

重庆市迪马实业股份有限公司

600565

2013 年年度报告

重要提示

一、 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、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、 公司全体董事出席董事会会议。

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

四、 公司负责人向志鹏、主管会计工作负责人张爱明及会计机构负责人（会计主管人员）张成钢声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：经公司第五届董事会第十五次会议审议通过 2013 年度利润分配预案：经立信会计师事务所审计，公司母公司 2013 度实现的净利润 42,027,830.27 元，根据公司章程规定，提取 10%的法定盈余公积金计 4,202,783.03 元。加上年初未分配利润 242,593,994.25 元，减 2012 年度利润已分配的 21,600,000 元，本次可供分配的利润为 258,819,041.49 元。

根据公司未来发展和股东回报的现状，并结合公司现金流量情况，公司拟以 2013 年末总股本 720,000,000 股为基数，向全体股东按每 10 股派送现金红利 0.2 元（含税）进行分配，共分配利润 14,400,000 元，结余部分至下年度分配。

六、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

七、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节 释义及重大风险提示.....	4
第二节 公司简介.....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告.....	8
第五节 重要事项.....	21
第六节 股份变动及股东情况.....	27
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	31
第八节 公司治理.....	37
第九节 内部控制.....	42
第十节 财务会计报告.....	43
第十一节 备查文件目录.....	149

第一节 释义及重大风险提示

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		
公司、本公司	指	重庆市迪马实业股份有限公司
控股股东或东银控股	指	重庆东银控股集团集团有限公司
江淮动力	指	江苏江淮动力股份有限公司
东原地产	指	重庆东原房地产开发有限公司
迪马工业	指	重庆迪马工业有限责任公司
江苏东原	指	江苏东原房地产开发有限公司
南方东银	指	南方东银置地有限公司
拉萨置地	指	拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司
绿泰园林	指	重庆绿泰园林装饰工程有限公司
同原地产	指	重庆同原房地产开发有限公司
国展地产	指	重庆国展房地产开发有限公司
东宝置业	指	江苏东宝置业有限公司
成都致方	指	成都致方置业有限公司
成都东原致方	指	成都东原致方置业有限公司
深圳鑫润	指	深圳市鑫润投资有限公司
东银品筑	指	南方东银重庆品筑物业发展有限公司
华西集团	指	江苏华西集团公司
华西同诚	指	江苏华西同诚投资控股集团有限公司
蓝森地产	指	重庆蓝森房地产开发有限公司

二、 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、政策风险等风险因素存在可能带来的影响，

敬请查阅第四节董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素内容。

本年度报告内容中涉及未来计划等前瞻性陈述因存在不确定性，不构成公司对投资者的实质

承诺，请投资者注意投资风险。

第二节 公司简介

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
公司的中文名称简称	迪马股份
公司的外文名称	CHONGQING DIMA INDUSTRY CO.,LTD
公司的外文名称缩写	DIMA
公司的法定代表人	向志鹏

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张爱明	童永秀
联系地址	重庆市南岸区南城大道 199 号 正联大厦 21 楼	重庆市南岸区南城大道 199 号 正联大厦 21 楼
电话	023-89021876	023-89021877
传真	023-89021878	023-89021878
电子信箱	zhangaiming@cqdydc.com	tongyongxiu@chinadima.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	重庆市南岸区长电路 8 号
公司注册地址的邮政编码	401336
公司办公地址	重庆市南岸区南城大道 199 号正联大厦 21 楼
公司办公地址的邮政编码	400060
公司网址	www.chinadima.com
电子信箱	cqdimagf@163.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	重庆市南岸区南城大道 199 号正联大厦 21 楼公司证券部

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
A 股	上海证券交易所	迪马股份	600565

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

公司自 2002 年上市之初，主营业务为专用车的改装及制造。

2003 年-2004 年，公司通过收购电子通讯行业类企业股权增加主营业务即电子通讯业务。

2007 年，公司以股权出售及置换的方式退出电子通讯行业，并通过非公开发行股份募集资金及股权收购等方式拓展房地产业务。

2008 年至今，公司保持双主营业务即专用车制造及房地产开发。

(四) 公司上市以来，历次控股股东的变更情况

公司上市以来，公司控股股东未发生变更。东银控股近年基本情况变更如下：

2007 年 11 月，东银控股注册资本由 16,000 万元增加至 18,000 万元。

2008 年 12 月，东银控股增加经营范围：企业管理咨询服务，从事建筑相关业务（取得相关资质后方可执行）。

2009 年 4 月，东银控股增加经营范围：钢材。

2013 年 2 月，东银控股由“重庆东银实业（集团）有限公司”更名为“重庆东银控股集团有限公司”；增加经营范围：从事投资业务（不含金融及财政信用业务）。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市南京东路 61 号新黄浦金融大厦 4 楼
	签字会计师姓名	崔岩 付忠伟
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	东海证券股份有限公司
	办公地址	上海市浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 11 楼
	签字的保荐代表人姓名	郭婧、张宜生
	持续督导的期间	2007 年非公开发行股票发行日至募集资金使用完毕

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司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	2013 年	2012 年	本期比上年同期 增减(%)	2011 年
营业收入	3,049,843,309.27	3,081,009,154.59	-1.01	1,789,461,228.54
归属于上市公司股东的净利润	33,980,574.00	117,795,838.77	-71.15	73,743,768.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	31,824,517.07	112,046,380.81	-71.60	65,232,807.84
经营活动产生的现金流量净额	-1,142,857,395.51	772,140,675.47	-248.01	83,161,185.60
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	1,278,147,465.36	1,259,007,671.16	1.52	1,148,792,108.74
总资产	11,808,539,037.79	9,105,207,752.78	29.69	5,851,658,089.39

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期 增减(%)	2011 年
基本每股收益(元/股)	0.05	0.16	-68.75	0.10
稀释每股收益(元/股)	0.05	0.16	-68.75	0.10
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.04	0.16	-75.00	0.09
加权平均净资产收益率(%)	2.67	9.79	减少 7.12 个百分点	6.61
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.50	9.31	减少 6.81 个百分点	5.85

二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	-317,973.46	-213,200.89	-65,163.30
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	2,117,792.00	2,124,750.00	1,141,516.21
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	4,146,884.16		6,197,577.90
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		190,000.00	106,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,854,079.59	4,758,119.93	287,614.75
少数股东权益影响额	1,170,706.02	-21,197.16	-7,060.52
所得税影响额	-107,272.20	-1,089,013.92	850,475.17
合计	2,156,056.93	5,749,457.96	8,510,960.21

第四节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013 年，公司业务格局仍然保持房地产、专用车两大主营未改变。为解决同业竞争，在符合区域性战略框架及做强做大的经营方针下，公司报告期内开展非公开发行股份购买资产暨重大资产重组等一系列促进公司房地产板块股权整合的工作，为房地产业务战略发展迈开了变革性的一步。

(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	3,049,843,309.27	3,081,009,154.59	-1.01
营业成本	2,375,334,775.77	2,297,891,303.97	3.37
销售费用	166,414,480.01	121,359,621.34	37.13
管理费用	123,114,147.70	111,331,732.97	10.58
财务费用	101,677,536.24	83,510,152.05	21.75
经营活动产生的现金流量净额	-1,142,857,395.51	772,140,675.47	-248.01
投资活动产生的现金流量净额	-158,372,994.63	-479,096,696.77	66.94
筹资活动产生的现金流量净额	1,006,853,663.10	-100,328,481.22	1,103.56
研发支出	16,528,117.08	21,503,467.01	-23.14

2、 收入

(1) 主要销售客户的情况

前五名客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
广州海格通信集团股份有限公司	31,320,342.08	1.03
中国建设银行股份有限公司重庆沙坪坝支行	29,920,000.00	0.98
西南计算机有限责任公司	28,418,803.39	0.93
重庆市公安局	28,206,829.36	0.92
上海市保安押运有限公司	26,222,222.00	0.86
合计	144,088,196.83	4.72

3、 成本

(1) 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(%)
制造业	制造业成本	640,965,617.22	26.98	681,832,622.59	29.67	-5.99
房地产业	房地产业成本	1,657,936,937.12	69.80	1,574,697,185.57	68.53	5.29
建筑业	建筑业成本	17,679,725.47	0.74	39,280,672.13	1.71	-54.99
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(%)
专用车	专用车成本	640,965,617.22	26.98	681,832,622.59	29.67	-5.99
房地产	房地产成本	1,657,936,937.12	69.80	1,574,697,185.57	68.53	5.29
绿化装饰工程	绿化装饰工程成本	17,679,725.47	0.74	39,280,672.13	1.71	-54.99

4、 费用

报告期内，销售费用 166,414,480.01 元，同比增长 37.13%，主要系本期公司房地产项目增加及其推广费用增加所致。

所得税费用 58,721,054.52 元，同比下降 41.44%，主要系应纳税所得额减少，对应的所得税减少所致。

5、 研发支出

(1) 研发支出情况表

单位：元

本期费用化研发支出	16,528,117.08
本期资本化研发支出	0
研发支出合计	16,528,117.08
研发支出总额占净资产比例(%)	0.87
研发支出总额占营业收入比例(%)	0.54

研发费用金额下降系去年同期大力扶持研发项目，报告期投入新项目相对较少。

6、 现金流

经营活动产生的现金流量净额大幅下降主要系本期房地产项目增加，支付较大金额的土地款所致。

投资活动产生的现金流量净额大幅增加主要系收到股权转让款所致。

筹资活动产生的现金流量净额大幅增加主要系本期借款增加所致。

7、 其它

(1) 发展战略和经营计划进展说明

房地产：2014 年在宏观调控政策大环境下持续稳定发展，房地产签约销售收入力争达到 580,000 万元。

专用车：2014 年力争实现专用车销售收入 90,000 万元。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

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	822,083,495.82	640,965,617.22	22.03	-7.94	-5.99	减少 1.62 个百分点
房地产业	2,131,487,210.92	1,657,936,937.12	22.22	-0.19	5.29	减少 4.04 个百分点
建筑业	21,559,564.75	17,679,725.47	18.00	-53.34	-54.99	增加 3.01 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	822,083,495.82	640,965,617.22	22.03	-7.94	-5.99	减少 1.62 个百分点
房地产	2,131,487,210.92	1,657,936,937.12	22.22	-0.19	5.29	减少 4.04 个百分点
绿化装饰工程	21,559,564.75	17,679,725.47	18.00	-53.34	-54.99	增加 3.01 个百分点

(1) 报告期房地产项目情况介绍:

序号	项目名称	项目位置	状态	占地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	剩余可售面积 (m ²)	2013 年在建总面积 (m ²)	2013 年新开工面积 (m ²)	2013 年竣工面积 (m ²)
1	川航大厦	成都市锦江区	在建	4,817	109,294	95,523	109,294	-	-
2	东原.金马湖壹号	成都温江区	在建	220,640	303,400	276,532	18,488	-	18,488
3	东原.西岸	成都温江区	在建	116,107	532,370	471,730	93,778	93,778	
4	东原.香山	重庆市渝北区	在建	130,922	248,384	151,314	11,358	-	11,358
5	祥瑞新城	重庆市九龙坡区	竣工	24,852	119,817	1,508	7,883		7,883
6	领天下	重庆市九龙坡区	储备	55,289	204,569	201,569			
7	东原.亲亲里	重庆市南岸区	竣工	29,102	150,682	24,601			
8	东原.桐麓	重庆市巴南区	储备	63,745	182,828	179,474			
9	ARC 中央广场	重庆市沙坪坝区	竣工	21,547	178,027	64,980	145,822		145,822
10	东原.嘉阅湾	重庆市北碚区	在建	374,648	604,750	400,852	78,616	49,992	-
11	东原.碧云天	重庆市北碚区	在建	78,800	55,358	25,468	55,358	55,358	
12	翡翠明珠	重庆市南岸区	在建	72,972	304,973	114,233	201,348		103,624

13	东原.长江畔 1891	重庆市南岸区	在建	92,517	359,743	202,835	-	-	-
14	东原.香郡	重庆市巴南区	在建	60,003	269,576	30,943	238,809	68,161	125,807
15	东原.湖山樾	重庆市北部新区	储备	189,874	512,921	473,409			
16	东原.亲亲里	成都市金牛区	储备	39,728	189,633	173,234			
17	东原.时光道	成都市青羊区	储备	54,925	302,418	288,007			

(2) 项目销售情况

序号	项目名称	项目种类	项目地区	报告期内已售或已预售建筑面积 (m ²)	每平方米平均售价(元)	金额(万元)
1	东原.金马湖壹号	住宅	成都市温江区	5,863	7,121	4,175
		车位	成都市温江区	30	5,057	15
2	东原.西岸	高层	成都市温江区	32,710	4,129	13,506
3	东原.香山四期	住宅	重庆市渝北区	21,852	10,424	22,780
4	祥瑞新城	商业	重庆市九龙坡区	6,375	9,730	6,203
5	东原.亲亲里	住宅	重庆市南岸区	436	5,803	253
6	ARC 中央广场	写字楼	重庆市沙坪坝区	6,415	14,755	9,466
		住宅	重庆市沙坪坝区	43,066	9,938	42,798
		商铺	重庆市沙坪坝区	387	77,311	2,992
7	东原.嘉阅湾	住宅	重庆市北碚区	15,807	11,239	17,765
8	东原.碧云天	住宅	重庆市北碚区	13,614	12,439	16,936
9	翡翠明珠	高层	重庆市南岸区	97,501	7,356	71,721
		商铺	重庆市南岸区	77	38,198	296
10	东原.长江畔 1891	高层	重庆市南岸区	962	11,635	1,120
11	东原.香郡	高层	重庆市巴南区	71,192	5,647	40,200
		商铺	重庆市巴南区	5,164	21,115	10,903
12	大城小爱	车位	重庆市九龙坡区	95	3,261	31
13	东原.锦悦	车位	重庆市南岸区	611	2,494	152
14	东原.檀香山	车位	重庆市南岸区	2,349	2,311	543

(3) 土地储备情况:

项目名称	项目位置	状态	拟发展做销售的土地及房产面积		
			土地占地面积	规划房产销售面积	下年度新开工计划
领天下	重庆市九龙坡区	储备	55,289	201,569	计划2014年5月份开盘预售
东原.桐麓	重庆市巴南区	储备	63,745	179,474	计划2014年4月份开盘预售
东原.湖山樾	重庆市北部新区	储备	189,874	473,409	计划2014年5月份开盘预售
东原.亲亲里	成都市金牛区	储备	39,728	173,234	计划2014年4月份开盘预售
东原.时光道	成都市青羊区	储备	54,925	288,007	计划2014年4月份开盘预售

(4) 房地产出租情况

项目名称	项目种类	项目所在地区	已出租建筑面积 (m ²)	出租率	租金收入	每平方米平均基本租金 (元/月)
东原.檀香山	车位	重庆市南岸区	2,944	-	348,306	-
东原.檀香山	商铺	重庆市南岸区	1100	100%	71,776	5

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
国内	2,968,033,644.71	-2.57
国外	7,096,626.78	-74.89

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
其他应收款	327,987,170.41	2.78	149,648,372.13	1.64	119.17
存货	9,098,413,736.12	77.05	6,619,377,313.15	72.70	37.45
应付票据	902,984,617.85	7.65	670,969,373.96	7.37	34.58
预收账款	2,146,385,228.00	18.18	1,665,438,702.27	18.29	28.88
应付职工薪酬	19,440,740.99	0.16	8,280,148.50	0.09	134.79
应交税费	-86,594,074.36	-0.73	72,907,284.42	0.80	-218.77
应付利息	78,264,306.16	0.66	39,407,000.80	0.43	98.61
一年内到期的非流动负债	356,890,000.00	3.02	617,080,000.00	6.78	-42.16
长期借款	3,362,280,000.00	28.47	654,270,000.00	7.19	413.90

(1) 其他应收款：主要是应收关联单位往来增加所致。

- (2) 存货：主要是本期新增购入拟开发土地成本的增加所致。
- (3) 应付票据：期末票据融资量增加所致。
- (4) 预收账款：主要是地产公司本期开盘预售的项目较上期增加所致。
- (5) 应付职工薪酬：主要是期末计提的年终奖金增加所致。
- (6) 应交税费：主要是上期末集中确认 1891 商业地产收入导致相关税费的上期末余额较大。
- (7) 应付利息：主要是本期借款大幅增加，期末计提利息也相应增加所致。
- (8) 一年内到期的非流动负债：主要是 1 年内到期的长期借款已归还所致。
- (9) 长期借款：主要是随着地产公司项目规模的扩张，融资需求量逐步加大所致。

(四) 核心竞争力分析

公司主营业务为专用车制造及房地产开发两大板块，均拥有资深发展历程，有效支撑并保障公司的业绩，维护股东的利益。

房地产：东原地产立足重庆，逐步向中西部地区拓展的区域性战略发展规划清晰；东原人坚持学习、变革、创新的理念务实发展至今，打造了普通高层住宅、社区配套商业等多业态产品，积累丰富的开发经验；不断探索优质住宅生活需求，从户型、外观、景观、配套等多方面满足功能性舒适住房要求，获得良好品质口碑，具备较好的品牌形象及品牌效益；公司拥有具有丰富管理经验和能力的专业管理团队，不断完善内部管理体系。

专用车：公司主导产品防弹运钞车多年在国内市场占有率拥有绝对稳定优势，具有较好的品牌影响力及商业信誉度；公司具备大规模生产场地、生产设备资源及较强的专用车改制生产技术经验和生产能力；培养了一批营销经验丰富的营销队伍，并在各地设立销售大区及营销中心；陆续创建覆盖全国各地的网络服务并逐步向海外市场拓展；拥有专业研究院，掌握市场需求动态，适时优化产品，推进新品研发，逐步形成公司自主核心技术和创新能力。

(五) 投资状况分析

1、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

2、 募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2007	增发	48,539.20	2,076.31	48,539.20	0	
合计	/	48,539.20	2,076.31	48,539.20	0	/

2007 年 11 月 12 日,本公司以 12.60 元/股的发行价格向 7 家特定对象非公开发行了 4,000 万股人民币普通股(A 股),所得募集资金 48,539.2 万元人民币以 1.84 元/股作价溢价全部增加东原地产注册资本 26,380 万元。增资完成后,公司持有东原地产 77.56%的股权。上述资金最终投资于中央大街一、二期项目(现更名为长江畔 1891 项目)。

(2) 募集资金承诺项目使用情况

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金本年度投入金额	募集资金实际累计投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
“中央大街”项目一、二期	否	48,539.20	2,076.31	48,539.20	否	在建		-946.16	未达到	政府规划调整,致使项目延期开发	无
合计	/	48,539.20	2,076.31	48,539.20	/	/		/	/	/	/

报告期内,上述募集资金已全部使用完毕。

3、 主要子公司、参股公司分析

子公司全称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
重庆东原房地产开发有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	54,380.00	77.56	77.56	62204472-9
重庆兴安实业发展有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	25,000.00	100.00	100.00	62210095-4
重庆东原宝境置业有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	6,863.00	51.00	51.00	66644402-X
宜宾市华晶房地产开发有限	有限责任公司	宜宾市	方勇	房地产	5,000.00	52.00	52.00	56326625-9

子公司全称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比 例(%)	组织机构代 码
公司								
重庆腾辉控股管理有限责任公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	29,146.00	51.00	51.00	73980019-6
重庆晶磊房地产开发有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	3,000.00	100.00	100.00	73658090-9
重庆蓝森房地产开发有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	800.00	100.00	100.00	69122531-2
重庆绿泰园林装饰工程有限公司	有限责任公司	重庆市	潘志刚	建筑业	1,000.00	100.00	100.00	69655488-7
成都皓博房地产开发有限责任公司	有限责任公司	成都市	罗韶颖	房地产	14,411.39	79.00	79.00	69629528-0
重庆励致商业管理有限公司	有限责任公司	重庆市	罗韶颖	房地产	5,000.00	100.00	100.00	05480987-6
重庆河东房地产开发有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	3,000.00	51.00	51.00	59227931-5
重庆长川置业有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	50,000.00	51.00	51.00	07032590-0
重庆东原睿合置业有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	4,000.00	100.00	100.00	07367321-4
重庆迪马工业有限责任公司	有限责任公司	重庆市	张顶云	制造业	30,000.00	100.00	100.00	67613172-1
北京迪马工业有限公司	有限责任公司	北京市	马学斌	制造业	2,000.00	100.00	100.00	69328747-X
深圳市达航工业有限公司	有限责任公司	深圳市	马学斌	制造业	5,000.00	70.00	70.00	69558479-3
重庆南方迪马专用车股份有限公司	有限责任公司	重庆市	赵鲁川	制造业	3,000.00	70.00	70.00	79073682-0
西藏东和贸易有限公司	有限责任公司	拉萨市	潘志刚	贸易	4,000.00	100.00	100.00	78353551-0
重庆东原创博房地产开发有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	33,000.00	100.00	100.00	68892289-7
成都东原房地产开发有限公司	有限责任公司	成都市	方勇	房地产	8,100.00	100.00	100.00	66045047-X
成都东原海纳置业有限公司	有限责任公司	成都市	方勇	房地产	13,000.00	100.00	100.00	75473143-2
江苏东原房地产开发有限公司	有限责任公司	无锡市	方勇	房地产	1,000.00	100.00	100.00	56291521-0
南方东银置地有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	10,000.00	100.00	100.00	78422194-3
南方东银重庆品筑物业发展有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	2,000.00	51.00	51.00	67612430-2
拉萨置地行营销策划顾问有	有限责任公司	拉萨市	潘志刚	房地产	50.00	100.00	100.00	68680780-1

子公司全称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比 例(%)	组织机构代 码
限责任公司								

4、 非募集资金项目情况

(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 (亿元)	期末余额	年初余额
香山	2007年11月	2016年12月	11.96	86,783,318.77	224,286,838.02
金马湖	2011年12月	2016年12月	29.23	683,180,157.20	642,070,659.64
香郡	2007年6月	2015年3月	9.61	827,816,689.84	726,485,715.15
金山广场	2009年10月	2015年6月	3	227,049,765.33	216,480,845.69
川航大厦	2012年9月	2014年12月	9.54	422,965,166.06	265,418,883.18
嘉阅湾	2012年5月	2018年12月	31	711,172,646.51	536,270,094.21
中央广场	2010年1月	已竣工	13.00	-	1,145,039,138.57
翡翠明珠	2011年9月	2015年9月	18.59	809,509,215.66	863,172,318.10
领天下	2009年5月	2016年2月	17.96	870,184,244.3	615,813,603.35
祥瑞新城*注	2009年5月	2016年2月	2.85	-	154,095,482.57
碧云天	2013年6月	2015年6月	4.8	348,086,311.48	-
湖山樾	2014年4月	2018年6月	36.92	1,528,045,970.22	-
桐麓	2014年4月	2016年3月	10.57	440,671,591.24	-
其他项目				451,513.40	43,831,654.83

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
檀香山	2008年6月	13,455,847.49	-	5,616,074.69	7,839,772.80
香山	2012年7月	7,292,719.60	268,671,577.44	205,112,215.00	70,852,082.04
锦悦	2011年5月	56,144,177.09	1,269,342.80	1,648,372.47	55,765,147.42
亲亲里	2012年6月	70,600,046.27	-	15,899,888.49	54,700,157.78
香郡	2013年12月	-	218,357,065.85	181,074,939.16	37,282,126.69
金马湖	2012年9月	212,744,620.95	65,216,024.69	61,034,371.39	216,926,274.25
一米阳光	2009年5月	5,622,898.70	-	-	5,622,898.70
大城小爱	2011年10月	39,082,203.61	15,595,543.45	21,270,489.89	33,407,257.17
翡翠明珠	2013年4月	-	494,521,098.19	449,338,013.38	45,183,084.81
祥瑞新城	2013年4月	-	77,873,259.92	27,957,998.58	49,915,261.34
中央广场	2013年11月	-	1,356,138,283.45	673,203,820.97	682,934,462.48

（六）财务融资情况

主要融资途径	期末融资余额（万元）	平均利息成本	最高融资成本
银行融资	285,917	6.90%	13.50%
信托融资	233,671	12.96%	15.00%
合计	519,588	8.96%	

二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业竞争格局和发展趋势

房地产：2013 年，全国房地产整体调控基调平稳，强调通过完善保障机制，逐步增强市场的调控作用，趋向通过建立长效机制的方式代替原有的调控手段，维持宏观政策稳定。在这种政策带动下，房地产企业的市场集中度明显提高，中国大型品牌房地产企业市场份额、资本积累继续得以提升，进入全国一百强、五十强、二十强的开发企业门槛提高，出现“快鱼更快，大象起舞”的竞争格局。我国三中全会中对未来 5-10 年房地产业的发展方式和工作重点作出规划，重点摆脱围绕降低房价为核心目标的政策调控模式，要建立市场配置与政府保障相结合的住房制度，推动形成总量基本平衡、结构基本合理、房价与消费能力基本适应的住房供需格局，有效保障城镇常住人口的合理住房需求。2014 年房地产调控政策仍将从紧，但趋于理性的市场化政策引导下，将有利于房地产行业健康稳定发展。

