,566	86,566		20.52	1.11

26	杭州	印奥湾	住宅、商业	竣工项目	20,840	54,183	77,908	-	77,908	11.33	1.82
27	杭州	杭州印江滨	住宅	在建项目	34,767	83,441	122,541	122,541		25.60	3.70
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	17.20
29	丽水	印悦湾	住宅、商业	在建项目	47,300	80,369	114,705	114,705		6.19	0.77
30	衢州	衢州满庭芳	住宅、商业	在建项目	41,217	65,911	90,048	90,048		5.12	1.62
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	98.44	10.20
32	武汉	东原乐见城	住宅、商业	竣工项目	139,756	437,342	588,335		588,335	44.55	1.44
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	0.88
34	武汉	武汉朗阅	住宅、商业	在建项目	98,284	294,851	373,632	188,697	184,935	23.61	2.38
35	武汉	迪马数智天地	商业	在建项目	96,207	238,266	261,990	92,611		21.48	4.19
36	武汉	印未来	住宅、商业	在建项目	145,474	373,746	497,974	333,361	164,613	43.25	8.49
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	1.13
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	0.70
39	长沙	栖湘花园	住宅、商业	在建项目	132,148	243,788	313,256	225,150	88,107	29.94	4.20
40	长沙	长沙启城	住宅、商业	在建项目	202,472	404,944	513,691	184,438	103,068	23.20	3.02
41	长沙	麓印长江	住宅、商业	在建项目	14,767	35,432	42,685	42,685		4.01	0.57
42	襄阳	襄阳千江印月	住宅、商业	在建项目	316,699	811,678	1,091,078	300,566		49.43	3.01
43	郑州	晴天苑	住宅、商业	竣工项目	14,060	42,180	54,356		54,356	3.68	0.03
44	郑州	阅城	住宅、商业	在建项目	179,884	719,084	958,630	655,318	303,312	67.30	19.63
45	郑州	东原湖山阅	住宅、商业	在建项目	59,652	107,167	145,998	126,509	19,489	11.39	0.99
46	郑州	郑州满庭芳	住宅、商业	在建项目	68,531	203,537	220,686	220,686		10.20	2.62
47	许昌	天悦府	住宅、商业	竣工项目	22,290	62,576	77,917		77,917	4.53	0.36

48	石家庄	石家庄启城	住宅、商业	在建项目	105,381	212,297	281,997	281,997		26.01	2.64
49	重庆	东原1891	住宅、商业	竣工项目	71,856	213,158	303,876		303,876	28.65	0.06
50	重庆	嘉阅湾	住宅、商业	竣工项目	374,648	487,029	670,127		670,127	38.66	1.44
51	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	1.46
52	重庆	湖山樾	住宅、商业	在建项目	189,874	356,875	502,277		433,728	45.46	0.42
53	重庆	东原世界时	住宅、商业	竣工项目	8,156	28,546	39,967		39,967	4.13	0.07
54	重庆	江山樾	住宅、商业	在建项目	325,621	635,739	929,137	3,259	925,878	68.80	0.67
55	重庆	双碑晴天	住宅、商业	竣工项目	8,375	21,552	30,554		30,554	2.78	0.07
56	重庆	铂悦澜庭	住宅、商业	在建项目	146,824	443,781	610,886		559,166	39.40	1.57
57	重庆	长河源	住宅、商业	竣工项目	26,431	106,286	145,662		145,662	8.82	0.11
58	重庆	重庆印江州	住宅、商业	在建项目	127,982	473,594	634,941	237,777	397,164	80.87	4.01
59	重庆	千屿	住宅、商业	竣工项目	100,409	212,397	290,397	-	290,397	18.18	0.16
60	重庆	嘉阅滨江	住宅、商业	在建项目	87,748	221,154	323,104	196,262	126,843	23.97	1.58
61	重庆	阅璟山	住宅、商业	竣工项目	61,771	123,542	178,305	-	178,305	11.97	0.68
62	重庆	西阅星辰	住宅、商业	在建项目	90,877	158,407	227,763	169,045	58,718	21.25	3.78
63	重庆	千山原	住宅	在建项目	39,265	43,192	50,557	50,557		3.36	0.53
64	重庆	重庆月印万川	住宅、商业	在建项目	58,709	86,075	116,890	116,890		13.05	1.21
65	重庆	重庆江山印月	住宅、商业	在建项目	48,595	72,893	98,548	42,589	55,959	7.26	1.51
66	重庆	青溪林	住宅、商业	在建项目	22,480	44,959	70,648	70,648		7.72	1.16
67	重庆	重庆印未来	住宅、商业	在建项目	53,445	80,166	111,763	111,763		9.75	1.44

68	重庆	重庆印江滨	住宅	在建项目	10,528	26,230	39,239	39,239		5.15	3.69
69	重庆	重庆江湾印月	住宅	在建项目	35,830	59,283	85,226	85,226		8.07	5.60
70	昆明	昆明璞阅	住宅、商业	竣工项目	42,499	157,579	215,382		215,382	17.05	0.88
71	昆明	昆明启城	住宅、商业	在建项目	183,637	569,275	771,464	602,429	169,034	55.26	7.25
72	昆明	昆明印江山	住宅、商业	在建项目	126,054	388,111	431,623	131,674		45.62	15.40
73	贵阳	贵阳朗阅	住宅、商业	在建项目	197,955	487,077	635,733	233,394	63,038	26.76	2.85
74	遵义	遵义九章赋	住宅、商业	在建项目	213,055	403,031	550,491	226,548		26.27	5.45
75	绵阳	华宇东原朗阅	住宅、商业	竣工项目	59,171	177,514	234,729		234,729	11.85	-
76	绵阳	领地东原阅城	住宅、商业	在建项目	116,754	467,018	610,255	457,249	153,006	29.16	6.49
77	绵阳	绵阳印江山一	住宅、商业	在建项目	130,076	229,693	322,780	229,729	93,050	22.40	4.91
78	绵阳	绵阳启城	住宅、商业	在建项目	124,131	342,136	448,734	77,373	26,542	27.27	3.49
79	绵阳	绵阳印江山二	住宅、商业	在建项目	66,962	119,399	168,634	168,634		12.64	6.94
80	绵阳	绵阳鸿山启城	住宅、商业	在建项目	33,769	86,032	116,219	28,738		6.34	1.88
81	成都	成都印长江一	住宅	竣工项目	20,200	48,128	71,768		71,768	10.07	0.20
82	成都	金马湖壹号	住宅、商业	在建项目	220,639	232,404	358,691		324,678	19.35	1.54
83	成都	西岸	住宅、商业	竣工项目	116,107	413,565	557,965		557,965	19.52	0.32
84	成都	成都晴天见	住宅、商业	竣工项目	53,876	245,992	356,308		356,308	13.15	0.09
85	成都	成都印长江二	住宅、商业	竣工项目	10,651	20,237	33,648		33,648	6.24	0.06
86	成都	时光绘	商业	竣工项目	26,324	118,457	158,533		158,533	11.14	0.09

87	成都	香门第名家	住宅、商业	竣工项目	38,627	77,254	109,662		109,662	9.85	1.07
88	成都	翰林学府	住宅、商业	在建项目	68,685	172,288	252,651	252,651		21.18	2.06
89	成都	光明光电	商业	竣工项目	3,766	11,298	14,283		14,283	1.23	0.09
90	成都	成都印江洲	住宅、商业	竣工项目	49,180	88,524	126,319		126,319	8.58	1.44
91	成都	翰林首府	住宅	竣工项目	61,775	123,545	167,943		167,943	9.38	0.38
92	成都	成都印未来	住宅	在建项目	23,466	46,932	67,459	67,459		8.02	1.58
93	成都	香门第世家	住宅	在建项目	20,475	40,951	59,245	59,245		5.57	1.34
94	成都	成都印江澜	住宅	在建项目	30,434	83,024	117,487	117,487		8.84	2.49
95	成都	锦官印悦	住宅、商业	在建项目	63,913	177,678	250,395	250,395		18.56	4.86
96	成都	成都江湾印月	住宅、商业	在建项目	42,947	64,421	98,660	98,660		6.02	2.58
97	成都	成都江山印月	住宅、商业	在建项目	32,334	77,602	106,103	106,103		5.97	3.12
98	宜宾	宜宾观天下	住宅、商业	在建项目	199,924	539,627	734,598	105,812		36.85	15.02
99	西安	西安阅境	住宅、商业	在建项目	73,849	234,404	327,404	327,404		24.87	4.35
100	西安	印未央	住宅、商业	在建项目	42,351	66,533	101,713	101,713		12.46	1.46
101	渭南	玖城阅	住宅、商业	在建项目	138,154	374,179	469,930	410,896	59,034	21.74	2.07
102	渭南	渭南映阅	住宅、商业	在建项目	35,159	101,218	124,789	124,789		6.53	1.66
103	镇江	东原亲山	住宅、商业	竣工项目	67,120	73,421	94,881		94,881	9.58	0.24
104	镇江	翡翠华府四期	住宅、商业	在建项目	52,384	135,206	153,705	74,424	79,281	14.67	2.42
105	马鞍山	长江熙岸孔雀城	住宅、商业	竣工项目	97,339	194,671	256,608		256,608	10.05	0.72
106	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	0.51
107	南京	中骏东原璟阅	住宅、商业	在建项目	87,302	217,613	300,280	186,265	114,015	29.78	3.32
108	南京	锦绣樾江府	住宅、商业	在建项目	66,207	185,381	241,975	241,975		36.59	1.23

109	南京	印宸府	住宅、商业	在建项目	24,494	34,292	46,624	46,624		3.36	1.03
110	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	28.64
111	南京	山和九著	住宅、商业	在建项目	35,250	88,088	124,570	124,570		19.30	7.99
112	淮安	盱眙朗阅	住宅、商业	竣工项目	80,014	206,501	256,389		256,389	11.93	2.29
113	徐州	徐州满庭芳	住宅、商业	在建项目	102,141	255,352	337,587	162,531		16.96	3.44
114	广州	广州印江澜	住宅、商业	在建项目	39,277	117,831	168,316	168,316		18.67	1.21
115	佛山	佛山印阅府	住宅、商业	在建项目	9,089	32,844	46,002	46,002		4.43	0.75
116	肇庆	肇庆印江山	住宅、商业	在建项目	39,950	117,162	149,193	149,193		8.21	2.09
117	江门	江门印江山	住宅、商业	在建项目	47,480	118,696	152,144	152,144		7.84	1.89
	合计				8,854,267	20,896,278	28,292,963	11,863,007	12,890,263	2,296.48	311.14

备注：上述为 2019 年至报告期末主要在建及竣工项目，2018 年及以前年度竣工的老项目未在上表中披露

### 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	上海	桐南美麓	住宅、商业	19,590	7,692	4,543	1,188	3,937
2	上海	江山美宸	住宅、商业	10,314	996	1,317	991	
3	上海	印柒雅	住宅、商业	2,180	6,262	6,299	8,924	
4	上海	东原碧桂园	住宅、商业	13,748	11,914	18,949	34,017	385
5	上海	上海璞阅	住宅、商业	13,908	47,368	84,352	208,925	6,690
6	苏州	熙岸花园	住宅、商业	5,503	2,078	6,909	6,035	1,815
7	苏州	原著花园	住宅、商业	7,168		12,092	9,768	2,985
8	苏州	东原千浔	住宅、商业	175	127	1,741	3,528	95
9	苏州	珑悦天境	住宅、商业		5,912	5,476	6,555	6,644
10	苏州	珑悦兰庭	住宅、商业	3,296	5,657	5,303	5,570	736
11	苏州	苏州阅境	住宅、商业	11,138	14,841	21,442	17,429	1,579
12	苏州	印澜岸花园	住宅	1,349	25,301			49,667
13	苏州	苏州月印万川	住宅	22,098	35,409			41,038
14	苏州	姑苏印长江	住宅、商业	12,653	24,153			24,153
15	苏州	云栖麓	住宅	21,483	421			421
16	宁波	宁波芳满庭	住宅、商业	1,990	21,887	52,213	55,185	941

17	南通	印澜湾	住宅	12,900	4,832			4,832
18	杭州	杭州印未来	住宅		6,089	7,867	2,850	
19	杭州	吴越府	住宅、商业	1,017	29,961	52,654	84,219	28,734
20	杭州	杭州璞阅	住宅、商业		13,445	89,753	185,032	10,041
21	杭州	国滨府	住宅、商业	8,611	709	709	1,571	1,842
22	杭州	秋实宸悦居	住宅、商业	12,624	2,433	64,223	106,969	254
23	杭州	杭州九章赋	住宅、商业	13,819	42,845			358,279
24	杭州	拥翠府	住宅	14,388	561			65,213
25	杭州	印奥湾	住宅、商业	6,933	21,415	29,637	66,201	39,142
26	杭州	杭州印江滨	住宅	37,187	68,538			78,518
27	丽水	印悦湾	住宅、商业	2,995	11,896			18,303
28	杭州	钱塘印未来	住宅、商业	29,646	101,581			101,581
29	衢州	衢州满庭芳	住宅、商业	55,702	18,032			18,032
30	武汉	武汉启城	住宅、商业	260,907	31,172	207,924	267,928	22,212
31	武汉	东原乐见城	住宅、商业	113,258	6,402	30,667	35,521	1,042
32	武汉	武汉朗阅	住宅、商业	116,795	22,834	95,669	80,988	14,828
33	武汉	武汉阅境	住宅、商业	37,470	35,871	37,874	53,208	5,225
34	武汉	印未来	住宅、商业	86,831	79,445	59,371	68,655	40,148
35	武汉	渝樾大观	住宅、商业	43,223				13,393
36	武汉	迪马数智天地	商业	47,447	43,366			43,536
37	长沙	栖湘花园	住宅、商业	55,103	85,764	62,717	73,330	154,054
38	长沙	长沙启城	住宅、商业	105,685	31,539	28,873	17,652	83,147
39	长沙	麓印长江	住宅、商业	18,750	15,609			15,609
40	襄阳	襄阳千江印月	住宅、商业	44,615	56,237			56,237
41	郑州	晴天苑	住宅、商业	4,331			-127	
42	郑州	阅城	住宅、商业	111,468	74,848	127,930	183,697	137,957
43	郑州	东原湖山阅	住宅、商业	17,429	7,384	17,623	12,304	20,370
44	郑州	郑州满庭芳	住宅、商业	59,582	34,131			43,354
45	许昌	天悦府	住宅、商业	15,495	1,151	60,445	39,633	2,219
46	石家庄	石家庄启城	住宅、商业	19,715	43,536			53,000
47	重庆	东原 1891	住宅、商业	133,019	77	349	763	17,182
48	重庆	嘉阅湾	住宅、商业	118,753	8,820	17,950	10,585	
49	重庆	湖山樾	住宅、商业	26,322	7,227	6,871	8,977	5,944
50	重庆	江山樾	住宅、商业	156,344	11,865	14,020	6,172	19,900
51	重庆	东原世界时	住宅、商业	6,863	1,147	493	563	784
52	重庆	长河原	住宅、商业	26,777	4,508	4,462	1,838	46
53	重庆	重庆印江州	住宅、商业	57,175	73,313	70,782	108,396	112,602
54	重庆	铂悦澜庭	住宅、商业	59,985	11,003	35,499	14,132	716
55	重庆	千屿	住宅、商业	49,486	7,237	7,864	1,434	138
56	重庆	阅璟山	住宅、商业	47,578	4,923	10,885	8,791	43
57	重庆	双碑晴天	住宅、商业	8,015	222	290	121	
58	重庆	西阅星辰	住宅、商业	57,204	41,303	39,405	42,932	118,915
59	重庆	东原香山	住宅、商业		903	535	457	57,012
60	重庆	重庆江山印月	住宅、商业	3,081	54,842	37,061	36,545	28,817
61	重庆	千山原	住宅	13,701	952			5,281
62	重庆	青溪林	住宅、商业	2,669	24,476			25,165
63	重庆	重庆印未来	住宅、商业	10,144	68,179			79,767
64	重庆	重庆月印万川	住宅、商业	12,608	28,244			28,244
65	重庆	重庆江湾印月	住宅、商业	9,628	25,683			25,683

66	重庆	重庆印江滨	住宅	7,529	932			932
67	昆明	昆明璞阅	住宅、商业	28,696	3,876	5,783	3,878	162
68	昆明	昆明启城	住宅、商业	104,831	71,437	108,181	87,608	83,058
69	昆明	昆明印江山	住宅、商业	35,263	4,337			4,337
70	贵阳	贵阳朗阅	住宅、商业	39,984	51,267	43,549	24,664	80,694
71	遵义	遵义九章赋	住宅、商业	31,448	21,458			21,458
72	镇江	东原亲山	住宅、商业	10,581		175	294	584
73	镇江	翡翠华府四期	住宅、商业		2,930	67,486	75,052	62,566
74	马鞍山	长江熙岸孔雀城	住宅、商业	1,131		1,612	838	1,580
75	南京	南京印长江	住宅、商业	6,066	713	892	3,762	
76	南京	中骏东原璟阅	住宅、商业	36,596	32,004	13,754	21,847	51,664
77	南京	锦绣樾江府	住宅、商业	18,579	39,170			144,138
78	南京	印宸府	住宅、商业	5,900	6,356			6,356
79	南京	印未来雅苑	住宅、商业	15,318	14,460			14,460
80	南京	山和九著	住宅、商业	41,610	24,145			24,145
81	淮安	盱眙朗阅	住宅、商业	33,717	17,866	104,522	62,932	1,360
82	徐州	徐州满庭芳	住宅、商业	21,929	33,703			33,703
83	绵阳	绵阳印江山一	住宅、商业	41,819	61,671	64,768	57,627	63,997
84	绵阳	华宇东原朗阅	住宅、商业	24,778	2,579	5,979	3,565	534
85	绵阳	领地东原阅城	住宅、商业	90,352	127,365	10,578	5,033	224,759
86	绵阳	绵阳启城	住宅、商业	11,599	57,401	11,429	7,453	64,468
87	绵阳	绵阳印江山二	住宅、商业	11,696	17,979			17,979
88	绵阳	绵阳鸿山启城	住宅	16,881	3,984			3,984
89	成都	金马湖壹号	住宅、商业	55,090	18,013	27,756	21,665	10,967
90	成都	西岸	住宅、商业	80,504	5,085	5,252	905	176
91	成都	成都晴天见	住宅、商业	56,862	5,080	5,042	1,184	64
92	成都	时光绘	商业	38,646	13,515	17,223	13,127	1,902
93	成都	翰林首府	住宅	4,420	1,448	4,452	1,805	
94	成都	成都印长江一	住宅	12,977	204	203	123	
95	成都	成都印长江二	住宅、商业	5,230	172	108	62	291
96	成都	香门第名家	住宅、商业	12,260	1,416	87,747	109,210	364
97	成都	翰林学府	住宅、商业	24,860	44,235			174,112
98	成都	成都印江洲	住宅、商业	32,768	37,103	77,454	74,555	2,139
99	成都	成都印未来	住宅	11,735	20,704			47,884
100	成都	锦官印悦	住宅、商业	53,003	164,822			167,658
101	成都	香门第世家	住宅	18,424	26,125			32,641
102	成都	成都印江澜	住宅	21,940	76,105			85,393
103	成都	成都江山印月	住宅、商业	15,769	2,330			2,330
104	宜宾	宜宾观天下	住宅、商业	13,237	37,784			37,784
105	渭南	玖城阅	住宅、商业	15,156	127,275	54,710	27,738	236,766
106	西安	西安阅境	住宅、商业	68,389	39,659			229,494
107	西安	印未央	住宅、商业	19,894	72,521			72,521
108	广州	广州印江澜	住宅、商业	24,690	15,249			23,456
109	佛山	佛山印阅府	住宅、商业	7,769	24,392			24,392
110	肇庆	肇庆印江山	住宅、商业	39,328	37,287			37,287
111	江门	江门印江山	住宅、商业	23,665	30,526			30,526
		合计		3,592,790	2,873,251	2,159,693	2,484,379	4,223,492

报告期内，公司共计实现销售金额 3,690,263.00 万元，销售面积 2,906,657.00 平方米，实现并表口径结转收入金额 1,766,908.28 万元，并表口径结转面积 1,567,374.50 平方米，报告期末并表口径待结转面积 2,482,494.00 平方米。

备注：

1、上述为 2019 年至报告期末主要在建及竣工项目销售情况，2018 年及以前年度竣工的老项目销售情况未在上表中披露；

2、可供出售面积指截至报告日已拿到预售证或已竣备，尚未销售的面积；

3、已售（含已预售）面积仅报告期内已销售面积。

#### 4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

#### 5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,805,645.88	8.97%	176,497.78

#### 6. 其他说明

适用 不适用

#### 汽车制造行业经营性信息分析

##### 1. 产能状况

适用 不适用

##### 现有产能

适用 不适用

主要工厂名称	设计产能	报告期内产能	产能利用率(%)
迪马工业工厂	5,600	3,114	55.61%

##### 在建产能

适用 不适用

产能计算标准

适用 不适用

##### 2. 整车产销量

适用 不适用

##### 按车型类别

适用 不适用

车型类别	销量(辆)			产量(辆)		
	本年累计	去年累计	累计同比增减(%)	本年累计	去年累计	累计同比增减(%)

大型流动银行车	36	42	-14.29%	36	40	-10.00%
其他运钞车	1,588	1,565	1.47%	1,581	1,402	12.77%
应急医疗车	18	70	-74.29%	18	70	-74.29%
大型应急通信车	626	182	243.96%	670	185	262.16%
其他集成车	317	402	-21.14%	327	256	27.73%
新能源车	85	78	8.97%	85	81	4.94%
其他	422	221	90.95%	397	203	95.57%
<b>合计</b>	<b>3,092</b>	<b>2,560</b>	<b>20.78%</b>	<b>3,114</b>	<b>2,237</b>	<b>39.20%</b>

## 按地区

√适用 □不适用

车型类别	境内销量（辆）			境外销量（辆）		
	本年累计	去年累计	累计同比增减（%）	本年累计	去年累计	累计同比增减（%）
大型流动银行车	36	41	-12.20%	-	1	-
其他运钞车	1,588	1,550	2.45%	-	15	-100.00%
应急医疗车	18	70	-74.29%	-	-	-
大型应急通信车	625	181	245.30%	1	1	0.00%
其他集成车	317	402	-21.14%	-	-	-
新能源车	85	78	8.97%	-	-	-
其他	415	221	87.78%	7	-	-
<b>合计</b>	<b>3,084</b>	<b>2,543</b>	<b>21.27%</b>	<b>8</b>	<b>17</b>	<b>-52.94%</b>

## 3. 零部件产销量

□适用 √不适用

## 4. 新能源汽车业务

√适用 □不适用

## 新能源汽车产能状况

√适用 □不适用

主要工厂名称	设计产能（辆）	报告期内产能（辆）	产能利用率（%）
迪马工业	300	85	28.33%

## 新能源汽车产销量

√适用 □不适用

车型类别	销量（辆）			产量（辆）		
	本年累计	去年累计	累计同比增减（%）	本年累计	去年累计	累计同比增减（%）
达航电动传送带	37	44	-15.91%	37	44	-15.91%
达航电动客梯车	37	19	94.74%	37	22	68.18%
达航电动清水车	6	7	-14.29%	6	7	-14.29%
达航电动污水车	3	7	-57.14%	3	7	-57.14%
达航电动垃圾车	1	1	0.00%	1	1	0.00%
达航电动牵引车	1	-	-	1	-	-
<b>合计</b>	<b>85</b>	<b>78</b>	<b>8.97%</b>	<b>85</b>	<b>81</b>	<b>4.94%</b>

## 新能源汽车收入及补贴

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

车型类别	收入	新能源汽车补贴金额	补贴占比 (%)
达航电动传送带	1,413.45	-	0.00%
达航电动客梯车	2,211.42	-	0.00%
达航电动清水车	238.32	-	0.00%
达航电动污水车	131.59	-	0.00%
达航电动垃圾车	42.48	-	0.00%
达航电动牵引车	88.14	-	0.00%
<b>合计</b>	<b>4,125.40</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>

**5. 汽车金融业务**

□适用 √不适用

**6. 其他说明**

□适用 √不适用

**(五) 投资状况分析****对外股权投资总体分析**

□适用 √不适用

**1. 重大的股权投资**

□适用 √不适用

**2. 重大的非股权投资**

□适用 √不适用

**3. 以公允价值计量的金融资产**

√适用 □不适用

以公允价值计量的金融资产为交易性金融资产和应收款项融资，详见“第二节、公司简介和主要财务指标”中“十一、采用公允价值计量的项目”。

**4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况**

□适用 √不适用

**(六) 重大资产和股权出售**

□适用 √不适用

**(七) 主要控股参股公司分析**

√适用 □不适用

子公司名称	业务性质	期末总资产	期末净资产	营业收入	净利润
重庆迪马工业有限责任公司	制造业	1,924,251,577.30	1,022,333,429.66	1,251,152,382.65	10,494,371.95

东原房地产开发集团有限公司	房地产	9,719,714,377.84	6,449,484,229.18	35,307,754.11	663,331,640.90
重庆天同睿成实业有限公司	房地产	727,499,536.31	326,690,074.70	-	4,259,257.40
南京睿成房地产开发有限公司	房地产	1,413,660,951.21	93,401,855.29	39,173,238.53	-
重庆旭原创展房地产开发有限公司	房地产	2,380,156,863.64	1,599,183,066.53	52,865,882.72	84,759,329.36
成都东原房地产开发有限公司	房地产	3,450,326,841.22	449,517,631.02	23,393,732.42	631,160,216.92
深圳市创曙企业管理有限公司	房地产	6,526,678,746.80	2,729,375,146.80	-	2,938.74
杭州创蜀房地产开发有限责任公司	房地产	12,511,889,014.83	3,798,492,727.71	-	13,478,419.78
武汉东原睿丰房地产开发有限公司	房地产	2,269,508,796.66	560,231,626.54	-	139,366.17
武汉东原润丰房地产开发有限公司	房地产	4,932,135,103.23	578,700,263.50	2,679,277,555.06	162,919,747.23
重庆同原房地产开发有限公司	房地产	6,599,855,688.46	2,455,569,748.73	103,942,819.26	-
云南原和房地产开发有限公司	房地产	1,225,494,516.19	79,585,048.93	38,777,124.76	8,589,469.71

#### (八) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

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

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

##### （1）是否拥有对专项计划的权力

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。

## 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

#### 1) 房地产行业

2021 年，房地产政策调控总原则仍以“稳”为主，坚持在“房住不炒”的总基调下，因城施策。经过近 5 年的高位运行以及持续调控，2021 全年房地产降温明显，除一线城市相对较稳定之外，其他城市销售增速均下跌，城市分化持续明显。2022 年，新冠疫情持续蔓延，各地疫情防控政策升级，对房地产市场和购房者购房意愿造成较大冲击。疫情变化和外部环境仍然存在诸多不确定性，国内经济发展也面临多重压力，国家统计局数据显示 2022 年一季度房地产行业生产总值下降 2%，尤其是 2022 年 3 月，商品房销售、投资降幅扩大，行业下行趋势明显。在调控政策和疫情蔓延的双重影响下，房地产开发企业特别是民营房地产开发企业受投资端、融资端、销售端等多方面多维度综合影响，经营压力较大，资金周转紧张，部分企业出现了资金链断裂的情况，未来房地产企业发展也将持续面临巨大挑战。行业环境下的房企需要紧跟市场及时调整战略，强化现金流、债务架构及融资成本的管理，注重长期主义发展。受城镇化、城市间人口迁移、住房消费升级、居住条件改善等因素影响，房地产市场需求仍有增长空间，尤其是人口流入增加的一线城市和强二线城市，如何把握机会，适应逐步形成的多主体供应、多渠道保障、租售并举的房地产市场供给格局，房企需要继续探索新的发展模式及未来发展道路，保持自身稳定长运发展。

#### 2) 物业服务

未来物业服务行业规模处在快速增长中，不过企业分化会更加显著，头部企业领先优势进一步扩大，市场集中度提高。尤其是 2022 年多地疫情形势严峻，部分城市均实行封闭式管理，物业服务的重要性再一次被摆在台前。经历疫情考验后，消费者对物业服务品质的关注度提高，物管行业或将迎来新的洗牌契机，物业企业价值整体趋势向好。除了住宅物业，非住宅物业服务也更加的丰富和多元，为客户提供全流程、一体化综合服务，IFM（整合设施管理服务）受到广泛的关注。

### 3) 商业管理

2022 年新一轮新冠疫情的突发及蔓延，部分地区商业会受到阶段性影响。一线城市核心商业“内卷”将持续，未来几年中国城镇化的路径不会变，城镇化过程中，三四线也需要一定的商业升级，商业地产开发运营存在机遇，如何在定位以及业态的方面凸显差异化、个性化和定制化，是商业营运管理器结余需要面临的挑战。疫情之后，大家就近消费的观念是越来越强的，消费者对社区商业的依赖程度明显增加，商业运营管理可以联动物业，创新增值服务，满足市场及社区消费需求。目前线上流量整体比较饱和，商家的营销成本越来越高，虽说互联网非常发达，但是线下的人与人之间的情感交互是无法被取代的，当品牌发展到一定阶段一定是要与消费者建立更深的情感链接的，线下体验的商业模式具有发展空间。

### 4) 专用车行业

专用车市场整体需求仍呈逐年增长趋势，但细分市场多，市场集中度不高，具有“多品种、小批量、专、精、特”的特点。随着国家碳中和政策提出、新能源技术与信息化技术的发展，新能源专用车的需求将增加，专用车动力转型势在必行。国家“十四五国家应急体系规划”的出台，规划明确提出了“十四五”期间国家应急体系建设六个方面的要求，将加大应急装备的投入，这将有利于促进应急专用车的研发与生产，进一步围绕监测预警、智慧医疗、远程医疗等应用场景与医院、大学、科研机构合作，结合 5G 通信、大数据、物联网、互联网等先进技术，开发出更多的智能化应急类移动平台。

### 5) 医疗康养业务

随着健康意识和卫生安全责任感的增强，人们对于康养产业的重视程度愈加提高，健康消费需求持续攀升，对健康产品的偏好也逐渐发生转变。2022 年国务院印发《“十四五”国家老龄事业发展和养老服务体系规划》，围绕推动老龄事业和产业协同发展、推动养老服务体系高质量发展，加快健全居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系和健康支撑体系。消费者对康养服务支付能力和支付意愿的逐渐提升，多样化、高品质的养老产品和养老服务市场也将迎来快速发展期。

## (二) 公司发展战略

适用 不适用

公司将在稳定房地产和专用车制造业务的同时，协同发展第三曲线产业发展业务板块，在医疗康养、产业社区、集成应用领域积极布局和拓展，与时俱进，更好地服务好城市和人。

### 1) 房地产业务

面对严峻的行业压力和挑战，东原地产将继续坚持长期主义经营理念，保证交付与品质，保持稳健经营，创新拓展销售渠道、快速应对市场调整经营策略，努力回款保障现金流安全，确保不发生流动性风险。在市场环境及公司实际经营稳定情况下持续深耕战略；坚持以客户为导向，专注品质与服务，关注用户体验，进一步提升全产品力，强化品牌竞争优势；持续加强现金流管

理及优化债务结构；发展房地产+多元化经营的模式，拓展商业、物业、建设等产业链横向延伸业务，提高风险防范能力。

## 2) 物业管理业务

在疫情不断蔓延、防控持续加码的当下，人们越发重视物业服务。公司物业板块将提高服务品质和运营水平，拓展增值服务范围，满足人们不断升级的物业服务需求。公司未来将从传统的住宅物业服务，向非住宅业态快速拓展，主要将产业园、工厂、学校、医院等业态和城市服务作为业务发展的重点，以产业园业态和民办学校及高校业态为短期业务突破点，以医院业态为战略布局业态，重点拓展城市服务业态，并在此基础上开展 IFM 综合设施管理服务，包括团餐、企业内部空间管理等综合服务，实现业务规模和收入的进一步快速增长。同时，物业管理板块也将积极与公司房地产开发、专用车、商业管理、产业社区及康养业务联动，为其他业务发展提供协同。

## 3) 商业管理业务

东原致新将持续深耕复合空间的开发及运营，致力于成为城市进化的创新型服务商，成为城市有机更新的探索者与引领者。在双循环战略+疫情变化的大环境下，消费总量存在增长机会，作为消费核心载体的商业地产长期发展向好。东原致新致力于打造产品+城市服务一体化消费场景，从业态品牌出发，不断升级场景内容，成为美好生活的新型体验式商业；东原致新将为城市商业注入新活力，引领城市商业空间的迭代更新，以提升城市面貌。针对不同城市不同区域采取差异化战略，针对核心城市，将持续根据主要客群消费趋势的变迁+持续品牌组合提升，通过联营孵化，生态联盟合作，构建以场景内容为特色的新体验式消费，增强客户吸引力；针对非核心城市，培育当地消费，承接一二线城市品牌下沉三四线，培育孵化具有当地特色的主理人，丰富本地特色商业内容。

## 4) 专用车业务

迪马工业继续致力于成为国内领先、世界知名的专用车领域专家和应急管理平台服务商，旗下拥有防弹、集成、航勤、医疗、军工、软件等多条产品线，涵盖金融押运、公安、应急、消防、电力民航、医疗卫生等领域上百种产品。迪马工业专注提升经营质量，保持产品核心竞争力和品牌优势，夯实存量业务增长根基；同时积极开拓国内外存量销售市场，深入挖掘细分市场，进一步扩大规模和海外出口；持续加强研发与创新能力，横向拓展机器人业务，整合集成向业务场景提供服务，在新业务第二赛道实现突破，转型升级为智能化解决方案提供商与高科技硬件产品提供商。

## 5) 产业发展业务

公司产业发展板块作为独立创新业务平台，锚定中国未来的先进服务业进行战略布局，聚焦医疗康养、产业社区、集成应用领域，驱动并促进各板块协同纵深发展，助力公司高质量可持续发展。

其中公司重点关注医疗康养业务，以养老服务能力为基础，以医疗能力为核心配套，以社区居家养老业务为发展重点。截至 2021 年末，业态已涵盖养老机构（8 家）、社区综合医院（1 家）、

社区养老服务站（36家），养老床位数约1400张，为老年人提供从家庭到社区到机构，涵盖基础服务、护理服务、医疗服务、专业养老产品、养老信息化在内的全领域养老解决方案。

产业社区业务，基于自身房地产开发建设以及物业运营的实力底蕴，抓住产业园区转型发展的这一市场机遇，在重资产建设销售外，积极布局轻资产的物业管理+产业服务运营，同时深度关注入园企业，组建产业基金，对高质量高潜力企业进行投资孵化，助力成长，共享发展成果。

集成应用业务以软件平台研发+软硬件集成+落地实施能力为基础，为客户提供全方位咨询、定制化的信息技术服务、智能软硬件产品、以及全周期的数字化集成、实施和运维服务。

### （三）经营计划

√适用 □不适用

稳定经营主营业务，加强现金流管理，保障稳健的财务状况及资金安全，力争实现盈利；同时，协同发展产业业务，探索新赛道，为未来长期发展提供更多支撑。

#### 1) 房地产业务：

##### 1、稳定经营，控制风险

未来一年，公司力争保证交付和品质，保证员工及投资者利益。以客户的利益为先，确保每一个项目的交付都能达到预期。保持稳健经营，努力恢复开发业务的盈利；提高销售回款效率，加快自身现金回流，优化债务结构，改善融资质量，提升资金使用及周转效率，从而保证公司经营及流动性安全，控制风险。

##### 2、践行长期主义经营理念，创新迭代，进一步提高产品力

继续在现有城市持续深耕，深入挖掘当地客户需求，以长期主义作为经营理念，用心打磨产品，提升客户体验及服务；敏锐洞察客户的需求，不断创新产品，与时俱进，打造属于东原客户特有的产品；坚持以客户为导向，进一步提升全产品力，强化品牌竞争优势。同时联动东原致新，横向发展在城市更新上的探索与实践。将自身具有优势且受市场认可的代建能力与社区运营能力进行商业变现，实现企业服务产品化，横向拓宽自身造血能力。

##### 3、提升内部管控效率

精准投资，提升投资质量，加强投后管理；提升运营管理机制效率，持续通过优化现金流管理、利润管理、计划管理、产品管理和组织能力管理，稳步增强经营质量、决策质量和产品质量；优化组织架构、提升团队及个体效能，全面提升管理效率；控制关键性成本及风险，强化成本费用管控，提升利润率；加强营销力量建设，拓宽营销渠道。提升直销专业能力，减少第三方营销团队依赖能力，全面降低营销费用。

