

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 2022 年年度报告

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2022 年度财务报表出具了带“与持续经营相关的重大不确定性”段落无保留意见的审计报告，公司董事会对该意见涉及事项出具了专项说明，独立董事、监事会对此发表了意见，具体内容详见公司同日披露的《董事会关于带“与持续经营相关的重大不确定性”段落无保留意见审计报告的专项说明》。

四、公司负责人黄力进、主管会计工作负责人易琳及会计机构负责人（会计主管人员）张小峰声明：保证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2022年度实现的净利润110,982,066.03元，根据公司章程规定，提取10%的法定盈余公积金计11,098,206.60元，加上年初未分配利润1,076,110,915.43元，减2021年度利润已分配的0元，本次可供分配的利润为1,175,994,774.86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他关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

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

否

十、 重大风险提示

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

十一、 其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	9
第四节	公司治理.....	46
第五节	环境与社会责任.....	62
第六节	重要事项.....	65
第七节	股份变动及股东情况.....	89
第八节	优先股相关情况.....	96
第九节	债券相关情况.....	97
第十节	财务报告.....	103

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

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王骏	杨丽华
联系地址	重庆市南岸区南滨路东原1891D馆4楼	重庆市南岸区南滨路东原1891D馆4楼
电话	023-81155758	023-81155759
传真	023-81155761	023-81155761
电子信箱	Wangjun0508@dima.cn	<a href="mailto:yanglihua@dima.cn">yanglihua@dima.cn</a>

### 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	<a href="http://www.dima.cn">www.dima.cn</a>
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	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
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	2022年	2021年	本期比上年同期增减(%)	2020年
营业收入	22,789,188,048.25	20,463,211,063.88	11.37	21,270,775,309.04
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	22,768,217,713.13	20,427,577,740.18	11.46	21,209,622,424.47
归属于上市公司股东的净利润	-3,497,124,156.74	-2,053,610,386.33	不适用	1,802,845,360.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-3,135,056,121.03	-2,093,130,348.85	不适用	1,506,254,153.05
经营活动产生的现金流量净额	1,929,834,838.52	-2,340,920,855.49	不适用	2,220,359,302.81
	2022年末	2021年末	本期末比上年同期末增减(%)	2020年末

归属于上市公司股东的净资产	5,067,752,728.98	8,617,935,664.68	-41.20	10,775,685,481.91
总资产	70,370,785,333.85	85,873,346,842.60	-18.05	81,727,740,443.70

**(二) 主要财务指标**

主要财务指标	2022年	2021年	本期比上年同期增减(%)	2020年
基本每股收益(元/股)	-1.40	-0.84	不适用	0.76
稀释每股收益(元/股)	-1.40	-0.80	不适用	0.76
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-1.25	-0.86	不适用	0.64
加权平均净资产收益率(%)	-51.82	-20.91	减少30.91个百分点	18.11
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-44.66	-21.36	减少23.30个百分点	15.36

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

**八、境内外会计准则下会计数据差异**

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

适用 不适用

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

适用 不适用

**(三) 境内外会计准则差异的说明:**

适用 不适用

**九、2022 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	2,237,406,964.96	7,981,143,148.90	9,089,724,563.59	3,480,913,370.80
归属于上市公司股东的净利润	-47,506,803.43	238,331,138.48	6,766,196.74	-3,694,714,688.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-63,998,068.66	209,563,026.30	29,156,259.75	-3,309,777,338.42
经营活动产生的现金流量净额	275,404,066.21	1,061,304,758.30	93,208,828.56	499,917,185.45

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	2022 年金额	附注 (如适用)	2021 年金额	2020 年金额
非流动资产处置损益	41,395,348.22	说明 1	11,749,823.04	2,525,728.09
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	41,972,688.13	说明 2	35,390,855.33	50,615,762.32
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	59,701.84			44,807,004.84
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	10,885.84		-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	32,725,509.66	说明 3		
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	-89,129,143.56	说明 4	17,348,513.00	260,737,309.80
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	-	说明 5	-4,123,585.54	22,556,094.68



入和支出	421,524,242.73			
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-597,032.41		-4,297,756.72	-3,069,629.68
减：所得税影响额	-39,008,862.30		13,602,593.30	5,085,946.18
少数股东权益影响额（税后）	5,990,613.00		2,929,370.13	76,495,116.73
合计	362,068,035.71	-	39,519,962.52	296,591,207.14

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”

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

适用 不适用

### 十一、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	4,643,280,491.57	4,562,951,790.80	-80,328,700.77	-89,129,143.56
交易性金融资产	186,068.28	196,954.12	10,885.84	10,885.84
合计	4,643,466,559.85	4,563,148,744.92	-80,317,814.93	-89,118,257.72

### 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

公司是一家在房地产开发及专用车制造业务深耕多年，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，以“多元化”为发展原则，构建“城市大服务”生态型能力的综合性发展企业。

2022 年实现营业收入 2,278,918.80 万元，同比上升 11.37%，房地产主营业务收入占比 88.59%；归属于上市公司股东的净利润-349,712.42 万元；资产规模 7,037,078.53 万元，同比减少 18.05%；净资产 1,244,085.39 万元，同比下降 28.53%；经营性现金净额 192,983.48 万元，同比增加 182.44%。

——2022 年公司发展面临的外部环境：

2022 年宏观经济下行压力明显加大，居民收入预期下降以及预防式储蓄动机上升，导致消费、地产两大内需内生动能持续弱化，全年实际 GDP 增速回落 5.4 个百分点至 3.0%。就房地产行业而言，虽然报告期内稳楼市的政策持续出台，譬如央行相继放宽部分城市首套房贷利率下限、下调 LPR 等等，部分二三线城市从 2022 年 3 月以来持续出台降低房贷利率、降低首付比、增加公积金贷款额度等稳定地产需求的政策，但从国家统计局发布 2022 年全年房地产开发投资

与销售数据来看，全年房地产市场供需两端面临冲击和压力，数据持续下滑。全国房地产开发投资额同比下降 10%；房地产新开工面积同比下降 39.4%；全年商品房销售金额 13.3 万亿同比下降 26.7%；除一线城市房价相对坚挺以外，二三线城市房价均大部分进入下跌区间；全年房贷信用融资金额 7.6 万亿，相较 2021 年下滑 20%，地产产业链整体经营压力大。

——2022 年公司业绩情况：

受经济增速及行业整体市场下行等影响，公司主营业务房地产部分项目销售价格存在下降的情况，需根据会计准则的要求对资产减值测试并提取合理的减值准备，资产减值损失及信用减值损失总额为 325,974.66 万元，导致公司利润亏损；另一方面，报告期内权益销售金额同比下降约 56.9%，相应回款金额的减少对开发支付产生较大压力，增加了项目营运成本及费用，部分项目开发建设周期有所延长，后续可能进一步降低项目收益。

在房地产业务销售下降及交付压力下，公司积极通过展期、延期或争取新增融资的方式，保持存续负债的稳定。2022 年公司有息负债总额 156.46 亿元，同比下降 13%，筹资活动产生的现金流净额为-42.57 亿元，债务呈现净偿还状态，实现经营性现金流净额 19.30 亿元。公司在面临巨大流动性压力的情况下，全体管理层与核心员工一起坚持“不躺平”，努力维持生产经营，全力以赴保交楼。公司 2022 年合并资产负债表的现金及现金等价物余额为人民币 24.65 亿元，一年内到期的银行借款和其他借款合计人民币 103.67 亿元。基于流动性风险考虑，公司审计机构立信会计师事务所对公司 2022 年财务报告发表了带与持续经营相关的重大不确定性部分的无保留意见审计意见。

受市场下行、购房需求走弱的影响，公司在签约金额不断下滑、流动性紧张的经营压力下，全年坚定不移保证项目交付进度和交付品质，以保障财务安全为前提，坚持长期稳健经营；提升公司资金管理能力和精细化运营水平，降本增效，颗粒归仓；优化组织结构及绩效、保障管理团队的稳定及高效；借助公司在产品力、物业服务、社区运营等方面的核心竞争优势，持续跨越行业转折与阵痛期，保存实力，蓄势待发。

（一）报告期内，公司经营还是存在如下亮点：

#### 1、维持信用稳定，全力保障流动性安全

报告期内，公司完成了中期票据的本息全额兑付、非公开发行住房租赁专项公司债券的付息，获得远东资信评估有限给予的信用跟踪评级维持 AA+，维持信用等级不变；报告期内，公司稳定经营力保交付，力争存续融资展期及续贷，2023 年 4 月中旬中泰资管-SAC 大厦信托受益权资产支持专项计划资产支持证券顺利获得三年续期，持续获得金融机构的信任与认可。

#### 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，公司共召开 4 次股东大会，均采取现场投票表决和网络投票表决相结合的方式召开，公司决策程序及内部控制流程均符合《公司章程》、《上市规则》的相关规定，不存在重大缺陷。公司关联交易严格按照

规定的程序进行，严控与大股东的资金往来、资金占用与担保，保障公司及所有股东，尤其是中小股东的合法权益。

### 3、优化组织结构，高效管理

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

### 4、东原仁知顺利上市，业务规模持续扩大

东原仁知凭借优质的物业服务及良好的财务状况受到客户与资本市场的高度认可，成功于报告期内在香港联交所主板顺利挂牌上市。报告期内，东原仁知规模稳步扩大，业绩稳定发展，进一步提高了物业管理服务的持续营运能力及整体实力，提升物业品牌知名度。

### 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，用行动踏实走出安心幸福的未来，报告期内在公共安全、社区发展、乡村振兴、助学兴教方面持续贡献力量。

### 6、业务协同，相辅相成，共创价值

公司积极探索新的发展模式，利用自身专业优势外延拓展，物业管理服务、商业管理、工业制造、医疗康养、城市更新、专业建设、智慧社区等方面挖掘更为多元化的发展机会，创造新利润增长点及赛道。

## （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

2022 年，国内外环境更趋复杂，俄乌冲突爆发冲击全球产业链，美联储持续加息带来全球资本市场动荡。国内地产及消费两大内需内生动能的持续弱化，对于经济增长、就业、物价均带来不同程度压力。中央政府及各地方政府稳增长政策加码，整体经济虽有下行压力，但相对其他主要经济体来说仍处于稳健区间。

### （一）地产行业

#### 1) 房地产开发

2022 年在“房住不炒”总基调指导下，房地产政策进入全面宽松周期，监管部门多次出台利好政策，从支持需求端到支持企业端，政策力度不断加大，信贷环境不断优化。除一线城市地产政策仍相对偏紧，二三四线城市大面积出台降低首付比例、降低房贷利率、放松限购限售、增加公积金贷款额度、房票安置、购房税收优惠等积极政策，但全年整体房地产仍呈现供需两弱，市场持续下行。

### 1、开发投资

从投资业态看，住宅投资仍是主流。2022 年全国房地产开发投资 132,895 亿元，同比下降 10%，其中住宅投资占比 75.7%，增速较上年下降 9.5%，降幅小于商业地产等非住宅投资（-11.5%）。全国房地产开发企业土地购置面积为 10,052 万平方米，比上年减少了 11,537 万平方米，同比下降 53.4%；土地成交价款 9,166 亿元，同比下降 48.4%，在地产销售走弱以及资金周转偏紧背景下，房企拿地意愿也明显降低。投资区域看，东部地区仍占领半壁江山，投资额占比 54.5%。

### 2、施工与新开工

2022 年全年施工面积 904,999 万平方米，较去年下降 7.2%，但新开工面积下降 39.4%，跌幅明显大于整体施工面积和地产销售面积，在地产销售持续走弱以及房企流动性压力加大的背景下，投资回报率下降以及新增融资受限等原因综合以致新项目开工意愿有限。

### 3、销售面积、销售金额与平均销售价格

全国商品房销售出现 2000 年以来最大跌幅，全年销售面积和销售金额分别为 13.58 亿平方米和 13.33 万亿元，增速较上年分别下降 24.3 和 26.7 个百分点。商品房平均销售价格为 9,813.8 元/平方米，同比下降 3.2%。

从地区看各地房地产销售均大幅下滑且下滑幅度分化情况明显，一线城市人口净流入、刚需相对较为充足，东部、中部地区地产销售跌幅相对较小，销售金额分别同比下降 25.1%、25.7%，西部和东北地区销售跌幅较大，销售金额分别同比下滑 30.6%、40.9%。

总体而言，房地产市场多方承压，房价和成交规模跌回多年前，供应端和需求端的活跃度都较低，居民购房意愿不足，地产销售持续走弱。但从长远看，伴随政策持续加码，以及更平衡的城镇化布局铺开，积压在一线城市的地产购买力有望助推二三四线城市购房需求的逐步释放，地产需求有待稳步回升。

### 2) 物业服务行业

2022 年，受整体地产需求持续偏弱影响，加之部分房地产企业出险，竣工交付受到影响，物业管理公司营收增速出现放缓迹象，行业营收增速相较于 2021 年明显下降。CRIC 物管数据显示，物管规模增速从 2021 年的 47.8%降到了 2022 年的 29.4%，营收增速从 2021 年的 44%降到了 2022 年的 27.9%。报告期内物管公司服务要求不断提升，成本相应增加，对利润率也有不同程度影响。物管行业经营情况总体降速，结构分化亦加剧，一线物企营收、业绩增速高于二线物企，体现出集中度提升、强者更强的局面。综合来看，未来物管行业将进入加速整合阶段。

### 3) 商业管理

2022 年受经济及消费等因素影响，服务业 PMI 大部分时间处于收缩区间，商业地产经营压力加大。中央经济工作会议再次保证经济增长的总基调、各地方政府着力推动经济运行，政策支持利好逐步促进商办市场进一步复苏，城市更新领域供给和需求也均存在较大市场空间，随着市场预期转好，后续商业管理业务有望逐步改善。与此同时，商管企业发展方向以轻资产管理，

各商业体继续通过品牌化、融合化、场景化等方式驱动精细化运营，数智化赋能运营倾斜，未来发展空间可期。

## （二）专用车行业

2022 年汽车产销维持增长，其中汽车产量同比增长 3.4%，销量同比增长 0.7%，新能源车市场占有率快速提升，较 2021 年提升近一倍，由 2021 年 13.4% 提升至 2022 年 25.6%。新能源车技术进步、供给升级持续迭代，后续专用汽车市场也逐步从传统能源向新能源继续转型，2022 年新能源专用车销量达到 29.2 万台，同比增长高达 82%。

从专用车细分领域来看，防弹车市场因国民支付习惯的改变需求量略有降低；近年来，随着“十四五”国家应急体系规划的出台，以及安全、卫生及自然灾害的防范及处理需要，消防、医疗、应急通信救援等公共安全与应急类集成车市场需求增加，特别是对医疗救护、消杀防范、应急通信等专用车辆的需求；另外，客运量、机场数量及机量规模近年来增速放缓或停滞，机场地面设备需求急速下降，但后续随着经济及消费需求的回暖，市场也将逐渐恢复，同时环保政策的实施及新能源技术的运用也将推动专用车市场的发展。

## （三）医疗康养业务

随着我国人口老龄化进程加速，劳动年龄人口的下降，老年人口抚养比上升，根据国家统计局最新人口数据显示，至 2022 年末，中国 65 岁及以上人口 2.1 亿，占全国总人口的比例为 14.9%，未来养老需求将逐步增加。与此同时，伴随人均 GDP 的持续提升，老年群体消费市场不仅体量增加，且需求更加多元。目前我国的养老相关企业还在不断探索及完善过程中，配套的专业医护服务人员，老年保健护理用品及成熟市场化的养老保健服务机构都仍较缺乏。目前我国已逐渐形成的“9073”养老格局，即 90% 左右的老年人都在居家养老，7% 左右的老年人依托社区支持养老，3% 的老年人入住机构养老，将伴随康养政策体系的完善，产业生态体系的形成而逐步优化。

## 三、报告期内公司从事的业务情况

报告期内公司从事的房地产开发、物业服务、商业管理、专用车制造和康养业务板块的业务情况如下：

### 1) 房地产

报告期内在整体行业及市场低迷的大环境下，东原地产坚定保障交付工作，全年保持稳健经营和流动性安全，升级调整组织结构，降本增效，精细化运作，助力多元业务发展，全力应对行业系统性风险。2022 年，公司房地产整体营业收入 2,132,045.66 万元，同比增长 15.07%，毛利率 22.62%，增加 7.04%。

#### 1、保障完成交付工作，稳健经营践行长期主义

东原地产延续精选深耕战略，结合公司实际情况与市场环境，做好存量项目开发建设，提升工程质量及服务品质，力保项目按期交付。报告期内公司竣工项目面积 309.83 万平方米，较去

年增长 21.31%；全年共完成 34 个项目 48 个组团约 2.4 万套的交付工作，交付套数较去年增长约 72%。东原地产通过一系列运营提效优化管理措施，延续长期主义经营理念，紧跟市场调整拿地及运营节奏，更好的应对市场变化。东原地产致力于打造差异化竞争优势，不断升级融资、投资、营销、运营等各管控体系，实现项目经营增效提质。

## 2、产品力持续升级，关注用户体验与服务

东原地产延续“客户价值至上”的核心服务导向，从产品、服务、社群三个维度诠释产品力为客户提供生活方案，聚焦从“产品定义”到“产品实现”再到“产品运维”的全生命周期产品打造之外，以长期主义为价值导向，提出“价值深挖”的服务理念，通过“老项目新做法”、“创新挖掘”及“价值锚定”完善产品功能，助力产品溢价。报告期内获得 2022 上半年全国十大交付力作品、第八届 CREDAWARD 地产设计大奖-室内设计优秀奖、2022 年度 TITAN 地产大奖金奖、美国 MUSE 缪斯设计奖金奖等。

在产品品质方面，为确保交付区产品实现和品质，加强体系化品控管理，聚焦组织和业务，立足企业及项目的经营，用更精细化的方式进行项目管控。

## 3、优化内部管理体系，运营效率持续提升

面对严峻的行业下行压力，东原地产积极应对市场变化，调整内部经营策略，优化内部管理水平，颗粒归仓，降本增效。

在工程管理方面，东原地产强化采购管理制度，提高集约型采购占比，保障采购效率与质量；根据市场情况调整开发节奏，实施精细化供货管理，全面分析库存结构及去化率，结合项目工程支出、监管资金、融资、交付组团合理性动态规划并管理供货节奏；升级线上管理系统，完善材料设备管理制度、工程管理体系，利用数字化的手段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、绿建工艺进行优化，新建项目全面推广绿建的智慧工地系统。为应对市场信心的不足，报告期内公司升级了客户维护及工地开放机制，结合“交付区即展示区”理念，夯实交付后的品质呈现管理动作，多维度增强客户信心，促进交付率进一步提升；通过营销线上获客平台如“抖音”等，提升自获客占比及转化率，增效减费。

## 4、建立体系化信息系统，助力业务发展

2022 年东原地产信息化在全面布局的同时，持续创新升级。在全面布局方面，公司通过涵盖财务、营销、运营、资金、研发、内控、物业、工程等各方面的信息化建设，构建体系化新矩阵；创新升级方面，公司对现有信息系统进一步优化升级，如供应链平台、智慧案场、数字化线上平台等，充分利用信息系统降本增效，辅助决策及业务赋能。

## 5、优化人才管理体系，打造高效能团队

东原地产践行进取、敏锐、合作的企业文化，依据自身实际情况，结合市场变化，优化组织架构，实现组织变革、战力提升、平稳增效等战略性调整，降本增效、节创并举。报告期内，利用各线上平台宣传与推广，持续升级企业文化传播及人才培养方式，构建适配公司发展战略的人才梯队，打造更具竞争力的高效能团队。

## 2) 物业服务

### 1、业务多样化发展，持续深耕实现规模化

报告期内，东原仁知成功在香港联交所主板上市，不断深入城市服务赛道，业务涵盖城市环卫、政府公建、工/产业园、商业、医院、学校等，服务规模实现同比增长明显，总在管项目达482个，在管建筑面积约50.6百万平方米，同比增加79.4%。东原仁知不断提高区域项目密度，实现服务规模集群化和成本集约化管理。报告期内，公司以客户需求为立足点，以城市发展为拓展面，进一步延伸服务触角，不断拓展城市服务板块，担当好“社区运营者、社区开发者、人文保护者”等一系列角色，因地制宜的开展有针对性的专项突破，深入探索城市各个领域的运作管理体系，提供更专业精细化的服务，持续创建城市美好。

### 2、实现智慧科技管理，提升服务效能

报告期内，东原仁知致力于智慧科技的开发与落地。公司以物联网技术为核心，输出以智慧园区、智慧物业运营为方向的智能平台，借助实时监控、数据分析、指挥调度等“智慧物业”功能，配合园区内空气检测、智能家居等硬件连接，全面提升物业服务水平。报告期内公司开发落地如人脸识别、智能门禁、无人值守等6项科技焕新项目，打造“智慧园区”管理服务体系，运用科技手段赋能，持续丰富产品及服务内容，提升服务品质及客户满意度。

### 3、全面提升服务质量，进入快速发展模式

东原仁知持续夯实服务体系，提升服务品质，不仅凭借着优秀的服务能力、丰富的管理经验与综合运营服务模式，内拓增值业务，着眼于为客户和业主提供一站式的高品质服务。东原仁知持续深化内部服务体系建设，从人行归家、车行归家、感官功能、社区活动、生活场景五大维度25个子课题进行研究，新增36个设计标准、物业更新34个服务标准，重点关注从客户视觉及服务有效性提升服务能效。在2022年北京赛维咨询客户满意度调查中，东原仁知以91分持续保持行业头部分位线，荣获中国物业服务百强企业综合服务能力排名第18位、房地产开发企业新社区文化运营排名第1位、物业服务上市公司ESG实践优秀企业等。

## 3) 商业管理

东原致新具备复合空间开发及运营能力，轻重资产并举，依托投、融、建、管、退全周期综合商业管理能力，聚焦于非标准化项目场景，致力于发展城市更新服务平台。目前，东原致新共运营商业项目8个，在营总面积41.8万方，涵盖购物中心、写字楼、社区商业等。报告期内，业务拓展迅速，在上海，重庆共计获取政企合作更新项目4个，其中，与重庆市南岸区政府合作的城市街镇更新项目——下浩里项目于2022年11月正式运营，基于街区商业，老旧商业的更新提升，历史文化建筑的修缮更新利用，片区规划设计和综合运营上持续探索城市更新之路。

## 4) 专用车制造

### 1、业绩基本稳定

迪马工业积极开拓市场，订单收入、毛利润、净利润较去年基本稳定，实现营业收入96,086.25万元，较去年减少15.30%，毛利率同比减少0.67个百分点。报告期内，押运市场需求

有所下降，但公司仍然保持领先的市场占有率；随着应急专用市场需求的提升，应急医疗车订单同比增长约 77%。

## 2、深化质量管理体系建设，优化运营管理效率

迪马工业积极推进新产品质量先期策划，通过产品质量目标设定、项目风险识别、参与设计评审，样机制造过程控制及样机评审等，从立项、设计、样机制造等各阶段强化质量介入，并引导项目运用 FMEA、8D 等质量工具，用质量体系去规范各业务口、各阶段的流程、输入输出文件、零部件，从体系上去提升产品质量，优化运营管理效率。

报告期内，公司实现订单全生命周期管理、完成“应急使命·2022”高原高寒地区抗震救灾实战化演习产品交付，30 天完成“二十大”保障车生产交付，完成中国移动基站车项目、北京电信项目等重点产品供应，逐步提升运营管理效率，保障公司多元化业务发展。

## 3、持续创新投入，开发新技术

迪马工业生产经营秉承创新理念，持续投入研发费用，报告期内有效专利及著作权约 200 项，累计开展 38 个研发项目，面对应急救援装备的不断发展，开发了水域、森林救援应急通信集成车、三级侧拉指挥车 2.0 版、便携指挥箱、水电炊综合保障车等 30 个新产品。公司持续开发新技术，成功开发融合通信系统、三维实景应急管理平台、控制器 2.0 技术、四鳍臂仿生技术、机器人激光 SLAM 及导航技术、车载智能灯光控制系统，用智慧科技带动公司可持续发展。

报告期内，公司深入开发机器人业务领域，研制巡检处置机器人、大流量消防灭火机器人、消防内攻机器人等危化巡处类机器人，有效保障生命和财产安全；研制新能源果园植保机器人及物流机器人，为不同场景工作提供便携。

## 5) 医疗康养

公司旗下医疗康养业务致力于发展“医疗+机构+社区”三者结合的运营模式和业务业态，打造康养产业品牌“常青社”。报告期内，公司着力推进医疗康养产业的项目落地和规模化运营，依托居家社区、机构养老、护理康复机构和专科机构四大养老产品，重点布局中高端机构养老和社区居家养老项目。公司通过定制、研发出适合业务管理需求的养老服务管理信息平台，涵盖 CRM、销营及合约管理、护理等级标准化评估，入住运营、财务、医疗服务管理、品控、运营决策可视化分析（BI）等全业务信息智慧化管理平台。

公司长期致力于打造行业一流的康养服务标准和服务质量管理体系，经营养老机构项目 10 个，管理社区服务站点 50 个，运营床位规模近 2,000 张，入住率 65%左右，业务规模持续扩大。报告期内，公司与重庆市卫健委国家职业鉴定所合作，共同建立常青社职业培训基地，开启大健康板块的探索之路。凭借优异的运营与服务能力，常青社入围工信部、民政部、国家卫健委认定的“智慧健康养老应用试点示范名单”，成为川渝地区唯一入围的养老机构，并荣获 2022 年度“全国养老服务先进示范企业单位”。



## 四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

### 1) 房地产

#### 1、保持稳定经营及长期主义的经营理念

东原地产秉承深耕战略，坚持以一二线城市为主，一二线城市外延具有人口流入潜力的其他城市为辅的战略布局，持续性开发存量土储，保持稳定经营，保障大批量、高品质、好口碑交付，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，保障公司安全经营、稳定发展。

#### 2、高品质的全产品力竞争优势

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

#### 3、全面高效并持续升级的企业管理体系

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

#### 4、优秀的企业文化及保持市场竞争力的人才团队

东原地产以“为新的每一天”为宗旨，拥有符合“进取、敏锐、合作”三原色企业文化特性的优秀员工及团队，不仅具有高共识度、强协同力和凝聚力，还具有高抗压能力及较强的学习能力。能紧跟市场快速反应，积极创新赋能，为企业向前长远的发展提供了人才保障，也为公司竞争力及企业形象的提升提供了组织保障。

### 2) 物业服务

#### 1、快速发展的多元化服务业态

东原仁知致力于多元化业态发展，涵盖住宅、商业综合体、甲级写字楼、政府公建、工业产业园区、学校、医院、大使馆等组合，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；服务范围覆盖华东、华西、华中、西南区域，为客户提供物业管理服务、社区增值服务及非业主增值服务。

#### 2、构建智慧化物业的卓越服务品质

东原仁知用心挖掘客户需求，持续改善服务体验，通过“东御”，增值服务品牌“原·生活”，“原管家”，以及创新社区运营产品“原·聚场”，全方位满足客户差异化需求。东原仁知持续凭借卓越的服务水平和管理能力，发展智慧物业、智慧社区，夯实服务力、品质力、科技力、社区力构建的四维服务体系，赢得市场权威机构的认可及较高的客户满意度和忠诚度。

### 3) 专用车制造

#### 1、竞争力的产品及领先的品牌优势、完善的营销体系

迪马工业致力于打造国内领先的专用车品牌，专注于高技术专用车的研制、生产和销售，建立国内一流的专用车生产线和生产技术管理体系，是极具实力和规模的专用车和应急产业服务商。公司拥有应急救援保障类产品、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，300余种产品，旗下防弹运钞车产销量已连续二十余年蝉联全国第一，产品线不断升级创新，打造智能管理平台；应急通信指挥、网络和信息安全、应急救援、医疗消防等系统集成车系列常年位居行业领先地位，是国内应急通信和应急保障类装备及服务的领军企业；机场地面设备系列也极具竞争优势。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，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

迪马工业秉承创新理念，持续性进行研发投入。公司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，积极提升自主研发创新能力，具备通过生产资质审查及知识产权申报的能力。迪马工业不断优化产品并升级生产技术，扩宽产品型谱，积极开发新产品，目前拥有授权和受理 200 余项专利技术和知识产权，长期联合高等院校、研究机构展开合作与专项申报。

#### 3、优秀的质量管控和售后服务体系

迪马工业拥有七星售后服务评价体系，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，确保客户沟通、反馈、投诉 100%响应和解决，提升售后服务品质，为客户和带来优质的用户体验。

## 五、报告期内主要经营情况

2022 年实现营业收入 2,278,918.80 万元，同比上升 11.37%；归属于上市公司股东的净利润 -349,712.42 万元，同比下降 70.29%；资产规模 7,037,078.53 万元，同比减少 18.05%；净资产 1,244,085.39 万元，同比下降 28.53%；经营性现金净额 192,983.48 万元，同比增加 182.44%。其中：房地产及物业服务实现主营业务收入 2,132,045.66 万元，同比增加 15.07%，工业业务实现主营业务收入 96,086.25 万元，同比减少 15.30%。

### (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	22,789,188,048.25	20,463,211,063.88	11.37
营业成本	17,619,758,153.31	17,132,760,428.29	2.84
销售费用	1,117,015,657.73	1,234,191,652.18	-9.49
管理费用	726,576,695.73	1,001,065,442.89	-27.42

财务费用	294,276,096.97	185,493,908.91	58.64
研发费用	60,143,954.21	60,884,172.35	-1.22
经营活动产生的现金流量净额	1,929,834,838.52	-2,340,920,855.49	不适用
投资活动产生的现金流量净额	286,249,702.54	181,204,278.93	57.97
筹资活动产生的现金流量净额	-4,257,117,730.30	83,820,397.97	-5,178.86
税金及附加	1,049,089,605.84	352,023,730.32	198.02
信用减值损失	-257,238,968.39	-182,123,993.01	不适用
资产减值损失	-3,002,507,609.86	-1,932,497,203.70	不适用
营业外支出	446,805,620.00	30,792,389.74	1,351.03
所得税费用	939,152,728.38	163,409,966.45	474.72
归属于母公司股东的净利润	-3,497,124,156.74	-2,053,610,386.33	不适用
少数股东损益	868,571,707.30	135,518,647.60	540.92
销售商品、提供劳务收到的现金	13,373,088,455.74	23,238,094,577.62	-42.45
购买商品、接受劳务支付的现金	8,748,797,123.67	20,982,679,789.25	-58.30
支付的各项税费	918,300,326.96	2,244,512,541.28	-59.09
收到其他与投资活动有关的现金	746,974,945.09	8,124,093,432.64	-90.81
投资支付的现金	23,932,760.85	1,931,477,165.68	-98.76
支付其他与投资活动有关的现金	801,579,525.45	5,053,782,125.79	-84.14
吸收投资收到的现金	162,886,012.65	3,201,687,175.59	-94.91
取得借款收到的现金	4,673,519,867.78	14,719,154,059.92	-68.25
收到其他与筹资活动有关的现金	635,863,467.67	2,932,348,892.96	-78.32
偿还债务支付的现金	7,623,231,694.89	12,820,795,135.68	-40.54
支付其他与筹资活动有关的现金	696,241,709.61	6,119,953,406.72	-88.62

- 1、营业收入变动原因说明：主要系本期竣工交付的规模增加，收入结转增加所致；
- 2、营业成本变动原因说明：主要系本期竣工交付的规模增加，成本结转增加所致；
- 3、销售费用变动原因说明：主要系本期结转的项目佣金及销售代理费等减少所致；
- 4、管理费用变动原因说明：主要系公司降费提效，管理成本相比去年有所下降；
- 5、财务费用变动原因说明：主要系本期借款费用化的利息支出增加所致；
- 6、研发费用变动原因说明：主要系本期研发支出费用化金额略微降低所致；
- 7、经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系相比本期签约回款减少，各项经营活动支出减少更多所致；
- 8、投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期对联营合营公司投资及借款减少所致；
- 9、筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期取得的借款金额减少所致；
- 10、税金及附加变动原因说明：主要系本期竣工交付的项目规模增加，利润增加，对应结转的土地增值税增加所致；
- 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：主要系本期公司对部分并表项目计提存货跌价准备金额增加所致；

- 13、营业外支出变动原因说明：本期系本期确认的滞纳金增加所致；
- 14、所得税费用变动原因说明：主要系本期个别非全资子公司的地产项目交付实现利润规模较大，相应结转所得税费用所致；
- 15、归属于母公司股东的净利润变动原因说明：主要系本期公司对部分并表项目计提存货跌价准备金额增加所致；
- 16、少数股东损益变动原因说明：主要系本期并表合作项目按权益比例确认的归属于少数股东的净利润增加所致；
- 17、销售商品、提供劳务收到的现金变动原因说明：主要系本期地产签约及回款规模下降所致；
- 18、购买商品、接受劳务支付的现金变动原因说明：主要系地产板块土地及开发成本支出减少所致；
- 19、支付的各项税费变动原因说明：主要系本期支付的税金减少所致；
- 20、收到其他与投资活动有关的现金变动原因说明：主要系非并表合作项目分回的往来款减少所致；
- 21、投资支付的现金变动原因说明：主要系本期对联营合营公司投资减少所致；
- 22、支付其他与投资活动有关的现金变动原因说明：主要系向非并表合作项目支付的往来款减少所致；
- 23、吸收投资收到的现金变动原因说明：主要系收到并表合作项目少数股东投资款减少所致；
- 24、取得借款收到的现金变动原因说明：主要系本期取得的借款金额减少所致；
- 25、收到其他与筹资活动有关的现金变动原因说明：主要系公司的并表项目收到少数股东借款减少所致
- 26、偿还债务支付的现金变动原因说明：主要系本期还款规模减少所致；
- 27、支付其他与筹资活动有关的现金变动原因说明：主要系并表项目向少数股东支付的往来款减少所致。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

## 2. 收入和成本分析

适用 不适用

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	22,606,151,805.21	17,554,887,077.36	20,196,609,652.27	17,016,787,281.05
其他业务	183,036,243.04	64,871,075.95	266,601,411.61	115,973,147.24
合计	22,789,188,048.25	17,619,758,153.31	20,463,211,063.88	17,132,760,428.29

## (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	960,862,547.78	752,326,651.01	21.70	-15.30	-14.56	减少 0.67 个百分点
房地产业及物业服务	21,320,456,638.44	16,497,449,457.99	22.62	15.07	5.47	增加 7.04 个百分点
建筑业及其他	324,832,618.99	305,110,968.36	6.07	-39.13	-38.24	减少 1.34 个百分点
合计	22,606,151,805.21	17,554,887,077.36	22.34	11.93	3.16	增加 6.60 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	960,862,547.78	752,326,651.01	21.70	-15.3	-14.56	减少 0.67 个百分点
房地产业务及物业服务	21,320,456,638.44	16,497,449,457.99	22.62	15.07	5.47	增加 7.04 个百分点
建筑装饰工程及其他	324,832,618.99	305,110,968.36	6.07	-39.13	-38.24	减少 1.34 个百分点
合计	22,606,151,805.21	17,554,887,077.36	22.34	11.93	3.16	增加 6.60 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
华中区域	4,970,932,378.50	4,113,840,445.34	17.24	-38.58	-35.94	减少 3.41 个百分点
西南区域	2,578,685,651.80	2,086,146,992.85	19.10	-32.35	-36.25	增加 4.95 个百分点
华西区域	3,343,321,917.09	2,914,682,231.40	12.82	31.43	35.82	减少 2.82 个百分点
苏沪区域	3,204,961,274.53	2,418,812,712.03	24.53	-17.13	-27.7	增加 11.04 个百分点
浙江区域	8,042,383,883.22	5,590,911,718.15	30.48	327.83	205.43	增加 27.86 个百分点
其他区域	465,866,700.07	430,492,977.59	7.59	不适用	不适用	不适用
合计	22,606,151,805.21	17,554,887,077.36	22.34	11.93	3.16	增加 6.60 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明  
无

## (2). 产销量情况分析表

√适用 □不适用

主要产品	单位	生产量	销售量	库存量	生产量比上年增减 (%)	销售量比上年增减 (%)	库存量比上年增减 (%)
专用车	辆	2,773	2,745	113	-10.95	-11.22	32.94

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	752,326,651.01	4.29	880,576,608.54	5.18	-14.56	收入减少, 成本相应减少
房地产业及物业服务	房地产开发及物业劳务	16,497,449,457.99	93.98	15,642,153,425.75	91.92	5.47	收入增长, 成本相应增长
建筑业	建筑工程成本	305,110,968.36	1.73	494,057,246.76	2.90	-38.24	收入减少, 成本相应减少
合计		17,554,887,077.36	100.00	17,016,787,281.05	100.00	3.16	
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
建筑业及其他	专用车成本	752,326,651.01	4.29	880,576,608.54	5.18	-14.56	收入减少, 成本相应减少
房地产业及物业服务	房地产开发及物业劳务	16,497,449,457.99	93.98	15,642,153,425.75	91.92	5.47	收入增长, 成本相应增长
建筑装饰工程及其他	建筑工程成本	305,110,968.36	1.74	494,057,246.76	2.90	-38.24	收入减少, 成本相应减少
合计		17,554,887,077.36	100.00	17,016,787,281.05	100.00	3.16	

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

√适用 □不适用

前五名客户销售额 33,656.70 万元，占年度销售总额 1.48%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 26,164.92 万元，占年度销售总额 1.15 %。

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

适用 不适用

#### B. 公司主要供应商情况

适用 不适用

前五名供应商采购额 86,686.05 万元，占年度采购总额 12.32%；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	1,117,015,657.73	1,234,191,652.18	-9.49
管理费用	726,576,695.73	1,001,065,442.89	-27.42
财务费用	294,276,096.97	185,493,908.91	58.64

1、销售费用变动原因说明：主要系本期结转的项目佣金及销售代理费等减少所致；

2、管理费用变动原因说明：主要系公司降费提效，管理成本相比去年有所下降；

3、财务费用变动原因说明：主要系本期借款费用化的利息支出增加所致。

### 4. 研发投入

#### (1). 研发投入情况表

适用 不适用

单位：元

本期费用化研发投入	60,143,954.21
本期资本化研发投入	7,778,141.35
研发投入合计	67,922,095.56
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.30
研发投入资本化的比重 (%)	11.45

#### (2). 研发人员情况表

适用 不适用

公司研发人员的数量	217
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	2.58%
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数

博士研究生	0
硕士研究生	43
本科	146
专科	28
高中及以下	0
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30 岁以下（不含 30 岁）	35
30-40 岁（含 30 岁，不含 40 岁）	113
40-50 岁（含 40 岁，不含 50 岁）	56
50-60 岁（含 50 岁，不含 60 岁）	11
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	1,929,834,838.52	-2,340,920,855.49	不适用
投资活动产生的现金流量净额	286,249,702.54	181,204,278.93	57.97
筹资活动产生的现金流量净额	-4,257,117,730.30	83,820,397.97	-5178.86

1、经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系相比本期签约回款减少，各项经营活动支出减少更多所致；

2、投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期对联营合营公司投资及借款减少所致；

3、筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期取得的借款金额减少所致。

**(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明**

□适用 √不适用

**(三) 资产、负债情况分析**

√适用 □不适用

**1. 资产及负债状况**

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例	上期期末数	上期期末数占总资产	本期期末金额较上期	情况说明



		(%)		的比例 (%)	期末变动比例 (%)	
货币资金	2,996,818,908.66	4.26	4,957,552,507.85	5.77	-39.55	主要系本期筹资活动产生的现金净流出所致
长期股权投资	3,867,518,663.32	5.50	5,769,419,834.17	6.72	-32.97	主要系本期对部分项目清算退出所致
一年内到期的非流动负债	8,212,748,598.04	11.67	4,253,235,167.15	4.95	93.09	主要系长期债务重分类到此科目所致
长期借款	4,153,588,766.20	5.90	9,990,831,553.60	11.63	-58.43	主要系长期债务重分类到一年内到期的非流动负债科目所致
归属于母公司所有者权益合计	5,067,752,728.98	7.20	8,617,935,664.68	10.04	-41.20	主要系本年底计提存货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	531,897,845.83	各类保证金
存货	18,659,718,805.57	借款抵押
固定资产	122,216,747.42	借款抵押
无形资产	26,510,676.80	借款抵押
长期股权投资	962,891,333.16	借款质押
投资性房地产	4,562,951,790.80	借款抵押
合计	24,866,187,199.58	

## 4. 其他说明

适用 不适用

## (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

详情请见第三节第二章 报告期内公司所处行业情况。

## 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	重庆	25,913		48,705	否		
2	重庆	28,639		108,347	是	108,347	31.64
3	昆明	87,599		269,711	否		
4	贵阳	58,623		144,244	是	144,244	99.98
5	遵义	125,375		237,168	否		
6	绵阳	95,393		262,926	是	262,926	57.27
7	绵阳	25,419		64,759	是	64,759	50.00
8	成都	18,664		19,659	否		
9	宜宾	114,446		308,909	是	308,909	94.80
10	武汉	62,199		154,042	是	154,042	99.89
11	襄阳	209,265		536,333	是	536,333	99.95
12	长沙	61,411		122,823	是	122,823	94.68
13	郑州	-	190,052	-	是	-	26.00
14	郑州	-	66,230	-	是	-	21.69
15	肇庆	48,159		144,477	否		
	合计	961,105	256,282	2,422,103		1,702,383	

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	东原碧桂园	住宅、商业	竣工项目	23,450	46,898	75,634	-	75,634	21.82	0.18