专用车：随着国家《汽车行业调整振兴规划》及《专用汽车行业“十二五”发展规划》的推动，专用汽车准入的门槛提高，国内专用车业群集、产业基地遍地开花的势头得到一定遏制。国家鼓励专用车企业进行兼并重组，加快国内企业与国际知名专用车整车及零部件企业合资合作步伐，行业内整合速度明显加快，使专用车的生产和市场集中度进一步提高。专用车行业由过去单一的产品制造，延伸到原材料、零部件、工业装备、销售贸易、物流等多环节，行业投资结构逐渐多元化。专用车行业市场需求总量的增加和市场的多元化发展，对机电气液一体化、微电子、GPS 定位、车辆远程控制、智能化等新技术运用越加广泛，对高强度钢、轻质铝合金等新材料的应用也不断增加，意味着专用车企业应在自主创新上加强新技术科研开发，提升核心竞争力。

（二）公司发展战略

房地产：公司房地产坚持立足重庆，逐步向中西部地区拓展的区域性发展战略，定位于刚需类项目产品，拓展多元化融资渠道，并采用招拍挂、并购、引进战略合作伙伴、联合拿地等多元化方式持续获取与公司战略匹配、符合高周转标准、具有 ROE 价值的优质项目。狠抓“高周转”，从开发能力、成本控制能力、工程质量提升能力、销售创新能力、资金周转能力等方面

全线突破式提升至全运营周期缩短；制定不同业态产品标准化，同业态优质产品样板化，在品质保证的前提下，从拿地后的启动、设计、报建、招采、施工控制、开盘、销售、回款等环节系统性提速；加强存货的去化，保证经营性现金流的充裕及稳定，提升自主造血功能。优化组织绩效和员工绩效机制，梳理本部与区域人才配置体系，建立严格的奖惩、问责制及具有竞争力的激励体系，打造“高绩效”团队，为突破式发展目标打下坚实基础。时刻保持危机意识，强化风险控制及资金安全，保证整体经营的安全性和稳定性。

专用车：聚焦防弹和集成专用车领域做大做强产品战略定位，巩固国内市场的同时，通过“直接联系”或“搭船出海”方式拓展海外市场，实现优势互补。继续环卫车市场开拓，以重庆、云南、四川等西南片区作为重点，主推垃圾收集转运类产品，寻求与中、大型中转站的战略合作，谨慎盲目扩张。重点打造分产品线条事业部管理体系，完善事业部内部管理制度，制定销售政策和价格，调整成本控制配置，完善销售工具，强化营运及销售管控；分线条建立质量验收标准及整改监督机制，从管控上控制产、供、销从而完成生产销售任务。加强业绩与绩效挂钩的运营机制，坚持以效益为中心的原则，提高经营效益与效率，提升员工积极性、凝聚力、执行力。

(三) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

未来，公司将根据发展战略及经营情况，并综合考虑公司的资本结构、盈利能力、外部市场环境等多种因素，以股东利益最大化为核心，采取自筹、银行借款、信托融资等融资方式筹集资金，以保障公司未来发展战略的顺利实施。

(四) 可能面对的风险

(1) 政策性风险：2014 年政府对于房地产行业的调控仍未放松，在“市场在资源配置中起决定性作用”的核心思想下，继续建立长效机制，逐步增强市场的调控作用。政策带动下的整个市场自然的供需结构调整、市场偏好的变动，对房地产价格会带来波动性。由于专用车的特性，公司所生产的集成车及环卫系列多为政府采购，政策因素的变化直接影响产品销售。

(2) 市场风险：2013 年房地产城市供需结构不平衡，三、四线城市库存量较大，加上 2013 年新开工和土地出让同比增幅较大，未来一段时间内楼市供给整体将较为充裕，房价的上行动力受到一定限制。一线城市地价高居不下，地价已经占到整个产品成本的 40%以上，大大挤压了房企的利润空间，再加上优质区域地块越来越稀少，大型房地产企业以其雄厚的资本积累获取优质地块几率越高，强者恒强的竞争格局屡现，对公司未来发展带来竞争压力。专用车市场集中度高，高技术含量、高附加值发展趋势，对企业规模，市场份额，自主创新能力的要求越来越高，面临市场竞争风险。

(3) 资金风险：房地产企业是资金密集型企业，资金占用量大，资金沉淀时间长，所需资金不会全部来自于企业的权益资本，而大部分来自于融资。房价的波动可能会导致融资收紧，影响房企的融资成本及偿债能力，如果不能有效保证资金链安全、充足、稳定，将面临资金流动性风险及高资产负债率所带来的偿债风险。

(4) 经营风险：在考虑外部风险下，还要注重内部风险的把控，公司战略发展方向定位是否符合行业发展趋势，生产能力及技术水平是否符合客户的要求，公司分业务的运营体系建立，内控管理能力、资金周转能力有待进一步提高。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 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

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）和重庆证监局《关于召开重庆上市公司现金分红专项检查工作会的通知》（渝证监发[2012]184号）相关文件的要求，公司于2012年8月8日召开第四届董事会第三十二次会议审议通过《关于修改<公司章程>部分条款的议案》，同意对章程中分红政策进行修改，明确在保证公司能够持续经营和长期发展的前提下，如公司无重大投资计划或重大现金支出等事项（募集资金投资项目除外）发生，公司应当采取现金方式分配股利，公司每年以现金方式分配的利润应不少于当年实现的可供分配利润的10%，且任意连续三年以现金方式累计分配的利润原则上应不少于该三年实现的年均可分配利润的30%的分红标准和分红比例。经公司第四届董事会第四十次会议及2012年年度股东大会审议通过2012年度利润分配方案：经立信会计师事务所审计，公司母公司2012度实现的净利润40,637,602.59元，根据公司章程规定，提取10%的法定盈余公积金计4,063,760.26元，加上年初未分配利润213,220,151.92元，减2011年度已分配利润7,200,000元，可供分配的利润为242,593,994.25元，公司以2012年末总股本720,000,000股为基数，向全体股东按每10股派送现金红利0.3元（含税）进行分配，共分配利润21,600,000

元，结余部分至下年度分配。

公司独立董事对 2012 年度利润分配预案发表独立意见，认为分配方案符合公司章程中对利润分配政策的规定，充分考虑了公司盈利情况、现金流状态及资金需求等各种因素，该议案将按照要求提交公司股东大会审议，充分接受股东的意见，维护中小股东的合法，同意提交股东大会审议。

公司于 2013 年 4 月 7 日下午，以现场方式召开 2012 年度业绩说明会暨投资者接待日活动，针对公司的经营情况、2012 年度利润分配预案以及投资者关心问题与广大投资者进行现场交流和沟通，同时广泛听取投资者的意见和建议。

上述利润分配预案提交公司 2012 年度股东大会并采用网络投票及分段统计方式表决通过。分配方案已于 2013 年 6 月实施完毕，具体详见 2013 年 5 月 25 日发布的《2012 年度分配派息实施公告》（临 2013-027 号）。该利润分配方案严格执行公司每年以现金方式分配的利润应不少于当年实现的可供分配利润的 10%，以现金方式累计分配的利润达到最近三年实现的年均可分配利润的 30% 的分配标准，比例清晰明确，相关决策程序合法合规。

经公司第五届董事会第十五次会议审议通过 2013 年度分配方案：经立信会计师事务所审计，公司母公司 2013 度实现的净利润 42,027,830.27 元，根据公司章程规定，提取 10% 的法定盈余公积金计 4,202,783.03 元。加上年初未分配利润 242,593,994.25 元，减 2012 年度利润已分配的 21,600,000 元，本次可供分配的利润为 258,819,041.49 元。

根据公司未来发展和股东回报的现状，并结合公司现金流量情况，拟以 2013 年末总股本 720,000,000 股为基数，向全体股东按每 10 股派送现金红利 0.2 元（含税）进行分配，共分配利润 14,400,000 元，结余部分至下年度分配。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，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

√ 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年		0.2		14,400,000	33,980,574.00	42.38
2012 年		0.3		21,600,000	117,795,838.77	18.34
2011 年		0.1		7,200,000	73,743,768.05	9.76

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、 资产交易、企业合并事项

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
经公司第五届董事会第三次会议审议通过公司控股子公司东原地产收购重庆河东控股(集团)有限公司持有河东地产 51%的股权,收购价格按注册资本比例计算即 408 万元,工商变更手续已于报告期内办理完毕。	www.sse.com.cn 网站上查询临 2013-25 号
经公司第四届董事会第三十八次会议、2012 年第五次临时股东大会审议通过公司收购控股股东东银控股所持南方东银 40%的股权,收购价格按评估值作价确定为 16,819.085 万元。报告期内,公司完成股权价款的支付及南方东银 40%股权变更相关工商登记手续。	www.sse.com.cn 网站上查询临 2012-67 号,临 2013-001 号

(二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

1、 收购资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
深圳河东控股(集团)有限公司	蓝森地产 49%的股权	2013 年 12 月	392.00	0	否	注册资本比例计算	是	是
深圳市东融投资发展有限公司	拉萨置地 40%的股权	2013 年 12 月	101.608	0	否	评估价值	是	是

(1) 公司在报告期内收购深圳市东融投资发展有限公司所持拉萨置地 40%股权,价格参照

四川华衡资产评估有限公司出具《南方工业资产管理有限责任公司拟转让所持有的拉萨置地行

营销策划顾问有限责任公司 60%的股权项目评估报告》川华衡评报〔2012〕133 号评估报告所确定评估值作价，价格确定为 101.608 万元。相关工商变更手续已于报告期内办理完毕。

(2) 东原地产在报告期内收购深圳河东控股(集团)有限公司所持蓝森地产 49%股权，收购价格按注册资本比例计算即 392 万元，工商变更手续已于报告期内办理完毕。

2、 出售资产情况

公司于 2013 年 11 月 8 日召开第五届董事会第十三次会议审议通过《关于公司全资子公司江苏东原房地产开发有限公司转让所持江苏东宝置业有限公司 40%股权的议案》，公司全资子公司江苏东原地产拟转让持有东宝置业 40%的股权予江苏华西同诚投资控股集团有限公司，股权价值依据重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司出具的《重庆市迪马实业股份有限公司子公司江苏东原房地产开发有限公司拟转让股权所涉及的江苏东宝置业有限公司股东全部权益的资产评估项目资产评估报告书》重康评报字(2013)第 183 号所得评估值作价,转让价格确定为 22,831.812 万元。转让双方已于 2013 年 11 月 18 日签署股权转让协议，约定付款条款。截止报告期末，收到部分转让价款，待收到全款后再行办理工商变更登记手续。

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 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，但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 公司第四届董事会第三十二次会议及 2012 年第三次临时股东大会审议通过公司控股子公司东原地产之全资子公司绿泰园林为关联方国展地产及同原地产提供所涉及开发项目中公共区域的装修及装饰服务。绿泰园林与国展地产协议约定的交易金额不超过 3,000 万元，绿泰园林与同原地产协议约定的交易金额不超过 20,000 万元。双方按照公正、公平、公开的原则，以市场价格做参考，协议定价执行。截止报告期末，绿泰园林与同原地产发生关联交易 1,281.13 万元，与国展地产发生关联交易 584.79 万元。

(2) 公司第五届董事会第一次会议审议通过控股股东东银控股全资子公司东原物业为公司及控股公司办公用房、开发楼盘提供 1) 办公用房、开发楼盘物业服务；2) 开盘及销售现场服务；3) 空置房的代管服务；4) 尾盘房屋及车位的委托销售服务，服务费用不超过 2,000 万元。东原物业以市场价格做参考，协议定价执行，截止报告期末，东原物业与公司及控股子公司提供服务类关联交易金额为 275.41 万元。

(3) 公司第五届董事会第十二次会议审议通过公司控股子公司东原地产之全资子公司绿泰园林拟为东原地产联营企业成都致方及成都东原致方提供所属开发项目中公共区域及部分室内的装修、装饰服务。绿泰园林与成都致方、成都东原致方协议约定的交易金额分别不超过 1,400 万元，该交易期限经公司董事会审议通过后两年有效。截止报告期末，暂未发生交易。

(二) 资产收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 经公司第四届董事会第三十八次会议、2012 年第五次临时股东大会审议通过公司收购控股股东东银控股所持南方东银 40%的股权，收购价格按评估值作价确定为 16,819.085 万元。公司独立董事对该关联交易发表相关独立意见，关联董事、关联股东均对该议案回避表决。报告期内，公司完成股权价款的支付及南方东银 40%股权相关工商变更登记手续。

(2) 公司于 2013 年 7 月 6 日在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》上发布《重大事项停牌公告》，公司股票自 2013 年 7 月 8 日起开始停牌。2013 年 8 月 9 日发布《重大资产重组停牌公告》，进入重大资产重组停牌程序。2013 年 8 月 27 日召开第五届董事会第九次会议，审议通过《关于公司非公开发行股份购买资产并募集配套资金方案的议案》及相关议案，公司拟以非公开发行股份购买资产方式收购东银控股持有的国展地产 100%股权、同原地产 75%股权、深圳鑫润 51%股权及东银品筑 49%股权；华西集团持有的同原地产 25%股权，华西同诚持有的深圳鑫润 49%股权；同时，公司拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行人民币普通股（A 股）募集本次重组的配套资金。2013 年 9 月 17 日召开第五届董事会第十次会议审议通过《重庆市迪马实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》等相关议案，并提交 2013 年第四次临时股东大会审议通过。公司于 2013 年 10 月 16 日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（131374 号），对公司提交的《重庆市迪马实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易》申请材料审查后，同意对该行政许可申请予以受理。

截止目前该事项还处于中国证监会审核过程中。

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

公司于 2013 年 7 月 5 日召开第五届董事会第六次会议审议通过公司控股子公司东原地产拟与郑州致方置业有限公司共同出资新设成都致方及成都东原致方两公司，其注册资本均为 2,000 万元（其中东原地产出资 400 万元，占注册资本的 20%；郑州致方置业有限公司出资 1,600 万，

占注册资本 80%)，东原地产共计出资 800 万元，其主要经营范围为房地产开发。成都致方与成都东原致方按区域划分独立开发建设东原.时光道及东原.亲亲里两个项目。截止报告期末，两个联营公司已取得营业执照及开发资质，项目进入在建状态。

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 鉴于专用汽车和房地产两大板块的生产及发展不断壮大，导致的资金需求量较大，为保证公司生产经营正常进行，保障股东合法经济利益，公司及控股子公司将在有资金需求时，在资金使用费用不高于银行同期贷款利率的情况下，控股股东东银控股及其关联方拆借予公司及控股子公司不超过 80,000 万元的资金，公司召开第四届董事会第四十次会议及 2012 年度股东大会审议通过该议案。截止报告期末，东银控股及关联方拆借予公司及控股子公司资金期末余额 980.63 万元。

(2) 公司第五届董事会第十二次会议审议通过公司控股子公司东原地产拟委托浦发银行重庆分行南滨路支行向其联营企业成都致方及成都东原致方提供贷款合计不超过 10,000 万元，主要用于该联营企业项目开发建设。提供委托贷款年利率为 10%，期限为 12 个月。截止报告期末，因借款方式改变，公司直接向成都致方拆借资金 5,000 万元，向成都东原致方拆借资金 5,000 万元。

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位:万元 币种:人民币

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	244,008.00
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	195,008.00
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	195,008.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	102.08
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0
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)	180,008.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	131,100.63
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	311,108.63

(1) 提供担保

报告期内，本公司及控股子公司无对外提供担保事项。

(2) 接受担保

1) 报告期内，本公司之控股股东东银控股、实际控制人罗韶宇、赵洁红先后为本公司及控股子公司合计 525,579.75 万元的金融机构授信提供连带责任保证担保，并分别签订担保合同。

2) 报告期内，本公司之关联单位江苏江动集团有限公司为本公司合计 4,000 万元金融机构授信提供连带责任保证担保。

3) 报告期内，本公司之关联单位重庆硕润石化有限责任公司为本公司合计 4,500 万元金融机构授信提供连带责任保证担保。

(三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

八、 承诺事项履行情况

(一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	盈利预测及补偿	东银控股	若南方东银在 2013 年内实现的归属于母公司净利润数值未能达到盈利预测审核报告中 2013 年度归属于母公司净利润预测数 15,478.46 万元，东银控股将在公司 2013 年审计报告出具日期后的一个月以内以货币方式补足实际金额与盈利预测金额的差额。若南方东银 2014 年实际实现的归属于母公司的净利润低于 16,938.65 万元，东银控股将承诺以现金补足该年利润差额，并在公司年度审计报告出具日后一个月以内一次性支付予迪马股份。	2013 年-2014 年	是	是	-	-

九、 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	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	140
境内会计师事务所审计年限	2

公司于 2013 年 3 月 5 日召开第四届董事会第四十次会议审议通过《关于聘请会计师事务所

的议案》，公司聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2013 年度财务报告审计机构。由于报告期内公司新增合并范围，综合考虑审计工作量及同行业审计费用水平，公司拟将 2013 年审计费用由 100 万元增加至 140 万元。

公司于 2014 年 3 月 10 日召开第五届董事会第十五次会议通过《关于聘请会计师事务所的议案》，公司拟聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2014 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构。

十、 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

十一、 其他重大事项的说明

(1) 公司于 2013 年 10 月 24 日召开公司第五届董事会第十二次会议审议并通过公司受让控股子公司东原地产持有励致商业 100%的股权，根据励致商业截止 2013 年 9 月 30 日账面净资产作价，确定受让价格为 24,690.14 万元。截止报告期末，相关股权转让工商登记手续办理完毕。

(2) 关于公司非公开发行股份购买资产并募集配套资金方案事宜于 2013 年 10 月 16 日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（131374 号），对公司提交的《重庆市迪马实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易》申请材料审查后，同意对该行政许可申请予以受理。截止目前还处于审核过程中。

第六节 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									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中： 境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
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	720,000,000	100					0	720,000,000	100
1、人民币普通股	720,000,000	100					0	720,000,000	100
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	720,000,000	100					0	720,000,000	100

2、 股份变动情况说明

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

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

无

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(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

截止本报告期末，公司未有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。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		69,657		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		74,139	
前十名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
重庆东银控股集团有限公司	境内非国有法人	38.02	273,712,692	未知	0	质押	273,000,000
惠州市慧特实业有限公司	境内非国有法人	1.99	14,300,853	未知	0		未知
东海证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	境内非国有法人	0.84	6,060,900	未知	0		未知
国联证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	境内非国有法人	0.31	2,200,189	未知	0		未知
成都品上投资咨询有限公司	境内非国有法人	0.30	2,178,879	未知	0		未知
林学平	境内自然人	0.28	2,023,599	未知	0		未知
李扣凤	境内自然人	0.27	1,917,100	未知	0		未知
成都金海融投资咨询有限公司	境内非国有法人	0.27	1,915,983	未知	0		未知
南京辉腾投资咨询有限公司	境内非国有法人	0.23	1,652,250	未知	0		未知

许丽萍	境内自然人	0.22	1,600,901	未知	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量		
重庆东银控股集团有限公司		273,712,692		人民币普通股		
惠州市慧特实业有限公司		14,300,853		人民币普通股		
东海证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户		6,060,900		人民币普通股		
国联证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户		2,200,189		人民币普通股		
成都品上投资咨询有限公司		2,178,879		人民币普通股		
林学平		2,023,599		人民币普通股		
李扣凤		1,917,100		人民币普通股		
成都金海融投资咨询有限公司		1,915,983		人民币普通股		
南京辉腾投资咨询有限公司		1,652,250		人民币普通股		
许丽萍		1,600,901		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明		东银控股为公司控股股东，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。				

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

单位：元 币种：人民币

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年6月8日
组织机构代码	62199952-3
注册资本	180,000,000
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、建筑装饰材料（不含化学危险品）、钢材、家用电器、日用百货。
经营成果	东银控股 2013 年 1-9 月累计实现营业收入 848,596.92 万元，净利润 53,457.42 万元。
财务状况	截止 2013 年 9 月 30 日东银控股资产总额为 2,780,559.05 万元，所有者权益为 835,646.94 万元。
现金流和未来发展策略	东银控股 2013 年 1-9 月累计经营活动产生的现金流量净额为 4,258.24 万元，东银控股是一家业务涉及制造业、房地产、能源等业务板块的大型综合类民营控股企业，公司未来将继续在制造业、房地产、能源等业务板块深耕细作，做强做实。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	间接控股江淮动力（股票代码：000816）

2、 报告期内控股股东变更情况索引及日期

报告期内控股股东无变更情况

(二) 实际控制人情况

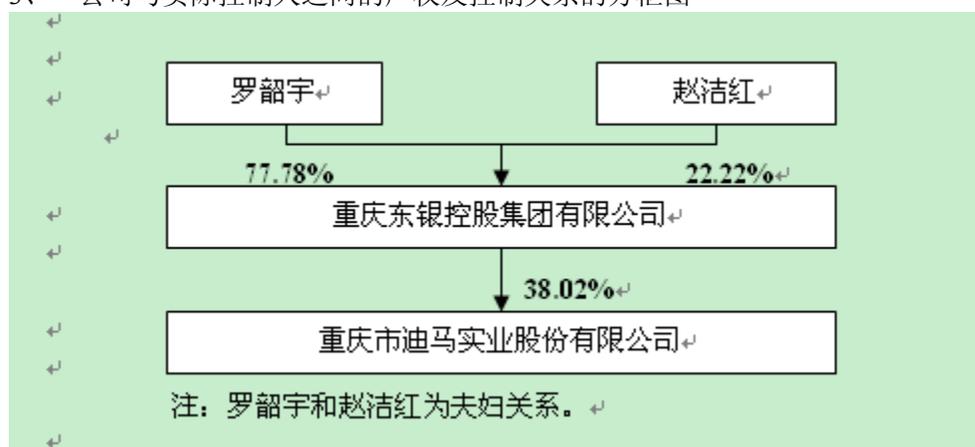
1、 自然人

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	香港居留权
最近 5 年内的职业及职务	东银控股董事长
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	江淮动力 (SZ000816), 东原地产控股有限公司 (HK00668)

2、 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

报告期内控股股东无变更情况

3、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、 持股变动及报酬情况

(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

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	报告期内从公司领取的应付报酬总额（万元）（税前）	报告期从股东单位获得的应付报酬总额（万元）
向志鹏	董事长	男	38	2013年4月12日	2016年4月12日		100
易琳	董事兼总经理	女	41	2013年4月12日	2016年4月12日	80	
贾浚	董事	男	43	2013年4月12日	2016年4月12日		30
潘建华	独立董事	男	45	2013年4月12日	2016年4月12日	6.3	
但小龙	独立董事	男	61	2013年4月12日	2016年4月12日	6.3	
崔卓敏	监事会主席	女	48	2013年4月12日	2016年4月12日		15
潘川	监事	男	34	2013年4月12日	2016年4月12日		10
彭文红	监事	女	38	2013年4月12日	2016年4月12日	7.5	
张爱明	财务总监兼董事会秘书	男	40	2013年4月12日	2016年4月12日	60	
方勇	副总经理	男	41	2013年4月12日	2016年4月12日	75	
张顶云	副总经理	男	43	2013年4月12日	2013年12月30日	45	
合计	/	/	/	/	/	280.1	155

向志鹏：曾任重庆东银控股集团有限公司财务管理部副经理、江苏江淮动力股份有限公司总经理助理兼结算中心主任、财务总监及公司财务总监。现任重庆东银控股集团有限公司董事兼副总裁，公司董事长。

易琳：曾任重庆天健会计师事务所审计二部经理、重庆东银控股集团有限公司财务部经理。现任公司董事总经理。

贾浚：曾任本公司副总经理、销售分公司总经理、北京销售分公司经理。现任重庆东房地产开发有限公司董事，公司董事。

潘建华：曾就职于上海龙都投资管理有限公司，期间还担任上市公司湖北广济药业股份有限公司董事职务。现任上海龙圣科技发展有限公司财务总监，公司独立董事。

但小龙：曾任重庆市建委处长、副主任，重庆市交委副主任，现任公司独立董事。

崔卓敏：曾任本公司人力资源部经理，现任重庆东银控股集团有限公司总裁助理，江苏江淮动力股份有限公司董事，重庆硕润石化有限责任公司董事长，新疆东银能源有限责任公司董事长，江苏江动集团有限公司董事，公司监事会主席。