##### 4、资源整合，加强协同发展

整合资源，联动开发上下游抱团合作，争取机会，多渠道保障稳步发展；内部联动商、产、住协同发展，寻求创新多元化增长空间。

#### 2) 物业管理

凭借优质的服务品质与稳定的经营能力，通过战略投资、合作及收购扩大物业管理业务规模，

在产业园、医疗、学校业态以及 IFM 综合设施管理服务发力，进一步提高收入规模。公司认为随着社会经济的发展，产业园、医疗、学校物业服务需求会呈现快速增长的趋势，公司依托自身业务和专业能力，依据现有的外资高端工厂与产业园的专业服务经验，并与公司专用车板块、产业社区板块、康养板块形成内部联动、协同，打造核心竞争力，构建业务护城河，快速拓展产业园物业服务、学校物业服务。同时，相关客户在员工食堂、公司节能管理、商务服务等方面的需求巨大，为公司开展 IFM 综合设施管理服务打开了市场空间。此外，试点城市服务业务，拓展资产管理、智慧城市服务能力，完善商业模式。

持续提高服务质量，并沿着物业管理的价值链拓展服务范围，提高客户满意度和忠诚度，满足客户差异化需求，具体措施包括开发、升级客户数据分析和关系管理系统、移动应用程序和相关配套系统、智慧社区平台及系统维护与监控平台。

升级智能化项目管理系统，搭建大数据平台、集成管理平台，持续提高运营管理效率和服务质量。强化组织管控、资本运作、团队建设、运营管理、品牌建设，成为业务快速扩张的战略保障。

### 3) 商业管理

东原致新作为迪马股份城市更新的主力军，坚持以人为本为基石，践行可持续发展理念，探索政企合作、多方共建的长效运营模式，以实现空间有机更新，与城市共益共生共长。持续与不动产持有者、当地政府等合作，为其持续输出空间运营服务，并以轻资产方式提供复合空间的开发及运营服务。

东原致新持续深耕优化“一奥系”产品线(The Oval 一奥天地、Oval City 一奥城、Oval Space 一奥荟、Oval Station 一奥栈)，推动城市商业空间的迭代更新，场景内容的持续升级，从人才、品牌、基础建设强化东原致新的核心优势，进行由表及里、从空间到内容的有机更新；从城市肌理到文化脉络的传承复兴之路。

从空间再造、内容经营、社区治理三个维度进行产品力的提升，空间上通过东原致新商业管理平台并依托既有产品系列，将商业、办公、居住等多元功能的业态模块进行灵活组合，通过场景营造手法，激活和重塑城市低效、失活空间；内容以三大类别（新消费类、文化策展类、亲子服务类），11 大自营品牌及 IP（Yes! 有好市，涅槃文化，原美术馆，直过等）为抓手，通过自营孵化、联营合作、生态协同的多元商业模式，推动内容的持续更新与升级；用社群的方式，聚合有心、有趣、有爱的人群或组织，形成用户、商户共治的商业化社群，打造一个开放、共融、不断生长的未来社区平台。三大产品力提升的目标为以生态促活化，让发展可持续。

### 4) 专用车业务

1、保持核心产品竞争力，实现更高业绩目标

优化升级防弹、应急、通讯、医疗、消防科技、机场设备类等核心产品的市场占有率及产品质量，提升规模化成本优势、供应链整合效率，实现销售、利润、市场份额持续增长。

2、深耕应急产业，转型平台服务商

迪马工业未来将立足移动应急装备,围绕“M+AIoT+N”(移动+智能物联网+应用场景)方案,实现由专用车系统集成商向智慧安防装备及平台服务商转变,完成由“2B+G”向“2G+B+C”方向延伸,打破业务天花板,推动企业质和量的双增长。未来发展中,迪马以现有业务为基础,围绕“1+4+N”:即“1”个智慧安防服务平台(智慧应急/智慧社区/园区解决方案),聚焦“4”类移动智能装备解决方案(智能机器人、智慧公安、智慧冷链、智能机场设备)，“N”个深度场景应用产品(围绕迪马深耕的各行业及园区、社区),致力于成为智慧应急领域龙头企业。

### 3、重点发力机器人业务,开辟第二增长曲线

迪马基于消防行业的多年积累,针对消防客户痛点,完成多款消防机器人产品研发并已实现销售。目前已完成核心团队搭建并形成独有技术优势,依托消防机器人作为切入点,以巡检机器人为基础、专业机器人(特种+服务)为方向,形成机器人集群,利用集团在物业、产业园、社区服务、应急行业的优势和能力,丰富产品类别,逐步向其他行业延伸,成为智能机器人装备及整体解决方案供应商。

### 4、持续组织与人才建设,助力品牌价值

围绕组织架构、人才梯队、文化建设三方面搭建高效组织架构,深化品牌文化意识,助力品牌价值。

## 5) 产业发展业务

产业发展板块将持续聚焦现有的医疗康养、产业社区、集成应用三大业务,制定积极可行的增长策略,实现业务发展,同时探索其他潜在的新兴市场机会,不断尝试,发掘新的增长点。

在医疗康养业务,继续通过“医疗+机构+社区”结合的运营模式和业务业态,运用医养结合新业态,打造康养产业品牌“常青社”,深度布局居家社区养老、机构养老、护理康复服务和医疗服务四大服务类型,着力高端机构养老和社区居家养老项目的落地和规模化运营。在川渝地区持续区域深耕,现有养老机构进一步提升入住率,提升机构养老的服务水平和满意度,逐步调整增加护理床位比例,提升总体收入和利润水平。2022年内,计划在川渝地区新开2家养老机构。在医疗板块,在2021年收购的重庆巴蜀医院的基础上,重点打造中医康复、老年病科等重点科室,强化与养老机构的协同,形成深度医养结合体系,完善养老服务配套体系。同时,川渝地区将进一步推进社区居家养老服务,聚焦重庆和成都主城区,获取核心区位的街道养老服务中心和社区养老服务站,为社区内老人提供活动空间,与老人群体建立粘性,提升“迪马常青社”品牌影响力。此外,康养业务板块还将在居家养老板块,积极探索基于长护险的居家上门护理服务。

产业社区业务,锁定华东、大湾区、川渝三个核心区域,围绕国家重点支持的产业发展方向,聚焦电子信息、智能制造、新能源等高科技行业领域,开展产业社区建设、招商运营和产业服务相关业务。

## (四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

### 1) 外部宏观环境的风险

持续蔓延的疫情，复杂的国际环境，国内宏观经济走势存在不确定因素，都将给我国经济发展带来挑战，也对房地产行业及市场的发展带来间接影响。

### 2) 政策调控的风险

在“稳”字为主、“房住不炒”的总基调下，近年来房地产调控政策、财政政策、信贷融资政策均呈现高频化、精准化的特点，将在一定期间内影响房地产业的整体增速，房地产企业快速适应政策环境变化影响，迅速整合内部资源、改变战略及策略提出了更高的要求。

### 3) 市场风险

现阶段，受宏观经济增速放缓、新冠疫情蔓延、疫情防控力度升级等因素影响，近年来我国商品房购置需求增速放缓，部分地区出现需求下降、供应过剩的情况，公司需加强市场监测，谨慎判断投资拓展的区域，及时调整区域布局、产品结构和营销策略。

### 4) 流动性风险

金融监管政策持续施压，房地产企业融资收紧，调控实施的效果及影响极大的增加了房地产企业经营及流动性压力，部分房企资金链断裂问题的出现，也影响到消费端需求，给房企稳定发展及经营周转带来一定风险。

## (五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

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

#### 1、关于股东与股东大会

报告期内，公司召开6次股东大会，均采用现场投票表决和网络投票表决相结合的方式召开，提高了股东参会积极性，保护了中小投资者的合法权益。公司股东大会的召集、召开等相关程序完全符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定，公司能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益，对关联交易严格按规定的程序进行，关联股东在表决时采取回避原则，保证关联交易符合公平、公正、公开、合理的原则。

#### 2、关于董事与董事会

报告期内，公司召开了 10 次董事会会议，为更好地发挥董事会的作用，建立完善的法人治理结构，充分获取专业意见，以确保董事会的工作效率和科学决策，公司根据《公司章程》、《董事会议事规则》等系列法律法规的要求，切实维护公司及全体股东的合法权益。

### 3、关于监事与监事会

报告期内，公司召开了 8 次监事会会议，均严格按照《公司法》和《公司章程》的规定规范运作。各位监事均认真履行职责，对公司财务报告以及重大事项进行监督，维护公司及股东的合法权益。

### 4、关于大股东与上市公司的关系

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

### 5、关于信息披露与透明度

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

### 6、内幕信息知情人登记管理制度的执行情况

根据《内幕信息知情人登记管理规定》的要求，公司严格按照《内幕信息知情人登记管理规定》的要求不断加强公司内幕信息保密、内幕信息知情人的登记备案等工作的管理，如实、完整的记录内幕信息在公开前的报告、传递、编制、审核、披露等各环节所有内幕信息知情人名单。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

## 三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2020 年年度股东大会	2021 年 4 月 7 日	www. sse. com. cn	2021 年 4 月 8 日	审议并通过《2020 年度董事会工作报告》、《2020 年度监事会工作报告》、《2020 年度财务决算报告》、《2020 年年度利润分配预案》、《关于公司 2020 年度董事、监事及高管薪酬的议案》、《关于调整独立董事津贴金额及发放方式的议案》、《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 2021 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 2021 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》、《关于公司向控股及参股公司拆借资金的议案》、《关于 2021 年度日常关联交易预计的议案》、《关于修改〈房地产项目跟投管理办法〉的议案》、《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》、《关于减少公司注册资本暨修改〈章程〉的议案》
2021 年第一次临时股东大会	2021 年 6 月 3 日	www. sse. com. cn	2021 年 6 月 4 日	审议并通过《关于公司为联营企业提供担保额度的议案》
2021 年第二次临时股东大会	2021 年 6 月 25 日	www. sse. com. cn	2021 年 6 月 26 日	审议并通过《关于终止 2019 年股票期权行权并注销已获准行权但尚未行权股票期权的议案》、《关于减少公司注册资本暨修改〈章程〉的议案》
2021 年第三次临时股东大会	2021 年 7 月 16 日	www. sse. com. cn	2021 年 7 月 17 日	审议并通过《关于修改〈房地产项目跟投管理办法〉的议案》
2021 年第四次临时股东大会	2021 年 11 月 15 日	www. sse. com. cn	2021 年 11 月 16 日	审议并通过《关于公司为联营企业提供担保额度的议案》
2021 年第五次临时股东大会	2021 年 12 月 29 日	www. sse. com. cn	2021 年 12 月 30 日	审议并通过《关于公司为联营企业提供担保额度的议案》、《关于购买董监高责任险的议案》

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

## 四、董事、监事和高级管理人员的情况

## (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：万股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
罗韶颖	董事长、总裁	女	48	2019-5-16	2022-5-16	2,400	2,400	0		1,028.08	否
杨永席	职工董事、常务副总裁	男	47	2019-5-16	2022-5-16	2,270	2,270	0		928.20	否
易琳	职工董事、副总裁兼财务负责人	女	49	2019-5-16	2022-5-16	1,211	1,211	0		772.77	否
黄力进	董事	男	51	2019-5-16	2022-5-16	0	0	0		10.78	是
张忠继	独立董事	男	70	2019-5-16	2022-5-16	0	0	0		20.26	否
吴世农	独立董事	男	65	2019-5-16	2022-5-16	0	0	0		20.26	否
李琳	独立董事	女	41	2019-5-16	2022-5-16	0	0	0		20.26	否
易宗明	监事会主席	男	57	2019-5-16	2022-5-16	0	0	0		5.22	是
潘川	监事	男	42	2019-5-16	2022-5-16	0	0	0		5.22	是
彭文红	职工监事	女	46	2019-5-16	2022-5-16	0	0	0		14.00	否
何虎	副总裁	男	46	2021-3-10	2022-5-16	961.19	931.19	-30	担任高管前出售	393.23	否
张爱明	副总裁	男	48	2021-3-10	2022-5-16	770	770	0		425.57	否
陈涵	副总裁	男	43	2021-3-10	2022-5-16	915	915	0		449.23	否
刘琦	副总裁	男	54	2019-5-16	2022-5-16	350	350	0		113.00	否
王骏	董事会秘	男	36	2019-5-16	2022-5-16	50	50	0		139.30	否

	书										
合计	/	/	/	/	/	8,927.19	8,897.19	-30	/	4,345.38	/

姓名	主要工作经历
罗韶颖	曾担任重庆东原房地产开发有限公司营销总监、财务分管领导，迪马股份副董事长；现任迪马股份董事长、总裁，东原地产董事长。
杨永席	曾担任重庆龙湖地产发展有限公司重庆区域 PMO 项目总监、副总经理、营运总经理、龙湖云南分公司总经理，迪马股份董事、总裁；现任迪马股份职工董事兼常务副总裁，东原地产执行总裁。
易琳	曾就职于重庆天健会计师事务所审计部，曾任重庆东银控股集团有限公司财务部经理，迪马股份财务总监、董事会秘书。现任迪马股份职工董事、副总裁兼财务负责人。
黄力进	曾担任迪马股份董事会秘书、财务总监。现任重庆东银控股集团有限公司总裁助理，迪马股份董事。
张忠继	曾任中国人民保险公司安徽省分公司，湖南省分公司副总经理，中国保险监督管理委员会杭州特派办主任，浙江保监局局长，浙商财产保险股份有限公司董事长；现任陆家嘴国泰人寿保险股份有限公司独立董事、迪马股份独立董事。
吴世农	现任厦门大学财务学教授，博士生导师。曾担任厦门大学 MBA 中心主任、厦门大学工商管理学院院长、管理学院常务副院长和院长、厦门大学副校长；先后担任厦门大学计划统计系讲师、管理学院 MBA 中心副教授和教授、美国斯坦福大学富布莱特访问教授。现任福耀玻璃工业集团股份有限公司非执行董事，兴业证券股份有限公司独立董事，广东宝丽华新能源股份有限公司独立董事，福建龙净环保股份有限公司独立董事。
李琳	国际注册内部审计师，国际特许管理会计师（CIMA）。曾任上海对外贸易学院讲师、上海对外经贸大学会计学院副教授，现任上海国家会计学院副教授，并任迪马股份独立董事、龙软科技股份有限公司（上市公司）独立董事、浙江动一科技股份有限公司独立董事、苏州众捷汽车零部件股份有限公司独立董事、劲旅环境科技股份有限公司独立董事、西泰克股份有限公司独立董事。
易宗明	曾担任原重庆锅炉总厂厂办主任、重庆迪马工业有限责任公司运营副总、西藏中凯矿业股份有限公司副总、原重庆路上车联科技有限公司大客户经理；现任重庆东银控股集团有限公司总裁助理，并任迪马股份监事会主席。
潘川	曾任重庆海德大酒店大堂副总、市场部经理；迪马股份行政部经理。现任重庆东银控股集团有限公司行政总监，迪马股份监事。
彭文红	自 2006 年起至今一直在公司及控股子公司财务部任职；现任东原地产财务主管，同时兼任重庆骏驰投资发展有限公司执行董事，迪马股份职工监事。
何虎	曾就职于东原房地产开发集团有限公司负责运营管理，成都东原房地产开发有限公司公司负责人及华中区域总经理；现任重庆市迪马实业股份有限公司副总裁，东原房地产开发集团有限公司副总裁。
张爱明	注册会计师，注册内部审计师，高级会计师。曾就职于万科企业股份有限公司，上海长甲置业有限公司，森隆控股集团有限公司财务总监，公司副总裁，董事会秘书；现任公司副总裁，东原房地产开发集团有限公司副总裁。
陈涵	曾就职于通用电气亚太区人力资源经理，万科企业股份有限公司首席人力资源经理，龙湖集团人力资源总监，宝龙地产集团人力资源行政中心副总经理；现任公司副总裁，东原房地产开发集团有限公司副总裁。

刘琦	曾担任亚新科工业技术有限公司（中美合资）事业部总经理，杭州依维柯变速箱有限公司（中意合资）总经理；现任重庆迪马工业有限责任公司总经理，迪马股份副总裁。
王骏	曾就职于普华永道中天会计师事务所审计部、申银万国创新证券投资有限公司投资银行部，曾任重庆市迪马实业股份有限公司证券部总监。现任迪马股份董事会秘书。

其它情况说明

适用 不适用

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

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
黄力进	重庆东银控股集团有限公司	总裁助理	2010年4月	-
易宗明	重庆东银控股集团有限公司	总裁助理	2016年10月	-
潘川	重庆东银控股集团有限公司	行政总监	2017年3月	-
在股东单位任职情况的说明	无			

**2. 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
潘川	新疆东银能源有限责任公司	监事	2020年12月	2023年12月
潘川	安信万邦(海南)企业管理有限公司	董事长、总经理、法定代表人	2021年8月	2024年8月
潘川	上海华泉投资咨询有限公司	执行董事、总经理、法定代表人	2021年12月	2024年12月
潘川	上海华灿投资咨询有限公司	执行董事、总经理、法定代表人	2021年12月	2024年12月
黄力进	江苏农华智慧农业科技股份有限公司	董事	2017年4月	2025年4月
易宗明	西藏中凯矿业股份有限公司	董事	2011年7月	2023年5月
易宗明	重庆东银天润石化仓储有限公司	董事	2013年9月	2022年8月
罗韶颖	重庆宝旭商业管理有限公司	董事	2021年2月	2024年2月
罗韶颖	谊励咨询管理(上海)有限公司	执行董事	2020年6月	2023年6月
罗韶颖	谊信咨询(天津)有限公司	执行董事	2020年4月	2023年4月
罗韶颖	迪盛咨询(天津)有限公司	执行董事	2020年4月	2023年4月
罗韶颖	迪盛投资咨询(深圳)有限公司	执行董事	2021年8月	2024年8月
罗韶颖	谊信投资有限公司	执行董事	2008年4月	
彭文红	重庆骏驰投资发展有限公司	执行董事	2010年5月	2022年5月
何虎	武汉东原瑞欣房地产开发有限公司	执行董事	2019年5月	2022年5月
何虎	武汉迪马智睿实业有限公司	董事	2020年1月	2023年1月
何虎	武汉业锦房地产开发有限公司	董事	2020年7月	2023年7月
何虎	武汉业硕房地产开发有限公司	董事	2020年7月	2023年7月
张爱明	成都益丰天成置业有限公司	董事	2021年12月	2024年12月
张爱明	西安圣林柏睿置业有限公司	董事	2019年3月	2025年3月
张爱明	成都市美崇房地产开发有限公司	董事	2021年11月	2023年11月
张爱明	成都鸿望房地产开发有限公司	董事	2019年1月	2025年1月

张爱明	新津帛锦房地产开发有限公司	董事	2019年5月	2022年5月
张爱明	成都望浦励成房地产开发有限公司	董事	2020年6月	2023年6月
张爱明	成都津同置业有限公司	董事	2020年6月	2023年6月
张爱明	成都睿至天澈置业有限公司	董事	2020年5月	2023年5月
张爱明	成都益丰天澈置业有限公司	董事	2020年5月	2023年5月
张爱明	成都市锦创玺悦商贸有限公司	董事	2021年9月	2024年9月
张爱明	成都德信东毅置业有限公司	董事	2021年6月	2024年6月
陈涵	上海曾萝企业管理咨询有限公司	执行董事	2021年1月	2024年1月
在其他单位任职情况的说明	无			

### (三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司内部董事和高级管理人员的薪酬实行年薪制，年度年薪议案由薪酬委员会报公司董事会批准后实施；公司内部职工代表监事按公司工资标准执行；独立董事津贴由公司董事会审议通过后报股东大会批准的执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	董事按照所在单位的任职岗位确定相应报酬；公司高级管理人员报酬确定的依据为年度经营指标完成情况，在经营业绩和绩效考核的基础上核定上年度绩效年薪及本年度基本月薪基数；监事按照任职岗位确定相应的报酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	通过绩效考核所得成绩，薪酬实际支付到位。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	公司实际支付的薪酬总额为 4,345.38 万元。

### (四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
何虎	副总裁	聘任	新聘任高级管理人员
张爱明	副总裁	聘任	新聘任高级管理人员
陈涵	副总裁	聘任	新聘任高级管理人员

### (五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

### (六) 其他

□适用 √不适用

### 五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第七届董事会第二十二次会议	2021年3月10日	审议并通过《2020年度总经理工作报告》、《2020年度董事会工作报告》、《2020年度财务决算报告》、《2020年年度利润分配预案》、《2020年年度

		报告及其摘要》、《2020 年度内部控制自我评价报告》、《2020 年社会责任报告》、《关于公司 2020 年度董事、监事及高管薪酬的议案》、《关于调整独立董事津贴金额及发放方式的议案》、《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 2021 年公司及控股子公司申请融资额度的议案》、《关于融资额度内授权公司及控股子公司资产为自身融资作抵押及质押的议案》、《关于 2021 年公司及控股子公司预计担保额度的议案》、《关于公司为联营企业提供担保额度的议案》、《关于 2021 年度日常关联交易预计的议案》、《关于公司向控股及参股公司拆借资金的议案》、《关于拟注销 2019 年部分已获授但尚未获准行权股票期权的议案》、《关于拟回购注销 2020 年部分已获授未解锁限制性股票的议案》、《关于公司共同成长计划第三期满足提取标准的议案》、《关于修改〈房地产项目跟投管理办法〉的议案》、《关于聘请公司高级管理人员的议案》、《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》、《关于减少公司注册资本暨修改〈章程〉的议案》、《关于召开 2020 年年度股东大会的议案》
第七届董事会第二十三次会议	2021 年 4 月 23 日	审议并通过《关于拟注销 2019 年部分已获授但尚未获准行权股票期权的议案》、《关于公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划第二个行权期/解除限售期满足行权/解锁条件的议案》、《关于新增日常关联交易预计的议案》
第七届董事会第二十四次会议	2021 年 4 月 29 日	审议并通过《2021 年一季度报告》、《关于会计政策变更的议案》、《关于公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划第一个行权期满未行权股票期权注销的议案》
第七届董事会第二十五次会议	2021 年 5 月 18 日	审议并通过《关于公司为联营企业提供担保额度的议案》、《关于召开 2021 年第一次临时股东大会的议案》
第七届董事会第二十六次会议	2021 年 6 月 9 日	审议并通过《关于调整 2020 年限制性股票回购价格的议案》、《关于拟回购注销部分已获授尚未解锁 2020 年限制性股票的议案》、《关于终止 2019 年股票期权行权并注销已获准行权但尚未行权股票期权的议案》、《关于注销子公司重庆东原致元商业管理有限公司的议案》、《关于减少公司注册资本暨修改〈章程〉的议案》、《关于召开 2021 年第二次临时股东大会的议案》
第七届董事会第二十七次会议	2021 年 6 月 30 日	审议并通过《关于修改〈债务融资工具信息披露事务管理制度〉的议案》、《关于修改〈信息披露管理制度〉的议案》、《关于修改〈房地产项目跟投管理办法〉的议案》、《关于召开 2021 年第三次临时股东大会的议案》
第七届董事会第二十八次会议	2021 年 8 月 27 日	审议并通过《2021 年半年度报告》、《关于注销子公司的议案》、《关于拟回购注销部分已获授尚未解锁 2020 年限制性股票的议案》
第七届董事会第二十九次会议	2021 年 9 月 10 日	审议并通过《关于拟回购注销部分已获授尚未解锁 2020 年限制性股票的议案》、《关于公司 2020 年限制性股票激励计划第一个解除限售期满满足解锁条件的议案》、《关于注销子公司的议案》
第七届董事会第三十次会议	2021 年 10 月 29 日	审议并通过《2021 年三季度报告》、《关于公司为联营企业提供担保额度的议案》、《关于拟回购注销部分已获授尚未解锁 2020 年限制性股票的议案》、《关于召开 2021 年第四次临时股东大会的议案》
第七届董事会第三十一次会议	2021 年 12 月 13 日	审议并通过《关于公司为联营企业提供担保额度的议案》、《关于拟回购注销部分已获授尚未解锁 2020 年限制性股票的议案》、《关于购买董监高责任险的议案》、《关于注销子公司的议案》、《关于召开 2021 年第五次临时股东大会的议案》

## 六、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立	参加董事会情况	参加股东大会情况
------	------	---------	----------

	董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
罗韶颖	否	10	4	6	0	0	否	6
杨永席	否	10	4	6	0	0	否	6
易琳	否	10	4	6	0	0	否	6
黄力进	否	10	1	9	0	0	否	6
张忠继	是	10	1	9	0	0	否	6
吴世农	是	10	1	9	0	0	否	6
李琳	是	10	1	9	0	0	否	6

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	4

## (二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

## (三) 其他

适用 不适用

## 七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

### (1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	罗韶颖、吴世农、李琳
提名委员会	罗韶颖、张忠继、易琳
薪酬与考核委员会	罗韶颖、吴世农、李琳
战略委员会	罗韶颖、张忠继、杨永席

### (2). 报告期内审计委员会召开六次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021-2-7	主要审议《审计人员关于独立性的议案》、《本次审计计划的审计范围和时间安排》、《2020 年报审计重大事项汇总》	审议并通过上述议案	与会计师进行沟通及交流，收集并询问相关信息及部分数据，督促审计工作进展等。
2021-3-9	主要审议《关于 2020 年审计结果汇报》、《2020 年报审计重大事项进展情况汇总》	审议并通过上述议案	与会计师进行沟通及交流，收集并询问相关信息及部分数据，督促审计工作进展等。
2021-3-10	主要审议《关于聘请会计师事务所的议案》、《2020 年度财务决算报告》、《2020 年年度利润分配预案》、《2020 年年度报告》及其摘	审议并通过上述议案，同意提交公司董事会审议	与管理层沟通及交流，获取相关信息，强调稳定经营与风险控制

	要、《关于 2021 年度日常关联交易预计的议案》、《2020 年度内部控制自我评价报告》、《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》		
2021-4-29	主要审议《2021 年一季度报告》、《关于会计政策变更的议案》	审议并通过上述议案，同意提交公司董事会审议	与管理层沟通及交流，获取相关信息，强调稳定经营与风险控制
2021-8-27	主要审议《2021 年半年度报告》	审议并通过上述议案，同意提交公司董事会审议	与管理层沟通及交流，获取相关信息，强调稳定经营与风险控制
2021-10-29	主要审议《2021 年三季度报告》	审议并通过上述议案，同意提交公司董事会审议	与管理层沟通及交流，获取相关信息，强调稳定经营与风险控制

### 1. 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

#### (3). 报告期内战略委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021-3-10	主要审议《2021 年公司发展战略及经营计划的议案》	审议并通过上述议案，同意提交公司董事会审议	关注公司战略发展，给出专业建议

#### (4). 报告期内提名委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021-3-10	主要审议《关于聘请公司高级管理人员的议案》	审议并通过上述议案，同意提交公司董事会审议	了解提名人员信息并核实任职资格

#### (5). 报告期内薪酬与考核委员会召开 3 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021-3-10	主要审议《关于公司 2020 年度董事、监事及高管薪酬的议案》、《关于调整独立董事津贴金额及发放方式的议案》、《关于公司共同成长计划第三期资金提取的议案》	审议并通过上述议案，同意提交公司董事会审议	了解市场整体情况，并结合公司经营业务，给出专业建议
2021-4-23	主要审议《关于公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划第二个行权期/解除限售期满足行权/解锁条件的议案》	审议并通过上述议案，同意提交公司董事会审议	收集并核实相关股权激励行权条件
2021-9-10	主要审议《关于公司 2020 年限制性股票激励计划第一个解除限售期满足解锁条件的议案》	审议并通过上述议案，同意提交公司董事会审议	收集并核实相关股权激励行权条件

#### (6). 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

## 八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	210
主要子公司在职员工的数量	8,094
在职员工的数量合计	8,304
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	117
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	1,295
销售人员	1,190
技术人员	671
财务人员	374
行政人员	369
研发运营人员	1,107
物业人员	3,298
合计	8,304
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士研究生及以上	389
本科	2,507
大专	2,349
专科以下	3,059
合计	8,304

### (二) 薪酬政策

适用 不适用

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

原则：

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

### (三) 培训计划

适用 不适用

公司从推动业务、建设梯队和提升组织能力等角度开展年度培训工作，所有培训与人才发展工作围绕提升年度关键计划达成率和关键人才梯队储备率等目标进行设计和实施，建立能够促进业务盈利、与组织发展相平衡、员工持续成长的人才培养体系。

培训目标：

1、人才发展项目培训：通过东成西就工匠营、东学西练达人营、东跃西进攀登营、东知西见 4S 发展中心、东知西觉超人营、东张西望研修营，对管理人员、核心骨干及高层管理进行角色转型、管理升级；创新驱动、拓展视野；跨界学习，超越自我。

2、人员融入培训：通过东融西合护航计划，东渡西越护航计划等，帮助新进高层管理和经营管理等外部新鲜血液融入公司，取得成功，促进组织进化。

3、文化项目建设：基于公司“三原色”文化，开展企业文化月、关爱文化月、学习文化月等专题类文化宣传活动，开展东原奇葩说、心路之旅等大型文化活动，提升员工对于文化的感知，助力团队和文化融合。

4、业务项目培训：针对各职能、业务部门组织“南琢北炼”专业培训，提升专业技能。开设“南琢北炼-先锋营”、“南琢北炼-HR 学堂”、“南琢北炼-财务学堂”、“原力学院-运营、工程、成本、研发培训”、营销“铸力营”和“聚力营”等。

5、针对工业员工成长体系培训：通过员工培训，提升员工技能，通过企业内部技能培训、岗位轮岗等措施，力争把每一位员工培养成一专多能的综合性人才，增强员工市场就业竞争力。通过补足重点岗位的专业能力，打造一支具有竞争力的员工队伍，系统性提升组织效率与组织活力。

#### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

### 十、利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

根据中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》、《上海证券交易所上市公司现金分红指引》的要求，公司于 2014 年 3 月 10 日召开第五届董事会第十五次会议审议通过《关于修改〈公司章程〉的议案》，同意对《章程》中的分红政策进行补充，其中拟定差异化的利润分配方案：（一）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；（二）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；（三）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

2020 年度分配预案根据公司未来发展和股东回报的现状，并结合公司现金流量情况，以分红实施股权登记日总股本为基数即 2,557,686,284 股为基数，向全体股东按每股派送现金红利 0.08 元（含税）进行分配，共分配利润 204,614,902.72 元。

公司独立董事对 2020 年度利润分配预案发表独立意见，公司历年均严格按照相关法律法规要求制定利润分配政策，同时结合公司未来发展、股东回报的现状以及公司现金流量情况对全体股东进行分红。本次利润分配预案是在公司盈利情况、现金流状态、市场行业现状及发展所需资金需求等各种因素下综合作出，有利于公司未来发展，且充分考虑到投资者的最大利益。公司将采取网络投票及分段统计等方式征求股东的意见，维护中小股东的合法权益，不存在损害中小股东利益的情形。

上述利润分配预案提交公司 2020 年度股东大会审议通过并采用网络投票及分段统计方式表决通过。分配方案已于 2021 年 5 月实施完毕，具体详见 2021 年 5 月 27 日发布的《2020 年年度权益分派实施公告》（临 2021-048 号）。该利润分配方案严格执行公司每年以现金方式分配的利润应不少于当年实现的可供分配利润的 10%，且任意连续三年以现金方式累计分配的利润原则上应不少于该三年实现的年均可分配利润的 30% 的要求，比例清晰明确，相关决策程序合法合规。

经立信会计师事务所审计，公司母公司 2021 年度实现的净利润 265,313,347.52 元，根据公司章程规定，提取 10% 的法定盈余公积金计 26,531,334.75 元。加上年初未分配利润 1,041,943,805.38 元，减 2020 年度利润已分配的 204,614,902.72 元，本次可供分配的利润为 1,076,110,915.43 元。

综合考虑目前行业环境、市场现状及未来发展趋势，结合公司发展现状、债务情况及资金安排，为提高公司财务的稳健性和抗风险能力，实现公司持续、稳定、健康的战略发展，更好地维护全体股东的长远利益，公司 2021 年度拟不进行利润分配和资本公积转增股本，为公司 2022 年持续经营和稳定发展留存有力的资金保障。

## (二) 现金分红政策的专项说明

适用  不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

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

适用  不适用

## 十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
关于股权激励限制性股票回购注销实施公告	详见 2021 年 2 月 5 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
关于拟注销 2019 年部分已获授但尚未获准行权股票期权的公告	详见 2021 年 3 月 12 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
关于拟回购注销 2020 年部分已获授未解锁限制性股票的公告	详见 2021 年 3 月 12 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
关于部分已获授但尚未获准行权股票期权注销完成的公告	详见 2021 年 3 月 27 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
关于拟注销 2019 年部分已获授但尚未获准行权股票期权的公告	详见 2021 年 4 月 24 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
关于公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划第二个行权期/解除限售期满足行权/解锁条件的公告	详见 2021 年 4 月 24 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
关于股权激励限制性股票回购注销实施公告	详见 2021 年 5 月 6 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
2019 年股票期权与限制性股票激励计划第二个解除限售期限限制性股票解锁暨上市的公告	详见 2021 年 5 月 11 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
关于公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划第一个行权期满未行权股票期权注销完成的公告	详见 2021 年 5 月 20 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
关于调整 2020 年限制性股票回购价格的公告	详见 2021 年 6 月 10 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
关于拟回购注销部分已获授尚未解锁 2020 年限制性股票的公告	详见 2021 年 6 月 10 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
关于终止 2019 年股票期权行权并注销已获准行权但尚未行权股票期权的公告	详见 2021 年 6 月 10 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
关于共同成长计划第三期实施的进展公告	详见 2021 年 6 月 19 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
关于共同成长计划第三期实施的进展公告	详见 2021 年 7 月 1 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。

关于终止 2019 年股票期权行权并注销已获准行权但尚未行权股票期权实施完成的公告	详见 2021 年 7 月 8 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
关于共同成长计划第三期实施的进展公告	详见 2021 年 7 月 31 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
关于股权激励限制性股票回购注销实施公告	详见 2021 年 8 月 2 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
关于拟回购注销部分已获授尚未解锁 2020 年限制性股票的公告	详见 2021 年 8 月 28 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
关于共同成长计划第三期实施的进展公告	详见 2021 年 9 月 1 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
关于拟回购注销部分已获授尚未解锁 2020 年限制性股票的公告	详见 2021 年 9 月 11 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
关于公司 2020 年限制性股票激励计划第一个解除限售期满足解锁条件的公告	详见 2021 年 9 月 11 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
2020 年限制性股票激励计划第一个解除限售期限制性股票解锁暨上市的公告	详见 2021 年 9 月 15 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
关于共同成长计划第三期实施的进展公告	详见 2021 年 10 月 8 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
关于股权激励限制性股票回购注销实施公告	详见 2021 年 10 月 19 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
关于拟回购注销部分已获授尚未解锁 2020 年限制性股票的公告	详见 2021 年 10 月 30 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
关于共同成长计划第三期实施的进展公告	详见 2021 年 10 月 30 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
关于股权激励限制性股票回购注销实施公告	详见 2021 年 11 月 4 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
关于共同成长计划第三期实施完成的公告	详见 2021 年 11 月 20 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
关于拟回购注销部分已获授尚未解锁 2020 年限制性股票的公告	详见 2021 年 12 月 14 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
关于股权激励限制性股票回购注销实施公告	详见 2021 年 12 月 21 日年披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用**(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**适用 不适用**(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**适用 不适用

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

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会及监事会同意公司共同成长计划第三期的资金提取议案，对 2019 年股票期权与限制性股票第二个行权期/解除限售期满足行权/解锁条件进行了审核并同意符合条件的高级管理人员进行行权/解除禁售；对 2020 年限制性股票激励计划第一个解除限售期满足解锁条件进行了审核，并同意符合条件的高级管理人员解除禁售。

**十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况**适用 不适用

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

公司已经建立一套比较完整且运行有效的内部控制制度体系，从公司层面到各业务流程层面均建立了系统的内部控制及必要的内部监督机制。2021 年，根据控制环境、风险评估、控制活动、信息与沟通和内部监督五个要素，优化公司内控框架及运作机制，持续组织各业务单位对内控设计及执行情况进行系统的全面自我评价，建立融合内控的管理模式，开展内控建设，提升内控管理水平。针对缺陷产生的根本原因制定方案，实现风险实质性消除或降低，避免内控缺陷重复发生，为公司经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实、完整提供了合理保障。

2021 年，基于公司总部层面建立了专门的内控系统，对总部各职能、各业务板块旗下子公司在制度执行率、整改完成率及制度覆盖率等层面进行风险识别与监控，并持续完善公司内控制