2	上海	万业远景	商业	在建项目	5,477	26,269	31,288	31,288	-	11.21	0.35
3	上海	上海璞阅	住宅、商业	竣工项目	60,787	93,613	145,311	-	145,311	24.17	0.29
4	苏州	东原千浔	住宅、商业	竣工项目	69,913	111,704	172,418	-	172,418	31.85	0.23
5	苏州	珑悦天境	住宅、商业	竣工项目	19,763	35,570	49,356	-	49,356	3.94	0.01
6	苏州	苏州阅境	住宅、商业	竣工项目	44,108	87,861	128,573	-	128,573	17.44	0.22
7	苏州	印澜岸花园	住宅	竣工项目	25,689	51,377	70,541	-	70,541	11.36	0.67
8	苏州	苏州月印万川	住宅	竣工项目	38,697	58,016	88,111	-	88,111	9.94	1.35
9	苏州	姑苏印长江	住宅、商业	在建项目	28,411	37,884	61,819	61,819	-	14.44	1.07
10	苏州	云栖麓	住宅	在建项目	16,999	33,998	49,326	49,326	-	5.98	0.48
11	南通	印澜湾	住宅	在建项目	31,931	57,476	76,629	76,629	-	4.86	0.39
12	宁波	宁波芳满庭	住宅、商业	竣工项目	26,277	49,926	66,502	-	66,502	4.63	0.28
13	镇江	东原亲山	住宅、商业	竣工项目	67,120	73,421	94,881	-	94,881	9.58	0.82
14	镇江	翡翠华府四期	住宅、商业	竣工项目	52,384	135,206	153,705	-	153,705	14.67	0.37
15	南京	南京印长江	住宅、商业	竣工项目	10,009	50,043	67,012	-	67,012	19.61	0.16
16	南京	中骏东原璟阅	住宅、商业	在建项目	87,302	217,613	300,280	111,972	188,308	30.27	2.34
17	南京	锦绣樾江府	住宅、商业	在建项目	66,207	185,381	241,975	153,359	88,616	36.59	3.82
18	南京	印宸府	住宅、商业	在建项目	24,494	34,291	46,617	46,617	-	3.51	0.58
19	南京	印未来雅苑	住宅、商业	在建项目	68,830	172,075	237,764	237,764	-	42.59	3.62
20	南京	山和九著	住宅、商业	在建项目	35,250	88,088	124,570	124,570	-	19.89	0.94
21	淮安	盱眙朗阅	住宅、商业	竣工项目	80,014	206,501	256,389	-	256,389	12.69	0.98
22	徐州	徐州满庭芳	住宅、商业	在建项目	102,141	255,232	336,289	336,289	-	16.07	3.53
23	杭州	杭州璞阅	住宅、商业	竣工项目	26,602	73,489	105,537	-	105,537	21.08	0.23
24	杭州	秋实宸悦居	住宅、商业	竣工项目	28,344	56,675	81,051	-	81,051	8.58	0.12
25	杭州	杭州九章赋	住宅、商业	竣工项目	97,494	253,488	377,488	-	377,488	58.31	4.21

26	杭州	印奥湾	住宅、商业	竣工项目	20,840	54,183	77,908	-	77,908	11.33	0.58
27	杭州	杭州印江滨	住宅	在建项目	34,767	83,441	122,541	122,541	-	25.60	3.75
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	3.16
29	丽水	印悦湾	住宅、商业	在建项目	47,300	80,369	114,705	114,705	-	6.19	0.70
30	衢州	衢州满庭芳	住宅、商业	竣工项目	41,217	65,911	90,048	-	90,048	5.12	1.54
31	武汉	武汉启城	住宅、商业	在建项目	230,819	827,400	1,114,448	115,062	999,386	98.35	2.34
32	武汉	东原乐见城	住宅、商业	竣工项目	139,756	437,342	588,335	-	588,335	46.35	1.84
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	-
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	1.34
35	武汉	迪马数智天地	商业	在建项目	96,207	238,266	261,990	21,896	70,714	21.48	1.42
36	武汉	印未来	住宅、商业	在建项目	145,474	373,746	497,974	333,361	164,613	43.88	1.92
37	武汉	渝樾大观	住宅、商业	在建项目	95,457	219,550	295,483	295,483	-	16.59	0.24
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	0.08
39	长沙	栖湘花园	住宅、商业	在建项目	132,148	243,788	313,256	10,022	303,234	31.17	4.17
40	长沙	长沙启城	住宅、商业	在建项目	202,472	404,944	513,691	184,438	173,446	23.20	1.94
41	长沙	麓印长江	住宅、商业	在建项目	14,767	35,410	42,509	42,509	-	4.01	1.16
42	襄阳	襄阳千江印月	住宅、商业	在建项目	316,699	811,678	1,091,078	370,126	-	55.35	3.27
43	郑州	阅城	住宅、商业	在建项目	179,884	719,084	958,630	579,386	379,244	67.30	4.02
44	郑州	东原湖山阅	住宅、商业	在建项目	59,652	107,167	145,998	55,264	90,734	11.39	0.32
45	郑州	郑州满庭芳	住宅、商业	在建项目	68,531	170,905	220,686	220,686	-	13.07	1.51
46	许昌	天悦府	住宅、商业	竣工项目	22,290	62,576	77,917	-	77,917	4.53	0.07
47	石家庄	石家庄启城	住宅、商业	在建项目	105,381	212,297	281,997	176,683	105,314	26.38	3.46
48	重庆	嘉阅湾	住宅、商业	竣工项目	374,648	487,029	670,127	-	670,127	38.66	0.51
49	重庆	东原香山	住宅、商业	在建项目	241,918	297,675	355,671	161,472	194,199	25.17	0.96

50	重庆	湖山樾	住宅、商业	在建项目	189,874	356,875	502,277	-	433,728	45.32	0.05
51	重庆	江山樾	住宅、商业	在建项目	325,621	635,739	929,137	3,259	925,878	68.29	0.01
52	重庆	双碑晴天	住宅、商业	竣工项目	8,375	21,552	30,554	-	30,554	2.78	0.01
53	重庆	铂悦澜庭	住宅、商业	在建项目	146,824	443,781	610,886	-	452,394	39.40	0.50
54	重庆	重庆印江州	住宅、商业	在建项目	127,982	473,594	634,941	201,979	430,998	81.37	3.49
55	重庆	阅璟山	住宅、商业	竣工项目	61,771	123,542	178,305	-	178,305	11.93	0.31
56	重庆	西阅星辰	住宅、商业	在建项目	90,877	158,407	227,763	67,981	159,782	21.68	1.39
57	重庆	千山原	住宅	在建项目	39,265	43,192	50,557	35,946	14,612	3.39	0.40
58	重庆	重庆月印万川	住宅、商业	在建项目	58,709	86,075	116,890	116,890	-	13.15	2.08
59	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	7.27	1.01
60	重庆	青溪林	住宅、商业	在建项目	22,480	44,959	70,648	70,648	-	7.75	0.38
61	重庆	重庆印未来	住宅、商业	在建项目	53,445	80,166	111,763	83,356	28,407	9.75	1.31
62	重庆	重庆印江滨	住宅	在建项目	10,528	26,230	39,239	39,239	-	5.12	0.41
63	重庆	重庆江湾印月	住宅	在建项目	35,830	59,283	85,226	85,226	-	8.15	0.97
64	昆明	昆明璞阅	住宅、商业	竣工项目	42,499	157,579	215,382	-	215,382	16.78	0.27
65	昆明	昆明启城	住宅、商业	在建项目	183,637	569,275	771,464	491,751	279,713	56.03	3.41
66	昆明	昆明印江山	住宅、商业	在建项目	126,054	388,111	444,511	131,674	-	44.94	4.87
67	贵阳	贵阳朗阅	住宅、商业	在建项目	197,955	487,077	635,733	333,810	113,655	26.31	2.00
68	遵义	遵义九章赋	住宅、商业	在建项目	213,055	403,031	550,491	226,548	-	25.85	2.29
69	绵阳	华宇东原朗阅	住宅、商业	竣工项目	59,171	177,514	234,729	-	234,729	12.25	-
70	绵阳	领地东原阅城	住宅、商业	在建项目	116,754	467,018	610,255	265,653	344,602	29.16	2.65
71	绵阳	绵阳印江山一	住宅、商业	在建项目	130,076	229,693	322,780	129,932	192,848	22.40	2.79
72	绵阳	绵阳启城	住宅、商业	在建项目	124,131	342,136	448,699	-	103,881	27.27	2.68
73	绵阳	绵阳印江山二	住宅、商业	在建项目	66,962	119,399	168,634	168,634	-	13.87	1.06

74	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	1.97
75	成都	金马湖壹号	住宅、商业	在建项目	336,746	645,969	916,656	-	882,643	38.87	1.04
76	成都	香门第名家	住宅、商业	竣工项目	38,627	77,254	109,662	-	109,662	9.70	0.17
77	成都	翰林学府	住宅、商业	在建项目	68,685	172,288	252,651	128,644	124,007	21.45	0.73
78	成都	光明光电	商业	竣工项目	3,766	11,298	14,283	-	14,283	1.23	0.09
79	成都	成都印江洲	住宅、商业	竣工项目	49,180	88,524	126,319	-	126,319	8.62	0.53
80	成都	翰林首府	住宅	竣工项目	61,775	123,545	167,943	-	167,943	9.08	0.26
81	成都	成都印未来	住宅	竣工项目	23,466	46,932	67,459	-	67,459	7.71	0.60
82	成都	香门第世家	住宅	竣工项目	20,475	40,951	59,245	-	59,245	5.37	0.38
83	成都	成都印江澜	住宅	竣工项目	30,434	83,024	117,487	-	117,487	8.72	1.01
84	成都	锦官印悦	住宅、商业	在建项目	63,913	177,678	250,395	250,395	-	18.56	3.36
85	成都	成都江湾印月	住宅、商业	在建项目	42,947	64,421	98,660	98,660	-	6.20	0.49
86	成都	成都江山印月	住宅、商业	在建项目	32,334	77,602	106,103	106,103	-	5.99	0.79
87	宜宾	宜宾观天下	住宅、商业	在建项目	199,924	539,627	752,562	321,759	-	37.20	1.66
88	西安	西安阅境	住宅、商业	竣工项目	73,849	234,404	327,404	-	327,404	24.25	3.72
89	西安	印未央	住宅、商业	在建项目	42,351	66,533	101,713	51,585	50,127	12.53	3.20
90	渭南	玖城阅	住宅、商业	在建项目	138,154	374,179	469,930	299,844	170,086	21.74	3.10
91	渭南	渭南映阅	住宅、商业	在建项目	35,159	101,218	124,789	124,789	-	6.53	0.30
92	广州	广州印江澜	住宅、商业	在建项目	39,277	117,831	168,316	168,316	-	21.71	1.23
93	佛山	佛山印阅府	住宅、商业	竣工项目	9,089	32,844	46,057	-	46,057	4.28	0.20
94	肇庆	肇庆印江山	住宅、商业	在建项目	39,950	117,162	149,193	121,522	27,671	9.94	1.07
95	江门	江门印江山	住宅、商业	在建项目	47,480	118,696	152,144	152,144	-	9.07	0.88
	合计				7,925,616	18,610,331	25,167,649	9,148,043	13,022,299	2,014.21	128.66

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

## 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	上海	东原碧桂园	住宅、商业	13,194	554	801	1,135	138
2	上海	上海璞阅	住宅、商业	10,372	3,537	8,655	17,483	1,572
3	苏州	东原千浔	住宅、商业	175	-	95	201	-
4	苏州	珑悦天境	住宅、商业	-	-	1,365	1,816	5,279
5	苏州	苏州阅境	住宅、商业	8,778	2,360	1,984	1,520	1,956
6	苏州	印澜岸花园	住宅	3,194	9,843	59,475	120,664	35
7	苏州	苏州月印万川	住宅	14,208	22,335	53,787	74,888	9,585
8	苏州	姑苏印长江	住宅、商业	-	12,653	-	-	36,806
9	苏沪	云栖麓	住宅	12,686	8,797	-	-	9,218
10	南通	印澜湾	住宅	7,779	5,122	-	-	9,954
11	宁波	宁波芳满庭	住宅、商业	1,493	497	1,247	979	190
12	镇江	东原亲山	住宅、商业	11,318	-737	-708	-1,242	555
13	镇江	翡翠华府四期	住宅、商业	-	-	54,054	54,457	1,312
14	南京	南京印长江	住宅、商业	5,644	422	422	2,485	-
15	南京	中骏东原璟阅	住宅、商业	21,983	14,613	21,611	29,560	44,666
16	南京	锦绣樾江府	住宅、商业	1,329	17,250	83,284	197,285	78,104
17	南京	印宸府	住宅、商业	23,862	6,094	-	-	12,451
18	南京	印未来雅苑	住宅、商业	25,144	20,324	-	-	34,784
19	南京	山和九著	住宅、商业	30,895	10,715	-	-	34,860
20	淮安	盱眙朗阅	住宅、商业	33,626	91	1,289	741	161
21	徐州	徐州满庭芳	住宅、商业	42,495	34,701	-	-	68,403
22	杭州	吴越府	住宅、商业	-	1,016	412	195	29,339
23	杭州	杭州璞阅	住宅、商业	-	-	6,511	4,437	3,530

24	杭州	秋实宸悦居	住宅、商业	12,409	215	469	432	-
25	杭州	杭州九章赋	住宅、商业	7,067	6,752	345,875	770,957	19,156
26	杭州	拥翠府	住宅	-	14,292	-	-	79,505
27	杭州	印奥湾	住宅、商业	6,041	892	34,325	42,486	5,709
28	杭州	杭州印江滨	住宅	30,564	6,623	-	-	85,141
29	杭州	钱塘印未来	住宅、商业	55,696	19,821	-	-	121,402
30	丽水	印悦湾	住宅、商业	18,043	12,999	-	-	31,302
31	衢州	衢州满庭芳	住宅、商业	36,903	19,425	33,905	18,919	2,926
32	武汉	武汉启城	住宅、商业	275,633	26,276	13,366	9,760	18,817
33	武汉	东原乐见城	住宅、商业	107,987	5,272	5,901	2,358	413
34	武汉	武汉阅境	住宅、商业	30,229	7,241	10,236	10,164	2,230
35	武汉	武汉朗阅	住宅、商业	83,069	33,726	30,659	20,011	17,895
36	武汉	迪马数智天地	商业	47,172	275	129	116	43,682
37	武汉	印未来	住宅、商业	93,151	30,920	57,080	60,040	13,989
38	武汉	渝樾大观	住宅、商业	43,116	106	-	-	13,500
39	长沙	栖湘花园	住宅、商业	59,435	22,703	166,141	231,321	10,616
40	长沙	长沙启城	住宅、商业	41,446	64,239	75,690	43,301	71,695
41	长沙	麓印长江	住宅、商业	5,441	13,309	-	-	28,917
42	襄阳	襄阳千江印月	住宅、商业	51,397	38,062	-	-	94,299
43	郑州	阅城	住宅、商业	59,109	52,359	61,898	72,846	128,418
44	郑州	东原湖山阅	住宅、商业	16,933	496	16,801	12,037	4,066
45	郑州	郑州满庭芳	住宅、商业	66,891	32,548	-	-	75,902
46	郑州	天悦府	住宅、商业	15,495	-	-	-	2,219
47	石家庄	石家庄启城	住宅、商业	16,689	43,617	73,890	86,210	22,727
48	重庆	嘉阅湾	住宅、商业	116,397	2,356	2,356	1,486	-
49	重庆	东原香山	住宅、商业	9,752	5,555	-	-	62,568



50	重庆	湖山樾	住宅、商业	25,940	382	1,133	1,082	5,193
51	重庆	江山樾	住宅、商业	149,213	7,131	4,374	1,241	3,921
52	重庆	双碑晴天	住宅、商业	7,888	127	127	25	-
53	重庆	铂悦澜庭	住宅、商业	56,350	3,635	3,713	2,492	638
54	重庆	重庆印江州	住宅、商业	107,956	36,588	83,773	129,302	65,417
55	重庆	阅璟山	住宅、商业	46,467	1,111	1,111	581	43
56	重庆	西阅星辰	住宅、商业	55,745	1,459	72,600	85,694	47,775
57	重庆	千山原	住宅	7,811	5,890	10,757	9,339	413
58	重庆	重庆江山印月	住宅、商业	28,287	2,156	557	631	30,416
59	重庆	重庆月印万川	住宅、商业	10,937	15,940	-	-	44,184
60	重庆	青溪林	住宅、商业	13,258	5,794	-	-	30,959
61	重庆	重庆印未来	住宅、商业	8,562	1,582	29,877	34,188	51,472
62	重庆	重庆印江滨	住宅	4,833	2,697	-	-	3,629
63	重庆	重庆江湾印月	住宅、商业	7,093	13,186	-	-	38,869
64	昆明	昆明璞阅	住宅、商业	26,637	2,059	2,220	826	-
65	昆明	昆明启城	住宅、商业	122,344	40,464	43,929	35,728	79,593
66	昆明	昆明印江山	住宅、商业	33,577	39,437	-	-	43,774
67	贵阳	贵阳朗阅	住宅、商业	30,149	31,135	58,662	33,669	53,168
68	遵义	遵义九章赋	住宅、商业	29,228	38,691	-	-	60,149
69	绵阳	华宇东原朗阅	住宅、商业	23,891	839	975	233	446
70	绵阳	领地东原阅城	住宅、商业	116,524	46,100	154,859	108,651	116,000
71	绵阳	绵阳印江山一	住宅、商业	58,445	30,297	72,935	71,117	21,359
72	绵阳	绵阳启城	住宅、商业	8,948	2,650	67,118	43,662	-
73	绵阳	绵阳印江山二	住宅、商业	9,898	11,397	-	-	29,376
74	绵阳	绵阳鸿山启城	住宅	14,217	26,155	-	-	30,139
75	成都	金马湖壹号	住宅、商业	126,651	12,902	23,170	18,984	874

76	成都	香门第名家	住宅、商业	10,573	1,687	1,687	382	364
77	成都	翰林学府	住宅、商业	24,022	839	88,028	89,609	86,923
78	成都	成都印江洲	住宅、商业	17,176	15,592	16,638	16,440	1,094
79	成都	翰林首府	住宅	4,519	227	227	-	-
80	成都	成都印未来	住宅	10,377	1,355	49,238	87,525	-
81	成都	香门第世家	住宅	10,055	7,295	38,345	51,069	1,591
82	成都	成都印江澜	住宅	21,438	591	85,781	93,668	202
83	成都	锦官印悦	住宅、商业	45,442	7,991	-	-	175,649
84	成都	成都江山印月	住宅、商业	15,278	14,528	-	-	16,858
85	宜宾	宜宾观天下	住宅、商业	27,951	43,233	-	-	81,017
86	西安	西安阅境	住宅、商业	62,104	6,284	231,879	294,103	3,900
87	西安	印未央	住宅、商业	15,584	3,627	39,596	63,954	31,301
88	渭南	玖城阅	住宅、商业	76,718	21,217	114,562	62,790	143,421
89	渭南	渭南映阅	住宅、商业	11,129	18,377	-	-	18,377
90	广州	广州印江澜	住宅、商业	10,851	13,839	-	-	37,295
91	佛山	佛山印阅府	住宅、商业	3,384	4,385	26,749	31,196	2,028
92	肇庆	肇庆印江山	住宅、商业	36,164	15,100	23,446	15,250	28,940
93	江门	江门印江山	住宅、商业	37,977	29,570	-	-	60,096
		合计		3,145,831	1,215,807	2,571,071	3,272,479	2,786,855

报告期内，公司共计实现销售金额 1,261,485 万元，销售面积 1,270,397 平方米，实现结转并表口径结转收入金额 2,018,941 万元，结转面积 1,559,970 平方米，报告期末待结转面积 1,760,878 平方米。

备注：

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

2、可供出售面积指截至报告日已拿到预售证或已竣备，尚未销售的面积；

3、已售（含已预售）面积仅报告期内已销售面积。

#### 4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

## 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,564,600.20	8.71%	136,163.59

## 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	2,773	49.52

## 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	10	36	-72.22	10	36	-72.22
其他运钞车	934	1,588	-41.18	973	1,581	-38.46
应急医疗车	32	18	77.78	31	18	72.22
大型应急通信车	383	626	-38.82	376	670	-43.88
其他集成车	1,192	317	276.03	1,173	327	258.72
新能源车	40	85	-52.94	51	85	-40.00
其他	154	422	-63.51	159	397	-59.95
合计	2,745	3,092	-11.22	2,773	3,114	-10.95

## 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	10	36	-72.22			
其他运钞车	933	1,588	-41.25	1		

应急医疗车：	32	18	77.78			
大型应急通信车	383	625	-38.72		1	-100.00
其他集成车	1,186	317	274.13	6		
新能源车	40	85	-52.94			
其他	152	415	-63.37	2	7	-71.43
合计	2,736.00	3,084.00	-11.28	9.00	8.00	12.50

### 3. 零部件产销量

适用 不适用

### 4. 新能源汽车业务

适用 不适用

#### 新能源汽车产能状况

适用 不适用

主要工厂名称	设计产能（辆）	报告期内产能（辆）	产能利用率（%）
迪马工业工厂	300	51	17.00

#### 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	15	37	-59.46	19	37	-48.65
达航电动客梯车	21	37	-43.24	26	37	-29.73
达航电动清水车	1	6	-83.33	2	6	-66.67
达航电动污水车	2	3	-33.33	3	3	0.00
达航电动垃圾车		1	-100.00		1	-100.00
达航电动牵引车	1	1		1	1	
合计	40	85	-52.94	51	85	-40.00

#### 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	535.13	0	0
达航电动客梯车	1,211.59	0	0
达航电动清水车	38.94	0	0
达航电动污水车	78.14	0	0
达航电动垃圾车	-	0	
达航电动牵引车	157.52	0	0
合计	2,021.33	0	0

### 5. 汽车金融业务

适用 不适用

**6. 其他说明**

适用 不适用

**(五) 投资状况分析**

**对外股权投资总体分析**

适用 不适用

**1. 重大的股权投资**

适用 不适用

**2. 重大的非股权投资**

适用 不适用

**3. 以公允价值计量的金融资产**

适用 不适用

单位：元 币种人民币

以公允价值计量的金融资产为交易性金融资产，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”。

**证券投资情况**

适用 不适用

**私募基金投资情况**

适用 不适用

**衍生品投资情况**

适用 不适用

## 4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

## (六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

## (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

子公司名称	业务性质	期末总资产	期末净资产	营业收入	净利润
重庆迪马工业有限责任公司	制造业	1,643,426,968.64	617,648,725.58	1,021,764,588.36	13,767,639.05
东原房地产开发集团有限公司	房地产	9,960,192,357.68	6,466,326,611.98	20,963,744.95	212,442,382.80
深圳市创曙企业管理有限公司	房地产	6,269,255,982.46	2,729,549,791.81		174,645.01
杭州创蜀房地产开发有限责任公司	房地产	5,321,371,442.82	4,125,943,239.72	7,709,568,583.52	1,327,450,512.01
杭州东原之方科技有限公司	房地产	2,694,279,768.32	338,745,850.11		344,999,476.77
湖南圣特罗佩房地产开发有限公司	房地产	1,708,403,670.41	747,995,857.23	2,313,205,367.63	120,451,648.06
重庆同原房地产开发有限公司	房地产	6,079,615,685.93	2,350,983,309.35	109,271,947.45	-104,586,439.38
南京瑞熙房地产开发有限公司	房地产	3,635,167,554.05	1,518,788,265.19	1,972,854,244.04	413,158,379.06
重庆泰之睿建筑工程有限公司	建筑业	10,113,947,966.58	242,562,757.47	2,142,996,548.86	59,562,290.76

## (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

2022年，房地产调控政策虽然仍然恪守“房住不炒”，但随着经济下行压力的影响，地产政策已经出现边际放松的迹象，一方面鼓励各地方政府“因城施策”继续出台稳定地产销售的政策，包括优化限购限贷政策、降低首付比例和房贷利率、提高公积金贷款额度、发放购房补贴、降低限售年限、降低交易税费等方面，多地房贷利率已降至历史低点。另一方面，保市场主体的保交楼政策也迎来越来越大规模的加码，改善优质房企资产负债表计划出台，提出资产激活、负债接续、权益补充、预期提升四大行动等。在此背景下，再加上2023年初房地产行业整体环境较稳定，2023年1月金融数据已显示房企相关中长期贷款和非标融资已迎来积极改善，房地产市场正逐步向平稳发展趋势回归，预计2023年商品房销售和投资的跌幅也将有所收窄。目前城镇化向东部地区倾斜，人口向一线与强二线单向流入，东部一二线城市存在较强购房需求，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



目前物业服务行业企业规模呈现持续增长，但分化也更显著，头部企业领先优势进一步扩大，市场集中度提高。在保交楼政策持续稳定市场主体背景下，前期大量预售的商品房期房有望逐步竣工交付，物业服务等地产后周期链条的行业有望迎来逐步向好的经营环境。随着消费者服务要求的进一步提升，对物业服务品质的关注度提高，物业企业如何持续提升整体价值，满足消费品质需求是未来企业差异化核心竞争力的体现。物管行业服务的多元化发展，对提供全流程、一体化综合服务，IFM（综合设施管理服务）能力的提升带来挑战。

### 3) 商业管理

国家“十四五”规划《纲要》指出，要深入推进以人为核心的新型城镇化战略，实施城市更新行动。伴随着工业化与城镇化发展，长远来看，基础设施良好、营商环境友好、经营成本实惠的二三四线城市未来有望迎来更多的人口流入及产业进驻，相应的也将带动服务业产业的发展，给三四线城市商业地产开发运营带来机遇。国内首批 21 个城市更新试点公布以来，各个城市都积极推进配套政策的制定，稳妥有序推进城市更新行动，推动城市更新项目的实施。如何在定位及业态的方面凸显差异化、个性化和定制化，如何联动服务业产业，切实推动城市更新，创新增值服务，满足市场及消费需求是商业运营管理需要面临的挑战。

### 4) 专用车行业

专用汽车的应用具有广泛性和专业性的特点，细分市场较多，专用汽车在不同应用场景的作业要求和需求量也存在较大差异，在应用领域日趋多元化的大背景下，专用汽车逐渐与新能源、智能网联等先进技术深度融合。随着“十四五”国家应急体系规划的出台，以及安全、卫生及自然灾害的防范及处理需要，消防、医疗、应急通信救援等公共安全与应急类集成车市场需求增加。对具备较强研发实力和规模化优势的专用汽车制造企业具有较大的发展潜力，可以快速有效融合新能源、应急安全、智能制造等，推出绿色环保、高技术附加值的应急运用产品，满足市场需求。

### 5) 医疗康养业务

2022 年我国人口已呈现负增长，在人口老龄化、劳动年龄人口占比持续下滑的大趋势中，医疗康养业务的需求持续增长。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，在物业服务、商业城市更新、医疗康养等领域积极布局和拓展，多方探索地产开发业务与城市服务型业务之间的协同效用，与时俱进，更好地服务好城市和人。

### 1) 房地产业务

面对行业持续下行压力和挑战，东原地产将继续坚持长期主义经营理念，坚持以客户为导向，保证交付与品质；保持稳健经营，降本增效，积极应对市场变化拓展新销售渠道，努力回款保障公司资金安全。在市场环境及公司实际经营稳定情况下持续深耕战略，全面布局代销代建业务；进一步提升全产品力，强化品牌竞争优势，专注品质与服务，关注用户体验；加强现金流管理，合理优化债务结构；发展房地产+多元化经营的模式，多元向商业、物业、康养等产业链横向延伸的相关经营业务；坚持简单、开放、包容的企业文化，丰富组织团队建设，更好的承托产品、战略、品牌的发展。

### 2) 物业管理业务

作为城市综合服务者，东原仁知服务集团以客户需求为立足点，以城市发展为拓展面，致力于深耕重点区域，进一步延伸服务触角，提高服务密度，实现服务规模集群化和成本集约化管理。东原仁知始终坚持以品质为核心，深入品质服务的更多细节，不断提升服务品质和运营水平，拓展增值服务范围，为不同客户提供超越期望值的服务，把“安心的每一刻”切实送到客户身边，满足人们不断升级的物业服务需求。面对未来发展中的不确定性挑战，在新型城市化建设的当下，东原仁知也将积极与城市的发展同频共振，推动城市更新向精细化、专业化、智能化和低碳化发展，实现城市治理体系的完善和管理效率的提升。

### 3) 商业管理业务

东原致新致力于成为城市进化的创新型服务商，成为城市有机更新的探索者与引领者。在双循环战略的大环境下，消费或将逐步恢复，作为消费核心载体的商业地产长期发展向好。在城市更新的大背景下，东原致新将持续围绕核心城市深耕拓展，建立复合空间经营和创新内容孵化的差异化核心竞争力；协同各版块形成综合运营服务一体化解决方案，成为政府更新策略实施的紧密合作伙伴，深度介入片区及单体更新，重构空间场景，植入新内容，链接新资源，协助合作伙伴完成资产价值提升，推动社区生态可持续发展；打造产品+城市服务一体化消费场景，从业态品牌出发，以客户为导向，持续提升运营服务能力。

### 4) 专用车业务

迪马工业持续致力于成为国内领先、世界知名的专用车领域专家和应急管理平台服务商，旗下拥有防弹、集成、航勤、医疗等多条产品线，涵盖金融押运、公安、应急、消防、电力民航、医疗卫生等领域上百种产品。迪马工业专注提升传统业务市场份额，稳步增加应急、押运、航勤等领域占比，加大海外市场拓展力度。迪马工业提升产品标准化及可靠性，通过通信及数智化技术优势等软实力打造智能产品，增强企业核心竞争力为客户提供科技化产品和服务。持续加强研发与创新能力，横向拓展机器人产业线，整合集成向业务场景提供服务，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) 医疗康养业务

公司康养业务以养老服务能力为基础，以医疗能力为核心配套，以社区居家养老业务为发展重点，通过多种运营模式和业务形态，着力打造具有一定规模、连锁型的康养医疗机构，助力实现更多长者心中的理想生活。初步形成了医疗+机构+站点+居家四级联动的业务模式，为老年人提供从家庭到社区到机构，涵盖基础服务、护理服务、医疗服务、专业养老产品、养老信息化在内的全领域养老解决方案。从未来战略发展目标来看，康养业务的发展注重医养结合和医健结合，做好医、养、护一体化发展：“医”的目标是社区医院做出样板，居家医疗形成突破；“养”的目标是养老机构业务收入逐步上升，实现整体盈利；“护”的目标是长护险业务创新发展，打造医卫及大健康培训学校。

### (三) 经营计划

√适用 □不适用

公司专注于稳定经营主营业务，加强现金流管理，保障稳健的财务资金安全，力争创造盈利；协同发展各版块业务，实现多元化发展目标，为未来长期发展提供更多支撑。

#### 1) 房地产业务

##### 1、坚持稳定经营，控制经营风险

东原地产将持续发力保证交付质量和品质，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，保证员工及投资者利益；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，创新迭代提高产品力

结合公司经营及资金情况，适时持续深耕现有城市，因地制宜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。

##### 3、降本增效，提升内部管理效率

2023 年公司重点围绕“以现金流为核心，止跌企稳，稳中提升，提高盈利能力”为运营目标，建立能力共享、标准统一、快速决策、能策能动的组织机制，提升内部整体决策质量和经营水平。建立以现金流为核心的运营管控体系，加强运营管理精细化，严格管控各个项目运营节点切实落地执行，实现对项目的现金流、利润、成本及开发周期全过程管控；在保证产品品质的基础上，狠抓目标成本管控和动态成本监控，严格费率标准化管控，降本增效，坚持问题导向和目标导向，不断提升的开发管控能力。

##### 4、开展线上营销体系革命，拓展代销业务

公司升级线上营销体系，系统化提升营销能力；通过公域运维提升自获客占比，叠加组织变革、内容中台搭建、去品牌去 IP，各职能协同并举，全面实现提效减费。践行专业能力输出，联合专业培训机构，利用实战基地，创立全链路实战训练营，全面拓展代销业务。

#### 5、内外部资源联动，协同发展

整合内外部资源，联动开发上下游抱团合作，多渠道保障公司稳步发展，提升综合管控能力。内部联动商、产、住协同发展，在城市更新上的探索与实践，寻求创新多元化增长空间；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；全面布局代建业务，秉持传统业务+轻资产业务双驱动战略，持续稳健发力，实现双赛道并驾齐驱。

2023 年公司流动性压力仍然较大，针对流动性问题，公司将继续以“保交楼”为工作重点，在确保项目开发建设进度平稳有序推进的同时，加强项目销售及回款管理，确保贷款偿付、税费及工程款等支付需求得以满足，并通过合理规划项目运营节点，以确保资金回笼效率与资金支付节奏相匹配、保障公司流动性的安全稳定。

## 2) 物业管理

公司物业板块将继续秉承“大物业·全价值”的企业发展战略，凭借优质的服务品质与稳定的经营能力，坚持以服务品质和客户满意为基石，打造多业态和全产业链的服务优势，扩大业务组合和规模，在城市发展的道路探索中发挥作用；公司将继续科技赋能，提升市场端营运能力，升级智能化项目管理系统，搭建大数据平台、集成管理平台，持续提高数值化运营管理效率和服务质量，提升 IFM 综合设施管理服务、资产管理、智慧城市服务能力；持续提升公司品牌知名度，通过开发、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，打造公司整合设施管理服务能力，增强公司增值服多元化发展，提高服务质量以及客户满意度，满足客户差异化需求。

## 3) 商业管理

东原致新持续孵化自营品牌及 IP（Yes！有好市，涅米文化，原美术馆等），通过自营孵化、联营合作、生态协同的多元商业模式，推动持续更新与升级，为载体及片区注入活力，带动新内容型产业的持续注入，助力商业管理的长效经营。东原致新作为迪马股份城市更新的主力军，秉承以人为本、践行可持续发展的运营理念，通过多类型持有型物业投资、策划、建设改造、运营一体化的优势，拓展城市更新项目，探索政企合作、多方共建的长效运营模式，持续提升复合空间运营和内容孵化能力。

## 4) 专用车业务

### 1、提升核心产品竞争力，保证业绩稳定提升

稳定提升防弹、应急、通讯、医疗、消防科技、机场设备类等核心产品的市场占有率，聚焦“区域-行业-产品”，按细分市场逐一突破；提升高质量运营效率，通过“设计-供应链-工艺-

制造”全流程加强成本优化，降本增效；加强质量文化建设，提升质量意识，从设计-工艺端进行质量优化，过程监，以优质的产品和服务赢得市场，实现销售、利润、市场份额持续增长。

## 2、深耕应急产业，升级平台服务商

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升级，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、强化机器人产品线

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。公司将不断优化核心团队搭建并形成独有技术优势，依托消防机器人作为切入点，以巡检机器人为基础、专业机器人（特种+服务）为方向，形成机器人集群，利用集团在物业、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。

## 5) 医疗康养业务

康养业务板块将继续通过“医院+养老机构+社区站点+居家服务”结合的运营模式和业务形态，运营医养结合的新业态，深度布局居家社区养老、机构养老、护理康复服务和医疗服务四大服务类型，探索发展大健康培训学校、市场化居家康复服务、社区医疗服务等新业务模式。在川渝地区持续区域深耕，进一步提升现有养老机构入住率，提升机构养老的服务水平和满意度，逐步调整增加护理床位比例，并举发掘新的增长点，提升总体收入和利润水平。完善养老服务配套体系，加强运行的体系化、标准化，升级产品和服务力，提升“迪马常青社”品牌影响力。

## (四) 可能面对的风险

适用 不适用

### 1) 外部宏观环境的风险

在复杂的国内、国际政治环境下，全球经济增长预期放缓，国内经济增速放缓，近三年来受经济影响居民收入预期转冷以及预防式储蓄动机升温，导致消费内需内生动能也持续弱化，2023年情况可能有所好转，但消费或延续疲软态势将持续，未来我国经济发展仍存在一定压力。

### 2) 政策的持续性

2022年，房地产政策进入全面宽松周期，在“房住不炒”总基调指导下，监管部门多次出台利好政策，从支持需求端到支持企业端，政策力度不断加大，但2022年全国楼市统计数据未出现回暖迹象，投资、销售、新开工均下降，房地产市场的严峻性在2023年还可能会持续，全

面重启并且实现结构性转型需要时间的沉淀。2023 年，在“稳”字为主、“房住不炒”的总基调下，供需两端政策也需要持续的优化，为房地产平稳发展创造时间及空间。

### 3) 市场风险

2023 年，宏观经济的修复、消费需求、投资者信心的逐步恢复等是影响房地产市场修复的关键因素，政策利好及信贷宽松的环境下，但中长期住房需求释放动能仍然较弱，全国房地产市场销售、投资的恢复程度仍存在不确定性。

### 4) 流动性风险

受“保交楼”政策的影响，房地产需持续开发并持续投入资金，市场下行的影响下，销售及回款不足，行业信贷融资政策虽持续稳定，但新增融资仍不易，资管新规的约束下房企非标融资较难快速改善，整体房企融资环境存在恢复低于预期的风险，给房企稳定发展及经营周转带来一定流动性风险。

## (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 4 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 9 次董事会会议，为更好地发挥董事会的作用，建立完善的法人治理结构，充分获取专业意见，以确保董事会的工作效率和科学决策，公司根据《公司章程》、《董事会议事规则》等系列法律法规的要求，切实维护公司及全体股东的合法权益。

### 3、关于监事与监事会

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

### 4、关于大股东与上市公司的关系

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

### 5、关于信息披露与透明度

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

### 6、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，公司修订了《迪马股份内幕信息知情人登记管理制度（修订）》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
2022 年第一次临时股东大会	2022 年 3 月 2 日	www. sse. com. cn	2022 年 3 月 3 日	审议并通过《关于公司增加为联营企业提供担保额度的议案》
2021 年年度股东大会	2022 年 5 月 24 日	www. sse. com. cn	2022 年 5 月 25 日	审议并通过《2021 年度董事会工作报告》《2021 年度监事会工作报告》《2021 年度财务决算报告》《2021 年年度利润分配预案》《关于公司 2021 年度董事、监事及高管薪酬的议案》《关于聘请会计师事务所的议案》《关于授权公司及控股子公司经营层增加土地储备的议案》《关于 2022 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 2022 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 2022 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》《关于选举非独立董事的议案》《关于选举独立董事的议案》《关于选举股东代表监事的议案》
2022 年第二次临时股东大会	2022 年 10 月 26 日	www. sse. com. cn	2022 年 10 月 27 日	审议并通过《关于选举独立董事的议案》
2022 年第三次临时股东大会	2022 年 12 月 14 日	www. sse. com. cn	2022 年 12 月 15 日	审议并通过《关于选举独立董事的议案》

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
黄力进	董事长	男	51	2022-05-24	2025-05-24	0	0	0		10.16	是
罗韶颖	董事、总裁	女	49	2022-05-24	2025-05-24	2,400	2,200	-200	股权激励业绩未达标回购注销	519.2	否
杨永席	职工董事、常务副总裁	男	48	2022-05-24	2025-05-24	2,270	1,570	-700	股权激励业绩未达标回购注销	388.75	否
易琳	职工董事、副总裁兼财务负责人	女	50	2022-05-24	2025-05-24	1,211	721	-490	股权激励业绩未达标回购注销	284.33	否
吕有华	独立董事	男	51	2022-10-26	2025-05-24	0	0	0		4.17	否
胡冬梅	独立董事	女	51	2022-05-24	2025-05-24	0	0	0		14.58	否
于学涛	独立董事	男	45	2022-12-14	2025-05-24	0	0	0		1.04	否
李琳	独立董事(离任)	女	42	2022-05-24	2022-09-30	0	0	0		18.75	否
吴世农	独立董事(离任)	男	67	2022-05-24	2022-11-15	0	0	0		22.92	否
张忠继	独立董事	男	71	2019-05-	2022-05-	0	0	0		10.42	否

	(离任)			16	16						
易宗明	监事会主席	男	57	2022-05-24	2025-05-24	0	0	0		5	是
潘川	监事	男	43	2022-05-24	2025-05-24	0	0	0		5	是
夏祥标	职工监事	男	38	2022-05-24	2025-05-24	0	0	0		55	否
彭文红	职工监事 (离任)	女	47	2019-05-16	2022-05-16	0	0	0		9.08	否
王磊	副总裁	男	44	2022-05-24	2025-05-24	150	0	-150	股权激励业绩未达标回购注销	224.73	否
刘琦	副总裁	男	55	2022-05-24	2025-05-24	350	250	-100	股权激励业绩未达标回购注销	88.9	否
王骏	董事会秘书	男	36	2022-05-24	2025-05-24	50	25	-25	股权激励业绩未达标回购注销	139.31	否
张爱明	副总裁(离任)	男	49	2021-03-10	2022-05-16	770	80	-690	股权激励业绩未达标回购注销	279.26	否
何虎	副总裁(离任)	男	46	2022-05-24	2022-08-30	931.19	606.19	-325	股权激励业绩未达标回购注销	180.34	否
陈涵	副总裁(离任)	男	44	2022-05-24	2022-12-19	915	590	-325	股权激励业绩未达标回购注销	241.6	否
合计	/	/	/	/	/	9,047	6,042	-3,005	/	2,502.54	/