潘川：曾任重庆海德大酒店大堂副总、市场部经理；公司行政部经理。现任重庆东银实业有限公司办公室主任，公司监事。

彭文红：自 2006 年起至今一直在公司及控股子公司财务部任职；现任重庆东原房地产开发有限公司财务主管、公司职工监事，同时兼任重庆骏驰投资发展有限公司执行董事。

张爱明：曾就职于万科企业股份有限公司；曾任上海长甲置业有限公司财务总监、森隆控股集团有限公司财务总监；现任公司董事会秘书、财务总监。

方勇：曾任重庆协信集团工程部副经理、重庆申基集团工程管理部经理。现任重庆东原房地产开发有限公司总经理，公司副总经理。

张顶云：曾任广西柳工挖掘机公司副总经理，柳工薄板件公司总经理，柳工装载机事业部副总经理，天津柳工总经理。曾任重庆迪马工业有限责任公司总经理，公司副总经理。

公司于 2013 年 3 月 15 日召开第四届董事会第四十次会议审议通过《关于公司董事会换届及提名公司第五届董事会候选人议案》，同意公司董事会提名新一届(第五届)董事候选人名单为：贾浚、易琳、向志鹏，同时提名但小龙、潘建华为本公司独立董事。经公司 2012 年度股东大会审议通过同意选举贾浚、易琳、向志鹏为公司第五届董事会董事，但小龙、潘建华为独立董事。

公司于 2013 年 4 月 12 日召开第五届董事会第一次会议审议通过选举向志鹏为公司第五届董事会董事长，聘任易琳为总经理，张爱明为董事会秘书、财务总监，方勇、张顶云为副总经理。

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

(一) 在股东单位任职情况

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
向志鹏	重庆东银控股集团 有限公司	董事兼副总裁	2013 年 4 月 16 日	
崔卓敏	重庆东银控股集团 有限公司	总裁助理	2008 年 3 月 1 日	

(二) 在其他单位任职情况

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
向志鹏	重庆东银硕润石化 有限责任公司	董事	2013 年 4 月	2016 年 4 月
	重庆东银实业有限 公司	董事	2013 年 3 月 29 日	2016 年 3 月 29 日
	上海东胜股权投资 有限公司	董事	2013 年 3 月 1 日	2016 年 3 月 1 日
	重庆东原迪马实业 有限公司	董事长	2013 年 3 月 4 日	2016 年 3 月 4 日

易琳	重庆东原房地产开发有限公司	董事	2013 年 4 月 24 日	2016 年 4 月 24 日
	重庆兴安实业发展有限公司	董事	2013 年 4 月 23 日	2016 年 4 月 23 日
	重庆东原宝境置业有限公司	董事	2008 年 3 月 26 日	2016 年 3 月 26 日
	重庆晶磊房地产开发有限公司	董事	2010 年 1 月 12 日	2016 年 1 月 12 日
	成都皓博房地产开发有限责任公司	董事	2010 年 11 月 30 日	2016 年 11 月 30 日
	郑州致方置业有限公司	董事	2013 年 3 月 27 日	2016 年 3 月 27 日
	宜宾市华晶房地产开发有限公司	董事	2010 年 11 月 30 日	2016 年 11 月 30 日
贾浚	重庆东原房地产开发有限公司	董事	2007 年 2 月 28 日	2016 年 2 月 28 日
崔卓敏	新疆东银能源有限责任公司	董事长	2008 年 8 月 5 日	2014 年 8 月 5 日
	重庆硕润石化有限责任公司	董事长	2007 年 10 月 17 日	2016 年 10 月 17 日
	江苏江淮动力股份有限公司	董事	2012 年 11 月 30 日	2015 年 11 月 30 日
	江苏江动集团有限公司	董事	2008 年 8 月 6 日	2014 年 8 月 6 日
	重庆东原迪马实业有限公司	监事	2013 年 3 月 4 日	2016 年 3 月 4 日
潘川	重庆东银实业有限公司	办公室主任	2013 年 3 月 17 日	2016 年 3 月 17 日
彭文红	重庆骏驰投资发展有限公司	执行董事	2010 年 5 月 21 日	2016 年 5 月 21 日
张爱明	重庆迪马工业有限责任公司	董事	2013 年 6 月 4 日	2016 年 6 月 4 日
	重庆长川置业有限公司	董事	2013 年 8 月 29 日	2016 年 8 月 29 日
	重庆东原睿合置业有限公司	董事	2013 年 8 月 26 日	2016 年 8 月 26 日
方勇	南方东银置地有限公司	执行董事兼经理	2013 年 5 月 30 日	2016 年 5 月 30 日
	南方东银重庆品筑物业发展有限公司	执行董事兼经理	2013 年 5 月 30 日	2016 年 5 月 30 日
	重庆绿地东原房地产开发有限公司	副董事长	2013 年 5 月 10 日	2016 年 5 月 10 日
	重庆东原房地产开发有限公司	经理	2013 年 4 月 24 日	2016 年 4 月 24 日
	重庆兴安实业发展有限公司	经理	2013 年 4 月 23 日	2016 年 4 月 23 日
	重庆东原宝境置业有限公司	董事长兼经理	2013 年 11 月 25 日	2016 年 11 月 25 日
	重庆晶磊房地产开发有限公司	董事兼经理	2013 年 5 月 10 日	2016 年 5 月 10 日
	重庆东原创博房地产开发有限公司	执行董事兼经理	2013 年 11 月 26 日	2016 年 11 月 26 日
	重庆蓝森房地产开	执行董事兼经理	2013 年 9 月 24 日	2016 年 9 月 24 日

	发有限公司			
	成都东原海纳置业有限公司	执行董事兼经理	2013 年 12 月 30 日	2016 年 12 月 30 日
	重庆腾辉控股管理有限责任公司	执行董事	2013 年 12 月 2 日	2016 年 12 月 2 日
	宜宾市华晶房地产开发有限公司	董事长兼经理	2013 年 5 月 15 日	2016 年 5 月 15 日
	江苏东原房地产开发有限公司	执行董事兼经理	2013 年 7 月 18 日	2016 年 7 月 18 日
	重庆河东房地产开发有限公司	执行董事兼经理	2013 年 5 月 7 日	2016 年 5 月 7 日
	重庆长川置业有限公司	董事长兼经理	2013 年 8 月 29 日	2016 年 8 月 29 日
	重庆东原睿合置业有限公司	董事长兼经理	2013 年 8 月 26 日	2016 年 8 月 26 日
张顶云	重庆迪马工业有限责任公司	董事兼经理	2013 年 6 月 4 日	2013 年 12 月 30 日

三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

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，并经过公司董事会薪酬委员会审议报董事会批准后实施；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应付报酬情况	通过绩效考核所得成绩，薪酬实际支付到位。

四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
罗韶颖	董事兼总经理	离任	换届选举
易琳	董事兼总经理	聘任	换届选举
程炳渊	独立董事	离任	换届选举
但小龙	独立董事	聘任	换届选举
贾浚	董事长	离任	换届选举
向志鹏	董事长	聘任	换届选举
魏锂	董事	离任	换届选举
贾俊	董事	聘任	换届选举
张爱明	财务总监兼董事会秘书	聘任	换届选举
方勇	副总经理	聘任	换届选举
张顶云	副总经理	聘任	换届选举
张顶云	副总经理	离任	辞职

五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，公司核心技术团队及关键技术人员情况无重大变动。

六、 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	25
主要子公司在职员工的数量	867
在职员工的数量合计	892
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	15
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	357
销售人员	159
技术人员	141
财务人员	35
行政人员	96
成本、运营人员	54
采购人员	12
物流人员	14
检验人员	24
合计	892
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	28
本科	207
大专	214
中专及以下	443
合计	892

（二）薪酬政策

公司按照“以岗定级，以级定薪，市场水平，行业竞争；绩效达成，能力成长 业绩增加，奖金激励”为原则，根据能力、绩效、市场核定员工薪酬档级，绩效与能力链接薪酬增长，即鼓励员工在不晋级的情况下，通过达到一定的绩效积累和能力成长，实行在同职级薪酬带宽内的加薪。职位晋升链接薪级增长，即员工通过职位的变化而获得晋级，从而获得更高的薪酬回报。

（三）培训计划

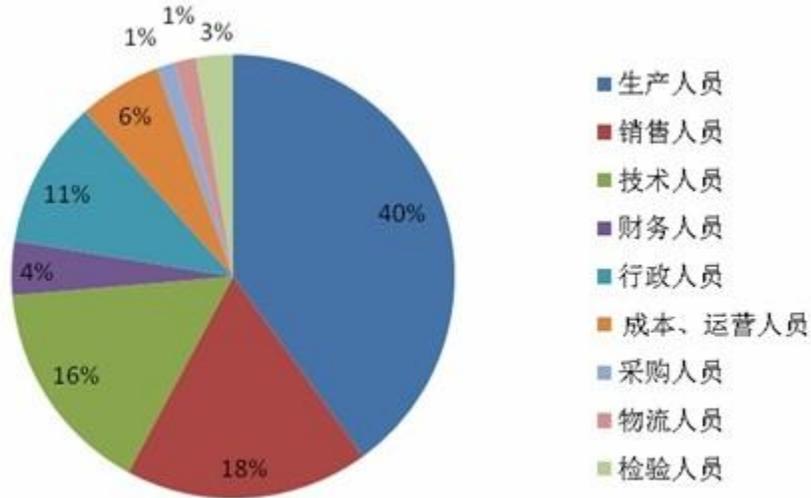
公司从推动业务、发展梯队和组织能力的角度开展年度培训工作，所有培训与人员发展工作围绕提升年度关键计划达成率的目标进行设计和实施，建立能够促进业务赢利与组织发展平衡，员工持续成长和内部造血机制的培训体系。

培训目标：

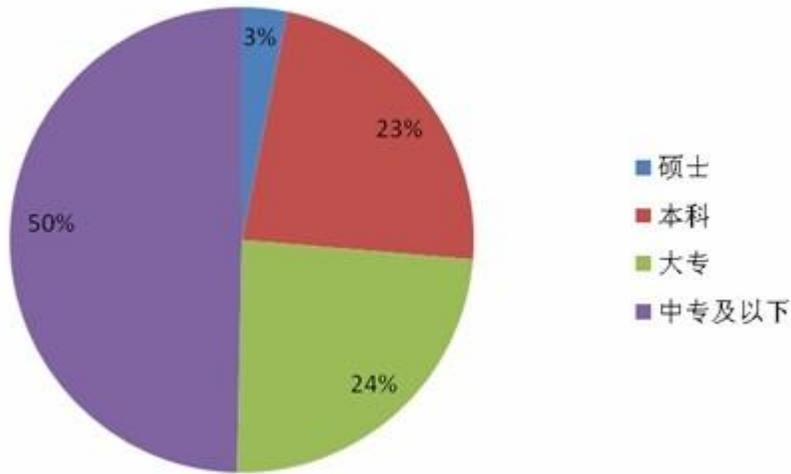
- 1、提升高层管理人员的战略、市场、决策、变革能力。
- 2、提升中层管理人员的任务管理与团队管理能力。
- 3、提升基层员工的专业技能与执行力，所有在岗员工年内人均保有 15H 的业务和技能培训（不含入职培训）
- 4、确定业务价值链中的关键岗位、关键技能，关键岗位培训考核上岗。
- 5、对公司的关键流程、能力进行识别，加强内部讲师机制，进行针对性的培训课程开发。

- 6、推动企业文化的关键内容在经营管理理念、日常管理制度流程中的转化。
- 7、建立关键岗位的人才培养机制，加强在岗辅导、人才梯队和内部提升。

(四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图：



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会、上海证券交易所发布的有关公司治理文件的要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作，加强公司内幕信息管理，强化公司信息披露工作，切实维护公司及全体股东利益。目前，公司已形成了权责分明、有效制衡、协调运作的法人治理结构。公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益。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，指定董事会秘书及证券事务代表负责信息披露工作和投资者关系管理工作，认真对待股东和投资者来访、咨询工作。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。报告期内，根据《上市公司监管指引第 2 号--上市公司募集资金管理和使用的监管要求》，于 2013 年 6 月 21 日召开第五届董事会第四次会议对《募集资金使用管理制度》进行修订，为加强规范治理，公司对《重大信息内部报告制度》及《对外投资管理制度》进行修订。

公司治理实际状况符合相关法律、法规的要求，但公司治理是一项长期完善的工作，公司将按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会、上海证券交易所发布的有关公司治理文件的要求，加强内部控制制度的建设，不断提高公司规范运作水平，不断完善公司治理结构。

根据《内幕信息知情人登记管理规定》的要求，公司严格按照《内幕信息知情人登记管理规定》的要求不断加强公司内幕信息保密、内幕信息知情人的登记备案等工作的管理，如实、

完整的记录内幕信息在公开前的报告、传递、编制、审核、披露各环节所有内幕信息知情人名单，对定期报告披露及 2013 年重大资产重组等重要事项进行了内幕信息知情人员的登记备案，并在规定报送时间内上报上海证券交易所和中国证监会进行备案。

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2012 年度股东大会	2013 年 4 月 12 日	审议《2012 年度董事会工作报告》、《2012 年度监事会工作报告》、《2012 年财务决算报告》、《2012 年利润分配预案》、《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》、《关于公司 2012 年度董事、监事及高管薪酬的议案》、《关于公司换届选举公司董事的议案》、《关于公司换届选举公司监事的议案》、《关于公司向控股股东拆借资金的议案》、《关于修改<公司章程>的议案》	全部通过	www.sse.com.cn	2013 年 4 月 13 日
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 1 月 24 日	审议《关于重庆东原房地产开发有限公司对全资子公司增资的议案》、	全部通过	www.sse.com.cn	2013 年 1 月 25 日
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 7 月 9 日	审议《关于增加向金融机构申请授信额度的议案》、《关于公司为所属子公司提供担保额度调整的议案》	全部通过	www.sse.com.cn	2013 年 7 月 10 日
2013 年第三次临时股东大会	2013 年 8 月 9 日	审议《关于与杭州工商信托股份有限公司签订项目合作意向协议的议案》	全部通过	www.sse.com.cn	2013 年 8 月 10 日
2013 年第四次临时股东大会	2013 年 10 月 8 日	审议《关于<重庆市迪马实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》、《关于公司与东银控股、华西集团及华西同诚签订<非公开发行股份购	全部通过	www.sse.com.cn	2013 年 10 月 9 日

		买资产协议>及<非公开发行股份购买资产协议之补充协议>的议案》、《关于公司与东银控股签订<非公开发行股份购买资产的利润预测补偿协议>的议案》、关于提请股东大会同意东银控股免于以要约方式增持公司股份的议案》、《关于授权公司董事会全权办理本次公司重大资产重组有关事宜的议案》等			
2013 年第五次临时股东大会	2013 年 11 月 21 日	审议《关于控股子公司重庆东原房地产开发有限公司为其联营企业提供委托贷款暨关联交易的议案》	全部通过	www.sse.com.cn	2013 年 11 月 22 日

三、 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
向志鹏	否	13	4	9	0	0	否	4
易琳	否	13	4	9	0	0	否	5
贾浚	否	16	5	11	0	0	否	5
潘建华	是	16	4	12	0	0	否	2
但小龙	是	13	3	10	0	0	否	4

年内召开董事会会议次数	16
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	11
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内公司独立董事对公司董事会各项议案或公司其他有关事项没有提出异议。报告期内公司两名独立董事严格按照有关法律法规的要求，对公司及全体股东履行诚信与勤勉的义务，认真参加每次董事会会议，详细了解公司营运情况，仔细审议每项议案，客观、公正地发表自己的独立意见，维护了公司及广大中小股东的合法权益。

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

公司董事会设立的战略委员会、审计委员会、薪酬和考核委员会及提名委员会四个专门

委员会，依照法律、法规以及《公司章程》、各专门委员会工作规则的规定开展工作，恪尽职守、切实履行董事会赋予的职责和权限，为完善公司治理结构、促进公司发展起到了积极的作用。

审计委员会在会计师事务所开展审计前，与会计师事务所就审计工作安排进行磋商，确定了具体事项和时间安排。审阅公司编制的财务会计报表，同意向会计师事务所提交报表用以审计，并严格要求财务部门重点关注财务资料的保密工作及日后事项工作，要求会计师事务所在审计中应严格按《中国注册会计师执业准则》的要求开展审计工作，审计过程中若发现重大问题应及时与审计委员会沟通。会计师事务所审计报告初稿出具后，董事会审计委员会与会计师事务所就审计过程中发现的问题及审计报告提交的时间进行了沟通和交流。在会计师事务所出具 2012 年度审计报告后，董事会审计委员会召开了会议，对会计师事务所从事本年度公司的审计工作进行了总结，对聘请下年度审计机构发表专业意见，并提交公司董事会审议。

董事会薪酬与考核委员会开展了 2012 年董事、监事、管理者的年度报酬进行商讨并提交公司董事会审议。董事会提名委员会对公司第五届董事会成员换届选举进行了审核并发表了意见，提交公司董事会审核。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

报告期内，监事会依照《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》等有关规定，依法列席了公司的部分股东大会和董事会，对公司的决策程序和公司董事会、经理层履行职务的情况进行了严格的监督检查，认真履行了监事职能。

本年度监事会及时了解公司经营及财务状况，认真审核了公司季度、半年度、年度财务报告及有关文件，认为公司行为均严格按照《公司法》、《公司章程》及其有关法律法规规范运作，决策程序符合法律法规的要求，未发现董事、经理有违反法律、法规、公司章程及损害公司利益的行为，监事会暂未发现存在风险的事项。

六、 公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

因股份化改造、行业特点、国家政策、收购兼并等原因存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

东银控股与迪马股份之间存在一定同业竞争。2010 年，公司控股股东-东银控股拟策划对公司进行重大资产重组事项，拟将东银控股旗下的其他房地产企业股权评估作价资产认购迪马股份定向发行的股票。公司于 2010 年 4 月 2 日召开第三届董事会第三十二次会议审议通过了《关于公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》以及《关于公司发行股份购买资产暨关联交易预案的议案》，上述发行股票购买资产金额构成重大资产重组。鉴于房地产市场受

国家宏观调控的影响，经迪马股份董事会研究决定于 2010 年 7 月 7 日召开第四届董事会第六次会议暂停上述公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易预案。

2013 年公司筹划非公开发行股份购买资产并募集配套资金方案，公司拟以非公开发行股份购买资产方式收购东银控股持有的国展地产 100%股权、同原地产 75%股权、深圳鑫润 51%股权及东银品筑 49%股权；华西集团持有的同原地产 25%股权，华西同诚持有的深圳鑫润 49%股权，收购上述房地产公司股权意在解决与控股股东之间在房地产业务上的同业竞争问题。2013 年 9 月 17 日召开第五届董事会第十次会议审议通过《重庆市迪马实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》等相关议案，并提交 2013 年第四次临时股东大会审议通过，报送中国证监会审核。

东银控股及下属控股公司与公司及其控股子公司之间尽可能避免发生关联交易，对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本公司均遵循市场公平、公正、公开的原则，依法签订协议，履行合法的程序，保证不会利用关联交易损害上市公司及其他中小股东的合法权益。

七、 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

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

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

根据国家财政部、审计署、保监会、银监会和证监会等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及配套指引相关规定，按照中国证监会 2012 年内部控制监管工作部署、《中国证券监督管理委员会公告》【2011】41 号）及重庆证监局发布《关于做好重庆辖区上市公司内部控制规范实施工作的通知》（渝证监发【2012】3 号）的相关要求，公司制定内部控制规范工作计划和实施方案。公司聘请内部控制体系建设的专业咨询机构并组织召开了内控实施项目启动大会，进行内控基本规范理论与实务培训，对公司层面的所有风险和下属公司层面的所有风险进行全面梳理，摸清公司的产业信息、组织机构、股权关系、人员配置、岗位职责和权限分配、管理决策制度汇编、治理结构、业务流程、企业文化、社会责任、内部审计、发展战略、风险评估、信息沟通和内部监督等方面的现状，查找、评估、执行穿行测试，进行缺陷分析。针对公司两块业务（房地产、专用车）管理层分别召开缺陷沟通会议，讨论确定缺陷整改方案，并制定缺陷整改计划和时间表。完成缺陷的整改落实工作，对存在缺陷的制度、相关业务流程进行修改完善，编制迪马内控体系试运行手册。

本报告期内，公司继续完成内部控制体系手册的试运行工作，进行跟踪测试，问题反馈，出具跟踪控制测试报告，对内控手册进行修改及调整。修改后出具正式版内部控制体系手册。2014 年，公司将按照相关监管要求，在年度报告时披露董事会对公司内部控制的自我评价报告以及注册会计师出具的财务报告内部控制审计报告。

二、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司已制定了《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》，对年报信息披露工作中发生重大差错，对公司造成重大经济损失或造成重大不良影响时的责任追究与处理制度做出了详细规定。对提高公司规范运作水平，加大对年报信息披露责任人的问责力度，提高年报信息披露的质量和透明度，确保信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性起到了良好的促进作用。 报告期内，公司未出现年报信息披露的重大差错。

第十节 财务会计报告

一、公司年度财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师崔岩、付忠伟审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

1、审计报告

我们审计了后附的重庆市迪马实业股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2013年12月31日的资产负债表和合并资产负债表、2013年度的利润表和合并利润表、2013年度的现金流量表和合并现金流量表、2013年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

2、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

3、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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。

4、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2013年12月31日的财务状况以及2013年度的经营成果和现金流量。

二、 财务报表

重庆市迪马实业股份有限公司
资产负债表
2013年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注十二	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		11,256,059.10	383,779,145.56
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	1,350,000.00
应收账款	(一)	67,912,456.59	15,999,277.41
预付款项		71,564,298.82	58,863,590.17
应收利息		-	-
应收股利		40,000,000.00	-
其他应收款	(二)	911,823,013.74	1,115,264,551.67
存货		9,403,150.65	13,455,847.49
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		2,140,344.59	4,294,871.18
流动资产合计		1,114,099,323.49	1,593,007,283.48
非流动资产:			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	(三)	2,476,505,368.85	2,060,397,038.85
投资性房地产		5,699,384.33	6,001,338.05
固定资产		5,606,679.81	6,967,496.31
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		8,665,229.28	2,864,519.45
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		2,496,476,662.27	2,076,230,392.66
资产总计		3,610,575,985.76	3,669,237,676.14

企业法定代表人: 向志鹏

主管会计工作负责人: 张爱明

会计机构负责人: 张成钢

重庆市迪马实业股份有限公司
资产负债表（续）
2013年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注十二	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		611,500,000.00	902,500,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		100,000.00	210,308,800.20
应付账款		60,203,892.47	100,998,457.41
预收款项		10,363,951.22	7,428,021.30
应付职工薪酬		-	-
应交税费		6,825,061.18	7,254,611.05
应付利息		2,670,555.56	1,914,873.97
应付股利		-	-
其他应付款		1,120,659,740.43	1,230,007,957.58
一年内到期的非流动负债		36,000,000.00	110,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		1,848,323,200.86	2,570,412,721.51
非流动负债：			
长期借款		643,000,000.00	-
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		643,000,000.00	-
负债合计		2,491,323,200.86	2,570,412,721.51
所有者权益（或股东权益）：			
股本		720,000,000.00	720,000,000.00
资本公积		73,418,697.25	73,418,697.25
减：库存股		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		67,015,046.16	62,812,263.13
一般风险准备		-	-
未分配利润		258,819,041.49	242,593,994.25
所有者权益（或股东权益）合计		1,119,252,784.90	1,098,824,954.63
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,610,575,985.76	3,669,237,676.14

企业法定代表人：向志鹏

主管会计工作负责人：张爱明

会计机构负责人：张成钢

重庆市迪马实业股份有限公司
合并资产负债表
2013年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注五	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	1,437,841,038.18	1,342,292,828.89
交易性金融资产		-	-
应收票据	(二)	7,076,950.00	2,100,000.00
应收账款	(三)	342,537,310.68	349,301,898.54
预付款项	(五)	74,483,860.89	107,791,489.90
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	(四)	327,987,170.41	149,648,372.13
存货	(六)	9,098,413,736.12	6,619,377,313.15
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	(七)	3,600,111.10	4,587,599.70
流动资产合计		11,291,940,177.38	8,575,099,502.31
非流动资产:			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	(八)	229,506,134.14	213,861,484.42
投资性房地产	(九)	5,699,384.33	8,504,882.95
固定资产	(十)	114,460,410.57	115,333,463.78
在建工程	(十一)	-	311,965.81
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产	(十二)	101,335,832.14	109,784,234.22
开发支出		-	-
商誉	(十三)	408,205.66	78,740.12
长期待摊费用	(十四)	870,891.55	1,050,045.10
递延所得税资产	(十五)	64,318,002.02	81,183,434.07
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		516,598,860.41	530,108,250.47
资产总计		11,808,539,037.79	9,105,207,752.78