度管理体系，通过职责分解、业务流分解方式，将各业务单位制度流程体系进行持续优化，并开展相应的培训宣贯、内控检查工作，通过对制度流程进行循环优化，持续监控风险管理体系的健全性、合理性和有效性，提升风险控制和防范能力。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

### 十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

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

### 十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请了立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2021 年内部控制实施情况进行审计，并出具了《内部控制审计报告》，全文于 2022 年 4 月 28 日刊登在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

### 十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

关于中国证监会发布公告【2020】69 号及重庆证监局发布的《关于做好上市公司治理专项行动工作的通知》，公司在 2021 年 4 月 30 日前完成了公司治理自查专项工作。公司治理专项自查暂无重大整改情况。

### 十六、 其他

适用 不适用

## 第五节 环境与社会 responsibility

### 一、环境信息情况

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

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

**(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息**√适用 不适用

公司在绿色建筑的全生命周期管理方面具有丰富经验。为给用户提供最舒适健康、贴近自然、高效便捷的社区环境，公司正努力将绿色理念全方位导入到旗下各地产开发项目中。

**(四) 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

报告期内，东原地产对智建、绿建工艺进行了全方位优化，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，塑钢型材生产加工全流程都采用钙锌无铅环保工艺；涂料木作类材料选择严控环保指标及落地；定制类系统窗全面采用高节能指标参数定制等。

迪马工业，工厂日常做好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，2021 年度实现对柴油、电力等能源的节约，VOC 治理项目已于 2021 年 12 月完成现场验收，通过专家评审，进入试运行阶段；同时工厂还推进了烤漆房密封改善、车间天灯照明分区管理等一系列措施来实现节能减排。

东原仁知也积极减少排放、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，来构建低碳绿色社区。

**二、社会责任工作情况**√适用 不适用

详见公司第七届董事会第三十三次会议审议通过的《公司 2021 年社会责任报告》，该报告于 2022 年 4 月 28 日刊登在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

**三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况**√适用 不适用

2021 年公司持续利用专业领域优势所长投入乡村振兴大计。

报告期内“薪火·暖冬”回访鸡鸣乡，为城口县鸡鸣乡再次带来了 10 万元的奖助学金，以及图书和教学物资。迄今，暖冬向鸡鸣乡捐赠的奖助学金已经累计达到 30 万元，基本覆盖了全校学生。

报告期内“薪火·暖冬”在同济大学派驻帮扶组的引荐下，也首次走出重庆，向云南省云龙县白石中学展开公益捐赠，为校内师生们送去教学必需的物资设备，为他们创造更好的教学体验和学习环境。

坚持三年的“恩福橘”公益行动，由迪马公益基金会联合原·聚场、顺丰中国、桃花山村农业公司、重庆工商大学志愿者服务队，通过线上开店、云端直播等方式，带入 2 万多各界爱心人士关注，最终帮助恩福老人的果园销售 11.7 万斤柑橘，销售额达 53 万元，创下项目帮扶记录。

## 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	是否有履行期限	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、	2014年4月17日之后	否	是	无	无

			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。					
与重大资产重组相关的承诺	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	2014年4月17日之后	否	是	无	无

			公司与上市公司进行关联交易均将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，保证交易公平、公允，维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及证券交易所的有关要求和上市公司章程的相关规定，履行相应的审议程序并及时予以披露。					
与重大资产重组相关的承诺	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	无	无
与重大资产重组相关的承诺	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	2014年4月17日之后	否	是	无	无

			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。					
与重大资产重组相关的承诺	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	2014年4月17日之后	否	是	无	无

		<p>产被承诺人及控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业占用的情形。3、保证上市公司的住所独立于承诺人。（三）保证上市公司的财务独立 1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。2、保证上市公司独立在银行开户，不与承诺人及控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业共用银行账户。3、保证上市公司的财务人员不在承诺人之全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业兼职。4、保证上市公司依法独立纳税。5、保证上市公司能够独立作出财务决策，承诺人不干预上市公司的资金使用。（四）保证上市公司机构独立 1、保证上市公司建立健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。（五）保证上市公司业务独立 1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。2、保证承诺人除通过行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预。3、保证承诺人之全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业避免从事与上市公司具有实质性竞争的业务。4、保证尽量减少承诺人</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

			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。					
与重大资产重组相关的承诺	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。</p> <p>（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</p>	2014年4月17日之后	否	是	无	无

		<p>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</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

			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。					
与股权激励相关的承诺	其他	公司	不为激励对象根据《2020 年限制性股票激励计划》获取有关股票期权的行权或获取限制性股票提供贷款以及其他任何形式的财务资助，包括为其贷款提供担保。	2020 年 9 月 10 日至 2022 年 9 月 9 日	是	是	无	无
与股权激励相关的承诺	其他	激励对象	若公司因信息披露文件中有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致不符合授予权益或行使权益安排的，激励对象自相关信息披露文件被确认存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏后，将根据《2020 年限制性股票激励计划》所获得的全部利益返还公司。	2020 年 9 月 10 日至 2022 年 9 月 9 日	是	是	无	无

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到  未达到  不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用  不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

#### 四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

#### 五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

##### (一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

1、公司于2021年4月29日召开第七届董事会第二十四次会议、第七届监事会第十八次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》，同意公司根据财政部会计准则的颁布及修订，执行新租赁准则。

执行新租赁准则，本期期初资产负债表相关项目影响如下：

受影响的报表项目	对2021年1月1日余额的影响金额	
	合并	母公司
使用权资产	78,416,922.91	-
租赁负债	57,054,529.93	-
一年到期的非流动负债	21,362,392.98	-
留存收益	-	-

2、财政部实施问答明确，企业在商品或服务的控制权转移给客户之前、为了履行客户合同而发生的运输活动不构成单项履约义务，应当在确认商品或服务收入时结转计入“主营业务成本”或“其他业务成本”科目，并在利润表“营业成本”项目中列示。

受影响的利润表项目	对2020年度发生额的影响金额	
	合并	母公司
营业成本	8,007,261.48	-
销售费用	-8,007,261.48	-

##### 3、执行《关于调整〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉适用范围的通知》

财政部于2020年6月19日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10号），对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

财政部于2021年5月26日发布了《关于调整〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉适用范围的通知》（财会〔2021〕9号），自2021年5月26日起施行，将《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围由“减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额”调整为“减让仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额”，其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对

2021 年 1 月 1 日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。

#### 4、执行《企业会计准则解释第 15 号》关于资金集中管理相关列报

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”），“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行，可比期间的财务报表数据相应调整。

解释第 15 号就企业通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理涉及的余额应如何在资产负债表中进行列报与披露作出了明确规定。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

#### （二）公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

#### （三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

#### （四）其他说明

适用 不适用

### 六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

现聘任	
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	208
境内会计师事务所审计年限	10
境外会计师事务所名称	
境外会计师事务所报酬	
境外会计师事务所审计年限	

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

#### 聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司第七届董事会第二十二次会议及 2020 年年度股东大会审议通过《关于聘请会计师事务所的议案》，聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2021 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

## 七、面临退市风险的情况

### (一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

### (二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

### (三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 八、破产重整相关事项

适用 不适用

## 九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

## 十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 十二、重大关联交易

### (一)与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

日常关联交易额度审批：

2021 年 3 月，公司召开的第七届董事会第二十二次会议及 2021 年 4 月召开的 2020 年年度股东大会审议通过《关于 2021 年度日常关联交易预计的议案》（内容详见《关于 2021 年度日常关联交易预计的公告》临 2021-14 号）。

2021 年 4 月，公司召开的第七届董事会第二十三次会议审议通过《关于新增日常关联交易预计的议案》（内容详见《关于新增日常关联交易预计的公告》临 2021-033 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：向关联人提供劳务合计 546.01 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。向关联人提供劳务实际发生金额与其预计金额基本持平，未达到披露要求。

#### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**适用 不适用**3、临时公告未披露的事项**适用 不适用**4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**适用 不适用**(三)共同对外投资的重大关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**适用 不适用**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**适用 不适用**3、临时公告未披露的事项**适用 不适用**(四)关联债权债务往来****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**适用 不适用**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**适用 不适用

公司第七届董事会第二十二次会议及 2020 年度股东大会审议通过《关于公司向控股及参股公司拆借资金的议案》，同意向参股公司拆借资金滚动累计不超过 100 亿元。截止到报告期末，本公司应收合营及联营企业期末余额为 19.79 亿元。

**3、临时公告未披露的事项**适用 不适用**(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务**适用 不适用**(六)其他**适用 不适用

本公司 2015 年第三次临时股东大会会议审议通过了《房地产项目跟投管理办法》及《关于公司关键管理人员参与房地产项目跟投暨关联交易预计的议案》。预计关联交易内容为：符合《房地产项目跟投管理办法》的公司非独立董事（董事长、副董事长不参与跟投）、职工监事及高级管理人员拟跟投符合《房地产项目跟投管理办法》的房地产项目，在各项目开发周期内，上述关联人通过有限合伙企业的方式跟投总额合计不超过 5,000 万元。经公司第六届董事会第十三

次会议审议通过《关于公司关键管理人员参与房地产项目跟投暨关联交易增加预计的议案》，上述关联人通过有限合伙企业的方式跟投总额预计增加 10,000 万元, 预计额度由原跟投总额预计不超过 5,000 万元增加至不超过 15,000 万元。经公司第六届董事会第二十八次会议及 2018 年第二次临时股东大会审议通过《关于修改〈房地产项目跟投管理办法〉的议案》。经公司第七届董事会二十二次会议及 2020 年年度股东大会审议通过《关于修改〈房地产项目跟投管理办法〉的议案》及《关于公司关键管理人员参与房地产项目跟投暨关联交易增加预计的议案》。根据上述通过议案显示, 鉴于公司高级管理人员的增加, 在各项目开发周期内滚动累计, 上述关联人通过有限合伙企业的方式跟投总额预计增加 15,000 万元, 预计额度由原跟投总额预计不超过 15,000 万元增加至不超过 30,000 万元。经公司第七届董事会二十七次会议及 2021 年第三次临时股东大会审议通过《关于修改〈房地产项目跟投管理办法〉的议案》。本公司跟投员工通过投资有限合伙企业的方式投资项目公司股权。

截止报告期末, 用于员工跟投的公司包括: 海市睿升毅丰房地产信息咨询合伙企业(有限合伙)、珠海市励川房地产信息咨询合伙企业(有限合伙)、珠海市乐睿房地产信息咨询合伙企业(有限合伙)、珠海市集远房地产信息咨询合伙企业(有限合伙)、珠海市东麓房地产信息咨询合伙企业(有限合伙)、重庆毅安励升企业管理合伙企业(有限合伙)、重庆思克凡企业管理合伙企业(有限合伙)、重庆盛益辉企业管理合伙企业(有限合伙)、重庆睿众毅丰企业管理合伙企业(有限合伙)、重庆宝赢腾晟企业管理合伙企业(有限合伙)、天津原启丰华企业管理合伙企业(有限合伙)、天津原成卓智企业管理合伙企业(有限合伙)、天津宁盛益辉企业管理合伙企业(有限合伙)、天津乐睿房地产信息咨询合伙企业(有限合伙)、天津东毅安企业管理合伙企业(有限合伙)、天津东津企业管理合伙企业(有限合伙)、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)、上海贝安企业管理合伙企业(有限合伙)等, 跟投中项目 35 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 8,994.25 万元。

### 十三、重大合同及其履行情况

#### (一) 托管、承包、租赁事项

##### 1、 托管情况

适用 不适用

##### 2、 承包情况

适用 不适用

##### 3、 租赁情况

适用 不适用

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
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	20,000.00	2021-1-11	2021-1-28	2021-12-20	连带责任担保	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	40,000.00	2021-1-11	2021-1-28	2024-1-17	连带责任担保	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	17,786.00	2020-5-21	2020-5-22	2021-12-21	连带责任担保	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	成都望浦励成房地产开发有限公司	14,014.00	2020-5-21	2020-5-22	2023-5-17	连带责任担保	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	成都益丰天澈置业有限公司	12,750.00	2020-6-23	2020-6-15	2021-12-11	连带责任担保	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	15,000.00	2020-12-29	2021-3-9	2021-12-14	连带责任担保	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	16,000.00	2020-12-29	2021-3-9	2023-11-8	连带责任担保	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	崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	20,533.30	2020-3-19	2020-3-24	2021-11-12	连带责任担保	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	绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	18,000.00	2019-11-30	2019-12-11	2021-12-24	连带责任担保	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	绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	12,000.00	2019-11-30	2019-12-11	2022-11-30	连带责任担保	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	新津帛锦房地产开发有限公司	32,600.00	2020-1-9	2020-1-10	2021-12-29	连带责任担保	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	新津帛锦房地产开发有限公司	16,000.00	2020-1-9	2020-1-10	2023-1-8	连带责任担保	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	-	2020-1-9	2020-1-10	2023-1-8	连带责任担保	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	杭州滨原房地产开发有限公司	9,970.00	2019-12-16	2019-12-19	2021-3-26	连带责任担保	无	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	杭州励东房地产开发有限公司	10,000.00	2020-4-7	2020-4-27	2021-4-9	连带责任担保	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	杭州临盛置业有限公司	5,000.00	2019-11-11	2019-11-12	2021-10-9	连带责任担保	无	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	杭州南光置业有限公司	24,500.00	2020-11-12	2020-12-10	2021-11-8	连带责任担保	无	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	杭州南光置业有限公司	29,400.00	2020-11-12	2021-1-1	2023-11-11	连带责任担保	无	否	否	-	否	是	联营公司
杭州东原长天科技有限公司	控股子公司	杭州南光置业有限公司	-	2020-11-12	2021-1-1	2023-11-11	连带责任担保	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	河南荣田房地产开发有限公司	4,810.00	2020-12-3	2020-12-18	2021-10-28	连带责任担保	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	56,790.00	2020-12-3	2020-12-18	2023-6-14	连带责任担保	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	南京骏原房地产开发有限公司	18,600.00	2019-8-19	2019-8-27	2021-12-17	连带责任担保	无	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	55,000.00	2019-8-19	2019-8-29	2022-8-19	连带责任担保	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	南京瑞熙房地产开发有限公司	34,650.00	2020-1-14	2020-1-23	2021-12-31	连带责任担保	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	南京瑞熙房地产开发有限公司	18,150.00	2020-1-14	2020-1-23	2023-1-13	连带责任担保	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	苏州滨原房地产开发有限公司	24,900.00	2020-6-19	2020-6-24	2021-12-29	连带责任担保	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	苏州东利房地产开发有限公司	69,000.00	2020-6-28	2020-7-8	2021-7-8	连带责任担保	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	苏州东利房地产开发有限公司	28,203.00	2021-8-25	2021-8-30	2024-7-26	连带责任担保	无	否	否	-	否	是	联营公司
苏州茂方企业管理咨询有限公司	控股子公司	苏州东利房地产开发有限公司	-	2021-8-25	2021-8-30	2024-7-26	连带责任担保	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	太仓永庆置业有限公司	15,109.50	2021-5-21	2021-5-21	2021-11-19	连带责任担保	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	太仓永庆置业有限公司	5,412.00	2021-12-2	2021-12-10	2022-6-10	连带责任担保	无	否	否	-	否	是	联营公司
上海东悦实业有限公司	全资子公司	太仓永庆置业有限公司	-	2021-12-2	2021-12-10	2022-6-10	连带责任担保	注2	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	武汉业锦房地产开发有限公司	4,950.00	2020-10-23	2020-11-6	2021-10-8	连带责任担保	无	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	武汉业锦房地产开发有限公司	14,850.00	2020-10-23	2020-11-6	2023-10-14	连带责任担保	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	武汉业硕房地产开发有限公司	7,599.90	2020-12-18	2020-12-30	2021-11-29	连带责任担保	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	武汉业硕房地产开发有限公司	8,900.10	2020-12-18	2020-12-30	2023-12-27	连带责任担保	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	-	2020-12-18	2020-12-30	2023-12-27	连带责任担保	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	西安世元申川置业有限公司	26,750.00	2019-5-20	2019-5-24	2021-9-2	连带责任担保	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	重庆东博智合房地产开发有限公司	9,600.00	2020-1-16	2020-1-20	2022-1-15	连带责任担保	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	重庆东博智合房地产开发有限公司	22,400.00	2020-1-16	2020-1-20	2022-7-18	连带责任担保	无	否	否	-	否	是	联营公司
重庆同原房地产开发有限公司	全资子公司	重庆东博智合房地产开发有限公司	-	2020-1-16	2020-1-20	2022-7-18	连带责任担保	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	重庆东垠源房地产开发有限公司	24,100.00	2020-12-24	2020-12-28	2021-6-8	连带责任担保	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	2,495.00	2021-1-26	2021-1-26	2021-9-2	连带责任担保	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	10,479.00	2021-1-26	2021-1-26	2024-1-25	连带责任担保	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	重庆励东融合房地产开发有限公司	4,200.00	2020-1-16	2020-1-20	2021-2-18	连带责任担保	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	重庆励东融合房地产开发有限公司	9,800.00	2020-1-16	2020-1-20	2022-7-18	连带责任担保	无	否	否	-	否	是	联营公司
重庆同原房地产开发有限公司	全资子公司	重庆励东融合房地产开发有限公司	-	2020-1-16	2020-1-20	2022-7-18	连带责任担保	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	10,290.00	2020-7-23	2020-10-22	2021-10-20	连带责任担保	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	重庆融创东励房地产开发有限公司	21,560.00	2020-7-23	2020-7-28	2023-7-28	连带责任担保	无	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	-	2020-7-23	2020-7-28	2023-7-28	连带责任担保	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	90,000.00	2021-6-30	2021-6-30	2024-6-29	连带责任担保	无	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	-	2021-6-30	2021-6-30	2024-6-29	连带责任担保	注1	否	否	-	否	是	联营公司
成都东原房地产开发有限公司	全资子公司	新津帛锦房地产开发有限公司	883.20	2020-10-9	2020-10-9	2021-10-8	连带责任担保	无	是	否	-	否	是	联营公司
成都东原房地产开发有限公司	全资子公司	新津帛锦房地产开发有限公司	2,385.22	2021-9-29	2021-9-29	2022-12-26	连带责任担保	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）														915,420.22
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）														471,343.32
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计														2,983,197.76

报告期末对子公司担保余额合计 (B)	1,721,266.48
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	2,192,609.8
担保总额占公司净资产的比例 (%)	125.96
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)	1,712,759.12
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	1,322,244.99
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	3,035,004.11
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

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

## 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

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	159,860,000	6.24				-101,580,000	-101,580,000	58,280,000	2.29
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	159,860,000	6.24				-101,580,000	-101,580,000	58,280,000	2.29
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股	159,860,000	6.24				-101,580,000	-101,580,000	58,280,000	2.29
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	2,402,376,284	93.76				89,130,000	89,130,000	2,491,506,284	97.71
1、人民币普通股	2,402,376,284	93.76				89,130,000	89,130,000	2,491,506,284	97.71
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	2,562,236,284	100	0	0	0	-12,450,000	-12,450,000	2,549,786,284	100

## 2、股份变动情况说明

√适用 □不适用

变动情况说明	披露索引
2020 年 12 月 7 日，公司第七届董事会第二十次会议及第七届监事会第十五次会议审议通过《关于拟回购注销部分已获授尚未解锁 2019 年限制性股票的议案》，因激励对象离职原因同意回购其已获授尚未解锁的 90 万股限制性股票，并办理回购注销手续；审议通过《关于拟回购注销部分已获授尚未解锁 2020 年限制性股票的议案》，因激励对象离职原因同意回购其已获授未解锁的 30 万股限制性股票，并办理回购注销手续。以上合计 120 万股限制性股票回购注销手续在 2021 年 2 月 9 日完成注销手续。	具体内容详见公司 2020 年 12 月 8 日刊登的《关于拟回购注销部分已获授尚未解锁 2019 年限制性股票的公告》（临 2020-096 号）、《关于拟回购注销部分已获授尚未解锁 2020 年限制性股票的公告》（临 2020-097 号）；2021 年 2 月 5 日刊登的《关于股权激励限制性股票回购注销实施公告》（临 2021-004 号）。
2021 年 3 月 10 日，公司第七届董事会第二十二次会议及第七届监事会第十六次会议审议通过《关于拟回购注销 2020 年部分已获授未解锁限制性股票的议案》，因激励对象离职原因同意公司回购其已获授未解锁的合计 335 万股限制性股票，并办理回购注销手续。以上回购注销手续于 2021 年 5 月 10 日办理完成。	具体详见 2021 年 3 月 12 日刊登的《关于拟回购注销 2020 年部分已获授未解锁限制性股票的公告》（临 2021-016 号），2021 年 5 月 6 日刊登的《关于股权激励限制性股票回购注销实施公告》（临 2021-038 号）
2021 年 4 月 23 日，公司第七届董事会第二十三次会议及第七届监事会第十七次会议审议通过了《关于公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划第二个行权期/解除限售期满足行权/解锁条件的议案》，鉴于 2019 年股票期权与限制性股票激励计划第二个行权期/解除限售期的行权/解锁条件已达成，同意对激励对象合计持有的 3,020 万股限制性股票解除限售。上述解锁股票上市流通时间为 2021 年 5 月 17 日。	具体详见 2021 年 4 月 24 日刊登的《关于公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划第二个行权期/解除限售期满足行权/解锁条件的公告》（临 2021-032 号），2021 年 5 月 11 日刊登的《2019 年股票期权与限制性股票激励计划第二个解除限售期限制性股票解锁暨上市的公告》（临 2021-042 号）
2021 年 6 月 9 日，公司第七届董事会第二十六次会议及第七届监事会第十九次会议审议通过《关于拟回购注销部分已获授尚未解锁 2020 年限制性股票的议案》，因激励对象离职原因同意公司回购其已获授未解锁的合计 560 万股限制性股票，并办理回购注销手续。以上回购注销手续于 2021 年 8 月 4 日办理完成。	具体详见 2021 年 6 月 10 日刊登的《关于拟回购注销部分已获授尚未解锁 2020 年限制性股票的公告》（临 2021-054 号），2021 年 8 月 2 日刊登的《关于股权激励限制性股票回购注销实施公告》（临 2021-070 号）
2021 年 8 月 27 日，公司第七届董事会第二十八次会议及第七届监事会第二十次会议审议通过《关于拟回购注销部分已获授尚未解锁 2020 年限制性股票的议案》，因激励对象离职原因同意公司回购其已获授未解锁的	具体详见 2021 年 8 月 28 日刊登的《关于拟回购注销部分已获授尚未解锁 2020 年限制性股票的公告》（临 2021-074 号），2021 年 10 月 19 日刊登的《关于股权激励

合计 85 万股限制性股票，并办理回购注销手续。以上回购注销手续于 2021 年 10 月 21 日办理完成。	限制性股票回购注销实施公告》（临 2021-087 号）
2021 年 9 月 10 日，公司第七届董事会第二十九次会议及第七届监事会第二十一次会议审议通过《关于拟回购注销部分已获授尚未解锁 2020 年限制性股票的议案》，因激励对象离职原因同意公司回购其已获授未解锁的合计 80 万股限制性股票，并办理回购注销手续。以上回购注销手续于 2021 年 11 月 8 日办理完成。	具体详见 2021 年 9 月 11 日刊登的《关于拟回购注销部分已获授尚未解锁 2020 年限制性股票的公告》（临 2021-080 号），2021 年 11 月 4 日刊登的《关于股权激励限制性股票回购注销实施公告》（临 2021-097 号）
2021 年 9 月 10 日，公司第七届董事会第二十九次会议及第七届监事会第二十一次会议审议通过了《关于公司 2020 年限制性股票激励计划第一个解除限售期满足解锁条件的议案》，鉴于 2020 年限制性股票激励计划第一个解除限售期的解锁条件已达成，同意对激励对象合计持有的 5,893 万股限制性股票解除限售。上述解锁股票上市流通时间为 2021 年 9 月 23 日。	具体详见 2021 年 9 月 11 日刊登的《关于公司 2020 年限制性股票激励计划第一个解除限售期满足解锁条件的公告》（临 2021-081 号），2021 年 9 月 15 日刊登的《2020 年限制性股票激励计划第一个解除限售期限制性股票解锁暨上市的公告》（临 2021-084 号）
2021 年 10 月 29 日，公司第七届董事会第三十次会议及第七届监事会第二十二次会议审议通过《关于拟回购注销部分已获授尚未解锁 2020 年限制性股票的议案》，因激励对象离职原因同意公司回购其已获授未解锁的合计 65 万股限制性股票，并办理回购注销手续。以上回购注销手续于 2021 年 12 月 23 日办理完成。	具体详见 2021 年 10 月 30 日刊登的《关于拟回购注销部分已获授尚未解锁 2020 年限制性股票的公告》（临 2021-092 号），2021 年 12 月 21 日刊登的《关于股权激励限制性股票回购注销实施公告》（临 2021-111 号）

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

适用 不适用

### 4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

单位：万股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
罗韶颖	1,400	1,200		200	限制性股票激励授予	2022.09.09
杨永席	1,775	1,075		700	限制性股票激励授予	2022.09.09
易琳	1,030	580		450	限制性股票激励授予	2022.09.09
何虎	800	475		325	限制性股票激励授予	2022.09.09
张爱明	770	445		325	限制性股票激励授予	2022.09.09

					励授予	
陈涵	800	475		325	限制性股票激励授予	2022.09.09
刘琦	275	175		100	限制性股票激励授予	2022.09.09
王骏	50	25		25	限制性股票激励授予	2022.09.09
2020 年限制性股票核心业务(技术)人员	7,976	3,443	-1,155	3,378	限制性股票激励授予	2022.09.09
2019 年限制性股票激励计划授予核心业务人员及核心技术人员	1,110	1,020	-90	0		-
合计	15,986	8,913	-1,245	5,828	/	/

注：解除限售日期需根据业绩考核达标后具体确定。

## 二、证券发行与上市情况

### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### (一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	74,438
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	72,435
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	

### (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	34.74	-	冻结	885,737,591	境内非国 有法人

赵洁红	-	113,712,692	4.46	-	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	2.94	-	冻结	75,000,000	境内非国有法人
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	-	53,612,663	2.10	-	未知		其他
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	36,152,584	1.42	-	未知		其他
香港中央结算有限公司	-1,974,407	29,522,393	1.16	-	未知		境内非国有法人
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	1.02	-	未知		其他
罗韶颖	-	24,000,000	0.94	2,000,000	无		其他
杨永席	-	22,700,000	0.89	7,000,000	无		境内自然人
易琳	-	12,110,000	0.47	4,500,000	无		境内自然人

## 前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
重庆东银控股集团有限公司	885,737,591	人民币普通股	885,737,591
赵洁红	113,712,692	人民币普通股	113,712,692
重庆硕润石化有限责任公司	75,000,000	人民币普通股	75,000,000
弘业期货—东莞信托·迪马成长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	53,612,663	人民币普通股	53,612,663
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
香港中央结算有限公司	29,522,393	人民币普通股	29,522,393
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
罗韶颖	22,000,000	人民币普通股	22,000,000
杨永席	15,700,000	人民币普通股	15,700,000
中信证券股份有限公司	10,466,805	人民币普通股	10,466,805
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。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

单位：股

序号	有限售条件 股东名称	持有的有限 售条件股份 数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交 易股份数量	
1	杨永席	7,000,000	2022年9月9日	7,000,000	满足《2020年限制性股票激励计划》（草案）中解除限售条件后方可解除限售，详情请见公司于2020年7月7日刊登的《2020年限制性股票激励计划（草案）》。
2	易琳	4,500,000	2022年9月9日	4,500,000	
3	郑春香	4,250,000	2022年9月9日	4,250,000	
4	张洪涛	4,250,000	2022年9月9日	4,250,000	
5	常菊	4,250,000	2022年9月9日	4,250,000	
6	何虎	3,250,000	2022年9月9日	3,250,000	
7	张爱明	3,250,000	2022年9月9日	3,250,000	
8	陈涵	3,250,000	2022年9月9日	3,250,000	
9	罗韶颖	2,000,000	2022年9月9日	2,000,000	
10	王磊	1,500,000	2022年9月9日	1,500,000	
上述股东关联关系或一致行动的说明		无			

## (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

## (一) 控股股东情况

## 1 法人

√适用 □不适用

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

其他情况说明	无
--------	---

## 2 自然人

适用 不适用

## 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

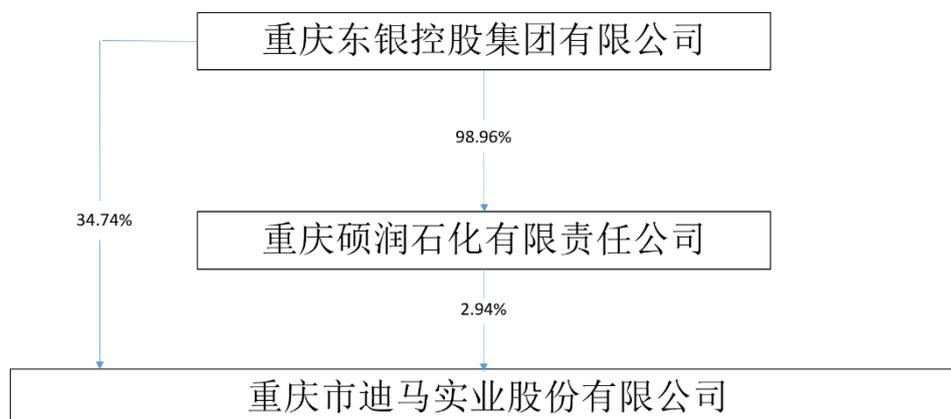
适用 不适用

## 4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

## 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## (二) 实际控制人情况

### 1 法人

适用 不适用

### 2 自然人

适用 不适用

姓名	罗韶宇
国籍	中国香港
是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	东银控股董事长
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	智慧农业 (SZ000816), 东银国际控股有限公司 (HK00668)

### 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

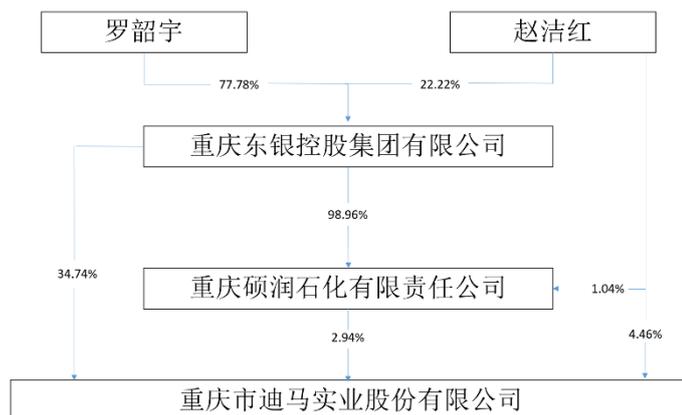
适用 不适用

### 4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

### 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



#### 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

#### (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

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

#### 六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

#### 七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

#### 八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

#### (一) 企业债券

适用 不适用

#### (二) 公司债券

适用 不适用

### 1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
重庆市迪马实业股份有限公司2021年非公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)	21迪马01	178578	2021-04-28	2021-04-30	2024-04-30	4.5	8.5	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

报告期内,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),公司成功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%。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

### 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

## 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

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

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

## 4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	募集资金总额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
重庆市迪马实业股份有限公司2021年非公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）	4.5	4.5	0	公司严格按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立并使用募集资金专项账户。	无	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

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

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

#### 7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

### (三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

#### 1. 非金融企业债务融资工具基本情况

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2019年度第一期中票据	19迪马实业MTN001	101900198	2019-02-19	2019-02-21	2022-02-21	5.60	8.00	按年付息,到期还本	银行间	面向全国银行间债券市场机构投资者(国家法律、法规禁止买者除外)发行	询价方式达成,交易双方自主谈判,逐笔成交。目前交易主要通过同业的本币交易系统	否

根据中国银行间市场交易商协会发出的《接受注册通知书》(中市协注[2017]MTN421号),2019年2月,公司成功发行2019年第一期中期票据(债券简称:19迪马实业MTN001,债券代码:101900198),发行额为人民币5.6亿元,期限为2+1年(附第2年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权),发行利率为8%。

2022年1月4日,经重庆市迪马实业股份有限公司2019年度第一期中期票据2021年第四次持有人会议决议审议通过并发布《重庆市迪马实业股份有限公司2019年度第一期中期票据提前兑付公告》,2022年1月18日公司提前完成了该期中期票据的本息全额兑付工作。(内容详见《关于2019年度第一期中期票据提前兑付完成的公告》临2022-001号)

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

## 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

## 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号兴业大厦 15 层		陈豪	010-59886666-103242
上海锦天城（重庆）律师事务所	重庆市江北区江北嘴庆云路 1 号国金中心 T1 办公楼 22 楼		林可、王丹	023-88951999
立信会计师事务所（特殊普通合伙）	深圳市福田区香梅路 1061 号中投国际大厦 A 栋 14 楼	崔岩、付忠伟	崔岩、付忠伟、刘四兵、赵亮	021-63391166
联合资信评估有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层		康佳	010-85679696

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

## 4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	募集资金总额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
重庆市迪马实业股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	5.6	5.6	-	募集资金采取专户资金监管模式，公司严格按照约定用途使用募集资金	无	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用**5. 信用评级结果调整情况**适用 不适用

其他说明

适用 不适用**6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响**适用 不适用**7. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明**适用 不适用**(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%**适用 不适用

亏损情况	报告期，归属于上市公司股东的净利润为-205,361.04 万元，同比下降 213.91%。
亏损原因	<p>报告期公司利润亏损原因主要是：</p> <p>一、受房地产行业及市场下行的影响，房地产企业利润空间被压缩，公司毛利下降明显；</p> <p>二、2022 年新一轮新冠疫情突发并急速蔓延，目前已涉及到全国 31 个省份，受疫情叠加影响，经济下行及消费降级，购房意愿持续走弱，商品房销售持续下滑。依据市场形势和疫情形态发展的变化，基于谨慎性原则，公司重新对旗下存在可能发生减值迹象的资产进行全面清查和资产减值测试，依据客观情况变化对部分会计估计调整进行审慎判断，重新评估预期销售价格情况及减值影响，2021 年确认资产减值损失及信用减值损失总额为 21.15 亿元。</p>
对公司生产经营和偿债能力的影响	报告期内公司利润亏损对公司持续经营和偿债能力无重大影响。公司将保证交付进展和产品品质，保持稳健经营和财务安全，维持管理团队的稳定性和凝聚力，努力提高公司现金流管理、投资水平和精细化运营，降本增效，借助公司在产品力、物业服务、社区运营等方面的竞争优势，努力跨越行业转折与阵痛期，积极开展创新业务的探索和布局，为未来发展奠定基础。

**(五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况**适用 不适用

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

适用 不适用

(七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	- 2,093,130,348.85	1,506,254,153.05	-238.96	注 1
流动比率	1.29	1.35	-4.44	
速动比率	0.33	0.40	-17.50	
资产负债率 (%)	79.73%	77.62%	2.72	
EBITDA 全部债务比	-0.08	0.18	-144.44	注 1
利息保障倍数	-0.79	1.58	-150.00	注 1
现金利息保障倍数	-0.11	3.22	-103.56	注 2
EBITDA 利息保障倍数	-0.75	1.62	-146.30	注 1
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00		
利息偿付率 (%)	100.00	100.00		

注 1: 主要系本期竣工交付项目的毛利率下降, 结转利润下降, 且基于谨慎性原则, 对部分项目计提存货跌价准备及信用减值损失, EBITDA 下降, 相应影响各项指标下降。

注 2: 主要系本期经营活动现金流净流出 23.41 亿元, 影响该指标下降。

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

信会师报字[2022]第 ZI10239 号

重庆市迪马实业股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了重庆市迪马实业股份有限公司(以下简称迪马股份)财务报表, 包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表, 2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了迪马股份 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 二、 形成审计意见的基础

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

## 三、 关键审计事项

### （一）房地产开发项目的收入确认

#### 1、事项描述

公司 2021 年度营业收入主要为房地产开发项目的收入。公司在房产完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）确认销售收入的实现。

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

#### 2、审计应对

与房地产开发项目收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序：

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

### （二）存货可变现净值的确定

#### 1、事项描述

截止 2021 年 12 月 31 日，存货余额为 5,333,961.35 万元，存货跌价准 207,792.30 万元。存货按照成本与可变现净值孰低计量。在确定存货可变现净值过程中，管理层需要估计存货项目