姓名	主要工作经历
黄力进	曾担任迪马股份董事会秘书、财务总监、副总经理；现任重庆东银控股集团有限公司董事长助理，江苏农华智慧农业科技股份有限公司

	董事，迪马股份董事长。
罗韶颖	曾担任重庆东原房地产开发有限公司营销总监、财务分管领导，迪马股份董事长；现任迪马股份董事、总裁，东原地产董事长。
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。
吕有华	2000 年 1 月至今一直任职于江苏天诚会计师事务所，现任江苏天诚会计师事务所副总经理。
胡冬梅	曾任职于深圳南油集团进出口部、国泰证券投资银行部、华夏证券投资银行部，曾担任国投瑞银基金管理有限公司投资部研究员、产品开发部副总监，美国乔治华盛顿大学访问学者；现任深圳大学经济学院金融系副教授。
于学涛	2005 年 7 月至今一直在上海国家会计学院任职，现任上海国家会计学院企业管理培训部主管，为 EMBA、EMPAcc 等多个项目提供服务。
易宗明	曾担任原重庆锅炉总厂厂办主任、重庆迪马工业有限责任公司运营副总、西藏中凯矿业股份有限公司副总、原重庆路上车联科技有限公司大客户经理；现任重庆东银控股集团有限公司总裁助理，并任迪马股份监事会主席。
潘川	曾任重庆海德大酒店大堂副总、市场部经理；迪马股份行政部经理。现任重庆东银控股集团有限公司行政总监，迪马股份监事。
夏祥标	曾就职于四川华信会计师事务所重庆分所，曾任东原房地产开发集团有限公司融资总监，现任东原房地产开发集团有限公司融资助理总经理，迪马股份职工监事。
王磊	曾就职于中海地产，景瑞地产，朗诗地产，现任迪马股份副总裁兼迪马产发联合创始人、CEO。
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	董事长助理	2010年4月	-
易宗明	重庆东银控股集团有限公司	总裁助理	2016年10月	-
潘川	重庆东银控股集团有限公司	行政总监	2017年3月	-
在股东单位任职情况的说明				

**2. 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
黄力进	江苏农华智慧农业科技股份有限公司	董事	2017年4月	2025年4月
黄力进	四川英铂勘探有限公司	董事	2022年9月	至今
易宗明	西藏中凯矿业股份有限公司	董事	2011年7月	2023年5月
易宗明	重庆东银天润石化仓储有限公司	董事	2013年9月	2022年8月
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	东葵融资租赁(上海)有限公司	董事长、法定代表人	2019年2月	至今
潘川	三亚清石实业有限公司	执行董事、总经理、法定代表人	2021年12月	至今
罗韶颖	重庆宝旭商业管理有限公司	董事	2021年2月	2022年12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	
刘琦	重庆迪星天科技有限	董事	2019年5月	2025年5月

	公司			
在其他单位任职情况的说明				

**(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司内部董事和高级管理人员的薪酬实行年薪制，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 2502.54 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
胡冬梅	独立董事	选举	换届选举独立董事
吕有华	独立董事	选举	选举独立董事
于学涛	独立董事	选举	选举独立董事
夏祥标	职工监事	选举	换届选举职工监事
王磊	副总裁	聘任	换届聘任高级管理人员
张忠继	独立董事	离任	换届离任独立董事
李琳	独立董事	离任	个人原因离任独立董事
吴世农	独立董事	离任	个人原因离任独立董事
彭文红	监事	离任	换届离任监事
张爱明	副总裁	离任	换届离任高级管理人员
何虎	副总裁	离任	个人原因离任高级管理人员
陈涵	副总裁	离任	个人原因离任高级管理人员

**(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
------	------	------

第七届董事会第三十二次会议	2022 年 2 月 11 日	审议并通过《关于公司增加为联营企业提供担保额度的议案》《关于注销子公司的议案》《关于召开 2022 年第一次临时股东大会的议案》
第七届董事会第三十三次会议	2022 年 4 月 21 日	审议并通过《2021 年度总经理工作报告》《2021 年度董事会工作报告》《2021 年度财务决算报告》《2021 年年度利润分配预案》《2021 年年度报告及其摘要》《2021 年度内部控制自我评价报告》《2021 年社会责任报告》《关于公司 2021 年度董事、监事及高管薪酬的议案》《关于聘请会计师事务所的议案》《关于授权公司及控股子公司经营层增加土地储备的议案》《关于 2022 年公司申请融资额度的议案》《关于融资额度内授权公司及控股子公司资产为自身融资及业务开展作抵押及质押的议案》《关于 2022 年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 2022 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》《关于公司 2020 年限制性股票激励计划第二个解除限售期解锁条件未达成暨回购注销的议案》《关于公司共同成长计划第四期未满足提取标准的议案》《关于公司董事会换届及提名公司第八届董事会候选人议案》《关于会计政策变更的议案》《关于计提资产减值准备的议案》《2022 年一季度报告》《关于召开 2021 年年度股东大会的议案》
第八届董事会第一次会议	2022 年 5 月 24 日	审议并通过《关于选举公司董事长的议案》《关于聘任公司总裁的议案》《关于聘任公司常务副总裁的议案》《关于聘任公司其他高级管理人员的议案》《关于聘任公司董事会秘书的议案》《关于换届选举董事会专门委员会的议案》《关于修订〈募集资金使用管理制度〉的议案》
第八届董事会第二次会议	2022 年 8 月 12 日	审议并通过《2022 年半年度报告》及其摘要、《重庆市迪马实业股份有限公司重大信息内部报告制度（修订稿）》《重庆市迪马实业股份有限公司对外提供财务资助管理制度》《关于新增日常关联交易预计的议案》《关于注销子公司的议案》
第八届董事会第三次会议	2022 年 10 月 9 日	审议并通过《关于提名独立董事候选人的议案》《关于注销子公司的议案》《关于召开 2022 年第二次临时股东大会的议案》
第八届董事会第四次会议	2022 年 10 月 19 日	审议并通过《关于换届选举董事会专门委员会成员的议案》
第八届董事会第五次会议	2022 年 10 月 28 日	审议并通过《2022 年三季度报告》《独立董事现场工作制度》《关联交易决策制度（修订稿）》《内幕信息知情人登记管理制度（修订稿）》《暂缓与豁免信息披露内部管理制度》
第八届董事会第六次会议	2022 年 11 月 24 日	审议并通过《关于提名独立董事候选人的议案》《关于选举黄力进先生为公司董事长的议案》《关于召开 2022 年第三次临时股东大会的议案》
第八届董事会第七次会议	2022 年 12 月 14 日	审议并通过《关于换届选举董事会专门委员会成员的议案》《关于注销子公司的议案》

## 六、董事履行职责情况

## (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
黄力进	否	9	5	4	0	0	否	4
罗韶颖	否	9	5	4	0	0	否	4
杨永席	否	9	5	4	0	0	否	4
易琳	否	9	5	4	0	0	否	4
吕有华	是	4	0	4	0	0	否	2
胡冬梅	是	7	0	7	0	0	否	3
于学涛	是	1	0	1	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	5

## (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、于学涛、吕有华
提名委员会	罗韶颖、于学涛、胡冬梅
薪酬与考核委员会	罗韶颖、于学涛、吕有华
战略委员会	罗韶颖、胡冬梅、杨永席

## (2). 报告期内审计委员会召开 6 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022-2-16	主要审议《关于公司 2021 年度内部审计计划和审计情况的汇报》《审计人员关于独立性的议案》《本次审计计划的审计	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。

	范围和时间安排》《2021 年报审计重大事项汇总》		
2022-4-24	主要审议《关于 2021 年审计结果汇报》《2021 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。
2022-4-27	主要审议《关于聘请会计师事务所的议案》《2021 年度财务决算报告》《2021 年年度利润分配预案》《2021 年年度报告》及其摘要、《关于 2022 年度日常关联交易预计的议案》《2021 年度内部控制自我评价报告》《关于会计政策变更的议案》《关于计提资产减值损失的议案》《2022 年一季度报告》	审议并通过上述议案, 同意提交公司董事会审议	与管理层沟通及交流, 获取相关信息, 强调稳定经营与风险控制
2022-8-19	主要审议《2022 年半年度报告及其摘要》《关于新增日常关联交易预计的议案》	审议并通过上述议案, 同意提交公司董事会审议	与管理层沟通及交流, 获取相关信息, 强调稳定经营与风险控制
2022-10-22	主要审议《2022 年三季度报告关键事项的议案》	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
2022-10-28	主要审议《2022 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

### (3). 报告期内提名委员会召开 4 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
2022-4-27	主要审议《关于公司董事会换届及提名公司第八届董事候选人的议案》	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
2022-5-24	主要审议《关于聘任公司总裁的议案》《关于聘任公司常务副总裁的议案》《关于聘任公司其他高级管理人员的议案》《关于聘任公司董事会秘书的议案》	审议并通过上述议案, 同意提交公司董事会审议	了解提名人员信息并核实任职资格
2022-10-10	主要审议《关于提名独立董事候选人的议案》	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
2022-11-24	主要审议《关于提名独立董事候选人的议案》	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

### (4). 报告期内薪酬与绩效考核委员会召开 2 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
2022-4-27	主要审议《关于公司2021年度董事、监事及高管薪酬的议案》《关于公司2020年限制性股票激励计划第二个解除限售期解锁条件未达成暨回购注销的议案》《关于公司共同成长计划第四期末满足提取标准的议案》	审议并通过上述议案，同意提交公司董事会审议	了解市场整体情况，并结合公司经营业务，给出专业建议；收集并核实相关股权激励行权条件
2022-8-19	主要审议《关于公司管理层人员薪酬调整的议案》	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

## (5). 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
2022-4-27	主要审议《2022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

## (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	64
主要子公司在职员工的数量	8,361
在职员工的数量合计	8,425
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	116
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	930
销售人员	785
技术人员	526
财务人员	241
研发运营人员	452
物业人员	5,251
行政人员	240
合计	8,425

教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士研究生及以上	267
本科	1,993
大专	2,242
专科以下	3,923
合计	8,425

## (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，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。推行科学全面的营销人才评价体系，通过潜力、文化、绩效、文化四面一体评估营销关键岗位人员。较之以往“后视镜”式的

人才筛选与识别，推行更具有前瞻性的人才评价工具；将人员分为“前锋”、“后卫”等多种类别，匹配不同的项目情况，帮助人才更好地适配落位，从而实现可持续的职业发展。

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；持续围绕泰山、南山、广阳岛计划开展，涵盖高中基层以及重点核心岗位；通过人才测评及重点岗位人才盘点等手段，快速识别高潜人员关键能力，定制化培养方案结合等，推动组织变革与人才发展落地。

#### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

#### 十、利润分配或资本公积金转增预案

##### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

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

经立信会计师事务所审计，公司母公司2022年度实现的净利润110,982,066.03元，根据公司章程规定，提取10%的法定盈余公积金计11,098,206.60元。加上年初未分配利润1,076,110,915.43元，本次可供分配的利润为1,175,994,774.86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2022年度拟不进行利润分配和资本公积转增股本，为公司2023年持续经营和稳定发展留存有力的资金保障。

##### (二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

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

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

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

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 2022 年 2 月 16 日披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》的相关公告。
第七届董事会第三十三次会议决议公告	详见 2022 年 4 月 28 日披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》的相关公告。
关于公司 2020 年限制性股票激励计划第二个解除限售期解锁条件未达成暨回购注销通知债权人的公告	详见 2022 年 4 月 28 日披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》的相关公告。
关于公司 2020 年限制性股票激励计划第二个解除限售期解锁条件未达成暨回购注销的公告	详见 2022 年 4 月 28 日披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》的相关公告。
关于股权激励限制性股票回购注销实施公告	详见 2022 年 8 月 31 日披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》的相关公告。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会依据当年工作与利润完成情况、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对 2020 年限制性股票激励计划中不再具备激励对象资格的部分，进行回购注销；对 2020 年限制性股票激励计划第二个解除限售期解锁条件未达成的部分，进行回购注销；结合市场及行业情况，对标同行业水平，调减董监高薪酬标准。

## 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。2022 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。

2022 年，基于公司总部层面建立了专门的内控系统，遵循“依法、独立、客观、公正、实效”的原则，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 2022 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 2023 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

根据中国证监会重庆监管局《关于开展公司治理专项行动“回头看”工作的通知》（渝证监发〔2022〕478 号）的要求，我公司针对《上市公司治理专项自查清单》自查整理的相关治理问题以及重庆证监局专项检查所涉及的相关问题进行了整改，在上述治理问题及检查问题的整改中。公司充分汲取教训，进一步加强证券法律法规学习，强化信息披露事务管理，加强内幕信息管控，提高规范运作意识；持续根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》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，切实勤勉尽责，进一步提高公司规范治理水平。

#### 十六、 其他

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

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

适用 不适用

#### （二）重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

#### （三）有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

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

#### （四）在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

具体说明

适用 不适用

报告期内，东原地产对智建、绿建工艺进行了全方位优化，结合超级工厂 2.0 的落地，完善新的精工建造体系，通过标准化、数字化，提高施工一次合格率、合理缩短建造周期，降低建造损耗及废物排放量；施工材料的选用也积极推行绿色环保、低碳减排的理念。例如，增加碳汇加大装配式建筑应用，优化结构设计，提高高性能混凝土、高性能钢材的用量；选用节能型设备、适宜的可再生能源利用技术、低碳清洁供暖热源系统。在城市更新的旧改项目中，对既有建筑进行改建、升级，降低能耗。

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，2022 年度实现对柴油、电力等能源的节约；VOC 治理项目已于 2022 年投入使用，极大程度消减了 VOCs 排放量，经检验 VOCs 去除率达到 95%，不仅满足国家新的环保排放标准要求，同时也保障了员工的职业健康。

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，构建低碳绿色社区。公司从节能降耗、低碳运营角度出发，专业条线合理增设老式电梯专项节能反馈装置，将制动磁能转换成电能的同时减少发热电阻散热量，降低整体用电量；建设雨水回收装置，充分利用装置对雨水进行回收并二次利用，实现项目环境用水改造。

## 二、社会责任工作情况

### (一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用  不适用

详见公司第八届董事会第九次会议审议通过的《公司 2022 年社会责任报告》，该报告于 2023 年 4 月 28 日刊登在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

### (二) 社会责任工作具体情况

适用  不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	133.8	主要为乡村振兴、教育扶贫等
其中：资金（万元）	123.8	
物资折款（万元）	10	
惠及人数（人）	17,931	

具体说明

适用  不适用

## 三、拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用  不适用

具体说明

适用  不适用

2022 年公司持续利用专业领域优势所长投入乡村振兴大计。

2022 年 8 月底，迪马公益基金会出资 50 万元建成重庆市丰都县迪马三建儿童关爱中心，系迪马公益基金会、迪马股份打造的重庆市第二个儿童关爱中心。该中心不仅满足当地儿童课后学

习、知识拓展、休闲娱乐、心理健康、线上陪伴、线下互动的需求，同时照顾当地监护人的需要，为老人提供一个社交活动的场所，构建了“场所+服务+机制”的关爱体系。

由迪马股份发起的“恩福橘”公益行动已持续 4 年，坚定践行乡村振兴。2022 年，公司在重庆奉节开展恩福橘公益活动，打造优质公益农产品品牌，实现乡村振兴，通过政企联合，探索更多合作新模式；公益活动同步也宣传了奉节城市文化，助力城市更新和发展。



## 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
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	东银控股与公司	重大资产重组获得中国证监会核准后，东银控股将终止与标的公司及其附属公司之间的相关商品采购协议，标的公司及其附属公司将不再委托东银控股及其有关关联方进行商品采购，标的公司及其附属公司将纳入上市公司统一的招标采购系统。2. 标的公司将纳入上市公司所属的地产运营管理平台，东银控股不再向标的公司及其附属公司提供咨询及技术服务。3. 上市公司及其附属公司与重庆新东方物业管理有限公司在物业服务方面存在持续性关联交易，上市公司和东银控股将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，参照市场价格确定公允的物业服务价格并按照上市公司的关联交易决策制度履行相关的审议程序。东银控股及东银控股的全资子公司、控股子公司或东银控股拥有实际控制权的其他公司不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。本次交易完成后，东银控股将尽	2014年4月17日之后	否	是

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

			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。			
	解决同业竞争	罗韶宇	只要罗韶宇仍直接或间接对上市公司拥有控制权，罗韶宇及罗韶宇控制的全资子公司、控股子公司或罗韶宇拥有实际控制权的其他公司将不会从事任何与上市公司目前或未来所从事的业务发生或可能发生竞争的业务。如罗韶宇及罗韶宇控制的全资子公司、控股子公司或罗韶宇拥有实际控制权的其他公司现有经营活动可能在将来与上市公司发生同业竞争或与上市公司发生利益冲突，罗韶宇将放弃或将促使罗韶宇控制之全资子公司、控股子公司或罗韶宇拥有实际控制权的其他公司无条件放弃可能发生同业竞争的业务，或将罗韶宇控制之全资子公司、控股子公司或罗韶宇拥有实际控制权的其他公司以公平、公允的市场价格，在适当时机全部注入上市公司或转让给其他无关联关系第三方。	2014年4月17日之后	否	是
	其他	东银控股	（一）保证上市公司人员独立 1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均专职在上市公司任职并领取薪酬，不在承诺人之全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业担任除董事、监事以外的职务。2、保证上市公司的劳动、人事及工资管理与承诺人及控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业之间完全独立。3、承诺人向上市公司推荐董事、监事、经理等高级管理人员人选均通过合法程序进行，不干预上市公司董事会和股东大会行使职权作出人事任免决定。（二）保证上市公司资产独立完整 1、保证上市公司具有与经营有关的业务体系和相关的独立完整的资产。2、保证上市公司不存在资金、资产被承诺人及控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业占用的情形。3、保证上市公司的住所独立于承诺人。	2014年4月17日之后	否	是

			<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、独立的财务会计制度。2、保证上市公司独立在银行开户，不与承诺人及控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业共用银行账户。3、保证上市公司的财务人员不在承诺人之全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业兼职。4、保证上市公司依法独立纳税。5、保证上市公司能够独立作出财务决策，承诺人不干预上市公司的资金使用。(四) 保证上市公司机构独立 1、保证上市公司建立健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。(五) 保证上市公司业务独立 1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。2、保证承诺人除通过行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预。3、保证承诺人之全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业避免从事与上市公司具有实质性竞争的业务。4、保证尽量减少承诺人及控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业与上市公司的关联交易；在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。</p>			
	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</p>	2014 年 4 月 17 日之后	否	是

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

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
	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

(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带“与持续经营相关的重大不确定性”段落无保留意见审计报告的说明

√适用 □不适用

立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信”）对公司 2022 年度财务报表、经营成果进行审计，出具了带“与持续经营相关的重大不确定性”段落无保留意见的《审计报告》（信会师报字[2023]第 ZI10342 号）。

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

董事会认为，立信出具的带“与持续经营相关的重大不确定性”段落无保留意见审计报告较客观地反映了公司 2022 年度的经营及资金流动性压力情况，上述带与持续经营相关的重大不确定性部分的无保留意见中涉及事项不影响已发表的审计意见。

公司董事会和管理层深刻认识到上述事项对公司造成的不利影响，已经制定了改善措施并将积极推进，在 2023 年度全力提升流动性安全保障措施，切实维护公司和投资者利益。

##### 2、公司应对措施

###### （一）提升房地产项目的销售及回款效率

解决流动性风险最根本的办法是持续增强公司自身“造血”能力。公司将通过持续提升产品力，紧跟市场行情的变化及时调整产品业态，不断拓宽销售渠道，通过线上平台增加自获客占比，精准定位目标客户群体等多项措施，以提升公司房地产项目的去化效率；同时，针对存量项目，逐一突破，量身推出营销措施，加速项目全面清盘；优化销售签约流程，提升按揭回款效率，保证销售资金快速回笼。

###### （二）优化组织结构，提升运营质量

根据公司经营及业务发展情况，及时优化组织结构以匹配运营管理需求，提升管理效率，同时，持续推动降本增效方针，继续强化成本费用管控；合理规划项目开发节点，根据项目实际销售情况及时调整供货节奏，促使项目销售回款情况合理匹配项目建设支出需求；根据项目工程进度及时申请提取预售监管资金，满足项目工程款项支付等，以保障各项目的开发建设进度、实现“保交楼”任务。

###### （三）强化资金计划管控，确保生产经营正常进行

强化资金管控措施，严格执行资金计划，继续加强对各投资主体投入资金的管理和配置，从回款和支付两个维度对公司的资金情况进行密切监控，整体规划和统筹各项目可用资金，确保生产经营活动正常进行。

###### （四）加强与金融机构沟通，提升公司的融资能力

在融资业务方面，继续加强与金融机构的沟通，努力争取金融机构的理解、获得贷款展期支持；同时，根据存量项目的实际情况，积极向金融机构申请适量新增贷款，以进一步保障公司流动性的安全性。

综上所述，2023 年度，公司将继续以“保交楼”为工作重点，在确保项目开发建设进度平稳有序推进的同时，加强项目销售及回款管理，确保贷款偿付、税费及工程款等支付需求得以满足，并通过合理规划项目运营节点，以确保资金回笼效率与资金支付节奏相匹配、保障公司流动性的安全稳定。

## 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 2023 年 4 月 26 日召开第八届董事会第九次会议和第八届监事会第五次会议，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，执行新准则。

#### 2、执行《企业会计准则解释第 15 号》

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”）。

##### （1）关于试运行销售的会计处理

解释第 15 号规定了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理及其列报，规定不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整。执行该准则未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

##### （2）关于亏损合同的判断

解释第 15 号明确企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当同时包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。执行该准则未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

#### 3、执行《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”）。

##### （1）关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理

解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。

该规定自公布之日起施行，相关应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至施行日之间的，按照该规定进行调整；发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，应当进行追溯调整。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。

(2) 关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

解释第 16 号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是结束后），应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。

该规定自公布之日起施行，2022 年 1 月 1 日至施行日新增的有关交易，按照该规定进行调整；2022 年 1 月 1 日之前发生的有关交易未按照该规定进行处理的，应当进行追溯调整，将累计影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关项目，不调整前期比较财务报表数据。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	11
境内会计师事务所注册会计师姓名	
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	
境外会计师事务所名称	
境外会计师事务所报酬	
境外会计师事务所审计年限	

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司第七届董事会第三十三次会议及 2021 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 2022 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

### (一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

事项概述及类型	查询索引
迪马股份关于公司累计涉及诉讼（仲裁）的公告	详见 2022 年 9 月 19 日披露于上海证券交易所网站 www. sse. com. cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
迪马股份关于新增累计诉讼（仲裁）的公告	详见 2022 年 12 月 30 日披露于上海证券交易所网站 www. sse. com. cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

### (三) 其他说明

适用 不适用

报告期内，公司披露的诉讼案件中已完结案件中大多数案件为建设工程施工、采购合同纠纷及商品房买卖合同纠纷等，未决诉讼目前无法准确判断对公司本期利润或期后利润的影响，公司根据合同违约纠纷情况、罚息及违约金情况计提预计负债约 39,315.56 万元，公司将持续关注上

述相关案件进展情况，同时将加强与相关方沟通与协商，妥善解决诉讼事项，保持公司平稳运行。

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

√适用 □不适用

1、2022年8月8日重庆证监局出具行政监管措施决定书《关于对重庆市迪马实业股份有限公司及罗韶颖、易琳、王骏采取出具警示函行政监管措施的决定》（〔2022〕27号），具体内容请详见《关于公司及相关人员收到中国证监会重庆监管局警示函的公告》（临2022-043号）。

整改情况：公司及相关人员高度重视上述决定书中提出的问题，充分汲取教训，杜绝类似事项的再次发生；公司及全体管理人员加强证券法律法规的学习与内部宣贯，进一步提高公司内部管控和规范运作意识。公司报告内修订了《内幕信息知情人登记管理制度》，持续强化合规内控管理、信息披露事务管理及内幕信息的管控；切实勤勉尽责，促使公司规范运作，保证信息披露的真实、准确、完整、及时、公平，维护公司及全体股东的利益，促进公司健康、稳定、持续发展。

2、2022年8月17日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及有关责任人予以通报批评的决定》（〔2022〕109号），因公司2021年度业绩预告披露不准确，更正公告披露不及时等行为违反了《股票上市规则》的相关规定以及相关责任人在《董事（监事、高级管理人员）声明及承诺书》中做出的承诺，据此，上海证券交易所对公司及时任董事长兼总裁、财务总监、独立董事兼审计委员会召集人、董事会秘书予以通报批评；并将上述纪律处分通报中国证监会，记入上市公司诚信档案。

整改情况：公司及相关人员收到上述决定书后高度重视，公司将引以为戒，严格按照法律、法规和《股票上市规则》的规定规范运作，认真履行信息披露义务；公司董事、监事和高级管理人员将履行忠实、勤勉义务，促使公司规范运作，并保证公司及时、公平、真实、准确和完整地披露所有重大信息。

#### 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份数的5.65%）质押予中国建设银行股份有限公司重庆南坪支行为其子公司硕润石化提供担保，该笔质押对应贷款总额为4亿元的资金贷款合同于2017年4季度逾期未偿还。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

具体内容请查阅公司2017-119号、2017-138号、2017-139号、2017-141号、2017-143号、2018-001号、2018-010号、2018-028号、2019-012号、2019-107号、2020-088号、2020-089号、2020-106号、2021-110号、2022-077号、2022-078号公告。

## 十二、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：

2022年4月，公司召开的第七届董事会第三十三次会议及2022年5月召开的2021年年度股东大会审议通过《关于2022年度日常关联交易预计的议案》（内容详见《关于2022年度日常关联交易预计的公告》临2022-021号）。

2022 年 8 月，公司召开的第八届董事会第二次会议审议通过《关于新增日常关联交易预计的议案》（内容详见《关于新增日常关联交易预计的公告》临 2022-046 号）。

日常关联交易后续进展或变化详情：

报告期内，日常关联交易实际发生情况主要包括：向关联人销售房屋合计 477.50 万元，提供劳务合计 461.52 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总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

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

## (六)其他

适用 不适用

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

经公司第六届董事会第十三次会议审议通过《关于公司关键管理人员参与房地产项目跟投暨关联交易增加预计的议案》，上述关联人通过有限合伙企业的方式跟投总额预计增加 10,000 万元，预计额度由原跟投总额预计不超过 5,000 万元增加至不超过 15,000 万元。经公司第六届董事会第二十八次会议及 2018 年第二次临时股东大会审议通过《关于修改<房地产项目跟投管理办法>的议案》。经公司第七届董事会二十二次会议及 2020 年年度股东大会审议通过《关于修改<房地产项目跟投管理办法>的议案》及《关于公司关键管理人员参与房地产项目跟投暨关联交易增加预计的议案》。根据上述通过议案显示，鉴于公司高级管理人员的增加，在各项目开发周期内滚动累计，上述关联人通过有限合伙企业的方式跟投总额预计增加 15,000 万元，预计额度由原跟投总额预计不超过 15,000 万元增加至不超过 30,000 万元。经公司第七届董事会二十七次会议及 2021 年第三次临时股东大会审议通过《关于修改<房地产项目跟投管理办法>的议案》。本公司跟投员工通过投资有限合伙企业的方式投资项目公司股权。

本公司跟投员工通过投资有限合伙企业的方式投资项目公司股权，截止报告期末，用于员工跟投的公司包括：天津东贝安企业管理合伙企业（有限合伙）、上海旺原投资管理中心（有限合伙）等，跟投中项目 33 个，上述关联人通过有限合伙企业的方式对跟投中项目的跟投总额合计为 3,664.93 万元。

## 十三、重大合同及其履行情况

### (一) 托管、承包、租赁事项

#### 1、 托管情况

适用 不适用

#### 2、 承包情况

适用 不适用

#### 3、 租赁情况

适用 不适用



## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

## 公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
成都东煜盛置业有限公司	控股子公司	成都德信东毅置业有限公司	14,000.00	2022-3-7	2022-3-16	2025-3-15	连带责任担保	我公司持有被担保方股权质押	否	否	-	否	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	成都德信东毅置业有限公司	14,000.00	2022-3-7	2022-3-16	2025-3-15	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	成都津同置业有限公司	19,225.00	2021-1-11	2021-1-28	2022-12-21	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	成都津同置业有限公司	20,775.00	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	3,214.00	2020-5-21	2020-5-22	2022-11-2	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	成都望浦励成房地产开发有限公司	10,800.00	2020-5-21	2020-5-22	2023-5-17	连带责任担保	无	否	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	6,100.00	2020-12-29	2021-3-9	2022-12-15	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	成都益丰天澈置业有限公司	9,900.00	2020-12-29	2021-3-19	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	新津帛锦房地产开发有限公司	16,000.00	2020-1-9	2020-1-10	2024-1-9	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	16,000.00	2020-1-9	2020-1-10	2024-1-9	连带责任担保	我公司持有被担保方股权质押	否	否	-	否	是	联营公司
成都东原海纳置业有限公司	全资子公司	新津帛锦房地产开发有限公司	16,000.00	2020-1-9	2020-1-10	2024-1-9	连带责任担保	我公司提供抵押担保	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	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	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	26,950.00	2020-11-12	2021-1-1	2022-7-7	连带责任担保	无	是	否	-	否	是	联营公司
杭州东原长天科技有限公司	全资子公司	杭州南光置业有限公司	26,950.00	2020-11-12	2021-1-1	2022-7-7	连带责任担保	我公司持有被担保方股权质押	是	否	-	否	是	联营公司
杭州东原长天科技有限公司	全资子公司	杭州南光置业有限公司	2,450.00	2020-11-12	2021-1-1	2023-11-11	连带责任担保	我公司持有被担保方股权质押	否	否	-	否	是	联营公司
东原房地产开发集团有限公司	全资子公司	杭州南光置业有限公司	2,450.00	2020-11-12	2021-1-1	2023-11-11	连带责任担保	无	否	否	-	否	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	河南荣田房地产开发有限公司	4,435.07	2020-12-3	2020-12-18	2022-12-6	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	52,354.94	2020-12-3	2021-1-4	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	7,700.00	2019-8-19	2019-8-29	2022-12-5	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	47,300.00	2019-8-19	2019-8-28	2024-2-8	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	苏州东利房地产开发有限公司	13,948.50	2021-8-25	2021-8-30	2022-10-25	连带责任担保	无	是	否	-	否	是	联营公司
苏州茂方企业管理咨询有限公司	全资子公司	苏州东利房地产开发有限公司	13,948.50	2021-8-25	2021-8-30	2022-10-25	连带责任担保	我公司持有被担保方股权质押	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	14,254.50	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	全资子公司	苏州东利房地产开发有限公司	14,254.50	2021-8-25	2021-8-30	2024-7-26	连带责任担保	我公司持有被担保方股权质押	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	太仓永庆置业有限公司	660.00	2021-12-2	2021-12-10	2022-7-15	连带责任担保	无	是	是	-	否	是	联营公司
上海东悦实业有限公司	控股子公司	太仓永庆置业有限公司	660.00	2021-12-2	2021-12-10	2022-7-15	连带责任担保	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	是	是	-	否	是	联营公司

								供股权质押担保						
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	太仓永庆置业有限公司	4,752.00	2021-12-2	2021-12-10	2022-9-9	连带责任担保	无	否	是	4,752.00	否	是	联营公司
上海东悦实业有限公司	控股子公司	太仓永庆置业有限公司	4,752.00	2021-12-2	2021-12-10	2022-9-9	连带责任担保	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	否	是	4,752.00	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	4,983.00	2020-10-23	2020-11-6	2022-12-8	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	9,867.00	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	6.93	2020-12-18	2020-12-30	2022-12-29	连带责任担保	无	是	否	-	否	是	联营公司
武汉东原长睿房地产开发有限公司	控股子公司	武汉业硕房地产开发有限公司	6.93	2020-12-18	2020-12-30	2022-12-29	连带责任担保	我公司持有被担保方股权质押	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	8,893.17	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	8,893.17	2020-12-18	2020-12-30	2023-12-27	连带责任担保	我公司持有被担保方股权质押	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	重庆东博智合房地产开发有限公司	22,400.00	2020-1-16	2020-1-20	2022-9-30	连带责任担保	无	是	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	22,400.00	2020-1-16	2020-1-20	2022-9-30	连带责任担保	我公司持有被担保方股权质押	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	重庆东垠源房地产开发有限公司	1,500.00	2022-8-30	2022-8-30	2023-8-29	连带责任担保	无	否	否	-	否	是	联营公司
重庆东之澄企业管理咨询有限公司	全资子公司	重庆东垠源房地产开发有限公司	5,820.00	2022-10-27	2022-8-31	2025-8-31	连带责任担保	我公司提供抵押担保	否	否	-	否	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	重庆东钰金房地产开发有限公司	2,694.60	2021-1-26	2021-1-26	2022-1-25	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	7,784.40	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	9,800.00	2020-1-16	2020-1-20	2022-9-30	连带责任担保	无	是	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	9,800.00	2020-1-16	2020-1-20	2022-9-30	连带责任担保	我公司持有被担保方股权质押	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	548.80	2020-7-23	2020-7-28	2022-11-20	连带责任担保	无	是	否	-	否	是	联营公司
重庆东德励合企业管理咨询有限公司	控股子公司	重庆融创东励房地产开发有限公司	548.80	2020-7-23	2020-7-28	2022-11-20	连带责任担保	我公司持有被担保方股权质押	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	21,011.20	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	21,011.20	2020-7-23	2020-7-28	2023-7-28	连带责任担保	我公司持有被担保方股权质押	否	否	-	否	是	联营公司
云南原和房地产开发有限公司	全资子公司	重庆融创东励房地产开发有限公司	1,300.00	2022-7-27	2022-7-27	2023-7-28	连带责任担保	我公司提供抵押担保	否	否	-	否	是	联营公司
重庆东原宝境置业有限公司	全资子公司	重庆融创东励房地产开发有限公司	7,000.00	2022-08-31	2022-08-31	2025-8-31	连带责任担保	我公司提供抵押担保	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	9,000.00	2021-6-30	2021-6-30	2022-11-1	连带责任担保	无	是	否	-	否	是	联营公司
重庆励德之方实业有限公司	控股子公司	重庆盛资房地产开发有限公司	9,000.00	2021-6-30	2021-6-30	2022-11-1	连带责任担保	我公司持有被担保方股权质押	是	否	-	否	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	重庆盛资房地产开发有限公司	81,000.00	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	81,000.00	2021-6-30	2021-6-30	2024-6-29	连带责任担保	我公司持有被担保方股权质押	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）													480,428.10	
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													336,762.21	
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													2,180,804.42	
报告期末对子公司担保余额合计（B）													1,508,096.53	

公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	1,844,858.74
担保总额占公司净资产的比例（%）	148.29
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）	1,432,635.85
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	1,222,816.04
上述三项担保金额合计（C+D+E）	2,655,451.89
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

(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

1、公司第七届董事会第三十三次会议审议通过《关于公司 2020 年限制性股票激励计划第二个解除限售期解锁条件未达成暨回购注销的议案》，同意公司以 1.40 元/股，对 92 名激励对象



已获授但尚未解锁的限制性股票共计 5,678 万股进行回购并注销。鉴于上述股份已于报告期内全部完成回购注销。

2、报告期内，受整体房地产市场下行影响，相关产业上下游企业合作纠纷增加，公司披露了《关于公司累计涉及诉讼（仲裁）的公告》（临 2022-053 号）、《关于公司新增累计诉讼（仲裁）的公告》（临 2022-079 号）。公司按照会计准则的要求对未决诉讼的损失金额进行了预估，在报告期内计提了约 7,691.13 万元的预计损失。公司后续也会持续关注相关风险并及时梳理进展，且按要求进行会计处理和信息披露。

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

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	58,280,000	2.29				-58,280,000	-58,280,000	0	0.00
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	58,280,000	2.29				-58,280,000	-58,280,000	0	0.00
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股	58,280,000	2.29				-58,280,000	-58,280,000	0	0.00
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	2,491,506,284	97.71						2,491,506,284	100.00
1、人民币普通股	2,491,506,284	97.71						2,491,506,284	100.00
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	2,549,786,284	100.00				-58,280,000	-58,280,000	2,491,506,284	100.00

## 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13日，公司召开第七届第三十一次会议及第七届监事会第二十三次会议审议通过《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回购其已获授尚未解锁的150万股限制性股票，并办理回购注销手续。以上合计150万股限制性股票回购注销手续在2022年2月18日完成注销手续。	具体内容详见公司2021年12月14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2021-105号）、2022年2月16日刊登的《关于股权激励限制性股票回购注销实施公告》（临2022-008号）。
2022年4月27日，公司召开第七届第三十三次会议及第七届监事会第二十四次会议审议通过《关于公司2020年限制性股票激励计划第二个解除限售期解锁条件未达成暨回购注销的议案》，因激励对象已不符合解锁条件的原因为原因同意回购其已获授尚未解锁的5,678万股限制性股票，并办理回购注销手续，以上回购注销手续于2022年9月2日办理完成。	具体内容请详见公司2022年4月28日刊登的《关于公司2020年限制性股票激励计划第二个解除限售期解锁条件未达成暨回购注销的公告》（临2022-022号）、2022年8月31日刊登的《关于股权激励限制性股票回购注销实施公告》（临2022-049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
杨永席	700	0	-700	0	/	/
易琳	450	0	-450	0	/	/
罗韶颖	200	0	-200	0	/	/
刘琦	100	0	-100	0	/	/
王骏	25	0	-25	0	/	/
王磊	150	0	-150	0	/	/
2020 年限制性股票核心业务（技术）人员	4,203	0	-4,203	0	/	/
合计	5,828	0	-5,828	0	/	/

## 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)	68,496
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	71,979
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

### (二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股股东（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	质押、标记或冻结情 况	股东性质

				售条件股份数量	股份状态	数量	
重庆东银控股集团有限公司	-	885,737,591	35.55	-	冻结	885,737,591	境内非国有法人
赵洁红	-	113,712,692	4.56	-	冻结	113,712,692	境内自然人
重庆硕润石化有限责任公司	-	75,000,000	3.01	-	冻结	75,000,000	境内非国有法人
弘业期货—东莞信托·迪马成长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	2.15		无		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	1.45		无		其他
中信证券股份有限公司	-	34,367,526	1.38		无		其他
弘业期货—东莞信托·迪马成长1期单一资金信托计划—弘业迪马股份共同成长计划1期单一资产管理计划		26,130,979	1.05		无		其他
罗韶颖	-2,000,000	22,000,000	0.88		无		其他
杨永席	-7,000,000	15,700,000	0.63		无		境内自然人
周吉长	未知	15,158,700	0.61		未知		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量			股份种类及数量			
				种类	数量		
重庆东银控股集团有限公司	885,737,591			人民币普通股	885,737,591		
赵洁红	113,712,692			人民币普通股	113,712,692		
重庆硕润石化有限责任公司	75,000,000			人民币普通股	75,000,000		
弘业期货—东莞信托·迪马成长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
中信证券股份有限公司	34,367,526	人民币普通股	34,367,526
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
周吉长	15,158,700	人民币普通股	15,158,700
前十名股东中回购专户情况说明	无		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无		
上述股东关联关系或一致行动的说明	东银控股为公司第一大股东，赵洁红及重庆硕润石化有限责任公司为东银控股之一致行动人。罗韶颖为公司实际控制人之亲属。其他流通股股东之间未知其关联关系，未知是否存在一致行动人情况。其他股东所持股份均为社会流通股，本公司不知其质押、冻结、托管或回购情况。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前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

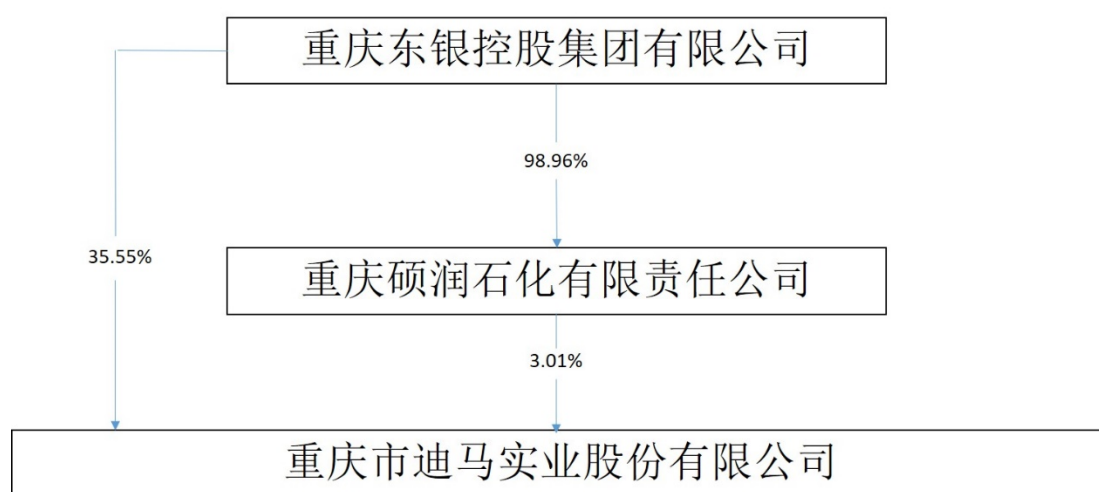
适用 不适用

## 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

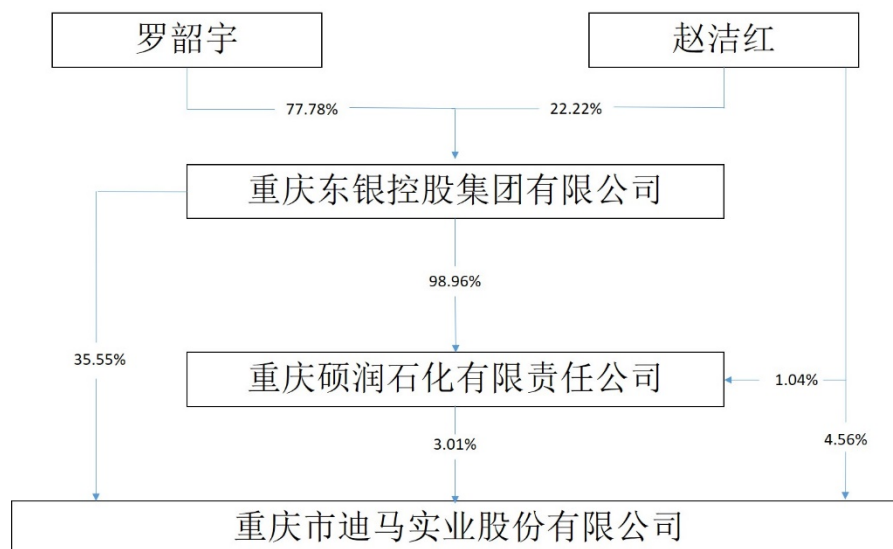
适用 不适用

## 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
重庆硕润石化有限责任公司	5.04	生产经营及补充流动资金	均已到期待偿还	债务重组	是	否

赵洁红	7.98	生产经营及补充流动资金	均已到期待偿还	债务重组	是	否
-----	------	-------------	---------	------	---	---