企业法定代表人: 向志鹏

主管会计工作负责人: 张爱明

会计机构负责人: 张成钢

重庆市迪马实业股份有限公司
合并资产负债表（续）
2013年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注五	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	（十七）	1,476,710,000.00	2,011,494,350.09
交易性金融负债		-	-
应付票据	（十八）	902,984,617.85	670,969,373.96
应付账款	（十九）	1,093,514,581.40	968,619,390.70
预收款项	（二十）	2,146,385,228.00	1,665,438,702.27
应付职工薪酬	（二十一）	19,440,740.99	8,280,148.50
应交税费	（二十二）	-86,594,074.36	72,907,284.42
应付利息	（二十三）	78,264,306.16	39,407,000.80
应付股利		-	-
其他应付款	（二十四）	302,516,458.24	330,955,823.38
一年内到期的非流动负债	（二十五）	356,890,000.00	617,080,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		6,290,111,858.28	6,385,152,074.12
非流动负债：			
长期借款	（二十六）	3,362,280,000.00	654,270,000.00
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款	（二十七）	883,723.60	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债	（二十八）	245,000,000.00	-
非流动负债合计		3,608,163,723.60	654,270,000.00
负债合计		9,898,275,581.88	7,039,422,074.12
所有者权益（或股东权益）：			
股本	（二十九）	720,000,000.00	720,000,000.00
资本公积	（三十）	50,490,318.77	43,731,098.57
减：库存股		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	（三十一）	67,015,046.16	62,812,263.13
一般风险准备		-	-
未分配利润	（三十二）	440,642,100.43	432,464,309.46
外币报表折算差额		-	-
归属于母公司所有者权益合计		1,278,147,465.36	1,259,007,671.16
少数股东权益		632,115,990.55	806,778,007.50
所有者权益（或股东权益）合计	（四十六）	1,910,263,455.91	2,065,785,678.66
负债和所有者权益（或股东权益）总计		11,808,539,037.79	9,105,207,752.78

企业法定代表人：向志鹏

主管会计工作负责人：张爱明

会计机构负责人：张成钢

重庆市迪马实业股份有限公司
利润表
2013 年度
 (除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注十二	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	580,441,392.17	759,365,485.49
减：营业成本	(四)	544,927,870.92	691,209,424.59
营业税金及附加		4,405,300.91	5,117,654.17
销售费用		278,038.54	213,715.07
管理费用		7,299,207.02	9,244,536.02
财务费用		36,615,748.58	54,699,366.45
资产减值损失		668,964.31	4,962,039.96
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	50,000,000.00	45,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		36,246,261.89	38,918,749.23
加：营业外收入		75,305.00	520,715.93
减：营业外支出		94,446.45	53,883.63
其中：非流动资产处置损失		94,446.45	53,873.62
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		36,227,120.44	39,385,581.53
减：所得税费用		-5,800,709.83	-1,252,021.06
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		42,027,830.27	40,637,602.59
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.06	0.06
（二）稀释每股收益		0.06	0.06
六、其他综合收益		-	-
七、综合收益总额		42,027,830.27	40,637,602.59

企业法定代表人：向志鹏

主管会计工作负责人：张爱明

会计机构负责人：张成钢

重庆市迪马实业股份有限公司
合并利润表
2013 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		3,049,843,309.27	3,081,009,154.59
其中: 营业收入	(三十三)	3,049,843,309.27	3,081,009,154.59
二、营业总成本		2,933,939,390.86	2,800,025,202.65
其中: 营业成本	(三十三)	2,375,334,775.77	2,297,891,303.97
营业税金及附加	(三十四)	161,510,614.18	166,203,886.06
销售费用	(三十五)	166,414,480.01	121,359,621.34
管理费用	(三十六)	123,114,147.70	111,331,732.97
财务费用	(三十七)	101,677,536.24	83,510,152.05
资产减值损失	(三十八)	5,887,836.96	19,728,506.26
加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)		-	-
投资收益 (损失以“-”号填列)	(三十九)	-1,502,234.44	5,081,029.10
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-1,502,234.44	5,052,903.07
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		114,401,683.97	286,064,981.04
加: 营业外收入	(四十)	7,763,857.06	7,670,119.29
减: 营业外支出	(四十一)	5,831,233.95	1,000,450.25
其中: 非流动资产处置损失		367,779.24	313,135.73
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		116,334,307.08	292,734,650.08
减: 所得税费用	(四十二)	58,721,054.52	100,281,947.02
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		57,613,252.56	192,452,703.06
其中: 被合并方在合并前实现的净利润		-	-
归属于母公司所有者的净利润		33,980,574.00	117,795,838.77
少数股东损益		23,632,678.56	74,656,864.29
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益	(四十三)	0.05	0.16
(二) 稀释每股收益	(四十三)	0.05	0.16
七、其他综合收益		-	-
八、综合收益总额		57,613,252.56	192,452,703.06
归属于母公司所有者的综合收益总额		33,980,574.00	117,795,838.77
归属于少数股东的综合收益总额		23,632,678.56	74,656,864.29

企业法定代表人: 向志鹏

主管会计工作负责人: 张爱明

会计机构负责人: 张成钢

重庆市迪马实业股份有限公司
现金流量表
2013 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	386,776,027.00	694,410,825.24
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	9,372,508.46	1,914,053.30
经营活动现金流入小计	396,148,535.46	696,324,878.54
购买商品、接受劳务支付的现金	375,338,540.20	577,438,590.17
支付给职工以及为职工支付的现金	3,741,195.30	4,021,332.19
支付的各项税费	11,097,227.14	7,255,474.96
支付其他与经营活动有关的现金	12,934,405.27	11,648,827.09
经营活动现金流出小计	403,111,367.91	600,364,224.41
经营活动产生的现金流量净额	-6,962,832.45	95,960,654.13
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益所收到的现金	10,000,000.00	95,414,000.00
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	-	-
投资活动现金流入小计	10,000,000.00	95,414,000.00
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	149,206,930.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	266,901,400.00	267,088,620.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	308,000,000.00
投资活动现金流出小计	416,108,330.00	575,088,620.00
投资活动产生的现金流量净额	-406,108,330.00	-479,674,620.00
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	1,441,297,222.23	947,500,000.00
发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	765,600,000.00	815,190,220.40
筹资活动现金流入小计	2,206,897,222.23	1,762,690,220.40
偿还债务支付的现金	1,163,500,000.00	902,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	94,841,542.16	69,190,993.09
支付其他与筹资活动有关的现金	784,653,972.78	315,272,553.91
筹资活动现金流出小计	2,042,995,514.94	1,286,963,547.00
筹资活动产生的现金流量净额	163,901,707.29	475,726,673.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-249,169,455.16	92,012,707.53
加: 期初现金及现金等价物余额	252,443,663.94	160,430,956.41
六、期末现金及现金等价物余额	3,274,208.78	252,443,663.94

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 向志鹏

主管会计工作负责人: 张爱明

会计机构负责人: 张成钢

重庆市迪马实业股份有限公司
合并现金流量表
2013 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,602,700,116.55	3,029,275,477.79
收到的税费返还		1,100,000.00	1,107,628.49
收到其他与经营活动有关的现金	(四十四) 1	277,354,629.11	173,323,346.25
经营活动现金流入小计		3,881,154,745.66	3,203,706,452.53
购买商品、接受劳务支付的现金		3,623,559,139.30	1,853,978,347.32
支付给职工以及为职工支付的现金		188,196,078.01	156,438,132.97
支付的各项税费		502,635,537.09	181,065,081.87
支付其他与经营活动有关的现金	(四十四) 2	709,621,386.77	240,084,214.90
经营活动现金流出小计		5,024,012,141.17	2,431,565,777.06
经营活动产生的现金流量净额	(四十五)	-1,142,857,395.51	772,140,675.47
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		45,660,000.00	17,050,000.00
取得投资收益所收到的现金		-	28,461.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		338,000.00	231,147.89
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		45,998,000.00	17,309,609.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,042,679.28	4,183,322.28
投资支付的现金		194,998,930.00	17,050,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(四十五)	3,329,385.35	167,172,983.75
支付其他与投资活动有关的现金		-	308,000,000.00
投资活动现金流出小计		204,370,994.63	496,406,306.03
投资活动产生的现金流量净额		-158,372,994.63	-479,096,696.77
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		10,780,000.00	18,630,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		10,780,000.00	18,630,000.00
取得借款收到的现金		5,471,687,222.23	1,942,091,570.09
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	(四十四) 3	1,728,500,000.00	1,109,672,983.23
筹资活动现金流入小计		7,210,967,222.23	3,070,394,553.32
偿还债务支付的现金		3,558,854,350.09	1,942,367,220.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		353,789,468.28	259,348,031.19
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	65,877,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	(四十四) 4	2,291,469,740.76	969,007,783.35
筹资活动现金流出小计		6,204,113,559.13	3,170,723,034.54
筹资活动产生的现金流量净额		1,006,853,663.10	-100,328,481.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-40,871.23	-
五、现金及现金等价物净增加额		-294,417,598.27	192,715,497.48
加：期初现金及现金等价物余额		944,813,345.54	752,097,848.06
六、期末现金及现金等价物余额	(四十五)	650,395,747.27	944,813,345.54

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：向志鹏

主管会计工作负责人：张爱明

会计机构负责人：张成钢

重庆市迪马实业股份有限公司
所有者权益变动表
2013 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	720,000,000.00	73,418,697.25	-	-	62,812,263.13	-	242,593,994.25	1,098,824,954.63
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	720,000,000.00	73,418,697.25	-	-	62,812,263.13	-	242,593,994.25	1,098,824,954.63
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	4,202,783.03	-	16,225,047.24	20,427,830.27
(一) 净利润	-	-	-	-	-	-	42,027,830.27	42,027,830.27
(二) 其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	42,027,830.27	42,027,830.27
(三) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	-	-	4,202,783.03	-	-25,802,783.03	-21,600,000.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	4,202,783.03	-	-4,202,783.03	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-21,600,000.00	-21,600,000.00
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 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. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(七) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	720,000,000.00	73,418,697.25	-	-	67,015,046.16	-	258,819,041.49	1,119,252,784.90

企业法定代表人: 向志鹏

主管会计工作负责人: 张爱明

会计机构负责人: 张成钢

重庆市迪马实业股份有限公司

所有者权益变动表（续）

2013年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	720,000,000.00	73,418,697.25	-	-	58,748,502.87	-	213,220,151.92	1,065,387,352.04
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	720,000,000.00	73,418,697.25	-	-	58,748,502.87	-	213,220,151.92	1,065,387,352.04
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	4,063,760.26	-	29,373,842.33	33,437,602.59
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	40,637,602.59	40,637,602.59
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	40,637,602.59	40,637,602.59
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	4,063,760.26	-	-11,263,760.26	-7,200,000.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	4,063,760.26	-	-4,063,760.26	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-7,200,000.00	-7,200,000.00
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）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. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	720,000,000.00	73,418,697.25	-	-	62,812,263.13	-	242,593,994.25	1,098,824,954.63

企业法定代表人：向志鹏

主管会计工作负责人：张爱明

会计机构负责人：张成钢

重庆市迪马实业股份有限公司
合并所有者权益变动表
2013 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	720,000,000.00	43,731,098.57	-	-	62,812,263.13	-	432,464,309.46	-	806,778,007.50	2,065,785,678.66
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	720,000,000.00	43,731,098.57	-	-	62,812,263.13	-	432,464,309.46	-	806,778,007.50	2,065,785,678.66
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	6,759,220.20	-	-	4,202,783.03	-	8,177,790.97	-	-174,662,016.95	-155,522,222.75
(一) 净利润	-	-	-	-	-	-	33,980,574.00	-	23,632,678.56	57,613,252.56
(二) 其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	33,980,574.00	-	23,632,678.56	57,613,252.56
(三) 所有者投入和减少资本	-	6,759,220.20	-	-	-	-	-	-	-198,294,695.51	-191,535,475.31
1. 所有者投入资本	-	6,195,153.41	-	-	-	-	-	-	-197,730,628.72	-191,535,475.31
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	564,066.79	-	-	-	-	-	-	-564,066.79	-
(四) 利润分配	-	-	-	-	4,202,783.03	-	-25,802,783.03	-	-	-21,600,000.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	4,202,783.03	-	-4,202,783.03	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-21,600,000.00	-	-	-21,600,000.00
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 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. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(七) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	720,000,000.00	50,490,318.77	-	-	67,015,046.16	-	440,642,100.43	-	632,115,990.55	1,910,263,455.91

企业法定代表人: 向志鹏

主管会计工作负责人: 张爱明

会计机构负责人: 张成钢

重庆市迪马实业股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2013 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	720,000,000.00	44,111,374.92	-	-	58,748,502.87	-	325,932,230.95	-	498,172,411.05	1,646,964,519.79
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	720,000,000.00	44,111,374.92	-	-	58,748,502.87	-	325,932,230.95	-	498,172,411.05	1,646,964,519.79
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-380,276.35	-	-	4,063,760.26	-	106,532,078.51	-	308,605,596.45	418,821,158.87
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	117,795,838.77	-	74,656,864.29	192,452,703.06
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	117,795,838.77	-	74,656,864.29	192,452,703.06
（三）所有者投入和减少资本	-	-380,276.35	-	-	-	-	-	-	285,239,732.16	284,859,455.81
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	18,630,000.00	18,630,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-380,276.35	-	-	-	-	-	-	266,609,732.16	266,229,455.81
（四）利润分配	-	-	-	-	4,063,760.26	-	-11,263,760.26	-	-51,291,000.00	-58,491,000.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	4,063,760.26	-	-4,063,760.26	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-7,200,000.00	-	-51,291,000.00	-58,491,000.00
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）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. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	720,000,000.00	43,731,098.57	-	-	62,812,263.13	-	432,464,309.46	-	806,778,007.50	2,065,785,678.66

企业法定代表人：向志鹏

主管会计工作负责人：张爱明

会计机构负责人：张成钢

重庆市迪马实业股份有限公司 二〇一三年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 公司简介

公司名称：重庆市迪马实业股份有限公司

注册号：500000000003695

公司住所：重庆市南岸区长电路 8 号

法定代表人：向志鹏

公司类型：股份有限公司（上市公司）

注册资本：人民币 72,000 万元

实收资本：人民币 72,000 万元

(二) 公司的行业性质、经营范围及主要产品或提供的劳务

公司行业性质：交通运输设备制造业及房地产开发行业。

公司经营范围：房地产开发（按资质证书核定期限经营）；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、计算机软件、硬件及网络设施的技术开发及销售，计算机系统集成及相关信息服务（除国家有专项管理规定的项目外）。

(三) 公司历史沿革

重庆市迪马实业股份有限公司(以下简称“本公司”)原名“重庆中奇特种汽车制造有限公司”，系根据《公司法》的规定设立的有限责任公司，于 1997 年 10 月 9 日注册成立。2000 年 7 月 31 日，经重庆市人民政府以渝府[2000]149 号文批准，依法整体变更为股份有限公司并更名为“重庆市迪马实业股份有限公司”，注册资本人民币 6,000 万元。经中国证券监督管理委员会证监发行字[2002]68 号文核准，本公司于 2002 年 7 月 10 日以每股 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。本公司注册资本为人民币 8,000 万元，证券代码 600565。

2006 年 4 月份，根据本公司 2005 年度股东大会决议，以 2005 年 12 月 31 日的总股本 8000 万股为基数，向全体股东按每 10 股转增 10 股进行资本公积转增股本，转增后公司注册资本为人民币 16,000 万元。

经本公司第三届董事会第五次会议及 2007 年第三次临时股东大会审议通过，并经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]365 号文核准，2007 年 11 月 2 日，本公司以 12.60 元/股的发行价格向 7 家特定对象非公开发行了 4000 万股人民币普通股(A 股)。2007 年 11 月 12 日，经中国证券登记结算有限责任公司上海分公司批准，公司办理了本次新增股份的登记及股份限售手续。本次增资后，公司的注册资本为人民币 20,000 万元。

2008 年 3 月份，根据本公司 2007 年度股东大会决议，以 2007 年 12 月 31 日的总股本 20,000 万股为基数，向全体股东每 10 股转增 10 股进行资本公积转股本，转增后公司注册资本为人民币 40,000 万元。

2009 年 4 月份，根据本公司 2008 年度股东大会决议，以 2008 年 12 月 31 日的总股本 40,000 万股为基数，向全体股东每 10 股转增 8 股进行资本公积转股本，转增后公司注册资本为人民币 72,000 万元。

一、主要会计政策、会计估计和前期差错

(一) 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的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》(2010 年修订)的披露规定编制财务报表。

(二) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(三) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或者两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并包括同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并两种类型。

1、同一控制下企业合并

参与合并的企业合并前后均受同一方或相同多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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（或资本溢价）；资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

2、非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下企业合并。购买方支付的合并成本为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券等在购买日的公允价值。支付的非现金资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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时，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

非同一控制下的企业合并中，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的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。

购买日为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。

业务合并按相同的方法处理。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

合并财务报表的合并范围包括本公司及本公司的子公司。控制是指有权决定一个公司的财务和经营政策，并能据以从该公司的经营活动中获取利益。

2、 合并程序

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，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。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。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

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并时，将按持股比例享有在合并日被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本。合并日之前所持被合并方的股权投资账面价值加上合并日新增投资成本，与长期股权投资初始投资成本之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负

债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益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

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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开始持续计算的净资产的份额之间的差额，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其他综合收益，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，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司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；但是，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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按附注二（六）2、（4）“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，按处置子公司附注二（六）2、（2）①“一般处理方法”进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

本公司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)开始持续计算的可辨认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

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额,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。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

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

(八) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币交易按交易发生当日的即期汇率折合为人民币入帐。

于资产负债表日,外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币,所产生的汇兑差额除与购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按借款费用的原则处理外,计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目,以资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

2、 外币财务报表的折算

境外经营的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,所有者权益中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。境外经营的利润表中的收入和费用项目,采用交易发生日的即期汇率。上述折算产生的外币报表折算差额,在资产负债表中所有者权益中项目下单独列示。境外经营的现金流量项目,采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额,在现金流量表中单独列示。

(九) 金融工具

1、金融资产和金融负债的分类

金融资产和金融负债在初始确认时划分为以下几类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；贷款及应收款项；可供出售金融资产；其它金融负债。

2、金融资产和金融负债的确认

金融资产的确认是指将符合金融资产定义和金融资产确认条件的项目记入资产负债表的过程。金融负债的确认是指将符合金融负债定义和金融负债确认条件的项目记入资产负债表的过程。

3、金融资产和金融负债的计量

初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

除贷款和应收款项、持有至到期投资和其他金融负债外，金融资产和金融负债均以公允价值进行后续计量，其他金融负债采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的损益计入当期损益。

可供出售的金融资产公允价值变动形成的得利或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售外币货币性金融资产形成的汇兑差额，计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益。可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

以摊余成本计量的金融资产或金融负债，在发生减值、摊销或终止确认时产生的利得和或损失计入当期损益。

4、金融资产和金融负债的终止

金融资产终止确认，是指将金融资产从企业的账户和资产负债表内予以转销。当收取金融资产现金流量的合同权利终止，或金融资产已经转移，且符合《企业会计准则第23号——金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件的，终止确认该金融资产。

金融负债终止确认，是指将金融负债从企业的账户和资产负债表内予以转销。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。

5、主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

(1) 存在活跃市场的金融资产和金融负债，活跃市场中的报价用于确定其公允价值；

(2) 金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值；

(3) 初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础；

(4) 采用未来现金流量折现法确定金融工具公允价值的，使用合同条款和特征在实质上相同的其他金融工具的市场收益率作为折现率。没有表明利率的短期应收款项和应付款项的现值与实际交易价格相差很小的，按照实际交易价格计量。

6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十) 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提：

单项金额重大的判断依据或金额标准：单项金额重大的应收款项是指期末余额 500 万元及以上的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。如无客观证据表明其发生了减值的，则并入按组合计提坏账准备。

2、按组合计提坏账准备应收款项：

应收款项按信用风险特征划分为无信用风险组合和正常信用风险组合。

无信用风险组合的应收款项主要包括合并范围内应收关联方单位款项、保证金以及押金等可以确定收回的应收款项。如无客观证据表明其发生了减值的，不计提坏账准备。

正常信用风险组合的应收款项主要包括除上述无信用风险组合的应收款项外，无客观证据表明客户财务状况和履约能力严重恶化的应收款项。采用账龄分析法计提坏账准备。

正常信用风险组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的具体比例如下：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	0.50	0.50
1 至 2 年	3.00	3.00
2 至 3 年	10.00	10.00
3 年以上	20.00	20.00

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项是指单项金额虽不重大但已涉及诉讼事项或已有客观证据表明很有可能形成损失的应收款项。

坏账准备的计提方法：对单项金额虽不重大但已涉及诉讼事项或已有客观证据表明很有可能形成损失的应收款项需单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

坏账损失确认标准：A、债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产依法清偿后，仍然不能收回的款项。B、债务人逾期未履行偿债义务，并且具有明显特征表明确实不能收回的款项。

以上确实不能收回的款项，报经董事会批准后作为坏账转销。

(十一) 存货

1、 存货的分类

存货分为原材料、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。

2、 发出存货的计价方法

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

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

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。开发产品、开发成本等房地产存货，在正常生产经营过程中，以该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，确定其可变现净值。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

资产负债表日市场价格异常的判断依据为：

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

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、 开发用土地的核算方法

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般先按占地面积分摊计入各期，再按各期各业态可售面积进行分配。

7、 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。

8、 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。

9、 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。

(十二) 长期股权投资

1、 长期投资分类

长期股权投资分为：对子公司长期股权投资、对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资、对被投资单位不具有共同控制、重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资（以下简称“其他股权投资”）。

2、 长期股权投资的投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以

及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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合并对价之间的差额，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的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，将按持股比例享有在合并日被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本。合并日之前所持被合并方的股权投资账面价值加上合并日新增投资成本，与长期股权投资初始投资成本之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司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。合并成本为购买日购买方为取得对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。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的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。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算。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投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

以非货币资产交换方式取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、 长期股权投资的后续计量及损益确认

(1) 后续计量

本公司对子公司长期股权投资和其他股权投资采用成本法核算。在编制合并报表时按照权益法对子公司长期股权投资进行调整。对合营企业、联营企业长期股权投资采用权益法核算。

(2) 损益确认

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价，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，投资企业按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

采用权益法核算的长期股权投资，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础调整后实现的净损益的份额，确认投资损益并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分得的部分，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以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

(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。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，首先按处置或收回投资的比例结转应终止确认的长期股权投资成本。在此基础上，比较剩余的长期股权投资成本与按照剩余持股比例计算原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，属于投资作价中体现的商誉部分，不调整长期股权投资的账面价值；属于投资成本小于原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，在调整长期股权投资成本的同时调整留存收益。对于原取得投资后至因处置投资导致转变为权益法核算之间被投资单位实现净损益中应享有的份额，

一方面调整长期股权投资的账面价值，同时对于原取得投资时至处置投资当期期初被投资单位实现的净损益（扣除已发放及已宣告发放的现金股利和利润）中应享有的份额，调整留存收益，对于处置投资当期期初至处置投资之日被投资单位实现的净损益中享有的份额，调整当期损益；其他原因导致被投资单位所有者权益变动中应享有的份额，在调整长期股权投资账面价值的同时，计入资本公积（其他资本公积）。

4、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指按照合同约定对某项经济活动共有的控制。在合营企业设立时，合营各方在投资合同或协议中约定在所设立合营企业的重要财务和生产经营决策制定过程中，必须由合营各方均同意才能通过。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政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。一般情况下本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%以上但低于 50%的表决权股份时认为对被投资单位具有重大影响。

5、 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若对子公司、对合营企业、对联营企业的长期股权投资存在减值迹象，估计其可收回金额，可收回金额低于账面价值的，确认减值损失，计入当期损益，同时计提长期股权投资减值准备。其他股权投资发生减值时，按类似的金融资产的市场收益率对未来现金流量确定的现值与投资的账面价值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益。同时计提长期股权投资减值准备。上述长期股权投资减值准备在以后期间均不予转回。

(十三) 投资性房地产

1、 投资性房地产的种类

投资性房地产分为：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。

2、 投资性房地产的计量模式

投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。其中建筑物的折旧方法和减值准备的确定方法与固定资产的核算方法一致，土地使用权的摊销方法和减值准备的确定方法与无形资产的核算方法一致。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(十四) 固定资产

1、 固定资产确认条件

- (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。

2、 固定资产的分类

本公司的固定资产分为：房屋建筑物、机器设备、运输设备、其他设备。

3、 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

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

4、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其

可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

5、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

符合下列一项或数项标准的，本公司将其认定为融资租入固定资产

- (1) 在租赁期届满时，租赁固定资产的所有权转移给承租人。
- (2) 承租人有购买租赁固定资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁固定资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。
- (3) 即使固定资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- (4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁固定资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁固定资产公允价值。
- (5) 租赁固定资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

在租赁期开始日，将租赁固定资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入固定资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的可归属于租赁固定资产的初始直接费用计入租入固定资产的价值。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人的租赁内含利率的，采用出租人的租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率，采用同期银行贷款利率作为折现率。未确认的融资费用采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分摊。

对租赁固定资产采用与自有应折旧固定资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期满时取得租赁固定资产所有权的，在租赁固定资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期满时取得租赁固定资产所有权的，在租赁期与租赁固定资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。或有租金在实际发生时计入当期损益。