达到完工状态时将要发生的生产或建造成本和未来净售价（预期未来销售价格减未来销售费用以及相关销售税金等），该过程涉及重大的管理层判断和估计。

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

## 2、审计应对

我们对存货可变现净值的评估实施的审计程序主要包括：

（1）评价并测试了管理层与编制和预测各存货项目的建造成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）复核管理层的存货可变现净值估计，并将管理层采用的关键估计，包括预计销售价格、平均销售价格等，与公司的销售计划、实际成交数据、市场可获取数据进行比较，同时结合项目所在城市房地产调控政策，对在售项目的实际销售情况进行分析；

（3）将各房地产存货项目的估计建造成本与最新预算进行比较，并通过比较分析历史同类在产品至完工时仍需发生的成本，对管理层估计的合理性进行了评估；

（4）在抽样的基础上对房地产存货项目进行实地观察，询问项目的进度和总开发成本预算；

（5）获取存货跌价准备计算表，复核管理层存货可变现净值相关的计算过程和会计处理，关注计算结果是否出现重大差异。检查以前年度计提的存货跌价本期的变化情况等，分析存货跌价准备计提是否充分。

### （三）土地增值税的计提

#### 1、事项描述

公司应缴纳的主要税项之一为土地增值税。公司销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率 30%-60%缴纳土地增值税。在每个财务报告期末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算的判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。公司在土地增值税汇算清缴时，实际应付税金可能与公司预估的金额存在差异。

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

#### 2、审计应对

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

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

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

(4) 查验公司报告期内土地增值税清算情况和土地增值税的实际缴纳情况。

#### 四、 其他信息

迪马股份管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括迪马股份 2021 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### 五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督迪马股份的财务报告过程。

#### 六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对迪马股份持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务

报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致迪马股份不能持续经营。

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

（六）就迪马股份中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

立信会计师事务所  
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：付忠伟  
（项目合伙人）

中国注册会计师：赵亮

中国·上海

2022 年 4 月 27 日

## 二、财务报表

### 合并资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：重庆市迪马实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七（1）	4,957,552,507.85	7,028,764,373.64
结算备付金		-	-
拆出资金		-	-
交易性金融资产	七（2）	186,068.28	-
衍生金融资产		-	-
应收票据	七（4）	139,961,343.21	40,924,649.50

应收账款	七(5)	980,742,665.74	870,820,120.96
应收款项融资	七(6)	2,281,500.00	-
预付款项	七(7)	1,623,427,380.42	1,119,716,496.38
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)	10,484,755,291.85	11,633,811,650.12
其中：应收利息			
应收股利		2,579,905.00	
买入返售金融资产		-	-
存货	七(9)	51,261,690,585.62	48,044,791,419.25
合同资产	七(10)	297,076,293.45	222,849,602.74
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产	七(11)	341,511,122.65	-
其他流动资产	七(12)	2,531,975,346.55	1,910,850,108.37
流动资产合计		72,621,160,105.62	70,872,528,420.96
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款		-	-
债权投资	七(14)	29,817,000.00	319,731,117.16
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	七(17)	5,769,419,834.17	4,174,503,114.42
其他权益工具投资	七(18)	-	46,619,394.73
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产	七(20)	4,643,280,491.57	3,957,197,886.59
固定资产	七(21)	340,109,108.36	271,498,596.64
在建工程	七(22)	300,371,635.45	318,040,447.01
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产	七(25)	66,962,965.79	-
无形资产	七(26)	96,192,062.81	101,815,075.24
开发支出	七(27)	10,235,905.82	6,061,019.58
商誉	七(28)	101,860,325.44	98,862,658.91
长期待摊费用	七(29)	103,524,467.55	86,455,654.19
递延所得税资产	七(30)	1,750,395,006.04	1,439,204,534.15
其他非流动资产	七(31)	40,017,933.98	35,222,524.12
非流动资产合计		13,252,186,736.98	10,855,212,022.74
资产总计		85,873,346,842.60	81,727,740,443.70
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七(32)	2,241,636,662.44	2,973,684,669.40
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)	1,316,373,392.40	799,451,900.26
应付账款	七(36)	10,386,123,780.89	8,991,826,453.92
预收款项	七(37)	9,312,966.43	8,290,678.47
合同负债	七(38)	23,364,991,848.21	22,446,468,865.14

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)	295,021,441.40	409,476,119.61
应交税费	七(40)	666,575,314.02	978,181,089.02
其他应付款	七(41)	9,862,039,816.84	9,585,690,652.64
其中：应付利息		271,269,188.67	105,102,407.94
应付股利		30,690,153.81	5,267,403.81
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)	4,253,235,167.15	2,292,357,608.59
其他流动负债	七(44)	3,852,529,581.40	3,916,809,265.36
流动负债合计		56,247,839,971.18	52,402,237,302.41
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七(45)	9,990,831,553.60	8,699,714,373.77
应付债券	七(46)	446,426,142.69	594,114,877.29
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	七(47)	50,704,079.42	-
长期应付款	七(48)	1,141,785,714.28	1,146,714,285.70
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益	七(51)	253,708,116.64	77,613,516.60
递延所得税负债	七(30)	334,754,939.70	378,255,507.34
其他非流动负债	七(52)	-	140,000,000.00
非流动负债合计		12,218,210,546.33	11,036,412,560.70
负债合计		68,466,050,517.51	63,438,649,863.11
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七(53)	2,549,786,284.00	2,562,236,284.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	七(55)	2,347,063,074.11	2,376,134,715.28
减：库存股	七(56)	81,592,000.00	228,817,800.00
其他综合收益	七(57)	498,979,683.56	504,500,447.36
专项储备	七(58)	1,382,002.07	1,089,925.28
盈余公积	七(59)	378,515,587.14	351,984,252.39
一般风险准备			
未分配利润	七(60)	2,923,801,033.80	5,208,557,657.60
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		8,617,935,664.68	10,775,685,481.91
少数股东权益		8,789,360,660.41	7,513,405,098.68
所有者权益（或股东权益）合计		17,407,296,325.09	18,289,090,580.59

负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		85,873,346,842.60	81,727,740,443.70
------------------------	--	-------------------	-------------------

公司负责人：罗韶颖 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

2021 年 12 月 31 日

编制单位：重庆市迪马实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		88,916,265.76	146,810,444.22
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		500,000.00	-
应收账款	十七(1)	111,798,174.59	12,065,133.15
应收款项融资		-	-
预付款项		37,221,260.67	82,451,053.64
其他应收款	十七(2)	33,414,157,473.84	24,670,439,834.90
其中：应收利息			
应收股利		-	350,000,000.00
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		93,343.39	146,428.54
流动资产合计		33,652,686,518.25	24,911,912,894.45
<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)	7,238,021,629.68	7,250,408,847.06
其他权益工具投资		-	46,619,394.73
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产		1,925,840.27	2,070,897.11
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		19,563.19	590,358.13
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	60,194,072.61
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		7,239,967,033.14	7,359,883,569.64

资产总计		40,892,653,551.39	32,271,796,464.09
<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		-	50,000,000.00
应付账款		80,338,501.34	26,319,341.00
预收款项		-	-
合同负债		690,756.02	19,269,511.28
应付职工薪酬		1,119,264.11	85,331,578.34
应交税费		3,246,676.10	5,316,940.83
其他应付款		32,231,856,444.16	24,184,262,267.80
其中：应付利息		64,319,726.04	38,540,273.99
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		559,816,328.62	-
其他流动负债		1,413,840.32	1,734,256.02
流动负债合计		32,878,481,810.67	24,372,233,895.27
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券		446,426,142.69	559,219,971.89
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		446,426,142.69	559,219,971.89
负债合计		33,324,907,953.36	24,931,453,867.16
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		2,549,786,284.00	2,562,236,284.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		3,674,695,841.80	3,642,767,085.50
减：库存股		81,592,000.00	228,817,800.00
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		348,744,556.80	322,213,222.05
未分配利润		1,076,110,915.43	1,041,943,805.38
所有者权益（或股东权益）合计		7,567,745,598.03	7,340,342,596.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计		40,892,653,551.39	32,271,796,464.09

公司负责人：罗韶颖 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

2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入		20,463,211,063.88	21,270,775,309.04
其中:营业收入	七(61)	20,463,211,063.88	21,270,775,309.04
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		19,966,419,334.94	19,446,732,061.66
其中:营业成本	七(61)	17,132,760,428.29	16,933,636,902.98
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)	352,023,730.32	330,129,276.51
销售费用	七(63)	1,234,191,652.18	961,669,936.59
管理费用	七(64)	1,001,065,442.89	1,039,158,826.70
研发费用	七(65)	60,884,172.35	45,686,683.66
财务费用	七(66)	185,493,908.91	136,450,435.22
其中:利息费用	七(66)	204,598,919.03	176,535,340.36
利息收入	七(66)	49,525,526.30	62,370,079.68
加:其他收益	七(67)	35,390,855.33	50,615,762.32
投资收益(损失以“-”号填列)	七(68)	-185,569,831.25	691,154,315.21
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	七(68)	-121,672,068.49	571,728,558.30
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
汇兑收益(损失以“-”号填列)		-	-
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)		-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七(70)	17,332,589.84	260,737,309.80
信用减值损失(损失以“-”号填列)	七(71)	-182,123,993.01	-85,971,239.35
资产减值损失(损失以“-”号填列)	七(72)	-1,932,497,203.70	-105,415,999.83
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七(73)	117,667.11	-114,884.83
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-1,750,558,186.74	2,635,048,510.70
加:营业外收入	七(74)	26,668,804.20	111,752,496.91

减：营业外支出	七（75）	30,792,389.74	89,196,402.23
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,754,681,772.28	2,657,604,605.38
减：所得税费用	七（76）	163,409,966.45	581,436,829.64
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,918,091,738.73	2,076,167,775.74
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,918,091,738.73	2,076,167,775.74
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）		-2,053,610,386.33	1,802,845,360.19
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		135,518,647.60	273,322,415.55
六、其他综合收益的税后净额		-9,959,928.23	14,025,429.06
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额		-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-	-
（4）企业自身信用风险公允价值变动		-	-
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-5,520,763.80	14,025,429.06
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-6,758,692.63	8,945,327.91
（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		-39,474.56	36,510.89
（7）其他		1,277,403.39	5,043,590.26
（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		-1,928,051,666.96	2,090,193,204.80
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
		-2,059,131,150.13	1,816,870,789.25
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
		131,079,483.17	273,322,415.55

八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.84	0.76
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.80	0.76

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：罗韶颖 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

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	十七(4)	716,505,007.96	683,873,978.30
减：营业成本	十七(4)	588,511,391.33	493,472,291.20
税金及附加		1,105,646.59	2,069,660.51
销售费用		-	-
管理费用		117,067,072.78	307,057,510.65
研发费用		-	-
财务费用		35,864,301.03	17,514,513.39
其中：利息费用		32,917,930.76	24,769,027.07
利息收入		3,531,791.26	7,536,096.22
加：其他收益		1,012,328.34	791,827.43
投资收益（损失以“-”号填列）	十七(5)	358,315,114.24	391,234,023.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-39,359,193.68	-2,399,153.12
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-119,400.68	-9,018,729.08
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）		333,164,638.13	246,767,124.53
加：营业外收入		-	72,576.40
减：营业外支出		7,657,218.00	4,045,574.23
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		325,507,420.13	242,794,126.70
减：所得税费用		60,194,072.61	-8,284,192.11
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		265,313,347.52	251,078,318.81
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-

(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		265,313,347.52	251,078,318.81
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：罗韶颖 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  
2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020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		23,238,094,577.62	25,730,066,251.53
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		280,751,738.81	137,619,888.64
收到其他与经营活动有关的现金	七(78)、1	925,333,091.33	1,125,249,920.86
经营活动现金流入小计		24,444,179,407.76	26,992,936,061.03
购买商品、接受劳务支付的现金		20,982,679,789.25	18,515,904,861.59
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		1,700,516,090.17	1,885,140,994.49
支付的各项税费		2,244,512,541.28	2,309,995,757.25
支付其他与经营活动有关的现金	七(78)、2	1,857,391,842.55	2,061,535,144.89
经营活动现金流出小计		26,785,100,263.25	24,772,576,758.22
经营活动产生的现金流量净额		-2,340,920,855.49	2,220,359,302.81
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		61,511,357.81	57,040,579.35
取得投资收益收到的现金		4,630,004.00	2,747,226.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,728,109.61	1,013,332.24
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	七(78)、3	8,124,093,432.64	13,048,337,644.81
投资活动现金流入小计		8,193,962,904.06	13,109,138,783.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		142,065,115.71	65,429,206.56
投资支付的现金		1,931,477,165.68	652,473,686.05
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		885,434,217.95	1,778,249,881.88
支付其他与投资活动有关的现金	七(78)、4	5,053,782,125.79	10,031,869,614.82
投资活动现金流出小计		8,012,758,625.13	12,528,022,389.31

投资活动产生的现金流量净额		181,204,278.93	581,116,393.77
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		3,201,687,175.59	1,195,803,499.82
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,201,687,175.59	1,005,238,699.82
取得借款收到的现金		14,719,154,059.92	15,181,812,429.94
收到其他与筹资活动有关的现金	七(78)、5	2,932,348,892.96	5,740,899,788.36
筹资活动现金流入小计		20,853,190,128.47	22,118,515,718.12
偿还债务支付的现金		12,820,795,135.68	13,717,986,684.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,828,621,188.10	1,679,138,540.42
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		7,785,000.00	1,090,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七(78)、6	6,119,953,406.72	6,991,922,524.99
筹资活动现金流出小计		20,769,369,730.50	22,389,047,749.53
筹资活动产生的现金流量净额		83,820,397.97	-270,532,031.41
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-424,977.83	-2,425,808.92
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-2,076,321,156.42	2,528,517,856.25
加:期初现金及现金等价物余额		6,572,889,682.25	4,044,371,826.00
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		4,496,568,525.83	6,572,889,682.25

公司负责人:罗韶颖 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

2021年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2021年度	2020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		533,590,389.75	601,183,943.93
收到的税费返还		912,328.34	-
收到其他与经营活动有关的现金		129,984,193.79	79,255,333.75
经营活动现金流入小计		664,486,911.88	680,439,277.68
购买商品、接受劳务支付的现金		558,286,652.40	376,710,015.75
支付给职工及为职工支付的现金		226,384,915.42	201,264,695.66
支付的各项税费		39,796,809.45	16,211,573.40

支付其他与经营活动有关的现金		19,491,354.75	41,956,224.11
经营活动现金流出小计		843,959,732.02	636,142,508.92
经营活动产生的现金流量净额		-179,472,820.14	44,296,768.76
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		34,868,021.57	3,380,605.27
取得投资收益收到的现金		755,000,000.00	140,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		1,097,722,359.25	1,568,162,070.75
投资活动现金流入小计		1,887,590,380.82	1,711,542,676.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	10,000,000.00
投资支付的现金			
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		234,480,000.00	585,322,639.00
投资活动现金流出小计		234,480,000.00	595,322,639.00
投资活动产生的现金流量净额		1,653,110,380.82	1,116,220,037.02
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		-	190,564,800.00
取得借款收到的现金		445,230,000.00	1,322,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,716,666.68	-
筹资活动现金流入小计		447,946,666.68	1,512,564,800.00
偿还债务支付的现金		-	140,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		251,533,561.60	195,286,982.19
支付其他与筹资活动有关的现金		1,676,120,354.10	3,010,558,552.80
筹资活动现金流出小计		1,927,653,915.70	3,345,845,534.99
筹资活动产生的现金流量净额		-1,479,707,249.02	-1,833,280,734.99
<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		94,985,954.10	767,749,883.31
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		88,916,265.76	94,985,954.10

公司负责人: 罗韶颖 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

2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工 具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他	小计		
	优 先 股	永 续 债	其 他												
一、上年年末 余额	2,562,23 6,284.00				2,376,134,715.2 8	228,817,800.0 0	504,500,447.3 6	1,089,925.28	351,984,252.3 9	-	5,208,557,657 .60	10,775,685,481. 91	7,513,405,098.6 8	18,289,090,580.59	
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	2,562,23 6,284.00				2,376,134,715.2 8	228,817,800.0 0	504,500,447.3 6	1,089,925.28	351,984,252.3 9		5,208,557,657 .60	10,775,685,481. 91	7,513,405,098.6 8	18,289,090,580.59	
三、本期增减 变动金额(减 少以“-”号 填列)	- 12,450,0 00.00				-29,071,641.17	- 147,225,800.0 0	-5,520,763.80	292,076.79	26,531,334.75		- 2,284,756,623 .80	- 2,157,749,817.2 3	1,275,955,561.7 3	-881,794,255.50	
(一)综合收 益总额							-5,520,763.80				- 2,053,610,386 .33	- 2,059,131,150.1 3	135,518,647.60	-1,923,612,502.53	
(二)所有者 投入和减少资 本	- 12,450,0 00.00				-29,071,641.17	- 147,225,800.0 0						105,704,158.83	1,148,221,914.1 3	1,253,926,072.96	
1.所有者投 入的普通股													1,148,221,914.1 3	1,148,221,914.13	
2.其他权益工 具持有者投入 资本															

2021 年年度报告

3. 股份支付计入所有者权益的金额				37,974,756.30							37,974,756.30		37,974,756.30
4. 其他	-			-67,046,397.47	-						67,729,402.53		67,729,402.53
	12,450,000.00				147,225,800.00								
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积								26,531,334.75		-	-204,614,902.72	-7,785,000.00	-212,399,902.72
2. 提取一般风险准备								26,531,334.75		231,146,237.47			
3. 对所有者(或股东)的分配										-	-204,614,902.72	-7,785,000.00	-212,399,902.72
4. 其他										204,614,902.72			
(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								292,076.79			292,076.79		292,076.79
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	2,549,786,284.00			2,347,063,074.11	81,592,000.00	498,979,683.56	1,382,002.07	378,515,587.14	2,923,801,033.80	8,617,935,664.68	8,789,360,660.41		17,407,296,325.09

2021 年年度报告

项目	2020 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工 具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他	小计		
	优 先 股	永 续 债	其 他												
一、上年年末 余额	2,435,976,284.00				2,390,967,263.23	86,688,000.00	490,475,018.30	1,054,475.92	326,876,420.51		3,576,978,706.33	9,135,640,168.29	5,914,206,534.43	15,049,846,702.72	
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	2,435,976,284.00				2,390,967,263.23	86,688,000.00	490,475,018.30	1,054,475.92	326,876,420.51		3,576,978,706.33	9,135,640,168.29	5,914,206,534.43	15,049,846,702.72	
三、本期增减 变动金额（减 少以“-”号 填列）	126,260,000.00				-14,832,547.95	142,129,800.00	14,025,429.06	35,449.36	25,107,831.88		1,631,578,951.27	1,640,045,313.62	1,599,198,564.25	3,239,243,877.87	
（一）综合收 益总额							14,025,429.06				1,802,845,360.19	1,816,870,789.25	273,322,415.55	2,090,193,204.80	
（二）所有者 投入和减少资 本	126,260,000.00				-14,832,547.95	142,129,800.00						-30,702,347.95	1,325,876,148.70	1,295,173,800.75	
1. 所有者投入 的普通股	128,760,000.00				60,379,800.00	190,564,800.00						-1,425,000.00	1,325,876,148.70	1,324,451,148.70	
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					94,532,246.85							94,532,246.85		94,532,246.85	
4. 其他	-2,500,000.00				-169,744,594.80	-48,435,000.00						-123,809,594.80		-123,809,594.80	
（三）利润分 配									25,107,831.88		-171,266,408.92	-146,158,577.04		-146,158,577.04	

2021 年年度报告

1. 提取盈余公积								25,107,831.88		-25,107,831.88			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配										-146,158,577.04	-146,158,577.04		-146,158,577.04
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								35,449.36			35,449.36		35,449.36
1. 本期提取								31,475,260.66			31,475,260.66		31,475,260.66
2. 本期使用								31,439,811.30			31,439,811.30		31,439,811.30
（六）其他													
四、本期期末余额	2,562,236,284.00			2,376,134,715.28	228,817,800.00	504,500,447.36	1,089,925.28	351,984,252.39		5,208,557,657.60	10,775,685,481.91	7,513,405,098.68	18,289,090,580.59

公司负责人：罗韶颖 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

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年度
----	---------

2021 年年度报告

	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,562,236,284.00				3,642,767,085.50	228,817,800.00			322,213,222.05	1,041,943,805.38	7,340,342,596.93
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,562,236,284.00				3,642,767,085.50	228,817,800.00			322,213,222.05	1,041,943,805.38	7,340,342,596.93
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-12,450,000.00				31,928,756.30	-147,225,800.00			26,531,334.75	34,167,110.05	227,403,001.10
（一）综合收益总额	-									265,313,347.52	265,313,347.52
（二）所有者投入和减少资本	-12,450,000.00				31,928,756.30	-147,225,800.00					166,704,556.30
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					37,985,756.30						37,985,756.30
4. 其他	-12,450,000.00				6,057,000.00	-147,225,800.00					128,718,000.00
（三）利润分配									26,531,334.75	-231,146,237.47	-204,614,902.72
1. 提取盈余公积									26,531,334.75	-26,531,334.75	
2. 对所有者（或股东）的分配										-204,614,902.72	-204,614,902.72
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	2,549,786,284.00				3,674,695,841.80	81,592,000.00			348,744,556.80	1,076,110,915.43	7,567,745,598.03

2021 年年度报告

项目	2020 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,435,976,284.00				3,487,436,019.62	86,688,000.00			297,105,390.17	962,131,895.49	7,095,961,589.28
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,435,976,284.00				3,487,436,019.62	86,688,000.00			297,105,390.17	962,131,895.49	7,095,961,589.28
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	126,260,000.00				155,331,065.88	142,129,800.00			25,107,831.88	79,811,909.89	244,381,007.65
（一）综合收益总额									-	251,078,318.81	251,078,318.81
（二）所有者投入和减少资本	126,260,000.00				155,331,065.88	142,129,800.00			25,107,831.88	171,266,408.92	6,697,311.16
1. 所有者投入的普通股	128,760,000.00				61,804,800.00	190,564,800.00			25,107,831.88	25,107,831.88	-
2. 其他权益工具持有者投入资本										146,158,577.04	146,158,577.04
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他	-2,500,000.00				93,526,265.88	-48,435,000.00					139,461,265.88
（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	2,562,236,284.00				3,642,767,085.50	228,817,800.00			322,213,222.05	1,041,943,805.38	7,340,342,596.93

公司负责人：罗韶颖 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 2021 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 254,978.63 万股，注册资本为人民币 254,978.63 万元，注册地：重庆市南岸区长电路 8 号，总部地址：重庆市南岸区南滨路东原 1891D 馆 4 楼。本公司主要经营范围为：制造、销售运钞车、特种车及零部件（按国家行业主管部门批准的车型组织生产、销售），上述汽车售后服务；销售汽车（不含九座及以下乘用车）；经营本企业自产的机电产品出口业务（国家组织统一联合经营的出口商品除外）、本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件的进口业务（国家实行核定公司经营的进口商品除外）；电子产品、计算机软、硬件及网络设施的技术开发及销售，计算机系统集成及网络信息服务（除国家有专项管理规定的目项目外），销售建筑材料及装饰材料（不含危险化学品），工程管理服务，社会经济咨询服务，网络技术服务，健康咨询服务（不含诊疗服务），国内贸易代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。本公司的母公司为重庆东银控股集团有限公司，本公司的实际控制人为罗韶宇。本财务报表业经公司董事会于 2022 年 4 月 27 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

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

## 2. 持续经营

√适用 □不适用

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

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

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“（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

### (1). 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

### (1). 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

### (1). 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

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

### (1). 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

## 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。

### 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

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。

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,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

自 2021 年 1 月 1 日起的会计政策

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。

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对所有租赁选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类：

- 减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；
- 减让仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额，2022 年 6 月 30 日后应付租赁付款额增加不影响满足该条件，2022 年 6 月 30 日后应付租赁付款额减少不满足该条件；以及
- 综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

#### 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。

### （5）新冠肺炎疫情相关的租金减让

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的，本公司不评估是否发生租赁变更，继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。

对于短期租赁和低价值资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

## 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）新冠肺炎疫情相关的租金减让

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入；发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

• 对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

### 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”。

### 2021 年 1 月 1 日前的会计政策

租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的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。对于由新冠肺炎疫情直接引发的、就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对所有租赁选择采用简化方法不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类：

- 减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；
- 减让仅针对 2021 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额，2021 年 6 月 30 日后应付租赁付款额增加不影响满足该条件，2021 年 6 月 30 日后应付租赁付款额减少不满足该条件；以及
- 综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

### 1、经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为或有租金，在减免期间计入损益；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入；发生租金减免的，本公司将减免的租金作为或有租金，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

## 2、 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率将未确认融资费用确认为当期融资费用，继续按照与减让前一致的方法对融资租入资产进行计提折旧，对于发生的租金减免，本公司将减免的租金作为或有租金，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，计入当期损益，并相应调整长期应付款，或者按照减让前折现率折现计入当期损益并调整未确认融资费用；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的长期应付款。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的租赁内含利率将未实现融资收益确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为或有租金，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整长期应收款，或者按照减让前折现率折现计入当期损益并调整未实现融资收益；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的长期应收款。

## 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。

## 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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
执行《企业会计准则第 21 号——租赁》(2018 年修订)	董事会	对 2021 年 1 月 1 日资产负债表余额的影响金额：使用权资产调增 78,416,922.91 元，租赁负债调增 57,054,529.93 元，一年内到期的非流动负债调增 21,362,392.98 元。

其他说明

(1) 执行《企业会计准则第 21 号——租赁》(2018 年修订)

财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》(简称“新租赁准则”)。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。根据修订后的准则，对于首次执行日前已存在的合同，公司选择在首次执行日不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本公司作为承租人

本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。对于首次执行日前已存在的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁选择以下两种方法之一计量使用权资产：

假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值，采用首次执行日的本公司的增量借款利率作为折现率。

与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

- 1) 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；
- 2) 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 3) 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 4) 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 5) 作为使用权资产减值测试的替代，按照本附注“五、(35) 预计负债”评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 6) 首次执行日之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

在计量租赁负债时，本公司使用 2021 年 1 月 1 日的承租人增量借款利率（加权平均值：8.97%）来对租赁付款额进行折现。

对于首次执行日前已存在的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

本公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，本公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。除转租赁外，本公司无需对其作为出租人的租赁按照新租赁准则进行调整。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

## (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

## (3). 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

### 合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	7,028,764,373.64	7,028,764,373.64	
结算备付金	-	-	
拆出资金	-	-	
交易性金融资产	-	-	
衍生金融资产	-	-	
应收票据	40,924,649.50	40,924,649.50	
应收账款	870,820,120.96	870,820,120.96	
应收款项融资	-	-	
预付款项	1,119,716,496.38	1,119,716,496.38	
应收保费	-	-	
应收分保账款	-	-	
应收分保合同准备金	-	-	
其他应收款	11,633,811,650.12	11,633,811,650.12	
其中: 应收利息		0.00	
应收股利		0.00	

## 2021 年年度报告

买入返售金融资产	-	-	
存货	48,044,791,419.25	48,044,791,419.25	
合同资产	222,849,602.74	222,849,602.74	
持有待售资产	-	-	
一年内到期的非流动资产	-	-	
其他流动资产	1,910,850,108.37	1,910,850,108.37	
流动资产合计	70,872,528,420.96	70,872,528,420.96	
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资	319,731,117.16	319,731,117.16	
其他债权投资	-	-	
长期应收款	-	-	
长期股权投资	4,174,503,114.42	4,174,503,114.42	
其他权益工具投资	46,619,394.73	46,619,394.73	
其他非流动金融资产	-	-	
投资性房地产	3,957,197,886.59	3,957,197,886.59	
固定资产	271,498,596.64	271,498,596.64	
在建工程	318,040,447.01	318,040,447.01	
生产性生物资产	-	-	
油气资产	-	-	
使用权资产		78,416,922.91	78,416,922.91
无形资产	101,815,075.24	101,815,075.24	
开发支出	6,061,019.58	6,061,019.58	
商誉	98,862,658.91	98,862,658.91	
长期待摊费用	86,455,654.19	86,455,654.19	
递延所得税资产	1,439,204,534.15	1,439,204,534.15	
其他非流动资产	35,222,524.12	35,222,524.12	
非流动资产合计	10,855,212,022.74	10,933,628,945.65	78,416,922.91
资产总计	81,727,740,443.70	81,806,157,366.61	78,416,922.91
<b>流动负债：</b>			
短期借款	2,973,684,669.40	2,973,684,669.40	

## 2021 年年度报告

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	799,451,900.26	799,451,900.26	
应付账款	8,991,826,453.92	8,991,826,453.92	
预收款项	8,290,678.47	8,290,678.47	
合同负债	22,446,468,865.14	22,446,468,865.14	
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	409,476,119.61	409,476,119.61	
应交税费	978,181,089.02	978,181,089.02	
其他应付款	9,585,690,652.64	9,585,690,652.64	
其中：应付利息	105,102,407.94	105,102,407.94	
应付股利	5,267,403.81	5,267,403.81	
应付手续费及佣金		0.00	
应付分保账款		0.00	
持有待售负债		0.00	
一年内到期的非流动负债	2,292,357,608.59	2,313,720,001.57	21,362,392.98
其他流动负债	3,916,809,265.36	3,916,809,265.36	
流动负债合计	52,402,237,302.41	52,423,599,695.39	21,362,392.98
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	8,699,714,373.77	8,699,714,373.77	
应付债券	594,114,877.29	594,114,877.29	
其中：优先股	-	-	
永续债	-	-	
租赁负债		57,054,529.93	57,054,529.93
长期应付款	1,146,714,285.70	1,146,714,285.70	

## 2021 年年度报告

长期应付职工薪酬	-	-	
预计负债	-	-	
递延收益	77,613,516.60	77,613,516.60	
递延所得税负债	378,255,507.34	378,255,507.34	
其他非流动负债	140,000,000.00	140,000,000.00	
非流动负债合计	11,036,412,560.70	11,093,467,090.63	57,054,529.93
负债合计	63,438,649,863.11	63,517,066,786.02	78,416,922.91
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	2,562,236,284.00	2,562,236,284.00	
其他权益工具	-	-	
其中：优先股	-	-	
永续债	-	-	
资本公积	2,376,134,715.28	2,376,134,715.28	
减：库存股	228,817,800.00	228,817,800.00	
其他综合收益	504,500,447.36	504,500,447.36	
专项储备	1,089,925.28	1,089,925.28	
盈余公积	351,984,252.39	351,984,252.39	
一般风险准备		0.00	
未分配利润	5,208,557,657.60	5,208,557,657.60	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	10,775,685,481.91	10,775,685,481.91	
少数股东权益	7,513,405,098.68	7,513,405,098.68	
所有者权益（或股东权益）合计	18,289,090,580.59	18,289,090,580.59	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	81,727,740,443.70	81,806,157,366.61	78,416,922.91

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

执行新租赁准则，使用权资产调增 78,416,922.91 元，租赁负债调增 57,054,529.93 元，一年内到期的非流动负债调增 21,362,392.98 元。

## 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
----	------------------	----------------	-----

<b>流动资产：</b>			
货币资金	146,810,444.22	146,810,444.22	
交易性金融资产	-	-	
衍生金融资产	-	-	
应收票据	-	-	
应收账款	12,065,133.15	12,065,133.15	
应收款项融资	-	-	
预付款项	82,451,053.64	82,451,053.64	
其他应收款	24,670,439,834.90	24,670,439,834.90	
其中：应收利息			
应收股利	350,000,000.00	350,000,000.00	
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	146,428.54	146,428.54	
流动资产合计	24,911,912,894.45	24,911,912,894.45	
<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	7,250,408,847.06	7,250,408,847.06	
其他权益工具投资	46,619,394.73	46,619,394.73	
其他非流动金融资产	-	-	
投资性房地产	-	-	
固定资产	2,070,897.11	2,070,897.11	
在建工程	-	-	
生产性生物资产	-	-	
油气资产	-	-	
使用权资产	-	-	
无形资产	590,358.13	590,358.13	

## 2021 年年度报告

开发支出	-	-	
商誉	-	-	
长期待摊费用	-	-	
递延所得税资产	60,194,072.61	60,194,072.61	
其他非流动资产	-	-	
非流动资产合计	7,359,883,569.64	7,359,883,569.64	
资产总计	32,271,796,464.09	32,271,796,464.09	
<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	50,000,000.00	50,000,000.00	
应付账款	26,319,341.00	26,319,341.00	
预收款项	-	-	
合同负债	19,269,511.28	19,269,511.28	
应付职工薪酬	85,331,578.34	85,331,578.34	
应交税费	5,316,940.83	5,316,940.83	
其他应付款	24,184,262,267.80	24,184,262,267.80	
其中：应付利息	38,540,273.99	38,540,273.99	
应付股利		0.00	
持有待售负债		0.00	
一年内到期的非流动负债	-	-	
其他流动负债	1,734,256.02	1,734,256.02	
流动负债合计	24,372,233,895.27	24,372,233,895.27	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券	559,219,971.89	559,219,971.89	
其中：优先股	-	-	
永续债	-	-	
租赁负债	-	-	
长期应付款	-	-	

长期应付职工薪酬	-	-	
预计负债	-	-	
递延收益	-	-	
递延所得税负债	-	-	
其他非流动负债	-	-	
非流动负债合计	559,219,971.89	559,219,971.89	
负债合计	24,931,453,867.16	24,931,453,867.16	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	2,562,236,284.00	2,562,236,284.00	
其他权益工具	-	-	
其中：优先股	-	-	
永续债	-	-	
资本公积	3,642,767,085.50	3,642,767,085.50	
减：库存股	228,817,800.00	228,817,800.00	
其他综合收益	-	-	
专项储备	-	-	
盈余公积	322,213,222.05	322,213,222.05	
未分配利润	1,041,943,805.38	1,041,943,805.38	
所有者权益（或股东权益）合计	7,340,342,596.93	7,340,342,596.93	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	32,271,796,464.09	32,271,796,464.09	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

**(4). 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明**

适用 不适用

**45. 其他**

适用 不适用

(1) 关于公司执行财政部关于运费列报

财政部实施问答明确，企业在商品或服务的控制权转移给客户之前、为了履行客户合同而发生的运输活动不构成单项履约义务，应当在确认商品或服务收入时结转计入“主营业务成本”或“其他业务成本”科目，并在利润表“营业成本”项目中列示。

受影响的利润表项目	审批程序	受影响的利润表项目	对 2020 年度发生额的影响金额	
			合并	母公司
(1) 公司执行财政部关于运费的列报	董事会	营业成本	8,007,261.48	-
		销售费用	-8,007,261.48	-

(2) 执行《关于调整〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉适用范围的通知》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

财政部于 2021 年 5 月 26 日发布了《关于调整〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉适用范围的通知》（财会〔2021〕9 号），自 2021 年 5 月 26 日起施行，将《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围由“减让仅针对 2021 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”调整为“减让仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”，其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对 2021 年 1 月 1 日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。

(3) 执行《企业会计准则解释第 15 号》关于资金集中管理相关列报

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”），“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行，可比期间的财务报表数据相应调整。

解释第 15 号就企业通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理涉及的余额应如何在资产负债表中进行列报与披露作出了明确规定。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

## 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%
重庆南方迪马专用车股份有限公司	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%
西藏东和贸易有限公司	15%
西藏励致实业有限公司	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 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南方迪马专用车股份有限公司根据重庆市经济和信息化委员会 2012 年 12 月 19 日《国家鼓励类产业确认书》（[内]鼓励类确认[2012]444 号）确认，其生产的专用车属于中华人民共和国国家发展和改革委员会令 40 号《产业结构调整指导目录(2005 年本)》所确定的鼓励类目录。根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58 号）及《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告【2012】第 12 号）的相关规定、《财政部 税务总局 国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号）的相关规定，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业且鼓励类收入占企业总收入 60%以上，减按 15%的税率征收企业所得税。本报告期，实际执行的企业所得税税率为 15%。

3、本公司之子公司重庆新东方物业管理有限公司根据重庆市南岸区发展和改革委 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%。

4、本公司之子公司四川新东方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%。

5、本公司之子公司西藏东和贸易有限公司、西藏励致实业有限公司、拉萨置地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%。根据，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 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 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	198,501.04	174,450.68
银行存款	4,496,370,024.79	6,572,715,231.57
其他货币资金	460,983,982.02	455,874,691.39

2021 年年度报告

合计	4,957,552,507.85	7,028,764,373.64
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