#### 六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

#### 七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

#### 八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

### 第八节 优先股相关情况

适用 不适用



## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

#### (一) 企业债券

适用 不适用

#### (二) 公司债券

适用 不适用

### 1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

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

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

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
重庆市迪马实业股份有限公司 2021 年非公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)	公司已于 2022 年 5 月 5 日完成第一期付息工作。

### 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

截止审计报告签署日，投资者已经登记行使了回售选择权。

### 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

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

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

### 4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:亿元币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
重庆市迪马实业股份有限公司2021年非公开发行住房租赁专项公司债券（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

债券名称	信用评级机构名称	信用评级级别	评级展望变动	信用评级结果变化的原因
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）	远东资信评估有限公司	AA+	负面	2021年，受房地产业务毛利率下降及资产减值计提影响，重庆市迪马实业股份有限公司利润亏损较大；因项目去化压力增大，迪马股份销售资金回笼速度放缓，期末货币资金存量同比大幅下降，其偿债能力呈现弱化态势。

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年度第一期中期票据	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的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)发行	交易以询价方式达成，交易双方自主谈判，逐笔成交。目前交易主要通过同业中心的本币交易系统进行	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%。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
重庆市迪马实业股份有限公司2019年度第一期中期票据	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）

## 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	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
重庆市迪马实业股份有限公司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	-3,497,124,156.74
亏损原因	计提减值准备
对公司生产经营和偿债能力的影响	对公司生产经营和偿债能力不会产生重大影响

## (五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

√适用 □不适用

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期利率
武汉东卓房地产开发有限公司 武汉迪马智睿实业有限公司	539,028,024.56	134	15 日之内每日万分之五，15 日起每日万分之六
昆明东维房地产开发有限公司	469,000,000.00	200	每日千分之一
长沙东原天泽房地产开发有限公司	289,493,654.10	179	15 日之内每日万分之五，15 日起每日万分之六
南京东原天毅建筑科技有限责任公司 徐州绿水置业有限公司	134,000,000.00	130	每日 18.00%/365
昆明东玺房地产开发有限公司	121,518,378.90	317	15 日之内每日万分之五，15 日起每日万分之六
重庆东励展升房地产开发有限公司 贵阳东原房地产开发有限公司	32,900,000.00	147	22.40%/年
合计	1,585,940,057.56		

(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	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	- 3,135,056,121.03	- 2,093,130,348.85	不适用	
流动比率	1.15	1.29	-10.85	
速动比率	0.30	0.33	-9.09	
资产负债率 (%)	82.32	79.73	3.25	
EBITDA 全部债务比	-0.08	-0.08	-	
利息保障倍数	-0.82	-0.79	不适用	
现金利息保障倍数	2.53	-0.11	不适用	
EBITDA 利息保障倍数	-0.77	-0.75	不适用	
贷款偿还率 (%)	82.33	100	-17.67	注 1
利息偿付率 (%)	84.96	100	-15.04	注 1

注 1: 主要系 2022 年底已到期尚未签订展期协议的借款本金总额人民币 158,594.01 万元及利息 24,148.03 万元未支付。

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

#### 审计报告

信会师报字[2023]第 ZI10342 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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、 形成审计意见的基础

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

#### 三、 与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注四、2 所述，2022 年 12 月 31 日，迪马股份合并资产负债表的现金及现金等价物余额为人民币 246,492.11 万元，一年内到期的银行借款和其他借款合计人民币 1,036,705.61 万元，其中包括已到期尚未完成展期的借款本金人民币 158,594.01 万元。这些事项或情况，连同财务报表附注四、2 所述的其他事项，表明存在可能导致对迪马股份持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

#### 四、 关键审计事项

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

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

##### （一）房地产开发项目的收入确认

##### 1、事项描述

迪马股份 2022 年度营业收入主要为房地产开发项目的收入，2022 年度房地产开发项目实现的收入金额为 2,018,940.59 万元，占营业收入的比例为 88.59%。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 2022 年 12 月 31 日，存货余额为 4,649,358.01 万元，存货跌价准备 468,038.92 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，对在售楼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，分析存货跌价准备计提是否充分。

## (三) 土地增值税的计提

### 1、事项描述

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



由于土地增值税的计提对合并财务报表的重要性，2022 年迪马股份计提土地增值税金额为 90,528.57 万元，且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考虑要素，因此，我们将公司土地增值税的计提识别为关键审计事项。

## 2、审计应对

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

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

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

(4) 查验公司报告期内土地增值税清算情况和土地增值税的实际缴纳情况。

## 五、其他信息

迪马股份管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括迪马股份 2022 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 六、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督迪马股份的财务报告过程。

## 七、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能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：  
（项目合伙人）

中国·上海

中国注册会计师：

2023 年 4 月 26 日

## 二、财务报表

### 合并资产负债表

2022 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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七（1）	2,996,818,908.66	4,957,552,507.85
结算备付金		-	-
拆出资金		-	-
交易性金融资产	七（2）	196,954.12	186,068.28
衍生金融资产		-	-
应收票据	七（4）	21,840,586.03	139,961,343.21
应收账款	七（5）	1,198,183,743.64	980,742,665.74
应收款项融资	七（6）	-	2,281,500.00
预付款项	七（7）	1,004,516,449.08	1,623,427,380.42
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）	10,125,089,874.40	10,484,755,291.85
其中：应收利息		-	-
应收股利		7,023,794.64	2,579,905.00
买入返售金融资产		-	-
存货	七（9）	41,813,190,867.81	51,261,690,585.62
合同资产	七（10）	311,368,262.52	297,076,293.45
持有待售资产		-	-

一年内到期的非流动资产	七(12)	6,429,397.09	341,511,122.65
其他流动资产	七(13)	1,973,070,694.36	2,531,975,346.55
流动资产合计		59,450,705,737.71	72,621,160,105.62
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资	七(14)	21,582,000.00	29,817,000.00
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	七(17)	3,867,518,663.32	5,769,419,834.17
其他权益工具投资	七(18)	-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产	七(20)	4,562,951,790.80	4,643,280,491.57
固定资产	七(21)	321,148,430.81	340,109,108.36
在建工程	七(22)	115,677,324.44	300,371,635.45
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产	七(25)	64,582,150.59	66,962,965.79
无形资产	七(26)	156,657,851.00	96,192,062.81
开发支出	七(27)	13,686,983.79	10,235,905.82
商誉	七(28)	214,038,670.63	101,860,325.44
长期待摊费用	七(29)	107,334,054.03	103,524,467.55
递延所得税资产	七(30)	1,419,825,495.91	1,750,395,006.04
其他非流动资产	七(31)	55,076,180.82	40,017,933.98
非流动资产合计		10,920,079,596.14	13,252,186,736.98
资产总计		70,370,785,333.85	85,873,346,842.60
<b>流动负债:</b>			
短期借款	七(32)	1,783,896,912.17	2,241,636,662.44
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)	855,061,851.71	1,316,373,392.40
应付账款	七(36)	9,245,706,602.68	10,386,123,780.89
预收款项	七(37)	7,944,684.18	9,312,966.43
合同负债	七(38)	16,652,247,458.65	23,364,991,848.21
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)	314,201,231.99	295,021,441.40
应交税费	七(40)	1,160,819,808.23	666,575,314.02
其他应付款	七(41)	9,446,004,605.98	9,862,039,816.84
其中: 应付利息		436,730,197.77	271,269,188.67
应付股利		5,386,290.60	30,690,153.81
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)	8,212,748,598.04	4,253,235,167.15

其他流动负债	七(44)	4,081,707,732.39	3,852,529,581.40
流动负债合计		51,760,339,486.02	56,247,839,971.18
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金		-	-
长期借款	七(45)	4,153,588,766.20	9,990,831,553.60
应付债券	七(46)		446,426,142.69
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	七(47)	46,262,825.41	50,704,079.42
长期应付款	七(48)	1,125,357,142.86	1,141,785,714.28
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		393,155,624.36	-
递延收益	七(51)	135,170,694.51	253,708,116.64
递延所得税负债	七(30)	316,056,850.22	334,754,939.70
其他非流动负债	七(52)	-	-
非流动负债合计		6,169,591,903.56	12,218,210,546.33
负债合计		57,929,931,389.58	68,466,050,517.51
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七(53)	2,491,506,284.00	2,549,786,284.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	七(55)	2,288,216,537.76	2,347,063,074.11
减：库存股	七(56)	-	81,592,000.00
其他综合收益	七(57)	480,527,340.43	498,979,683.56
专项储备	七(58)	2,310,102.59	1,382,002.07
盈余公积	七(59)	389,613,793.74	378,515,587.14
一般风险准备		-	-
未分配利润	七(60)	-584,421,329.54	2,923,801,033.80
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		5,067,752,728.98	8,617,935,664.68
少数股东权益		7,373,101,215.29	8,789,360,660.41
所有者权益（或股东权益）合计		12,440,853,944.27	17,407,296,325.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计		70,370,785,333.85	85,873,346,842.60

公司负责人：黄力进 主管会计工作负责人：易琳 会计机构负责人：张小峰

### 母公司资产负债表

2022 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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		2,236,044.54	88,916,265.76
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)	189,789,470.44	111,798,174.59
应收款项融资		-	-
预付款项		25,683,791.74	37,221,260.67
其他应收款	十七(2)	34,010,336,978.58	33,414,157,473.84
其中：应收利息			-
应收股利		120,000,000.00	-
存货		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		751,329.68	93,343.39
流动资产合计		34,228,797,614.98	33,652,686,518.25
<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)	7,251,160,688.74	7,238,021,629.68
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产		1,780,783.43	1,925,840.27
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		11,737.99	19,563.19
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		7,252,953,210.16	7,239,967,033.14
资产总计		41,481,750,825.14	40,892,653,551.39
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		100,607,414.41	80,338,501.34
预收款项		-	-
合同负债		1,689,950.78	690,756.02
应付职工薪酬		1,119,264.11	1,119,264.11
应交税费		1,478,779.46	3,246,676.10
其他应付款		33,254,771,008.14	32,231,856,444.16
其中：应付利息		29,454,690.40	64,319,726.04
应付股利			

持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		447,800,297.51	559,816,328.62
其他流动负债		152,095.57	1,413,840.32
流动负债合计		33,807,618,809.98	32,878,481,810.67
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			446,426,142.69
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		11,551.10	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		11,551.10	446,426,142.69
负债合计		33,807,630,361.08	33,324,907,953.36
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		2,491,506,284.00	2,549,786,284.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		3,646,776,641.80	3,674,695,841.80
减：库存股		-	81,592,000.00
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		359,842,763.40	348,744,556.80
未分配利润		1,175,994,774.86	1,076,110,915.43
所有者权益（或股东权益）合计		7,674,120,464.06	7,567,745,598.03
负债和所有者权益（或股东权益）总计		41,481,750,825.14	40,892,653,551.39

公司负责人：黄力进 主管会计工作负责人：易琳 会计机构负责人：张小峰

### 合并利润表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入		22,789,188,048.25	20,463,211,063.88
其中：营业收入	七（61）	22,789,188,048.25	20,463,211,063.88
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		20,866,860,163.79	19,966,419,334.94
其中：营业成本	七（61）	17,619,758,153.31	17,132,760,428.29

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)	1,049,089,605.84	352,023,730.32
销售费用	七 (63)	1,117,015,657.73	1,234,191,652.18
管理费用	七 (64)	726,576,695.73	1,001,065,442.89
研发费用	七 (65)	60,143,954.21	60,884,172.35
财务费用	七 (66)	294,276,096.97	185,493,908.91
其中：利息费用	七 (66)	315,177,823.52	204,598,919.03
利息收入	七 (66)	26,019,024.31	49,525,526.30
加：其他收益	七 (67)	52,323,215.84	35,390,855.33
投资收益（损失以“-”号填列）	七 (68)	106,858,046.24	-185,569,831.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七 (68)	83,131,980.35	-121,672,068.49
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)	-89,118,257.72	17,332,589.84
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七 (71)	-257,238,968.39	-182,123,993.01
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七 (72)	-3,002,507,609.86	-1,932,497,203.70
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七 (73)	-519,788.90	117,667.11
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,267,875,478.33	-1,750,558,186.74
加：营业外收入	七 (74)	25,281,377.27	26,668,804.20
减：营业外支出	七 (75)	446,805,620.00	30,792,389.74
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,689,399,721.06	-1,754,681,772.28
减：所得税费用	七 (76)	939,152,728.38	163,409,966.45
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,628,552,449.44	-1,918,091,738.73
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,628,552,449.44	-1,918,091,738.73
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			

1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)		-3,497,124,156.74	-2,053,610,386.33
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		868,571,707.30	135,518,647.60
六、其他综合收益的税后净额		-18,452,343.13	-9,959,928.23
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-18,452,343.13	-5,520,763.80
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		-18,452,343.13	-5,520,763.80
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		-18,452,343.13	-6,758,692.63
(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
(7) 其他		-	1,277,403.39
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-4,439,164.43
七、综合收益总额		-2,647,004,792.57	-1,928,051,666.96
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-3,515,576,499.87	-2,059,131,150.13
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		868,571,707.30	131,079,483.17
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-1.4	-0.84
(二) 稀释每股收益(元/股)		-1.4	-0.80

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

公司负责人：黄力进 主管会计工作负责人：易琳 会计机构负责人：张小峰

#### 母公司利润表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
----	----	---------	---------



一、营业收入	十七(4)	183,880,597.96	716,505,007.96
减：营业成本	十七(4)	172,649,043.56	588,511,391.33
税金及附加		711,029.27	1,105,646.59
销售费用		-	-
管理费用		55,035,998.10	117,067,072.78
研发费用		-	-
财务费用		33,028,530.19	35,864,301.03
其中：利息费用		29,338,737.29	32,917,930.76
利息收入		83,667.49	3,531,791.26
加：其他收益		9,563,628.28	1,012,328.34
投资收益（损失以“-”号填列）	十七(5)	205,515,385.66	358,315,114.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-17,801,111.68	-39,359,193.68
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-26,541,393.65	-119,400.68
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）		110,993,617.13	333,164,638.13
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出		11,551.10	7,657,218.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		110,982,066.03	325,507,420.13
减：所得税费用			60,194,072.61
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		110,982,066.03	265,313,347.52
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		110,982,066.03	265,313,347.52
（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		110,982,066.03	265,313,347.52
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：黄力进 主管会计工作负责人：易琳 会计机构负责人：张小峰

### 合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021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		13,373,088,455.74	23,238,094,577.62
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		469,269,888.44	280,751,738.81
收到其他与经营活动有关的现金	七(78)(1)	1,299,151,954.65	925,333,091.33
经营活动现金流入小计		15,141,510,298.83	24,444,179,407.76

购买商品、接受劳务支付的现金		8,748,797,123.67	20,982,679,789.25
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		1,562,940,388.47	1,700,516,090.17
支付的各项税费		918,300,326.96	2,244,512,541.28
支付其他与经营活动有关的现金	七(78)(2)	1,981,637,621.21	1,857,391,842.55
经营活动现金流出小计		13,211,675,460.31	26,785,100,263.25
经营活动产生的现金流量净额		1,929,834,838.52	-2,340,920,855.49
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		383,247,216.64	61,511,357.81
取得投资收益收到的现金		72,257,503.30	4,630,004.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		16,159,787.22	3,728,109.61
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		3,689,084.99	-
收到其他与投资活动有关的现金	七(78)(3)	746,974,945.09	8,124,093,432.64
投资活动现金流入小计		1,222,328,537.24	8,193,962,904.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		110,566,548.40	142,065,115.71
投资支付的现金		23,932,760.85	1,931,477,165.68
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
支付其他与投资活动有关的现金	七(78)(4)	801,579,525.45	5,053,782,125.79
投资活动现金流出小计		936,078,834.70	8,012,758,625.13
投资活动产生的现金流量净额		286,249,702.54	181,204,278.93
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		162,886,012.65	3,201,687,175.59
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		162,886,012.65	3,201,687,175.59
取得借款收到的现金		4,673,519,867.78	14,719,154,059.92
收到其他与筹资活动有关的现金	七(78)(5)	635,863,467.67	2,932,348,892.96
筹资活动现金流入小计		5,472,269,348.10	20,853,190,128.47
偿还债务支付的现金		7,623,231,694.89	12,820,795,135.68

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,409,913,673.90	1,828,621,188.10
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		46,007,403.81	7,785,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七（78）（6）	696,241,709.61	6,119,953,406.72
筹资活动现金流出小计		9,729,387,078.40	20,769,369,730.50
筹资活动产生的现金流量净额		-4,257,117,730.30	83,820,397.97
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		9,385,726.24	-424,977.83
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-2,031,647,463.00	-2,076,321,156.42
加：期初现金及现金等价物余额		4,496,568,525.83	6,572,889,682.25
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,464,921,062.83	4,496,568,525.83

公司负责人：黄力进 主管会计工作负责人：易琳 会计机构负责人：张小峰

**母公司现金流量表**  
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021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		129,202,929.41	533,590,389.75
收到的税费返还			912,328.34
收到其他与经营活动有关的现金		11,510,320.08	129,984,193.79
经营活动现金流入小计		140,713,249.49	664,486,911.88
购买商品、接受劳务支付的现金		112,436,485.92	558,286,652.40
支付给职工及为职工支付的现金		56,861,419.45	226,384,915.42
支付的各项税费		4,023,003.63	39,796,809.45
支付其他与经营活动有关的现金		3,860,425.90	19,491,354.75
经营活动现金流出小计		177,181,334.90	843,959,732.02
经营活动产生的现金流量净额		-36,468,085.41	-179,472,820.14
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		10,256,410.26	34,868,021.57
取得投资收益收到的现金		18,803,419.00	755,000,000.00
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		125,557,100.00	1,097,722,359.25
投资活动现金流入小计		154,616,929.26	1,887,590,380.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-
投资支付的现金		70,000,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	234,480,000.00
投资活动现金流出小计		70,000,000.00	234,480,000.00
投资活动产生的现金流量净额		84,616,929.26	1,653,110,380.82
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	445,230,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		623,821,213.17	2,716,666.68
筹资活动现金流入小计		623,821,213.17	447,946,666.68
偿还债务支付的现金		560,000,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		78,878,761.82	251,533,561.60
支付其他与筹资活动有关的现金		121,685,432.06	1,676,120,354.10
筹资活动现金流出小计		760,564,193.88	1,927,653,915.70
筹资活动产生的现金流量净额		-136,742,980.71	-1,479,707,249.02
<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>			
		-88,594,136.86	-6,069,688.34
加：期初现金及现金等价物余额		88,916,265.76	94,985,954.10
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		322,128.90	88,916,265.76

公司负责人：黄力进 主管会计工作负责人：易琳 会计机构负责人：张小峰

### 合并所有者权益变动表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 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	2,549,786,284.00	-	-	-	2,347,063,074.11	81,592,000.00	498,979,683.56	1,382,002.07	378,515,587.14	-	2,923,801,033.80	8,617,935,664.68	8,789,360,660.41	17,407,296,325.09	
加:会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年期初余额	2,549,786,284.00	-	-	-	2,347,063,074.11	81,592,000.00	498,979,683.56	1,382,002.07	378,515,587.14	-	2,923,801,033.80	8,617,935,664.68	8,789,360,660.41	17,407,296,325.09	
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	-58,280,000.00	-	-	-	-58,846,536.35	81,592,000.00	-18,452,343.13	928,100.52	11,098,206.60	-	3,508,222,363.34	3,550,182,935.70	1,416,259,445.12	-4,966,442,380.82	
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-18,452,343.13	-	-	-	3,497,124,156.74	3,515,576,499.87	868,571,707.30	-2,647,004,792.57	
(二)所有者投入和减少资本	-58,280,000.00	-	-	-	-58,846,536.35	-81,592,000.00	-	-	-	-	-	-35,534,536.35	-969,693,812.34	-1,005,228,348.69	
1.所有者投入的普通股	-58,280,000.00	-	-	-	-27,974,400.00	-	-	-	-	-	-	-86,254,400.00	1,364,135,850.06	-1,450,390,250.06	
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

2022 年年度报告

3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-30,872,136.35	-81,592,000.00	-	-	-	-	-	50,719,863.65	394,442,037.72	445,161,901.37
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	11,098,206.60	-	-11,098,206.60	-	1,315,137,340.08	-1,315,137,340.08
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	11,098,206.60	-	-11,098,206.60	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,315,137,340.08	-1,315,137,340.08
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	928,100.52	-	-	-	928,100.52	-	928,100.52
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	20,703,632.46	-	-	-	20,703,632.46	-	20,703,632.46
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	19,775,531.94	-	-	-	19,775,531.94	-	19,775,531.94
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,491,506,284.00	-	-	-	2,288,216,537.76	480,527,340.43	2,310,102.59	389,613,793.74	-	-584,421,329.54	5,067,752,728.98	7,373,101,215.29	12,440,853,944.27	

2022 年年度报告

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	2,562,236,284.00	-	-	-	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	
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	2,562,236,284.00	-	-	-	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	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-12,450,000.00	-	-	-	-29,071,641.17	147,225,800.00	-5,520,763.80	292,076.79	26,531,334.75	-	2,284,756,623.80	-2,157,749,817.23	1,275,955,561.73	881,794,255.50	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-5,520,763.80	-	-	-	2,053,610,386.33	-2,059,131,150.13	135,518,647.60	1,923,612,502.53	
（二）所有者投入和减少资本	-12,450,000.00	-	-	-	-29,071,641.17	147,225,800.00	-	-	-	-	-	105,704,158.83	1,148,221,914.13	1,253,926,072.96	
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,148,221,914.13	1,148,221,914.13	
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	-	-	-	-	37,974,756.30	-	-	-	-	-	-	37,974,756.30	-	37,974,756.30	
4. 其他	-12,450,000.00	-	-	-	-67,046,397.47	147,225,800.00	-	-	-	-	-	67,729,402.53	-	67,729,402.53	
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	26,531,334.75	-	-231,146,237.47	-204,614,902.72	-7,785,000.00	212,399,902.72	



2022 年年度报告

1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	26,531,334.75	-	-26,531,334.75	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-204,614,902.72	-204,614,902.72	-7,785,000.00	212,399,902.72
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	-	-	-	-	-	-	-	292,076.79	-	-	-	292,076.79	-	292,076.79
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	30,301,113.93	-	-	-	30,301,113.93	-	30,301,113.93
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	30,009,037.14	-	-	-	30,009,037.14	-	30,009,037.14
(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

公司负责人：黄力进 主管会计工作负责人：易琳 会计机构负责人：张小峰

母公司所有者权益变动表  
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收 益	专项储备	盈余公积	未分配利 润	所有者权益 合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,549,786, 284.00	-	-	-	3,674,695, 841.80	81,592,000 .00	-	-	348,744,55 6.80	1,076,110 ,915.43	7,567,745, 598.03
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	2,549,786, 284.00	-	-	-	3,674,695, 841.80	81,592,000 .00	-	-	348,744,55 6.80	1,076,110 ,915.43	7,567,745, 598.03
三、本期增减变动金额(减少 以“-”号填列)	- 58,280,000 .00	-	-	-	- 27,919,200 .00	- 81,592,000 .00	-	-	11,098,206 .60	99,883,85 9.43	106,374,86 6.03
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110,982,0 66.03	110,982,06 6.03
(二) 所有者投入和减少资本	- 58,280,000 .00	-	-	-	- 27,919,200 .00	- 81,592,000 .00	-	-	-	-	- 4,607,200. 00
1. 所有者投入的普通股	- 58,280,000 .00	-	-	-	- 27,974,400 .00	-	-	-	-	-	- 86,254,400 .00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	55,200.00	- 81,592,000 .00	-	-	-	-	81,647,200 .00
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	11,098,206 .60	- 11,098,20 6.60	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	11,098,206 .60	- 11,098,20 6.60	-
2. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2022 年年度报告

(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	2,491,506,284.00	-	-	-	3,646,776,641.80	-	-	359,842,763.40	1,175,994,774.86	7,674,120,464.06	

项目	2021 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	2,562,236,284.00	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2022 年年度报告

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	-	-	-	-	128,718,800.00
(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

公司负责人：黄力进 主管会计工作负责人：易琳 会计机构负责人：张小峰

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

适用 不适用

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

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 249,150.63 万股，注册资本为人民币 255,208.63 万元，注册地：重庆市南岸区长电路 8 号，总部地址：重庆市南岸区南滨路东原 1891D 馆 4 楼。本公司主要经营范围为：制造、销售运钞车、特种车及零部件（按国家行业主管部门批准的车型组织生产、销售），上述汽车售后服务；销售汽车（不含九座及以下乘用车）；经营本企业自产的机电产品出口业务（国家组织统一联合经营的出口商品除外）、本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件的进口业务（国家实行核定公司经营的进口商品除外）；电子产品、计算机软、硬件及网络设施的技术开发及销售，计算机系统集成及网络信息服务（除国家有专项管理规定的项外），销售建筑材料及装饰材料（不含危险化学品），工程管理服务，社会经济咨询服务，网络技术服务，健康咨询服务（不含诊疗服务），国内贸易代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。本公司的母公司为重庆东银控股集团有限公司，本公司的实际控制人为罗韶宇。

本财务报表业经公司董事会于 2023 年 4 月 26 日批准报出。

#### 2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本公司子公司的相关信息详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

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

#### 2. 持续经营

适用 不适用

截止 2022 年 12 月 31 日，迪马股份合并资产负债表的现金及现金等价物余额为人民币 246,492.11 万元，一年内到期的银行借款和其他借款合计人民币 1,036,705.61 万元，其中包括已到期尚未完成展期的借款本金人民币 158,594.01 万元，上述情况表明存在可能导致对本公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

公司针对业务拟采取的改善措施如下：

### 1、提升房地产项目的销售及回款效率

解决流动性风险最根本的办法是持续增强公司自身“造血”能力。公司将通过持续提升产品力，紧跟市场行情的变化及时调整产品业态，不断拓宽销售渠道，通过线上平台增加自获客占比，精准定位目标客户群体等多项措施，以提升公司房地产项目的去化效率；同时，针对存量项目，逐一突破，量身推出营销措施，加速项目全面清盘；优化销售签约流程，提升按揭回款效率，保证销售资金快速回笼。

### 2、优化组织结构，提升运营质量

根据公司经营及业务发展情况，及时优化组织结构以匹配运营管理需求，提升管理效率，同时，持续推动降本增效方针，继续强化成本费用管控；合理规划项目开发节点，根据项目实际销售情况及时调整供货节奏，促使项目销售回款情况合理匹配项目建设支出需求；根据项目工程进度及时申请提取预售监管资金，满足项目工程款项支付等，以保障各项目的开发建设进度、实现“保交楼”任务。

### 3、强化资金计划管控，确保生产经营正常进行

强化资金管控措施，严格执行资金计划，继续加强对各投资主体投入资金的管理和配置，从回款和支付两个维度对公司的资金情况进行密切监控，整体规划和统筹各项目可用资金，确保生产经营活动正常进行。

### 4、加强与金融机构沟通，提升公司的融资能力

在融资业务方面，继续加强与金融机构的沟通，努力争取金融机构的理解、获得贷款展期支持；同时，根据存量项目的实际情况，积极向金融机构申请适量新增贷款，以进一步保障公司流动性的安全性。

综上所述，2023 年度，公司将继续以“保交楼”为工作重点，在确保项目开发建设进度平稳有序推进的同时，加强项目销售及回款管理，确保贷款偿付、税费及工程款等支付需求得以满足，并通过合理规划项目运营节点，以确保资金回笼效率与资金支付节奏相匹配、保障公司流动性的安全稳定。

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

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“五、（10）金融工具”、“五、（15）存货”、“五、（38）收入”

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 2. 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

## 3. 营业周期

适用 不适用

本公司营业周期为 12 个月。

## 4. 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

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

## 9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

### 1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

### 2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率（或：采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率。提示：若采用此种方法，应明示何种方法何种口径）折算。

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

## 10. 金融工具

√适用 □不适用

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

### 1、 金融工具的分类

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

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

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

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

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

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

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

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

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

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

按照上述条件，本公司指定的这类金融负债主要包括：（具体描述指定的情况）

## 2、金融工具的确认依据和计量方法

### （1）以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

### （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

### （3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

### 3、金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

#### 4、金融负债终止确认

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

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

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

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

#### 5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

#### 6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

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

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

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

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

各类金融资产信用损失的确定方法：

## 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

组合名称	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款—联营、合营企业往来款组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款—保证金组合	款项性质	
其他应收款—合作方经营往来款组合	款项性质	
其他应收款—其他款项组合	款项性质	

## 按组合计量预期信用损失的应收款项

组合名称	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收票据——应收银行承兑汇票	票据类型 款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收票据——应收商业承兑汇票		
应收账款——关联往来款组合	债务单位的信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，组合预期信用损失率为0
应收账款——专用车应收款组合	按照业务类别作为信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款——工程销售应收款组合	按照业务类别作为信用风险特征	参考历史信用损失经验、债务人到期还款能力及未来现金流等情况，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，按账龄分析法对该类组合的应收款项计提预期信用损失
应收账款——物业销售应收款组合	按照业务类别作为信用风险特征	参考历史信用损失经验、债务人到期还款能力及未来现金流等情况，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，按账龄分析法对该类组合的应收款项计提预期信用损失
应收账款——房屋销售应收款组合	按照业务类别作为信用风险特征	参考历史信用损失经验、债务人到期还款能力及未来现金流等情况，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，按账龄分析法对该类组合的应收款项计提预期信用损失

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

## 11. 应收票据

## 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 12. 应收账款

## 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 13. 应收款项融资

适用 不适用

## 14. 其他应收款

### 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 15. 存货

适用 不适用

### 1、 存货的分类和成本

存货分类为：为原材料、周转材料、库存商品、在产品、发出商品、工程施工、开发产品、开发成本（含拟开发土地）等，其中：非房地产存货包括原材料、周转材料、库存商品、在产品、发出商品等；房地产存货包括开发产品、开发成本（含拟开发土地）、工程施工等。存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

### 2、 发出存货的计价方法

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

### 3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量，在确定存货可变现净值过程中，管理层需要估计存货项目达到完工状态时将要发生的生产或建造成本和未来净售价（预期未来销售价格减未来销售费用以及相关销售税金等），该过程涉及重大的管理层判断和估计。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

### 4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制

### 5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物领用时一次转销。

### 6、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

## 7、 维修基金的核算方法

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

## 8、 质量保证金的核算方法

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

## 16. 合同资产

### (1). 合同资产的确认方法及标准

适用  不适用

#### 1、 合同资产的确认方法及标准

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

### (2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注五（10）、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

## 17. 持有待售资产

适用  不适用

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

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- （1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- （2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

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

## 18. 债权投资

### (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

#### 1、 固定资产的确认和初始计量

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

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

### (2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	20—30	5.00%	3.17%—4.75%

机器设备	年限平均法	5	5.00%	19.00%
运输工具	年限平均法	6	5.00%	15.83%
其他设备	年限平均法	5	5.00%	19.00%

### (3). 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

## 24. 在建工程

适用 不适用

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

## 25. 借款费用

适用 不适用

### 1、借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

### 2、借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

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

### 3、暂停资本化期间

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

### 4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

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

## 26. 生物资产

适用 不适用

## 27. 油气资产

适用 不适用

## 28. 使用权资产

适用 不适用

## 29. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量：  
外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

(2) 后续计量  
在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

### (3) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

### (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

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

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

### 30. 长期资产减值

适用  不适用

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

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

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

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

### 31. 长期待摊费用

适用  不适用

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

#### 1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

#### 2、 摊销年限

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

## 32. 合同负债

### (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

详见附注五、（42）租赁

## 35. 预计负债

适用  不适用

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

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

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

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

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

## 36. 股份支付

适用  不适用

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

### 1、以权益结算的股份支付及权益工具

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

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

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

## 2、以现金结算的股份支付及权益工具

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

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

## 37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用  不适用

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

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

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

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



## 38. 收入

### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

#### 1、收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

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

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

#### 收入确认的具体原则

##### 1、 房地产销售：

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

房地产开发产品销售收入确认和计量的具体原则如下：

本公司对于房地产销售通常采用银行按揭、一次性收款、分期收款方式进行销售，且通常情况下为房地产预售。对于普通商品房、商业、车库，属于标准化的产品，通常在取得了主管部门的竣工验收文件后，就不存在影响房屋交付的重大风险；对于标准化方案精装修的普通住宅项目，通常在取得了主管部门的竣工验收文件和与精装修施工单位签署的竣工验收报告后，就不存在影响

房屋交付的重大风险；对于个性化设计和装修的项目，通常在取得了主管部门的竣工验收文件和与精装修施工单位签署的竣工验收报告后，还应当完成合同约定的内容，在客户完成办理入伙手续后，才不存在影响房屋交付的重大风险。因此本公司，根据公司业务特点，对不同类型的房地产采用如下方式确认收入：

(1) 普通商品房、商业、车库

① 银行按揭：在同时满足如下条件情况下确认收入

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

② 一次性及分期收款：在同时满足如下条件情况下确认收入

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

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

(2) 个性化设计和装修的项目

① 银行按揭：在同时满足如下条件情况下确认收入

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

② 一次性及分期收款：在同时满足如下条件情况下确认收入

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

2、 专用车及配件销售收入确认和计量的具体原则

本公司专用车在已签订销售合同、产品已经发出并经客户签收确认后，确认收入的实现。

本公司配件在产品已经发出或送至客户时确认销售收入。

3、 提供劳务

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

4、 让渡资产使用权

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

## (2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

### 39. 合同成本

适用 不适用

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

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

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

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。（提示：对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，公司也可以选择先确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。企业应根据实际情况进行披露。）

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

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

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

### 40. 政府补助

适用 不适用

#### 1、 类型

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

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

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：企业取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，且政府补助金额超过所形成长期资产金额 20%及以上。

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

#### 2、 确认时点

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

### 3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

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

## 41. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

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

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

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

## 42. 租赁

### (1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

### (2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

### (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。但是，对本公司作为承租人的房屋租赁，本公司选择不分拆，并将各租赁部分及与其相关的非租赁部分合并为租赁。（提示：对于同时包含租赁和非租赁部分的合同，承租人可以按照租赁资产的类别选择不将租赁和非租赁部分进行分拆，企业需根据实际情况进行披露。）

#### 1、 本公司作为承租人

##### (1) 使用权资产

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

租赁负债的初始计量金额；

在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

本公司发生的初始直接费用；

本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“五、（30）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

##### (2) 租赁负债

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

固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

取决于指数或比率的可变租赁付款额；

根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

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

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

### （3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

### （4）租赁变更

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

该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

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

## 2、 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

### （1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，

公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

#### (2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“五、（10）金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

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

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

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“五、（10）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

### 3、 售后租回交易

公司按照本附注“五、（38）收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

#### (1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“五、（10）金融工具”。

#### (2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“五、（10）金融工具”。

### 43. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

#### 1、 终止经营

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

- （1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- （2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- （3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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

## 2、资产证券化业务

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

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

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

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

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

## 3、分部报告

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

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

## 4、主要会计估计及判断

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

## 44. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1). 重要会计政策变更

适用  不适用



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《企业会计准则解释第15号》	董事会	
执行《企业会计准则解释第16号》	董事会	

## 其他说明

## (1) 执行《企业会计准则解释第15号》

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”）。

## ① 关于试运行销售的会计处理

解释第15号规定了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理及其列报，规定不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自2022年1月1日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至2022年1月1日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整。执行该准则未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

## ②关于亏损合同的判断

解释第15号明确企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当同时包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自2022年1月1日起施行，企业应当对在2022年1月1日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。执行该准则未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

## (2) 执行《企业会计准则解释第16号》

财政部于2022年11月30日公布了《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号，以下简称“解释第16号”）。

## ① 关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理

解释第16号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。

该规定自公布之日起施行，相关应付股利发生在2022年1月1日至施行日之间的，按照该规定进行调整；发生在2022年1月1日之前且相关金融工具在2022年1月1日尚未终止确认的，应当进行追溯调整。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。

## ②关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

解释第16号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是结束后），应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。

该规定自公布之日起施行，2022年1月1日至施行日新增的有关交易，按照该规定进行调整；2022年1月1日之前发生的有关交易未按照该规定进行处理的，应当进行追溯调整，将累计影

响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关项目，不调整前期比较财务报表数据。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。

## (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

## (3). 2022 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

## 45. 其他

适用 不适用

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率 (%)
重庆市迪马实业股份有限公司	25
重庆迪马工业有限责任公司	15
重庆南方迪马专用车股份有限公司	15
重庆新东方物业管理有限公司	15
广西湘卫医院管理有限公司	15
四川新东方物业服务服务有限公司	15

西藏东和贸易有限公司	15
拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司	15
西藏聚兴投资有限公司	15
西藏东原天同企业管理有限公司	15
西藏东原天成企业管理有限公司	15
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。2022 年度，实际执行的企业所得税税率为 15%。

2、本公司之子公司重庆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。2022 年度，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原物业管理有限公司根据重庆市南岸区发展和改革委员会 2017 年 1 月 18 日《国家鼓励类产业确认书》[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。2022 年度，实际执行的企业所得税税率为 15%。

5、本公司之子公司四川新东原物业服务服务有限公司根据 2017 年 1 月 18 日《国家鼓励类产业确认书》

[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。2022 年度，实际执行的企业所得税税率为 15%。

6、

5、本公司之子公司西藏东和贸易有限公司、拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司、西藏东原天同企业管理有限公司、西藏东原天成企业管理有限公司、西藏聚兴投资有限公司根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58 号）、《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告【2012】第 12 号）及《财政部 税务总局 国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号）的相关规定，其主营业务收入“商品贸易”、“企业管理服务”等符合《西部地区鼓励类产业目录（2020 年本）》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令 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%。2022 年度，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。2022 年度，实际执行的企业所得税税率为 15%。

7、本公司之子公司重庆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。2022 年度，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。2022 年度，实际执行的企业所得税税率为 15%。

## 3. 其他

□适用 √不适用

## 七、合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	911,941.57	198,501.04
银行存款	2,464,009,121.26	4,496,370,024.79
其他货币资金	531,897,845.83	460,983,982.02
合计	2,996,818,908.66	4,957,552,507.85
其中：存放在境外的款项总额		
存放财务公司存款		

## 其他说明

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，因资金集中管理支取受限，以及放在境外且资金汇回

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票保证金	96,204,189.08	301,717,927.77
保函保证金	74,092,526.64	54,219,338.39
按揭贷款保证金	5,021,295.19	6,719,920.98
信用证保证金	20,000,000.00	-
其他	336,579,834.92	98,326,794.88
合计	531,897,845.83	460,983,982.02

## 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	196,954.12	186,068.28
其中：		
权益工具投资	196,954.12	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	196,954.12	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
商业承兑票据	21,840,586.03	136,959,266.88
减：商业承兑汇票坏账准备	-	-9,945,839.41
合计	21,840,586.03	139,961,343.21

#### (2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

#### (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据		-
商业承兑票据		21,479,710.10
合计		21,479,710.10

#### (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末转应收账款金额
商业承兑票据	311,634.24
合计	311,634.24

**(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

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	
银行承兑汇票	-	-	-	-	-
商业承兑汇票	9,945,839.41	-	9,945,839.41	-	-
合计	9,945,839.41	-	9,945,839.41	-	-

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

□适用 √不适用

其他说明:

无

**(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	981,339,841.56

1 年以内小计	981,339,841.56
1 至 2 年	134,740,277.45
2 至 3 年	83,115,799.04
3 年以上	94,316,510.71
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	1,293,512,428.76

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	90,116,850.88	6.97	57,174,615.56	63.44	32,942,235.32	51,809,466.62	4.93	49,007,473.62	94.59	2,801,993.00
其中：										
单项计提	90,116,850.88	6.97	57,174,615.56	63.44	32,942,235.32	51,809,466.62	4.93	49,007,473.62	94.59	2,801,993.00
按组合计提坏账准备	1,203,395,577.88	93.03	38,154,069.56	3.17	1,165,241,508.32	999,145,375.45	95.07	21,204,702.71	2.12	977,940,672.74
其中：										
按组合计提	1,203,395,577.88	93.03	38,154,069.56	3.17	1,165,241,508.32	999,145,375.45	95.07	21,204,702.71	2.12	977,940,672.74
合计	1,293,512,428.76	/	95,328,685.12	/	1,198,183,743.64	1,050,954,842.07	/	70,212,176.33	/	980,742,665.74