6、 固定资产后续支出

固定资产的后续支出是指固定资产使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。后续支出的处理原则为：符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；不符合固定资产确认条件的，计入当期损益。

(十五) 在建工程

在建工程包括施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造工程、大修理工程等，并按实际发生的支出确定工程成本。在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

资产负债表日，对长期停建并计划在 3 年内不会重新开工等预计发生减值的在建工程，对可收回金额低于账面价值的部分计提在建工程减值准备。减值准备一旦计提，在以后会计期间不予转回。

(十六) 借款费用

借款费用包括借款账面发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。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。

1、 资本化的条件

在同时具备下列三个条件时，借款费用予以资本化

(1) 资产支出已经发生；(2) 借款费用已经发生；(3) 为使资产达到预定可使用状态或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始。

2、 资本化金额的确定

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用一般借款的，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，计算确定一般借款予以资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

3、 暂停资本化

若固定资产的购建活动发生非正常中断，且时间连续超过 3 个月，则暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。如果中断是该资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，借款费用不暂停资本化。

4、 停止资本化

当所购建的固定资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化，以后发生的借款费用于发生当期确认费用。

(十七) 无形资产

无形资产包括使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

1、 无形资产计价

无形资产按实际成本进行初始计量。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足一定条件后至达到预定用途前所发生的支出总额。

2、 无形资产摊销

(1) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用与该无形资产有关经济利益的预期实现方式一致的方法摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；

(2) 使用寿命不确定的无形资产不摊销。

3、 无形资产减值准备

对使用寿命不确定的无形资产以及尚未达到可使用状态的无形资产，于资产负债表日进行减值测试。

对使用寿命有限的无形资产，于资产负债表日，存在减值迹象，估计其可收回金额。可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

4、 研究与开发费用的核算方法

公司内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

企业内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产

- (1) 从技术上来讲，完成该无形资产以使其能够使用或出售具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生未来经济利益的方式，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时，应证明其有用性；

- (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计量。

(十八) 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉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。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

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。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

(十九) 长期待摊费用

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。

(二十) 预计负债

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债

- (1) 该义务是企业承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，企业清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收

到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司亏损合同产生的义务和因重组而承担的重组义务同时符合上述条件的，确认为预计负债。只有在承诺出售部分业务（即签订约束性出售协议）时，才能确认因重组而承担了重组义务。

（二十一）收入

1、 销售商品收入确认和计量的总体原则

- （1）公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- （2）公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- （3）收入的金额能够可靠地计量；
- （4）相关的经济利益很可能流入企业；
- （5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、 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。

3、 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，同时开具发票确认收入实现。

本公司配件在产品已经发出或送至客户时确认销售收入。

4、 提供劳务

在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入；劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在

资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。在确认劳务收入时，以劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量为前提。

5、 让渡资产使用权

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

(二十二) 政府补助

1、 类型

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。本公司政府补助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，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的营业外收入。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的营业外收入。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已经发生的费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

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、 会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

3、 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。

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司的所得税费用采用资产负债表债务法核算。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账面价值的差额（暂时性差异），于资产负债表日按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量确认递延所得税资产和递延所得税负债。

对子公司及联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异确认相应的递延所得税负债，但能够控制暂时性差异转回时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

递延所得税资产的确认以本公司未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异同时满足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暂时性差异的应纳税所得额时确认相应的递延所得税资产。

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。

(二十四) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；

(9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；

(10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

(二十五) 要会计政策、会计估计的变更

本报告期公司主要会计政策、会计估计未发生变更。

(二十六) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

本报告期末发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

2、 未来适用法

本报告期末发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

三、 税项

(一) 公司主要税种和税率

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	17%
营业税	按应税营业收入计征	3%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计征	15%、25%
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%

(二) 税收优惠及批文

享受税收优惠的各公司情况

序号	公司名称	所在地	优惠依据	报告期优惠税率
1	重庆市迪马实业股份有限公司	重庆市	西部地区的鼓励类产业	15%
2	重庆迪马工业有限责任公司	重庆市	西部地区的鼓励类产业	15%
3	重庆南方迪马专用车股份有限公司	重庆市	西部地区的鼓励类产业	15%
4	深圳市达航工业有限公司	深圳市	高新技术企业	15%
5	重庆兴安实业发展有限公司	重庆市	西部地区的鼓励类产业	15%

序号	公司名称	所在地	优惠依据	报告期优惠税率
6	南方东银置地有限公司	重庆市	西部地区的鼓励类产业	15%
7	西藏东和贸易有限公司	拉萨市	设在西藏自治区的各类企业	15%
8	拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司	拉萨市	设在西藏自治区的各类企业	15%

- 1、根据重庆市经济和信息化委员会 2013 年 6 月 13 日《国家鼓励类产业确认书》（[内]鼓励类确认[2013]332 号）确认，本公司所从事的产业符合《产业结构调整指导目录（2011 本）》（国家发改委第 9 号令）鼓励类中第十六类汽车中第 10 条汽车产品研发、试验、检测设备及设施建设之规定。根据财税[2011]58 号文规定，自 2011 年 1 月 1 日至 2020 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 70%以上，减按 15%的税率征收企业所得税。本报告期，重庆市迪马实业股份有限公司实际执行的企业所得税税率为 15%。
- 2、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，本公司之全资子公司重庆迪马工业有限责任公司生产的专用车属于中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 40 号《产业结构调整指导目录(2005 年本)》所确定的鼓励类目录。根据财税[2011]58 号文规定，自 2011 年 1 月 1 日至 2020 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 70%以上，减按 15%的税率征收企业所得税。本报告期，重庆迪马工业有限责任公司实际执行的企业所得税税率为 15%。
- 3、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，本公司之控股子公司重庆南方迪马专用车股份有限公司生产的专用车属于中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 40 号《产业结构调整指导目录(2005 年本)》所确定的鼓励类目录。根据财税[2011]58 号文规定，自 2011 年 1 月 1 日至 2020 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 70%以上，减按 15%的税率征收企业所得税。本报告期，重庆南方迪马专用车股份有限公司实际执行的企业所得税税率为 15%。
- 4、本公司之控股子公司深圳市达航工业有限公司被认定为“高新技术企业”，于 2011 年 10 月 27 日取得编号为 GR201144200513 的高新技术企业证书，认定有效期三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条及其实施条例第九十三条规定，深圳市国家税务局出具了深国税坪减免备案[2013]22 号《税收优惠

登记备案通知书》，同意本公司之控股子公司深圳市达航工业有限公司 2011 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日期间实际执行高新技术企业的优惠企业所得税率 15%。

- 5、重庆兴安实业发展有限公司开发的“东原·香山”项目于 2007 年 12 月 5 日已经通过了重庆市建设委员会关于重庆市绿色生态住宅小区的预评审。绿色生态住宅小区建设属于国家发展和改革委员会颁布的《产业结构调整指导目录（2005 年本）》国家鼓励类。根据财税[2011]58 号文规定，自 2011 年 1 月 1 日至 2020 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 70% 以上，减按 15% 的税率征收企业所得税。本报告期，重庆兴安实业发展有限公司实际执行的企业所得税税率为 15%。
- 6、南方东银置地有限公司开发的“南方东银·翡翠明珠一、二期”项目于 2013 年 12 月 27 日已经通过了重庆市建设委员会关于重庆市绿色生态住宅小区的预评审。绿色生态住宅小区建设属于国家发展和改革委员会颁布的《产业结构调整指导目录（2005 年本）》国家鼓励类。根据财税[2011]58 号文规定，自 2011 年 1 月 1 日至 2020 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 70% 以上，减按 15% 的税率征收企业所得税。本报告期，南方东银置地有限公司实际执行的企业所得税税率为 15%。
- 7、根据《西藏自治区人民政府关于我区企业所得税税率问题的通知》（藏政发[2011]14 号）的规定，对设在西藏自治区的各类企业（含西藏驻区外企业），在 2011 年至 2020 年期间，继续按 15% 的税率征收企业所得税。因此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本报告期执行 15% 的所得税税率。

四、 企业合并及合并财务报表

(本节下列表式数据中的金额单位, 除非特别注明外均为人民币万元。)

(一) 子公司情况

1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
1	重庆东原宝境置业有限公司	控股子公司	重庆市	房地产	6,863.00	房地产开发	3,500.00	-	51.00	51.00	是	4,105.09	-
2	西藏东和贸易有限公司	全资子公司	拉萨市	贸易	4,000.00	建筑材料等	4,000.00	-	100.00	100.00	是	-	-
3	重庆迪马工业有限责任公司	全资子公司	重庆市	制造业	30,000.00	销售汽车等	30,000.00	-	100.00	100.00	是	-	-
4	北京迪马工业有限公司	全资子公司	北京市	制造业	2,000.00	销售汽车等	2,000.00	-	100.00	100.00	是	-	-
5	重庆东原创博房地产开发有限公司	全资子公司	重庆市	房地产	33,000.00	房地产开发	33,000.00	-	100.00	100.00	是	-	-
6	重庆蓝森房地产开发有限公司	全资子公司	重庆市	房地产	800.00	房地产开发	800.00	-	100.00	100.00	是	-	-
7	重庆绿泰园林装饰工程有限公司	全资子公司	重庆市	建筑业	1,000.00	建筑业务	1,000.00	-	100.00	100.00	是	-	-
8	江苏东原房地产开发有限公司	全资子公司	无锡市	房地产	1,000.00	房地产开发	1,000.00	-	100.00	100.00	是	-	-
9	宜宾市华晶房地产开发有限公司	控股子公司	宜宾市	房地产	5,000.00	房地产开发	2,600.00	-	52.00	52.00	是	2,254.52	-
10	重庆励致商业管理有限公司	全资子公司	重庆市	房地产	5,000.00	房地产开发	24,690.14	-	100.00	100.00	是	-	-
11	重庆长川置业有限公司*注	控股子公司	重庆市	房地产	50,000.00	房地产开发	25,500.00	-	51.00	51.00	是	-	-
12	重庆东原睿合置业有限公司	全资子公司	重庆市	房地产	4,000.00	房地产开发	4,000.00	-	100.00	100.00	是	-	-

*注：2013 年 8 月 26 日，杭州工商信托股份有限公司（以下简称“杭州信托”）与本公司之子公司重庆东原房地产开发有限公司（以下简称“东原地产”）、本公司（共同履约人）签署了《关于重庆长川置业有限公司之股权购买协议》，协议约定杭州信托以信托募集的资金向重庆长川置业有限公司（以下简称“长川置业”）增资 2.45 亿元，持有长川置业 49%的股权，东原地产就杭州信托持有的长川置业 2.45 亿元股权负有购买义务，本公司同意与东原地产共同履行该项购买义务。信托计划成立之日起满 6 个月至信托计划成立满 30 个月期间，东原地产向杭州信托定期（每 6 个月）支付按约定利率 13.7%计算的标的股权基础溢价款，在偿还或回购了标的债务本息并已付清回购价款后 6 个月内，最晚不迟于信托成立日届满 30 个月，由股权购买方向杭州信托付清全部标的股权投资本金。

虽然在法律形式上，长川置业采用的是股权融资，但根据东原地产与杭州信托签订的《关于重庆长川置业有限公司之股权购买协议》，东原地产具有按约定利率交付现金给杭州信托的合同义务，不满足《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》第六条关于权益工具的确认真条件，故在公司合并财务报表中将上述信托计划实际融资额作为负债列报。

截至 2013 年 12 月 31 日，信托资金认缴子公司注册资本情况如下：

信托公司	被投资单位	注册资本（万元）	认缴注册资本（万元）	法律形式持股比例（%）	备注
杭州工商信托股份有限公司	重庆长川置业有限公司	50,000.00	24,500.00	49.00	

2、 通过同一控制下企业合并取得的子公司

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例（%）	表决权比例（%）	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
1	重庆东原房地产开发有限公司	控股子公司	重庆市	房地产	54,380.00	房地产开发	63,391.84	-	77.56	77.56	是	23,861.91	-

3、 通过非同一控制下企业合并取得的子公司

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
1	重庆兴安实业发展有限公司	全资子公司	重庆市	房地产	25,000.00	房地产开发	24,000.00	-	100.00	100.00	是	-	-
2	重庆晶磊房地产开发有限公司	全资子公司	重庆市	房地产	3,000.00	房地产开发	3,000.00	-	100.00	100.00	是	-	-
3	成都东原房地产开发有限公司	全资子公司	成都市	房地产	8,100.00	房地产开发	34,000.00	-	100.00	100.00	是	-	-
4	深圳市达航工业有限公司	控股子公司	深圳市	制造业	5,000.00	专用车生产	4,900.00	-	70.00	70.00	是	-105.49	-
5	重庆腾辉控股管理有限责任公司	控股子公司	重庆市	房地产	29,146.00	房地产开发	17,490.00	-	51.00	51.00	是	15,588.31	-
6	成都皓博房地产开发有限责任公司	控股子公司	成都市	房地产	14,411.39	房地产开发	13,939.00	-	79.00	79.00	是	3,581.15	-
7	成都东原海纳置业有限公司	全资子公司	成都市	房地产	13,000.00	房地产开发	35,187.01	-	100.00	100.00	是	-	-
8	重庆南方迪马专用车股份有限公司	控股子公司	重庆市	制造业	3,000.00	专用车生产	2,356.47	-	70.00	70.00	是	1,571.60	-
9	南方东银置地有限公司	全资子公司	重庆市	房地产	10,000.00	房地产开发	26,556.45	-	100.00	100.00	是	-	-
10	南方东银重庆品筑物业发展有限公司	控股子公司	重庆市	房地产	2,000.00	房地产开发	1,020.00	-	51.00	51.00	是	11,181.82	-
11	拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司	全资子公司	拉萨市	房地产	50.00	房地产开发	254.02	-	100.00	100.00	是	-	-
12	重庆河东房地产开发有限公司	控股子公司	重庆市	房地产	3,000.00	房地产开发	1,530.00	-	51.00	51.00	是	1,172.68	-

(二) 合并范围发生变更的说明

2013 年与 2012 年度相比新增合并单位 3 家，原因为：

- 1、 本期新设重庆长川置业有限公司、重庆东原睿合置业有限公司。
- 2、 本期发生非同一控制下企业合并收购重庆河东房地产开发有限公司 51% 股权。

(三) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

1、 本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润/ /购买日到期末的净利润
重庆长川置业有限公司	49,996.39	-3.61
重庆东原睿合置业有限公司	3,999.98	-0.02
重庆河东房地产开发有限公司	2,393.22	-542.17

(四) 本期发生的非同一控制下企业合并

1、 重庆河东房地产开发有限公司

本公司控股子公司重庆东原房地产开发有限公司以 2013 年 5 月 8 日为购买日，支付现金人民币 408 万元作为合并成本购买了重庆河东房地产开发有限公司（以下简称：河东地产）51% 的权益。

(1) 被合并企业的基本情况

河东地产于 2012 年 3 月 21 日成立，注册资本 3000 万元。在被合并前重庆河东控股（集团）有限公司持股 100%。河东地产主要从事房地产项目的开发，拥有位于北碚区组团缙云山麓分区郊 A6-5/02（1）号地块，该地块正在开发过程中。

(2) 购买日的确定依据

重庆东原房地产开发有限公司于 2013 年 5 月 3 日和重庆河东控股（集团）有限公司签署股权转让协议，收购其持有重庆河东房地产开发有限公司 51% 的股权。本次股权转让已经本公司 2013 年 5 月 3 日第五届董事会第三次会议审议通过，重庆东原房地产开发有限公司已经于 2013 年 5 月 8 日支付全部股权转让价款，并由本公司委派了执行董事、监事和经理，实际控制了河东地产的财务和经营政策，由此确定本次非同一控制下企业合并的购买日为 2013 年 5 月 8 日。

(3) 合并成本及被购买方可辨认净资产公允价值的份额

合并成本即为合并双方确定的股权转让款人民币 4,080,000.00 元。双方根据被合并方购买日净资产确定被购买方可辨认净资产公允价值的份额为 3,750,534.46 元，两者的差额人民币 329,465.54 元确认为商誉。

商誉的计算（单位：元）

被购买方	商誉金额	商誉计算方法
重庆河东房地产开发有限公司	329,465.54	本公司的合并成本为人民币 4,080,000 元，在合并中取得河东房地产 51% 股权在购买日的公允价值为 3,750,534.46 元，两者的差额人民币 329,465.54 元确认为商誉。

(4) 被购买方在购买日可辨认资产和负债的账面价值和公允价值（单位：元）

项目	账面价值	公允价值
资产总额	189,760,857.27	189,760,857.27
负债总额	182,406,868.13	182,406,868.13
归属于母公司所有者权益	7,353,989.14	7,353,989.14

(5) 被购买方自购买日至本期期末的损益情况（单位：元）

被购买方	自购买日至本期期末的收入	自购买日至本期期末的净利润
重庆河东房地产开发有限公司	-	-5,421,744.12

(6) 合并后资产、负债处置情况

购买日后无已处置或准备处置被购买方资产、负债情况。

五、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

(一) 货币资金

项目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币	--	--	1,304,395.50	--	--	1,616,242.05
小计			1,304,395.50			1,616,242.05
银行存款						
人民币	--	--	649,091,351.77	--	--	943,197,064.43
美元	-	--	-	6.22	6.28	39.06
小计			649,091,351.77			943,197,103.49
其他货币资金						
人民币	--	--	787,445,290.91	--	--	397,479,483.35
小计			787,445,290.91			397,479,483.35
合计			1,437,841,038.18			1,342,292,828.89

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
按揭贷款保证金	5,243,549.65	4,560,314.18
保函保证金	14,509,744.40	6,892,952.60
信用证保证金	634,306.05	10,179,772.59
银行承兑汇票保证金	396,554,479.66	354,666,443.98
解押保证金	484,278.15	21,180,000.00
质押的定期存款	360,010,600.00	-
其他保证金	10,008,333.00	-
合计	787,445,290.91	397,479,483.35

截至 2013 年 12 月 31 日止，本公司之子公司重庆东原房地产开发有限公司以人民币 160,000,000.00 元银行定期存单为质押，取得招商银行股份有限公司重庆分行人民币 155,200,000.00 元短期借款，期限为半年。

截至 2013 年 12 月 31 日止，本公司之子公司重庆兴安实业发展有限公司以人民币 20,000.00 万元银行定期存单为质押，取得建设银行股份有限公司重庆南坪支行人民币 20,000.00 万元短期借款，期限为半年。

截至 2013 年 12 月 31 日止，本公司之子公司重庆兴安实业发展有限公司以人民币 10,600.00 元银行定期存单为质押，取得中国农业银行股份有限公司重庆南岸支行人民币 10,000.00 元短期借款，期限为 1 年。

截至 2013 年 12 月 31 日止，其他货币资金中人民币 14,509,744.40 元为本公司及子公司重庆迪马工业有限责任公司向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函所存入的保证金存款。

(二) 应收票据

1、 应收票据的分类

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	7,076,950.00	100,000.00
商业承兑汇票	-	2,000,000.00
合计	7,076,950.00	2,100,000.00

2、 期末数中无应收持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位票据情况。

3、 期末公司无质押的应收票据。

(三) 应收账款

1、 应收账款账龄分析

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	268,238,619.33	74.49	1,311,953.65	0.49	272,037,080.24	74.74	1,360,185.40	0.50
1-2年(含2年)	43,087,646.02	11.97	1,269,319.33	2.95	66,866,851.91	18.37	2,006,005.57	3.00
2-3年(含3年)	28,657,896.64	7.96	2,865,789.67	10.00	12,432,477.25	3.42	1,243,247.73	10.00
3年以上	20,108,350.30	5.58	12,108,138.96	60.21	12,620,594.63	3.47	10,045,666.79	79.60
合计	360,092,512.29	100.00	17,555,201.61	4.88	363,957,004.03	100.00	14,655,105.49	4.03

2、 应收账款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款								
无信用风险组合	6,624,892.14	1.84	-	-	-	-	-	-
正常信用风险组合	343,359,534.02	95.35	7,447,115.48	2.17	354,555,069.19	97.42	5,253,170.65	1.48
组合小计	349,984,426.16	97.19	7,447,115.48	2.13	354,555,069.19	97.42	5,253,170.65	1.48
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	10,108,086.13	2.81	10,108,086.13	100.00	9,401,934.84	2.58	9,401,934.84	100.00
合计	360,092,512.29	100.00	17,555,201.61	4.88	363,957,004.03	100.00	14,655,105.49	4.03

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款（正常信用风险组合）

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	262,390,728.79	72.87	1,311,953.65	272,037,080.24	74.74	1,360,185.40
1-2年	42,310,644.42	11.75	1,269,319.33	66,866,851.91	18.37	2,006,005.56
2-3年	28,657,896.64	7.96	2,865,789.67	12,432,477.25	3.42	1,243,247.73
3年以上	10,000,264.17	2.77	2,000,052.83	3,218,659.79	0.89	643,731.96
合计	343,359,534.02	95.35	7,447,115.48	354,555,069.19	97.42	5,253,170.65

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
呼和浩特市赛罕区政府	583,500.00	583,500.00	100.00	收回可能极小
辽宁省跃进汽车销售中心	505,200.00	505,200.00	100.00	收回可能极小
黑龙江省工行各分行	459,000.00	459,000.00	100.00	收回可能极小
江苏省环境监测中心	431,897.00	431,897.00	100.00	收回可能极小
中国农业银行浙江省分行营业部库房管理中心	421,600.00	421,600.00	100.00	收回可能极小
上海景商安防设备有限公司	406,490.00	406,490.00	100.00	收回可能极小
其他单位	7,300,399.13	7,300,399.13	100.00	收回可能极小
合计	10,108,086.13	10,108,086.13		

3、 本期无前期已经单独计提减值准备在报告期内转回或收回的情况。

4、 本报告期无实际核销的应收账款情况。

5、 期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6、 应收账款中欠款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总 额的比例(%)
中国建设银行股份有限公司重庆沙坪坝支行	非关联方	21,420,000.00	1 年以内	5.95
重庆保安集团金盾押运有限公司	非关联方	9,675,000.00	2 年以内	2.69
中国移动通信集团湖南有限公司	非关联方	8,292,000.00	1 年以内	2.30
南京市金盾押运护卫中心	非关联方	7,662,400.00	2 年以内	2.13
上海市保安押运有限公司	非关联方	7,224,999.50	1 年以内	2.01
合计		54,274,399.50		15.08

7、 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占应收账款总 额的比例(%)
四川荣府置地发展有限公司	同一实际控制人	138,488.00	0.04
重庆国展房地产开发有限公司	同一实际控制人	6,351,972.14	1.76
武汉瑞华置业发展有限公司	同一实际控制人	134,432.00	0.04
合计		6,624,892.14	1.84

(四) 其他应收款

1、 其他应收款账龄分析

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	230,036,792.81	68.64	390,050.90	0.17	61,723,247.57	39.88	178,797.60	0.29
1-2 年 (含 2 年)	31,206,363.83	9.31	394,852.49	1.27	39,188,625.57	25.32	2,943,221.55	7.51
2-3 年 (含 3 年)	29,394,784.55	8.77	4,343,703.91	14.78	19,599,720.13	12.66	265,448.21	1.35
3 年以上	44,508,488.01	13.28	2,030,651.49	4.56	34,278,400.13	22.14	1,754,153.91	5.12
合计	335,146,429.20	100.00	7,159,258.79	2.14	154,789,993.40	100.00	5,141,621.27	3.32

2、 其他应收款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款								
无信用风险组合	211,955,824.55	63.24	-	-	80,438,268.86	51.97	-	-
正常信用风险组合	120,442,456.24	35.94	4,411,110.38	3.66	71,603,576.13	46.26	2,393,472.86	3.34
组合小计	332,398,280.79	99.18	4,411,110.38	1.33	152,041,844.99	98.23	2,393,472.86	1.57
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,748,148.41	0.82	2,748,148.41	100.00	2,748,148.41	1.77	2,748,148.41	100.00
合计	335,146,429.20	100.00	7,159,258.79	2.14	154,789,993.40	100.00	5,141,621.27	3.32

无信用风险组合的其他应收款主要明细如下:

单位名称	账面余额	账龄	款项性质
成都东原致方置业有限公司	50,000,000.00	1 年以内	关联往来款项
成都致方置业有限公司	50,000,000.00	1 年以内	关联往来款项
成都市温江区金马镇人民政府	38,769,730.00	历年累计	政府拆迁借款
四川省精正建筑工程有限责任公司	8,500,000.00	1-2 年	道路代建工程款
成都国际体育城推进办公室	7,231,809.63	2 年以内	道路代建工程款
重庆市南岸区建设工程施工安全监督站	5,542,183.00	1 年以内	民工保证金
成都市温江区财政局	5,000,000.00	2-3 年	道路代建工程款
合计	165,043,722.63		