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

项目	期末余额	上年年末余额
按揭贷款保证金	6,719,920.98	86,123,961.26
保函保证金	54,219,338.39	44,032,232.50
信用证保证金	-	47,486,827.74
银行承兑汇票保证金	301,717,927.77	227,461,647.69
商业承兑汇票保证金	-	-
质押的定期存款	-	-
其他	98,326,794.88	50,770,022.20
合计	460,983,982.02	455,874,691.39

## 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	186,068.28	
其中：		
权益工具	186,068.28	
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	186,068.28	

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	12,947,915.74	166,102.00
商业承兑票据	127,013,427.47	40,758,547.50
合计	139,961,343.21	40,924,649.50

## (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		7,283,400.00
商业承兑票据		120,081,187.48
合计		127,364,587.48

(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

(5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

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

(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	798,303,539.80
1 年以内小计	798,303,539.80
1 至 2 年	141,999,818.35
2 至 3 年	43,969,388.93
3 年以上	66,682,094.99
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	1,050,954,842.07

## (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	51,809,466.62	4.93	49,007,473.62	94.59	2,801,993.00	21,374,646.73	2.36	17,794,646.73	83.25	3,580,000.00
其中：										

2021 年年度报告

单项计提	51,809,466.62	4.93	49,007,473.62	94.59	2,801,993.00	21,374,646.73	2.36	17,794,646.73	83.25	3,580,000.00
按组合计提坏账准备	999,145,375.45	95.07	21,204,702.71	2.12	977,940,672.74	884,912,825.55	97.64	17,672,704.59	2.00	867,240,120.96
其中：										
组合计提	999,145,375.45	95.07	21,204,702.71	2.12	977,940,672.74	884,912,825.55	97.64	17,672,704.59	2.00	867,240,120.96
合计	1,050,954,842.07	/	70,212,176.33	/	980,742,665.74	906,287,472.28	/	35,467,351.32	/	870,820,120.96

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
重庆励东融合房地产开发有限公司	19,607,624.79	19,607,624.79	100.00	预计无法收回
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
重庆东博智合房地产开发有限公司	4,515,854.80	4,515,854.80	100.00	预计无法收回
AL-SHATEI	1,619,367.38	1,619,367.38	100.00	预计无法收回
中航国际航空发展有限公司	1,203,968.67	1,203,968.67	100.00	预计无法收回
CENTURY	631,530.43	631,530.43	100.00	预计无法收回
濮阳市神州汽车销售服务有限公司	468,000.00	468,000.00	100.00	预计无法收回
其他	4,296,406.55	4,296,406.55	100.00	预计无法收回

合计	51,809,466.62	49,007,473.62	94.59	/
----	---------------	---------------	-------	---

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	430,704,468.37		
1-2 年	34,395,850.19		
2-3 年	10,663,691.49		
3 年以上	19,366,360.06		
合计	495,130,370.11		

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	13,440,569.63	67,363.28	0.50
1-2 年	2,208,412.85	66,252.38	3.00
2-3 年	4,371,734.48	437,173.45	10.00
3 年以上	4,003,284.00	800,656.80	20.00
合计	24,024,000.96	1,371,445.91	

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	141,369,472.29	847,752.07	0.60
1-2 年	34,819,000.00	3,961,000.00	11.38
2-3 年	6,017,639.09	1,519,908.84	25.26
3 年以上	6,030,877.24	4,380,910.83	72.64
合计	188,236,988.62	10,709,571.74	

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	165,846,953.34	1,092,356.67	0.66
1-2 年	34,221,058.63	1,350,802.65	3.95
2-3 年	12,442,832.54	1,592,904.39	12.80
3 年以上	13,634,364.18	3,358,023.78	24.63
合计	226,145,208.69	7,394,087.49	

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	33,368,115.60	166,840.58	0.50
1-2 年	23,815,888.26	714,476.66	3.00
2-3 年	8,366,803.21	836,680.33	10.00
3 年以上	58,000.00	11,600.00	20.00
合计	65,608,807.07	1,729,597.57	

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	17,794,646.73	31,230,666.89	17,840.00			49,007,473.62
按组合计提坏账准备	17,672,704.59	5,559,334.39	2,027,336.27			21,204,702.71
合计	35,467,351.32	36,790,001.28	2,045,176.27			70,212,176.33

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：元 币种：人民币

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	204,558,773.58	19.46	
重庆融创东励房地产开发有限公司	79,759,764.41	7.59	
南京骏原房地产开发有限公司	52,987,080.79	5.04	
苏州睿升房地产开发有限公司	49,519,966.43	4.71	
四川格瑞建筑工程有限公司	28,004,428.31	2.67	440,022.14
合计	414,830,013.52	39.47	440,022.14

其他说明

无

**(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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据	2,281,500.00	
合计	2,281,500.00	

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

√适用 □不适用

项目	上年年末余额	本期新增	本期终止确认	其他变动	期末余额	累计在其他综合收益中确认的损失准备
应收票据	-	2,281,500.00	-	-	2,281,500.00	-
合计	-	2,281,500.00	-	-	2,281,500.00	-

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

其他说明：

□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	938,005,710.24	57.78	511,105,630.48	45.65
1 至 2 年	83,877,547.88	5.17	5,227,149.42	0.47
2 至 3 年	1,058,941.50	0.06	2,397,977.54	0.21
3 年以上	600,485,180.80	36.99	600,985,738.94	53.67
合计	1,623,427,380.42	100.00	1,119,716,496.38	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 600,000,000.00 元，为预付武汉国华礼品发展有限公司购买国华礼品城二期在建工程项目。

## (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 (%)
武汉国华礼品发展有限公司	600,000,000.00	36.96
昆明市财政局	570,818,950.00	35.16
遵义市自然资源局	196,640,000.00	12.11
遵义市新蒲新区管理委员会财政局	72,940,000.00	4.49
重庆江铃汽车销售服务有限公司	28,244,590.21	1.74
合计	1,468,643,540.21	90.46

其他说明

无

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	2,579,905.00	-
其他应收款	10,482,175,386.85	11,633,811,650.12
合计	10,484,755,291.85	11,633,811,650.12

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	2,579,905.00	
合计	2,579,905.00	

## (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	4,105,988,405.50
1 年以内小计	4,105,988,405.50
1 至 2 年	3,805,367,220.54
2 至 3 年	2,016,312,537.40
3 年以上	864,904,882.93
3 至 4 年	
4 至 5 年	

5 年以上	
合计	10,792,573,046.37

## (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	403,786,193.12	808,875,648.07
关联单位往来	1,979,363,807.81	2,723,924,388.60
个人往来	38,945,191.07	36,944,465.90
其他往来	482,606,151.13	531,181,596.19
少数股东往来	7,887,871,703.24	7,525,514,344.12
合作项目开发建设资金		150,559,250.77
拟购入土地整理开发资金		30,002,424.51
合计	10,792,573,046.37	11,807,002,118.16

## (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)	
2021年1月1日余额	3,689,853.84	16,363,875.00	153,136,739.20	173,190,468.04
2021年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-333,830.41	333,830.41		
--转入第三阶段				

--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,911,885.40	3,659,511.83	141,963,250.54	147,534,647.77
本期转回	3,035,911.88	5,947,687.15	1,023,745.71	10,007,344.74
本期转销				
本期核销				
其他变动	320,111.55	-	-	320,111.55
2021年12月31日余额	1,911,885.40	14,409,530.09	294,076,244.03	310,397,659.52

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	11,073,304,020.29	201,657,271.13	532,040,826.74	11,807,002,118.16
上年年末余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-66,766,081.93	66,766,081.93	-	-
--转入第三阶段	-498,910.49	-	498,910.49	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期新增	4,127,939,194.61	-	16,843,226.34	4,144,782,420.95
本期终止确认	4,955,780,069.95	125,407,677.08	78,023,745.71	5,159,211,492.74
其他变动	-	-	-	-
期末余额	10,178,198,152.53	143,015,675.98	471,359,217.86	10,792,573,046.37

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	153,136,739.20	141,963,250.54	1,023,745.71			294,076,244.03
按组合计提坏账准备	20,053,728.84	5,571,397.23	8,983,599.03		320,111.55	16,321,415.49
合计	173,190,468.04	147,534,647.77	10,007,344.74		320,111.55	310,397,659.52

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	1,884,577,520.00	3 年以内	17.46	
深圳市创仑企业管理 有限公司	少数股东往来	1,123,850,000.00	3 年以内	10.41	
杭州德虹企业管理有 限公司	少数股东往来	987,847,145.23	3 年以内	9.15	
深圳联新投资管理有 限公司	少数股东往来	795,134,435.26	2 年以内	7.37	
四川凯越投资集团有 限公司	少数股东往来	583,531,249.38	2 年以内	5.41	

合计	/	5,374,940,349.87	/	49.80
----	---	------------------	---	-------

## (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
上海东碧房地产开发有限公司	369,924,133.85	227,475,708.38	61.49	预计存在损失
句容宝碧房地产开发有限公司	52,486,480.00	29,362,885.62	55.94	预计存在损失
成都益丰天成置业有限公司	13,981,712.53	2,270,758.55	16.24	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	2,794,367.96	2,794,367.96	100.00	预计无法收回
重庆东博智合房地产开发有限公司	753,753.42	753,753.42	100.00	预计无法收回
其他	6,110,770.10	6,110,770.10	100.00	预计无法收回
合计	471,359,217.86	294,076,244.03		

## 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	61,768,473.34	6,467,935.10	55,300,538.24	58,563,147.15	6,698,415.56	51,864,731.59
在产品	35,931,087.03	223,470.54	35,707,616.49	60,833,526.92	839,890.11	59,993,636.81
库存商品	20,581,290.57	5,015,907.57	15,565,383.00	30,965,544.99	6,631,942.54	24,333,602.45
周转材料	270,412.10	-	270,412.10	375,690.33	-	375,690.33
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发产品	7,124,883,315.99	1,171,270,407.20	5,953,612,908.79	6,524,698,596.29	159,294,872.66	6,365,403,723.63
开发成本	45,424,207,650.21	894,945,230.81	44,529,262,419.40	41,219,890,065.48	100,362,862.40	41,119,527,203.08
工程成本	624,522,060.51	-	624,522,060.51	417,978,068.85	-	417,978,068.85
发出商品	47,449,247.09	-	47,449,247.09	5,314,762.51	-	5,314,762.51
合计	53,339,613,536.84	2,077,922,951.22	51,261,690,585.62	48,318,619,402.52	273,827,983.27	48,044,791,419.25

注：

## 1、开发成本明细：

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
杭州九章赋	2019年4月	2022年8月	58.31	5,314,519,524.16	4,520,816,941.70
南京印未来雅苑	2021年7月	2023年12月	42.59	2,908,662,129.37	-
昆明启城	2019年11月	2022年12月	55.26	2,495,284,805.27	2,926,779,680.62
栖湘花园	2019年5月	2022年6月	29.94	2,048,195,743.90	2,084,412,180.46
钱塘印未来	2021年5月	2023年10月	30.65	2,045,703,845.85	-

2021 年年度报告

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
襄阳千江印月	2021 年 5 月	2023 年 6 月	49.43	1,917,139,587.76	1,560,218,642.20
武汉印未来	2020 年 8 月	2023 年 6 月	43.25	1,890,547,133.90	2,508,985,684.03
石家庄启城	2020 年 10 月	2022 年 6 月	26.01	1,781,664,539.39	1,374,356,205.29
广州印江澜	2020 年 4 月	2022 年 12 月	18.67	1,684,983,794.78	1,434,721,960.06
宜宾观天下	2021 年 5 月	2022 年 12 月	36.85	1,546,758,109.22	-
玖城阅	2019 年 9 月	2022 年 6 月	21.74	1,276,119,805.72	973,549,370.73
绵阳印江山	2020 年 3 月	2022 年 12 月	22.40	1,055,475,749.19	1,223,483,283.56
印未央	2020 年 11 月	2022 年 6 月	12.46	1,052,326,762.64	715,650,127.79
重庆月印万川	2020 年 8 月	2022 年 12 月	13.05	1,041,514,420.63	850,157,942.51
昆明印江山	2021 年 9 月	2023 年 6 月	45.62	1,044,454,538.71	-
郑州满庭芳	2020 年 11 月	2022 年 6 月	10.20	874,810,519.95	667,992,199.75
长沙启城	2020 年 3 月	2022 年 6 月	23.20	912,889,787.15	777,202,813.64
迪马数智天地	2020 年 11 月	2022 年 6 月	21.48	906,073,329.05	603,780,369.85
贵阳朗阅	2018 年 9 月	2022 年 8 月	26.76	895,729,061.71	858,142,927.90
东原香山	2007 年 11 月	2023 年 6 月	25.17	847,672,964.01	613,180,944.39
苏州月印万川	2020 年 9 月	2022 年 6 月	9.83	830,366,905.33	628,914,608.12
东原湖山阅	2019 年 6 月	2022 年 6 月	11.39	770,664,467.46	520,734,235.43
绵阳启城	2020 年 11 月	2022 年 4 月	27.27	729,073,348.77	531,806,961.47
绵阳印江山二	2021 年 3 月	2023 年 6 月	12.64	697,903,615.50	-
遵义九章赋	2020 年 12 月	2023 年 3 月	26.27	670,211,061.56	13,446,980.00
肇庆印江山	2020 年 10 月	2022 年 9 月	8.21	651,808,416.01	371,581,476.06
武汉朗阅	2019 年 5 月	2022 年 6 月	23.61	646,075,837.04	1,353,828,270.53
武汉启城	2016 年 10 月	2022 年 7 月	98.44	599,094,681.49	1,893,535,711.75
重庆江湾印月	2020 年 8 月	2022 年 12 月	8.07	591,708,884.68	-
江门印江山	2020 年 12 月	2022 年 6 月	7.84	546,810,259.83	288,544,995.24
徐州满庭芳	2021 年 6 月	2023 年 6 月	16.96	494,573,973.74	-
香门第世家	2020 年 7 月	2022 年 6 月	5.57	483,046,895.99	346,447,682.27
印悦湾	2020 年 9 月	2022 年 12 月	6.19	409,753,650.92	318,717,160.79
重庆印江滨	2021 年 5 月	2023 年 5 月	5.15	385,420,856.58	-
佛山印阅府	2020 年 11 月	2022 年 4 月	4.43	381,574,627.78	290,594,574.08
湖山樾	2014 年 4 月	2023 年 12 月	45.46	356,129,788.55	287,413,434.89
成都江山印月	2021 年 11 月	2023 年 9 月	5.97	311,852,762.67	-
衢州满庭芳	2020 年 12 月	2022 年 5 月	5.12	285,091,251.98	124,545,788.69
南通印澜湾	2021 年 8 月	2023 年 3 月	5.13	265,242,055.15	-

## 2021 年年度报告

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
麓印长江	2021 年 5 月	2022 年 12 月	4.01	263,288,176.90	-
重庆江山印月	2020 年 7 月	2022 年 11 月	7.26	255,123,235.23	451,757,642.64
渭南映阅	2021 年 3 月	2023 年 12 月	6.53	245,520,938.40	82,179,827.45
南京印宸府	2021 年 4 月	2022 年 12 月	3.36	201,944,109.71	-
绵阳鸿山启城	2021 年 12 月	2023 年 12 月	6.34	186,937,721.99	-
四会 72 亩项目	未开工	未开工	11.80	185,328,358.83	69,400,000.00
千山原	2020 年 4 月	2022 年 6 月	3.36	169,176,045.26	128,944,572.12
武汉印柒雅	2021 年 9 月	2023 年 12 月	7.95	168,446,310.76	-
咸阳文体项目	未开工	未开工	25.99	76,170,218.97	75,483,009.42
东原亲山	2017 年 5 月	2022 年 6 月	9.58	24,931,725.40	27,801,683.24
金马湖壹号	2011 年 3 月	2022 年 12 月	19.35	-	129,166,026.26
武汉阅境	2019 年 3 月	已竣工	16.65	-	433,992,153.01
东原乐见城	2016 年 6 月	已竣工	44.55	-	149,888,280.49
上海璞阅	2019 年 9 月	已竣工	24.02	-	1,720,396,780.36
盱眙朗阅	2019 年 4 月	已竣工	11.93	-	339,928,174.11
杭州璞阅	2018 年 3 月	已竣工	21.08	-	1,936,649,914.33
宁波芳满庭	2020 年 8 月	已竣工	4.63	-	258,072,589.57
万业远景	2019 年 9 月	2022 年 4 月	10.91	-	777,649,298.54
郑州阅城	2017 年 2 月	2022 年 6 月	67.30	-	3,964,465,935.88
其他项目			-	411,315.37	10,571,024.26
合计				45,424,207,650.21	41,219,890,065.48

## 2、开发产品明细

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
武汉印未来	2021 年 12 月	-	1,302,406,875.40	571,548,062.98	730,858,812.42
武汉启城	2021 年 9 月	767,675,787.96	2,010,065,440.67	2,099,790,757.24	677,950,471.39
武汉朗阅	2021 年 6 月	-	1,179,751,524.76	680,213,680.41	499,537,844.35
金马湖壹号	2021 年 12 月	365,717,558.11	269,641,848.85	157,978,023.80	477,381,383.16
江山樾	2020 年 3 月	484,313,986.37	-	73,868,797.67	410,445,188.70
南京印长江	2020 年 12 月	413,783,132.31	-	29,793,075.69	383,990,056.62
嘉阅湾	2020 年 12 月	494,031,060.84	-	140,334,552.80	353,696,508.04
武汉阅境	2021 年 9 月	268,082,275.98	530,020,867.41	502,237,037.64	295,866,105.75
东原乐见城	2021 年 3 月	254,832,879.55	213,786,345.36	220,397,712.92	248,221,511.99

2021 年年度报告

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
上海璞园	2021 年 9 月	-	1,995,177,827.61	1,759,223,623.75	235,954,203.86
昆明启城	2021 年 12 月	-	1,163,181,624.50	943,777,350.13	219,404,274.37
香郡	2014 年 9 月	205,732,591.59	-	-	205,732,591.59
栖湘花园	2021 年 12 月	-	749,886,190.65	576,194,243.85	173,691,946.80
湖山樾	2018 年 2 月	312,524,839.32	-	151,063,551.78	161,461,287.54
长沙启城	2021 年 12 月	-	300,162,235.84	145,530,057.04	154,632,178.80
东原 1891	2016 年 6 月	114,172,707.56	30,730,957.63	-	144,903,665.19
东原逸墅	2017 年 5 月	147,635,870.46	-	5,621,574.05	142,014,296.41
成都晴天见	2019 年 5 月	146,240,994.23	-	8,069,467.91	138,171,526.32
东原桐麓	2016 年 5 月	134,083,045.72	-	4,598,315.13	129,484,730.59
盱眙朗阅	2021 年 11 月	7,051,447.85	713,096,037.34	612,164,682.11	107,982,803.08
翡翠明珠、祥瑞新城、九城时光	2013 年 4 月	118,707,897.73	-	13,009,310.80	105,698,586.93
绵阳启城	2021 年 12 月	-	161,223,651.79	57,102,744.33	104,120,907.46
杭州璞园	2021 年 8 月	-	1,933,795,604.86	1,832,300,041.20	101,495,563.66
绵阳印江山	2021 年 6 月	-	668,372,302.89	575,471,765.73	92,900,537.16
贵阳朗阅	2021 年 4 月	-	258,794,805.87	171,476,638.11	87,318,167.76
东原 D7	2015 年 7 月	100,181,121.79	-	13,624,096.78	86,557,025.01
苏州园境	2020 年 12 月	257,020,395.15	-	176,399,221.01	80,621,174.14
昆明璞园	2020 年 12 月	106,510,452.05	-	48,680,009.55	57,830,442.50
观天下	2018 年 6 月	62,118,546.71	-	11,805,689.79	50,312,856.92
武汉时光道	2016 年 6 月	52,497,125.66	-	6,398,244.99	46,098,880.67
香门第名家	2020 年 12 月	979,010,401.04	-	936,056,006.41	42,954,394.63
东原郦湾	2016 年 12 月	123,910,117.10	-	90,092,583.54	33,817,533.56
成都印长江一	2019 年 10 月	31,858,166.95	2,373,123.38	2,619,312.02	31,611,978.31
开元观邸-香屿、长洲、长岛	2016 年 11 月	41,178,624.93	-	10,135,119.42	31,043,505.51
东原锦悦	2011 年 6 月	29,783,462.79	-	-112,380.38	29,895,843.17
重庆江山印月	2021 年 11 月	-	348,081,198.75	318,238,054.54	29,843,144.21
武汉晴天见	2016 年 12 月	35,576,733.01	-	6,402,057.86	29,174,675.15
玖城阅	2021 年 12 月	-	290,976,992.03	264,748,433.47	26,228,558.56
东原世界时	2019 年 11 月	29,130,764.71	-	5,678,633.57	23,452,131.14
天悦人和	2012 年 6 月	24,252,959.64	-	1,523,720.20	22,729,239.44
双碑晴天	2020 年 9 月	28,746,974.60	-	7,604,895.14	21,142,079.46
宁波芳满庭	2021 年 12 月	-	447,195,444.04	427,865,821.97	19,329,622.07
碧云天	2015 年 2 月	18,177,016.28	-	1,138,812.24	17,038,204.04

2021 年年度报告

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
常青社	2021 年 12 月	-	13,544,715.89	-	13,544,715.89
晴天苑	2019 年 6 月	8,205,830.23	-	-903,099.59	9,108,929.82
上海印柒雅	2019 年 9 月	137,898,306.49	-	129,267,203.76	8,631,102.73
东原湖山园	2021 年 6 月	-	141,310,377.26	136,684,517.59	4,625,859.67
东原亲山	2019 年 6 月	228,499.56	1,296,156.17	351,877.93	1,172,777.80
郑州阅城	2020 年 12 月	89,771,780.30	-	89,771,780.30	-
时光绘	2019 年 12 月	108,508,899.61	-	108,508,899.61	-
其他项目		25,546,342.11	1,057,972.88	1,400,823.34	25,203,491.65
合计		6,524,698,596.29	14,725,930,121.83	14,125,745,402.13	7,124,883,315.99

(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	6,698,415.56	2,001,175.98	-	2,231,656.44	-	6,467,935.10
在产品	839,890.11	223,470.54	-	839,890.11	-	223,470.54
库存商品	6,631,942.54	3,321,091.77	-	4,937,126.74	-	5,015,907.57
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发产品	159,294,872.66	1,057,061,930.56	-	45,086,396.02	-	1,171,270,407.20
开发成本	100,362,862.40	870,419,504.28	-	75,837,135.87	-	894,945,230.81
工程成本						
发出商品						
合计	273,827,983.27	1,933,027,173.13	-	128,932,205.18	-	2,077,922,951.22

**(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

本公司存货中本期借款费用资本化金额为 1,764,977,808.98 元，期末余额中含有借款费用资本化的金额为 2,881,723,702.40 元，公司综合融资成本为 8.97%。

本公司存货中上期借款费用资本化金额为 1,619,227,960.69 元，上年年末余额中含有借款费用资本化的金额为 2,318,349,588.58 元，公司综合融资成本为 8.69%。

**(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	269,874,929.89	1,932,925.01	267,942,004.88	200,471,460.30	1,907,360.33	198,564,099.97
1-2年	26,517,099.67	1,030,655.79	25,486,443.88	20,028,703.45	844,477.71	19,184,225.74
2-3年	2,865,927.77	404,922.04	2,461,005.73	4,195,187.55	701,324.60	3,493,862.95
3年以上	1,811,366.25	624,527.29	1,186,838.96	2,677,251.00	1,069,836.92	1,607,414.08
合计	301,069,323.58	3,993,030.13	297,076,293.45	227,372,602.30	4,522,999.56	222,849,602.74

**(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		512,902.75		
物业服务合同资产		17,066.68		
合计		529,969.43		/

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	30,773.36	0.01	30,773.36	100.00	-	-	-	-	-	-
按组合合计计提减值准备	301,038,550.22	99.99	3,962,256.77	1.32	297,076,293.45	227,372,602.30	100.00	4,522,999.56	1.99	222,849,602.74
合计	301,069,323.58	100.00	3,993,030.13		297,076,293.45	227,372,602.30	100.00	4,522,999.56		222,849,602.74

按单项计提减值准备：

名称	期末余额			计提理由
	账面余额	减值准备	计提比例 (%)	
CenturySageScientificGroupLtd	30,773.36	30,773.36	100.00	预计无法收回
合计	30,773.36	30,773.36		

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	268,573,549.89	1,932,925.01	0.72
1-2 年	26,517,099.67	1,030,655.79	3.89
2-3 年	2,835,154.41	374,148.68	13.20
3 年以上	1,811,366.25	624,527.29	34.48
合计	299,737,170.22	3,962,256.77	

组合计提项目: 物业服务合同资产组合

名称	期末余额		
	合同资产	减值准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,301,380.00	-	-
合计	1,301,380.00	-	

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	341,511,122.65	
一年内到期的其他债权投资		
合计	341,511,122.65	

期末重要的债权投资和其他债权投资：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日
中泰 3 号 集合资产 管理计划	307,327,936.33	8%	8%	2022/2/21				
合计	307,327,936.33	/	/	/		/	/	/

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	361,562,943.28	204,972,317.78
应收退货成本		
增值税相关借方余额	1,335,738,161.53	1,057,360,291.57
预缴所得税	44,450,959.40	58,605,981.32

预缴税金及附加（不含土地增值税）	109,267,253.15	74,748,146.57
预缴土地增值税	660,635,099.79	512,822,308.26
其他	20,320,929.40	2,341,062.87
合计	2,531,975,346.55	1,910,850,108.37

其他说明

1、与合同取得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	204,972,317.78	437,776,529.83	281,185,904.33	-	-	361,562,943.28	在相关收入确认时进行摊销
合计	204,972,317.78	437,776,529.83	281,185,904.33	-	-	361,562,943.28	

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
中泰3号集合资产管理计划				292,502,117.16		292,502,117.16
信托保障金	29,817,000.00		29,817,000.00	27,229,000.00		27,229,000.00
合计	29,817,000.00		29,817,000.00	319,731,117.16		319,731,117.16

(2). 期末重要的债权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日
中泰 3 号 集合资产 管理计划					292,502,117.16	8%	8%	2022/2/21
合计		/	/	/	292,502,117.16	/	/	/

**(3). 减值准备计提情况**

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**15、其他债权投资****(1). 其他债权投资情况**

适用 不适用

**(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

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

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

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

**(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

	期初	本期增减变动	期末

2021 年年度报告

被投资单位	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	余额	减值准备期末余额
一、合营企业											
上海东碧房地产开发有限公司											
重庆盛部企业管理有限公司	68,808,248.07			-1,939,439.08					79,553.62	66,948,362.61	
横琴安恒投资合伙企业（有限合伙）	5,095,962.32			-57,062.90						5,038,899.42	
杭州临盛置业有限公司	136,370,947.75			-486,533.94			132,000,000.00		6,558,963.56	10,443,377.37	
四川双马绵阳新材料有限公司	472,732,608.70	181,998.19	320,000,000.00	-29,981,902.95					4,242,244.93	127,174,948.87	
郑州励川房地产开发有限公司				-23,606.40					2,131,231.60	2,107,625.20	
绵阳泛太亚房地产开发有限公司	66,946,562.57			-12,256,111.08					26,496.91	54,716,948.40	

新津帛锦 房地产开发 有限公司				- 1,351,446 .86					1,351,44 6.86		
崇州市中 业瑞兴房 地产开发 有限公司				29,252,84 9.00					3,102,80 0.73	32,355,64 9.73	
杭州东原 益丰科技 有限公司	144,769, 678.88			70,045,52 4.87						214,815,2 03.75	
重庆盛东 骏和房地 产开发有 限公司	62,673,6 23.17			- 3,401,018 .45					8,196,89 7.79	67,469,50 2.51	
杭州滨禹 企业管理 有限公司	234,328, 511.36			- 3,509,615 .12						230,818,8 96.24	
重庆东博 智合房地 产开发有 限公司				-							
重庆励东 融合房地 产开发有 限公司				- 11,024,31 7.62					11,024,3 17.62		
南京骏原 房地产开 发有限公 司	123,752, 867.13			- 57,407,21 6.64					5,073,42 8.93	71,419,07 9.42	

2021 年年度报告

成都益丰天澈置业有限公司	7,147,361.83			- 6,561,449.50					120,701.84	706,614.17	
重庆东垠源房地产开发有限公司	130,795,941.45			- 6,519,110.77					3,130,353.66	127,407,184.34	
苏州禾超企业管理咨询有限公司	43,679.43			-					- 43,679.43		
绵阳市瑞升物业服务有限责任公司	11,280,077.20			719,117.38						11,999,194.58	
西安圣林柏睿置业有限公司		2,812,080.80		- 2,812,080.80							
成都津同置业有限公司	107,785,237.83			- 9,085,116.92						98,700,120.91	
成都望浦励成房地产开发有限公司		2,025,562.65		- 2,025,562.65							
苏州东利房地产开发有限公司	9,322,559.19			- 1,769,182.10						7,553,377.09	
南京申贸置业有限公司	4,878,610.14			- 301,352.41					- 4,577,257.73		

2021 年年度报告

上海莘齐实业有限公司	12,624,290.22		85,000.00	520,660.70						13,059,950.92	
成都九联东原城市管理服务有限公司		1,530,000.00		151,449.77						1,681,449.77	
成都德信东毅置业有限公司		60,000,000.00		3,907,827.99						63,907,827.99	
小计	1,599,356,767.24	66,549,641.64	320,085,000.00	45,914,696.47			132,000,000.00		40,417,500.89	1,208,324,213.29	
二、联营企业											
宁波保利科技防务股权投资中心（有限合伙）	188,166,763.79			24,359,655.01						163,807,108.78	
镇江厚益校友基金二期（有限合伙）	15,003,036.32			14,999,538.67						3,497.65	
上海健疆实业有限公司	488,412.77			488,412.77							
重庆绿地东原房地产开发有限公司	48,917,396.31			2,537,348.42						51,454,744.73	

2021 年年度报告

重庆睿丰致元实业有限公司	325,537,686.80			4,256,572.48					3,258,127.10	333,052,386.38	
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	68,665,161.91			4,827,520.48					1,191,196.54	74,683,878.93	
杭州宸盛置业有限公司	9,137,686.70			- 693,149.91			2,640,000.00			5,804,536.79	
苏州致方房地产开发有限公司	17,315,269.44			767,263.40						18,082,532.84	
苏州睿致房地产开发有限公司	32,796,891.97			1,469,490.42					- 51,419.18	34,214,963.21	
上海行栋实业有限公司	15,895,312.75			2,207,575.16					497,633.21	18,600,521.12	
重庆业翰实业有限公司	24,299,300.63			1,914,838.34					251,863.25	26,466,002.22	
句容宝碧房地产开发有限公司				-							
和县孔雀城房地产	48,036,985.01			- 659,487.64					- 1,342.29	47,376,155.08	

2021 年年度报告

开发有限公司											
重庆旭原天澄物业管理有限公司	11,080,332.20			6,292,692.36			7,209,772.45			10,163,252.11	
浙江东臻物业管理有限公司	275,900.00			-1,347.95			-			274,552.05	
成都市美崇房地产开发有限公司	32,079,556.96		14,000,000.00	-86,540.29			7,875,000.00		1,879,873.40	11,997,890.07	
成都益丰天成置业有限公司											
三峡人寿保险股份有限公司	103,920,697.00			9,584,641.70	-6,758,692.63					87,577,362.67	
重庆迪星天科技有限公司	4,372,494.95			1,024,456.33						5,396,951.28	
杭州宸睿置业有限公司	3,869,567.13			48,964,619.52						52,834,186.65	
许昌金耀房地产有限公司	14,310,987.75			6,644,706.34					3,968,162.23	24,923,856.32	
重庆盛资房地产开发有限公司	73,658,811.41			-34,462,833.26					6,598,382.01	45,794,360.16	

上海励治 房地产开发 有限公司	52,161,6 03.23			- 11,614,84 8.19					236,624. 02	40,783,37 9.06	
重庆融创 东励房地 产开发有 限公司				- 3,382,731 .70					3,382,73 1.70		
南京瑞熙 房地产开 发有限公 司	382,523, 924.47			- 19,174,04 8.15					1,773,82 1.72	365,123,6 98.04	
上海利信 迪企业管 理中心 (有限合 伙)				-							
杭州睿成 房地产开 发有限公 司	44,742,4 99.46			555,297.5 6					5,208.63	45,303,00 5.65	
苏州睿升 房地产开 发有限公 司				-							
武汉业锦 房地产开 发有限公 司	79,609,0 61.10			- 2,056,569 .19					2,497,09 7.22	80,049,58 9.13	
重庆伍拾 陆文化旅	696,434. 65	2,856,000 .00		- 3,552,434 .65							

游发展有限公司											
重庆东钰金房地产开发有限公司	101,370,386.33			- 11,388,106.21					2,101,294.69	92,083,574.81	
北京睿霖医院管理有限公司	3,430,629.31			- 1,676,993.86					- 1,753,635.45		
武汉业硕房地产开发有限公司	90,410,602.99			- 495,089.18					1,976,950.17	91,892,463.98	
杭州南光置业有限公司	782,372,953.84			- 10,528,189.22						771,844,764.62	
南京东之合房地产开发有限公司		311,850,000.00		- 4,276,096.03						307,573,903.97	
上海凯跃置业有限公司		297,000.00		- 297,000.00							
成都市锦创玺悦商贸有限公司		392,000,000.00		7.64						392,000,007.64	
杭州紫沐企业管理有限公司		980,000,000.00		-538.76						979,999,461.24	

上海盛合原实业有限公司		294,000,000.00		-534.09						293,999,465.91	
武汉东原天成投资有限公司		389,303,300.00	380,000,000.00	-3,440,974.03					82,071,241.82	87,933,567.79	
小计	2,575,146,347.18	2,370,306,300.00	394,000,000.00	-75,757,372.01	-6,758,692.63		17,724,772.45		109,883,810.79	4,561,095,620.88	
合计	4,174,503,114.42	2,436,855,941.64	714,085,000.00	-121,672,068.49	-6,758,692.63		149,724,772.45		150,301,311.68	5,769,419,834.17	

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
芜湖歌斐鸿锦投资中心(有限合伙)		46,619,394.73
合计		46,619,394.73

(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

其他说明：

适用 不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1)采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	3,957,197,886.59	-	-	3,957,197,886.59
二、本期变动	-278,146,576.90	-	964,229,181.88	686,082,604.98
加：外购		-		-
存货\固定资产\在建工程转入	9,801,421.29	-	956,963,028.35	966,764,449.64
企业合并增加	-	-	-	-
减：处置	-	-	-	-
其他转出	-	-	-	-
公允价值变动	17,348,513.00	-	7,266,153.53	24,614,666.53
企业合并减少	-305,296,511.19	-		-305,296,511.19
三、期末余额	3,679,051,309.69	-	964,229,181.88	4,643,280,491.57

(2)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	964,229,181.88	尚未竣备
合计	964,229,181.88	

## 其他说明

√适用 □不适用

公司聘请北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对公司现有投资性房地产的房地产市场交易情况进行调查，对公司持有的投资性房地产的公允价值进行合理测算评估，并出具了《重庆市迪马实业股份有限公司拟以财务报告为目的所涉及的上海万企爱佳房地产开发有限公司投资性房地产公允价值评估报告》（北方亚事评报字[2022]第 01-186 号）、《重庆市迪马实业股份有限公司拟以财务报告为目的所涉及的北京迪马工业有限公司投资性房地产公允价值评估报告》（北方亚事评报字[2022]第 01-187 号）、《重庆市迪马实业股份有限公司拟以财务报告为目的所涉及的成都皓博房地产开发有限投资性房地产公允价值评估报告》（北方亚事评报字[2022]第 01-188 号）、《重庆市迪马实业股份有限公司拟以财务报告为目的所涉及的东原房地产开发集团有限公司投资性房地产公允价值评估报告》（北方亚事评报字[2022]第 01-189 号）、《重庆市迪马实业股份有限公司拟以财务报告为目的所涉及的重庆励致商业管理有限公司投资性房地产公允价值评估报告》（北方亚事评报字[2022]第 01-190 号）、投资性房地产的公允价值系根据上述评估结果参考确定。

上述投资性房地产中土地使用权、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	340,109,108.36	271,498,596.64
固定资产清理		
合计	340,109,108.36	271,498,596.64