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由



重庆融创东励房地产开发有限公司	58,825,042.78	28,824,270.96	49.00	预计收回存在损失
新疆汇乾安防科技有限公司	19,466,714.00	16,664,721.00	85.61	预计无法收回
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
西昌市海诚旅游开发有限公司	579,391.70	579,391.70	100.00	预计无法收回
濮阳市神州汽车销售服务有限公司	468,000.00	468,000.00	100.00	预计无法收回
濮阳市金鑫汽车销售服务有限公司	367,000.00	367,000.00	100.00	预计无法收回
重庆融创华城房地产开发有限公司	278,941.00	139,470.50	50.00	预计收回存在损失
其他	6,676,894.92	6,676,894.92	100.00	预计无法收回
合计	90,116,850.88	57,174,615.56	63.44	

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：关联往来款项

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	455,242,590.68	1,014,058.56	0.22
1 至 2 年	13,669,228.48	826,566.02	6.05
2 至 3 年	27,885,496.51	266,066.28	0.95
3 年以上	29,228,264.07	-	-
合计	526,025,579.74	2,106,690.86	

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	4,595,837.99	22,979.21	0.50
1 至 2 年	1,001,458.66	30,043.76	3.00

2至3年	776,819.03	77,681.91	10.00
3年以上	587,106.46	117,421.29	20.00
合计	6,961,222.14	248,126.17	

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	248,566,362.88	6,564,037.44	2.64
1至2年	41,602,557.47	5,952,465.17	14.31
2至3年	8,303,361.76	4,138,193.78	49.84
3年以上	8,778,791.05	5,416,514.08	61.70
合计	307,251,073.16	22,071,210.47	

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	150,645,654.70	893,137.02	0.59
1至2年	77,582,911.86	2,146,952.42	2.77
2至3年	21,072,959.19	2,220,949.71	10.54
3年以上	20,344,556.92	4,400,992.15	21.63
合计	269,646,082.67	9,662,031.30	

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	61,628,128.21	309,716.38	0.50
1至2年	-	-	-
2至3年	23,630,308.15	2,363,030.82	10.00

3 年以上	6,933,321.21	1,386,664.24	20.00
合计	92,191,757.57	4,059,411.44	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

组合计提项目：康养业务应收款组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	1,319,862.60	6,599.32	0.50
1 至 2 年	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-
3 年以上	-	-	-
合计	1,319,862.60	6,599.32	

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	49,007,473.62	32,373,906.52	24,206,764.58	-	-	57,174,615.56
按组合计提坏账准备	21,204,702.71	18,740,017.26	1,708,484.05	286,076.08	203,909.72	38,154,069.56
合计	70,212,176.33	51,113,923.78	25,915,248.63	286,076.08	203,909.72	95,328,685.12

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	收回方式

重庆励东融合房地产开发有限公司	19,607,624.79	不适用
重庆东博智合房地产开发有限公司	4,515,854.80	不适用
合计	24,123,479.59	/

其他说明：

无

#### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	286,076.08

其中重要的应收账款核销情况

适用  不适用

应收账款核销说明：

适用  不适用

#### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

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	176,753,885.59	13.66	
重庆融创东励房地产开发有限公司	61,986,357.12	4.79	28,984,481.13
河南荣田房地产开发有限公司	61,452,033.28	4.75	499,565.04
四川格瑞建筑工程有限公司	46,674,508.72	3.61	1,373,372.54
南京骏原房地产开发有限公司	45,555,516.45	3.52	63,608.69
合计	392,422,301.16	30.34	30,921,027.40

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
应收账款	-	-
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	147,772,218.31	14.71	938,005,710.24	57.78
1至2年	779,625,954.83	77.61	83,877,547.88	5.17
2至3年	76,055,939.95	7.57	1,058,941.50	0.06
3年以上	1,062,335.99	0.11	600,485,180.80	36.99
合计	1,004,516,449.08	100.00	1,623,427,380.42	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 761,458,950.00 元，其中 570,818,950.00 元为预付昆明市五华区自然资源局购买土地支付的款项，其中 190,640,000.00 元为预付遵义市自然资源局购买土地支付的款项。

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用  不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
昆明市财政局	570,818,950.00	56.83
遵义市自然资源局	200,640,000.00	19.97
遵义市新蒲新区管理委员会财政局	72,940,000.00	7.26
重庆江铃汽车销售服务有限公司	29,608,599.00	2.95
新泽东科贸(北京)有限公司	9,986,207.09	0.99
合计	883,993,756.09	88.00

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	7,023,794.64	2,579,905.00
其他应收款	10,118,066,079.76	10,482,175,386.85
合计	10,125,089,874.40	10,484,755,291.85

其他说明：

适用  不适用

应收利息

### (1). 应收利息分类

适用  不适用

**(2). 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**应收股利****(1). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
重庆旭原天澄物业管理有限公司	7,023,794.64	2,579,905.00
合计	7,023,794.64	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	1,886,154,969.81
1年以内小计	1,886,154,969.81
1至2年	2,810,364,914.52
2至3年	3,987,283,120.06
3年以上	1,986,646,867.54

3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	10,670,449,871.93

## (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金等	176,752,123.07	403,786,193.12
关联单位往来	1,984,674,219.09	1,979,363,807.81
个人往来	36,699,404.65	38,945,191.07
其他往来	674,866,071.13	482,606,151.13
少数股东往来	7,797,458,053.99	7,887,871,703.24
合计	10,670,449,871.93	10,792,573,046.37

## (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)	
2022年1月1日余额	1,911,885.40	14,409,530.09	294,076,244.03	310,397,659.52
2022年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-322,676.13	322,676.13	-	-
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	3,271,684.78	38,516,319.39	212,537,913.28	254,325,917.45
本期转回	1,589,209.27	10,750,575.53	-	12,339,784.80
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日	3,271,684.78	42,497,950.08	506,614,157.31	552,383,792.17



余额				
----	--	--	--	--

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	10,178,198,152.53	143,015,675.98	471,359,217.86	10,792,573,046.37
上年年末余额在本期				-
--转入第二阶段	-206,046,445.30	206,046,445.30		-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期新增	1,699,146,003.95	-	986,679,370.31	2,685,825,374.26
本期终止确认	2,618,904,467.80	41,089,030.13	147,955,050.77	2,807,948,548.70
其他变动	-	-	-	-
期末余额	9,052,393,243.38	307,973,091.15	1,310,083,537.40	10,670,449,871.93

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	294,076,244.03	212,537,913.28	-			506,614,157.31
按组合计提坏账准备	16,321,415.49	41,788,004.17	12,339,784.80			45,769,634.86
合计	310,397,659.52	254,325,917.45	12,339,784.80	-		552,383,792.17

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

## (5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

## (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳安创投资管理 有限公司	少数股东 往来	1,530,307,520.00	3年以内	14.34	-
深圳市创 仑企业管 理有限公 司	少数股东 往来	928,340,000.00	3年以内	8.70	-
杭州德虹 企业管 理有限公 司	少数股东 往来	827,911,920.00	3年以内	7.76	-
四川凯越 投资集团 有限公司	少数股东 往来	613,474,118.69	3年以内	5.75	-
武汉国华 礼品发展 有限公司	少数股东 往来	600,467,375.00	3年以上	5.63	76,512,785.78
合计	/	4,500,500,933.69	/	42.18	76,512,785.78

## (7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
武汉国华礼品发展有限公司	600,467,375.00	76,512,785.78	12.74	预计存在损失
上海东碧房地产开发有限公司	244,517,421.83	239,876,161.11	98.10	预计存在损失
南京骏原房地产开发有限公司	183,998,730.07	39,238,968.03	21.33	预计存在损失
句容宝碧房地产开发有限公司	36,286,480.00	34,073,128.05	93.90	预计存在损失
太仓永庆置业有限公司	39,893,700.00	30,817,656.49	77.25	预计存在损失
重庆盛资房地产开发有限公司	141,841,714.53	33,544,317.75	23.65	预计存在损失
深圳中溢申发(集团)有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计无法收回
汪雪凤	6,009,500.00	6,009,500.00	100.00	预计无法收回
重庆上韬行房地产营销策划有限公司	5,938,347.24	5,938,347.24	100.00	预计无法收回
云南文投建设投资有限公司	10,000,000.00	5,500,000.00	55.00	预计存在损失
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
成都益丰天成置业有限公司	11,381,712.53	5,354,736.66	47.05	预计存在损失
赵彤	3,940,500.00	3,940,500.00	100.00	预计无法收回
重庆励东融合房地产开发有限公司	3,801,251.03	3,801,251.03	100.00	预计无法收回
重庆奥格汽车销售有限公司	2,790,740.84	2,790,740.84	100.00	预计无法收回
其他	3,858,064.33	3,858,064.33	100.00	预计无法收回
合计	1,310,083,537.40	506,614,157.31		

## 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	56,770,055.12	7,334,468.34	49,435,586.78	61,768,473.34	6,467,935.10	55,300,538.24
在产品	56,534,616.47	125,489.76	56,409,126.71	35,931,087.03	223,470.54	35,707,616.49
库存商品	42,726,717.41	4,904,015.36	37,822,702.05	20,581,290.57	5,015,907.57	15,565,383.00
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
低值易耗品	112,670.59	-	112,670.59	270,412.10	-	270,412.10
开发产品	8,586,772,466.75	1,849,916,324.59	6,736,856,142.16	7,124,883,315.99	1,171,270,407.20	5,953,612,908.79
开发成本	37,424,257,719.18	2,818,108,909.09	34,606,148,810.09	45,238,879,291.38	894,945,230.81	44,343,934,060.57
拟开发土地	186,992,491.38		186,992,491.38	185,328,358.83	-	185,328,358.83
工程成本	138,233,807.69	-	138,233,807.69	624,522,060.51	-	624,522,060.51
发出商品	1,179,530.36	-	1,179,530.36	47,449,247.09	-	47,449,247.09
合计	46,493,580,074.95	4,680,389,207.14	41,813,190,867.81	53,339,613,536.84	2,077,922,951.22	51,261,690,585.62

## (1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
印未来雅苑	2021年7月	2024年1月	42.59	3,433,046,172.74	2,908,662,129.37
钱塘印未来	2021年5月	2023年10月	30.65	2,382,980,999.36	2,045,703,845.85
昆明启城	2019年11月	2023年12月	56.03	1,962,061,061.01	2,495,284,805.27
印未来	2020年8月	2023年6月	43.88	1,960,803,813.59	1,890,547,133.90
宜宾观天下	2021年5月	2023年5月	37.20	1,833,021,261.14	1,546,758,109.22
广州印江澜	2020年4月	2023年4月	21.71	1,830,030,633.24	1,684,983,794.78
襄阳千江印月	2021年5月	2023年6月	55.35	2,405,533,644.10	1,917,139,587.76
锦绣樾江府	2020年1月	2023年6月	36.59	1,503,876,736.72	-
昆明印江山	2021年9月	2023年6月	44.94	1,438,578,280.10	1,044,454,538.71
重庆月印万川	2020年8月	2023年4月	13.15	1,167,411,553.61	1,041,514,420.63
石家庄启城	2020年10月	2024年9月	26.38	1,051,631,702.60	1,781,664,539.39
东原香山	2007年11月	2023年6月	25.17	940,361,609.30	847,672,964.01
郑州满庭芳	2020年11月	2023年5月	13.07	1,078,847,394.01	874,810,519.95
绵阳印江山二	2021年3月	2023年6月	13.87	866,990,015.10	697,903,615.50
遵义九章赋	2020年12月	2023年3月	25.85	842,214,642.29	670,211,061.56
徐州满庭芳	2021年6月	2023年6月	16.07	842,577,758.02	494,573,973.74
贵阳朗阅	2018年9月	2023年7月	26.31	719,502,502.54	895,729,061.71
绵阳印江山一	2020年3月	2023年6月	22.40	713,039,432.92	1,055,475,749.19
重庆江湾印月	2020年8月	2023年6月	8.15	694,622,961.78	591,708,884.68
玖城阅	2019年9月	2023年6月	21.74	692,913,931.25	1,276,119,805.72
迪马数智天地	2020年11月	2024年12月	21.48	689,886,609.23	906,073,329.05
江门印江山	2020年12月	2023年3月	9.07	665,155,852.04	546,810,259.83
长沙启城	2020年3月	2024年9月	23.20	652,589,205.30	912,889,787.15
肇庆印江山	2020年10月	2023年3月	9.94	628,520,127.15	651,808,416.01
武汉启城	2016年10月	2023年12月	98.35	849,565,823.27	767,540,992.25
武汉朗阅	2019年5月	2023年12月	23.61	574,313,569.59	646,075,837.04
印悦湾	2020年9月	2023年1月	6.19	517,477,262.32	409,753,650.92
印未央	2020年11月	2023年6月	12.53	487,202,960.57	1,052,326,762.64
重庆印江滨	2021年5月	2023年5月	5.12	424,043,280.15	385,420,856.58

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
湖山樾	2014年4月	2023年12月	45.32	407,227,078.25	356,129,788.55
绵阳鸿山启城	2021年12月	2023年12月	6.34	401,517,254.14	186,937,721.99
成都江山印月	2021年11月	2023年9月	5.99	386,831,873.84	311,852,762.67
麓印长江	2021年5月	2023年1月	4.01	351,058,286.01	263,288,176.90
印澜湾	2021年8月	2023年3月	4.86	311,489,925.73	265,242,055.15
重庆江山印月	2020年7月	2023年6月	7.27	301,637,433.34	255,123,235.23
渭南映阅	2021年3月	2023年12月	6.53	288,413,329.55	245,520,938.40
绵阳启城	2020年11月	2024年12月	27.27	271,307,629.18	729,073,348.77
印宸府	2021年4月	2023年12月	3.51	256,801,113.01	201,944,109.71
东原湖山阅	2019年6月	2023年5月	11.39	238,733,869.19	770,664,467.46
千山原	2020年4月	2023年6月	3.39	117,139,949.34	169,176,045.26
栖湘花园	2019年5月	2023年4月	31.17	87,595,448.31	2,048,195,743.90
咸阳文体项目	未开工	未开工	25.99	77,653,817.64	76,170,218.97
佛山印阅府	2020年11月	已竣工	4.28	-	381,574,627.78
杭州九章赋	2019年4月	已竣工	58.31	-	5,314,519,524.16
苏州月印万川	2020年9月	已竣工	9.94	-	830,366,905.33
香门第世家	2020年7月	已竣工	5.37	-	483,046,895.99
其他项目				78,049,916.61	310,434,292.75
合计				37,424,257,719.18	45,238,879,291.38

## (2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
昆明启城	2021年12月	219,404,274.37	776,289,429.99	329,851,879.10	665,841,825.26
武汉启城	2021年9月	677,950,471.39	-	106,305,245.97	571,645,225.42
栖湘花园	2021年12月	173,691,946.80	1,868,492,672.26	1,635,401,777.86	406,782,841.20
江山樾	2020年3月	410,445,188.70	-	38,526,271.11	371,918,917.59
锦绣樾江府	2022年3月	-	1,705,469,475.91	1,336,777,486.23	368,691,989.68
南京印长江	2020年12月	383,990,056.62	-	18,607,463.80	365,382,592.82
迪马数智天地	2022年6月	-	358,958,975.04	924,751.77	358,034,223.27
金马湖壹号	2021年12月	477,381,383.16	-	125,474,257.16	351,907,126.00
嘉阅湾	2020年12月	353,696,508.04	-	13,213,098.75	340,483,409.29
东原湖山阅	2021年6月	4,625,859.67	462,764,816.16	131,131,384.55	336,259,291.28
武汉朗阅	2021年6月	499,537,844.35	-	228,449,715.80	271,088,128.55
苏州月印万川	2022年9月	-	972,838,241.39	706,762,787.33	266,075,454.06
衢州满庭芳	2022年6月	-	409,263,103.92	163,669,920.50	245,593,183.42
绵阳启城	2021年12月	104,120,907.46	445,192,608.78	310,795,207.11	238,518,309.13
东原乐见城	2021年3月	248,221,511.99	-	13,995,504.03	234,226,007.96
长沙启城	2021年12月	154,632,178.80	445,595,800.74	395,764,740.70	204,463,238.84
香郡	2014年9月	205,732,591.59	-	6,306,854.50	199,425,737.09
武汉阅境	2021年9月	295,866,105.75	-	100,561,787.57	195,304,318.18
印未来	2021年12月	730,858,812.42	25,195,901.00	589,355,402.80	166,699,310.62
杭州九章赋	2022年7月	-	5,561,547,367.29	5,397,756,645.45	163,790,721.84
湖山樾	2018年2月	161,461,287.54	25,482.79	-	161,486,770.33
东原1891	2016年6月	144,903,665.19	26,490.63	-	144,930,155.82
石家庄启城	2022年10月	-	1,007,867,627.75	870,351,713.15	137,515,914.60
东原桐麓	2016年5月	129,484,730.59	4,003,531.86	1,849,068.80	131,639,193.65
东原逸墅	2017年5月	142,014,296.41	-	19,130,038.98	122,884,257.43
绵阳印江山	2021年6月	92,900,537.16	660,717,655.61	639,880,190.61	113,738,002.16
佛山印阅府	2022年6月	-	421,228,044.74	308,198,960.04	113,029,084.70
成都晴天见	2019年5月	138,171,526.32	-	28,710,413.80	109,461,112.52

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
玖城阅	2021年12月	26,228,558.56	696,868,393.74	614,698,662.13	108,398,290.17
香门第世家	2022年6月	-	512,545,336.07	404,156,881.28	108,388,454.79
翡翠明珠、 祥瑞新城、 九城时光	2013年4月	105,698,586.93	-	2,847,223.43	102,851,363.50
盱眙朗阅	2021年11月	107,982,803.08	-	11,695,909.02	96,286,894.06
东原 D7	2015年7月	86,557,025.01	-	3,459,819.58	83,097,205.43
上海璞阅	2021年9月	235,954,203.86	-	159,188,916.83	76,765,287.03
昆明璞阅	2020年12月	57,830,442.50	3,243,975.12	-	61,074,417.62
苏州阅境	2020年12月	80,621,174.14	-	22,827,690.66	57,793,483.48
贵阳朗阅	2021年4月	87,318,167.76	243,654,041.79	283,891,059.32	47,081,150.23
观天下	2018年6月	50,312,856.92	993,412.80	4,691,553.02	46,614,716.70
武汉时光道	2016年6月	46,098,880.67	-	5,967,251.29	40,131,629.38
香门第名家	2020年12月	42,954,394.63	-	9,805,878.79	33,148,515.84
重庆江山印 月	2021年11月	29,843,144.21	18,958,211.09	18,057,001.00	30,744,354.30
东原锦悦	2011年6月	29,895,843.17	23,079.91	-	29,918,923.08
武汉晴天见	2016年12月	29,174,675.15	472,315.91	-	29,646,991.06
印未央	2022年8月	-	599,638,785.16	571,262,053.49	28,376,731.67
肇庆印江山	2022年9月	-	155,681,173.08	128,872,189.19	26,808,983.89
成都印长江 一	2019年10月	31,611,978.31	-	6,041,363.24	25,570,615.07
千山原	2022年6月	-	98,682,024.94	73,120,800.98	25,561,223.96
开元观邸- 香屿、长洲、 长岛	2016年11月	31,043,505.51	-	7,146,924.61	23,896,580.90
天悦人和	2012年6月	22,729,239.44	-	108,839.15	22,620,400.29
其他项目		273,936,151.82	32,296,598.53	181,052,838.76	125,179,911.59
合计		7,124,883,315.99	17,488,534,574.00	16,026,645,423.24	8,586,772,466.75

## (3) 拟开发土地

项目	土地面积	拟开发计容 建筑面积	预计开工时 间	期末余额	上年年末余额
四会 72 亩项目	48,159.00	144,477.00	未定	186,992,491.38	185,328,358.83
合计	/	/	/	186,992,491.38	185,328,358.83

## (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	6,467,935.10	1,180,873.16	-	314,339.92	-	7,334,468.34
在产品	223,470.54	81,022.96	-	179,003.74	-	125,489.76
库存商品	5,015,907.57	69,033.56	-	180,925.77	-	4,904,015.36

周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发产品	1,171,270,407.20	915,856,249.16	-	237,210,331.77	-	1,849,916,324.59
开发成本	894,945,230.81	1,923,163,678.28	-	-	-	2,818,108,909.09
合计	2,077,922,951.22	2,840,350,857.12	-	237,884,601.20	-	4,680,389,207.14

### (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 1,361,635,931.80 元，期末余额中含有借款费用资本化的金额为 3,428,125,422.48 元，公司综合融资成本为 8.71%。

本公司存货中上期借款费用资本化金额为 1,764,977,808.98 元，上年年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%。

### (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	270,847,369.01	1,656,294.89	269,191,074.12	269,874,929.89	1,932,925.01	267,942,004.88
1-2年	37,590,529.67	1,013,277.10	36,577,252.57	26,517,099.67	1,030,655.79	25,486,443.88
2-3年	4,431,576.40	453,681.71	3,977,894.69	2,865,927.77	404,922.04	2,461,005.73
3年以上	2,102,090.00	480,048.86	1,622,041.14	1,811,366.25	624,527.29	1,186,838.96
合计	314,971,565.08	3,603,302.56	311,368,262.52	301,069,323.58	3,993,030.13	297,076,293.45

### (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	155,480.76	545,208.33		
合计	155,480.76	545,208.33		/

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	-
按组合计提减值准备	314,971,565.08	100.00	3,603,302.56	1.14	311,368,262.52	301,038,550.22	99.99	3,962,256.77	1.32	297,076,293.45
合计	314,971,565.08	100.00	3,603,302.56		311,368,262.52	301,069,323.58	100.00	3,993,030.13		297,076,293.45

按组合计提减值准备：

组合计提项目 1：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	270,847,369.01	1,656,294.89	0.61
1-2 年	37,590,529.67	1,013,277.10	2.70
2-3 年	4,431,576.40	453,681.71	10.24
3 年以上	2,102,090.00	480,048.86	22.84
合计	314,971,565.08	3,603,302.56	

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	6,429,397.09	341,511,122.65
一年内到期的其他债权投资		



合计	6,429,397.09	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	8.00%	8.00%	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	328,674,745.92	361,562,943.28
应收退货成本		
增值税相关借方余额	865,523,282.53	1,335,738,161.53
预缴所得税	43,194,439.72	44,450,959.40
预缴税金及附加（不含土地增值税）	80,349,411.49	109,267,253.15
预缴土地增值税	645,613,681.00	660,635,099.79
其他	9,715,133.70	20,320,929.40
合计	1,973,070,694.36	2,531,975,346.55

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	361,562,943.28	219,034,250.05	251,922,447.41	-	-	328,674,745.92	在相关收入确认时进行摊销
合计	361,562,943.28	219,034,250.05	251,922,447.41	-	-	328,674,745.92	

### 14、债权投资

#### (1). 债权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
信托保障金	21,582,000.00	-	21,582,000.00	29,817,000.00	-	29,817,000.00
合计	21,582,000.00	-	21,582,000.00	29,817,000.00	-	29,817,000.00

**(2). 期末重要的债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

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

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
重庆盛部企业管理有限公司	66,948,362.61	-	-	-3,204,943.94	-	-	-	-	-	-	63,743,418.67	
横琴安恒投资合伙企业（有限合伙）	5,038,899.42	-	-	76,100.58	-	-	115,000.00	-	-5,000,000.00	-	-	

杭州临盛置业有限公司	10,443,377.37	-	-	545,113.71	-	-	-	-	-	10,988,491.08	-
郑州励川房地产开发有限公司	2,107,625.20	-	-	2,107,625.20	-	-	-	-	-	-	-
崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	32,355,649.73	-	-	5,905,071.92	-	-	-	-	-	38,260,721.65	-
重庆睿丰致元实业有限公司	333,052,386.38	-	-	10,840,748.38	-	-	-	-	-	322,211,638.00	-
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	74,683,878.93	-	-	2,329,417.93	-	-	-	-	-	72,354,461.00	-
杭州宸盛置业有限公司	5,804,536.79	-	-	4,068,660.98	-	-	6,573,197.77	-	-3,300,000.00	-	-
苏州致方房地产开发有限公司	18,082,532.84	-	-	159,074.02	-	-	-	-	-	18,241,606.86	-
苏州睿致房地产开发有限公司	34,214,963.21	-	-	-608,219.14	-	-	-	-	-	33,606,744.07	-
重庆迪星天科技有限公司	5,396,951.28	-	-	15,884.77	-	-	-	-	-	5,412,836.05	-
重庆伍拾陆文化旅游发展有限公司	-	-	-	3,926,474.91	-	-	-	-	-	3,926,474.91	-
浙江东臻物业管理有限公司	274,552.05	85,662.59	-	-214.64	-	-	-	-	-360,000.00	-	-
重庆盛资房地产开发有限公司	45,794,360.16	-	-	45,794,360.16	-	-	-	-	-	-	-
上海励治房地产开发有限公司	40,783,379.06	-	-	17,370,329.49	-	-	-	-	-	23,413,049.57	-
杭州南光置业有限公司	771,844,764.62	-	-	67,527,101.69	-	-	-	-	-	704,317,662.93	-

山东东原智慧城市服务有限公司	-	510,000.00	-	-143,423.28	-	-	-	-	-	366,576.72	
杭州东原益丰科技有限公司	214,815,203.75	-	-	3,715,331.99	-	-	-	-	-	211,099,871.76	
杭州滨禹企业管理有限公司	230,818,896.24	-	-	176,639.12	-	-	-	-	230,995,535.36	-	
重庆东垠源房地产开发有限公司	127,407,184.34	-	-	-27,855.73	-	-	-	-	-	127,379,328.61	
苏州禾超企业管理咨询有限公司	-	-	-	33,330,074.94	-	-	-	-	-	33,330,074.94	
绵阳市瑞升物业服务有限责任公司	11,999,194.58	-	-	38,568.81	-	-	3,009,476.27	-	-9,028,287.12	-	
上海莘齐实业有限公司	13,059,950.92	-	-	-8,628.21	-	-	-	-	-	13,051,322.71	
满赞家居科技(武汉)有限公司	-	800,000.00	-	-75,766.98	-	-	-	-	-	724,233.02	
成都九联东原城市管理服务有限公司	1,681,449.77	2,040,000.00	-	1,091,379.27	-	-	-	-	-	4,812,829.04	
成都龙兴东原物业服务有限公司	-	1,530,000.00	-	-588,968.97	-	-	-	-	-	941,031.03	
小计	2,046,608,099.25	4,965,662.59	-	105,009,892.70	-	-	9,697,674.04	-	259,672,313.56	1,677,193,881.54	
二、联营企业											
宁波保利科技防务股权投资中心(有限合伙)	163,807,108.78	-	-	17,797,614.03	-	-	29,059,829.26	-	-	116,949,665.49	
镇江厚益校友基金二期(有限合伙)	3,497.65	-	-	-3,497.65	-	-	-	-	-	-	

重庆绿地东原房地产开发有限公司	51,454,744.73	-	-	-254,673.54	-	-	-	-	-	51,200,071.19
绵阳泛太亚房地产开发有限公司	54,716,948.40	-	-	82,718,673.64	-	-	-	-	-	137,435,622.04
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	67,469,502.51	-	-	986,344.17	-	-	-	-	-	68,455,846.68
南京骏原房地产开发有限公司	71,419,079.42	-	-	-	-	-	-	-	-	-
成都津同置业有限公司	98,700,120.91	-	-	-	-	-	-	-	-	97,087,963.21
成都望浦励成房地产开发有限公司	-	-	-	34,705,309.24	-	-	-	-	-	34,705,309.24
苏州东利房地产开发有限公司	7,553,377.09	-	-	-	-	-	-	-	-	977,542.25
成都德信东毅置业有限公司	63,907,827.99	-	-	-	-	-	-	-	-	59,579,747.57
上海行栋实业有限公司	18,600,521.12	-	-	-	-	-	-	-	-	17,235,560.91
重庆业翰实业有限公司	26,466,002.22	-	-	-	-	-	-	-	-	25,442,103.83
和县孔雀城房地产开发有限公司	47,376,155.08	-	-	-	-	-	-	-	-	44,368,611.38
重庆旭原天澄物业管理有限公司	10,163,252.11	-	-	6,153,350.26	-	-	5,443,889.64	-	-	10,872,712.73
成都市美崇房地产开发有限公司	11,997,890.07	3,957.01	-	-	-	-	-	-	-	10,354,998.07
四川双马绵阳新材料有限公司	127,174,948.87	-	-	-	-	-	-	-	-	100,452,456.27

成都益丰天 澈置业有限公司	706,614.17	-	-	33,845,625. 16	-	-	-	-	-	34,552,239.3 3
西安圣林柏 睿置业有限公司	-	-	-	177,828,631 .34	-	-	-	-	-	177,828,631. 34
三峡人寿保 险股份有限 公司	87,577,362 .67	-	-	- 16,536,842. 86	- 18, 452 ,34 3.1 3	-	-	-	-	52,588,176.6 8
杭州宸睿置 业有限公司	52,834,186 .65	-	-	- 3,153,061.6 4	-	-	32,500,000 .00	-	-	17,181,125.0 1
许昌金耀房 地产有限公 司	24,923,856 .32	-	-	5,745,569.0 2	-	-	-	-	-	30,669,425.3 4
南京瑞熙房 地产开发有 限公司	365,123,69 8.04	-	-	-265,835.62	-	-	-	-	364,857,862.4 2	-
杭州睿成房 地产开发有 限公司	45,303,005 .65	-	-	- 1,723,349.4 9	-	-	-	-	-	43,579,656.1 6
苏州睿升房 地产开发有 限公司	-	-	-	1,493,650.3 5	-	-	-	-	-	1,493,650.35
武汉业锦房 地产开发有 限公司	80,049,589 .13	-	-	- 8,967,338.5 9	-	-	-	-	-	71,082,250.5 4
重庆东钰金 房地产开发 有限公司	92,083,574 .81	-	-	- 2,604,506.1 3	-	-	-	-	-	89,479,068.6 8
武汉业硕房 地产开发有 限公司	91,892,463 .98	-	-	- 6,790,374.8 7	-	-	-	-	-	85,102,089.1 1
南京东之合 房地产开发 有限公司	307,573,90 3.97	-	-	- 3,569,170.8 6	-	-	-	-	-	304,004,733. 11
成都市锦创 玺悦商贸有 限公司	392,000,00 7.64	-	-	-49,388.74	-	-	-	-	-	391,950,618. 90

杭州紫沐企业管理有限公司	979,999,461.24	-	-	538.76	-	-	-	-	980,000,000.00	-	
上海盛合原实业有限公司	293,999,465.91	-	-	534.09	-	-	-	-	294,000,000.00	-	
武汉东原天成投资有限公司	87,933,567.79	1,281,141.25	-	23,699,582.26	-	-	-	-		112,914,291.30	
昆明高新东原智慧城市服务有限公司	-	2,400,000.00	-	380,615.07	-	-	-	-		2,780,615.07	
小计	3,722,811,734.92	3,685,098.26	-	188,141,873.05	-	-	67,003,718.90	-	1,638,857,862.42	2,190,324,781.78	
合计	5,769,419,834.17	8,650,760.85	-	83,131,980.35	-	-	76,701,392.94	-	1,898,530,175.98	3,867,518,663.32	

其他说明

无

## 18、其他权益工具投资

### (1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

### (2). 非交易性权益工具投资的情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 19、其他非流动金融资产

适用 不适用

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	3,679,051,309.69		964,229,181.88	4,643,280,491.57
二、本期变动	-80,621,973.24		293,272.47	-80,328,700.77
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入	-		8,800,442.79	8,800,442.79
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	-80,621,973.24		-8,507,170.32	-89,129,143.56
三、期末余额	3,598,429,336.45		964,522,454.35	4,562,951,790.80

### (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	964,522,454.35	尚未竣工
	964,522,454.35	

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[2023]第01-150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[2023]第01-147号）、《重庆市迪马实业股份有限公司拟以财务报告为目的所涉及的成都皓博房地产开发有限责任投资性房地产公允价值评估报告》（北方亚事评报字[2023]第01-146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[2023]第01-149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[2023]第01-148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	321,148,430.81	340,109,108.36
固定资产清理	-	-
合计	321,148,430.81	340,109,108.36

其他说明：

□适用 √不适用

## 固定资产

## (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	331,811,628.39	32,301,771.45	21,410,874.77	71,820,227.24	33,198,735.16	490,543,237.01
2. 本期增加 金额	230,599.06	4,396,022.73	6,127,762.32	17,317,078.94	2,456,019.48	30,527,482.53
(1) 购置	-	1,198,881.38	1,251,043.32	15,743,347.94	2,201,461.01	20,394,733.65
(2) 在建 工程转入	230,599.06	3,197,141.35	-	5,750.58	-	3,433,490.99
(3) 企业 合并增加	-	-	4,876,719.00	1,567,980.42	254,558.47	6,699,257.89
	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 本期减少 金额	-	4,255,836.21	2,161,949.22	3,764,624.63	10,415,375.19	20,597,785.25
(1) 处置 或报废	-	4,255,836.21	2,161,949.22	3,764,624.63	10,415,375.19	20,597,785.25
	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 期末余额	332,042,227.45	32,441,957.97	25,376,687.87	85,372,681.55	25,239,379.45	500,472,934.29
二、累计折旧						
1. 期初余额	59,275,682.73	18,937,251.05	12,746,574.24	44,095,675.27	15,378,945.36	150,434,128.65
2. 本期增加 金额	11,745,856.98	2,540,284.16	3,083,483.12	15,149,452.50	2,972,859.18	35,491,935.94
(1) 计提	11,745,856.98	2,540,284.16	2,125,236.72	13,763,456.90	2,785,544.55	32,960,379.31

(2) 企业合并增加	-	-	958,246.40	1,385,995.60	187,314.63	2,531,556.63
3. 本期减少金额	0.00	804,362.92	1,662,112.62	1,875,158.90	2,259,926.67	6,601,561.11
(1) 处置或报废	-	804,362.92	1,662,112.62	1,875,158.90	2,259,926.67	6,601,561.11
4. 期末余额	71,021,539.71	20,673,172.29	14,167,944.74	57,369,968.87	16,091,877.87	179,324,503.48
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	261,020,687.74	11,768,785.68	11,208,743.13	28,002,712.68	9,147,501.58	321,148,430.81
2. 期初账面价值	272,535,945.66	13,364,520.40	8,664,300.53	27,724,551.97	17,819,789.80	340,109,108.36

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
机器设备	141,525.35
电子设备	1,205.47

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 固定资产清理

□适用 √不适用

## 22、在建工程

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	115,677,324.44	300,371,635.45
工程物资	-	-
合计	115,677,324.44	300,371,635.45

其他说明：

□适用 √不适用

## 在建工程

## (1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
上海长青社	278,223,804.75	162,546,480.31	115,677,324.44	296,685,457.73	-	296,685,457.73
零星项目	-	-	-	3,686,177.72	-	3,686,177.72
合计	278,223,804.75	162,546,480.31	115,677,324.44	300,371,635.45	-	300,371,635.45

## (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	290,520,005.07	296,685,457.73			18,461,652.98	278,223,804.75	95.77	95.77	37,440,428.44	-8,998,356.16	/	自有资金及借款
合计	290,520,005.07	296,685,457.73			18,461,652.98	278,223,804.75			37,440,428.44	-8,998,356.16		

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期计提金额	计提原因
上海长青社	162,546,480.31	资产的可收回金额低于其账面价值
合计	162,546,480.31	/

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
一、账面原值			
1. 期初余额	105,644,695.91	80,039.91	105,724,735.82
2. 本期增加金额	35,881,317.72	443,848.95	36,325,166.67
(1) 新增租赁	35,292,832.35	443,848.95	35,736,681.30
(2) 企业合并增加	588,485.37		588,485.37
3. 本期减少金额	15,367,530.52		15,367,530.52
(1) 处置	15,367,530.52		15,367,530.52
4. 期末余额	126,158,483.11	523,888.86	126,682,371.97
二、累计折旧			
1. 期初余额	38,699,740.09	62,029.94	38,761,770.03
2. 本期增加金额	31,170,889.17	123,763.41	31,294,652.58
(1) 计提	30,989,076.93	123,763.41	31,112,840.34
(2) 企业合并增加	181,812.24		181,812.24
3. 本期减少金额	7,956,201.23		7,956,201.23
(1) 处置	7,956,201.23		7,956,201.23
4. 期末余额	61,914,428.03	185,793.35	62,100,221.38
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	64,244,055.08	338,095.51	64,582,150.59
2. 期初账面价值	66,944,955.82	18,009.97	66,962,965.79

其他说明：

无

## 26、无形资产

### (1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	管理软件	专利技术	客户关系	合计
一、账面原值							
1. 期初余额	38,612,058.50			45,830,000.82	79,359,653.02	43,652,615.05	207,454,327.39
2. 本期增加金额	0.00			26,496,411.19	2,470,487.94	56,534,750.00	85,501,649.13
(1) 购置				24,433,052.49			24,433,052.49
(2) 内部研发				1,856,575.44	2,470,487.94		4,327,063.38
(3) 企业合并增加				206,783.26		56,534,750.00	56,741,533.26
3. 本期减少金额						2,683,351.98	2,683,351.98
(1) 处置							
(2) 失效且终止确认的部分						2,683,351.98	2,683,351.98
4. 期末余额	38,612,058.50			72,326,412.01	81,830,140.96	97,504,013.07	290,272,624.54
二、累计摊销							
1. 期初余额	11,513,756.88			23,850,020.10	65,301,780.35	5,487,008.10	106,152,565.43
2. 本期增加金额	587,624.82			12,868,156.25	750,988.70	8,145,739.19	22,352,508.96
(1) 计提	587,624.82			12,788,314.94	750,988.70	8,145,739.19	22,272,667.65
(2) 企业合并增加				79,841.31			79,841.31
加							
3. 本期减少金额							
(1) 处置							

4. 期末余额	12,101,381.70			36,718,176.35	66,052,769.05	13,632,747.29	128,505,074.39
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	26,510,676.80			35,608,235.66	10,667,672.76	83,871,265.78	156,657,851.00
2. 期初账面价值	27,098,301.62			21,979,980.72	8,948,173.52	38,165,606.95	96,192,062.81

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 5.27%

## (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	9,380,176.26	1,483,005.20			2,470,487.94			8,392,693.52
安全智慧社区 saas 系统	855,729.56	762,054.44			855,729.56			762,054.44
应急通信技术和 关键便携装备项目		1,427,737.90			-			1,427,737.90
其他	-	4,105,343.81			1,000,845.88			3,104,497.93
合计	10,235,905.82	7,778,141.35			4,327,063.38	-		13,686,983.79

其他说明

无



## 28、商誉

## (1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
重庆达航工业有限公司	4,707,424.50					4,707,424.50
拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司	78,740.12					78,740.12
重庆河东房地产开发有限公司	329,465.54					329,465.54
上海贵行投资管理有限公司	4,929,973.37					4,929,973.37
武汉泓策行房地产经纪有限公司	8,629,233.59					8,629,233.59
重庆盛都物业管理有限公司	1,030,442.61					1,030,442.61
成都市迪马常青社养老服务服务有限公司	1,562,222.56					1,562,222.56
重庆凯尔老年公寓管理有限公司	17,787,276.16					17,787,276.16
皆斯内（上海）物业管理服务有限公司	62,272,096.68					62,272,096.68
广西东原盛康后勤管理服务服务有限公司	13,426,146.15					13,426,146.15
重庆巴蜀医院有限公司	5,373,935.62					5,373,935.62
绵阳市瑞升物业服务有限责任公司		6,472,076.45				6,472,076.45
湖南金典物业管理有限公司		41,041,466.03				41,041,466.03
浙江中都物业管理有限公司		64,664,802.71				64,664,802.71
合计	120,126,956.90	112,178,345.19				232,305,302.09

## (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) 重庆盛都物业管理有限公司

2022 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) 成都市迪马常青社养老服务有限公司

2022 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) 重庆凯尔老年公寓管理有限公司

2022 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) 皆斯内（上海）物业管理服务有限公司

2022 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) 广西东原盛康后勤管理服务有限公司

2022 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) 重庆巴蜀医院有限公司

2022 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) 绵阳市瑞升物业服务有限责任公司

本公司之子公司重庆新东原物业管理有限公司于 2022 年 3 月通过非同一控制下企业合并取得绵阳市瑞升物业服务有限责任公司 50%的股权，合并成本高于购买日的公允价值的差额 6,472,076.45 元确认为商誉。

2022 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。

(8) 湖南金典物业管理有限公司

本公司之子公司重庆新东原物业管理有限公司于 2022 年 6 月通过非同一控制下企业合并取得湖南金典物业管理有限公司 80%的股权，合并成本高于购买日的公允价值的差额 41,041,466.03 元确认为商誉。

2022 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。

(9) 浙江中都物业管理有限公司

本公司之子公司重庆新东原物业管理有限公司于 2022 年 6 月通过非同一控制下企业合并取得浙江中都物业管理有限公司 100%的股权，合并成本高于购买日的公允价值的差额 64,664,802.71 元确认为商誉。

2022 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。

#### (10) 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	89,464,436.71	37,039,655.94	31,367,868.62	-1,519,690.00	96,655,914.03
保密安全保障系统	162,510.84	-	162,510.84	-	-
壹级总包资质及其他资质	13,897,520.00	-	1,699,690.00	1,519,690.00	10,678,140.00
合计	103,524,467.55	37,039,655.94	33,230,069.46	-	107,334,054.03