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	78,010,182.42	23.28	390,050.90	0.50	35,759,519.75	23.10	178,797.60	0.50
1-2年	13,161,749.67	3.93	394,852.49	3.00	27,580,516.47	17.82	827,415.49	3.00
2-3年	22,278,978.49	6.65	2,227,897.85	10.00	2,654,482.13	1.71	265,448.21	10.00
3年以上	6,991,545.66	2.08	1,398,309.14	20.00	5,609,057.78	3.63	1,121,811.56	20.00
合计	120,442,456.24	35.94	4,411,110.38	3.66	71,603,576.13	46.26	2,393,472.86	3.34

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市达航投资发展有限公司	2,115,806.06	2,115,806.06	100%	预计无法收回
重庆宏美制冷设备有限公司	472,342.35	472,342.35	100%	账龄3年以上，多次催收未收回
中国汽车工业总公司西南销售分公司	160,000.00	160,000.00	100%	账龄3年以上，多次催收未收回
合计	2,748,148.41	2,748,148.41		

- 3、 本期无前期已经单独计提减值准备在报告期内转回或收回的情况。
- 4、 本报告期无实际核销的其他应收款。
- 5、 期末其他应收款中无持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位欠款。

6、 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款 总额的比例 (%)	性质或内容
成都东原致方置业有限公司	关联方	50,000,000.00	1年以内	14.92	关联往来款项
成都致方置业有限公司	关联方	50,000,000.00	1年以内	14.92	关联往来款项
成都市温江区金马镇人民政府	非关联方	38,769,730.00	历年累计	11.57	支付政府拆迁借款
四川省长宁县佳美玻璃制品有限公司	非关联方	15,000,000.00	2-3年	4.48	往来款项
四川省精正建筑工程有限责任公司	非关联方	8,500,000.00	2年以内	2.54	道路代建工程款
合计		162,269,730.00		48.43	

- 7、 期末其他应收款中应收关联方款项，详见附注六(五)、11 关联方应收应付款项。

(五) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	69,417,045.25	93.20	105,301,270.88	97.69
1 至 2 年	2,875,696.54	3.86	1,144,571.90	1.06
2 至 3 年	871,012.09	1.17	796,146.48	0.74
3 年以上	1,320,107.01	1.77	549,500.64	0.51
合计	74,483,860.89	100.00	107,791,489.90	100.00

2、 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	时间	未结算原因
重庆耀菱汽车销售有限公司	非关联方	20,861,078.90	1 年以内	预付材料款
迅达(中国)电梯有限公司	非关联方	11,122,968.75	1 年以内	预付材料款
沃尔沃卡车公司	非关联方	9,013,112.20	1 年以内	预付材料款
重庆百事达汽车有限公司	非关联方	5,890,000.00	1 年以内	预付材料款
上海骏铃实业发展有限公司	非关联方	3,640,000.00	1 年以内	预付材料款
合计		50,527,159.85		

3、 期末预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

4、 期末预付款项中无预付关联方款项。

(六) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	91,088,596.93	355,127.55	90,733,469.38	70,391,500.46	70,393.16	70,321,107.30
在产品	65,303,505.39	201,421.53	65,102,083.86	56,054,709.34	-	56,054,709.34
库存商品	94,691,380.55	4,305,977.28	90,385,403.27	84,219,412.18	4,996,628.37	79,222,783.81
开发成本	7,497,232,062.29	-	7,497,232,062.29	5,914,945,129.43	-	5,914,945,129.43
开发产品	1,334,284,934.76	-	1,334,284,934.76	494,432,540.67	-	494,432,540.67
工程施工	20,675,782.56	-	20,675,782.56	4,401,042.60	-	4,401,042.60
合计	9,103,276,262.48	4,862,526.36	9,098,413,736.12	6,624,444,334.68	5,067,021.53	6,619,377,313.15

上述存货中部分开发产品及开发成本已用于本公司向银行借款提供资产抵押，详见附注七所述。

(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 (亿元)	期末余额	年初余额
长江畔 1891	2007 年 7 月	2016 年 12 月	22.37	541,315,472.28	481,979,896.12
香山	2007 年 11 月	2016 年 12 月	11.96	86,783,318.77	224,286,838.02
金马湖	2011 年 12 月	2016 年 12 月	29.23	683,180,157.20	642,070,659.64
香郡	2007 年 6 月	2015 年 3 月	9.61	827,816,689.84	726,485,715.15
金山广场	2009 年 10 月	2015 年 6 月	3	227,049,765.33	216,480,845.69
川航大厦	2012 年 9 月	2014 年 12 月	9.54	422,965,166.06	265,418,883.18
嘉阅湾	2012 年 5 月	2018 年 12 月	31	711,172,646.51	536,270,094.21
中央广场	2010 年 1 月	已竣工	13.00	-	1,145,039,138.57
翡翠明珠	2011 年 9 月	2015 年 9 月	18.59	809,509,215.66	863,172,318.10
领天下	2009 年 5 月	2016 年 2 月	17.96	870,184,244.3	615,813,603.35
祥瑞新城*注	2009 年 5 月	2016 年 2 月	2.85	-	154,095,482.57
碧云天	2013 年 6 月	2015 年 6 月	4.8	348,086,311.48	-
湖山樾	2014 年 4 月	2018 年 6 月	36.92	1,528,045,970.22	-
桐麓	2014 年 4 月	2016 年 3 月	10.57	440,671,591.24	-
其他项目				451,513.40	43,831,654.83
合计				7,497,232,062.29	5,914,945,129.43

*注：祥瑞新城系领天下项目下属的还建房项目，该项目于 2013 年 4 月已竣工，项目中所含商业地产及部分可售还建房本期已转入开发产品，余下部分并入领天下开发成本。

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
檀香山	2008 年 6 月	13,455,847.49	-	5,616,074.69	7,839,772.80
长江畔 1891	2012 年 11 月	89,490,026.96	147,135.42	15,780,753.10	73,856,409.28
香山	2012 年 7 月	7,292,719.60	268,671,577.44	205,112,215.00	70,852,082.04
锦悦	2011 年 5 月	56,144,177.09	1,269,342.80	1,648,372.47	55,765,147.42
亲亲里	2012 年 6 月	70,600,046.27	-	15,899,888.49	54,700,157.78
香郡	2013 年 12 月	-	218,357,065.85	181,074,939.16	37,282,126.69
金马湖	2012 年 9 月	212,744,620.95	65,216,024.69	61,034,371.39	216,926,274.25
一米阳光	2009 年 5 月	5,622,898.70	-	-	5,622,898.70
大城小爱	2011 年 10 月	39,082,203.61	15,595,543.45	21,270,489.89	33,407,257.17
翡翠明珠	2013 年 4 月	-	494,521,098.19	449,338,013.38	45,183,084.81
祥瑞新城	2013 年 4 月	-	77,873,259.92	27,957,998.58	49,915,261.34
中央广场	2013 年 11 月	-	1,356,138,283.45	673,203,820.97	682,934,462.48
合计		494,432,540.67	2,497,789,331.21	1,657,936,937.12	1,334,284,934.76

2、 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
原材料	70,393.16	284,734.39	-	-	355,127.55
在产品	-	201,421.53	-	-	201,421.53
库存商品	4,996,628.37	618,070.13	134,122.73	1,174,598.49	4,305,977.28
合计	5,067,021.53	1,104,226.05	134,122.73	1,174,598.49	4,862,526.36

3、 计入期末存货余额的借款费用资本化金额

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率
			本期转出存货额	其他减少		
亲亲里	1,036,707.54	-	851,239.25	-	185,468.29	
长江畔 1891	65,093,363.67	6,232,430.40	7,261,728.78	-	64,064,065.29	7.48%
香山	25,143,787.15	10,325,267.75	26,320,351.25	-	9,148,703.65	6.85%
金马湖	10,664,561.34	9,482,080.10	5,529,453.43	-	14,617,188.01	6.56%
香郡	52,451,425.67	36,734,076.12	14,745,300.09	-	74,440,201.70	8.78%
金山广场	40,247,326.42	-	-	-	40,247,326.42	
川航大厦	-	21,600,603.82	-	-	21,600,603.82	11.12%
嘉阅湾	11,970,795.96	16,488,411.12	-	-	28,459,207.08	6.60%
中央广场	133,132,553.15	15,199,653.93	113,511,720.31	-	34,820,486.77	7.98%
翡翠明珠	159,096,429.54	128,422,771.82	48,852,099.00	-	238,667,102.36	13.84%
领天下(祥瑞新城)	134,795,315.23	27,413,735.47	648,293.66	-	161,560,757.04	13.84%
湖山樾	-	32,551,575.34	-	-	32,551,575.34	13.70%
桐麓	-	9,333,333.33	-	-	9,333,333.33	12.00%
其他项目	159,866.44	-	159,866.44	-	-	
合计	633,792,132.11	313,783,939.20	217,880,052.21	-	729,696,019.10	

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
待抵扣增值税进项税额	2,140,344.59	4,294,871.18
预缴所得税	1,375,526.51	-
其他	84,240.00	292,728.52
合计	3,600,111.10	4,587,599.70

(八) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类如下:

项目	期末余额	年初余额
联营企业	229,506,134.14	213,861,484.42

2、 合营企业、联营企业相关信息

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
重庆绿地东原房地产开发有限公司	40.00	40.00	132,643,911.72	38,985,849.33	93,658,062.39	46,706,722.00	6,498,837.45
成都东原致方置业有限公司	20.00	20.00	778,874,837.84	760,948,158.59	17,926,679.25	8,000.00	-2,073,320.75
成都致方置业有限公司	20.00	20.00	1,150,005,642.98	1,132,413,088.38	17,592,554.60	8,000.00	-2,407,445.40
江苏东宝置业有限公司	40.00	40.00	1,497,861,389.85	1,035,513,733.82	462,347,656.03	-	-7,718,841.22
合计			3,559,385,782.39	2,967,860,830.12	591,524,952.27	46,722,722.00	-5,700,769.92

3、 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
重庆绿地东原房地产开发有限公司	权益法	24,146,884.16	26,141,436.26	11,321,788.70	40.00%	37,463,224.96	40.00	40.00	-	-	-	-
成都东原致方置业有限公司	权益法	4,000,000.00		3,585,335.85	20.00%	3,585,335.85	20.00	20.00	-	-	-	-
成都致方置业有限公司	权益法	4,000,000.00		3,518,510.92	20.00%	3,518,510.92	20.00	20.00	-	-	-	-
江苏东宝置业有限公司	权益法	192,000,000.00	187,720,048.16	-2,780,985.75	40.00%	184,939,062.41	40.00	40.00	-	-	-	-
合计		224,146,884.16	213,861,484.42	15,644,649.72	-	229,506,134.14	-	-	-	-	-	-

(九) 投资性房地产

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 账面原值合计	12,183,410.86	-	2,974,511.70	9,208,899.16
(1) 房屋、建筑物	12,183,410.86	-	2,974,511.70	9,208,899.16
(2) 土地使用权	-	-	-	-
2. 累计折旧和累计摊销合计	3,678,527.91	396,146.52	565,159.60	3,509,514.83
(1) 房屋、建筑物	3,678,527.91	396,146.52	565,159.60	3,509,514.83
(2) 土地使用权	-	-	-	-
3. 投资性房地产净值合计	8,504,882.95	-	-	5,699,384.33
(1) 房屋、建筑物	8,504,882.95	-	-	5,699,384.33
(2) 土地使用权	-	-	-	-
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计	-	-	-	-
(1) 房屋、建筑物	-	-	-	-
(2) 土地使用权	-	-	-	-
5. 投资性房地产账面价值合计	8,504,882.95	-	-	5,699,384.33
(1) 房屋、建筑物	8,504,882.95	-	-	5,699,384.33
(2) 土地使用权	-	-	-	-

投资性房地产的说明：

2013 年度投资性房地产计提折旧金额为 396,146.52 元，2013 年度计提减值准备为 0 元。

本期减少的投资性房地产系对外出售了原用于出租的南城花园商铺。

期末用于抵押或担保的投资性房地产账面价值为 5,699,384.33 元，详见附注七所述。

(十) 固定资产

1、 固定资产情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	161,512,207.11	11,804,134.24	7,056,311.07	166,260,030.28
其中：房屋及建筑物	102,197,263.71	7,550,970.00	-	109,748,233.71
机器设备	22,866,780.66	1,182,128.90	446,738.65	23,602,170.91
运输工具	21,177,686.78	1,905,285.64	5,086,304.10	17,996,668.32
其他设备	15,270,475.96	1,165,749.70	1,523,268.32	14,912,957.34

重庆市迪马实业股份有限公司
2013 年度
财务报表附注

项目	年初余额	本期增加		本期减少	期末余额
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计	46,178,743.33	-	11,185,882.20	5,565,005.82	51,799,619.71
其中：房屋及建筑物	14,140,717.41	-	3,915,113.68	-	18,055,831.09
机器设备	9,814,940.06	-	3,751,228.63	247,691.21	13,318,477.48
运输工具	12,377,484.16	-	1,985,778.35	3,963,486.34	10,399,776.17
其他设备	9,845,601.70	-	1,533,761.54	1,353,828.27	10,025,534.97
三、固定资产账面净值合计	115,333,463.78				114,460,410.57
其中：房屋及建筑物	88,056,546.30				91,692,402.62
机器设备	13,051,840.60				10,283,693.43
运输工具	8,800,202.62				7,596,892.15
其他设备	5,424,874.26				4,887,422.37
四、减值准备合计	-			-	-
其中：房屋及建筑物	-			-	-
机器设备	-			-	-
运输工具	-			-	-
其他设备	-			-	-
五、固定资产账面价值合计	115,333,463.78				114,460,410.57
其中：房屋及建筑物	88,056,546.30				91,692,402.62
机器设备	13,051,840.60				10,283,693.43
运输工具	8,800,202.62				7,596,892.15
其他设备	5,424,874.26				4,887,422.37

本期折旧额 11,185,882.20 元。

期末用于抵押或担保的固定资产账面价值为 82,643,262.99 元，详见附注七所述。

(十一) 在建工程

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
设备安装	-	-	-	311,965.81	-	311,965.81
合计	-	-	-	311,965.81	-	311,965.81

(十二) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、账面原值合计	141,773,290.07	193,426.09	-	141,966,716.16
土地使用权	69,779,858.50	-	-	69,779,858.50
财务管理软件	3,756,384.59	193,426.09	-	3,949,810.68
经营特许权	68,237,046.98	-	-	68,237,046.98
2、累计摊销合计	26,879,356.70	8,641,828.17	-	35,521,184.87
土地使用权	5,584,099.94	1,733,622.26	-	7,317,722.20
财务管理软件	2,652,134.95	177,354.50	-	2,829,489.45
经营特许权	18,643,121.81	6,730,851.41	-	25,373,973.22
3、无形资产账面净值合计	114,893,933.37			106,445,531.29
土地使用权	64,195,758.56			62,462,136.30
财务管理软件	1,104,249.64			1,120,321.23
经营特许权	49,593,925.17			42,863,073.76
4、减值准备合计	5,109,699.15	-	-	5,109,699.15
土地使用权	-	-	-	-
财务管理软件	-	-	-	-
经营特许权	5,109,699.15	-	-	5,109,699.15
5、无形资产账面价值合计	109,784,234.22			101,335,832.14
土地使用权	64,195,758.56			62,462,136.30
财务管理软件	1,104,249.64			1,120,321.23
经营特许权	44,484,226.02			37,753,374.61

本期摊销额 8,641,828.17 元。

截止 2013 年 12 月 31 日，土地使用权已用于本公司向银行借款抵押，详见附注七。

(十三) 商誉

商誉账面价值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
深圳市达航工业有限公司	4,707,424.50	-	-	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	-
合计	4,786,164.62	329,465.54	-	5,115,630.16	4,707,424.50

商誉的说明

1、 深圳市达航工业有限公司

本公司 2010 年 1 月通过非同一控制下企业合并收购深圳市达航工业有限公司 70% 股权, 合并成本高于购买日的公允价值的差额 4,707,424.50 元确认为商誉。2012 年末, 本公司对其商誉进行了减值测试, 根据测试结果对商誉全额计提减值准备。

2、 拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司

本公司 2012 年 12 月通过非同一控制下企业合并收购拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司 60% 的权益, 合并成本高于购买日的公允价值的差额 78,740.12 元确认为商誉。

3、 重庆河东房地产开发有限公司

本公司 2013 年 5 月通过非同一控制下企业合并收购重庆河东房地产开发有限公司 51% 的股权, 合并成本高于购买日的公允价值的差额 329,465.54 元确认为商誉。

(十四) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
装修及改建工程	824,836.10	1,026,972.10	1,138,016.17	-	713,792.03
保密安全保障系统	225,209.00	-	68,109.48	-	157,099.52
合计	1,050,045.10	1,026,972.10	1,206,125.65	-	870,891.55

(十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额	年初余额
递延所得税资产		
资产减值准备	4,387,451.05	5,275,881.56
可抵扣亏损	10,184,737.10	10,859,287.52
房地产预售利润	40,403,028.03	58,539,231.04
期末内部交易结存存货毛利	9,342,785.84	6,509,033.95
小计	64,318,002.02	81,183,434.07

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	年初余额
(1) 可抵扣暂时性差异	1,508,997.31	450,082.53
(2) 可抵扣亏损	56,472,168.87	64,458,989.76
合计	57,981,166.18	64,909,072.29

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

到期年度	期末余额	年初余额	备注
2014 年	1,892,986.97	1,935,463.75	
2015 年	13,976,160.51	16,881,456.92	
2016 年	6,952,428.19	38,748,459.09	
2017 年	12,952,979.49	6,893,610.00	
2018 年	20,697,613.71	-	
合计	56,472,168.87	64,458,989.76	

(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项目	金额
可抵扣差异项目	
资产减值准备	28,067,989.45
可抵扣亏损	58,995,409.62
房地产预售利润	175,986,186.73
期末内部交易结存存货毛利	61,694,704.98
小计	324,744,290.78

(十六) 资产减值准备

项目	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
坏账准备	19,796,726.76	5,003,422.22	85,688.58	-	24,714,460.40
存货跌价准备	5,067,021.53	1,104,226.05	134,122.73	1,174,598.49	4,862,526.36
无形资产减值准备	5,109,699.15				5,109,699.15
商誉减值准备	4,707,424.50				4,707,424.50
合计	34,680,871.94	6,107,648.27	219,811.31	1,174,598.49	39,394,110.41

(十七) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	年初余额
质押借款	355,210,000.00	400,000,000.00
抵押借款	501,500,000.00	737,500,000.00
保证借款	620,000,000.00	853,994,350.09
保理借款	-	20,000,000.00
合计	1,476,710,000.00	2,011,494,350.09

(十八) 应付票据

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	902,984,617.85	670,969,373.96
商业承兑汇票	-	-
合计	902,984,617.85	670,969,373.96

下一会计期间将到期的票据金额 902,984,617.85 元。

(十九) 应付账款

1、 应付账款明细如下：

项目	期末余额	年初余额
应付账款	1,093,514,581.40	968,619,390.70
合计	1,093,514,581.40	968,619,390.70

2、 期末数中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、 期末数中无欠关联方款项。

4、 应付账款期末余额中无账龄超过一年的大额应付账款。

(二十) 预收款项

1、 预收款项情况

项目	期末余额	年初余额
预售房款	1,962,369,559.96	1,568,073,779.67
预收车辆销售款	138,055,668.04	97,364,922.60
预收工程款	300,000.00	-
预收股权转让款	45,660,000.00	-
合计	2,146,385,228.00	1,665,438,702.27

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
亲亲里	1,150,389.00	9,120,678.60	已经竣工	
长江畔 1891 一期	25,177,329.28	1,233,226.84	已经竣工	
香山四期	31,242,721.22	118,473,987.65	已经竣工	
金马湖	128,619,932.00	59,951,264.00	部分竣工	54.81%
东原香郡	853,634,227.85	486,901,301.84	2015 年 3 月	85.76%
翡翠明珠	647,420,506.44	519,601,397.48	2015 年 9 月	63.35%
中央广场	80,403,204.05	362,687,108.72	已经竣工	62.03%
碧云天	104,196,382.00	-	2015 年 6 月	34.84%
嘉阅湾（注 2）	74,136,142.00	-	2018 年 12 月	90.59%
祥瑞新城	15,340,599.00	-	2016 年 2 月	80.87%
其他项目	1,048,127.12	10,104,814.54		
合计	1,962,369,559.96	1,568,073,779.67		

注 1：预售比例系销售签约面积占可售面积之比。

注 2：嘉阅湾预售比例 90.59%系嘉阅湾一期预售面积占嘉阅湾一期可售面积的比例。

2、 期末数中预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项情况

单位名称	款项内容	期末余额	年初余额
重庆东银控股集团有限公司	工程款	300,000.00	-

3、 期末数中无预收其他关联方款项。

4、 本报告期无账龄超过一年的大额预收款项情况。

(二十一) 应付职工薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	5,904,288.88	152,152,472.91	140,809,850.79	17,246,911.00
二、职工福利费	-	7,914,957.94	7,914,957.94	-
三、社会保险费	62,219.21	22,049,896.54	22,002,046.36	110,069.39
其中：养老保险	34,099.82	15,990,420.46	15,968,009.81	56,510.47
医疗保险	22,703.64	4,335,462.17	4,318,006.43	40,159.38
失业保险	3,108.38	997,217.63	994,714.48	5,611.53
工伤保险	1,068.60	363,506.45	358,804.90	5,770.15
生育保险	1,238.77	363,289.83	362,510.74	2,017.86
四、住房公积金	326,843.10	7,163,894.78	7,464,859.98	25,877.90
五、工会经费和职工教育经费	1,986,797.31	678,862.46	1,224,057.07	1,441,602.70
六、非货币性福利	-	-	-	-
七、辞退福利	-	9,346,880.73	8,730,600.73	616,280.00
八、其他	-	49,705.14	49,705.14	-
合计	8,280,148.50	199,356,670.50	188,196,078.01	19,440,740.99

期末应付职工薪酬中不存在属于拖欠性质的情形。
本期发生工会经费和职工教育经费金额 678,862.46 元。
本期发生因解除劳动关系给予补偿 9,346,880.73 元。

(二十二) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	7,544,579.25	6,268,181.40
营业税	-77,932,218.71	-22,123,216.37
企业所得税	48,224,429.80	91,713,074.65
个人所得税	3,897,519.92	799,956.25
城市维护建设税	-5,022,589.01	-1,129,458.90
房产税	47,011.34	62,741.00
土地增值税	-60,121,221.66	-4,090,573.33
教育费附加	-3,491,800.08	-577,233.97
其他	260,214.79	1,983,813.69
合计	-86,594,074.36	72,907,284.42

(二十三) 应付利息

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	75,705,422.39	28,873,532.74
短期借款应付利息	2,558,883.77	10,533,468.06
合计	78,264,306.16	39,407,000.80

(二十四) 其他应付款

1、 其他应付款情况

项目	期末余额	年初余额
其他应付款	302,516,458.24	330,955,823.38
合计	302,516,458.24	330,955,823.38

2、 期末数中欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位情况

单位名称	期末余额	年初余额
重庆东银控股集团有限公司	13,606,297.19	11,760,838.79
合计	13,606,297.19	11,760,838.79

3、 期末数中欠关联方款项情况，详见附注六（五）、11 关联方应收应付款项。

4、 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还原因	备注
单位一	34,466,249.31	未结算的代建款项	
单位二	30,720,200.00	未结算的代购款项	
合计	65,186,449.31		

5、 金额较大的其他应付款明细情况

单位名称	期末余额	性质或内容
重庆河东控股（集团）有限公司	34,691,922.24	关联往来款项
单位一	34,466,249.31	未结算的代建款项
单位二	30,720,200.00	未结算的代购款项
重庆绿地东原房地产开发有限公司	15,000,000.00	关联往来款项
合计	114,878,371.55	

(二十五) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	356,890,000.00	617,080,000.00
合计	356,890,000.00	617,080,000.00

金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额
昆仑信托有限责任公司	2013-3-13	2014-9-13	RMB	11.00	200,000,000.00
中国工商银行重庆巴南支行	2009-8-12	2014-8-12	RMB	基准利率	100,000,000.00
中国民生银行股份有限公司 重庆分行	2012-5-8	2014-3-2	RMB	7.98	20,890,000.00
中国建设银行股份有限公司 南坪支行【注 1】	2013-10-31	2014-4-29	RMB	基准利率上浮 5%	10,000,000.00
中国建设银行股份有限公司 南坪支行【注 1】	2013-10-31	2014-10-29	RMB	基准利率上浮 5%	10,000,000.00
合计					340,890,000.00

【注 1】：本公司与中国建设银行股份有限公司南坪支行签订了编号为【南 1230（13）036 号】的借款合同，借款本金 20,000 万元，借款期限为 2013 年 10 月 31 日至 2015 年 10 月 30 日，按照借款合同约定，本公司须分别在 2014 年 4 月 29 日和 2014 年