## 其他说明：

□适用 √不适用

## 固定资产

### (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	248,601,590.48	32,344,010.79	70,056,184.62	25,782,368.15	29,984,707.31	406,768,861.35
2. 本期增加金额	100,248,601.66	3,067,283.56	13,245,901.90	3,746,650.62	6,057,303.58	126,365,741.32
(1) 购置	-	2,704,269.42	13,044,451.90	3,746,650.62	5,158,993.58	24,654,365.52
(2) 在建工程转入	100,248,601.66	152,014.14	-	-	-	100,400,615.80
(3) 企业合并增加	-	211,000.00	201,450.00	-	898,310.00	1,310,760.00
3. 本期减少金额	17,038,563.75	3,109,522.90	11,481,859.28	8,118,144.00	2,843,275.73	42,591,365.66
(1) 处置或报废	-	3,109,522.90	10,478,905.41	7,406,458.24	2,656,334.54	23,651,221.09
(2) 转入其他资产	17,038,563.75	-	-	-	-	17,038,563.75
(3) 合并减少	-	-	1,002,953.87	711,685.76	186,941.19	1,901,580.82
4. 期末余额	331,811,628.39	32,301,771.45	71,820,227.24	21,410,874.77	33,198,735.16	490,543,237.01
二、累计折旧						
1. 期初余额	48,300,554.07	18,505,970.98	38,190,278.39	16,215,296.81	14,058,164.46	135,270,264.71
2. 本期增加金额	11,244,905.92	2,804,265.80	14,126,528.56	2,460,758.21	3,732,079.18	34,368,537.67
(1) 计提	11,244,905.92	2,689,726.31	13,926,735.87	2,460,758.21	3,065,526.69	33,387,653.00
(2) 合并增加	-	114,539.49	199,792.69	-	666,552.49	980,884.67
3. 本期减少金额	269,777.26	2,372,985.73	8,221,131.68	5,929,480.78	2,411,298.28	19,204,673.73
(1) 处置或报废	-	2,372,985.73	7,694,117.53	5,703,454.82	2,330,277.04	18,100,835.12
(2) 转入其他资产	269,777.26	-	-	-	-	269,777.26
(3) 合并减少	-	-	527,014.15	226,025.96	81,021.24	834,061.35
4. 期末余额	59,275,682.73	18,937,251.05	44,095,675.27	12,746,574.24	15,378,945.36	150,434,128.65
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	272,535,945.66	13,364,520.40	27,724,551.97	8,664,300.53	17,819,789.80	340,109,108.36
2. 期初账面价值	200,301,036.41	13,838,039.81	31,865,906.23	9,567,071.34	15,926,542.85	271,498,596.64

(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	1,588,120.43
电子设备	6,124.59

(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	300,371,635.45	318,040,447.01
工程物资		
合计	300,371,635.45	318,040,447.01

其他说明：

适用 不适用

### 在建工程

#### (1). 在建工程情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
上海长青社	296,685,457.73	-	296,685,457.73	230,750,720.03	-	230,750,720.03
成都长青社	-	-	-	84,725,412.67	-	84,725,412.67
零星项目	3,686,177.72	-	3,686,177.72	2,564,314.31	-	2,564,314.31
合计	300,371,635.45	-	300,371,635.45	318,040,447.01	-	318,040,447.01

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
上海长青社	361,944,368.39	230,750,720.03	65,934,737.70	-	-	296,685,457.73	81.97	81.97	43,459,257.51	-	-	自有资金及借款
成都长青社	125,883,497.22	84,725,412.67	15,523,188.99	100,248,601.66		-	-	100.00	-	-	-	自由资金
合计	487,827,865.61	315,476,132.70	81,457,926.69	100,248,601.66		296,685,457.73	/	/	43,459,257.51		/	/

## (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

## (1). 工程物资情况

□适用 √不适用

**23、生产性生物资产****(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

**(2). 采用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
<b>一、账面原值</b>			
1. 期初余额	86,394,301.20	80,039.91	86,474,341.11
2. 本期增加金额	30,415,633.71	-	30,415,633.71
(1) 新增租赁	30,415,633.71	-	30,415,633.71
3. 本期减少金额	11,165,239.00	-	11,165,239.00
(1) 处置	11,165,239.00	-	11,165,239.00
4. 期末余额	105,644,695.91	80,039.91	105,724,735.82
<b>二、累计折旧</b>			
1. 期初余额	8,015,398.24	42,019.96	8,057,418.20
2. 本期增加金额	35,971,694.85	20,009.98	35,991,704.83
(1) 计提	35,971,694.85	20,009.98	35,991,704.83

3. 本期减少金额	5,287,353.00	-	5,287,353.00
(1) 处置	5,287,353.00	-	5,287,353.00
4. 期末余额	38,699,740.09	62,029.94	38,761,770.03
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	66,944,955.82	18,009.97	66,962,965.79
2. 期初账面价值	78,378,902.96	38,019.95	78,416,922.91

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

## 2021 年年度报告

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			33,945,931.43	78,910,623.02	43,652,615.05	195,121,228.00
2. 本期增加金额	-			11,884,069.39	449,030.00	-	12,333,099.39
(1) 购置	-			9,942,005.11	449,030.00	-	10,391,035.11
(2) 内部研发	-			1,942,064.28	-	-	1,942,064.28
(3) 企业合并增加							
3. 本期减少金额							
(1) 处置							
4. 期末余额	38,612,058.50			45,830,000.82	79,359,653.02	43,652,615.05	207,454,327.39
二、累计摊销							
1. 期初余额	10,255,386.96			15,961,518.79	61,529,128.93	450,418.93	88,196,453.61
2. 本期增加金额	1,258,369.92			7,888,501.31	3,772,651.42	5,036,589.17	17,956,111.82
(1) 计提	1,258,369.92			7,888,501.31	3,772,651.42	5,036,589.17	17,956,111.82
3. 本期减少金额							
(1) 处置							
4. 期末余额	11,513,756.88			23,850,020.10	65,301,780.35	5,487,008.10	106,152,565.43
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	27,098,301.62			21,979,980.72	8,948,173.52	38,165,606.95	96,192,062.81
2. 期初账面价值	28,356,671.54			17,984,412.64	12,271,794.94	43,202,196.12	101,815,075.24

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 5.29%

## (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	6,043,619.58	5,255,280.37			1,918,723.69			9,380,176.26

其他	17,400.00	5,940.59			23,340.59			-
安全智慧社区 saas 系统	-	855,729.56			-			855,729.56
合计	6,061,019.58	6,116,950.52			1,942,064.28			10,235,905.82

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	其他	
重庆市达航工业有限公司	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
武汉泓策行房地产顾问有限公司	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	1,754,049.65				191,827.09	1,562,222.56
重庆凯尔老年公寓管理有限公司	19,971,718.16				2,184,442.00	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
合计	117,129,290.37	5,373,935.62			2,376,269.09	120,126,956.90

**(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) 重庆巴蜀医院有限公司

本公司之子公司重庆凯尔老年公寓管理有限公司于 2021 年 7 月通过非同一控制下企业合并取得重庆巴蜀医院有限公司 100% 的股权，合并成本高于购买日的公允价值的差额 5,373,935.62 元确认为商誉。

2021 年末，本公司对其商誉进行了减值测试，根据测试结果不存在减值。

## (2) 重庆盛都物业管理有限公司

2021 年末，本公司对其商誉进行了减值测试，根据测试结果不存在减值。

## (3) 成都市迪马常青社养老服务有限公司

2021 年末，本公司对其商誉进行了减值测试，根据测试结果不存在减值。

## (4) 重庆凯尔老年公寓管理有限公司

2021 年末，本公司对其商誉进行了减值测试，根据测试结果不存在减值。

## (5) 皆斯内（上海）物业管理服务有限公司

2021 年末，本公司对其商誉进行了减值测试，根据测试结果不存在减值。

## (6) 广西东原盛康后勤管理服务有限公司

2021 年末，本公司对其商誉进行了减值测试，根据测试结果不存在减值。

## (7) 减少的说明：

本期商誉减少的原因为对价的变化导致。

## (8) 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	74,119,608.02	44,702,732.76	29,318,368.07	39,536.00	89,464,436.71
保密安全保障系统	178,526.17	29,964.00	45,979.33	-	162,510.84

壹级总包资质及其他资质	12,157,520.00	1,800,000.00	60,000.00	-	13,897,520.00
合计	86,455,654.19	46,532,696.76	29,424,347.40	39,536.00	103,524,467.55

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	996,383,217.27	242,997,211.47	147,162,771.91	31,220,671.77
内部交易未实现利润	418,917,583.08	104,729,395.77	387,557,972.08	96,889,493.02
可抵扣亏损	1,625,959,195.67	404,660,354.47	1,155,937,803.56	284,314,360.77
房地产预售利润	4,268,704,285.70	992,829,046.09	3,123,903,811.42	763,210,785.69
留抵费用等	21,755,931.66	5,178,998.24	1,018,938,386.11	209,511,475.29
共同成长计划	-	-	216,230,990.43	54,057,747.61
合计	7,331,720,213.38	1,750,395,006.04	6,049,731,735.51	1,439,204,534.15

#### (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	1,108,831,758.19	277,207,939.55	1,093,119,419.07	273,279,854.77
房地产预售利润	177,220,491.97	44,305,122.99	353,018,716.83	88,199,679.94
收购溢价	43,104,218.26	10,776,054.56	10,577,824.40	2,644,456.10
其他	11,984,261.66	2,465,822.60	58,900,665.06	14,131,516.53
合计	1,341,140,730.08	334,754,939.70	1,515,616,625.36	378,255,507.34

## (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	1,481,198,138.49	339,940,004.72
可抵扣亏损	3,066,619,629.09	776,017,507.92
合计	4,547,817,767.58	1,115,957,512.64

## (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
2021 年	-	54,654,041.40	
2022 年	58,320,150.00	58,010,538.20	
2023 年	131,895,087.70	132,323,103.44	
2024 年	297,638,713.61	210,168,936.01	
2025 年	530,660,071.99	320,860,888.87	
2026 年	2,048,105,605.79	-	

合计	3,066,619,629.09	776,017,507.92	/
----	------------------	----------------	---

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						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
预付股权款	-	-	-	30,000,000.00	-	30,000,000.00
预付与资产相关的款项	14,308,555.98	-	14,308,555.98	5,222,524.12	-	5,222,524.12
其他与资产相关的款项	25,709,378.00	-	25,709,378.00	-	-	-
合计	40,017,933.98	-	40,017,933.98	35,222,524.12	-	35,222,524.12

其他说明：

无

### 32、短期借款

#### (1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	554,644,514.36	641,280,000.00
抵押借款	561,000,000.00	1,858,240,002.40

保证借款	1,125,992,148.08	474,164,667.00
信用借款		
合计	2,241,636,662.44	2,973,684,669.40

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

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

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

### (1). 应付票据列示

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	869,284,248.76	435,397,536.91

银行承兑汇票	447,089,143.64	348,649,663.35
国内信用证	-	15,404,700.00
合计	1,316,373,392.40	799,451,900.26

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

### 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	10,386,123,780.89	8,991,826,453.92
合计	10,386,123,780.89	8,991,826,453.92

#### (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	9,312,966.43	8,290,678.47
合计	9,312,966.43	8,290,678.47

## (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	23,073,132,201.83	22,253,262,269.46
预收车辆销售款	85,190,549.96	71,753,270.71
预收物业费	192,766,709.22	113,251,924.65
预收装修工程款等	-	1,461,895.41
其他	13,902,387.20	6,739,504.91
合计	23,364,991,848.21	22,446,468,865.14

## (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

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
杭州九章赋	7,667,160,790.83	6,172,162,924.77
栖湘花园	2,135,451,965.14	1,015,761,268.81
钱塘印未来	1,146,711,535.78	-
印未央	1,132,723,588.07	-

2021 年年度报告

玖城阅	1,126,844,474.31	645,493,493.58
东原香山	742,355,945.00	683,117,497.34
昆明启城	621,731,378.90	833,502,479.82
绵阳印江山	600,033,038.35	612,700,203.67
石家庄启城	582,690,321.10	62,104,044.04
苏州月印万川	547,972,222.94	38,633,003.67
绵阳启城	429,496,219.27	45,365,103.67
香门第世家	402,332,793.49	32,570,456.88
武汉印未来	398,829,259.17	146,419,107.34
贵阳朗阅	378,435,808.24	253,267,027.61
重庆月印万川	367,693,859.63	-
襄阳千江印月	358,080,981.65	-
郑州满庭芳	328,788,022.47	29,191,968.81
重庆江湾印月	326,471,222.94	-
长沙启城	294,139,337.61	263,503,193.58
重庆江山印月	281,418,223.85	81,033,975.23
佛山印阅府	278,960,308.44	-
广州印江澜	269,443,015.60	62,773,141.28
肇庆印江山	221,556,026.61	-
宜宾观天下	214,570,724.77	-
绵阳印江山二	186,703,147.14	-
南京印未来雅苑	184,609,281.65	-
迪马数智天地	178,465,948.62	7,926,605.50
麓印长江	167,641,676.15	-
遵义九章赋	158,409,187.16	-
江门印江山	146,674,105.50	-
东原湖山阅	141,656,266.06	217,441,398.17
徐州满庭芳	137,934,985.32	-
衢州满庭芳	131,254,421.10	-
上海璞阅	124,557,309.05	988,833,253.76
金马湖壹号	79,982,429.90	97,422,192.53
印悦湾	76,243,624.77	8,612,022.02

## 2021 年年度报告

武汉朗阅	71,310,082.37	634,872,217.33
武汉启城	69,350,953.11	2,633,623,006.32
南京印宸府	63,636,793.58	-
千山原	44,369,264.22	35,570,752.29
南通印澜湾	33,498,774.31	-
武汉阅境	29,286,271.93	43,138,333.00
昆明印江山	26,603,902.37	-
杭州璞阅	20,044,752.28	1,834,263,282.57
江山樾	13,920,866.65	30,949,836.97
东原 1891	13,898,407.48	9,986,036.69
绵阳鸿山启城	13,215,722.94	-
东原世界时	12,601,630.00	7,961,909.17
重庆印江滨	10,506,609.99	-
嘉阅湾	10,145,018.76	74,630,874.51
湖山樾	9,624,156.56	12,666,405.15
东原 D7	9,576,644.40	27,944,668.65
苏州阅境	9,393,948.02	70,825,440.50
成都江山印月	8,191,115.60	-
盱眙朗阅	5,514,274.31	499,849,886.24
东原亲山	4,995,238.10	5,000,000.00
宁波芳满庭	4,663,014.39	153,165,986.24
香门第名家	4,104,416.51	1,036,906,238.60
东原乐见城	3,085,732.38	322,746,517.14
昆明璞阅	568,956.88	17,268,604.68
时光绘	-	28,512,297.48
郑州阅城	-	2,452,761,857.83
其他零星尾盘	13,002,208.11	22,783,756.02
合计	23,073,132,201.83	22,253,262,269.46

## 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	407,251,129.19	1,937,795,643.42	2,055,503,688.78	289,543,083.83
二、离职后福利-设定提存计划	1,591,833.11	107,471,461.79	103,882,478.23	5,180,816.67
三、辞退福利	633,157.31	10,081,915.78	10,417,532.19	297,540.90
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	409,476,119.61	2,055,349,020.99	2,169,803,699.20	295,021,441.40

## (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	396,758,543.59	1,728,550,559.01	1,847,144,548.77	278,164,553.83
二、职工福利费	1,391,917.74	63,966,617.63	64,510,331.15	848,204.22
三、社会保险费	3,276,519.94	62,563,233.86	62,040,106.61	3,799,647.19
其中：医疗保险费	2,953,177.08	57,377,671.81	56,984,879.92	3,345,968.97
工伤保险费	59,134.95	3,701,814.27	3,691,358.97	69,590.25
生育保险费	264,207.91	1,483,747.78	1,363,867.72	384,087.97
四、住房公积金	5,668,101.30	74,248,712.29	73,389,305.07	6,527,508.52
五、工会经费和职工教育经费	156,046.62	8,466,520.63	8,419,397.18	203,170.07
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				

合计	407,251,129.19	1,937,795,643.42	2,055,503,688.78	289,543,083.83

## (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	1,401,962.05	103,528,229.80	99,982,666.01	4,947,525.84
2、失业保险费	67,803.72	3,907,815.58	3,786,728.47	188,890.83
3、企业年金缴费	122,067.34	35,416.41	113,083.75	44,400.00
合计	1,591,833.11	107,471,461.79	103,882,478.23	5,180,816.67

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	121,541,556.73	181,163,041.89
消费税		
营业税		
企业所得税	481,647,019.25	562,572,110.95
个人所得税	14,861,043.70	23,619,016.29
城市维护建设税	14,622,330.78	16,061,807.62
土地增值税	13,751,386.74	176,603,158.70
房产税	7,820,740.60	3,092,498.43
教育费附加	5,805,731.05	7,133,260.11

地方教育费附加	4,566,048.12	5,242,707.15
土地使用税	15,532.32	255,248.12
其它	1,943,924.73	2,438,239.76
合计	666,575,314.02	978,181,089.02

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	271,269,188.67	105,102,407.94
应付股利	30,690,153.81	5,267,403.81
其他应付款	9,560,080,474.36	9,475,320,840.89
合计	9,862,039,816.84	9,585,690,652.64

其他说明：  
适用 不适用

#### 应付利息

##### (1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	159,675,500.69	50,833,752.45
企业债券利息	64,431,451.79	38,651,999.74
短期借款应付利息	47,162,236.19	15,616,655.75
划分为金融负债的优先股\永续债利息		

合计	271,269,188.67	105,102,407.94

重要的已逾期未支付的利息情况:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

**应付股利**

**(1). 分类列示**

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
优先股\永续债股利-XXX		
应付股利-重庆旭川企业管理有限公司	5,838,750.00	
应付股利-柏天有限公司	10,164,000.00	
应付股利-嘉实物业管理有限公司	5,428,000.00	-
应付股利-天津盛益合企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	9,259,403.81	5,267,403.81
合计	30,690,153.81	5,267,403.81

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	547,718,465.93	571,695,013.90
大修基金	16,558,274.18	15,220,409.73
代扣代缴税费	77,539,287.85	60,904,065.01
少数股东借款	1,662,183,673.57	3,398,901,950.64
股份支付回购义务款	95,562,157.21	235,907,790.00
其他单位往来	484,913,052.58	543,031,177.70
关联单位往来	6,675,605,563.04	4,649,660,433.91
合计	9,560,080,474.36	9,475,320,840.89

**(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款**

□适用 √不适用

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	3,634,006,638.94	2,289,852,500.00
1 年内到期的应付债券	596,843,526.60	-
1 年内到期的长期应付款	4,928,571.42	2,505,108.59

1 年内到期的租赁负债	17,456,430.19	21,362,392.98
合计	4,253,235,167.15	2,313,720,001.57

其他说明：

期初余额为 2021 年 1 月 1 日按新租赁准则调整后的金额

#### 44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税额	2,092,374,134.48	1,999,352,308.84
待转土地增值税	1,454,501,695.39	1,359,149,034.68
尚未支付股权款	305,653,751.53	558,307,921.84
合计	3,852,529,581.40	3,916,809,265.36

1、2020 年度非同一控制下绵阳创图商贸有限公司 100%股权总价款 505,038,253.38 元，截止期末累计已支付的股权收购款金额为 214,327,771.85 元，尚未支付的金额股权款为 290,710,481.53 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 8,000,000.00 元，尚未支付的金额股权款为 12,000,000.00 元。

3、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皆斯内（上海）物业管理服务有限公司 100%股权总价款 88,935,164.52 元，截止期末累计已支付的股权收购款金额为 85,991,894.52 元，尚未支付的金额股权款为 2,943,270.00 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	-	960,000,000.00
抵押借款	9,360,831,553.60	6,937,714,373.77
保证借款	630,000,000.00	802,000,000.00
信用借款	-	
合计	9,990,831,553.60	8,699,714,373.77

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中期票据	-	559,219,971.89
可转换债券	-	34,894,905.40
租赁债	446,426,142.69	-
合计	446,426,142.69	594,114,877.29

## (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

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	重分类	期末余额
中期票据	100 元	2019/2/21	3 年	558,320,000.	559,219,971.89	-	44,800,000.00	596,356.73		559,816,328.62	
可转换债券	100 元	2020/12/15	2 年	34,786,203.81	34,894,905.40	-	2,751,700.00	2,132,292.58		37,027,197.98	
租赁债	100 元	2021/4/28	3 年	445,500,000.		445,500,000.00	25,779,452.05	926,142.69		-	446,426,142.69
合计	/	/	/	1,038,606,203.81	594,114,877.29	445,500,000.00	73,331,152.05	3,654,792.00		596,843,526.60	446,426,142.69

注：中期票据与可转换债券因 1 年内到期，期末重分类到一年内到期的非流动负债。

## (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

(1) 本公司于 2019 年 2 月 21 日发行了面值为人民币 560,000,000.00 元的中期票据（债券简称：19 迪马实业 MTN001，债券代码：101900198），票面年利率为 8.00%，利息按年支付，期限为 2+1 年（附第 2 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权），本次债券发行存在担保情形。本次发行私募债券的相关交易费用 1,680,000.00 元，计入初始确认金额。

(2) 本公司子公司重庆成方益丰实业股份有限公司分别于 2020 年 12 月 15 日、2020 年 12 月 25 日发行了面值为 30,740,000.00 元、8,570,000.00 元的可转换公司债券（债券简称：20 成方益丰第一期可转债 01、20 成方益丰第一期可转债 02，产品代码：660255、660256），票面利率为 7%，利息按年支付，到期一次性还本并支付最后一年利息，期限为 2 年，（本期债券不设赎回条款，无法转股时债券持有人将持有债券至到期承兑，按照票面利率获得本金及利息，本公司不提供其他利益补偿安排）本次债券发行存在担保情形。本次发行私募债券的相关交易费用 4,523,796.19 元，计入初始确认金额。

(3) 本公司于 2021 年 4 月 28 日发行了人民币 450,000,000.00 元的租赁债（债券简称：21 迪马 01，债券代码：178578.SH），票面年利率为 8.50%，利息按年支付，期限为 2+1 年（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。本次发行私募债券的相关交易费用 4,500,000.00 元，计入初始确认金额。

#### 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	50,704,079.42	57,054,529.93
合计	50,704,079.42	57,054,529.93

其他说明：

期初余额为 2021 年 1 月 1 日按新租赁准则调整后的金额

#### 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	1,141,785,714.28	1,146,714,285.70
专项应付款		
合计	1,141,785,714.28	1,146,714,285.70

其他说明：

适用 不适用

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。

### 长期应付款

#### (1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
中泰资管-SAC 大厦信托受益权资产支持专项计划	1,146,714,285.70	1,141,785,714.28

其他说明：

无

### 专项应付款

#### (1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

### 49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

## 50、预计负债

□适用 √不适用

## 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	4,645,000.00	3,202,800.00	3,447,945.22	4,399,854.78	
销售未实现损益	72,968,516.60	213,001,215.46	36,661,470.20	249,308,261.86	顺流交易
合计	77,613,516.60	216,204,015.46	40,109,415.42	253,708,116.64	/

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	3,803,000.00	947,800.00		3,247,953.22	-	1,502,846.78	与资产相关
大尺度通用应急项目	842,000.00	140,000.00		-	-432,000.00	550,000.00	与资产相关
应急指挥态势融合与调度一体化平台	-	60,000.00		-	140,000.00	200,000.00	与资产相关
多模芯片与关键便携装备	-	55,000.00		-	292,000.00	347,000.00	与资产相关

新山村街道养老服务中心市级建设补助	-	2,000,000.00		199,992.00	-	1,800,008.00	与资产相关
-------------------	---	--------------	--	------------	---	--------------	-------

其他说明：

适用 不适用

## 52、其他非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同负债		
非金融机构借款	-	140,000,000.00
合计		140,000,000.00

其他说明：

无

## 53、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,562,236,284.00				- 12,450,000.00	- 12,450,000.00	2,549,786,284.00

其他说明：

本期其他减少 12,450,000.00 股系本期回购的限制性股票。

#### 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）	2,129,155,168.41	-	67,046,397.47	2,062,108,770.94
其他资本公积	246,979,546.87	37,974,756.30		284,954,303.17
合计	2,376,134,715.28	37,974,756.30	67,046,397.47	2,347,063,074.11

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

##### 1、本期资本公积增加情况说明

(1) 本期以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额 37,974,756.30 元。

##### 2、本期资本公积减少情况说明

(1) 本期购买子公司少数股权导致资本公积减少 60,989,397.47 元，详见附注九、在其他主体中的权益（二）在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明。

(2) 本期回购限制性股票冲减资本公积的累计金额 6,057,000.00 元。

## 56、 库存股

√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
库存股	228,817,800.00	-	147,225,800.00	81,592,000.00
合计	228,817,800.00	-	147,225,800.00	81,592,000.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

(1) 本期减少的原因回购限制性股票分配股利共计 27,577,800.00 元，冲减库存股 27,577,800.00 元。

(2) 本期减少的原因限制性股票达到解锁条件共计 119,648,000.00 元，冲减库存股 119,648,000.00 元

## 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						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
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	504,500,447.36	- 11,027,006.77	-	-	- 1,067,078.54	- 5,520,763.80	- 4,439,164.43	498,979,683.56
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	8,945,327.91	-6,758,692.63	-	-	-	- 6,758,692.63	-	2,186,635.28
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	39,474.56	-52,632.75	-	-	-13,158.19	-39,474.56	-	-
投资性房地 产公允价值 变动	495,515,644.89	-4,215,681.39	-	-	- 1,053,920.35	1,277,403.39	- 4,439,164.43	496,793,048.28
其他综合收 益合计	504,500,447.36	- 11,027,006.77	-	-	- 1,067,078.54	- 5,520,763.80	- 4,439,164.43	498,979,683.56

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	1,089,925.28	30,301,113.93	30,009,037.14	1,382,002.07
合计	1,089,925.28	30,301,113.93	30,009,037.14	1,382,002.07

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	351,984,252.39	26,531,334.75	-	378,515,587.14
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	351,984,252.39	26,531,334.75	-	378,515,587.14

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期增加法定盈余公积26,531,334.75元，为本公司之母公司按当期净利润的10%计提。

## 60、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	5,208,557,657.60	3,576,978,706.33
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	5,208,557,657.60	3,576,978,706.33
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-2,053,610,386.33	1,802,845,360.19
减：提取法定盈余公积	26,531,334.75	25,107,831.88
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	204,614,902.72	146,158,577.04
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,923,801,033.80	5,208,557,657.60

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	20,196,609,652.27	17,016,787,281.05	20,973,538,141.55	16,771,263,814.75
其他业务	266,601,411.61	115,973,147.24	297,237,167.49	162,373,088.23
合计	20,463,211,063.88	17,132,760,428.29	21,270,775,309.04	16,933,636,902.98

### (2). 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	2,046,321.11		2,127,077.53	
营业收入扣除项目合计金额	3,563.332370		6,115.288457	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重 (%)	0.17	/	0.29	/
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收	1,753.381249	销售材料形成	1,643.460784	销售材料形成

入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。				
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。	1,809.951121	对联营企业收取利息形成	4,471.827673	对联营企业收取利息形成
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	<b>3,563.332370</b>		<b>6,115.288457</b>	
<b>二、不具备商业实质的收入</b>				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
<b>不具备商业实质的收入小计</b>				
<b>三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入</b>				
营业收入扣除后金额	2,042,757.77		2,120,962.24	







**(3). 合同产生的收入的情况**

□适用 √不适用

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

**(4). 履约义务的说明**

□适用 √不适用

**(5). 分摊至剩余履约义务的说明**

□适用 √不适用

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	48,579,107.58	52,903,840.20
教育费附加	22,861,271.52	23,438,550.83
资源税		
房产税	5,962,143.72	21,461,207.43
土地使用税	9,939,527.76	6,855,925.50
车船使用税	18,449.70	26,713.23
印花税	20,444,912.30	22,190,608.87
地方教育费附加	15,138,952.89	14,610,846.51
土地增值税	223,668,977.19	183,346,386.75
其他	5,410,387.66	5,295,197.19
合计	352,023,730.32	330,129,276.51

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	281,574,332.96	228,721,063.35
差旅费	16,353,683.15	12,631,489.55
业务招待费	14,802,322.60	5,991,527.49
广告费、策划代理费及展览费	713,015,066.30	520,086,993.32
运输费及汽车费用	-	8,007,261.48

办公费用及中标服务费	23,108,857.13	16,258,128.02
其他	185,337,390.04	169,973,473.38
合计	1,234,191,652.18	961,669,936.59

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	579,802,283.49	701,344,176.27
办公费	39,563,786.75	21,740,487.13
差旅及交通费用	26,379,058.64	19,716,982.89
业务招待费	33,651,707.03	31,281,844.51
中介咨询费	108,856,915.05	122,508,421.97
租赁费	16,105,344.72	19,061,865.07
水电物管费	19,606,975.20	7,388,053.76
折旧及摊销	66,604,270.91	29,295,520.52
其他	110,495,101.10	86,821,474.58
合计	1,001,065,442.89	1,039,158,826.70

其他说明：

2021 年公司执行新租赁准则，租金的支出折现计入了使用权资产，使用权资产按照租赁期间摊销计入折旧及摊销科目。

#### 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	20,021,479.27	14,620,741.85
物料消耗	28,566,396.99	24,925,584.70
其他	12,296,296.09	6,140,357.11
合计	60,884,172.35	45,686,683.66

其他说明：

无

#### 66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	204,598,919.03	176,535,340.36
减：利息收入	-49,525,526.30	-62,370,079.68
汇兑损益	1,276,869.89	2,610,811.29
减：汇兑收益	-8,666.52	-78,858.20
手续费及其他	29,152,312.81	19,753,221.45

合计	185,493,908.91	136,450,435.22

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	28,609,123.01	44,563,601.77
进项税加计抵减	4,667,660.27	3,165,387.37
代扣个人所得税手续费	2,114,072.05	2,886,773.18
合计	35,390,855.33	50,615,762.32

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	9,454,800.40	28,692,635.95	与收益相关
财政奖励	13,482,140.24	14,684,096.98	与收益相关
养老服务站补助	1,301,243.00	228,497.66	与收益相关
养老服务站建设补助	199,992.00	-	与资产相关
上市补贴	500,000.00	-	与收益相关
RH 移动检测项目	3,247,953.22	-	与资产相关
其他	422,994.15	958,371.18	与收益相关
合计	28,609,123.01	44,563,601.77	

## 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	-121,672,068.49	571,728,558.30
处置长期股权投资产生的投资收益	11,632,155.93	2,640,612.92
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	-206,409.34	
销售未实现损益转回产生的投资收益	36,661,470.20	79,712,187.74
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	37,072,956.25
购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	322,742.27	
其他	-112,307,721.82	
合计	-185,569,831.25	691,154,315.21

其他说明：

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

#### 69、净敞口套期收益

适用 不适用

#### 70、公允价值变动收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-15,923.16	-
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	17,348,513.00	260,737,309.80
合计	17,332,589.84	260,737,309.80

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	-9,851,864.97	-93,974.44
应收账款坏账损失	-34,744,825.01	-17,569,315.39
其他应收款坏账损失	-137,527,303.03	-65,169,427.17

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		-3,138,522.35
合计	-182,123,993.01	-85,971,239.35

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	-1,933,027,173.13	-105,415,999.83
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	529,969.43	
合计	-1,932,497,203.70	-105,415,999.83

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
固定资产处置利得	1,150,862.14	158,127.98
固定资产处置损失	-1,027,535.74	-273,012.81
无形资产处置损失	-5,659.29	-
合计	117,667.11	-114,884.83

其他说明：

无

**74、营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠	348,601.53	-	348,601.53
政府补助	-	4,620,000.00	
非同一控制下合并	-	82,475,421.03	-
其他	26,320,202.67	24,657,075.88	26,320,202.67
合计	26,668,804.20	111,752,496.91	26,668,804.20

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			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	7,890,967.00	6,845,227.66	7,890,967.00
罚款支出	20,851,775.21	22,957,018.46	20,851,775.21
非常损失	314,076.01	53,524,762.47	314,076.01
非流动资产毁损报废损失	111,417.23	161,979.81	111,417.23
其他	1,624,154.29	5,707,413.83	1,624,154.29
合计	30,792,389.74	89,196,402.23	30,792,389.74

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	615,153,905.22	572,911,084.04
递延所得税费用	-451,743,938.77	8,525,745.60
合计	163,409,966.45	581,436,829.64

### (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	-1,754,681,772.28
按法定/适用税率计算的所得税费用	-438,670,443.07
子公司适用不同税率的影响	-179,425,584.72
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-29,486,660.51
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	15,043,727.59
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-138,909,326.58
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	868,986,874.69
公允价值的影响	71,670,448.78
研发费用加计扣除	-5,799,069.73
所得税费用	163,409,966.45

其他说明：

□适用 √不适用

## 77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见次节 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
利息收入	34,222,531.36	36,606,596.37
收到的政府补助	25,463,933.46	50,974,601.77

收到大修基金及代收费	102,193,883.57	88,504,026.21
收到押金保证金等款项	466,384,425.84	651,352,607.38
往来款及其他	297,068,317.10	297,812,089.13
合计	925,333,091.33	1,125,249,920.86

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
往来款及其他	441,498,493.41	528,611,503.99
支付保证金及押金	296,576,832.01	644,611,980.10
支付代收费及大修基金	86,742,264.62	141,332,813.96
支付期间费用	1,032,574,252.51	746,978,846.84
合计	1,857,391,842.55	2,061,535,144.89

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	8,112,604,099.71	12,869,882,173.94
资金拆借利息	11,489,332.93	18,579,002.17
债权转让款		159,876,468.70
合计	8,124,093,432.64	13,048,337,644.81

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	4,679,741,483.61	9,760,064,247.32
合作项目股权款		237,908,373.87
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	374,040,642.18	33,896,993.63
合计	5,053,782,125.79	10,031,869,614.82

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
收回票据融资相关保证金	137,360,566.75	235,378,094.70
票据融资收到的款项	196,021,888.05	145,288,156.77
收到合作单位款项	2,556,503,884.36	5,294,244,183.30
收跟投款	42,462,553.80	35,989,353.59
其他		30,000,000.00
合计	2,932,348,892.96	5,740,899,788.36

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
票据融资相关保证金	451,760,100.66	160,544,700.89
支付合作单位款项	5,461,033,796.94	6,672,172,834.99
东方资产融资		100,000,000.00
退跟投款	133,019,346.54	
其他	74,140,162.58	59,204,989.11
合计	6,119,953,406.72	6,991,922,524.99

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	-1,918,091,738.73	2,076,167,775.74
加：资产减值准备	182,123,993.01	85,971,239.35
信用减值损失	1,932,497,203.70	105,415,999.83
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	33,387,653.00	26,716,361.88
使用权资产摊销	35,991,704.83	-
无形资产摊销	17,956,111.82	10,711,115.05
长期待摊费用摊销	29,424,347.40	20,205,343.19
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）	-117,667.11	114,884.83
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	111,417.23	161,979.81

公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-17,332,589.84	-260,737,309.80
财务费用（收益以“-”号填列）	204,598,919.03	176,535,340.36
投资损失（收益以“-”号填列）	185,569,831.25	-691,154,315.21
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-311,190,471.89	-19,847,082.77
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-43,500,567.64	137,821,612.09
存货的减少（增加以“-”号填列）	-6,524,655,395.10	-653,374,191.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,867,506,752.05	-1,089,526,430.09
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,719,813,145.60	2,295,176,979.55
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	-2,340,920,855.49	2,220,359,302.81
<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	4,496,568,525.83	6,572,889,682.25
减：现金的期初余额	6,572,889,682.25	4,044,371,826.00
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	-2,076,321,156.42	2,528,517,856.25

**(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	663,434,676.40
其中：绵阳益丰天合置业有限公司	309,754,676.40
徐州绿水置业有限公司	346,780,000.00
南京申贸置业有限公司	100,000.00
重庆巴蜀医院有限公司	5,000,000.00
四川宇成建设工程有限公司	1,800,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	27,240,422.81
其中：绵阳益丰天合置业有限公司	18,855,781.04
徐州绿水置业有限公司	192,415.54
南京申贸置业有限公司	7,772,160.04
重庆巴蜀医院有限公司	420,066.19
四川宇成建设工程有限公司	-
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	249,239,964.36
其中：皆斯内（上海）物业管理服务有限公司	71,078,087.00
成都市亲睦家学苑养老服务有限公司	1,008,172.91
重庆凯尔老年公寓管理有限公司	6,227,621.14

绵阳创图商贸有限公司	11,558,000.00
郑州吉禾实业有限公司	159,368,083.31
取得子公司支付的现金净额	885,434,217.95

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	34,634,559.39
其中：成都长天益丰置业有限公司	34,634,559.39
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	408,675,201.57
其中：成都长天益丰置业有限公司	3,957,224.05
武汉东原天成投资有限公司	10,830.70
武汉东原长天房地产开发有限公司	200,660.75
河南荣田房地产开发有限公司	404,506,486.07
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	-374,040,642.18