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	767,788,017.22	182,134,431.60	996,383,217.27	242,997,211.47
内部交易未实现利润	437,454,355.96	109,363,588.99	418,917,583.08	104,729,395.77
可抵扣亏损	1,716,077,320.19	425,910,197.57	1,625,959,195.67	404,660,354.47
房地产预售利润	2,969,769,746.42	686,211,423.74	4,268,704,285.70	992,829,046.09
留抵费用等	28,300,541.43	6,840,335.05	21,755,931.66	5,178,998.24
预计负债	32,157,387.11	7,398,060.82	-	-
其他	8,055,634.24	1,967,458.14	-	-

合计	5,959,603,002.57	1,419,825,495.91	7,331,720,213.38	1,750,395,006.04
----	------------------	------------------	------------------	------------------

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
公允价值变动	1,027,438,408.86	256,859,602.21	1,108,831,758.19	277,207,939.55
房地产预售利润	175,161,997.25	36,435,598.02	177,220,491.97	44,305,122.99
收购溢价	71,267,499.16	17,816,874.79	43,104,218.26	10,776,054.56
其他	22,590,358.76	4,944,775.20	11,984,261.66	2,465,822.60
合计	1,296,458,264.03	316,056,850.22	1,341,140,730.08	334,754,939.70

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	4,563,916,969.77	1,481,198,138.49
可抵扣亏损	4,139,209,648.00	3,066,619,629.09
合计	8,703,126,617.77	4,547,817,767.58

## (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
2022 年	-	58,320,150.00	
2023 年	129,030,568.42	131,895,087.70	
2024 年	254,536,636.56	297,638,713.61	

2025 年	447,889,968.04	530,660,071.99	
2026 年	1,155,152,847.72	2,048,105,605.79	
2027 年	2,152,599,627.26	-	
合计	4,139,209,648.00	3,066,619,629.09	/

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	11,819,134.10	-	11,819,134.10	-	-	-
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
预付与资产相关的款项	17,547,668.72	-	17,547,668.72	14,308,555.98	-	14,308,555.98
其他与资产相关的款项	25,709,378.00	-	25,709,378.00	25,709,378.00	-	25,709,378.00
合计	55,076,180.82	-	55,076,180.82	40,017,933.98	-	40,017,933.98

其他说明：

与合同成本有关的资产相关的信息

类别	上年年末余额	本期增加	本期摊销	减值准备		期末余额	摊销方法
				本期计提	本期转回		
为取得合同发生的佣金支出	-	15,790,602.00	3,971,467.90	-	-	11,819,134.10	按照物业服务合同年限摊销
合计	-	15,790,602.00	3,971,467.90	-	-	11,819,134.10	

### 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	667,421,571.51	554,644,514.36
抵押借款	144,900,000.00	561,000,000.00
保证借款	916,521,678.66	1,125,992,148.08
信用借款	100,000.00	-
票据贴现	54,953,662.00	-
合计	1,783,896,912.17	2,241,636,662.44

短期借款分类的说明：

无

## (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用  不适用

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 1,431,521,678.66 元

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

借款单位	期末余额	借款利率 (%)	逾期时间
武汉东卓房地产开发有限公司 武汉迪马智睿实业有限公司	539,028,024.56	/	134
昆明东维房地产开发有限公司	469,000,000.00	/	200
长沙东原天泽房地产开发有限公司	289,493,654.10	/	179
南京东原天毅建筑科技有限责任公司 徐州绿水置业有限公司	134,000,000.00	/	130
合计	1,431,521,678.66	/	/

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

2) 昆明东维房地产开发有限公司的逾期利率为：每日千分之一

3) 长沙东原天泽房地产开发有限公司的逾期利率为：15日之内每日万分之五，15日起每日万分之六

4) 南京东原天毅建筑科技有限责任公司及徐州绿水置业有限公司的逾期利率为：每日 18.00%/365

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	704,741,282.32	869,284,248.76
银行承兑汇票	150,320,569.39	447,089,143.64
合计	855,061,851.71	1,316,373,392.40

本期末已到期未支付的应付票据总额为 302,594,515.22 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	9,245,706,602.68	10,386,123,780.89
合计	9,245,706,602.68	10,386,123,780.89

**(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	7,944,684.18	9,312,966.43
合计	7,944,684.18	9,312,966.43

**(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	16,309,205,729.90	23,073,132,201.83
预收车辆销售款	90,907,098.67	85,190,549.96
预收物业费	220,139,106.51	192,766,709.22
预收装修工程款等	9,617,511.18	-
其他	22,378,012.39	13,902,387.20
合计	16,652,247,458.65	23,364,991,848.21

**2、预售房款期末余额分项目列示**

项目名称	期末余额	上年年末余额
钱塘印未来	1,995,225,023.25	1,146,711,535.78
锦绣樾江府	1,714,620,012.62	-
东原香山	793,657,468.85	742,355,945.00
玖城阅	771,326,711.92	1,126,844,474.31
印未来雅苑	741,714,120.32	184,609,281.65
襄阳千江印月	656,093,045.87	358,080,981.65
印未央	639,914,931.21	1,132,723,588.07
昆明启城	604,402,196.26	621,731,378.90
重庆月印万川	578,702,327.71	367,693,859.63
郑州满庭芳	558,347,147.24	328,788,022.47
昆明印江山	547,048,135.87	26,603,902.37
重庆江湾印月	518,161,016.51	326,471,222.94
宜宾观天下	476,831,673.39	214,570,724.77
广州印江澜	444,032,616.75	269,443,015.60
徐州满庭芳	435,640,036.69	137,934,985.32
遵义九章赋	387,645,721.39	158,409,187.16
江门印江山	362,873,414.08	146,674,105.50
绵阳印江山二	341,620,429.36	186,703,147.14
麓印长江	331,887,940.37	167,641,676.15
重庆江山印月	313,995,369.31	281,418,223.85
武汉启城	252,984,554.01	69,350,953.11
贵阳朗阅	252,689,651.31	378,435,808.24
迪马数智天地	249,462,479.94	178,465,948.62
石家庄启城	237,796,696.33	582,690,321.10
绵阳鸿山启城	202,776,681.67	13,215,722.94
肇庆印江山	193,419,578.45	221,556,026.61
栖湘花园	190,097,500.91	2,135,451,965.14
印悦湾	168,846,138.52	76,243,624.77
印宸府	139,247,242.20	63,636,793.58
长沙启城	132,585,207.34	294,139,337.61
成都江山印月	130,208,679.82	8,191,115.60
绵阳印江山一	123,030,785.02	600,033,038.35
苏州月印万川	116,666,814.98	547,972,222.94
印未来	110,547,037.16	398,829,259.17
武汉朗阅	101,991,192.50	71,310,082.37



项目名称	期末余额	上年年末余额
渭南映阅	90,194,894.50	-
印澜湾	69,201,422.29	33,498,774.31
杭州九章赋	60,751,639.45	7,667,160,790.83
重庆印江滨	49,995,435.68	10,506,609.99
江山樾	29,084,390.61	13,920,866.65
佛山印阅府	26,525,643.57	278,960,308.44
东原湖山阅	25,062,907.34	141,656,266.06
上海璞阅	23,184,726.37	124,557,309.05
衢州满庭芳	13,401,745.87	131,254,421.10
武汉阅境	11,626,168.79	29,286,271.93
杭州璞阅	3,475,505.63	20,044,752.28
千山原	3,146,137.63	44,369,264.22
金马湖壹号	2,263,519.86	79,982,429.90
绵阳启城	9,174.31	429,496,219.27
香门第世家	-	402,332,793.49
其他零星尾盘	85,192,838.87	101,173,645.90
合计	16,309,205,729.90	23,073,132,201.83

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 39、应付职工薪酬

## (1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	289,543,083.83	1,576,799,678.63	1,556,727,906.82	309,614,855.64
二、离职后福利-设定提存计划	5,180,816.67	111,839,196.12	113,056,267.25	3,963,745.54
三、辞退福利	297,540.90	41,589,718.67	41,264,628.76	622,630.81
四、一年内到期的其他福利				
合计	295,021,441.40	1,730,228,593.42	1,711,048,802.83	314,201,231.99

## (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	278,164,553.83	1,389,618,141.84	1,365,681,194.60	302,101,501.07
二、职工福利费	848,204.22	58,724,231.80	57,700,694.29	1,871,741.73
三、社会保险费	3,799,647.19	61,708,953.74	63,840,616.75	1,667,984.18
其中：医疗保险费	3,345,968.97	57,597,614.14	59,754,685.10	1,188,898.01

工伤保险费	69,590.25	3,133,072.15	3,117,211.18	85,451.22
生育保险费	384,087.97	978,267.45	968,720.47	393,634.95
四、住房公积金	6,527,508.52	61,424,825.21	64,417,682.94	3,534,650.79
五、工会经费和职工教育经费	203,170.07	5,323,526.04	5,087,718.24	438,977.87
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	289,543,083.83	1,576,799,678.63	1,556,727,906.82	309,614,855.64

**(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	4,947,525.84	108,302,338.48	109,446,639.64	3,803,224.68
2、失业保险费	188,890.83	3,536,857.64	3,594,227.61	131,520.86
3、企业年金缴费	44,400.00	-	15,400.00	29,000.00
合计	5,180,816.67	111,839,196.12	113,056,267.25	3,963,745.54

其他说明：

√适用 □不适用

无

**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	198,427,584.21	121,541,556.73
消费税		
营业税		
企业所得税	884,564,043.66	481,647,019.25
个人所得税	10,979,697.66	14,861,043.70
城市维护建设税	25,168,870.83	14,622,330.78
土地增值税	8,956,475.83	13,751,386.74
房产税	12,551,045.18	7,820,740.60
教育费附加	11,886,110.45	5,805,731.05

地方教育费附加	6,683,333.93	4,566,048.12
土地使用税	540,135.48	15,532.32
其它	1,062,511.00	1,943,924.73
合计	1,160,819,808.23	666,575,314.02

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	436,730,197.77	271,269,188.67
应付股利	5,386,290.60	30,690,153.81
其他应付款	9,003,888,117.61	9,560,080,474.36
合计	9,446,004,605.98	9,862,039,816.84

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	225,106,867.87	159,675,500.69
企业债券利息	48,173,290.05	64,431,451.79
短期借款应付利息	163,450,039.85	47,162,236.19
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	436,730,197.77	271,269,188.67

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

借款单位	逾期金额	逾期原因
昆明东玺房地产开发有限公司	89,683,561.73	拟签订展期协议
武汉迪马智睿实业有限公司	45,340,900.00	拟签订展期协议

长沙东原天泽房地产开发有限公司	41,750,000.00	拟签订展期协议
昆明东维房地产开发有限公司	34,114,888.88	拟签订展期协议
武汉东卓房地产开发有限公司	30,590,900.00	拟签订展期协议
合计	241,480,250.61	/

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
应付股利-绵阳市瑞升物业服务有限责任公司小股东-曾建斌	5,246,157.77	
应付股利-绵阳市瑞升物业服务有限责任公司小股东-曾素琼	140,132.83	-
合计	5,386,290.60	30,690,153.81

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	630,054,990.89	547,718,465.93
大修基金	10,438,096.98	16,558,274.18
代扣代缴税费	99,355,482.40	77,539,287.85
少数股东借款	1,887,253,154.12	1,662,183,673.57
股份支付回购义务款		95,562,157.21
其他单位往来	654,350,275.73	484,913,052.58
关联单位往来	5,325,827,911.80	6,675,605,563.04
非金融机构借款	396,608,205.69	-

合计	9,003,888,117.61	9,560,080,474.36
----	------------------	------------------

## (2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州南光置业有限公司	801,440,419.23	尚未到项目结算时间
深圳安创投资管理有限公司	632,403,506.37	尚未到项目结算时间
成都津同置业有限公司	427,556,425.71	尚未到项目结算时间
重庆至元成方房地产开发有限公司	421,336,434.10	尚未到项目结算时间
深圳市盛钧投资管理有限公司	423,557,406.83	尚未到项目结算时间
合计	2,706,294,192.24	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 42、持有待售负债

□适用 √不适用

## 43、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	7,722,322,143.45	3,634,006,638.94
1 年内到期的应付债券	447,800,297.51	596,843,526.60
1 年内到期的长期应付款	16,428,571.42	4,928,571.42
1 年内到期的租赁负债	26,197,585.66	17,456,430.19
合计	8,212,748,598.04	4,253,235,167.15

其他说明：

已本期末已逾期未偿还的一年内到期的长期借款总额为 154,418,378.90 元。逾期未偿还的一年内到期的长期借款

其中重要的已逾期未偿还的一年内到期的长期借款情况如下：

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期利率
昆明东玺房地产开发有限公司	121,518,378.90	317	15 日之内每日万分之五，15 日起每日万分之六
重庆东励展升房地产开发有限公司 贵阳东原房地产开发有限公司	32,900,000.00	147	22.40%/年
合计	154,418,378.90		

**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	1,493,066,041.81	2,092,374,134.48
待转土地增值税	2,103,838,989.48	1,454,501,695.39
尚未支付股权款	463,322,991.00	305,653,751.53
未终止确认的商业票据支付义务	21,479,710.10	-
合计	4,081,707,732.39	3,852,529,581.40

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

2、本公司之子公司重庆新东方物业管理有限公司于2020年12月非同一控制下收购广西东原盛康后勤管理服务有限公司（曾用名：桂林市盛康健康管理服务有限公司）51%股权总价款20,000,000.00元，截止期末累计已支付的股权收购款金额为16,000,000.00元，尚未支付的金额股权款为4,000,000.00元。

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

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**45、长期借款****(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	4,153,588,766.20	9,360,831,553.60
保证借款	-	630,000,000.00
信用借款		

合计	4,153,588,766.20	9,990,831,553.60
----	------------------	------------------

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
租赁债		446,426,142.69
合计		446,426,142.69

##### (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	本期重分类至1年内到期的非流动负债	期末余额
租赁债	100元	2021/4/28	3年	445,500,000.00	446,426,142.69	-	38,249,999.99	1,374,154.82		447,800,297.51	-
合计	/	/	/	445,500,000.00	446,426,142.69	-	38,249,999.99	1,374,154.82		447,800,297.51	-

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，重分类至一年内到期的应付债券具体原因详见附注十五、（4）。

##### (3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

##### (4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 47、租赁负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	46,262,825.41	50,704,079.42
合计	46,262,825.41	50,704,079.42

其他说明：

无

#### 48、长期应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,125,357,142.86	1,141,785,714.28
专项应付款		
合计	1,125,357,142.86	1,141,785,714.28

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	期末余额	期初余额



中泰资管-SAC 大厦信托受益权资产支持专项计划	1,125,357,142.86	1,141,785,714.28

其他说明：

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

#### 专项应付款

##### (1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

#### 49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

#### 50、预计负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼		76,911,342.96	合同违约纠纷诉讼
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
应付退货款			
其他		316,244,281.40	违约金及罚息
合计		393,155,624.36	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

1、2021年4月26日本公司之子公司昆明东维房地产开发有限公司（以下简称“昆明东维”）与昆明市五华区自然管理局签订国有土地使用权出让合同，由于未按照合同约定支付剩余的土地尾款，因此昆明东维按照合同约定的违约金比例计提预计负债金额为115,876,246.85元。

2、本公司之子公司长沙东原天泽房地产开发有限公司、武汉迪马智睿实业有限公司、昆明东维房地产开发有限公司、昆明东玺房地产开发有限公司、武汉东卓房地产开发有限公司，与桐乡市安豪投资管理有限公司、深圳联新投资管理有限公司因子公司未能在合作协议期限届满后偿还借款及利息。桐乡市安豪投资管理有限公司遂向上海仲裁委员会提起仲裁，要求我司关联方承担借款利息以及违约金。截止本财务报表批准报出日，预计赔偿利息金额总计为75,359,684.55元。

3、2020年11月23日本公司之子公司肇庆东原励嘉房地产开发有限公司（以下简称“肇庆东原”）与四会市资源管理局签订国有建设用地土地使用权出让合同，由于未按照合同约定支付剩余的土地尾款，因此肇庆东原按照合同约定的违约金比例计提预计负债金额为71,551,400.00元。

4、2020年11月11日本公司之子公司遵义东原励合房地产开发有限公司（以下简称“遵义东原”）与遵义市自然资源局签订国有建设用地土地使用权出让合同，由于未按照合同约定支付剩余的土地尾款，因此遵义东原按照合同约定的违约金比例计提预计负债金额为53,456,950.00元。

5、本公司之子公司武汉东原益辉房地产开发有限公司，与襄阳华侨城文旅发展有限公司因子公司未能在产权交易协议期限届满后支付所有股权交易款项。襄阳华侨城文旅发展有限公司遂向襄阳市中级人民法院提起诉讼，要求我司关联方承担利息、逾期利息及违约金。截止本财务报表批准报出日，预计赔偿金额为32,211,859.66元。本集团之子公司襄阳文城实业发展有限公司，与襄阳华侨城文旅发展有限公司因子公司未能在借款协议期限届满后偿还借款及利息。襄阳华侨城文旅发展有限公司遂向襄阳市襄州区人民法院提起诉讼，要求我司关联方承担借款利息以及违约金。截止本财务报表批准报出日，预计赔偿金额为2,303,860.09元

6、上海挚新投资管理有限公司（简称“上海挚新”）代表相关基金与本公司关联公司签订了项目投资协议，本公司之子公司重庆东展实业有限公司在该投资期限届满后，未能如期回购其投资份额以实现其投资退出。双方就回购款支付事项未达成一致，上海挚新遂向上海仲裁委员会提起仲裁，要求本公司关联方承担回购款本金、利息以及违约金等支付责任。截止本财务报表批准报出日，预计赔偿利息金额为22,755,337.90元。

## 51、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	4,399,854.78	8,853,000.00	2,394,015.34	10,858,839.44	
销售未实现损益	249,308,261.86	4,975,296.61	129,971,703.40	124,311,855.07	
合计	253,708,116.64	13,828,296.61	132,365,718.74	135,170,694.51	/

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	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

			外收入 金额				
RH 移动检测项目	1,502,846.78	-		-5,156.39	-	1,508,003.17	与资产相关
大尺度通用应急项目	550,000.00	-		550,000.00	-	-	与资产相关
应急指挥态势融合与调度一体化平台	200,000.00	-		200,000.00	-	-	与资产相关
多模芯片与关键便携装备	347,000.00	53,000.00		400,000.00	-	-	与资产相关
养老服务站建设补助	1,800,008.00	7,960,000.00		1,229,369.75	-19,801.98	8,510,836.27	与资产相关
典型场景下特种车辆多模态协同与载运管控系统研发及应用		840,000.00		-	-	840,000.00	与资产相关
	4,399,854.78	8,853,000.00		2,374,213.36	-19,801.98	10,858,839.44	

其他说明：

适用 不适用

## 52、其他非流动负债

适用 不适用

## 53、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,549,786,284.00				-58,280,000.00	-58,280,000.00	2,491,506,284.00

其他说明：

本期其他减少 58,280,000.00 股系本期回购注销的限制性股票。

**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）	2,062,108,770.94	10,480,454.20	69,326,990.55	2,003,262,234.59
其他资本公积	284,954,303.17	-	-	284,954,303.17
合计	2,347,063,074.11	10,480,454.20	69,326,990.55	2,288,216,537.76

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）本期股本溢价增加主要系 2022 年 4 月本公司之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”）在港股上市发行股票获取少数股东增资，导致本公司在不丧失对东原仁知的控制权的情况下对东原仁知的持股比例下降，增加资本公积金额为 10,480,454.20 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 41,352,590.55 元，详见附注九、在其他主体中的权益 2（1）在子公司所有者权益份额的变化情况的说明。

（2）本期回购注销限制性股票冲减资本公积金额 27,974,400.00 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	81,592,000.00	-	81,592,000.00	-
合计	81,592,000.00	-	81,592,000.00	-

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期减少的原因回购注销限制性股票共计 81,592,000.00 元，冲减库存股 81,592,000.00 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					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	498,979,683.56	-18,452,343.13				-18,452,343.13		480,527,340.43
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	2,186,635.28	-18,452,343.13	-	-	-	-18,452,343.13	-	-16,265,707.85
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
投资性房地产公允价值变动	496,793,048.28	-	-	-	-	-	-	496,793,048.28

其他综合收益合计	498,979,683.56	-18,452,343.13	-	-	-	-18,452,343.13	-	480,527,340.43
----------	----------------	----------------	---	---	---	----------------	---	----------------

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	1,382,002.07	20,703,632.46	19,775,531.94	2,310,102.59
合计	1,382,002.07	20,703,632.46	19,775,531.94	2,310,102.59

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	378,515,587.14	11,098,206.60	-	389,613,793.74
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	378,515,587.14	11,098,206.60	-	389,613,793.74

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期增加法定盈余公积11,098,206.60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	2,923,801,033.80	5,208,557,657.60
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	2,923,801,033.80	5,208,557,657.60
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-3,497,124,156.74	-2,053,610,386.33
减：提取法定盈余公积	11,098,206.60	26,531,334.75

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
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-584,421,329.54	2,923,801,033.80

调整期初未分配利润明细:

- 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	22,606,151,805.21	17,554,887,077.36	20,196,609,652.27	17,016,787,281.05
其他业务	183,036,243.04	64,871,075.95	266,601,411.61	115,973,147.24
合计	22,789,188,048.25	17,619,758,153.31	20,463,211,063.88	17,132,760,428.29

## (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	2,278,918.80		2,046,321.11	
营业收入扣除项目合计金额	2,097.03		3,563.33	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重 (%)	0.09%		0.17%	/
<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。	2,091.06	销售材料形成	1,753.38	销售材料形成
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。	5.97	对联营企业收取利息形成	1,809.95	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>2,097.03</b>		<b>3,563.33</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	2,276,821.77		2,042,757.77	

**(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	55,963,478.67	48,579,107.58
教育费附加	24,663,117.74	22,861,271.52
资源税		
房产税	26,298,552.11	5,962,143.72
土地使用税	6,396,635.02	9,939,527.76
车船使用税	23,037.94	18,449.70
印花税	9,466,770.50	20,444,912.30
地方教育费附加	16,446,805.20	15,138,952.89
土地增值税	905,285,724.35	223,668,977.19
其他	4,545,484.31	5,410,387.66
合计	1,049,089,605.84	352,023,730.32

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	280,680,059.03	281,574,332.96
差旅费	11,795,759.57	16,353,683.15
业务招待费	8,988,583.31	14,802,322.60
广告费、策划代理费及展览费	680,049,252.10	713,015,066.30
办公费用及中标服务费	19,400,510.87	23,108,857.13

其他	116,101,492.85	185,337,390.04
合计	1,117,015,657.73	1,234,191,652.18

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	413,220,139.87	579,802,283.49
办公费	31,629,745.25	39,563,786.75
差旅及交通费用	13,410,205.05	26,379,058.64
业务招待费	21,501,109.36	33,651,707.03
中介咨询费	89,822,605.21	108,856,915.05
租赁费	12,969,639.77	16,105,344.72
水电物管费	22,556,638.47	19,606,975.20
折旧及摊销	57,192,309.67	66,604,270.91
其他	64,274,303.08	110,495,101.10
合计	726,576,695.73	1,001,065,442.89

其他说明：

无

#### 65、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工福利薪酬	15,940,475.79	20,021,479.27
物料消耗	28,045,665.33	28,566,396.99
其他	16,157,813.09	12,296,296.09
合计	60,143,954.21	60,884,172.35

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	315,177,823.52	204,598,919.03
减：利息收入	-26,019,024.31	-49,525,526.30
汇兑损益	433,899.13	1,276,869.89
减：汇兑收益	-9,819,625.37	-8,666.52
手续费及其他	14,503,024.00	29,152,312.81
合计	294,276,096.97	185,493,908.91

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	41,972,688.13	28,609,123.01
进项税加计抵减	5,930,284.75	4,667,660.27
代扣个人所得税手续费	4,420,242.96	2,114,072.05
合计	52,323,215.84	35,390,855.33

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	13,794,066.34	9,454,800.40	与收益相关
财政奖励	19,303,398.60	13,482,140.24	与收益相关
养老服务站补助	919,494.00	1,301,243.00	与收益相关
养老服务站建设补助	1,229,369.75	199,992.00	与资产相关
上市补贴	1,207,300.00	500,000.00	与收益相关
RH 移动检测项目	-5,156.39	3,247,953.22	与资产相关
总部经济科创基金奖励	1,039,868.00	-	与收益相关
大尺度通用应急项目	550,000.00	-	与资产相关
应急指挥态势融合与调度一体化平台	200,000.00	-	与资产相关
多模芯片与关键便携装备	400,000.00	-	与资产相关
废气治理补贴	1,075,000.00	-	与收益相关
其他	2,259,347.83	422,994.15	与收益相关
合计	41,972,688.13	28,609,123.01	

**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	83,131,980.35	-121,672,068.49
处置长期股权投资产生的投资收益	41,915,137.12	11,632,155.93
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	129,971,703.40	36,661,470.20
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	-148,160,774.63	-112,307,721.82
合计	106,858,046.24	-185,569,831.25

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	10,885.84	-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	-89,129,143.56	17,348,513.00
合计	-89,118,257.72	17,332,589.84

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	9,945,839.41	-9,851,864.97
应收账款坏账损失	-25,198,675.15	-34,744,825.01
其他应收款坏账损失	-241,986,132.65	-137,527,303.03
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		

合同资产减值损失		
合计	-257,238,968.39	-182,123,993.01

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	-2,840,350,857.12	-1,933,027,173.13
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失	-162,546,480.31	-
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合同资产减值损失	389,727.57	529,969.43
合计	-3,002,507,609.86	-1,932,497,203.70

其他说明：

无

## 73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得	506,810.13	1,150,862.14
非流动资产处置损失	-1,026,599.03	-1,033,195.03
合计	-519,788.90	117,667.11

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	686,173.88	348,601.53	686,173.88
政府补助			
其他	24,595,203.39	26,320,202.67	24,595,203.39
合计	25,281,377.27	26,668,804.20	25,281,377.27

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	2,452,418.57	7,890,967.00	2,452,418.57
赔偿及违约支出	156,739,360.27	20,851,775.21	156,739,360.27
土地滞纳金等罚款支出	284,020,438.41	-	284,020,438.41
其他	3,593,402.75	2,049,647.53	3,593,402.75
合计	446,805,620.00	30,792,389.74	446,805,620.00

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	560,193,370.33	615,153,905.22
递延所得税费用	378,959,358.05	-451,743,938.77
合计	939,152,728.38	163,409,966.45

**(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	-1,689,399,721.06
按法定/适用税率计算的所得税费用	-422,349,930.27
子公司适用不同税率的影响	-22,919,234.91
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-20,782,995.09
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	10,033,450.95
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-101,888,342.59
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,467,171,431.19
公允价值的影响	37,312,315.53
研发费用加计扣除	-7,423,966.43
所得税费用	939,152,728.38

其他说明：

□适用 √不适用

**77、其他综合收益**

√适用 □不适用

详见附注七(54)、其他权益工具

**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	26,019,024.31	34,222,531.36
收到的政府补助	58,782,200.50	25,463,933.46
收到大修基金及代收费	46,176,664.04	102,193,883.57
收到押金保证金等款项	501,487,353.22	466,384,425.84
往来款及其他	666,686,712.58	297,068,317.10



合计	1,299,151,954.65	925,333,091.33
----	------------------	----------------

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	751,258,174.68	441,498,493.41
支付保证金及押金	194,644,880.98	296,576,832.01
支付代收费及大修基金	44,911,859.16	86,742,264.62
支付期间费用	990,822,706.40	1,032,574,252.51
合计	1,981,637,621.21	1,857,391,842.55

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

#### (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回联营单位借款	490,608,935.11	8,112,604,099.71
资金拆借利息	-	11,489,332.93
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	256,366,009.98	-
合计	746,974,945.09	8,124,093,432.64

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	801,579,525.45	4,679,741,483.61
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	374,040,642.18
合计	801,579,525.45	5,053,782,125.79

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

是

#### (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	284,427,120.97	137,360,566.75
票据融资收到的款项	41,479,710.10	196,021,888.05
收到合作单位款项	309,956,636.60	2,556,503,884.36
收跟投款	-	42,462,553.80
合计	635,863,467.67	2,932,348,892.96

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	264,421,842.46	451,760,100.66
支付合作单位款项	269,026,657.54	5,461,033,796.94
退跟投款	25,834,084.42	133,019,346.54
其他	136,959,125.19	74,140,162.58
合计	696,241,709.61	6,119,953,406.72

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	-2,628,552,449.44	-1,918,091,738.73
加：资产减值准备	3,002,507,609.86	1,932,497,203.70
信用减值损失	257,238,968.39	182,123,993.01
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	32,960,379.31	33,387,653.00
使用权资产摊销	31,112,840.34	35,991,704.83
无形资产摊销	22,272,667.65	17,956,111.82
长期待摊费用摊销	33,230,069.46	29,424,347.40
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）	519,788.90	-117,667.11
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	11,046.65	111,417.23
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	89,118,257.72	-17,332,589.84
财务费用（收益以“-”号填列）	182,308,597.40	204,598,919.03
投资损失（收益以“-”号填列）	-106,858,046.24	185,569,831.25

递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	406,255,509.38	-311,190,471.89
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-27,296,152.74	-43,500,567.64
存货的减少（增加以“－”号填列）	10,812,629,398.52	-6,524,655,395.10
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	284,376,673.42	-1,867,506,752.05
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-10,462,000,320.06	5,719,813,145.60
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	1,929,834,838.52	-2,340,920,855.49
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	2,464,921,062.83	4,496,568,525.83
减：现金的期初余额	4,496,568,525.83	6,572,889,682.25
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	-2,031,647,463.00	-2,076,321,156.42

**(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	141,200,000.00
其中：浙江中都物业管理有限公司	79,500,000.00
湖南金典物业管理有限公司	61,700,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	429,724,943.37
其中：浙江中都物业管理有限公司	5,749,342.34
湖南金典物业管理有限公司	4,815,152.49
绵阳市瑞升物业服务有限责任公司	16,252,386.79
南京瑞熙房地产开发有限公司	402,908,061.75
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	32,158,933.39
其中：重庆巴蜀医院有限公司	1,223,310.42
皆斯内（上海）物业管理服务有限公司	8,884,622.97
广西东原盛康后勤管理服务有限公司	2,051,000.00
绵阳创图商贸有限公司	20,000,000.00
取得子公司支付的现金净额	-256,366,009.98

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	3,700,000.00
其中：重庆东励成企业管理咨询有限公司	3,700,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	10,915.01
其中：重庆东励成企业管理咨询有限公司	10,915.01
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
其中：重庆东励成企业管理咨询有限公司	-
处置子公司收到的现金净额	3,689,084.99

其他说明：

无

**(4). 现金和现金等价物的构成**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,464,921,062.83	4,496,568,525.83
其中：库存现金	911,941.57	198,501.04
可随时用于支付的银行存款	2,464,009,121.26	4,496,370,024.79
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	2,464,921,062.83	4,496,568,525.83
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

**80、所有者权益变动表项目注释**

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

**81、所有权或使用权受到限制的资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	531,897,845.83	各类保证金等
应收票据		
存货	18,659,718,805.57	借款抵押
固定资产	122,216,747.42	借款抵押
无形资产	26,510,676.80	借款抵押
长期股权投资	962,891,333.16	借款质押
投资性房地产	4,562,951,790.80	借款抵押
合计	24,866,187,199.58	

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	-	-	37,805,521.85
其中：美元	482,340.24	6.9646	3,359,306.84
欧元			
港币	38,561,929.62	0.89327	34,446,215.01
应收账款	-	-	963,317.54
其中：美元			
欧元			
港币	1,078,416.98	0.89327	963,317.54
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	递延收益	-5,156.39
大尺度通用应急项目	550,000.00	递延收益	550,000.00
应急指挥态势融合与调度一体化平台	200,000.00	递延收益	200,000.00
多模芯片与关键便携装备	400,000.00	递延收益	400,000.00
养老服务站建设补助	9,960,000.00	递延收益	1,229,369.75
典型场景下特种车辆多模态协同与载运管控系统研发及应用	840,000.00	递延收益	0
税收奖励	23,248,866.74	其他收益	13,794,066.34
财政奖励	32,785,538.84	其他收益	19,303,398.60
养老服务站补助	2,220,737.00	其他收益	919,494.00
上市补贴	1,707,300.00	其他收益	1,207,300.00
总部经济科创基金奖励	1,039,868.00	其他收益	1,039,868.00
废气治理补贴	1,075,000.00	其他收益	1,075,000.00
其他	2,682,341.98	其他收益	2,259,347.83

## (2). 政府补助退回情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

## 85、其他

□适用 √不适用

## 八、合并范围的变更

## 1、非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

## (1). 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
南京瑞熙房地产开发有限公司	2022年5月	-	-	控制权变更	2022/5/6	控制权转移	1,972,854,244.04	413,158,379.06
绵阳市瑞升物业服务有限责任公司	2022年3月	9,028,287.63	50.00	控制权变更	2022/3/31	控制权转移	22,848,392.77	3,358,920.13
浙江中都物业管理有限责任公司	2022年6月	79,500,000.00	100.00	现金收购	2022/6/30	控制权转移	58,631,649.96	4,282,631.89
湖南金典物业管理有限责任公司	2022年6月	61,700,000.00	80.00	现金收购	2022/6/30	控制权转移	40,550,030.12	6,379,022.96

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	南京瑞熙房地产开发有 限公司	绵阳市瑞升物业服务有 限责任公司
--现金		
--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	364,857,862.42	12,202,525.91
--其他		
合并成本合计	364,857,862.42	12,202,525.91
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	364,857,862.42	5,730,449.46
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	-	6,472,076.45

合并成本	浙江中都物业管理有 限公司	湖南金典物业管理有限公 司
--现金	79,500,000.00	61,700,000.00
--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	79,500,000.00	61,700,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	14,835,197.29	20,658,533.97
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	64,664,802.71	41,041,466.03

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：

(1) 绵阳市瑞升物业服务有限责任公司购买日可辨认净资产公允价值的为 5,730,449.46 元，购买日之前持有的股权于购买日的公允价值 12,202,525.91 元，两者差额 6,472,076.45 元为股权溢价计入“商誉”。

(2) 浙江中都物业管理有限公司购买日可辨认净资产公允价值的为 14,835,197.29 元，购买价格 79,500,000.00 元，两者差额 64,664,802.71 元为股权溢价计入“商誉”。

(3) 湖南金典物业管理有限公司购买日可辨认净资产公允价值的为 20,658,533.97 元, 购买价格 61,700,000.00 元, 两者差额 41,041,466.03 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

	南京瑞熙房地产开发有限公司		绵阳市瑞升物业服务有限责任公司	
	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:	5,492,382,564.63	5,492,382,564.63	30,363,205.00	22,603,205.00
货币资金	402,908,061.75	402,908,061.75	16,252,386.79	16,252,386.79
应收款项	1,512,737,286.52	1,512,737,286.52	5,039,958.61	5,039,958.61
存货	3,122,906,476.94	3,122,906,476.94	28,021.95	28,021.95
固定资产	7,357.87	7,357.87	231,747.79	231,747.79
无形资产	-	-	7,760,000.00	-
预付款项	25,004,646.40	25,004,646.40	41.16	41.16
长期待摊费用	15,331.79	15,331.79	1,048,658.35	1,048,658.35
递延所得税资产	75,661,100.25	75,661,100.25	1,950.35	1,950.35
其他流动资产	353,142,303.11	353,142,303.11	440.00	440.00
负债:	4,386,752,678.50	4,386,752,678.50	18,902,306.07	17,738,306.07
借款	383,000,000.00	383,000,000.00	-	-
应付款项	117,081,096.27	117,081,096.27	7,455,945.77	7,455,945.77
递延所得税负债			1,164,000.00	
预收款项	3,840,522,370.00	3,840,522,370.00	9,784,606.29	9,784,606.29
应付职工薪酬	-	-	417,000.00	417,000.00
应交税费	46,149,212.23	46,149,212.23	80,754.01	80,754.01
净资产	1,105,629,886.13	1,105,629,886.13	11,460,898.93	4,864,898.93
减: 少数股东权益	740,772,023.71	740,772,023.71	5,730,449.47	2,432,449.47
取得的净资产	364,857,862.42	364,857,862.42	5,730,449.46	2,432,449.47

	浙江中都物业管理有限公司		湖南金典物业管理有限公司	
	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:	51,913,954.97	20,952,477.87	41,785,110.12	23,186,165.51
货币资金	5,749,342.34	5,749,342.34	5,485,152.49	5,485,152.49
应收款项	13,100,770.19	13,138,347.63	14,189,621.30	14,189,621.30



存货	147,243.98	147,243.98	14,893.45	14,893.45
固定资产	683,287.00	242,100.63	3,466,078.00	2,905,868.80
无形资产	30,600,000.00	-	18,174,750.00	-
预付款项	1,093,606.65	1,135,738.48	6,058.33	6,745.02
其他流动资产	147,332.28	147,332.28	32,483.38	32,483.38
使用权资产	-	-	406,673.13	406,673.13
长期待摊费用	369,423.88	369,423.88	9,400.04	144,727.94
递延所得税资产	22,948.65	22,948.65	-	-
负债：	37,078,757.68	32,434,536.11	15,961,942.66	13,172,100.97
借款	-	-	-	-
应付款项	11,613,070.67	11,613,070.67	6,512,831.55	6,512,831.55
递延所得税负债	4,644,221.57	-	2,789,841.69	-
预收款项	11,000,838.72	11,000,838.72	471,108.97	471,108.97
应付职工薪酬	9,059,880.45	9,059,880.45	5,143,424.67	5,143,424.67
应交税费	100,695.95	100,695.95	603,208.76	603,208.76
其他流动负债	660,050.32	660,050.32	28,266.54	28,266.54
租赁负债	-	-	413,260.48	413,260.48
净资产	14,835,197.29	-11,482,058.24	25,823,167.46	10,014,064.54
减：少数股东权益	-	-	5,164,633.49	2,002,812.91
取得的净资产	14,835,197.29	-11,482,058.24	20,658,533.97	8,011,251.63

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

(1) 绵阳市瑞升物业服务有限责任公司购买日取得的可辨认净资产公允价值的为 5,730,449.47 元，购买日账面价值为 2,432,449.47 元，两者差额 3,298,000.00 元为评估增值计入无形资产等科目；

(2) 浙江中都物业管理有限公司购买日取得的可辨认净资产公允价值的为 14,835,197.29 元，购买日账面价值为-11,482,058.24 元，两者差额 26,317,255.53 元为评估增值计入固定资产、无形资产等科目；

(3) 湖南金典物业管理有限公司购买日取得的可辨认净资产公允价值的为 20,658,533.97 元，购买日账面价值为 8,011,251.63 元，两者差额 12,647,282.34 元为评估增值计入固定资产、无形资产等科目。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无

其他说明：

无

**(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失**

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	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
南京瑞熙房地产开发有限公司	364,857,862.42	364,857,862.42	-		
绵阳市瑞升物业服务有限责任公司	9,028,287.63	12,202,525.91	3,174,238.28		

其他说明：

无

**(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明**

□适用 √不适用

**(6). 其他说明**

□适用 √不适用

**2、 同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**3、 反向购买**

□适用 √不适用

#### 4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
重庆东励成企业管理咨询咨询有限公司	4,668,795.01	100.00	现金转让	2022 年 1 月	控制权转移	44,021.10						

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：浙江东原仁知城市运营服务有限公司、重庆迪致实业有限公司、重庆迪马机械设备有限责任公司等。

本期注销的子公司有：上海威斯莱克酒店公寓有限公司、西藏励致实业有限公司、成都东原荣圣柏睿置业有限公司、杭州东原毅升科技有限公司、重庆东春锦房地产开发有限公司、沈阳皆斯内餐饮管理有限公司、上海慧盼实业有限公司等。

#### 6、 其他

适用 不适用

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
东原房地产开发集团有限公司	重庆市	重庆市	房地产	100.00		同一控制下企业合并
重庆同原房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产		100.00	同一控制下企业合并
贵阳东原房地产开发有限公司	贵阳市	贵阳市	房地产		99.98	设立或投资
成都东原房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产		100.00	非同一控制下企业合并
西安东原荣至房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产		100.00	设立或投资
武汉东原睿成投资有限公司	武汉市	武汉市	投资管理咨询		100.00	设立或投资
长沙东原房地产有限公司	长沙市	长沙市	房地产		100.00	设立或投资
郑州东原房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产		100.00	设立或投资
石家庄东原房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产业		100.00	设立或投资
上海贵行投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理咨询		100.00	非同一控制下企业合并
浙江东原房地产开发有限公司	无锡市	无锡市	房地产		100.00	设立或投资
南京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
上海万企爱佳房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产	-	100.00	非同一控制下企业合并
重庆迪马工业有限责任公司	重庆市	重庆市	制造业		100.00	设立或投资
重庆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
湖北闽景达建材有限公司	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 475 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：

截至本报告期末，本集团所持重庆旭原创展房地产开发有限公司及其子公司的股权比例为 30.00%，根据重庆旭原创展房地产开发有限公司股东会决议，本集团持有对重庆旭原创展房地产开发有限公司及其子公司 51% 的表决权，可以控制重庆旭原创展房地产开发有限公司及其子公司。

截至本报告期末，本集团所持南京瑞熙房地产开发有限公司的股权比例为 33.00%，根据南京瑞熙房地产开发有限公司股东会决议，本集团持有对南京瑞熙房地产开发有限公司 51% 的表决权，可以控制南京瑞熙房地产开发有限公司。