10 月 29 日归还借款本金 1,000 万元，故将此两笔 1,000 万元贷款均列示为一年内到期的长期借款。

(二十六)长期借款

1、 长期借款分类

借款类别	期末余额	年初余额
质押借款	2,287,710,000.00	100,000,000.00
抵押借款	741,570,000.00	464,270,000.00
保证借款	236,000,000.00	90,000,000.00
信用借款	97,000,000.00	-
合计	3,362,280,000.00	654,270,000.00

2、 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额
杭州工商信托股份有限公司	2013-8-29	2015-2-28	RMB	13.70	555,000,000.00
杭州工商信托股份有限公司	2013-5-31	2015-5-31	RMB	12.00	500,000,000.00
杭州工商信托股份有限公司	2013-11-13	2015-4-13	RMB	13.70	400,000,000.00
中铁信托有限责任公司	2013-9-18	2015-12-24	RMB	11.30	332,710,000.00
中国建设银行股份有限公司重庆南坪支行	2013-7-5	2015-7-4	RMB	基准利率上浮 5%	120,000,000.00
合计					1,907,710,000.00

(二十七)专项应付款

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注说明
单位三	-	1,040,000.00	156,276.40	883,723.60	

(二十八) 其他非流动负债

项目	期末余额	年初余额
信托资金项目	245,000,000.00	-
合计	245,000,000.00	-

信托资金项目系杭州信托以信托募集的资金向长川置业增资 2.45 亿元，根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》第六条关于权益工具的确认条件，本公司在合并财务报表中将子公司股权形式的信托融资额作为负债列报。详见附注四、（一）。

(二十九)股本

项目	年初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份	-	-	-	-	-	-	-
(1). 国家持股	-	-	-	-	-	-	-
(2). 国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
(3). 其他内资持股	-	-	-	-	-	-	-
(4). 外资持股	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	-	-	-	-	-	-	-
2. 无限售条件流通股	720,000,000.00	-	-	-	-	-	720,000,000.00
(1). 人民币普通股	720,000,000.00	-	-	-	-	-	720,000,000.00
(2). 境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
(3). 境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
(4). 其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件流通股合计	720,000,000.00	-	-	-	-	-	720,000,000.00
合计	720,000,000.00	-	-	-	-	-	720,000,000.00

(三十) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	43,731,098.57	6,759,220.20	-	50,490,318.77
合计	43,731,098.57	6,759,220.20	-	50,490,318.77

本期增加的股本溢价主要是本期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）开始持续计算的可辨认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，具体明细如下：

被投资单位名称	交易内容	收购比例	投资成本	可辨认净资产份额	差额
重庆蓝森房地产开发有限公司	收购少数股东股权	49%	3,920,000.00	3,110,059.20	-809,940.80
成都东原海纳置业有限公司	收购少数股东股权	5%	32,792,000.00	31,209,597.09	-1,582,402.91
南方东银置地有限公司	收购少数股东股权	40%	168,190,850.00	177,043,000.00	8,852,150.00
拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司	收购少数股东股权	40%	1,016,080.00	751,427.12	-264,652.88
重庆东原房地产开发有限公司	其他权益变动影响				564,066.79
合计					6,759,220.20

(三十一) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	62,812,263.13	4,202,783.03	-	67,015,046.16
合计	62,812,263.13	4,202,783.03	-	67,015,046.16

(三十二) 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	432,464,309.46	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	33,980,574.00	
减：提取法定盈余公积	4,202,783.03	根据母公司当期实现净利润的 10%
应付普通股股利	21,600,000.00	每 10 股现金红利 0.3 元（含税）
期末未分配利润	440,642,100.43	

根据本公司于 2013 年 4 月 12 日召开的 2012 年度股东大会决议，以 2012 年末总股本 720,000,000 股为基数，向全体股东按每 10 股派送现金红利 0.3 元（含税）进行分配，共分配利润 21,600,000.00 元。

(三十三) 营业收入和营业成本

1、 营业收入、营业成本

项目	本期金额	上期金额
营业收入	3,049,843,309.27	3,081,009,154.59
其中：主营业务收入	2,975,130,271.49	3,074,698,745.12
其他业务收入	74,713,037.78	6,310,409.47
营业成本	2,375,334,775.77	2,297,891,303.97
其中：主营业务成本	2,316,582,279.81	2,295,810,480.29
其他业务成本	58,752,495.96	2,080,823.68

2、 主营业务（分行业）

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
制造业	822,083,495.82	640,965,617.22	893,033,935.49	681,832,622.59
房地产业	2,131,487,210.92	1,657,936,937.12	2,135,459,263.00	1,574,697,185.57
建筑业	21,559,564.75	17,679,725.47	46,205,546.63	39,280,672.13
合计	2,975,130,271.49	2,316,582,279.81	3,074,698,745.12	2,295,810,480.29

3、 主营业务（分产品）

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
专用车	822,083,495.82	640,965,617.22	893,033,935.49	681,832,622.59
房地产	2,131,487,210.92	1,657,936,937.12	2,135,459,263.00	1,574,697,185.57
绿化装饰工程	21,559,564.75	17,679,725.47	46,205,546.63	39,280,672.13
合计	2,975,130,271.49	2,316,582,279.81	3,074,698,745.12	2,295,810,480.29

4、 主营业务（分地区）

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
国内	2,968,033,644.71	2,311,388,029.98	3,046,441,282.71	2,273,630,583.03
国外	7,096,626.78	5,194,249.83	28,257,462.41	22,179,897.26
合计	2,975,130,271.49	2,316,582,279.81	3,074,698,745.12	2,295,810,480.29

5、 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
广州海格通信集团股份有限公司	31,320,342.08	1.03
中国建设银行股份有限公司重庆沙坪坝支行	29,920,000.00	0.98
西南计算机有限责任公司	28,418,803.39	0.93
重庆市公安局	28,206,829.36	0.92
上海市保安押运有限公司	26,222,222.00	0.86
合计	144,088,196.83	4.72

(三十四)营业税金及附加

项目	本期金额	上期金额
营业税	111,476,068.90	111,499,155.74
城市维护建设税	10,537,113.99	10,137,939.49
教育费附加	7,422,169.09	7,084,774.03
土地增值税	32,075,262.20	37,482,016.80
合计	161,510,614.18	166,203,886.06

(三十五) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
工资及福利费	29,127,915.14	18,823,804.02
差旅费	10,454,075.60	10,315,800.56
业务招待费	10,261,510.34	9,427,643.77
广告费、策划代理费及展览费	54,380,478.61	38,214,734.66
运输费及汽车费用	17,188,812.90	15,772,028.24
售后服务费	5,256,418.80	4,734,922.63
折旧费	894,299.86	1,178,486.95
办公费用及中标服务费	10,974,441.65	11,307,032.51
其他	27,876,527.11	11,585,168.00
合计	166,414,480.01	121,359,621.34

(三十六) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工福利薪酬	53,554,464.70	39,568,775.74
办公费	3,151,044.97	5,550,166.01
差旅费及交通费用	5,143,591.31	6,012,751.26
业务招待费	1,958,557.45	2,606,449.60
咨询费	5,418,420.40	4,477,082.85
租赁费	4,299,075.01	3,203,651.44
水电物管费	3,705,608.95	3,143,283.82
管理性税金	6,647,703.81	3,754,150.77
折旧、无形资产摊销等	12,686,244.87	13,624,185.21
技术开发费	16,528,117.08	21,503,467.01
其他	10,021,319.15	7,887,769.26
合计	123,114,147.70	111,331,732.97

(三十七) 财务费用

类别	本期金额	上期金额
利息支出	119,454,934.26	88,763,200.68
减：利息收入	21,608,422.85	9,798,880.25
汇兑损益	-127,021.19	258,565.61
其他	3,958,046.02	4,287,266.01
合计	101,677,536.24	83,510,152.05

(三十八) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	4,917,733.64	9,545,337.11
存货跌价损失	970,103.32	366,045.50
无形资产减值损失	-	5,109,699.15
商誉减值损失	-	4,707,424.50
合计	5,887,836.96	19,728,506.26

(三十九) 投资收益

1、 投资收益明细情况

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,502,234.44	5,052,903.07
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	28,126.03
合计	-1,502,234.44	5,081,029.10

2、 按权益法核算的长期股权投资收益

按权益法核算的长期股权投资收益中，投资收益占利润总额 5%以上，或不到 5%但占投资收益金额前五名的情况如下：

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
重庆绿地东原房地产开发有限公司	2,174,904.54	8,021,341.39	本年结算收入下降
江苏东宝置业有限公司	-2,780,985.75	-2,968,438.32	
成都东原致方置业有限公司	-414,664.15	-	本期新设增加联营单位
成都致方置业有限公司	-481,489.08	-	本期新设增加联营单位
合计	-1,502,234.44	5,052,903.07	

(四十) 营业外收入

1、 营业外收入分项目情况

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	49,805.78	99,934.84	49,805.78
其中：处置固定资产利得	49,805.78	99,934.84	49,805.78
政府补助	2,957,792.00	2,124,750.00	2,117,792.00
无需支付的应付账款	-	3,724,131.72	-
联营企业投资溢价*1	4,146,884.16	-	4,146,884.16
其他	609,375.12	1,721,302.73	609,375.12
合计	7,763,857.06	7,670,119.29	6,923,857.06

*1 本公司之子公司重庆东原房地产开发有限公司对重庆绿地东原房地产开发有限公司的持股比例，本期由 30%增加至 40%，新增投资成本小于按新增持股比例计算的被投资单位可辨认净资产公允价值份额，二者差额 4,146,884.16 元计入取得投资当期的营业外收入。

2、 政府补助明细

项目	具体性质和内容	形式	取得时间	本期金额	与资产相关 /与收益相关
国家金库拉萨经济技术开发区支库	税费返还	货币	2013 年度	840,000.00	收益相关
重庆经开区管理委员会	补贴	货币	2013 年 1 月	10,000.00	收益相关
重庆市南岸区财政局	奖励	货币	2013 年 1 月	699,000.00	收益相关
重庆市南岸区财政局	奖励	货币	2013 年 2 月	20,000.00	收益相关
重庆市南岸区科学技术委员会	补贴	货币	2013 年 3 月	39,500.00	收益相关
重庆经开区管理委员会	奖励	货币	2013 年 5 月	500,000.00	收益相关
重庆市南岸区财政局	奖励	货币	2013 年 5 月	50,000.00	收益相关
重庆经开区经济发展局	补助	货币	2013 年 7 月	100,000.00	收益相关
南岸区专利资助款	补助	货币	2013 年 8 月	29,500.00	收益相关
重庆市财政局	补助	货币	2013 年 9 月	16,300.00	收益相关
重庆经开区管委会	补助	货币	2013 年 12 月	100,000.00	收益相关
重庆市财政局（国际部）	补助	货币	2013 年 12 月	10,000.00	收益相关
重庆市财政局	政府补助	货币	2013 年 5 月	130,000.00	收益相关
财政拨款	企业发展基金	货币	2013 年 5 月	260,000.00	收益相关
政府奖励	政府补助	货币	2013 年 7 月	33,492.00	收益相关
政府奖励	政府补助	货币	2013 年 10 月	120,000.00	收益相关
合计				2,957,792.00	

项目	具体性质和内容	形式	取得时间	上期金额	与资产相关 /与收益相关
重庆经开区管理委员会	奖励	货币	2012 年 4 月	400,000.00	收益相关
重庆市南岸区科技委员会	奖励	货币	2012 年 7 月	31,500.00	收益相关
高企奖励	奖励	货币	2012 年 8 月	50,000.00	收益相关
专利资助	奖励	货币	2012 年 8 月	9,350.00	收益相关
重庆市财政局	奖励	货币	2012 年 10 月	54,000.00	收益相关
电子商务及外贸补贴	补贴	货币	2012 年 11 月	2,300.00	收益相关
重庆市财政局	补贴	货币	2012 年 11 月	500,000.00	收益相关
重庆市财政局	补贴	货币	2012 年 11 月	64,600.00	收益相关
重庆市工商行政管理局	补贴	货币	2012 年 11 月	10,000.00	收益相关
重庆市南岸区科委	补贴	货币	2012 年 12 月	300,000.00	收益相关
重庆市财政局	补贴	货币	2012 年 10 月	700,000.00	收益相关
重庆市财政局	补贴	货币	2012 年 11 月	3,000.00	收益相关
合计				2,124,750.00	

(四十一) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	367,779.24	313,135.73	367,779.24
其中：固定资产处置损失	367,779.24	313,135.73	367,779.24
对外捐赠	728,499.00	296,707.60	728,499.00
违约金	3,871,146.60	-	3,871,146.60
其他	863,809.11	390,606.92	863,809.11
合计	5,831,233.95	1,000,450.25	5,831,233.95

(四十二) 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	41,855,622.47	107,755,806.53
递延所得税调整	16,865,432.05	-7,473,859.51
合计	58,721,054.52	100,281,947.02

(四十三) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润	33,980,574.00	117,795,838.77
本公司发行在外普通股的加权平均数	720,000,000.00	720,000,000.00
基本每股收益（元/股）	0.05	0.16

普通股的加权平均数计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
年初已发行普通股股数	720,000,000.00	720,000,000.00
加：本期发行的普通股加权数	-	-
减：本期回购的普通股加权数	-	-
年末发行在外的普通股加权数	720,000,000.00	720,000,000.00

(2) 稀释每股收益

稀释每股收益以调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润（稀释）	33,980,574.00	117,795,838.77
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	720,000,000.00	720,000,000.00
稀释每股收益（元/股）	0.05	0.16

普通股的加权平均数（稀释）计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
计算基本每股收益时年末发行在外的普通股加权平均数	720,000,000.00	720,000,000.00
年末普通股的加权平均数（稀释）	720,000,000.00	720,000,000.00

(四十四)现金流量表项目注释

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
保证金及押金	109,956,455.52
利息收入	21,608,422.85
收到大修基金及代收费	6,692,550.85
往来款及其他	139,097,199.89
合计	277,354,629.11

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
往来款及其他	356,493,965.47
支付保证金及押金	160,736,457.50
支付销售费用及管理费用	192,390,963.80
合计	709,621,386.77

3、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额
票据融资收到的款项	1,483,500,000.00
收到信托资金	245,000,000.00
合计	1,728,500,000.00

4、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额
票据融资相关保证金	1,931,459,140.76
质押的定期存单	360,010,600.00
合计	2,291,469,740.76

(四十五)现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	57,613,252.56	192,452,703.06
加：资产减值准备	5,887,836.96	19,728,506.26
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,582,028.72	12,043,739.48
无形资产摊销	8,641,828.17	9,051,593.59
长期待摊费用摊销	1,206,125.65	475,568.80
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)	317,973.46	213,200.89
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)	-	-
财务费用(收益以“－”号填列)	119,454,934.26	88,763,200.68
投资损失(收益以“－”号填列)	1,502,234.44	-5,081,029.10
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	16,865,432.05	-7,473,859.51
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“－”号填列)	-2,382,928,040.81	297,632,599.92
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-147,173,776.45	-61,940,987.92
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	1,164,172,775.48	226,275,439.32
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-1,142,857,395.51	772,140,675.47
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	650,395,747.27	944,813,345.54
减：现金的期初余额	944,813,345.54	752,097,848.06
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	-294,417,598.27	192,715,497.48

2、 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	本期金额	上期金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息		
1、取得子公司及其他营业单位的价格	4,080,000.00	267,088,620.00
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	4,080,000.00	267,088,620.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	750,614.65	99,915,636.25
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,329,385.35	167,172,983.75
4、取得子公司的净资产	7,353,989.14	445,016,466.47
流动资产	189,724,786.80	3,087,189,976.64
非流动资产	36,070.47	39,063,280.13
流动负债	182,406,868.13	2,137,793,921.08
非流动负债	-	455,220,000.00
少数股东权益	-	88,222,869.22
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、处置子公司及其他营业单位的价格	-	-
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	-	-
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-	-
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
4、处置子公司的净资产	-	-
流动资产	-	-
非流动资产	-	-
流动负债	-	-
非流动负债	-	-

3、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金	650,395,747.27	944,813,345.54
其中：库存现金	1,304,395.50	1,616,242.05
可随时用于支付的银行存款	649,091,351.77	943,197,103.49
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
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	650,395,747.27	944,813,345.54

注：现金和现金等价物不含使用受限制的现金和现金等价物。

(四十六) 所有者权益变动表项目注释

项目	年初余额	本期变动金额					期末余额
		所有者投入	所有者减少	净利润	利润分配	其他权益变动	
股本	720,000,000.00	-	-	-	-	-	720,000,000.00
资本公积	43,731,098.57	6,195,153.41	-	-	-	564,066.79	50,490,318.77
盈余公积	62,812,263.13	-	-	-	4,202,783.03	-	67,015,046.16
未分配利润	432,464,309.46	-	-	33,980,574.00	-25,802,783.03	-	440,642,100.43
少数股东权益	806,778,007.50	14,383,454.69	-212,114,083.41	23,632,678.56	-	-564,066.79	632,115,990.55
所有者权益合计	2,065,785,678.66	20,578,608.10	-212,114,083.41	57,613,252.56	-21,600,000.00	-	1,910,263,455.91

1、资本公积的变动情况说明

本期增加的资本公积主要是本期因购买少数股权形成的股本溢价，详见附注五（三十）。

2、少数股东权益的变动情况说明

子公司名称	少数股东名称	期初少数 股东持股 比例	期末少数股 东持股比例	期初少数股东 应享有权益	本期增加少数 股东投入	本期少数股东 损益	本期减少少数 股东投入	其他权益 变动	期末少数股东 应享有权益
重庆东原房地产开发有 限公司	江苏江动集团有限公 司	22.44%	22.44%	228,899,558.65	-	10,283,570.95	-	-564,066.79	238,619,062.81
成都皓博房地产开发有 限责任公司	四川奥翔技术股份有 限公司	1.00%	1.00%	1,722,477.87	-	-17,166.03	-	-	1,705,311.84
成都皓博房地产开发有 限责任公司	西藏聚兴投资有限公 司	20.00%	20.00%	34,449,557.44	-	-343,320.69	-	-	34,106,236.75
宜宾市华晶房地产开发 有限公司	江苏华西同诚控股有 限公司	30.00%	30.00%	14,404,629.60	-	-313,848.44	-	-	14,090,781.16

重庆市迪马实业股份有限公司
2013 年度
财务报表附注

子公司名称	少数股东名称	期初少数 股东持股 比例	期末少数股 东持股比 例	期初少数股东 应享有权益	本期增加少数 股东投入	本期少数股东 损益	本期减少少数 股东投入	其他权益 变动	期末少数股东 应享有权益
宜宾市华晶房地产开发 有限公司	四川省宜宾晶鹏玻璃 制品有限公司	18.00%	18.00%	8,642,777.76	-	-188,309.06	-	-	8,454,468.70
重庆腾辉控股管理有限 责任公司	深圳河东基业投资有 限公司	49.00%	49.00%	156,549,978.52	-	-666,840.81	-	-	155,883,137.71
重庆东原宝镜置业有限 公司	江苏华西同诚控股有 限公司	49.00%	49.00%	40,984,528.92	-	66,346.15	-	-	41,050,875.07
深圳市达航工业有限公 司	深圳市达航投资发展 有限公司	30.00%	30.00%	5,908,920.00	-	-6,963,785.14	-	-	-1,054,865.14
重庆南方迪马专用车股 份有限公司	中国长安汽车集团股 份有限公司	30.00%	30.00%	14,081,110.72	-	1,634,866.05	-	-	15,715,976.77
南方东银重庆品筑物业 发展有限公司	重庆东银控股集团有 限公司	49.00%	49.00%	88,222,869.22	-	23,595,335.60	-	-	111,818,204.82
重庆河东房地产开发有 限公司	重庆河东控股（集团） 有限公司	0.00%	49.00%	-	14,383,454.69	-2,656,654.63	-	-	11,726,800.06
重庆蓝森房地产开发有 限公司	深圳河东基业投资有 限公司	49.00%	0.00%	3,126,868.44	-	-16,809.24	3,110,059.20	-	-
成都东原海纳置业有限 公司	深圳市虎山实业有限 公司	5.00%	0.00%	31,778,143.77	-	-568,546.68	31,209,597.09	-	-
南方东银置地有限公司	重庆东银控股集团有 限公司	40.00%	0.00%	177,043,000.00	-	-	177,043,000.00	-	-
拉萨置地行营销策划顾 问有限责任公司	深圳市东融投资发展 有限公司	40.00%	0.00%	963,586.59	-	-212,159.47	751,427.12	-	-
合计				806,778,007.50	14,383,454.69	23,632,678.56	212,114,083.41	-564,066.79	632,115,990.55

六、 关联方及关联交易

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	企业类型	注册地	法定代表 人	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的持 股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)	组织机构代码	本公司最终控制方
重庆东银控股集团 有限公司	有限责任公司	重庆市	罗韶宇	贸易	18,000.00	38.02	38.02	62199952-3	罗韶宇

(二) 本公司的子公司情况

子公司全称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
重庆东原房地产开发有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	54,380.00	77.56	77.56	62204472-9
重庆兴安实业发展有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	25,000.00	100.00	100.00	62210095-4
重庆东原宝境置业有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	6,863.00	51.00	51.00	66644402-X
宜宾市华晶房地产开发有限公司	有限责任公司	宜宾市	方勇	房地产	5,000.00	52.00	52.00	56326625-9
重庆腾辉控股管理有限责任公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	29,146.00	51.00	51.00	73980019-6
重庆晶磊房地产开发有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	3,000.00	100.00	100.00	73658090-9
重庆蓝森房地产开发有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	800.00	100.00	100.00	69122531-2
重庆绿泰园林装饰工程有限公司	有限责任公司	重庆市	潘志刚	建筑业	1,000.00	100.00	100.00	69655488-7
成都皓博房地产开发有限责任公司	有限责任公司	成都市	罗韶颖	房地产	14,411.39	79.00	79.00	69629528-0
重庆励致商业管理有限公司	有限责任公司	重庆市	罗韶颖	房地产	5,000.00	100.00	100.00	05480987-6
重庆河东房地产开发有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	3,000.00	51.00	51.00	59227931-5
重庆长川置业有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	50,000.00	51.00	51.00	07032590-0

子公司全称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
重庆东原睿合置业有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	4,000.00	100.00	100.00	07367321-4
重庆迪马工业有限责任公司	有限责任公司	重庆市	张顶云	制造业	30,000.00	100.00	100.00	67613172-1
北京迪马工业有限公司	有限责任公司	北京市	马学斌	制造业	2,000.00	100.00	100.00	69328747-X
深圳市达航工业有限公司	有限责任公司	深圳市	马学斌	制造业	5,000.00	70.00	70.00	69558479-3
重庆南方迪马专用车股份有限公司	有限责任公司	重庆市	赵鲁川	制造业	3,000.00	70.00	70.00	79073682-0
西藏东和贸易有限公司	有限责任公司	拉萨市	潘志刚	贸易	4,000.00	100.00	100.00	78353551-0
重庆东原创博房地产开发有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	33,000.00	100.00	100.00	68892289-7
成都东原房地产开发有限公司	有限责任公司	成都市	方勇	房地产	8,100.00	100.00	100.00	66045047-X
成都东原海纳置业有限公司	有限责任公司	成都市	方勇	房地产	13,000.00	100.00	100.00	75473143-2
江苏东原房地产开发有限公司	有限责任公司	无锡市	方勇	房地产	1,000.00	100.00	100.00	56291521-0
南方东银置地有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	10,000.00	100.00	100.00	78422194-3
南方东银重庆品筑物业发展有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	2,000.00	51.00	51.00	67612430-2
拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司	有限责任公司	拉萨市	潘志刚	房地产	50.00	100.00	100.00	68680780-1

(三) 本公司的联营企业情况

子公司全称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
重庆绿地东原房地产开发有限公司	有限责任公司	重庆市	孙志文	房地产	5,000.00	40.00	40.00	76887429-0
江苏东宝置业有限公司	有限责任公司	无锡市	秦宏	房地产	48,000.00	40.00	40.00	55933886-2
成都致方置业有限公司	有限责任公司	成都市	乔新栋	房地产	2,000.00	20.00	20.00	07535972-0
成都东原致方置业有限公司	有限责任公司	成都市	乔新栋	房地产	2,000.00	20.00	20.00	07535926-1

(四) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
重庆新东原物业管理有限公司	同一实际控制人	75308209-8
四川新东原物业服务服务有限公司	同一实际控制人	55359092-8
重庆东锦商业管理有限公司	同一实际控制人	58804846-9
重庆泽豪商业地产投资有限公司	同一实际控制人	69656955-2
江苏江动集团有限公司	同一实际控制人	14013385-X
重庆硕润石化有限责任公司	同一实际控制人	75926972-6
重庆同原房地产开发有限公司	同一实际控制人	69122991-1
重庆国展房地产开发有限公司	同一实际控制人	76591875-3
四川荣府置地发展有限公司	同一实际控制人	74465175-4
深圳市鑫润投资有限公司	同一实际控制人	75860721-X
武汉瑞华置业发展有限公司	同一实际控制人	72577840-X
武汉东原瑞华房地产开发有限公司	同一实际控制人	05918955-7
重庆河东控股（集团）有限公司	子公司少数股东	56349885-0
重庆宝旭商业管理有限公司	同一实际控制人	56348313-0
新疆东银能源有限责任公司	同一实际控制人	67634048-6
郑州致方置业有限公司	控股股东子公司之联营企业	06758877-7
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	