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	4,496,568,525.83	6,572,889,682.25
其中：库存现金	198,501.04	174,450.68
可随时用于支付的银行存款	4,496,370,024.79	6,572,715,231.57
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	4,496,568,525.83	6,572,889,682.25
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	460,983,982.02	各类保证金
应收票据		
存货	18,563,689,134.66	借款抵押
固定资产	128,221,805.66	借款抵押
无形资产	27,098,301.62	借款抵押
长期股权投资	1,005,018,533.64	借款质押
投资性房地产	4,643,280,491.57	借款抵押
合计	24,828,292,249.17	/

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	-	-	18,297,290.18
其中：美元	2,707,825.13	6.3757	17,264,280.69
欧元			
港币	1,263,465.62	0.8176	1,033,009.49
应收账款	-	-	3,621,154.52
其中：美元			
欧元			
港币	4,429,005.04	0.8176	3,621,154.52
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
RH 移动检测项目	4,750,800.00	其他收益	3,247,953.22
大尺度通用应急项目	982,000.00	其他收益	-
应急指挥态势融合与调度一体化平台	60,000.00	其他收益	-
多模芯片与关键便携装备	55,000.00	其他收益	-
新山村街道养老服务中心市级建设补助	2,000,000.00	其他收益	199,992.00
税收奖励	38,147,436.35	其他收益	9,454,800.40
财政奖励	28,166,237.22	其他收益	13,482,140.24
养老服务站补助	1,529,740.66	其他收益	1,301,243.00
上市补贴	500,000.00	其他收益	500,000.00
其他	1,381,365.33	其他收益	422,994.15

#### (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	购买日至期末被购买方的净利润

							的收入	
绵阳益丰天合置业有限公司	2021年5月	309,754,676.40	60.00	现金收购	2021年5月	控制权转移	-	- 34,000,980.25
重庆巴蜀医院有限公司	2021年7月	6,700,000.00	100.00	现金收购	2021年7月	控制权转移	4,003,109.00	- 2,347,377.46
南京申贸置业有限公司	2021年4月	100,000.00	1.00	现金收购	2021年4月	控制权转移	-	- 2,811,110.72
徐州绿水置业有限公司	2021年6月	376,780,000.00	100.00	现金收购	2021年6月	控制权转移	-	- 19,642,713.35

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	绵阳益丰天合置业有限公司	重庆巴蜀医院有限公司
—现金	309,754,676.40	6,700,000.00
—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		
—其他		
合并成本合计	309,754,676.40	6,700,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	309,754,676.40	1,326,064.38
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	-	5,373,935.62

合并成本	南京申贸置业有限公司	徐州绿水置业有限公司
—现金	100,000.00	376,780,000.00
—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	4,900,000.00	-
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-	-
—其他	-	-
合并成本合计	5,000,000.00	376,780,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	5,000,000.00	376,780,000.00

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

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：

重庆巴蜀医院有限公司购买日可辨认净资产公允价值的为 1,326,064.38 元，购买价格 6,700,000.00 元，两者差额 5,373,935.62 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

	绵阳益丰天合置业有限公司		重庆巴蜀医院有限公司	
	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：	575,483,509.83	573,221,132.32	2,592,762.35	2,592,762.35
货币资金	18,855,781.04	18,855,781.04	420,066.19	420,066.19
应收款项	178,200.00	178,200.00	569,897.22	569,897.22
存货	554,321,576.23	552,059,198.72	91,337.53	91,337.53
固定资产	-	-	329,875.33	329,875.33
无形资产				
其他流动资产	2,127,952.56	2,127,952.56	-	-
长期待摊费用	-	-	1,181,586.08	1,181,586.08
负债：	59,225,715.83	59,225,715.83	1,266,697.97	1,266,697.97
借款				
应付款项	59,225,715.83	59,225,715.83	795,250.67	795,250.67
递延所得税负债				
应付职工薪酬	-	-	471,447.30	471,447.30
净资产	516,257,794.00	513,995,416.49	1,326,064.38	1,326,064.38
减：少数股东权益	206,503,117.60	205,598,166.60	-	-
取得的净资产	309,754,676.40	308,397,249.89	1,326,064.38	1,326,064.38

	南京申贸置业有限公司		徐州绿水置业有限公司	
	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：	154,960,039.20	154,301,381.51	403,977,930.59	302,143,975.46
货币资金	7,772,160.04	7,772,160.04	192,415.54	192,415.54
应收款项	390,839.54	390,839.54	680,383.42	680,383.42
存货	146,721,505.92	146,062,848.23	397,358,005.44	295,524,050.31
固定资产	3,777.78	3,777.78	-	-
无形资产				
在建工程	-	-	5,747,126.19	5,747,126.19
其他流动资产	71,755.92	71,755.92		

负债：	144,960,039.20	144,960,039.20	27,197,930.59	27,197,930.59
借款			-	
应付款项	144,960,039.20	144,960,039.20	27,197,930.59	27,197,930.59
递延所得税负债				
净资产	10,000,000.00	9,341,342.31	376,780,000.00	274,946,044.87
减：少数股东权益	5,000,000.00	4,670,671.16	-	-
取得的净资产	5,000,000.00	4,670,671.16	376,780,000.00	274,946,044.87

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

(1) 绵阳益丰天合置业有限公司购买日可辨认净资产公允价值的为 516,257,794.00 元，购买日账面价值为 513,995,416.49 元，两者差额 2,262,377.51 元为土地成本溢价计入“存货—开发成本”。

(2) 南京申贸置业有限公司购买日可辨认净资产公允价值的为 10,000,000.00 元，购买日账面价值为 9,341,342.31 元，两者差额 658,657.69 元为土地成本溢价计入“存货—开发成本”。

(3) 徐州绿水置业有限公司购买日可辨认净资产公允价值的为 376,780,000.00 元，购买日账面价值为 274,946,044.87 元，两者差额 101,833,955.13 元为土地成本溢价计入“存货—开发成本”。

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值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
南京申贸置业有限公司	4,577,257.73	4,900,000.00	322,742.27	协议作价	

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
成都长天益丰置业有限公司	34,634,559.39	48.45	现金转让	2021年11月	控制权转移	11,604,432.08	-	-	-			
重庆东之天澄企业管理咨询有限公司	-	100.00	现金转让	2021年12月	控制权转移	27,723.85	-	-	-			
武汉东原天成投资有限公司	-	-	表决权转让	2021年8月	控制权转移	-	49.81%	467,933,567.79	467,933,567.79			

其他说明:

□适用 √不适用

#### 5、 其他原因的合并范围变动

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

√适用 □不适用

本期主要新设的子公司有：成都原煜拓创置业有限公司、 宜宾澄方川置业有限责任公司、成都德商永裕置业有限公司、成都原锦同置业有限公司 、成都东煜齐置业有限公司 、绵阳鸿山房地产开发有限公司、成都东锦仁置业有限公司、 四川原锦维置业有限公司等。本期注销的子公司有：重庆东原致元商业管理有限公司等

## 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		99.93	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
南京东原房地产开发有限公司	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		51.04	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		51.04	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		51.04	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		51.04	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		51.04	设立或投资
皆斯内(上海)物业管理服务有限公司	上海市	上海市	房地产		51.04	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
重庆南方迪马专用车股份有限公司	重庆市	重庆市	制造业		70.00	非同一控制下企业合并
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

注：截止报告期末，本集团共 465 家子公司，企业集团的构成列示其中的主要子公司，包括主要城市公司，主要物业管理公司及其他主要经营子公司。

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

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：

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
杭州创蜀房地产开发有限公司	65.86%	-8,876,887.27	-	2,501,687,310.47

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

(1) 采取“定量”标准：该子公司的资产总额为指标，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
杭州创蜀房地产开发有限公司	12,275,643,535.22	236,245,479.61	12,511,889,014.83	8,713,396,287.12	-	8,713,396,287.12	10,650,028,773.15	218,998,561.64	10,869,027,334.79	7,057,056,187.30	-	7,057,056,187.30

子公司	本期发生额				上期发生额			
	营业	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量

名称	收入				收入			
杭州创蜀房地产开发有限责任公司	-	-	-	474,576,095.58	-	-	-	3,816,286,921.36
		13,478,419.78	13,478,419.78			68,435,869.63	68,435,869.63	

其他说明：

无

#### (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

#### (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

### (1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

适用 不适用

交易类型	公司名称	时间	交易比例	年末持股比例
新增少数股权	成都澄方励川置业有限公司	2021年11月	6.06%	93.99%
新增少数股权	成都毅安睿丰置业有限公司	2021年6月	10%	97.74%
新增少数股权	宜宾励成睿升置业有限公司	2021年12月	5.01%	94.99%
新增少数股权	杭州东原毅安科技有限公司	2021年3月	9.95%	99.88%
新增少数股权	杭州东原毅升科技有限公司	2021年5月	49%	51.00%
新增少数股权	苏州茂明实业有限公司	2021年6月	3.60%	99.79%
新增少数股权	武汉东原益辉房地产开发有限公司	2021年4月	3.51%	99.71%
新增少数股权	武汉东原长睿房地产开发有限公司	2021年3月	1.60%	98.40%
新增少数股权	重庆东易坤企业管理咨询有限公司	2021年12月	7.51%	92.49%

交易类型	公司名称	时间	交易比例	年末持股比例
新增少数股权	南京东原天毅建筑科技有限责任公司	2021 年 11 月	0.82%	99.18%
新增少数股权	南京东原天之合企业咨询管理有限公司	2021 年 10 月	7.46%	98.66%
新增少数股权	南京东原天澄企业咨询管理有限公司	2021 年 2 月	2.32%	99.41%
收购少数股权	成都毅安睿丰置业有限公司	2021 年 12 月	7.74%	97.74%
收购少数股权	杭州东原毅安科技有限公司	2021 年 12 月	9.93%	99.88%
收购少数股权	苏州茂明实业有限公司	2021 年 12 月	3.39%	99.79%
收购少数股权	武汉东原益辉房地产开发有限公司	2021 年 12 月	3.23%	99.71%
收购少数股权	南京东原天之合企业咨询管理有限公司	2021 年 12 月	6.13%	98.66%
收购少数股权	南京东原天澄企业咨询管理有限公司	2021 年 12 月	1.73%	99.41%
收购少数股权	上海赢致实业有限公司	2021 年 5 月	1.16%	100.00%
收购少数股权	石家庄东定房地产开发有限公司	2021 年 12 月	3.64%	99.98%
收购少数股权	成都盛天成置业有限公司	2021 年 12 月	1.11%	98.83%
收购少数股权	成都利瑞升置业有限公司	2021 年 12 月	6.28%	96.28%
收购少数股权	成都东长睿置业有限公司	2021 年 12 月	2.39%	56.43%
收购少数股权	成都励志天同置业有限公司	2021 年 12 月	3.27%	57.48%
收购少数股权	成都励治置业有限公司	2021 年 11 月	6.01%	100.00%
收购少数股权	成都天成至元置业有限公司	2021 年 12 月	1.79%	69.59%
收购少数股权	上海威斯莱克酒店公寓有限公司	2021 年 4 月	5%	100.00%
收购少数股权	杭州东原致元科技有限公司	2021 年 12 月	5%	100.00%
收购少数股权	杭州东原长天科技有限公司	2021 年 12 月	0.75%	99.97%
收购少数股权	苏州古早实业有限公司	2021 年 10 月	3.69%	100.00%
收购少数股权	苏州澄东房地产开发有限公司	2021 年 12 月	60%	96.61%
收购少数股权	郑州天澈商贸有限公司	2021 年 12 月	2.90%	99.94%
收购少数股权	武汉东原瑞致房地产开发有限公司	2021 年 12 月	9.79%	99.79%
收购少数股权	重庆东毅之方企业管理咨询有限公司	2021 年 10 月	15.84%	96.08%
收购少数股权	贵阳东睿励达企业管理咨询有限公司	2021 年 10 月	9.71%	97.29%
收购少数股权	苏州茂方企业管理咨询有限公司	2021 年 10 月	3.41%	99.95%
收购少数股权	昆明东玺房地产开发有限公司	2021 年 12 月	2.72%	99.70%
收购少数股权	贵阳东原房地产开发有限公司	2021 年 11 月	5.57%	99.93%
收购少数股权	南京睿至房地产经纪有限公司	2021 年 10 月	2.42%	98.99%
收购少数股权	遵义东原励合房地产开发有限公司	2021 年 1 月	1.57%	99.84%
收购少数股权	贵阳毅安方元企业咨询有限公司	2021 年 10 月	1.45%	99.85%
收购少数股权	武汉迪马瑞景实业有限公司	2021 年 12 月	9.89%	99.89%
收购少数股权	郑州澄方房地产开发有限公司	2020 年 11 月	5.00%	100.00%
收购少数股权	郑州东致房地产开发有限公司	2021 年 12 月	1.31%	99.98%
收购少数股权	南京泰裕置业有限公司	2021 年 12 月	2.10%	99.60%
收购少数股权	西安东浦实业有限公司	2021 年 12 月	7.22%	97.22%
收购少数股权	西安东烁实业有限公司	2021 年 12 月	3.43%	98.97%

交易类型	公司名称	时间	交易比例	年末持股比例
收购少数股权	西安东创实业有限公司	2021 年 12 月	7.44%	97.44%
收购少数股权	广州东润企业管理咨询有限公司	2021 年 12 月	3.03%	99.98%
收购少数股权	广州东新企业管理咨询有限公司	2021 年 12 月	3.10%	99.95%
收购少数股权	深圳东励成方企业管理咨询有限公司	2021 年 12 月	9.81%	99.81%
收购少数股权	娱缸满满文化艺术发展(重庆)有限公司	2021 年 2 月	33%	100.00%
收购少数股权	杭州东原睿升科技有限公司	2021 年 10 月	6.77%	99.95%
收购少数股权	杭州天稷科技有限公司	2021 年 10 月	3.35%	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

	昆明东玺	贵阳东原
购买成本/处置对价		
--现金	1,003,022.89	502,129.15
--非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计	1,003,022.89	502,129.15
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-12,611,069.60	-3,445,677.76
差额	13,614,092.49	3,947,806.91
其中:调整资本公积	-13,614,092.49	-3,947,806.91
调整盈余公积		
调整未分配利润		

	西安东浦	西安东创
购买成本/处置对价		
--现金	1,142,023.17	321,186.62
--非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计	1,142,023.17	321,186.62
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-8,434,780.24	-2,763,478.76
差额	9,576,803.41	3,084,665.38
其中:调整资本公积	-9,576,803.41	-3,084,665.38
调整盈余公积		
调整未分配利润		

注:以上仅列示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

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	
杭州东原益丰科技有限公司	杭州	杭州	软件和信息技术服务业		50.00	权益法核算
杭州宸睿置业有限公司	杭州	杭州	房地产		25.00	权益法核算
三峡人寿保险股份有限公司	重庆	重庆	人寿保险		15.00	权益法核算
杭州南光置业有限公司	杭州	杭州	房地产		48.99	权益法核算
杭州紫沐企业管理有限公司	杭州	杭州	商务服务业		49.00	权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

无

持有 20%以下表决权但具有重大影响,或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

无

#### (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	杭州东原益丰科技有限公司	XX 公司	杭州东原益丰科技有限公司	XX 公司
流动资产	1,253,042,546.56		1,522,797,974.19	
其中: 现金和现金等价物	31,633,676.56		59,826,363.74	
非流动资产	2,348,203.20		52,769,371.19	
资产合计	1,255,390,749.76		1,575,567,345.38	
流动负债	800,338,723.44		1,286,027,987.61	
非流动负债	25,421,618.81		-	
负债合计	825,760,342.25	-	1,286,027,987.61	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	429,630,407.51	-	289,539,357.77	
按持股比例计算的净资产份额	214,815,203.75		144,769,678.88	
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				

—其他				
对合营企业权益投资的账面价值				
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	662,006,587.17		-	
财务费用	-219,329.89		564,197.48	
所得税费用	45,701,755.46		-3,411,029.76	
净利润	140,091,049.74		-10,338,422.49	
终止经营的净利润	-	-	-	
其他综合收益	-	-	-	
综合收益总额	140,091,049.74	-	-10,338,422.49	
本年度收到的来自合营企业的股利				

其他说明

无

### (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	
	杭州宸睿置业有限公司	三峡人寿保险股份有限公司	杭州宸睿置业有限公司	三峡人寿保险股份有限公司
流动资产	267,161,937.09	164,412,684.25	1,194,366,322.92	232,828,303.55
非流动资产	21,521.86	3,111,417,619.69	35,264,827.85	2,537,976,955.58
资产合计	267,183,458.95	3,275,830,303.94	1,229,631,150.77	2,770,805,259.13
流动负债	55,846,712.35	571,607,975.92	1,214,152,882.24	390,286,044.60
非流动负债	-	2,120,373,243.50	-	1,687,714,567.83
负债合计	55,846,712.35	2,691,981,219.42	1,214,152,882.24	2,078,000,612.43
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	211,336,746.60	583,849,084.52	15,478,268.53	692,804,646.70
按持股比例计算的净资产份额	52,834,186.65	87,577,362.68	3,869,567.13	103,920,697.01
调整事项	-	-	-3,869,567.13	-
--商誉				
--内部交易未实现利润	-	-	-3,869,567.13	-
--其他	-	-		
对联营企业权益投资的账面价值	52,834,186.65	87,577,362.68	-	103,920,697.00
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	1,069,689,656.89	764,468,565.52	-	1,246,679,438.63
净利润	195,858,478.07	-65,139,895.53	-8,745,702.31	-104,990,663.97
终止经营的净利润	-			

其他综合收益	-	-43,815,666.65	58,393,235.17	59,635,519.39
综合收益总额	195,858,478.07	-108,955,562.18	49,647,532.86	-45,355,144.58
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	
	杭州南光置业有限公司	杭州紫沐企业管理有限公司	杭州南光置业有限公司	杭州紫沐企业管理有限公司
流动资产	4,925,444,257.69	1,999,998,900.50	2,142,513,178.77	-
非流动资产	-	-	5,783,347.48	-
资产合计	4,925,444,257.69	1,999,998,900.50	2,148,296,526.25	-
流动负债	2,750,250,860.51	-	311,617,028.61	-
非流动负债	600,000,000.00	-	240,000,000.00	-
负债合计	3,350,250,860.51	-	551,617,028.61	-
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	1,575,193,397.18	1,999,998,900.50	1,596,679,497.64	-
按持股比例计算的净资产份额	771,844,764.62	979,999,461.25	782,372,953.84	
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	771,844,764.62	979,999,461.25	782,372,953.84	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	81,635.04	-	367,382.10	
净利润	-21,486,100.46	-142.78	-3,320,502.36	
终止经营的净利润	-	-	-	
其他综合收益	-	-	-	
综合收益总额	-21,486,100.46	-142.78	-3,320,502.36	
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	993,509,009.54	792,968,890.26
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-115,960,221.34	-10,093,839.20
--其他综合收益	-115,960,221.34	

一综合收益总额		-10,093,839.20
联营企业:		
投资账面价值合计	2,668,839,845.70	1,041,742,971.04
下列各项按持股比例计算的合计数		
一净利润	-104,608,621.85	24,143,610.55
一其他综合收益	-6,758,692.63	
一综合收益总额	-111,367,314.48	24,143,610.55

其他说明

无

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
郑州致方置业有限公司	-102,443,713.67	-	-
成都致方置业有限公司	-39,419,338.79	-	-
成都东原致方置业有限公司	-34,178,970.52	-	-
重庆东博智合房地产开发有限公司	-2,299,171.96	-15,443,139.66	-17,742,311.62
重庆励东融合房地产开发有限公司	-	-893,542.45	-893,542.45
重庆伍拾陆文化旅游发展有限公司	-	-1,223,522.77	-1,223,522.77
成都望浦励成房地产开发有限公司	-1,999,894.36	-5,614,403.26	-7,614,297.62
西安圣林柏睿置业有限公司	-51,966,993.53	-284,420.44	-52,251,413.97
上海凯跃置业有限公司	-	-591,055.89	-591,055.89
苏州禾超企业管理咨询有限公司	-4,718,797.11	-1,541,706.77	-6,260,503.88

其他说明

无

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

适用 不适用

## 6、其他

适用 不适用

### 十、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、其他应收款及可供出售金融资产。管理层已制定信用政策，并持续监察信用风险敞口。

公司所持现金及现金等价物、已抵押存款主要存放于商业银行、信托公司等金融机构，该类金融机构信誉良好、财务状况稳健、信用风险低，公司根据整体业务发展情况采用限额政策以规避对金融机构的信用风险。

应收账款方面，对于地产板块而言，公司通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，风险较小。对于制造业而言，公司在交易前需对采用信用交易的客户进行背景调查及事前信用审核，并按照客户进行日常管理，对应收账款余额进行持续监控，以确保公司不致面临重大坏账风险。

本公司其他应收款主要系保证金及押金、个人往来及单位往来款项，公司对此类款项与相关经济业务一并管理并持续监控，以确保公司不致面临重大坏账风险。

公司根据联营企业及合营企业的资产状况，盈利预测等指标，向联营及合营企业提供款项，定期收集相关报表、现场查看等方式持续监控其经营状况，以确保款项的可收回性。

于资产负债表日，公司前五大客户的应收账款占应收账款总额 39.47%（2020 年 12 月 31 日：28.83%）；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 49.80%（2020 年 12 月 31 日：43.53%）

#### (二) 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额					合计
	1 个月以内	1-3 个月	3 个月-1 年	1-5 年	5 年以上	
短期借款	-	5,700,000.00	2,235,936,662.44	-	-	2,241,636,662.44
应付票据	334,513,697.93	320,904,641.09	660,955,053.38	-	-	1,316,373,392.40
应付账款	2,045,144,300.00	800,970,300.00	7,540,009,180.89	-	-	10,386,123,780.89
其他流动负债	37,734,364.71	41,497,431.19	3,773,297,785.50	-	-	3,852,529,581.40
一年内到期的非流动负债	6,606,131.09	929,225,733.65	3,317,403,302.41	-	-	4,253,235,167.15
应付债券	-	-	-	446,426,142.69	-	446,426,142.69
长期借款	-	-	-	9,460,831,553.60	530,000,000.00	9,990,831,553.60
长期应付款	-	-	-	174,142,857.14	967,642,857.14	1,141,785,714.28
合计	2,423,998,493.73	2,098,298,105.93	17,527,601,984.62	10,081,400,553.43	1,497,642,857.14	33,628,941,994.85

项目	上年年末余额					
	1 个月以内	1-3 个月	3 个月-1 年	1-5 年	5 年以上	合计
短期借款	600,000,000.00	813,580,000.00	1,560,104,669.40			2,973,684,669.40
应付账款	4,166,537,700.00	3,868,117,272.06	957,171,481.86			8,991,826,453.92
其他流动负债	9,327,925.19	252,464,761.47	3,655,016,578.70			3,916,809,265.36
一年内到期的非流动负债	15,026,714.29	84,400,000.00	2,192,930,894.30			2,292,357,608.59
长期借款	-	-	-	8,374,689,500.00	325,024,873.77	8,699,714,373.77
其他非流动负债	-	-	-	140,000,000.00		140,000,000.00
应付债券	-	-	-	594,114,877.29		594,114,877.29
长期应付款	-	-	-	88,714,285.70	1,058,000,000.00	1,146,714,285.70
合计	4,790,892,339.48	5,018,562,033.53	8,365,223,624.26	9,197,518,662.99	1,383,024,873.77	28,755,221,534.03

### (三) 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

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。

截止 2021 年 12 月 31 日，本公司以同期同档次国家基准利率上浮一定百分比的利率计息的借款人民币 4,406,524,902.73 元（2020 年 12 月 31 日：人民币 2,114,864,667.00 元），在其他变量不变的假设下，利率每变动 50 个基点，不会对本公司的净利润和股东权益产生较大的影响。

## 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				
1. 以公允价值计量且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	186,068.28			186,068.28
（3）衍生金融资产				
应收款项融资		2,281,500.00		2,281,500.00
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				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物		4,643,280,491.57		4,643,280,491.57
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
（五）生物资产				

1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	186,068.28	4,645,561,991.57	-	4,645,748,059.85
(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>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

无

## 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 ST 海航股票按照 2021 年 12 月 31 日 ST 海航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
应收款项融资	2,281,500.00		说明 1
投资性房地产			
1. 出租的建筑物	4,643,280,491.57		
北京通州聚和二街房产	76,928,545.21	成本法	说明 2
一奥天地商业房产	642,066,500.00	收益法	说明 2
时光道商业房产	1,368,102,858.16	收益法	说明 2
四川航空广场 1 栋房产	1,591,953,406.32	市场法	说明 2
万业远景房产	964,229,181.88	假设开发法	说明 2

说明 1: 应收款项融资账面价值与公允价值接近, 因此用账面价值作为应收款项融资的期末公允价值。

说明 2:

公允价值的估值一般优先考虑市场法, 其次考虑收益法, 最后选取成本法等其他方法。

市场法适用于同类房地产交易案例较多的估价。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易采用收益法。时光道商业房产、四川航空广场 1 栋房产、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、对北京通州聚和二街房产、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	34.74	34.74

#### 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、成品油批发及零售、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”

#### 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“九、在其他主体中的权益”

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
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
重庆盛尊房地产开发有限公司	子公司之联营企业
横琴安恒投资合伙企业（有限合伙）	子公司之合营企业
重庆绿地东原房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆睿丰致元实业有限公司	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
上海励治房地产开发有限公司	子公司之联营企业
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
三峡人寿保险股份有限公司	子公司之联营企业

重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	子公司之联营企业
上海莘齐实业有限公司	子公司之联营企业
上海锦泾置业有限公司	子公司之联营企业
上海锦所置业有限公司	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
成都益丰天成置业有限公司	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
重庆迪星天科技有限公司	子公司之联营企业
苏州睿致房地产开发有限公司	子公司之联营企业
苏州致方房地产开发有限公司	子公司之联营企业
镇江厚益校友基金二期（有限合伙）	本公司之联营企业
成都市美崇房地产开发有限公司	子公司之联营企业
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
句容宝碧房地产开发有限公司	子公司之联营企业
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
许昌金耀房地产有限公司	子公司之联营企业
四川双马绵阳新材料有限公司	子公司之合营企业
西安圣林柏睿置业有限公司	子公司之合营企业
西安东华成丰置业有限公司	子公司之合营企业
西安世元申川置业有限公司	子公司之合营企业
杭州宸睿置业有限公司	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
重庆盛资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
绵阳泛太亚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
南京瑞熙房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆东博智合房地产开发有限公司	子公司之合营企业
重庆融创东励房地产开发有限公司	子公司之联营企业
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
杭州滨禹企业管理有限公司	子公司之联营企业
杭州滨原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
杭州南光置业有限公司	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

苏州禾超企业管理咨询有限公司	子公司之合营企业
浙江东臻物业管理有限公司	子公司之联营企业
重庆东垠源房地产开发有限公司	子公司之合营企业
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
重庆伍拾陆文化旅游发展有限公司	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
苏州东利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	子公司之合营企业
绵阳市瑞升物业服务有限责任公司	子公司之合营企业
绵阳汇瑞逸家房地产经纪有限公司	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
成都德信东毅置业有限公司	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
河南荣田房地产开发有限公司	子公司之合营企业
武汉东原天长房地产开发有限公司	子公司之合营企业
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
成都九联东原城市管理服务有限公司	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
山东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

其他说明

适用 不适用

### 3、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
重庆东银壳牌石化有限公司	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
江苏江动柴油机制造有限公司	同一实际控制人
上海旺原投资管理中心（有限合伙）	子公司少数股东
武汉东方睿众股权投资合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
武汉博睿众志股权投资合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东

重庆睿众毅丰企业管理合伙企业（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
重庆联韬瑞企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
重庆宝赢腾晟企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
重庆盛益辉企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
重庆融誉晟捷企业管理合伙企业（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
重庆毅安励升企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
上海贝安企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
西安源汇众贤企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
共青城宁盛益辉投资合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
共青城盛旺源投资合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
共青城原成卓智投资合伙企业（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
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
郑州东卓企业管理中心（有限合伙）	子公司少数股东
珠海东麓房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海朗阅企业管理合伙企业（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
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
上海丽质企业管理合伙企业（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
天津盛旺源咨询合伙企业（有限公司）	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
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
珠海市乐睿房地产信息咨询合伙企业（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
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
天津原启睿成企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
谊信咨询（天津）有限公司	本公司董事长罗韶颖控制的公司
迪盛咨询（天津）有限公司	本公司董事长罗韶颖控制的公司
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

#### 4、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	上期发生额
重庆旭原天澄物业管理有限公司	物业服务	5,569,462.81	1,051,663.86
重庆迪星天科技有限公司	采购材料	33,288,891.55	3,394,336.28

## 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
成都市美崇房地产开发有限公司	服务费	389,150.94	1,180,532.88
成都望浦励成房地产开发有限公司	服务费	1,541,583.98	120,125.15
成都望浦励成房地产开发有限公司	建筑装饰	-	2,264,042.46
成都望浦励成房地产开发有限公司	物业服务	732,408.10	706,928.63
成都益丰天澈置业有限公司	建筑装饰	9,312,277.27	540,050.95
成都益丰天成置业有限公司	物业服务	-	105,111.19
崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	物业服务	1,505,889.71	1,189,614.07
崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	服务费	4,814,229.92	4,800,965.00
崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	建筑装饰	-	732,660.41
杭州滨原房地产开发有限公司	服务费	7,641,509.22	14,792,452.89
杭州临盛置业有限公司	服务费	978,741.78	-
杭州临盛置业有限公司	建筑装饰	5,773,772.15	32,278,325.56
杭州临盛置业有限公司	物业服务	1,431,209.39	241,948.48
杭州南光置业有限公司	物业服务	1,661,186.78	652,675.11
杭州睿成房地产开发有限公司	建筑装饰	-	14,949,299.61
杭州睿成房地产开发有限公司	物业服务	646,474.82	122,910.59
杭州睿成房地产开发有限公司	销售材料	2,358,059.39	-
和县孔雀城房地产开发有限公司	服务费	-	-
句容宝碧房地产开发有限公司	服务费	476,506.71	-
句容宝碧房地产开发有限公司	建筑装饰	-	534,668.54
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	建筑装饰	65,407,528.45	20,247,983.18
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	服务费	9,469,765.88	8,096,627.62
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	物业服务	45,471.68	-
南京骏原房地产开发有限公司	服务费	3,158,965.49	191,478.15
南京骏原房地产开发有限公司	建筑装饰	40,415,763.28	38,016,861.99
南京骏原房地产开发有限公司	物业服务	1,510,770.39	1,713,401.29
南京瑞熙房地产开发有限公司	建筑装饰	-	3,792,314.08
南京瑞熙房地产开发有限公司	服务费	4,038,306.58	-
上海东碧房地产开发有限公司	建筑装饰	302,829.64	316,785.14
上海励治房地产开发有限公司	物业服务	-1,432,894.89	4,808,085.29
上海励治房地产开发有限公司	服务费	7,530,333.41	-
四川双马绵阳新材料有限公司	服务费	90,907.94	6,018,466.94
四川双马绵阳新材料有限公司	建筑装饰	369,546.36	26,673,988.91
四川双马绵阳新材料有限公司	物业服务	712,776.52	1,100,250.45
苏州滨原房地产开发有限公司	建筑装饰	-	1,193,396.19
苏州滨原房地产开发有限公司	服务费	675,195.77	-
苏州睿升房地产开发有限公司	建筑装饰	-2,231,355.02	17,762,934.08
苏州睿升房地产开发有限公司	物业服务	755,984.66	676,856.42
苏州睿致房地产开发有限公司	建筑装饰	-	349,080.87
苏州盛乾房地产开发有限公司	建筑装饰	-	232,132.65
苏州长天房地产开发有限公司	建筑装饰	-	334,597.46
西安世元申川置业有限公司	建筑装饰	104,530,187.75	92,298,121.60
西安世元申川置业有限公司	服务费	38,009.43	15,717,817.61
西安世元申川置业有限公司	物业服务	520.35	-
西安世元申川置业有限公司	销售材料	2,161,305.09	-
新津帛锦房地产开发有限公司	服务费	7,021,857.74	5,550,581.55
许昌金耀房地产有限公司	服务费	661,583.51	2,429,721.43
重庆宝旭商业管理有限公司	物业服务	198,487.63	213,796.80
重庆迪星天科技有限公司	销售材料	5,775,478.94	2,004,212.39
重庆东博智合房地产开发有限公司	服务费	9,433.96	9,722,080.19

重庆东博智合房地产开发有限公司	建筑装饰	-176,217.17	625,311.76
重庆东博智合房地产开发有限公司	物业服务	1,858,404.73	981,021.20
重庆东锦商业管理有限公司	建筑装饰	1,007,657.77	89,277.05
重庆东锦商业管理有限公司	服务费	343,172.70	282,704.71
重庆东锦商业管理有限公司	物业服务	1,904,156.84	1,522,912.03
重庆东垠源房地产开发有限公司	服务费	5,924,818.91	996,965.39
重庆东垠源房地产开发有限公司	建筑装饰	-	1,640,254.92
重庆东垠源房地产开发有限公司	物业服务	773,059.92	285,544.03
重庆东钰金房地产开发有限公司	物业服务	413,047.05	167,832.67
重庆东钰金房地产开发有限公司	服务费	11,880,286.90	-
重庆励东融合房地产开发有限公司	服务费	-	4,983,048.11
重庆励东融合房地产开发有限公司	建筑装饰	7,039,745.47	48,280,512.95
重庆励东融合房地产开发有限公司	物业服务	42,892.94	2,187,338.37
重庆融创东励房地产开发有限公司	服务费	571,934.52	6,903,360.42
重庆融创东励房地产开发有限公司	建筑装饰	129,723,635.06	39,619,504.18
重庆融创东励房地产开发有限公司	物业服务	1,173,979.08	-
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	服务费	-	3,364,967.36
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	建筑装饰	74,012.06	139,467.32
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	物业服务	689,319.86	667,426.84
重庆盛资房地产开发有限公司	服务费	84,180.12	-
重庆盛资房地产开发有限公司	建筑装饰	43,989,141.98	60,552,671.63
重庆盛资房地产开发有限公司	物业服务	349,489.04	14,839.07
重庆盛资房地产开发有限公司	销售材料	3,214,668.97	-
重庆盛尊房地产开发有限公司	建筑装饰	903,465.84	5,042.03
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	服务费	-	1,935,111.92
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	物业服务	884,343.89	852,328.87
重庆旭原天澄物业管理有限公司	物业服务	-	2,870,784.32
重庆旭原天澄物业管理有限公司	服务费	-	19,197.54
重庆至元成方房地产开发有限公司	服务费	-	-
重庆至元成方房地产开发有限公司	物业服务	208,911.22	578,509.30
江苏江动柴油机制造有限公司	物业服务	694,293.00	607,097.43
江苏江动集团进出口有限公司	物业服务	16,826.39	21,633.93
江苏江淮动力有限公司	物业服务	60,999.05	78,427.35
江苏农华智慧农业科技股份有限公司	物业服务	1,222,363.17	279,490.56
成都德信东毅置业有限公司	物业服务	141,417.45	-
成都津同置业有限公司	建筑装饰	8,253,459.82	-
成都津同置业有限公司	物业服务	1,187.59	-
杭州南光置业有限公司	建筑装饰	2,221,157.11	-
河南荣田房地产开发有限公司	建筑装饰	340,830.19	
河南荣田房地产开发有限公司	物业服务	2,447,366.91	
苏州东利房地产开发有限公司	建筑装饰	942,912.80	
苏州东利房地产开发有限公司	物业服务	445,999.99	
武汉业锦房地产开发有限公司	服务费	114,272.24	
重庆宝旭商业管理有限公司	服务费	12,100.00	