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

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

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

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

（1）是否拥有对专项计划的权力

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

本案专项计划的资产服务机构为本公司的全资子公司，资产服务机构将为专项计划提供归集特定租金合同项下的租金，并促使特定租金合同相对方按照特定租金合同的约定及时足额支付租金等服务；而且委托贷款的债务人也为本公司的全资子公司，其经营活动将直接影响专项计划是否能够收回委托贷款债权及收益。所以，公司认为，本公司全资子公司能够决定该专项计划的相关活动，本公司通过全资子公司拥有对该专项计划的权力。

（2）是否通过参与专项计划的相关活动而享有可变回报

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

（3）是否有能力运用权力影响其回报金额

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

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

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

## （2）重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额

杭州创蜀房地产开发 有限责任公司	65.86%	874,258,907.21	655,000,000.00	2,717,346,217.68

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
杭州创蜀房地产开发 有限责任公司	5,246,263,581.37	75,107,861.45	5,321,371,442.82	1,195,428,203.10	-	1,195,428,203.10	12,275,643,535.22	236,245,479.61	12,511,889,014.83	8,713,396,287.12	-	8,713,396,287.12

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
杭州创蜀房地产开发 有限责任公司	7,709,568,583.52	1,327,450,512.01	1,327,450,512.01	-416,285,221.97	-	-13,478,419.78	-13,478,419.78	474,576,095.58

其他说明：

对于子公司的重要性判断：

(1) 采取“定量”标准：该子公司的收入总额为指标，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

### (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	武汉东昭房地产开发有限公司	2022年1月	0.98%	99.02%
新增少数股权	上海东悦实业有限公司	2022年1月	2.06%	97.94%
新增少数股权	广州东晴企业管理咨询有限公司	2022年1月	49.00%	51.00%
新增少数股权	南京东原睿英企业管理咨询有限公司	2022年1月	0.28%	99.72%
新增少数股权	南京东原睿和房地产开发有限公司	2022年1月	0.08%	99.92%
新增少数股权	世盖加一（重庆）文化发展有限公司	2022年1月	10.00%	90.00%
新增少数股权	东原仁知城市运营服务集团股份有限公司	2022年4月	12.95%	38.09%
新增少数股权	成都天成至元置业有限公司	2022年6月	0.04%	69.55%
收购少数股权	西安东创实业有限公司	2022年4月	2.56%	100.00%
收购少数股权	贵阳东原房地产开发有限公司	2022年4月	0.05%	99.98%
收购少数股权	杭州东原睿升科技有限公司	2022年4月	0.05%	100.00%
收购少数股权	重庆东毅之方企业管理咨询有限公司	2022年4月	3.92%	100.00%
收购少数股权	西安东浦实业有限公司	2022年4月	1.59%	98.81%
收购少数股权	昆明东玺房地产开发有限公司	2022年4月	0.30%	100.00%
收购少数股权	贵阳东睿励达企业管理咨询有限公司	2022年4月	2.71%	100.00%
收购少数股权	西安东烁实业有限公司	2022年4月	0.38%	99.35%
收购少数股权	杭州东原毅安科技有限公司	2022年4月	0.12%	100.00%
收购少数股权	杭州东原长天科技有限公司	2022年4月	0.03%	100.00%
收购少数股权	贵阳毅安方元企业咨询有限公司	2022年4月	0.15%	100.00%
收购少数股权	遵义东原励合房地产开发有限公司	2022年4月	0.16%	100.00%
收购少数股权	重庆东昱智企业管理咨询有限公司	2022年4月	0.73%	100.00%
收购少数股权	宜宾澄方川置业有限责任公司	2022年4月	0.08%	94.80%
收购少数股权	昆明东新房地产开发有限公司	2022年4月	1.23%	100.00%
收购少数股权	苏州茂明实业有限公司	2022年5月	0.21%	100.00%
收购少数股权	成都励志天同置业有限公司	2022年5月	1.44%	58.92%
收购少数股权	南京泰裕置业有限公司	2022年5月	0.27%	99.87%
收购少数股权	郑州天澈商贸有限公司	2022年5月	0.06%	100.00%
收购少数股权	成都东长睿置业有限公司	2022年5月	0.85%	57.27%
收购少数股权	成都利瑞升置业有限公司	2022年5月	2.22%	98.50%
收购少数股权	成都盛天成置业有限公司	2022年5月	0.32%	99.15%
收购少数股权	苏州茂方企业管理咨询有限公司	2022年5月	0.05%	100.00%
收购少数股权	南京东原天澄企业管理咨询有限公司	2022年5月	0.59%	100.00%
收购少数股权	南京东原天之合企业管理咨询有限公司	2022年5月	1.34%	100.00%
收购少数股权	重庆东昱尊企业管理咨询有限公司	2022年5月	0.50%	100.00%
收购少数股权	南京睿至房地产经纪有限公司	2022年6月	0.80%	99.79%
收购少数股权	成都毅安睿丰置业有限公司	2022年6月	0.05%	97.79%
收购少数股权	杭州东原致方科技有限公司	2022年8月	50.00%	100.00%
收购少数股权	重庆凯尔老年公寓管理有限公司	2022年8月	8.75%	78.75%
收购少数股权	郑州安和嘉盈房地产开发有限公司	2022年10月	49.00%	100.00%
收购少数股权	石家庄东定房地产开发有限公司	2022年11月	0.02%	100.00%
收购少数股权	武汉东原瑞致房地产开发有限公司	2022年12月	0.19%	99.98%
收购少数股权	武汉东原瑞欣房地产开发有限公司	2022年12月	0.29%	100.00%
收购少数股权	深圳东励成方企业管理咨询有限公司	2022年12月	0.18%	100.00%
收购少数股权	广州东润企业管理咨询有限公司	2022年12月	0.02%	100.00%
收购少数股权	广州东新企业管理咨询有限公司	2022年12月	0.05%	100.00%
收购少数股权	郑州东致房地产开发有限公司	2022年12月	0.02%	100.00%

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	武汉东原益辉房地产开发有限公司	2022 年 12 月	0.24%	99.95%
收购少数股权	广州东益企业管理咨询咨询有限公司	2022 年 12 月	0.00%	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

	东原仁知城市运营服务集团股份有限公司	杭州东原致方科技有限公司
购买成本/处置对价		
--现金	124,843,402.88	
--非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计	124,843,402.88	
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	135,323,857.08	-36,549,895.55
差额	-10,480,454.20	36,549,895.55
其中:调整资本公积	-10,480,454.20	36,549,895.55
调整盈余公积		
调整未分配利润		

	西安东浦实业有限公司	西安东创实业有限公司
购买成本/处置对价		
--现金	254,961.63	135,012.50
--非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计	254,961.63	135,012.50
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-1,600,170.23	-1,552,671.78
差额	1,855,131.86	1,687,684.28
其中:调整资本公积	1,855,131.86	1,687,684.28
调整盈余公积		
调整未分配利润		

其他说明

□适用 √不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币



合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
西安圣林柏睿置业有限公司	西安	西安	零售业	-	50.00	权益法核算
绵阳泛太亚房地产开发有限公司	绵阳	绵阳	房地产	-	49.57	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

## (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	
	西安圣林柏睿置业有限公司	绵阳泛太亚房地产开发有限公司	西安圣林柏睿置业有限公司	绵阳泛太亚房地产开发有限公司
流动资产	1,519,920,361.12	2,251,620,972.28	3,701,363,321.65	3,393,220,485.59
非流动资产	83,293,140.86	26,407,777.12	85,255,438.13	47,460,884.63
资产合计	1,603,213,501.98	2,278,028,749.40	3,786,618,759.78	3,440,681,370.22
流动负债	1,247,326,558.10	2,003,151,038.14	3,896,217,203.31	3,331,247,473.43
非流动负债	229,681.20	6,467.19	-	-
负债合计	1,247,556,239.30	2,003,157,505.33	3,896,217,203.31	3,331,247,473.43
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	355,657,262.68	274,871,244.07	-109,598,443.53	109,433,896.79
按持股比例计算的净资产份额	177,828,631.34	137,435,622.04	-54,799,221.77	54,716,948.40
调整事项	-		54,799,221.77	
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	-		54,799,221.77	
对联营企业权益投资的账面价值	177,828,631.34	137,435,622.04	-	54,716,948.40
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	2,941,031,970.27	1,085,871,268.46	17,107.25	50,330,636.31
净利润	465,255,706.21	165,437,347.28	-5,664,456.47	-24,512,222.18
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	465,255,706.21	165,437,347.28	-5,664,456.47	-24,512,222.18
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明

无

## (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	1,677,193,881.54	993,509,009.54
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-105,009,892.70	-115,960,221.34
--其他综合收益		
--综合收益总额	-105,009,892.70	-115,960,221.34
联营企业：		
投资账面价值合计	1,875,060,528.40	2,668,839,845.70
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-127,204,653.70	-104,608,621.85
--其他综合收益	-18,452,343.13	-6,758,692.63
--综合收益总额	-145,656,996.83	-111,367,314.48

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)	本期新增确认的 前期累计损失	本期末累 积未确认 的损失
重庆东博智合房地产开发有限公司	-17,742,311.62	-	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	-
上海凯跃置业有限公司	-591,055.89	-	591,055.89	-
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	-7,614,297.62	7,614,297.62		-
西安圣林柏睿置业有限公司	-52,251,413.97	52,251,413.97		-
苏州禾超企业管理咨询有限公司	-6,260,503.88	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除取得全部款项，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 30.34%（2021 年 12 月 31 日：39.47%）；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 42.18%（2021 年 12 月 31 日：49.80%）

**(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	1,431,521,678.66	20,000,000.00	332,375,233.51	-	-	1,783,896,912.17
应付票据	518,103,597.58	76,546,212.14	260,412,041.99	-	-	855,061,851.71
应付账款	1,095,370,300.00	680,674,400.00	7,469,661,902.68	-	-	9,245,706,602.68

项目	期末余额					
	1 个月以内	1-3 个月	3 个月-1 年	1-5 年	5 年以上	合计
其他流动负债	15,130,520.26	328,356,419.26	3,738,220,792.87	-	-	4,081,707,732.39
一年内到期的非流动负债	269,817,832.73	1,164,266,264.28	6,778,664,501.03	-	-	8,212,748,598.04
长期借款	-	-	-	4,083,588,766.20	70,000,000.00	4,153,588,766.20
长期应付款	-	-	-	210,285,714.28	915,071,428.58	1,125,357,142.86
租赁负债	-	-	-	34,071,184.52	12,191,640.89	46,262,825.41
合计	3,329,943,929.23	2,269,843,295.68	18,579,334,472.08	4,327,945,665.00	997,263,069.47	29,504,330,431.46

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	-	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

### （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 2022 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 2,084,341,200.00 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 4,406,524,902.73 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
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	196,954.12	-	-	196,954.12

1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	196,954.12	-	-	196,954.12
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	196,954.12	-	-	196,954.12
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产	-	-	4,562,951,790.80	4,562,951,790.80
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物	-	-	4,562,951,790.80	4,562,951,790.80
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	196,954.12	-	4,562,951,790.80	4,563,148,744.92
(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				

非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为公司持有海航控股股票按照 2022 年 12 月 31 日海航控股的收盘价确认为公允价值。

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

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

项目	期末公允价值	估值技术	重要参数	
			定性信息	定量信息
投资性房地产				
1. 出租的建筑物	4,562,951,790.80			
北京通州聚和二街房产	79,990,412.70	成本法	说明 1	
一奥天地商业房产	612,148,000.00	收益法	说明 1	
时光道商业房产	1,314,058,747.17	收益法	说明 1	
四川航空广场 1 栋房产	1,592,232,176.58	市场法	说明 1	
万业远景房产	964,522,454.35	假设开发法	说明 1	

说明 1:

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

市场法适用于同类房地产交易案例比较多的估价。北京通州聚和二街房产为工业厂房，时光道商业房产为商业综合体，一奥天地商业房产为商业综合体。对估值对象邻近地区的房地产市场进行了详细调查，了解到在同一供求圈内类似房地产的交易实例较少，不具备采用市场法进行估值的条件，故本次估值未选用市场法对北京通州聚和二街房产、时光道商业房产、一奥天地商业房产进行估值。四川航空广场 1 栋房产区域内类似办公用房交易案例较多，本次估值可选用市场法对其办公部分进行估值。

收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价。北京通州聚和二街房产尽管有出租收益，但厂区内尚有较大面积土地尚未开发利用，产权持有单位对于租赁到期后继续持有出租或是出售或是在剩余空地上扩建等使用方式目前并不明确，未来收益不易预测，本次估值对北京通州聚和二街房产不宜采用收益法。时光道商业房产、一奥天地商业房产，区域内有较多类似的出租案例，故本次估值适宜选用收益法进行估价。

成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法等进行估价的情况下的房地产估价。成本法是以房地产价格各个构成部分累加为基础，来取求房地产价值的方法，主要是新近开发建设、可能假设重新开发建设或者计划开发建设的房地产，都可以采用成本法估价。北京通州聚和二街房产采用成本法进行估值。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的不动产估价，统称为待开发不动产，包括待开发土地、在建工程等。评估对象为尚未完工的在建房地产，在土地出让期限内不能销售，采用假设开发法评估比较合适。

综上所述，本次估值对北京通州聚和二街房产、采用成本法进行估值，时光道商业房产采用收益法进行估值，四川航空广场 1 栋房产采用市场法、一奥天地商业房产采用收益法进行估值，万业远景采用假设开发法评估。

**5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析**

适用 不适用

**6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策**

适用 不适用

**7、本期内发生的估值技术变更及变更原因**

适用 不适用

**8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**

适用 不适用

**9、其他**

适用 不适用

**十二、关联方及关联交易**

**1、本企业的母公司情况**

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
重庆东银控股集团有限公司	重庆市	投资	18000 万	35.55	35.55

**本企业的母公司情况的说明**

重庆东银控股集团有限公司（以下简称东银控股）成立于 1998 年 6 月 8 日，注册资本为 18,000 万元，其中罗韶宇出资 14,000 万元，赵洁红出资 4,000 万元。

公司经营范围：从事投资业务（不含金融及财政信用业务），从事建筑相关业务（凭资质证书执业），企业管理咨询服务，销售摩托车配件、汽车配件、机电产品、建筑材料及建筑装饰材料（不含危险化学品）、钢材、家用电器、日用百货、燃料油、化工产品（不含危险化学品）、矿产品、五金、交电、机械设备、金属材料、针纺织品，仓储服务（不含危险品）。

东银控股是一家投资控股型企业，旗下子公司从事机械制造、房地产开发、能源矿产开采及销售等多元化业务。

本企业最终控制方是罗韶宇

其他说明：

无

**2、本企业的子公司情况**

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本公司子公司的情况详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

### 3、 本企业合营和联营企业情况

√适用 □不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
宁波保利科技防务股权投资中心（有限合伙）	本公司之联营企业
镇江厚益校友基金二期（有限合伙）	本公司之联营企业
重庆盛尊房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆绿地东原房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆至元成方房地产开发有限公司	子公司之联营企业
三峡人寿保险股份有限公司	子公司之联营企业
重庆经济技术开发区渝和原置业有限公司	子公司之联营企业
重庆旭原天澄物业管理有限公司	子公司之联营企业
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
成都市美崇房地产开发有限公司	子公司之联营企业
句容宝碧房地产开发有限公司	子公司之联营企业
许昌金耀房地产有限公司	子公司之联营企业
杭州宸睿置业有限公司	子公司之联营企业
重庆融创东励房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆阅辰鑫企业管理咨询有限公司	子公司之联营企业
苏州睿升房地产开发有限公司	子公司之联营企业
杭州睿成房地产开发有限公司	子公司之联营企业
苏州滨原房地产开发有限公司	子公司之联营企业
武汉业锦房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆东钰金房地产开发有限公司	子公司之联营企业
武汉业硕房地产开发有限公司	子公司之联营企业
西安东原奥晖物业服务有限公司	子公司之联营企业
南京东之合房地产开发有限公司	子公司之联营企业
上海凯跃置业有限公司	子公司之联营企业
杭州紫沐企业管理有限公司	子公司之联营企业
上海盛合原实业有限公司	子公司之联营企业
武汉东原天成投资有限公司	子公司之联营企业
成都市锦创玺悦商贸有限公司	子公司之联营企业
重庆盛印顺企业管理咨询有限公司	子公司之联营企业
昆明高新东原智慧城市服务有限公司	子公司之联营企业
跃升（上海）经济发展有限公司	子公司之联营企业
重庆钰盈兴企业管理咨询有限公司	子公司之联营企业
绵阳满赞家居科技有限公司	子公司之联营企业
武汉九聚家居科技有限公司	子公司之联营企业
重庆迪普特智慧科技有限公司	子公司之联营企业
合肥哈工澳汀智能科技有限公司	子公司之联营企业
澳汀（北京）智能科技有限公司	子公司之联营企业



四川双马绵阳新材料有限公司	子公司之联营企业
西安圣林柏睿置业有限公司	子公司之联营企业
西安东华成丰置业有限公司	子公司之联营企业
西安世元申川置业有限公司	子公司之联营企业
河南荣田房地产开发有限公司	子公司之联营企业
武汉东原长天房地产开发有限公司	子公司之联营企业
成都益丰天澈置业有限公司	子公司之联营企业
南京骏原房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	子公司之联营企业
绵阳泛太亚房地产开发有限公司	子公司之联营企业
成都望浦励成房地产开发有限公司	子公司之联营企业
成都津同置业有限公司	子公司之联营企业
苏州东利房地产开发有限公司	子公司之联营企业
成都德信东毅置业有限公司	子公司之联营企业
重庆伍拾陆文化旅游发展有限公司	子公司之合营企业
重庆迪星天科技有限公司	子公司之合营企业
满赞家居科技（武汉）有限公司	子公司之合营企业
重庆睿丰致元实业有限公司	子公司之合营企业
上海励治房地产开发有限公司	子公司之合营企业
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	子公司之合营企业
苏州睿致房地产开发有限公司	子公司之合营企业
苏州致方房地产开发有限公司	子公司之合营企业
重庆盛资房地产开发有限公司	子公司之合营企业
杭州南光置业有限公司	子公司之合营企业
浙江东臻物业管理有限公司	子公司之合营企业
山东东原智慧城市服务有限公司	子公司之合营企业
上海东碧房地产开发有限公司	子公司之合营企业
重庆盛部企业管理有限公司	子公司之合营企业
横琴安恒投资合伙企业（有限合伙）	子公司之合营企业
上海莘齐实业有限公司	子公司之合营企业
上海锦泾置业有限公司	子公司之合营企业
上海锦所置业有限公司	子公司之合营企业
杭州临盛置业有限公司	子公司之合营企业
杭州宸盛置业有限公司	子公司之合营企业
郑州励川房地产开发有限公司	子公司之合营企业
郑州金合亨房地产开发有限公司	子公司之合营企业
重庆盛璟兴企业管理咨询有限公司	子公司之合营企业
崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	子公司之合营企业
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	子公司之合营企业
重庆东博智合房地产开发有限公司	子公司之合营企业
重庆励东融合房地产开发有限公司	子公司之合营企业
新津帛锦房地产开发有限公司	子公司之合营企业
杭州东原益丰科技有限公司	子公司之合营企业
杭州励东房地产开发有限公司	子公司之合营企业
杭州滨禹企业管理有限公司	子公司之合营企业
杭州滨原房地产开发有限公司	子公司之合营企业
苏州禾超企业管理咨询有限公司	子公司之合营企业
重庆东垠源房地产开发有限公司	子公司之合营企业
重庆东瀚发企业管理咨询有限公司	子公司之合营企业

成都东锦知房地产开发有限公司	子公司之合营企业
太仓永庆置业有限公司	子公司之合营企业
成都龙兴东原物业服务有限公司	子公司之合营企业
成都九联东原城市管理服务有限公司	子公司之合营企业

其他说明

适用 不适用

#### 4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
江苏江动集团有限公司	同一实际控制人
重庆硕润石化有限责任公司	同一实际控制人
重庆东锦商业管理有限公司	同一实际控制人
重庆宝旭商业管理有限公司	同一实际控制人
新疆东银能源有限责任公司	同一实际控制人
上海东胜股权投资有限公司	同一实际控制人
重庆东银硕润石化集团有限公司	同一实际控制人
江苏农华智慧农业科技股份有限公司	同一实际控制人
江苏江动集团进出口有限公司	同一实际控制人
江苏江淮动力有限公司	同一实际控制人
江苏江动柴油机制造有限公司	同一实际控制人
重庆盛益辉企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津融誉晟捷企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津宝赢腾晟企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津睿众毅丰企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
上海旺原企业管理中心（有限合伙）	子公司少数股东
天津丽质企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津东津企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津原启睿成企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
重庆壹盛迪企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
郑州东卓企业管理中心（有限合伙）	子公司少数股东
西安毅安励升企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海市东麓房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海市天澈房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津原启丰华企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津原成卓智企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
重庆联韬瑞企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海市乐睿房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海市励川房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海市睿升毅丰房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海朗阅企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津盛益辉企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津乐睿房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津东贝安企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津东毅安企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
重庆思克凡企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海市集远房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东

天津宁盛益辉咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津盛旺源咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
重庆浮影如新企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津思卫普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津原成卓智咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津毅安励升企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海横琴盛东投资合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
成都东毅安企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
谊信咨询（天津）有限公司	本公司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

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
重庆迪星天科技有限公司	采购材料	11,132,348.05			33,288,891.55
重庆旭原天澄物业管理有限公司	物业服务	14,678.94			5,569,462.81

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
河南荣田房地产开发有限公司	建筑装饰	61,997,421.00	340,830.19
西安世元申川置业有限公司	建筑装饰	41,504,482.22	104,530,187.75
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	建筑装饰	36,299,503.78	65,407,528.45
重庆盛资房地产开发有限公司	建筑装饰	27,868,516.88	43,989,141.98
成都益丰天澈置业有限公司	建筑装饰	20,693,319.95	9,312,277.27
重庆融创东励房地产开发有限公司	建筑装饰	17,260,974.70	129,723,635.06
成都津同置业有限公司	建筑装饰	6,502,467.90	8,253,459.82
杭州南光置业有限公司	建筑装饰	5,894,051.75	2,221,157.11
南京骏原房地产开发有限公司	建筑装饰	4,608,640.33	40,415,763.28
重庆东垠源房地产开发有限公司	建筑装饰	800,289.35	-
杭州临盛置业有限公司	建筑装饰	504,585.00	5,773,772.15
杭州睿成房地产开发有限公司	建筑装饰	481,132.08	-
昆明高新东原智慧城市服务有限公司	建筑装饰	202,012.93	-
重庆东锦商业管理有限公司	建筑装饰	183,243.57	1,007,657.77
太仓永庆置业有限公司	建筑装饰	112,985.14	-
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	建筑装饰	-107,859.81	74,012.06
重庆励东融合房地产开发有限公司	建筑装饰	-	7,039,745.47
苏州东利房地产开发有限公司	建筑装饰	-	942,912.80
重庆盛尊房地产开发有限公司	建筑装饰	-	903,465.84
四川双马绵阳新材料有限公司	建筑装饰	-	369,546.36
上海东碧房地产开发有限公司	建筑装饰	-	302,829.64

重庆东博智合房地产开发有限公司	建筑装饰	-	-176,217.17
苏州睿升房地产开发有限公司	建筑装饰	-	-2,231,355.02
南京东之合房地产开发有限公司	服务费	6,520,793.60	-
苏州东利房地产开发有限公司	服务费	4,622,641.51	-
杭州临盛置业有限公司	服务费	3,204,481.04	978,741.78
杭州南光置业有限公司	服务费	2,788,032.01	-
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	服务费	1,858,002.64	9,469,765.88
崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	服务费	1,624,481.20	4,814,229.92
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	服务费	625,754.71	-
杭州滨原房地产开发有限公司	服务费	404,123.10	7,641,509.22
南京骏原房地产开发有限公司	服务费	392,018.40	3,158,965.49
太仓永庆置业有限公司	服务费	343,159.44	-
许昌金耀房地产有限公司	服务费	175,379.72	661,583.51
重庆宝旭商业管理有限公司	服务费	168,915.09	12,100.00
重庆东钰金房地产开发有限公司	服务费	108,797.35	11,880,286.90
重庆东锦商业管理有限公司	服务费	31,438.68	343,172.70
四川双马绵阳新材料有限公司	服务费	7,642.61	90,907.94
天津原启睿成企业管理合伙企业（有限合伙）	服务费	4,330.19	-
上海励治房地产开发有限公司	服务费	-	7,530,333.41
新津帛锦房地产开发有限公司	服务费	-	7,021,857.74
重庆东垠源房地产开发有限公司	服务费	-	5,924,818.91
南京瑞熙房地产开发有限公司	服务费	-	4,038,306.58
成都望浦励成房地产开发有限公司	服务费	-	1,541,583.98
苏州滨原房地产开发有限公司	服务费	-	675,195.77
重庆融创东励房地产开发有限公司	服务费	-	571,934.52
句容宝碧房地产开发有限公司	服务费	-	476,506.71
成都市美崇房地产开发有限公司	服务费	-	389,150.94
武汉业锦房地产开发有限公司	服务费	-	114,272.24
重庆盛资房地产开发有限公司	服务费	-	84,180.12
西安世元申川置业有限公司	服务费	-	38,009.43
重庆东博智合房地产开发有限公司	服务费	-	9,433.96
西安世元申川置业有限公司	贸易收入	1,141,466.55	-
杭州睿成房地产开发有限公司	贸易收入	1,110,506.83	-
重庆盛资房地产开发有限公司	贸易收入	230,951.49	-
重庆融创东励房地产开发有限公司	贸易收入	1,087.43	-
重庆东钰金房地产开发有限公司	贸易收入	842.38	-
河南荣田房地产开发有限公司	物业服务	2,974,549.90	2,447,366.91
重庆旭原天澄物业管理有限公司	物业服务	1,819,078.17	-
重庆融创东励房地产开发有限公司	物业服务	1,053,690.50	1,173,979.08
南京骏原房地产开发有限公司	物业服务	851,038.64	1,510,770.39
江苏农华智慧农业科技股份有限公司	物业服务	1,796,518.83	1,222,363.17
重庆东博智合房地产开发有限公司	物业服务	558,725.36	1,858,404.73
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	物业服务	615,493.26	884,343.89
重庆盛资房地产开发有限公司	物业服务	615,992.01	349,489.04
苏州睿升房地产开发有限公司	物业服务	504,086.86	755,984.66
成都德信东毅置业有限公司	物业服务	459,960.38	141,417.45
崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	物业服务	445,586.02	1,505,889.71
杭州睿成房地产开发有限公司	物业服务	449,515.46	646,474.82
重庆东锦商业管理有限公司	物业服务	1,121,537.77	1,904,156.84
重庆东钰金房地产开发有限公司	物业服务	333,960.47	413,047.05
重庆东垠源房地产开发有限公司	物业服务	315,951.77	773,059.92
昆明高新东原智慧城市服务有限公司	物业服务	408,584.00	-
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	物业服务	283,018.86	689,319.86
重庆宝旭商业管理有限公司	物业服务	840,202.07	198,487.63
杭州南光置业有限公司	物业服务	269,203.94	1,661,186.78
江苏江动柴油机制造有限公司	物业服务	377,312.28	694,293.00

成都望浦励成房地产开发有限公司	物业服务	96,507.22	732,408.10
重庆至元成方房地产开发有限公司	物业服务	95,355.64	208,911.22
绵阳市瑞升物业服务有限责任公司	物业服务	186,464.15	-
重庆励东融合房地产开发有限公司	物业服务	61,734.32	42,892.94
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	物业服务	50,825.89	45,471.68
江苏江淮动力有限公司	物业服务	66,962.29	60,999.05
成都益丰天成置业有限公司	物业服务	16,075.04	-
四川双马绵阳新材料有限公司	物业服务	10,300.78	712,776.52
苏州东利房地产开发有限公司	物业服务	3,822.44	445,999.99
山东东原智慧城市服务有限公司	物业服务	4,346.57	-
成都龙兴东原物业服务有限公司	物业服务	5,014.60	-
杭州临盛置业有限公司	物业服务	-	1,431,209.39
江苏江动集团进出口有限公司	物业服务	-	16,826.39
成都津同置业有限公司	物业服务	-	1,187.59
西安世元申川置业有限公司	物业服务	-	520.35
上海励治房地产开发有限公司	物业服务	-	-1,432,894.89
重庆东锦商业管理有限公司	销售商品	27,127.63	-
重庆宝旭商业管理有限公司	销售商品	1,967.22	-
跃升（上海）经济发展有限公司	其他	22,688.63	-
崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	其他	20,352.84	-
成都益丰天成置业有限公司	其他	10,163.20	-
绵阳满赞家居科技有限公司	其他	3,679.25	-
武汉东原长天房地产开发有限公司	其他	2,878.80	-
重庆迪星天科技有限公司	销售材料	2,214,752.04	5,775,478.94
重庆盛资房地产开发有限公司	销售材料	-	3,214,668.97
杭州睿成房地产开发有限公司	销售材料	-	2,358,059.39
西安世元申川置业有限公司	销售材料	-	2,161,305.09
关联个人	房屋销售	4,774,998.00	-

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

## (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

## (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

本公司作为承租方:

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

## (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
成都德信东毅置业有限公司	14,000.00	2022/3/16	2025/3/15	否
成都津同置业有限公司	19,225.00	2021/1/28	2022/12/21	是
成都津同置业有限公司	20,775.00	2021/1/28	2024/1/17	否
成都望浦励成房地产开发有限公司	3,214.00	2020/5/22	2022/11/2	是
成都望浦励成房地产开发有限公司	10,800.00	2020/5/22	2023/5/17	否
成都益丰天澈置业有限公司	6,100.00	2021/3/9	2022/12/15	是
成都益丰天澈置业有限公司	9,900.00	2021/3/19	2023/11/8	否
新津帛锦房地产开发有限公司	16,000.00	2020/1/10	2024/1/9	否
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	12,000.00	2019/12/11	2022/11/30	是
杭州南光置业有限公司	26,950.00	2021/1/1	2022/7/7	是
杭州南光置业有限公司	2,450.00	2021/1/1	2023/11/11	否
河南荣田房地产开发有限公司	4,435.07	2020/12/18	2022/12/6	是
河南荣田房地产开发有限公司	52,354.94	2021/1/4	2023/6/14	否
南京骏原房地产开发有限公司	7,700.00	2019/8/29	2022/12/5	是
南京骏原房地产开发有限公司	47,300.00	2019/8/28	2024/2/8	否
苏州东利房地产开发有限公司	13,948.50	2021/8/30	2022/10/25	是
苏州东利房地产开发有限公司	14,254.50	2021/8/30	2024/7/26	否
太仓永庆置业有限公司	660.00	2021/12/10	2022/7/15	是
太仓永庆置业有限公司	4,752.00	2021/12/10	2022/9/9	否
武汉业锦房地产开发有限公司	4,983.00	2020/11/6	2022/12/8	是
武汉业锦房地产开发有限公司	9,867.00	2020/11/6	2023/10/14	否
武汉业硕房地产开发有限公司	6.93	2020/12/30	2022/12/29	是
武汉业硕房地产开发有限公司	8,893.17	2020/12/30	2023/12/27	否
重庆东博智合房地产开发有限公司	22,400.00	2020/1/20	2022/9/30	是
重庆东垠源房地产开发有限公司	1,500.00	2022/8/30	2023/8/29	否
重庆东垠源房地产开发有限公司	5,820.00	2022/8/31	2025/8/31	否
重庆东钰金房地产开发有限公司	2,694.60	2021/1/26	2022/1/25	是
重庆东钰金房地产开发有限公司	7,784.40	2021/1/26	2024/1/25	否
重庆励东融合房地产开发有限公司	9,800.00	2020/1/20	2022/9/30	是
重庆融创东励房地产开发有限公司	548.80	2020/7/28	2022/11/20	是
重庆融创东励房地产开发有限公司	21,011.20	2020/7/28	2023/7/28	否
重庆盛资房地产开发有限公司	9,000.00	2021/6/30	2022/11/1	是
重庆盛资房地产开发有限公司	81,000.00	2021/6/30	2024/6/29	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
--------------	-----------	------------	-----------	---

关联担保情况说明

适用 不适用

#### (5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
详见本附注“十二、（6）关联方应收应付款项”				

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
详见本附注“十二、（6）关联方应收应付款项”				

#### (6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

#### (7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,502.54	4,345.38

#### (8). 其他关联交易

适用 不适用

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

经公司第六届董事会第十三次会议审议通过《关于公司关键管理人员参与房地产项目跟投暨关联交易增加预计的议案》，上述关联人通过有限合伙企业的方式跟投总额预计增加 10,000 万元，预计额度由原跟投总额预计不超过 5,000 万元增加至不超过 15,000 万元。经公司第六届董事会第二十八次会议及 2018 年第二次临时股东大会审议通过《关于修改〈房地产项目跟投管理办法〉的议案》。经公司第七届董事会二十二次会议及 2020 年年度股东大会审议通过《关于修改〈房地产项目跟投管理办法〉的议案》及《关于公司关键管理人员参与房地产项目跟投暨关联交易增加预计的议案》。根据上述通过议案显示，鉴于公司高级管理人员的增加，在各项目开发周期内滚动累计，上述关联人通过有限合伙企业的方式跟投总额预计增加 15,000 万元，预计额度由原跟投总额预计不超过 15,000 万元增加至不超过 30,000 万元。经公司第七届董事会二十七次会议及 2021 年第三次临时股东大会审议通过《关于修改〈房地产项目跟投管理办法〉的议案》。本公司跟投员工通过投资有限合伙企业的方式投资项目公司股权。



本公司跟投员工通过投资有限合伙企业的方式投资项目公司股权，截止报告期末，用于员工跟投的公司包括：天津东贝安企业管理合伙企业（有限合伙）、上海旺原投资管理中心（有限合伙）等，跟投中项目 33 个，上述关联人通过有限合伙企业的方式对跟投中项目的跟投总额合计为 3,664.93 万元。

## 6、关联方应收应付款项

### (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	西安世元申川置业有限公司	176,753,885.59	-	204,558,773.58	-
	重庆融创东励房地产开发有限公司	61,986,357.12	28,984,481.13	79,759,764.41	-
	河南荣田房地产开发有限公司	61,452,033.28	499,565.05	15,355,354.72	-
	南京骏原房地产开发有限公司	45,555,516.45	63,608.69	52,987,080.79	-
	重庆盛资房地产开发有限公司	44,122,946.31	48,216.23	15,575,825.89	-
	苏州睿升房地产开发有限公司	43,645,424.62	193,043.92	49,519,966.43	-
	绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	42,112,067.67	10,332.34	10,075,562.18	-
	成都益丰天澈置业有限公司	31,429,522.28	-	2,959,076.64	-
	重庆励东融合房地产开发有限公司	19,579,999.00	11,579.17	19,716,037.92	19,607,624.79
	上海励治房地产开发有限公司	17,514,652.56	269,587.00	18,883,804.89	-
	杭州临盛置业有限公司	11,870,269.77	330,593.90	16,987,888.71	-
	重庆东博智合房地产开发有限公司	6,103,534.43	80,460.97	4,978,422.93	4,515,854.80
	成都津同置业有限公司	5,932,607.24	-	-	-
	杭州睿成房地产开发有限公司	4,584,893.00	27,795.25	6,202,725.66	-
	重庆旭原天澄物业管理有限公司	1,518,954.00	76,978.07	2,213,083.98	-
	重庆东垠源房地产开发有限公司	1,507,270.20	31,595.10	1,428,944.18	-
	四川双马绵阳新材料有限公司	1,243,607.14	2,727.63	2,067,016.25	-
	重庆盛东骏和房地产开发有限公司	1,112,538.83	33,569.68	1,473,587.04	-
	重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	1,060,265.38	53,732.49	700,000.00	-
	杭州南光置业有限公司	837,198.28	42,427.82	735,191.38	-
	成都德信东毅置业有限公司	768,775.00	38,960.24	181,700.00	-
	重庆宝旭商业管理有限公司	742,383.51	31,956.36	-	-
	成都望浦励成房地产开发有限公司	605,874.84	30,704.73	728,458.66	-
	重庆迪星天科技有限公司	585,270.00	-	585,270.00	-
	昆明高新东原智慧城市服务有限公司	538,083.80	26,859.52	-	-
	重庆东钰金房地产开发有限公司	261,623.00	13,258.62	649,858.23	-
	崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	224,606.17	11,382.67	6,868,792.00	-
	重庆盛尊房地产开发有限公司	184,550.30	-	929,040.48	-
	太仓永庆置业有限公司	181,965.39	-	-	-
	重庆东锦商业管理有限公司	173,898.84	295.56	193,526.77	-
	江苏农华智慧农业科技股份有限公司	159,442.50	8,080.28	121,357.50	-
	苏州东利房地产开发有限公司	123,453.77	3,069.16	1,027,206.77	-
	南京东之合房地产开发有限公司	119,530.00	-	-	-
	中化学（成都）置地有限公司	-	-	110,456.07	-
	成都市美崇房地产开发有限公司	80,000.00	-	80,000.00	-
	成都龙兴东原物业服务有限公司	49,501.70	2,508.66	-	-
	成都益丰天成置业有限公司	48,723.36	1,660.39	212,768.02	-
	江苏江动柴油机制造有限公司	33,329.25	1,689.07	72,821.75	-
	跃升（上海）经济发展有限公司	15,920.44	-	-	-
	绵阳满赞家居科技有限公司	6,500.00	-	-	-
	天津盛旺源咨询合伙企业（有限合伙）	5,640.00	-	5,640.00	-

	武汉东原长天房地产开发有限公司	5,310.00	-	-	-
	江苏江淮动力有限公司	4,777.50	242.12	-	-
	天津原启睿成企业管理合伙企业(有限合伙)	4,590.00	-	2,550.00	-
	珠海市天澈房地产信息咨询合伙企业(有限合伙)	2,040.00	-	2,040.00	-
	郑州东卓企业管理中心(有限合伙)	1,290.00	-	1,290.00	-
	上海东碧房地产开发有限公司	-	-	86,549.19	-
	重庆至元成方房地产开发有限公司	-	-	678,871.00	-
	句容宝碧房地产开发有限公司	-	-	530,285.68	-
	珠海市集远房地产信息咨询合伙企业(有限合伙)	-	-	3,210.00	-
	珠海朗阅企业管理合伙企业(有限合伙)	-	-	2,100.00	-
	珠海市东麓房地产信息咨询合伙企业(有限合伙)	-	-	1,950.00	-
应收票据					
	苏州睿升房地产开发有限公司	19,542,894.99	-	300,000.00	-
	杭州睿成房地产开发有限公司	1,442,057.20	-	3,698,594.10	-
	西安世元申川置业有限公司	650,000.00	-	8,341,297.43	-
	重庆盛东骏和房地产开发有限公司	205,633.84	-	-	-
	重庆融创东励房地产开发有限公司	-	-	79,693,000.00	-
	绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	-	-	25,600,000.00	-
	南京骏原房地产开发有限公司	-	-	11,380,000.00	-
	重庆励东融合房地产开发有限公司	-	-	8,602,030.07	8,602,030.07
	重庆盛资房地产开发有限公司	-	-	1,900,000.00	-
	重庆东垠源房地产开发有限公司	-	-	78,758.97	-
预付款项					
	崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	25,049.60	-	-	-
	南京东之合房地产开发有限公司	-	-	200,000.00	-
	南京骏原房地产开发有限公司	-	-	150,000.00	-
其他应收款					
	上海东碧房地产开发有限公司	290,148,401.62	239,876,161.11	369,924,133.85	227,475,708.38
	河南荣田房地产开发有限公司	277,979,780.56	-	358,085,029.43	-
	南京骏原房地产开发有限公司	207,392,765.06	39,238,968.03	184,279,235.18	-
	杭州睿成房地产开发有限公司	167,346,275.97	-	26,729,129.66	-
	郑州金合亨房地产开发有限公司	145,899,130.52	26,196,989.31	145,869,130.52	-
	重庆盛资房地产开发有限公司	141,935,762.28	33,544,317.75	147,925,146.96	-
	上海行栋实业有限公司	118,427,566.22	-	118,427,566.22	-
	苏州东利房地产开发有限公司	95,198,184.64	-	73,680,000.00	-
	西安圣林柏睿置业有限公司	80,756,833.61	-	80,756,833.61	-
	武汉业硕房地产开发有限公司	65,283,321.78	-	62,461,390.78	-
	重庆东钰金房地产开发有限公司	44,889,740.00	-	20,846,935.39	-
	杭州东原益丰科技有限公司	43,068,416.75	-	43,068,416.75	-
	太仓永庆置业有限公司	39,953,680.58	30,817,656.49	39,893,700.00	-
	武汉业锦房地产开发有限公司	38,513,098.33	-	-	-
	句容宝碧房地产开发有限公司	36,286,480.00	34,073,128.05	52,486,480.00	29,362,885.62
	成都望浦励成房地产开发有限公司	28,889,803.66	-	-	-
	成都益丰天成置业有限公司	26,211,707.73	5,354,736.66	28,825,105.40	2,270,758.55
	上海凯跃置业有限公司	21,983,499.56	-	21,983,499.56	-
	绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	17,663,434.24	-	6,257,745.11	-
	重庆融创东励房地产开发有限公司	16,024,321.41	-	13,378,672.18	-
	新津帛锦房地产开发有限公司	14,312,664.90	-	11,041,553.78	-
	武汉东原天成投资有限公司	11,529,000.00	-	11,529,000.00	-
	苏州睿升房地产开发有限公司	11,325,062.71	-	8,847,264.19	-
	重庆阅辰鑫企业管理咨询有限公司	10,232,281.11	-	-	-

重庆励东融合房地产开发有限公司	5,748,625.46	3,801,251.03	2,794,367.96	2,794,367.96
重庆东瀚发企业管理咨询有限公司	5,080,000.00	-	-	-
成都德信东毅置业有限公司	4,868,293.60	-	56,794,061.60	-
杭州临盛置业有限公司	4,612,808.53	-	32,000,000.00	-
重庆东垠源房地产开发有限公司	2,614,485.39	-	2,212.66	-
绵阳泛太亚房地产开发有限公司	2,300,000.00	-	-	-
武汉东原长天房地产开发有限公司	2,180,075.00	-	2,180,075.00	-
重庆伍拾陆文化旅游发展有限公司	1,564,000.00	-	1,768,000.00	-
重庆旭原天澄物业管理有限公司	812,470.74	2,205.50	812,470.74	-
重庆东博智合房地产开发有限公司	753,753.42	-	753,753.42	753,753.42
绵阳满赞家居科技有限公司	605,952.30	-	-	-
山东东原智慧城市服务有限公司	566,337.08	15,919.19	-	-
杭州宸盛置业有限公司	386,697.51	-	-	-
苏州禾超企业管理咨询有限公司	302,000.00	-	2,000.00	-
满赞家居科技(武汉)有限公司	217,311.91	-	-	-
成都龙兴东原物业服务有限公司	187,206.61	5,262.20	-	-
重庆至元成方房地产开发有限公司	140,523.83	-	139,326.83	-
杭州南光置业有限公司	128,886.08	3,222.28	123,886.08	-
西安世元申川置业有限公司	124,360.63	-	284,360.63	-
郑州励川房地产开发有限公司	80,263.93	14,670.08	80,263.93	-
成都九联东原城市管理服务有限公司	63,049.97	1,772.27	196,159.84	-
成都市锦创玺悦商贸有限公司	49,000.00	-	49,000.00	-
重庆东锦商业管理有限公司	14,134.00	313.75	19,706.00	-
重庆睿丰致元实业有限公司	10,874.54	-	10,874.54	-
重庆迪星天科技有限公司	4,132.08	-	4,132.08	-
崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	3,333.00	-	54,965,282.64	-
重庆宝旭商业管理有限公司	2,000.00	-	74,835.00	-
西安东原奥晖物业服务有限公司	1,714.59	48.20	-	-
浙江东臻物业管理有限公司	688.24	19.35	-	-
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	27.41	-	27.41	-
绵阳市瑞升物业服务有限责任公司	-	-	13,042.88	-

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	苏州睿升房地产开发有限公司	6,000,000.00	-
	重庆旭原天澄物业管理有限公司	5,001,999.96	-
	重庆盛资房地产开发有限公司	2,048,682.00	-
	重庆迪星天科技有限公司	2,024,854.41	7,163,544.71
	重庆旭原天澄物业管理有限公司	125,000.00	-
	重庆东锦商业管理有限公司	104,247.21	-
其他应付款			
	杭州南光置业有限公司	801,440,419.23	801,436,264.44
	成都津同置业有限公司	427,556,425.71	428,552,233.43
	重庆融创东励房地产开发有限公司	427,374,316.46	444,872,153.20
	重庆至元成方房地产开发有限公司	421,336,434.10	427,467,500.00
	西安世元申川置业有限公司	291,989,363.23	342,601,262.41
	新津帛锦房地产开发有限公司	276,669,034.65	257,012,487.43
	重庆东垠源房地产开发有限公司	254,229,507.16	279,518,116.30
	杭州励东房地产开发有限公司	222,502,500.00	222,502,500.00
	南京东之合房地产开发有限公司	203,650,301.25	200,350,301.25

绵阳泛太亚房地产开发有限公司	196,588,870.75	270,588,870.75
苏州睿升房地产开发有限公司	180,341,758.42	163,564,133.94
重庆东钰金房地产开发有限公司	151,928,474.58	151,928,474.58
成都益丰天澈置业有限公司	145,750,807.90	155,200,807.90
四川双马绵阳新材料有限公司	131,645,162.52	134,745,162.52
重庆东博智合房地产开发有限公司	114,785,613.88	13,886,968.38
成都望浦励成房地产开发有限公司	112,256,874.57	108,558,610.56
苏州长天房地产开发有限公司	91,167,407.00	85,166,886.00
上海励治房地产开发有限公司	83,475,000.00	107,475,000.00
苏州禾超企业管理咨询有限公司	82,776,868.80	82,776,868.80
苏州盛乾房地产开发有限公司	72,383,435.00	66,522,461.00
杭州睿成房地产开发有限公司	67,566,655.48	184,130,220.18
和县孔雀城房地产开发有限公司	61,232,049.92	61,232,049.92
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	59,853,973.35	59,853,973.35
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00
重庆盛尊房地产开发有限公司	44,357,599.96	42,857,599.96
苏州睿致房地产开发有限公司	31,665,210.00	31,665,210.00
许昌金耀房地产有限公司	26,665,329.19	26,665,329.19
崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	26,138,944.29	-
南京骏原房地产开发有限公司	22,208,130.64	5,128,925.02
武汉东原天成投资有限公司	21,707,361.77	21,762,361.77
珠海市集远房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	20,916,815.03	31,610,500.96
武汉东原长天房地产开发有限公司	20,000,000.00	-
珠海市励川房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	17,262,214.35	18,262,214.35
苏州致方房地产开发有限公司	16,707,515.00	15,037,515.00
杭州滨禹企业管理有限公司	16,351,643.00	275,815,000.00
杭州宸睿置业有限公司	15,270,000.00	47,770,000.00
重庆绿地东原房地产开发有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
天津东贝安企业管理合伙企业（有限合伙）	11,698,561.10	13,036,173.62
上海莘齐实业有限公司	11,469,800.00	7,069,800.00
郑州东卓企业管理中心（有限合伙）	7,315,462.12	6,034,320.87
郑州励川房地产开发有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
天津东毅安企业管理合伙企业（有限合伙）	4,991,697.26	7,744,110.50
珠海市乐睿房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	4,988,076.42	18,320,883.73
珠海市东麓房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	4,210,635.41	1,347,345.86
珠海朗阅企业管理合伙企业（有限合伙）	4,153,152.64	4,771,971.50
天津原成卓智企业管理合伙企业（有限合伙）	4,090,685.36	7,354,507.56
重庆盛益辉企业管理合伙企业（有限合伙）	3,704,444.90	6,238,977.18
成都市美崇房地产开发有限公司	3,467,781.10	3,467,781.10
重庆壹盛迪企业管理合伙企业（有限合伙）	3,153,055.51	3,155,165.51
珠海市睿升毅丰房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	2,870,824.82	2,859,395.09
天津宝赢腾晟企业管理合伙企业（有限合伙）	2,534,501.53	2,534,501.53
昆明高新东原智慧城市服务有限公司	2,400,000.00	-
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	2,300,000.00	-
重庆迪普特智慧科技有限公司	2,070,848.17	-
天津东津企业管理合伙企业（有限合伙）	2,148,916.64	2,992,845.28
天津乐睿房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	1,963,030.73	4,995,923.62
天津丽质企业管理合伙企业（有限合伙）	1,804,122.44	1,804,122.44

	天津原启睿成企业管理合伙企业（有限合伙）	1,778,182.22	1,778,182.22
	天津宁盛益辉咨询合伙企业（有限合伙）	1,673,283.22	3,763,905.45
	天津原成卓智咨询合伙企业（有限合伙）	1,421,961.12	-
	重庆励东融合房地产开发有限公司	1,335,749.39	3,960,263.66
	迪盛咨询（天津）有限公司	1,170,819.00	-
	天津毅安励升企业管理合伙企业（有限合伙）	1,101,500.00	1,101,500.00
	重庆东锦商业管理有限公司	896,557.11	-
	上海旺原企业管理中心（有限合伙）	536,977.00	536,977.00
	天津融誉晟捷企业管理合伙企业（有限合伙）	511,108.36	3,674,554.18
	重庆迪星天科技有限公司	457,329.42	540,842.69
	成都益丰天成置业有限公司	223,314.58	61,712.25
	珠海横琴盛东投资合伙企业（有限合伙）	173,337.00	-
	天津盛旺源咨询合伙企业（有限合伙）	138,062.79	2,641,327.90
	山东东原智慧城市服务有限公司	91,096.31	-
	河南荣田房地产开发有限公司	77,746.38	1,704,483.60
	满赞家居科技（武汉）有限公司	45,098.00	-
	上海东碧房地产开发有限公司	43,391.05	-
	成都龙兴东原物业服务有限公司	34,750.00	-
	珠海市天澈房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	20,715.07	152,790.30
	重庆宝旭商业管理有限公司	4,820.44	-
	苏州滨原房地产开发有限公司	4,500.00	-
	成都东毅安企业管理合伙企业（有限合伙）	-	437,936.87
	杭州宸盛置业有限公司	-	132,352,080.30
	杭州临盛置业有限公司	-	253,917,872.50
	天津原启丰华企业管理合伙企业（有限合伙）	-	2,931,208.75
	重庆盛资房地产开发有限公司	-	6,204,352.42
	南京瑞熙房地产开发有限公司	-	522,965,850.00
	武汉业锦房地产开发有限公司	-	1,359,597.91
	浙江东臻物业管理有限公司	-	274,337.06
合同负债			
	重庆东锦商业管理有限公司	114,245.09	-
	重庆迪星天科技有限公司	64,601.77	64,601.77
	重庆宝旭商业管理有限公司	27,522.94	-
	杭州睿成房地产开发有限公司	1,817.91	-
	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
	成都望浦励成房地产开发有限公司	-	121,715.43
	崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	-	82,568.81

## 7、 关联方承诺

适用 不适用

## 8、 其他

适用 不适用

## 十三、 股份支付

### 1、 股份支付总体情况

适用 不适用

## 2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

## 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

## 4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

## 5、其他

适用 不适用

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1)截止本财务报告期末，本公司尚有已签订合同但未支付的土地出让金支出共计 837,898,950.00 元；截至本财务报告出具日，上述尚未支付的土地出让金余额为 837,898,950.00 元。

(2)公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保事项说明如下：

本公司及下属房地产经营子公司按照房地产经营惯例为商品房购房人提供按揭担保，担保类型为阶段性担保和全程担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；全程担保的担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止。截止 2022 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 1,159,206.63 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。

(3)本公司需要披露的其他重大承诺事项：

截止 2022 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 52,098,197.46 元。

截止 2022 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 387,954.22 元。

截止 2022 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 77,400.00 元。

截止 2022 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。

截止 2022 年 12 月 31 日止，本公司子公司绵阳睿成毅升置业有限公司已经向客户开具的履约保函和预付款保函等各类保函的余额为人民币 3,500,000.00 元。

截止 2022 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 2022 年 12 月 31 日止，本公司子公司重庆泰之睿建筑工程有限公司已经向客户开具的履约保函和预付款保函等各类保函的余额为人民币 1,468,528.20 元。

## 2、或有事项

### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

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

### 2、其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1) 成都德信东毅置业有限公司（债务人）与乐山市商业银行股份有限公司成都分行（债权人）签订了协议金额为 14,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 100.00%部分(即 14,000.00 万元)提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议；同时，本公司之控股子公司成都东煜盛置业有限公司以其持有成都德信东毅置业有限公司 50%的股权为债务人在借款协议项下的债务提供质押担保，并签署了股权质押协议。协议担保金额 14,000.00 万元。截止本报告期末，担保余额为 14,000.00 万元。

(2) 成都津同置业有限公司（债务人）与上海浦东发展银行股份有限公司成都分行（债权人）签订了金额为 120,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 50%(即 60,000.00 万元)提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议。协议担保金额为 60,000.00 万元，截止本报告期末，担保余额为 20,775.00 万元。

(3) 成都望浦励成房地产开发有限公司（债务人）与中国农业银行股份有限公司成都金牛支行（债权人）签订了金额为 32,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 100.00%(即 32,000.00 万元)提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议。协议担保金额 32,000.00 万元，截止本报告期末，担保余额为 10,800.00 万元。

(4) 成都益丰天澈置业有限公司（债务人）与中国农业银行股份有限公司成都天府新区分行（债权人）签订了金额为 46,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 100%(即 46,000.00 万元)提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议。协议担保金额为 46,000.00 万元，截止本报告期末，担保余额为 9,900.00 万元。

(5) 新津帛锦房地产开发有限公司（债务人）与浙商银行股份有限公司成都分行（债权人）签订了协议金额为 65,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 100.00%部分(即 65,000.00 万元)提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议；同时，本公司之控股子公司成都睿至天同置业有限公司以其持有新津帛锦房地产开发有限公司 50%的股权为债务人在借款协议项下的债

务提供质押担保，并签署了股权质押协议；本公司之全资子公司成都东原海纳置业有限公司以其持有的地下车位为债务人在借款协议项下的债务提供抵押担保，并签署了抵押协议。协议担保金额 65,000.00 万元。截止本报告期末，担保余额为 16,000.00 万元。

(6) 杭州南光置业有限公司（债务人）与江苏银行股份有限公司杭州分行（债权人）签订了金额为 110,000.00 万元的借款协议，本公司之全资子公司东原房地产开发集团有限公司为该协议金额的 49.00%(即 53,900.00 万元)提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议；同时，本公司之控股子公司杭州东原长天科技有限公司以其持有债务人 49%的股权为债务人在借款协议项下的债务提供质押担保，并签署了股权质押协议。协议担保金额 53,900.00 万元。截止本报告期末，担保余额为 2,450.00 万元。

(7) 河南荣田房地产开发有限公司（债务人）与中国建设银行股份有限公司郑州铁路支行（债权人）签订了金额为 130,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 50.00%(即 65,000.00 万元)提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议，协议担保金额 65,000.00 万元，截止本报告期末，担保余额为 52,354.94 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 47,300.00 万元。

(9) 苏州东利房地产开发有限公司（债务人）与上海银行股份有限公司苏州分行（债权人）签订了金额为 70,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 51.00%(即 35,700.00 万元)提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议；同时，本公司之控股子公司苏州茂方企业管理咨询有限公司以其持有债务人 51%的股权为债务人在借款协议项下的债务提供质押担保，并签署了股权质押协议。协议担保金额为 35,700.00 万元，截止本报告期末，担保余额 14,254.50 万元。

(10) 太仓永庆置业有限公司（债务人）与杭州富阳锦石股权投资合伙企业（有限合伙）（债权人）签订了金额为 30,200.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 33%(即 9,966.00 万元)提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议；同时，本公司之控股子公司上海东悦实业有限公司以其持有上海凯跃置业有限公司 33%的股权为债务人在借款协议项下的债务提供质押担保，并签署了股权质押协议。协议担保金额为 9,966.00 万元，截止本报告期末，担保余额为 4,752.00 万元。



(11) 武汉业锦房地产开发有限公司（债务人）与中国建设银行股份有限公司武汉省直支行（债权人）签订了金额为 120,000.00 万元的借款协议，本公司之全资子公司东原房地产开发集团有限公司为该协议金额的 33.00%(即 39,600.00 万元)提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议，协议担保金额 39,600.00 万元。截止本报告期末，担保余额为 9,867.00 万元。

(12) 武汉业硕房地产开发有限公司（债务人）与平安银行股份有限公司武汉分行（债权人）签订了协议金额为 80,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 33.00%部分(即 26,400.00 万元)提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议；同时，本公司之控股子公司武汉东原长睿房地产开发有限公司以其持有债务人 33%的股权为债务人在借款协议项下的债务提供质押担保，并签署了股权质押协议。协议担保金额 26,400.00 万元。截止本报告期末，担保余额为 8,893.17 万元。

(13) 重庆东垠源房地产开发有限公司（债务人）与华夏银行股份有限公司重庆分行（贷款人、受托人）、重庆丝路融资担保有限责任公司(委托人)签订了合同金额为 3,000.00 万元的借款协议，本公司之全资子公司东原房地产开发集团有限公司为该协议金额的 50.00%部分(即 1,500.00 万元)提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议。协议担保金额 1,500.00 万元，截止本报告期末，担保余额为 1,500.00 万元。

(14) 重庆东垠源房地产开发有限公司（债务人）与重庆沙坪坝交通实业有限公司（债权人）签订了合同金额为 5,820.00 万元的借款协议，本公司之全资子公司重庆东之澄企业管理咨询有限公司以其持有的地下车位为债务人在借款协议项下的债务提供抵押担保，并签署了抵押协议。协议担保金额 5,820.00 万元，截止本报告期末，担保余额为 5,820.00 万元。

(15) 重庆东钰金房地产开发有限公司（债务人）与兴业银行股份有限公司重庆分行（债权人）签订了金额为 30,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 49.9%(即 14,970.00 万元)提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议，协议担保金额为 14,970.00 万元。截止本报告期末，担保余额为 7,784.40 万元。

(16) 重庆融创东励房地产开发有限公司（债务人）与上海浦东发展银行股份有限公司重庆分行（债权人）签订了协议金额为 75,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 49.00%部分(即 36,750.00 万元)提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议；同时，本公司之控股子公司重庆东德励合企业管理咨询有限公司以其持有债务人 49%的股权为债务人在借款协议项下的债务提供质押担保，并签署了股权质押协议，协议担保金额 36,750.00 万元；本公司之全资子公司重

庆东原宝境置业有限公司和云南原和房地产开发有限公司以其持有的地下车位为债务人在借款协议项下的债务提供抵押担保，并分别签署了抵押协议，协议担保金额分别为 1,300.00 万元和 7,000.00 万元。截止本报告期末，担保余额为 21,011.20 万元。

(17) 重庆盛资房地产开发有限公司（债务人）与中信银行股份有限公司重庆分行、恒丰银行股份有限公司重庆分行（债权人）签订了金额为 95,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 31.7%(即 30,115.00 万元)提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议，协议担保金额为 30,115.00 万元。截止本报告期末，担保余额为 25,677.00 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 81,000.00 万元。

### 3、截至本报告期末，本公司未决诉讼中之重大诉讼（或仲裁）基本情况

#### (1) 公司与上海挚新投资管理有限公司其他合同纠纷

上海挚新投资管理有限公司诉重庆东展实业有限公司等相关公司的其他合同纠纷案：上海挚新投资管理有限公司认为，该公司曾代表相关基金与我司各关联公司签订项目投资协议，共出资 3.5 亿元用于投资我司两个房地产项目，期限 1 年，到期后由公司子公司重庆东展实业有限公司负责回购其投资份额以实现投资退出。该公司认为投资期限届满后，双方未就回购款支付事项达成一致。其遂向上海仲裁委员会提起仲裁，要求重庆东展实业有限公司承担回购款本金、利息及违约金的支付责任；各相关方并分别承担对应责任。仲裁涉及金额为 39,521.00 万元。仲裁请求：申请人请求被申请人重庆东展实业有限公司支付回购款及违约金，并承担保全费、仲裁费，相关方分别承担连带担保责任、连带差额补足责任；申请人请求对质押股权折价、拍卖、变卖后所得价款在范围内优先受偿；以及其他相关请求等。上海仲裁委员会已受理本案。

#### (2) 公司与邵江彪工程施工合同纠纷案

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

#### (3) 公司与正太集团有限公司建设工程施工合同纠纷案

正太集团有限公司诉武汉迪马瑞景实业有限公司、武汉临空港投资集团有限公司建设工程施工合同纠纷案：正太集团有限公司与武汉迪马瑞景实业有限公司于 2020 年 10 月 20 日就武汉市金北一路项目签署了《武汉东原东西湖区 P（2019）217 号地块 C、D 地块土建及安装工程总承包施

工合同》，合同暂定金额为人民币 11,582.26 万元。武汉迪马瑞景实业有限公司与武汉临空港投资集团有限公司签署了《武汉迪马数智天地项目房屋买卖合同》。现正太集团有限公司认为武汉迪马瑞景实业有限公司未按照合同约定足额支付工程款，将武汉迪马瑞景实业有限公司及武汉临空港投资集团有限公司诉至法院，要求支付其工程款及利息，并承担诉讼费。诉讼涉及金额为 7,200.00 万元。诉讼请求：一、武汉迪马瑞景实业有限公司向原告支付工程款；二、武汉迪马瑞景实业有限公司向原告承担逾期付款利息；三、武汉临空港投资集团有限公司就武汉迪马瑞景实业有限公司应承担的前述二项付款责任向原告承担连带支付责任；四、被告承担本案全部诉讼费用。武汉市东西湖区人民法院已受理本案，并通知将于 2022 年 11 月 8 日首次开庭审理。

(4) 公司与湖北亿盛系统工程有限公司工程施工合同纠纷案

湖北亿盛系统工程有限公司诉武汉东原润丰房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷案：2019 年 10 月 20 日，湖北亿盛系统工程有限公司与武汉东原润丰房地产开发有限公司就被告所开发的洪山区白沙洲片区胜利项目四期地块住宅小区消防工程签订《武汉东原胜利项目四期消防工程施工合同》，合同约定原告以全费用综合包干承包形式承接被告胜利项目四期消防工程。原告以已保质按时完成工作，并向被告交付工程，而被告仅支付部分工程价款为由，要求被告支付剩余价款及质保金。诉讼涉及的金额为 1,200.00 万元。诉讼请求：要求被告向原告支付工程款及利息，并支付诉讼费。

(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

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	
经审议批准宣告发放的利润或股利	0

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

1、资产负债表日后重要的诉讼事项

(1) 公司与襄阳华侨城文旅发展有限公司其他合同纠纷案

襄阳华侨城文旅发展有限公司（以下简称“华侨城文旅发展”）认为，华侨城文旅发展与武汉东原益辉房地产开发有限公司（以下简称“东原益辉”）于2021年7月29日签署有关襄阳文城实业发展有限公司20%股权转让之《产权交易合同》。现华侨城文旅发展认为东原益辉未能在《产权交易合同》约定的期限内足额支付股权转让款，故起诉要求东原益辉支付包括剩余股权转让款以及违约金等相关费用（诉讼涉及金额为24,000.00万元），并要求其他相关方就此承担相应责任。襄阳市中级人民法院已受理本案。

(2) 公司与桐乡市安豪投资管理有限公司其他合同纠纷案

桐乡市安豪投资管理有限公司（以下简称“桐乡安豪”）认为，桐乡安豪曾与被申请人昆明东维房地产开发有限公司（以下简称“昆明东维”）等四家公司签署股权以及借款融资合作协议，约定桐乡安豪取得昆明东乾房地产开发有限公司（下称“昆明东乾”）20%股权后，向昆明东维提供借款，借款到期后，昆明东维应予以偿还，同时昆明东新房地产开发有限公司（以下简称“昆明东新”）需回购其持有的昆明东乾股权。现桐乡安豪认为昆明东维在该笔股权及借款融资合作项下有到期款项未能偿还，故其申请昆明东维履行偿还包括借款本金以及违约金在内的义务；申请昆明东新履行股权回购义务；并申请其他被申请人承担相应担保责任等（仲裁涉及金额为66,100.00万元）。上海仲裁委员会已受理本案。

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

深圳联新投资管理有限公司（下称“深圳联新”）认为，深圳联新曾与武汉东原润丰房地产开发有限公司（下称“武汉东原润丰”）的部分供应商签署《应收账款债权转让合同》，受让了相关供应商对武汉东原润丰的债权（下称“标的债权”）。标的债权到期后，武汉东原润丰未能及时足额偿付债务，故起诉要求武汉东原润丰支付未清偿款项并承担违约责任，同时要求重庆市迪马实业股份有限公司、昆明东维房地产开发有限公司就此承担连带清偿责任（诉讼涉及金额为1491.3万元）。武汉市洪山区人民法院已受理本案。

(4) 深圳联新投资管理有限公司与重庆绿泰园林装饰工程有限公司、重庆市迪马实业股份有限公司等公司的合同纠纷仲裁案：

深圳联新认为，深圳联新与重庆绿泰园林装饰工程有限公司（下称“重庆绿泰”）的供应商签署了《应收账款债权转让合同》，受让了相关供应商对重庆绿泰的债权（下称“标的债权”）。标的债权到期后，重庆绿泰未能及时足额偿付债务，深圳联新故发起仲裁，要求重庆绿泰支付未清偿款项、承担违约责任以及深圳联新为实现债权所发生的费用，同时要求重庆市迪马实业股份有限公司等公司就此承担连带清偿责任（仲裁涉及金额为1,020.00万元）。上海市仲裁委员会已受理本案。

(5) 大成科创基础建设股份有限公司（下称“大成科创”）认为，大成科创与武汉东原润丰房地产开发有限公司（下称“武汉东原润丰”）就胜利项目K2地块签署了《武汉东原胜利项目K2地块二期试桩工程施工合同》、《武汉东原胜利项目K2地块二期桩基工程施工合同》、《武汉东原胜利项目K2地块二期基坑支护工程施工合同》，相关工程已通过竣工验收、质量合格，故其申请武汉东原润丰支付工程款及资金占用费，对案涉工程享有工程价款优先受偿权，并承担案件律师费、诉讼费、鉴定费、财产保全费（诉讼涉及金额为3,000.00万元）。武汉市洪山区人民法院已受理本案。

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

深圳联新认为，深圳联新与重庆泰之睿建筑工程有限公司（下称“重庆泰之睿”）的供应商签署了《应收账款债权转让合同》，受让了相关供应商对重庆泰之睿的债权（下称“标的债权”）。标的债权到期后，重庆泰之睿未能及时足额偿付债务，深圳联新故发起仲裁，要求重庆泰之睿支

付未清偿款项、承担违约责任以及深圳联新为实现债权所发生的费用，同时要求重庆市迪马实业股份有限公司等公司就此承担连带清偿责任（仲裁涉及金额为 6,638.52 万元）。上海市仲裁委员会已受理本案。

（7）江苏双龙集团有限公司南京混凝土分公司诉重庆泰之睿建筑工程有限公司的建设工程施工合同纠纷案：

江苏双龙集团有限公司南京混凝土分公司（下称“江苏双龙”）认为，江苏双龙与重庆泰之睿建筑工程有限公司（下称“重庆泰之睿”）就南京市雨花台项目签署了《混凝土采购合同》，现江苏双龙认为相关采购商品已交付，故其申请重庆泰之睿支付混凝土货款及逾期利息（诉讼涉及金额为 1,600.00 万元）。重庆市南岸区人民法院已受理本案。

（8）深圳联新投资管理有限公司与武汉迪马瑞景实业有限公司、重庆市迪马实业股份有限公司等公司的合同纠纷仲裁案

深圳联新认为，深圳联新与武汉迪马瑞景实业有限公司（下称“武汉迪马瑞景”）的供应商签署了《应收账款债权转让合同》，受让了相关供应商对武汉迪马瑞景的债权（下称“标的债权”）。标的债权到期后，武汉迪马瑞景未能及时足额偿付债务，深圳联新故发起仲裁，要求武汉迪马瑞景支付未清偿款项、承担违约责任以及深圳联新为实现债权所发生的费用，同时要求重庆市迪马实业股份有限公司等公司就此承担连带清偿责任（仲裁涉及金额为 1,461.00 万元）。上海市仲裁委员会已受理本案。

（9）正太集团有限公司诉武汉东原天合房地产开发有限公司、武汉东原睿丰房地产开发、重庆天合致方企业管理有限公司、东原房地产开发集团有限公司的建设工程施工合同纠纷案：

正太集团有限公司（下称“正太集团”）认为，正太集团与武汉东原天合房地产开发有限公司（下称“东原天合”）就武汉东原板桥项目 K2 地块工程一标段签署《总承包工程施工合同》。正太集团认为该工程已于 2019 年 12 月完成竣工验收备案，仍有部分款项及保修期届满部分尾款未支付，故其申请东原天合支付未付工程款及逾期利息；要求武汉东原睿丰房地产开发、重庆天合致方企业管理有限公司、东原房地产开发集团有限公司对债务承担连带责任，并要求被告承担诉讼费（诉讼涉及金额为 4,200.00 万元）。武汉市洪山区人民法院已受理本案。

（10）襄阳华侨城文旅发展有限公司诉襄阳文城实业发展有限公司的其他纠纷案：

襄阳华侨城文旅发展（下称“襄阳华侨城”）与襄阳文城实业发展有限公司（下称“襄阳文城”）于 2017 年 7 月签署《借款协议》。现襄阳华侨城认为襄阳文城未在约定的期限内足额偿还借款，故起诉要求襄阳文城支付逾期借款、逾期利息及违约金，并承担案件律师费、诉讼费、财产保全费（诉讼涉及金额为 1,700.00 万元）。襄阳市中级人民法院已受理本案。

（11）公司与杭州富阳锦石股权投资合伙企业（有限合伙）债权合同纠纷案

杭州富阳锦石股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称为“杭州富阳”）认为，杭州富阳曾与太仓永庆置业有限公司（以下简称为“太仓永庆”）等 5 家公司签署苏州太仓项目之间的《投资合作协议》，在达到《投资合作协议》约定的先决条件后，向太仓永庆提供借款，借款到期后，太仓永庆应予以偿还。现杭州富阳认为太仓永庆在该笔股权及借款融资合作项下有到期款项未能偿还，故其申请由迪马股份作为连带担保责任人，按照担保比例偿还包括借款本金以及违约金在内的义务（诉讼涉及金额为 9,553.64 万元）。杭州市上城区人民法院已受理本案。

（12）张军诉武汉东原润丰房地产开发有限公司的建设工程施工合同纠纷案：

张军诉称，中信国安建工集团有限公司与第三人王林、章诚、刘承波签订《中信国安建工集团有限公司事业合伙经营协议》，约定以合伙经营的方式设立中信国安集团有限公司华中分公司，后中信国安建工集团有限公司承接胜利村项目 K3 项目土建及安装总承包工程；张军与三人王林、章诚、刘承波签订《授权书》，王林、章诚、刘承波授权其以包工包料、自筹资金、独立核算、自负盈亏的方式实际经营胜利村项目 K3 项目，因武汉东原润丰未及时足额支付工程款导致其投入无法收回，遂起诉主张其为案涉项目实际施工人，要求武汉东原润丰直接向其支付工程款、逾

期利息及违约金，并承担案件诉讼费、鉴定费、保险费、财产保全费等（诉讼涉及金额为 3,500.00 万）。武汉市洪山区人民法院已受理本案。

## 2、2023 年度非公开发行 A 股股票预案

截至审计报告签署日，公司发布 2023 年度非公开发行 A 股股票预案，本次非公开发行的股票数量不超过本次非公开发行前公司总股本的 30%，即不超过 747,451,885 股（含本数），并以中国证监会最终核准发行的股票数量为准。本次非公开发行募集资金总额（含发行费用）不超过人民币 180,000.00 万元。

## 3、资产负债表日后新增逾期金融性债务情况

截至审计报告签署日，本集团资产负债表日后新增到期未能偿还的金融性债务本金合计 16,090.00 万元。

## 4、关于子公司境内未上市股份申请全流通获批的公告

2023 年 3 月 31 日，本公司之控股子公司东原仁知城市运营服务集团股份有限公司收到中国证监会《关于核准东原仁知城市运营服务集团股份有限公司境内未上市股份到境外上市的批复》（证监许可[2023]714 号），核准东原仁知服务 4 名股东所持合计 5,000 万股（其中公司所持东原仁知服务 2,552 万股）境内未上市股份转为境外上市股份，相关股份转换完成后可在香港联交所主板上市流通，批复自核准之日起 12 个月内有效。

## 5、公司存续的资产支持专项计划及债券的投资者回售登记情况

（1）公司于 2020 年 4 月 21 日发行了人民币 11.60 亿元的中泰资管-SAC 大厦信托受益权资产支持专项计划（证券简称：PR 优 A/PR 优 B/迪马次，证券代码：168233/168234/168235），票面年利率为 5.90%/6.70%，利息按季支付，期限为 18 年（在专项计划存续期内每三年向优先级资产支持证券投资者提供售回选择权）。截止审计报告签署日，PR 优 A 及 PR 优 B 的优先级投资者均未登记行使售回选择权，该笔证券进入第二个 3 年存续期。

（2）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）。截止审计报告签署日，投资者已经登记行使了回售选择权，该笔租赁债将于 2023 年 4 月 30 日到期。。

## 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	康养业务	分部间抵销	合计
资产总计	2,955,357,119.99	201,079,915,717.21	16,417,526,401.84	47,611,476,404.03	197,564,013.57	197,891,054,322.79	70,370,785,333.85
负债总计	1,366,879,740.67	164,264,821,576.70	15,895,819,777.77	39,739,079,961.33	191,775,851.84	163,528,445,518.73	57,929,931,389.58
主营业务收入	1,293,264,342.87	21,562,131,303.71	2,598,802,975.71	830,180,340.01	49,411,661.28	3,727,638,818.37	22,606,151,805.21
主营业务成本	1,064,528,105.99	16,902,254,003.09	2,437,953,540.45	805,743,392.83	51,793,655.85	3,707,385,620.85	17,554,887,077.36
主营业务毛利	228,736,236.88	4,659,877,300.62	160,849,435.26	24,436,947.18	-2,381,994.57	20,253,197.52	5,051,264,727.85

## (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

1、2015年10月，公司第一大股东东银控股将持有本公司无限售条件流通股5,000万股（占东银控股持有公司股数的5.65%）质押予中国建设银行股份有限公司重庆南坪支行为其子公司硕润石化提供担保，该笔质押对应贷款总额为4亿元的资金贷款合同于2017年4季度逾期未偿还。2017年11月起，东银控股直接持有迪马股份的885,737,591股无限售流通股被司法冻结及轮候冻结，冻结期限三年。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8、其他

适用 不适用

### 十七、母公司财务报表主要项目注释

#### 1、应收账款

##### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	
1年以内	181,869,834.29



1 年以内小计	181,869,834.29
1 至 2 年	
2 至 3 年	7,759,636.15
3 年以上	200,000.00
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	189,829,470.44

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	189,829,470.44	100.00	40,000.00	0.02	189,789,470.44	111,838,174.59	100.00	40,000.00	0.04	111,798,174.59
其中：										
合计	189,829,470.44	100.00	40,000.00	0.02	189,789,470.44	111,838,174.59	100.00	40,000.00	0.04	111,798,174.59

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	181,869,834.29		
1 至 2 年	-		
2 至 3 年	7,759,636.15		
3 年以上	-		
合计	189,629,470.44		

按组合计提坏账的确认标准及说明：

□适用 √不适用

组合计提项目：房屋销售应收款组合

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	
按单项计提坏账准备	-					
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	16.66	
重庆绿泰园林装饰工程有限公司	25,436,558.89	13.40	
西藏东和贸易有限公司	21,957,377.14	11.57	
上海铁迪贸易有限公司	16,086,774.01	8.47	
重庆成方益丰实业股份有限公司	15,484,131.27	8.16	

合计	110,594,965.47	58.26	
----	----------------	-------	--

## 其他说明

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 110,594,965.47 元，占应收账款期末余额合计数的比例 58.26%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 0.00 元

## (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

## 其他说明：

适用 不适用

## 2、其他应收款

## 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	120,000,000.00	-
其他应收款	33,890,336,978.58	33,414,157,473.84
合计	34,010,336,978.58	33,414,157,473.84

## 其他说明：

适用 不适用

## 应收利息

## (1). 应收利息分类

适用 不适用

## (2). 重要逾期利息

适用 不适用

## (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

## 其他说明：

适用 不适用

## (4). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
东原房地产开发集团有限公司	120,000,000.00	
减：坏账准备		-

合计	120,000,000.00
----	----------------

## (5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

## (6). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (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	10,001,660,399.25
1 年以内小计	10,001,660,399.25
1 至 2 年	14,737,153,742.07
2 至 3 年	9,032,153,217.53
3 年以上	161,573,167.45
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	33,932,540,526.30

## (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金等	5,652,074.00	5,622,074.00
关联单位往来	33,902,563,097.26	33,404,399,980.41
个人往来	163,875.00	163,875.00
其他往来	24,161,480.04	19,633,698.50
合计	33,932,540,526.30	33,429,819,627.91

## (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)	
2022年1月1日余额	22,265.47	331,888.60	15,308,000.00	15,662,154.07
2022年1月1日余额在本期	22,265.47	331,888.60	15,308,000.00	15,662,154.07
--转入第二阶段	-104.77	104.77		-
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	67,244.87	34,196,838.68	-	34,264,083.55
本期转回	22,160.70	7,700,529.20	-	7,722,689.90
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额	67,244.87	26,828,302.85	15,308,000.00	42,203,547.72

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	354,154.07	34,264,083.55	7,722,689.90	-	26,895,547.72	
合计	15,662,154.07	34,264,083.55	7,722,689.90	-	42,203,547.72	

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
南京原睿和房地产开发有限公司	关联单位往来	2,822,974,532.67	2年以内	8.32	
杭州东原天合房地产开发有限公司	关联单位往来	2,323,050,023.55	3年以内	6.85	
昆明东玺房地产开发有限公司	关联单位往来	1,674,587,015.08	2年以内	4.94	
武汉东原睿丰房地产开发有限公司	关联单位往来	1,636,597,170.12	3年以内	4.82	
武汉迪马合益实业有限公司	关联单位往来	1,466,401,387.86	2年以内	4.32	
合计		9,923,610,129.28		29.25	

## (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	6,929,610,081.07		6,929,610,081.07	6,869,610,081.07		6,869,610,081.07
对联营、合营企业投资	116,949,665.49		116,949,665.49	163,810,606.43		163,810,606.43
股份支付	194,600,942.18		194,600,942.18	194,600,942.18		194,600,942.18
次级支持证券	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
合计	7,251,160,688.74		7,251,160,688.74	7,238,021,629.68		7,238,021,629.68

## (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	-	
西藏东和贸易有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	
拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司	2,540,200.00	-	-	2,540,200.00	-	
重庆成方益丰实业股份有限公司	47,500,000.00	-	-	47,500,000.00	-	
成都成方益丰实业有限公司	47,500,000.00	-	-	47,500,000.00	-	
西藏聚兴投资有限公司	76,525,800.00	-	-	76,525,800.00	-	
重庆睿成励德实业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	
霍尔果斯乐睿股权投资有限公司	27,800,000.00	-	-	27,800,000.00	-	
重庆至元天合企业管理有限公司	100,000.00	-	-	100,000.00	-	
成都皓博房地产开发有限责任公司	33,524,177.22	-	-	33,524,177.22	-	
重庆东原建设有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	
重庆迪马工业有限责任公司	800,000,000.00	-	800,000,000.00	-	-	
西藏励致实业有限公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-	
重庆迪致实业有限公司	-	800,000,000.00	-	800,000,000.00	-	
重庆迪马睿升实业有限公司	-	70,000,000.00	-	70,000,000.00	-	
合计	6,869,610,081.07	870,000,000.00	810,000,000.00	6,929,610,081.07		

## (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	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
宁波保利科技防务股权投资中心（有限合伙）	163,807,108.78	-	-	-17,797,614.03	-	-	29,059,829.26	-	-	116,949,665.49	
镇江厚益校友基金二期（有限合伙）	3,497.65	-	-	-3,497.65	-	-	-	-	-	-	
小计	163,810,606.43	-	-	-17,801,111.68	-	-	29,059,829.26	-	-	116,949,665.49	
合计	163,810,606.43	-	-	-17,801,111.68	-	-	29,059,829.26	-	-	116,949,665.49	

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	183,788,482.06	172,649,043.56	586,192,372.66	588,511,391.33
其他业务	92,115.90	-	130,312,635.30	-
合计	183,880,597.96	172,649,043.56	716,505,007.96	588,511,391.33

## (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	218,799,893.55	405,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-17,801,111.68	-39,359,193.68
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		



次级资产支持证券投资收益	4,516,603.79	4,425,681.08
其他	-	-11,751,373.16
合计	205,515,385.66	358,315,114.24

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	41,395,348.22	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）	41,972,688.13	说明 2
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	59,701.84	
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	10,885.84	

单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	32,725,509.66	说明 3
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	-89,129,143.56	说明 4
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	-421,524,242.73	说明 5
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-597,032.41	
减：所得税影响额	-39,008,862.30	
少数股东权益影响额	5,990,613.00	
合计	-362,068,035.71	

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	涉及金额	计入当期非经常性损益的金额
(1) 非流动资产处置利得合计	506,810.13	506,810.13
其中：处置固定资产利得	506,810.13	506,810.13
处置无形资产利得	-	-
(2) 非流动资产处置损失合计	1,026,599.03	1,026,599.03
其中：固定资产处置损失	1,032,258.32	1,032,258.32
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	41,915,137.12	41,915,137.12
非流动性资产处置损益合计	41,395,348.22	41,395,348.22

#### 2、计入当期损益的政府补助

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
计入当期损益的政府补助	41,972,688.13	41,972,688.13

#### 3、单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
单独进行减值测试的应收票据减值准备转回	8,602,030.07	8,602,030.07
单独进行减值测试的应收账款减值准备转回	24,123,479.59	24,123,479.59
合计	32,725,509.66	32,725,509.66

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

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
按公允价值计量的投资性房地产	-89,129,143.56	-89,129,143.56

#### 5、上述各项之外的其他营业外收入和支出

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
上述各项之外的其他营业外收入和支出	-421,524,242.73	-421,524,242.73

## 6、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	-597,032.41	-597,032.41

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	-51.82	-1.40	-1.40
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-44.66	-1.25	-1.25

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

董事长：黄力进

董事会批准报送日期：2023年4月26日

## 修订信息

适用 不适用