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：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
成都津同置业有限公司	20,000.00	2021/1/28	2021/12/20	是
成都津同置业有限公司	40,000.00	2021/1/28	2024/1/17	否
成都望浦励成房地产开发有限公司	17,786.00	2020/5/22	2021/12/21	是
成都望浦励成房地产开发有限公司	14,014.00	2020/5/22	2023/5/17	否
成都益丰天澈置业有限公司	12,750.00	2020/6/15	2021/12/11	是
成都益丰天澈置业有限公司	15,000.00	2021/3/9	2021/12/14	是
成都益丰天澈置业有限公司	16,000.00	2021/3/9	2023/11/8	否
崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	20,533.30	2020/3/24	2021/11/12	是
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	18,000.00	2019/12/11	2021/12/24	是
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	12,000.00	2019/12/11	2022/11/30	否
新津帛锦房地产开发有限公司	32,600.00	2020/1/10	2021/12/29	是
新津帛锦房地产开发有限公司	16,000.00	2020/1/10	2023/1/8	否
杭州滨原房地产开发有限公司	9,970.00	2019/12/19	2021/3/26	是
杭州励东房地产开发有限公司	10,000.00	2020/4/27	2021/4/9	是
杭州临盛置业有限公司	5,000.00	2019/11/12	2021/10/9	是
杭州南光置业有限公司	24,500.00	2020/12/10	2021/11/8	是
杭州南光置业有限公司	29,400.00	2021/1/1	2023/11/11	否
河南荣田房地产开发有限公司	4,810.00	2020/12/18	2021/10/28	是
河南荣田房地产开发有限公司	56,790.00	2020/12/18	2023/6/14	否
南京骏原房地产开发有限公司	18,600.00	2019/8/27	2021/12/17	是
南京骏原房地产开发有限公司	55,000.00	2019/8/29	2022/8/19	否
南京瑞熙房地产开发有限公司	34,650.00	2020/1/23	2021/12/31	是
南京瑞熙房地产开发有限公司	18,150.00	2020/1/23	2023/1/13	否
苏州滨原房地产开发有限公司	24,900.00	2020/6/24	2021/12/29	是
苏州东利房地产开发有限公司	69,000.00	2020/7/8	2021/7/8	是
苏州东利房地产开发有限公司	28,203.00	2021/8/30	2024/7/26	否
太仓永庆置业有限公司	15,109.50	2021/5/21	2021/11/19	是
太仓永庆置业有限公司	5,412.00	2021/12/10	2022/6/10	否
武汉业锦房地产开发有限公司	4,950.00	2020/11/6	2021/10/8	是
武汉业锦房地产开发有限公司	14,850.00	2020/11/6	2023/10/14	否
武汉业硕房地产开发有限公司	7,599.90	2020/12/30	2021/11/29	是
武汉业硕房地产开发有限公司	8,900.10	2020/12/30	2023/12/27	否
西安世元申川置业有限公司	26,750.00	2019/5/24	2021/9/2	是
重庆东博智合房地产开发有限公司	9,600.00	2020/1/20	2022/1/15	是

重庆东博智合房地产开发有限公司	22,400.00	2020/1/20	2022/7/18	否
重庆东垠源房地产开发有限公司	24,100.00	2020/12/28	2021/6/8	是
重庆东钰金房地产开发有限公司	2,495.00	2021/1/26	2021/9/2	是
重庆东钰金房地产开发有限公司	10,479.00	2021/1/26	2024/1/25	否
重庆励东融合房地产开发有限公司	4,200.00	2020/1/20	2021/2/18	是
重庆励东融合房地产开发有限公司	9,800.00	2020/1/20	2022/7/18	否
重庆融创东励房地产开发有限公司	10,290.00	2020/10/22	2021/10/20	是
重庆融创东励房地产开发有限公司	21,560.00	2020/7/28	2023/7/28	否
重庆盛资房地产开发有限公司	90,000.00	2021/6/30	2024/6/29	否
新津帛锦房地产开发有限公司	883.20	2020/10/9	2021/10/8	是
新津帛锦房地产开发有限公司	2,385.22	2021/9/29	2022/12/26	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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
谊信咨询（天津）有限公司	3,848.00	2020/9/18	2022/9/17	是
谊信咨询（天津）有限公司	10,000.00	2020/10/14	2022/9/10	是
谊信咨询（天津）有限公司	12,096.34	2020/7/9	2021/7/8	是

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				
详见附注十二、 （六）关联方往来				

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
详见附注十二、 （六）关联方往来				

#### (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	4,345.38	3,060.36

#### (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：珠海市睿升毅丰房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）、珠海市励川房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）、珠海市乐睿房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）、珠海市集远房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）、珠海市东麓房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）、重庆毅安励升企业管理合伙企业（有限合伙）、重庆思克凡企业管理合伙企业（有限合伙）、重庆盛益辉企业管理合伙企业（有限合伙）、重庆睿众毅丰企业管理合伙企业（有限合伙）、重庆宝赢腾晟企业管理合伙企业（有限合伙）、天津原启丰华企业管理合伙企业（有限合伙）、天津原成卓智企业管理合伙企业（有限合伙）、天津宁盛益辉企业管理合伙企业（有限合伙）、天津乐睿房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）、天津东毅安企业管理合伙企业（有限合伙）、天津东津企业管理合伙企业（有限合伙）、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）、上海贝安企业管理合伙企业（有限合伙）等，开放跟投项目 35 个，上述关联人滚动累计通过有限合伙企业的方式跟投总额合计为 8,994.25 万元。

2021 年 6 月，谊信咨询（天津）有限公司将持有成都东长睿置业有限公司 40% 股权对外转让，公司子公司成都东原房地产开发有限公司放弃优先受让权。

## 5、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					
	成都东原致方置业有限公司	110,456.07	-	303,019.67	-
	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	728,458.66	-	6,075,583.22	-
	成都益丰天澈置业有限公司	2,959,076.64	-	1,080,000.00	-
	成都益丰天成置业有限公司	212,768.02	-	35,393.50	-
	成都致方置业有限公司	-	-	504,939.50	-
	崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	6,868,792.00	-	1,034,130.91	-

	杭州滨原房地产开发有限公司	-	-	2,415,096.00	-
	杭州临盛置业有限公司	16,987,888.71	-	23,057,342.17	-
	杭州南光置业有限公司	735,191.38	-	691,800.00	-
	杭州睿成房地产开发有限公司	6,202,725.66	-	6,428,930.33	-
	绵阳鸿远悦悦房地产开发有限公司	10,075,562.18	-	23,470,057.93	-
	南京骏原房地产开发有限公司	52,987,080.79	-	28,455,062.10	-
	上海东碧房地产开发有限公司	86,549.19	-	20,480.58	-
	上海励治房地产开发有限公司	18,883,804.89	-	3,100,635.84	-
	四川双马绵阳新材料有限公司	2,067,016.25	-	47,913,606.46	-
	苏州滨原房地产开发有限公司	-	-	350,000.00	-
	苏州睿升房地产开发有限公司	49,519,966.43	-	56,716,222.76	-
	西安世元申川置业有限公司	204,558,773.58	-	99,527,389.07	-
	重庆迪星天科技有限公司	585,270.00	-	2,546,400.00	-
	重庆东博智合房地产开发有限公司	4,978,422.93	4,515,854.80	7,622,299.44	-
	重庆东锦商业管理有限公司	83,919.73	-	21,808.44	-
	重庆东垠源房地产开发有限公司	1,428,944.18	-	1,385,041.40	-
	重庆东钰金房地产开发有限公司	649,858.23	-	349,525.00	-
	重庆励东融合房地产开发有限公司	19,716,037.92	19,607,624.79	26,055,567.17	-
	重庆融创东励房地产开发有限公司	79,759,764.41	-	27,035,211.36	-
	重庆盛东骏和房地产开发有限公司	1,473,587.04	-	1,071,325.53	-
	重庆盛资房地产开发有限公司	15,575,825.89	-	11,338,685.21	-
	重庆盛尊房地产开发有限公司	929,040.48	-	990,355.77	-
	重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	700,000.00	-	664,342.33	-
	重庆昕辉房地产开发有限公司	-	-	15,000.00	-
	重庆旭原天澄物业管理有限公司	2,213,083.98	-	359,150.85	-
	重庆至元成方房地产开发有限公司	678,871.00	-	625,745.00	-
	河南荣田房地产开发有限公司	15,355,354.72	-	-	-
	句容宝碧房地产开发有限公司	530,285.68	-	-	-
	苏州东利房地产开发有限公司	1,027,206.77	-	-	-
	成都德信东毅置业有限公司	181,700.00	-	-	-
	江苏江动柴油机制造有限公司	72,821.75	-	-	-
	江苏农华智慧农业科技股份有限公司	121,357.50	-	-	-
	重庆东锦商业管理有限公司	109,607.04	-	-	-
	天津盛旺源咨询合伙企业(有限合伙)	5,640.00	-	-	-
	珠海市集远房地产信息咨询合伙企业(有限合伙)	3,210.00	-	-	-

	天津原启睿成企业管理合伙企业（有限合伙）	2,550.00	-	-	-
	珠海朗阅企业管理合伙企业（有限合伙）	2,100.00	-	-	-
	珠海市天澈房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	2,040.00	-	-	-
	珠海市东麓房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	1,950.00	-	-	-
	郑州东卓企业管理中心（有限合伙）	1,290.00	-	-	-
合同资产					
	重庆东锦商业管理有限公司	-	-	657,196.34	-
预付账款					
	南京骏原房地产开发有限公司	150,000.00	-	-	-
	南京东之合房地产开发有限公司	200,000.00	-	-	-
其他应收款					
	重庆盛资房地产开发有限公司	147,925,146.96	-	456,956,890.78	-
	上海行栋实业有限公司	118,427,566.22	-	118,427,566.22	-
	上海东碧房地产开发有限公司	369,924,133.85	227,475,708.38	419,924,133.85	110,936,405.98
	苏州睿升房地产开发有限公司	8,847,264.19	-	757,988.10	-
	杭州临盛置业有限公司	32,000,000.00	-	350,079.41	-
	成都益丰天成置业有限公司	28,825,105.40	2,270,758.55	17,460,369.15	1,528,341.25
	重庆至元成方房地产开发有限公司	139,326.83	-	124,950.67	-
	重庆睿丰致元实业有限公司	10,874.54	-	10,874.54	-
	上海健疆实业有限公司	-	-	10,000.00	-
	重庆旭原天澄物业管理服务有限公司	812,470.74	-	734,008.45	-
	句容宝碧房地产开发有限公司	52,486,480.00	29,362,885.62	79,486,480.00	22,023,491.62
	四川双马绵阳新材料有限公司	-	-	878,258.52	-
	苏州睿致房地产开发有限公司	-	-	5,927,420.00	-
	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	284,360.63	-	284,360.63	-
	郑州金合亨房地产开发有限公司	145,869,130.52	-	136,935,359.75	-
	郑州励川房地产开发有限公司	80,263.93	-	75,277.81	-
	崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	54,965,282.64	-	84,840,482.42	-
	杭州东原益丰科技有限公司	43,068,416.75	-	43,068,416.75	-
	绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	6,257,745.11	-	-	-
	新津昂锦房地产开发有限公司	11,041,553.78	-	-	-
	重庆东博智合房地产开发有限公司	753,753.42	753,753.42	753,753.42	-
	重庆励东融合房地产开发有限公司	2,794,367.96	2,794,367.96	69,041.10	-
	重庆融创东励房地产开发有限公司	13,378,672.18	-	9,310,650.00	-
	成都津同置业有限公司	-	-	316,447,766.57	-

	成都益丰天澈置业有限公司	-	-	77,299,192.10	-
	杭州南光置业有限公司	123,886.08	-	44,662,443.00	-
	杭州睿成房地产开发有限公司	26,729,129.66	-	21,360,515.08	-
	南京东之合房地产开发有限公司	-	-	132,588,122.26	-
	南京骏原房地产开发有限公司	184,279,235.18	-	184,284,576.99	-
	苏州东利房地产开发有限公司	73,680,000.00	-	179,668,473.70	-
	苏州禾超企业管理咨询有限公司	2,000.00	-	56,725,131.20	-
	武汉业硕房地产开发有限公司	62,461,390.78	-	110,933,166.09	-
	重庆东垠源房地产开发有限公司	2,212.66	-	15,866,960.52	-
	重庆东钰金房地产开发有限公司	20,846,935.39	-	126,944,845.91	-
	重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	27.41	-	-	-
	重庆伍拾陆文化旅游发展有限公司	1,768,000.00	-	-	-
	成都市锦创玺悦商贸有限公司	49,000.00	-	-	-
	成都德信东毅置业有限公司	56,794,061.60	-	-	-
	太仓永庆置业有限公司	39,893,700.00	-	-	-
	上海凯跃置业有限公司	21,983,499.56	-	-	-
	河南荣田房地产开发有限公司	358,085,029.43	-	-	-
	武汉东原长天房地产开发有限公司	2,180,075.00	-	-	-
	武汉东原天成投资有限公司	11,529,000.00	-	-	-
	重庆东锦商业管理有限公司	19,706.00	-	-	-
	成都九联东原城市管理服务有限公司	12,787.53	-	-	-
	绵阳市瑞升物业服务有限责任公司	13,042.88	-	-	-
	成都九联东原城市管理服务有限公司	183,372.31	-	-	-
	重庆宝旭商业管理有限公司	74,835.00	-	-	-
	重庆迪星天科技有限公司	4,132.08	-	-	-
应收票据					
	重庆融创东励房地产开发有限公司	79,693,000.00	-	14,964,700.00	-
	重庆东垠源房地产开发有限公司	78,758.97	-	1,100,857.70	-
	重庆励东融合房地产开发有限公司	8,602,030.07	8,602,030.07	8,000,000.00	-
	绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	25,600,000.00	-	3,000,000.00	-
	杭州睿成房地产开发有限公司	3,698,594.10	-	9,349,330.03	-
	西安世元申川置业有限公司	8,341,297.43	-	-	-
	苏州睿升房地产开发有限公司	300,000.00	-	-	-
	南京骏原房地产开发有限公司	11,380,000.00	-	-	-
	重庆盛资房地产开发有限公司	1,900,000.00	-	-	-

## (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			
	重庆迪星天科技有限公司	7,163,544.71	-
合同负债			
	重庆迪星天科技有限公司	64,601.77	-
	成都望浦励成房地产开发有限公司	121,715.43	-
	重庆盛东骏和房地产开发有限公司	329,400.63	-
	重庆融创东励房地产开发有限公司	241,799.62	-
	崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	82,568.81	-
其他应付款			
	重庆至元成方房地产开发有限公司	427,467,500.00	576,485,000.00
	苏州长天房地产开发有限公司	85,166,886.00	69,816,716.00
	苏州盛乾房地产开发有限公司	66,522,461.00	59,545,111.00
	重庆绿地东原房地产开发有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
	上海旺原投资管理中心(有限合伙)	170,609.00	4,255,977.00
	重庆融誉晟捷企业管理合伙企业(有限合伙)	3,674,554.18	8,972,047.02
	重庆壹盛迪企业管理合伙企业(有限合伙)	3,155,165.51	3,993,800.51
	重庆联韬瑞企业管理合伙企业(有限合伙)	-	6,032,630.00
	重庆宝赢腾晟企业管理合伙企业(有限合伙)	2,534,501.53	456,810.40
	重庆毅安励升企业管理合伙企业(有限合伙)	1,101,500.00	1,101,500.00
	重庆盛益辉企业管理合伙企业(有限合伙)	-	6,988,171.10
	上海顺碧房地产开发有限公司	-	4,851,000.00
	武汉东方睿众股权投资合伙企业(有限合伙)	-	4,600,000.00
	成都益丰天成置业有限公司	61,712.25	61,712.25
	杭州宸盛置业有限公司	132,352,080.30	128,392,080.30
	杭州临盛置业有限公司	253,917,872.50	88,520,346.50
	上海贝安企业管理合伙企业(有限合伙)	13,036,173.62	27,645,583.00
	上海励治房地产开发有限公司	107,475,000.00	109,575,000.00
	苏州致方房地产开发有限公司	15,037,515.00	8,037,615.04
	重庆盛尊房地产开发有限公司	42,857,599.96	47,857,599.96
	重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	59,853,973.35	58,980,342.23
	南京骏原房地产开发有限公司	5,128,925.02	398,799.05

	和县孔雀城房地产开发有 限公司	61,232,049.92	61,232,049.92
	西安世元申川置业有限公 司	342,601,262.41	440,924,479.06
	成都市美崇房地产开发有 限公司	3,467,781.10	25,342,781.10
	共青城宁盛益辉投资合伙 企业（有限合伙）	-	5,134,513.94
	天津原成卓智咨询合伙企 业（有限合伙）	-	6,057,682.15
	杭州宸睿置业有限公司	47,770,000.00	47,770,000.00
	上海莘齐实业有限公司	7,069,800.00	7,737,800.00
	四川双马绵阳新材料有限 公司	134,745,162.52	514,462,534.83
	天津原成卓智企业管理合 伙企业（有限合伙）	7,354,507.56	16,195,938.46
	天津原启丰华企业管理合 伙企业（有限合伙）	2,931,208.75	4,980,000.00
	郑州东卓企业管理中心 （有限合伙）	6,034,320.87	9,163,284.38
	郑州励川房地产开发有限 公司	5,000,000.00	5,000,000.00
	重庆东博智合房地产开发 有限公司	13,886,968.38	119,386,968.38
	重庆东锦商业管理有限公 司	-	373,700.00
	重庆励东融合房地产开发 有限公司	3,960,263.66	62,290,247.96
	重庆融创东励房地产开发 有限公司	444,872,153.20	211,033,635.97
	重庆盛东骏和房地产开发 有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00
	重庆盛资房地产开发有限 公司	6,204,352.42	18,097,114.02
	珠海东麓房地产信息咨询 合伙企业（有限合伙）	-	4,068,400.00
	珠海朗阅企业管理合伙企 业（有限合伙）	4,771,971.50	7,676,030.00
	珠海市集远房地产信息咨 询合伙企业（有限合伙）	31,610,500.96	39,591,033.92
	珠海市励川房地产信息咨 询合伙企业（有限合伙）	18,262,214.35	18,262,214.35
	珠海市乐睿房地产信息咨 询合伙企业（有限合伙）	18,320,883.73	21,723,450.95
	成都东毅安企业管理合伙 企业（有限合伙）	437,936.87	-
	重庆东钰金房地产开发有 限公司	151,928,474.58	177,424.57
	珠海市东麓房地产信息咨 询合伙企业（有限合伙）	1,347,345.86	2,002,807.92
	成都望浦励成房地产开发 有限公司	108,558,610.56	1,558,610.56
	杭州滨禹企业管理有限公 司	275,815,000.00	395,815,000.00
	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	801,436,264.44	117,600,000.00
	杭州睿成房地产开发有限 公司	184,130,220.18	95,775,711.53
	绵阳泛太亚房地产开发有 限公司	270,588,870.75	111,088,870.75
	南京瑞熙房地产开发有限 公司	522,965,850.00	387,665,850.00
	上海丽质企业管理合伙企 业（有限合伙）	1,804,122.44	2,791,383.00

	苏州东利房地产开发有限公司	-	6,950,000.00
	苏州禾超企业管理咨询有限公司	82,776,868.80	85,900,000.00
	苏州睿升房地产开发有限公司	163,564,133.94	117,420,217.61
	天津东毅安企业管理合伙企业（有限合伙）	7,744,110.50	10,387,013.06
	天津盛旺源咨询合伙企业（有限合伙）	2,641,327.90	6,082,073.91
	武汉业锦房地产开发有限公司	1,359,597.91	13,131,702.15
	新津帛锦房地产开发有限公司	257,012,487.43	100,279,479.25
	许昌金耀房地产有限公司	26,665,329.19	26,273,442.55
	珠海市睿升毅丰房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	2,859,395.09	8,876,646.30
	珠海市天澈房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	152,790.30	4,310,000.00
	成都津同置业有限公司	428,552,233.43	-
	成都益丰天澈置业有限公司	155,200,807.90	-
	河南荣田房地产开发有限公司	1,704,483.60	-
	南京东之合房地产开发有限公司	200,350,301.25	-
	上海旺原企业管理中心（有限合伙）	366,368.00	-
	苏州睿致房地产开发有限公司	31,665,210.00	-
	天津东津企业管理合伙企业（有限合伙）	2,992,845.28	-
	天津乐睿房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	4,995,923.62	-
	天津宁盛益辉咨询合伙企业（有限合伙）	3,763,905.45	-
	天津原启睿成企业管理合伙企业（有限合伙）	1,778,182.22	-
	武汉东原天成投资有限公司	21,762,361.77	-
	重庆东垠源房地产开发有限公司	279,518,116.30	-
	重庆盛益辉企业管理合伙企业（有限公司）	6,238,977.18	-
	浙江东臻物业管理有限公司	274,337.06	-
	重庆迪星天科技有限公司	540,842.69	-

## 6、 关联方承诺

适用 不适用

## 7、 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

单位：股 币种：人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	0
公司本期行权的各项权益工具总额	58,280,000.00
公司本期失效的各项权益工具总额	87,080,000.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	无
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

其他说明

无

## 2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	<p>限制性股票的单位成本=限制性股票的公允价值-授予价格，对于非董事、高级管理人员的激励对象，限制性股票的公允价值=授予日收盘价，非董高部分的限制性股票每股摊销成本=授予日股价-授予价格，公司董事和高级管理人员，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的25%，需要承担限制性股票解除限售但不能转让的限制，因此限制性股票公允价值=授予日收盘价-董事、高级管理人员转让限制单位成本。其中董事、高级管理人员转让限制成本由 Black-Scholes 模型测算得出。公司采用授予日市价减去认沽期权价值的方法确定股票期权的公允价值，期权定价模型确定认沽期权价值。</p> <p>对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法：公司将在限售期的每个资产负债表日，根据最新取得的可解除限售人数变动、业绩指标完成情况等后续信息，修正预计可解除限售的限制性股票数量。</p>
可行权权益工具数量的确定依据	
本期估计与上期估计有重大差异的原因	
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	37,974,756.30
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	37,974,756.30

其他说明

无

## 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、 资产负债表日存在的重要承诺

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 2021 年 12 月 31 日，本公司提供的阶段性担保的按揭贷款本金金额 1,510,875.11 万元，未有承担全程担保的情况。

在上述购房者按揭担保中，公司承担的担保责任时间较短，在购房人取得所购住房的《房地产权证》等相关证件后，公司的担保责任也随之解除。由于公司的开发项目均履行了有关法定程序，购房人办理相关权属证照不存在法律障碍。根据往年的情况，本公司不存在由于上述担保连带责任而发生重大损失的情形，因此上述担保事项将不会对本公司财务状况造成重大影响。

##### 2、 本公司需要披露的其他重大承诺事项：

截止 2021 年 12 月 31 日止，本公司子公司重庆迪马工业有限责任公司已经向客户开具的履约保函和预付款保函等各类保函的余额为人民币 33,793,544.39 元。

截止 2021 年 12 月 31 日止，本公司子公司重庆达航工业有限公司已经向客户开具的履约保函和预付款保函等各类保函的余额为人民币 2,118,133.80 元。

截止 2021 年 12 月 31 日止，本公司子公司南方迪马专用车股份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 109,432.00 元。

截止 2021 年 12 月 31 日止，本公司子公司盱眙兆科房地产开发有限公司已经向客户开具的履约保函和预付款保函等各类保函的余额为人民币 12,979,700.00 元。

截止 2021 年 12 月 31 日止，本公司子公司重庆泰之睿建筑工程有限公司已经向客户开具的履约保函和预付款保函等各类保函的余额为人民币 1,468,528.20 元。

截止 2021 年 12 月 31 日止，本公司子公司西安东卓置业有限公司已经向客户开具的履约保函和预付款保函等各类保函的余额为人民币 1,000,000.00 元。

截止 2021 年 12 月 31 日止，本公司子公司绵阳创图商贸有限公司已经向客户开具的履约保函和预付款保函等各类保函的余额为人民币 2,750,000.00 元。

#### 2、 或有事项

##### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

##### 1、 资产负债表日存在的重要或有事项

本公司所售专用汽车系在外购底盘车的基础上改装而成，通常情况下本公司对所售产品自用户购车之日起一年且行驶 25,000 公里内的改装部分出现的质量故障实行“三包”（车辆未改装的部分出现的质量故障，由底盘车生产厂实行“三包”）。由于目前所售车辆实行“三包”实际发生费用较小，本公司仅按实际发生额计入当期损益。

##### 2、 其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1) 成都津同置业有限公司（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 40,000.00 万元。

(2) 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 14,014.00 万元。

(3) 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 16,000.00 万元。

(4) 绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司（债务人）与西藏信托有限责任公司（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 100.00%（即 70,000.00 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 70,000.00 万元，截止本报告期末，担保余额为 12,000.00 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。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 29,400.00 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 56,790.00 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。协议担保金额 100,000.00 万元，截止本报告期末，担保余额为 55,000.00 万元。

(9) 南京瑞熙房地产开发有限公司（债务人）与江苏银行股份有限公司南京浦口支行、江苏银行股份有限公司苏州相城支行、中国银行股份有限公司南京江宁支行、中国光大银行股份有限公司南京分行（债权人）签订了金额为 160,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 33.00%（即 52,800.00 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 52,800.00 万元，截止本报告期末，担保余额为 18,150.00 万元。

(10) 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 28,203.00 万元。

(11) 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 5,412.00 万元。

(12) 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 14,850.00 万元。

(13) 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 8,900.10 万元。

(14) 重庆东博智合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）签订了合同金额为 64,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 50.00%部分（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；同时，本公司之全资子公司重庆同原房地产开发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 32,000.00 万元，截止本报告期末，担保余额为 22,400.00 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 10,479.00 万元。

(16) 重庆励东融合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）签订了协议金额为 30,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 50.00%部分（即 15,000.00 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，本公司之全资子公司重庆同原房地产开发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 15,000.00 万元。截止本报告期末，担保余额为 9,800.00 万元。

(17) 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，截止本报告期末，担保余额为 21,560.00 万元。

(18) 重庆盛资房地产开发有限公司(债务人)与中信银行股份有限公司重庆分行、恒丰银行股份有限公司重庆分行(债权人)签订了金额为 95,000.00 万元的借款协议,本公司为该协议金额的 31.7%(即 30,115.00 万元)提供不可撤销的连带责任保证担保,并签订了保证协议,协议担保金额为 30,115.00 万元。截止本报告期末,担保余额为 28,530.00 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 90,000.00 万元。

(19) 新津帛锦房地产开发有限公司开具的 4,015.21 万元商业承兑汇票中的 2385.22 万元,由本公司之全资子公司成都东原房地产开发有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保。截止本报告期末,担保余额为 2385.22 万元。

**(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

重庆市迪马实业股份有限公司收到控股子公司东原仁知城市运营服务集团股份有限公司(以下简称“东原仁知服务”)通知,香港联合交易所有限公司(以下简称“香港联交所”)上市委员会于 2022 年 3 月 24 日举行上市聆讯,审议东原仁知服务首次公开发行境外上市外资股(H 股)并在香港联交所主板上市的申请。东原仁知服务 H 股保荐人已于 3 月 25 日收到香港联交所向其发出的信函,香港联交所上市委员会已审阅东原仁知服务的上市申请,该申请仍尚需取得香港联交所的最终批准。根据本次发行上市的时间安排,东原仁知服务按照有关规定在香港联交所网站刊登本次发行聆讯后资料集,计划将于 4 月底之前完成上市发行。

**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 4 个报告分部，分别为：制造业务、房地产业务、建筑装饰业务、贸易业务。本公司的各个报告分部分别提供不同的产品或服务。由于每个分部需要不同的技术或市场策略，本公司管理层分别单独管理各个报告分部的经营活动，定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

分部间转移价格按照实际交易价格为基础确定，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，分部负债包括分部经营活动形成的可归属于该分部的负债。如果多个经营分部共同承担的负债相关的费用分配给这些经营分部，该共同承担的负债也分配给这些经营分部。

**(2). 报告分部的财务信息**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	制造业	房地产及物业	建筑装饰业	贸易业	分部间抵销	合计
资产总计	2,513,436,481.36	209,912,637,117.83	16,048,597,710.37	48,058,592,878.68	190,659,917,345.64	85,873,346,842.60
负债总计	1,322,128,561.89	167,828,489,475.01	15,431,484,207.73	40,182,691,483.48	156,298,743,210.60	68,466,050,517.51
主营业务收入	1,960,740,489.39	19,366,549,910.57	3,490,392,698.21	1,346,154,662.85	5,967,228,108.75	20,196,609,652.27
主营业务成本	1,663,830,929.54	16,721,058,926.30	3,201,941,159.30	1,317,443,685.07	5,887,487,419.16	17,016,787,281.05
主营业务毛利	296,909,559.85	2,645,490,984.27	288,451,538.91	28,710,977.78	79,740,689.59	3,179,822,371.22

**(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

公司第一大股东东银控股于 2015 年 10 月 8 日将持有本公司无限售条件流通股 5,000 万股（占公司总股本 2.06%）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 季度确认出现逾期未偿还情况。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 3 日，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了《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 25 日，东银控股债权人委员会召开第七次会议，参会的债权人代表对东银控股债务重组方案及重组协议进行审议并投票表决，表决结果达到了债委会议事规则所要求的债务重组方案通过比例。2019 年 12 月 19 日，东银控股债委会召开第九次会议，参会的债权人代表对《关于 2019 年留债利息支付安排的议案》进行审议并投票表决，表决结果达到了债委会议事规则所要求的通过比例。2020 年 11 月 25 日，东银控股直接持有公司的 3,000 万股及 885,737,591 股被债权人申请轮候冻结，冻结期限自正式冻结之日计算三年。2020 年 11 月 26 日，东银控股直接持有公司的 885,737,591 股原有冻结到期重新续冻结，新申请的冻结终止日为 2023 年 11 月 25 日。2020 年 12 月 22 日，东银控股按照既定流程将 2020 年留债利息支付予东银控股债权人委员会，并由债委会根据 2020 年重组利息支付的具体要求实施支付。2021 年 12 月 15 日，东银控股按照既定流程将 2021 年留债利息支付予东银控股债权人委员会，并由债委会根据 2021 年重组利息支付的具体要求实施支付。

## 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	
一年以内	99,733,041.44
1 年以内小计	99,733,041.44
1 至 2 年	11,905,133.15
2 至 3 年	-
3 年以上	200,000.00
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	111,838,174.59

## (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	111,838,174.59	100.00	40,000.00	0.04	111,798,174.59	12,105,133.15	100.00	40,000.00	0.33	12,065,133.15
其中：										
合计	111,838,174.59	/	40,000.00		111,798,174.59	12,105,133.15	/	40,000.00		12,065,133.15

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	99,733,041.44		
1至2年	11,905,133.15		
2至3年	-		
3年以上	-		
合计	111,638,174.59		

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	20.00
合计	200,000.00	40,000.00	

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

其中重要的应收账款核销情况

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：元 币种：人民币

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
重庆泰之睿建筑工程有限公司	31,630,124.16	28.28	
重庆绿泰园林装饰工程有限公司	22,371,340.67	20.00	
武汉东原润丰房地产开发有限公司	11,100,328.77	9.93	
宜宾澄方川置业有限责任公司	9,022,733.49	8.07	
杭州东望房地产开发有限公司	8,502,739.73	7.60	
合计	82,627,266.82	73.88	

其他说明

末余额前五名应收账款汇总金额 82,727,266.82 元，占应收账款期末余额合计数的比例 73.88%，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	-	350,000,000.00
其他应收款	33,414,157,473.84	24,320,439,834.90
合计	33,414,157,473.84	24,670,439,834.90

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		350,000,000.00
合计		350,000,000.00

**(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

## (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	20,376,072,584.40
1 年以内小计	20,376,072,584.40
1 至 2 年	12,892,162,990.29
2 至 3 年	40,773,543.91
3 年以上	120,810,509.31
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	33,429,819,627.91

## (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金等	5,622,074.00	94,074.00
关联单位往来	33,404,399,980.41	24,312,370,751.48
个人往来	163,875.00	163,875.00
其他往来	19,633,698.50	23,353,887.81
合计	33,429,819,627.91	24,335,982,588.29

## (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)	
2021年1月1日余	35,862.21	198,891.18	15,308,000.00	15,542,753.39

额				
2021年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-21,868.20	21,868.20	-	-
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	22,265.47	112,724.90	-	134,990.37
本期转回	13,994.01	1,595.68	-	15,589.69
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日余额	22,265.47	331,888.60	15,308,000.00	15,662,154.07

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	15,308,000.00					15,308,000.00
按组合计提坏账准备	234,753.39	134,990.37	15,589.69			354,154.07
合计	15,542,753.39	134,990.37	15,589.69			15,662,154.07

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

杭州东原天合房地产开发有限公司	关联单位往来	2,496,149,023.55	2年内	7.47	
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	2年内	4.90	
武汉迪马合益实业有限公司	关联单位往来	1,468,423,387.86	1年内	4.39	
昆明东玺房地产开发有限公司	关联单位往来	1,389,113,846.05	1年内	4.16	
成都皓博房地产开发有限公司	关联单位往来	1,188,879,868.68	2年内	3.56	
合计	/	8,179,163,296.26	/	24.48	

## (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	6,869,610,081.07	-	6,869,610,081.07	6,869,610,081.07	-	6,869,610,081.07
对联营、合营企业投资	163,810,606.43	-	163,810,606.43	203,169,800.11	-	203,169,800.11
股份支付	194,600,942.18	-	194,600,942.18	167,628,965.88	-	167,628,965.88
次级支持证券	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00
合计	7,238,021,629.68	-	7,238,021,629.68	7,250,408,847.06	-	7,250,408,847.06

## (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
东原房地产开发集团有限公司	5,704,119,903.85	-	-	5,704,119,903.85		
重庆迪马工业有限责任公司	800,000,000.00	-	-	800,000,000.00		
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		
西藏励致实业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00		
重庆成方益丰实业有限公司	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		
重庆迪益泰建筑工程有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00		
合计	6,869,610,081.07	-	-	6,869,610,081.07		

## (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										

宁波保利科技防务股权投资中心（有限合伙）	188,166,763.79	-	-	-	-	-	-	-	-	163,807,108.78
镇江厚益校友基金二期（有限合伙）	15,003,036.32	-	-	24,359,655.01	-	-	-	-	-	3,497.65
小计	203,169,800.11	-	-	14,999,538.67	-	-	-	-	-	163,810,606.43
二、联营企业										
小计										
合计	203,169,800.11	-	-	39,359,193.68	-	-	-	-	-	163,810,606.43

其他说明：  
无

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	586,192,372.66	588,511,391.33	525,110,673.09	493,472,291.20
其他业务	130,312,635.30	-	158,763,305.21	-
合计	716,505,007.96	588,511,391.33	683,873,978.30	493,472,291.20

##### (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

#### 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	405,000,000.00	390,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-39,359,193.68	-2,399,153.12

处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
次级资产支持证券投资收益	4,425,681.08	3,633,176.75
其他	-11,751,373.16	
合计	358,315,114.24	391,234,023.63

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	11,749,823.04	说明 1
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	35,390,855.33	说明 2
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	-15,923.16	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
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	17,348,513.00	说明 3
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	-4,123,585.54	说明 4
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-4,297,756.72	说明 5
减：所得税影响额	13,602,593.30	
少数股东权益影响额	2,929,370.13	
合计	39,519,962.52	

重要的非经常性损益项目的说明：

#### 1、非流动性资产处置损益

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
(1) 非流动资产处置利得合计	1,150,862.14	1,150,862.14
其中：处置固定资产利得	1,150,862.14	1,150,862.14
处置无形资产利得	-	-
(2) 非流动资产处置损失合计	1,033,195.03	1,033,195.03
其中：固定资产处置损失	1,027,535.74	1,027,535.74
无形资产处置损失	5,659.29	5,659.29
(3) 处置长期股权投资产生的投资收益	11,632,155.93	11,632,155.93
非流动性资产处置损益合计	11,749,823.04	11,749,823.04

#### 2、计入当期损益的政府补助

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	35,390,855.33	35,390,855.33

**3、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益**

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
按公允价值计量的投资性房地产	17,348,513.00	17,348,513.00
合计	17,348,513.00	17,348,513.00

**4、上述各项之外的其他营业外收入和支出**

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	-4,123,585.54	-4,123,585.54

**5、其他符合非经常性损益定义的损益项目**

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
存货项目增值的后续转销	-4,297,756.72	-4,297,756.72
合计	-4,297,756.72	-4,297,756.72

本公司以前年度对重庆旭原创展房地产开发有限公司控制权变更后长期股权投资采用公允价值计量，其股权原账面价值与公允价值差额主要为存货项目增值，于控制权变更日已一次性将该差额计入当期投资收益并作为非经常性损益，后续按该公司实际结转的存货面积占控制权变更日待结转存货总可售面积比例，相应转销存货项目增值，本年度归属于母公司股东的实际转销金额为 4,297,756.72 元。

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	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-20.91	-0.84	-0.80
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-21.36	-0.86	-0.82

**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：

董事会批准报送日期：2022 年 4 月 28 日

### 修订信息

适用 不适用