(五) 关联交易情况

- 1、 存在控制关系且已纳入本公司合并报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期金额		上期金额	
			金额	占同类交易比例(%)	金额	占同类交易比例(%)
重庆新东原物业管理有限公司	物业服务	参照市场价格	2,536,104.00	51.24	1,361,973.00	100.00
四川新东原物业服务服务有限公司	物业服务	参照市场价格	2,412,900.94	48.76	-	-
重庆新东原物业管理有限公司	车位销售代理服务	参照市场价格	218,021.60	100.00	-	-

3、 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期金额		上期金额	
			金额	占同类交易比例(%)	金额	占同类交易比例(%)
重庆东锦商业管理有限公司	销售商品房	经股东大会审议,按照评估值作价	-	-	639,350,000.00	29.94
关联自然人	销售商品房	协议价	9,643,297.00	0.45	-	-

4、 提供劳务情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期金额		上期金额	
			金额	占同类交易比例(%)	金额	占同类交易比例(%)
重庆同原房地产开发有限公司	提供工程劳务	参照市场价格	12,811,278.11	59.42	30,690,279.35	66.42
重庆国展房地产开发有限公司	提供工程劳务	参照市场价格	5,847,890.54	27.12	9,358,250.06	20.25
四川荣府置地发展有限公司	提供工程劳务	参照市场价格	-	-	2,800,000.00	6.06
重庆东银控股集团有限公司	提供工程劳务	参照市场价格	666,302.02	3.09	1,332,604.40	2.88
重庆泽豪商业地产投资有限公司	提供工程劳务	参照市场价格	-	-	114,103.64	0.25
重庆宝旭商业管理有限公司	提供工程劳务	参照市场价格	156,557.08	0.73		

5、 关联租赁情况

公司出租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收益
南方东银置地有限公司	新疆东银能源有限责任公司	办公楼	2013.2.18	2014.2.17	市场价	511,208.00

6、 收购控股股东持有的南方东银 40%股权

根据2012年第五次临时股东大会决议，本公司于2012年12月31日与控股股东重庆东银控股集团有限公司签署了《股权转让协议》，并于2013年1月4日支付全部股权转让价款，2013年1月10日办理完工商变更登记手续。

7、共同投资

本公司控股子公司重庆东原房地产开发有限公司与郑州致方置业有限公司共同出资设立成都致方置业有限公司、成都东原致方置业有限公司。成都致方置业有限公司、成都东原致方置业有限公司注册资本均为2,000万元，重庆东原房地产开发有限公司分别出资400万元，持有20%股权。鉴于公司控股股东重庆东银控股集团有限公司之全资子公司重庆国展房地产开发有限公司参股持有郑州致方25%的股权，故本次交易构成关联交易。

8、关联担保情况

序号	担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保说明	担保起止 日期	担保是否已 履行完毕
1	重庆东银控股集团有限公司	南方东银重庆品筑物业发展有限公司	27,500.00	南方东银重庆品筑物业发展有限公司与中国民生银行股份有限公司重庆分行签订编号为【公借贷字第9911201193733】的借款合同，借款金额为2.75亿元。重庆东银控股集团有限公司为该合同提供连带责任保证担保，保证合同编号为【公高保字第99112011293731】，截止本报告期末，该笔借款已还清。	2011.9.2-2014.3.2	履行完毕
2	重庆东银控股集团有限公司	南方东银重庆品筑物业发展有限公司	20,500.00	南方东银重庆品筑物业发展有限公司与中国民生银行股份有限公司重庆分行签订编号为【公借贷字第9911201296564】的借款合同，借款金额为2.05亿元。重庆东银控股集团有限公司为该合同提供连带责任保证担保，保证合同编号为【公高保字第99112011293731】，截止本报告期末，借款余额2089万元。	2012.5.8-2014.3.2	正在履行 未偿还本金 2,089万元
3	重庆硕润石化有限责任公司	本公司	4,500.00	本公司与中国农业银行股份有限公司重庆南岸支行签订编号为【55010120120000393】的短期借款合同，重庆硕润石化有限责任公司为该合同提供担保，保证合同编号为【55100120120002180】，截止本报告期末，该笔借款已还清。	2012.3.2-2013.2.4	履行完毕

重庆市迪马实业股份有限公司
2013 年度
财务报表附注

序号	担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保说明	担保起止 日期	担保是否已 履行完毕
4	重庆硕润石化有限责任公司	本公司	4,500.00	本公司与中国农业银行股份有限公司重庆南岸支行签订编号为【55010120130000329】的借款合同，借款金额 4500 万元。重庆硕润石化有限责任公司为该合同提供连带责任保证担保，保证合同编号为【55100120130004106】。	2013.2.5-2014.2.4	正在履行
5	重庆东银控股集团有限公司	本公司	6,000.00	本公司与中国建设银行股份有限公司重庆南坪支行签订编号为【南 1230（12）010 号】的借款合同，借款金额 6000 万元。重庆东银控股集团有限公司为该合同提供连带责任保证担保，保证合同编号为【南 1230（13）010-1】，截止本报告期末，该笔借款已还清。	2012.2.24-2013.2.18	履行完毕
6	重庆东银控股集团有限公司	本公司	6,000.00	本公司与中国建设银行股份有限公司重庆南坪支行签订编号为【南 1230（13）006 号】的借款合同，借款金额 6000 万元。重庆东银控股集团有限公司为该合同提供连带责任保证担保，保证合同编号为【南 1230（13）006-1】，截止本报告期末，该笔借款已还清。	2013.2.20-2014.2.19	履行完毕
7	重庆东银控股集团有限公司	本公司	6,000.00	本公司与中国建设银行股份有限公司重庆南坪支行签订编号为【南 1230(13)038】的借款合同，借款金额 6000 万元。重庆东银控股集团有限公司为该合同提供连带责任保证担保，保证合同编号为【南最高保（13）017】。	2013.10.30-2015.11.07	正在履行
8	重庆东银控股集团有限公司	本公司	20,000.00	本公司与中国建设银行股份有限公司重庆南坪支行签订编号为【南 1230（12）064】的借款合同，借款金额为 2 亿元。重庆东银控股集团有限公司为该合同提供连带责任保证担保，保证合同编号为【南 1230（12）064-1】，截止本报告期末，该笔借款已还清。	2012.12.18-2013.12.17	履行完毕
9	重庆东银控股集团有限公司	本公司	20,000.00	本公司与中国建设银行股份有限公司重庆南坪支行签订编号为【南 1230（13）036】的借款合同，借款金额为 2 亿元。重庆东银控股集团有限公司为该合同提供连带责任保证担保，保证合同编号为【南最高保（13）017】。	2013.10.30-2015.11.07	正在履行

重庆市迪马实业股份有限公司
2013 年度
财务报表附注

序号	担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保说明	担保起止 日期	担保是否已 履行完毕
10	江苏江动集团有限公司	本公司	4,000.00	本公司与重庆农村商业银行股份有限公司南岸支行签订编号为【南岸支行 2012 年公流贷字第 0607012012100003 号】的借款合同，借款金额为 4000 万元。江苏江动集团有限公司为该合同提供连带责任保证担保，保证合同编号为【南岸支行 2012 年公保字第 0607012012100003 号】，截止本报告期末，该笔借款已还清。	2012.3.13- 2013.3.12	履行完毕
11	江苏江动集团有限公司	本公司	4,000.00	本公司与重庆农村商业银行股份有限公司南岸支行签订编号为【南岸支行 2013 年公流贷字第 0607012013100005 号】的借款合同，借款金额为 4000 万元。江苏江动集团有限公司为该合同提供连带责任保证担保，保证合同编号为【南岸支行 2013 年保字第 0607012013100005】。	2013.3.13- 2014.3.12	正在履行
12	重庆东银控股集团有限公司	本公司	15,000.00	本公司与招商银行股份有限公司重庆分行签订编号为【2013 年渝营字第 0111130303 号】的借款合同，借款金额 15000 万元。重庆东银控股集团有限公司为该合同提供连带责任保证担保，保证合同编号为【2013 年渝营字第 0111130303 号】。	2013.3.28- 2014.3.28	正在履行
13	重庆东银控股集团有限公司	本公司	10,500.00	本公司和中信银行股份有限公司重庆分行签署编号为【（2012）渝银信字第 21082 号】综合授信合同，授信额度为 1.05 亿元，重庆东银控股集团有限公司为该合同提供最高额保证担保，保证合同编号为【（2012）渝银最高保字第 21083 号】。	2012.9.19- 2014.3.18	履行完毕
14	罗韶宇	本公司	10,000.00	本公司和中信银行股份有限公司重庆分行签署编号为【（2013）渝银委贷字第 2113208 号】的借款合同，借款金额 10000 万元，罗韶宇为该合同提供最高额保证担保，保证合同编号为【（2013）渝银最保字第 2113138 号】	2013.6.24- 2016.6.23	正在履行
15	罗韶宇	本公司	9,000.00	本公司和中信银行股份有限公司重庆分行签署编号为【（2013）渝银委贷字第 2113210 号】的借款合同，借款金额 9000 万元，罗韶宇为该合同提供最高额保证担保，保证合同编号为【（2013）渝银最保字第 2113138 号】	2013.6.24- 2016.6.23	正在履行

重庆市迪马实业股份有限公司
2013 年度
财务报表附注

序号	担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保说明	担保起止 日期	担保是否已 履行完毕
16	重庆东银 控股集团 有限公司、 罗韶宇	本公司	10,000.00	本公司与上海浦东发展银行重庆沙坪坝支行签订合同号为【BC2013052700000485】的融资额度合同，合同约定金额 1 亿元，实际取得融资 0 元。重庆东银控股集团有限公司、罗韶宇为该合同提供连带责任保证担保，保证合同编号分别为【ZB8307201300000009】、【ZB8307201300000010】。	2013.5.21- 2014.5.20	未开始履行
17	罗韶宇	重庆南方 迪马专用 车股份有 限公司	2,000.00	重庆南方迪马专用车股份有限公司与交通银行股份有限公司重庆南坪支行签订编号为【渝南交银 2013 年贷字 007 号】的借款合同，借款金额为 2000 万元。罗韶宇为该合同提供连带责任保证担保，保证合同编号为【渝南交银 2013 年个保字 007 号】，截止本报告期末，该笔借款已还清。	2013.5.17- 2013.12.20	履行完毕
18	罗韶宇	重庆南方 迪马专用 车股份有 限公司	3,000.00	重庆南方迪马专用车股份有限公司与交通银行股份有限公司重庆南坪支行签订编号为【渝南交银 2013 年贷字 051 号】的借款合同，借款金额为 3000 万元。罗韶宇为该合同提供连带责任保证担保，保证合同编号为【渝南交银 2013 年个保字 051 号】，截止本报告期末，该笔借款已还清。	2013.5.17- 2013.12.20	履行完毕
19	罗韶宇	重庆迪马 工业有限 责任公司	10,000.00	重庆迪马工业有限责任公司与交通银行股份有限公司重庆南坪支行签订编号为【渝南交银 2013 年贷字 081 号】的借款合同，借款金额为 1 亿元。罗韶宇为该合同提供连带责任保证担保，保证合同编号为【渝南交银 2013 年个保字 081 号】。	2013.6.21- 2014.6.20	正在履行
20	罗韶宇	重庆迪马 工业有限 责任公司	10,000.00	重庆迪马工业有限责任公司与交通银行股份有限公司重庆南坪支行签订编号为【渝南交银 2012 年贷字 068 号】的借款合同，借款金额为 1 亿元。罗韶宇为该合同提供连带责任保证担保，保证合同编号为【渝南交银 2012 年个保字 068 号】，截止本报告期末，该笔借款已还清。	2012.6.29- 2013.6.28	履行完毕
21	罗韶宇	重庆迪马 工业有限 责任公司	6,000.00	重庆迪马工业有限责任公司与中国民生银行股份有限公司重庆分行签订编号为【公借贷字第 ZH1300000184378 号】的借款合同，借款金额为 6000 万元。罗韶宇为该合同提供连带责任保证担保，保证合同编号为【个高保字第 99112012294660 号】，担保最高债权额为 15000 万元整。	2013.9.12- 2014.3.12	正在履行

重庆市迪马实业股份有限公司
2013 年度
财务报表附注

序号	担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保说明	担保起止 日期	担保是否已 履行完毕
22	罗韶宇	重庆迪马 工业有限 责任公司	6,000.00	重庆迪马工业有限责任公司与中国民生银行股份有限公司重庆分行签订编号为【公借贷字第 99112012294586】的借款合同，借款金额为 6000 万元。罗韶宇为该合同提供连带责任保证担保，保证合同编号为【个高保字第 99112012294662】最高额担保合同，担保最高债权额为 15000 万元整，截止本报告期末，该笔借款已还清。	2012.9.14- 2013.9.13	履行完毕
23	罗韶宇	重庆迪马 工业有限 责任公司	5,000.00	重庆迪马工业有限责任公司与中国民生银行股份有限公司重庆分行签订编号为【公授信字第 99112012294666 号】的综合授信合同，罗韶宇为该合同提供最高额保证担保，保证合同编号为【个高保字第 99112012294662 号】，担保最高债权额为 15000 万元。	2012.9.13- 2013.5.30	履行完毕
24	罗韶宇	重庆迪马 工业有限 责任公司	4,000.00	重庆迪马工业有限责任公司与中国民生银行股份有限公司重庆分行签订编号为【公借贷字第 ZH1200000031464】的借款合同，借款金额为 4000 万元。罗韶宇为该合同提供连带责任保证担保，保证合同编号为【个高保字第 99112012294662 最高额担保合同】，担保最高债权额为 15000 万元整，截止本报告期末，该笔借款已还清。	2012.12.21- 2013.12.21	履行完毕
25	重庆东银 控股集团 有限公司	重庆迪马 工业有限 责任公司	5,427.00	重庆迪马工业有限责任公司与中国银行股份有限公司重庆南岸支行签订编号为【渝中银南司授额 20130014 号】综合授信合同，授信额度 8000 万元。重庆东银控股集团有限公司为该合同提供连带责任保证担保，保证合同编号为【渝中银南司高保 20130014 号】，截止本报告期末，实际取得借款 5000 万元，未到期银行承兑汇票票面金额 610.81 万元，其中重庆东银控股集团有限公司担保 427 万元，保证金担保 183.81 万元。	2013.5.29- 2014.5.29	正在履行
26	重庆东银 控股集团 有限公司、 罗韶宇	重庆迪马 工业有限 责任公司	4,999.44	重庆迪马工业有限责任公司与中国银行股份有限公司重庆南岸支行签订编号为【渝中银南司商贴字 2012020】的借款合同，借款金额为 4999.44 万元。罗韶宇为该合同提供连带责任保证担保，担保合同为【渝中银南司授额 201200112-1 号】；重庆东银控股集团有限公司也为该合同提供连带责任保证担保，保证合同编号为【渝中银南司授额 201200112-2 号】，截止本报告期末，该笔借款已还清。	2012.11.29- 2013.5.29	履行完毕

重庆市迪马实业股份有限公司
2013 年度
财务报表附注

序号	担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保说明	担保起止 日期	担保是否已 履行完毕
27	重庆东银控股集团有限公司、罗韶宇	重庆迪马工业有限责任公司	1,507.83	重庆东银控股集团有限公司、罗韶宇分别与中信银行股份有限公司重庆分行签订合同号为【(2012)渝银最高保字第 21087 号】、【(2012)渝银最保字第 21102 号】的最高额保证合同，为重庆迪马工业有限责任公司在该行取得的融资提供连带责任保证担保。	2013.5.16- 2014.1.3	履行完毕
28	重庆东银控股集团有限公司、罗韶宇	重庆迪马工业有限责任公司	1,830.74	重庆东银控股集团有限公司、罗韶宇分别与中信银行股份有限公司重庆分行签订合同号为【(2013)渝银最保字第 2113201 号】、【(2013)渝银最保字第 2113138 号】的最高额保证合同，为重庆迪马工业有限责任公司在该行取得的融资提供连带责任保证担保。截止本报告期末，未到期银行承兑汇票票面金额 3,611.10 万元，其中重庆东银控股集团有限公司、罗韶宇担保 1,830.74 万元，保证金担保 1,780.36 万元。	2013.8.6- 2015.2.5	正在履行
29	罗韶宇	重庆迪马工业有限责任公司	10,500.00	重庆迪马工业有限责任公司与中信银行股份有限公司重庆分行签订合同号为【(2013)渝银贷字第 2113007 号】的借款合同，借款金额 10500 万元，罗韶宇为该合同提供最高的保证担保，保证合同编号为【(2013)渝银最保字第 2113138 号】。	2013.1.25- 2014.1.24	正在履行
30	重庆东银控股集团有限公司；罗韶宇、赵洁红	重庆迪马工业有限责任公司	26,000.00	重庆迪马工业有限责任公司与广东南粤银行股份有限公司重庆分行签订编号为【2013 年南粤重庆融字第 0083 号】的最高额融资合同，最高融资金额 3 亿元。重庆东银控股集团有限公司为该合同提供连带责任保证担保，担保合同为【2013 年南粤重庆最高保字 0237 号】。罗韶宇、赵洁红也为该合同提供连带责任保证担保，担保合同为【2013 年南粤重庆最高保字 0232 号】。截止本报告期末，借款余额 2000 万元，未到期的银行承兑汇票票面金额 48000 万元，其中重庆东银控股集团有限公司、罗韶宇、赵洁红担保 24000 万元，保证金担保 24000 万元。	2013.7.5- 2014.7.4	正在履行
31	罗韶宇 赵洁红 重庆东银控股集团有限公司	重庆迪马工业有限责任公司	24,000.00	重庆迪马工业有限责任公司与广东南粤银行股份有限公司重庆分行签订编号为【2012 年南粤重庆融字第 0103 号】的最高额融资合同，罗韶宇、赵洁红和重庆东银控股集团有限公司共同为该合同提供最高额保证担保，担保合同号为【2012 年南粤重庆最高保字第 0236 号】和【2012 年南粤重庆最高保字第 0238 号】，担保最高债权额为 3 亿元整。	2013.2.1- 2013.11.9	履行完毕

重庆市迪马实业股份有限公司
2013 年度
财务报表附注

序号	担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保说明	担保起止 日期	担保是否已 履行完毕
32	重庆东银控股集团有限公司	重庆迪马工业有限责任公司	9,230.28	重庆东银控股集团有限公司与中国光大银行重庆分行签订合同号为【北 12062】的保证合同，为重庆迪马工业有限责任公司在该行取的融资提代连带责任保证担保，担保最高债权额为 1 亿元。	2013.2.4- 2014.1.18	履行完毕
33	重庆东银控股集团有限公司	重庆迪马工业有限责任公司	9,981.75	重庆迪马工业有限责任公司与中国光大银行重庆分行签订编号为 [21E12062] 的综合授信协议，重庆东银控股集团有限公司为该合同提供最高额保证担保，担保合同号为 [21E12062-1 号]，担保最高债权额为 1 亿元整	2012.7.24- 2013.7.30	履行完毕
34	重庆东银控股集团有限公司	重庆迪马工业有限责任公司	7,043.00	重庆东银控股集团有限公司与中国光大银行重庆分行签订合同号为 [北 13119] 的保证合同，为重庆迪马工业有限责任公司在该行取的融资提供代连带责任保证担保，担保最高债权额为 1 亿元。截止期末，未到期的银行承兑汇票票面金额 10,024.04 万元，其中重庆东银控股集团有限公司担保 7043 万元，保证金担保 2981.04 万元。	2013.11.27- 2014.11.27	正在履行
35	罗韶宇	重庆迪马工业有限责任公司	8,000.00	重庆迪马工业有限责任公司与中信银行股份有限公司重庆分行签订编号为[2012 渝银贷字第 21092 号]的短期借款合同，重庆东银控股集团有限公司为该协议提供最高额保证担保，担保合同号为 [2012 渝银最保字第 21102 号]，截止本报告期末，该笔借款已还清。	2012.8.22- 2013.8.21	履行完毕
36	罗韶宇	重庆迪马工业有限责任公司	9,000.00	重庆迪马工业有限责任公司与中信银行股份有限公司重庆分行签订编号为 [2012 渝银贷字第 21096 号]的短期借款合同，罗韶宇为该协议提供最高额保证担保，担保合同号为[2012 渝银最保字第 21102 号]，截止本报告期末，该笔借款已还清。	2012.9.7- 2013.9.6	履行完毕
37	重庆东银控股集团有限公司、罗韶宇	南方东银置地有限公司	40,000.00	南方东银置地有限公司与中诚信托有限责任公司签订编号为 [2009 年中诚信托字 FT 第 119 号借第 01 号] 的借款合同，借款金额 4 亿元。(1) 重庆东银控股集团有限公司为该合同提供连带责任保证担保，担保合同为 [2009 年中诚信托字 FT 第 119 号借第 01 号担保第 01 号]。(2) 罗韶宇也为该合同提供连带责任保证担保，担保合同为 [2009 年中诚信托字 FT 第 119 号借第 01 号补第 04 号]。(3) 本公司以持有的南方东银置地有限公司 100%的股权为此笔借款做质押。截止本报告期末，该笔借款已还清。	2012.9.24- 2013.9.23	履行完毕

重庆市迪马实业股份有限公司
2013 年度
财务报表附注

序号	担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保说明	担保起止 日期	担保是否已 履行完毕
38	重庆东银控股集团有限公司、罗韶宇	南方东银置地有限公司	12,900.00	南方东银置地有限公司与中诚信托有限责任公司签订编号为 [2009 年中诚信托字 FT 第 124 号借第 01 号] 的借款合同，借款金额 1.29 亿元。(1) 重庆东银控股集团有限公司为该合同提供连带责任保证担保，担保合同为 [2009 年中诚信托字 FT 第 124 号借第 01 号担第 01 号]。(2) 罗韶宇也为该合同提供连带责任保证担保，担保合同为 [2009 年中诚信托字 FT 第 124 号借第 01 号补第 04 号]。(3) 重庆东银控股集团有限公司以其持有的南方东银重庆品筑物业发展有限公司 49% 股权为此笔借款提供质押担保，质押担保合同为 [2009 年中诚信托字 FT 第 124 号借第 01 号担第 02 号]。截止本报告期末，该笔借款已还清。	2012.9.17- 2013.9.16	履行完毕
39	重庆东银控股集团有限公司	南方东银置地有限公司	9,000.00	南方东银置地有限公司与上海宝聚昌投资管理有限公司签订关于购买翡翠明珠项目期权的合同，重庆东银控股集团有限公司为该合同提供连带责任保证担保，担保金额为 9000 万元。截止本报告期末，该笔借款已还清。	2012.11.28- 2014.5.28	履行完毕
40	重庆东银控股集团有限公司	重庆东原房地产开发有限公司	20,000.00	重庆东原房地产开发有限公司与昆仑信托有限责任公司签订编号为 [2013 年昆仑固【转】字第 1301 号] 的借款合同，借款金额为 2 亿元。重庆东银控股集团有限公司为该合同提供连带责任保证担保，担保合同为 [2013 年昆仑固【保】字第 1301 号]。	2013.3.13- 2014.9.13	正在履行
41	重庆东银控股集团有限公司	重庆东原房地产开发有限公司	25,000.00	重庆东原房地产开发有限公司与杭州工商信托股份有限公司签订编号为 [(2011) 年 (贷) 字第 (018) 号] 的借款合同，借款金额为 25000 万元。重庆东银控股集团有限公司为该合同提供连带责任保证担保，担保合同为 [(2011) 年 (保) 字第 (50) 号]，截止本报告期末，该笔借款已还清。	2011.11.17- 2013.5.17	履行完毕
42	重庆东银控股集团有限公司	重庆东原房地产开发有限公司	20,000.00	重庆东原房地产开发有限公司与杭州工商信托股份有限公司签订编号为 [(2011) 年 (贷) 字第 (012) 号] 长期信托借款合同，借款金额为 2 亿元。重庆东银控股集团有限公司为该合同提供连带责任保证担保，担保合同为 [2011 年保字第 033 号]，截止本报告期末，该笔借款已还清。	2011.1.10- -2013.4.26	履行完毕

序号	担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保说明	担保起止 日期	担保是否已 履行完毕
43	重庆东银控股集团有限公司	重庆晶磊房地产开发有限公司	10,000.00	重庆晶磊房地产开发有限公司与中国工商银行重庆巴南支行签订编号为 [委借(2009)字第 0609 号] 的借款合同, 借款金额为 1 亿元。重庆东银控股集团有限公司为该合同提供连带责任保证担保。	2009.8.12- 2014.8.12	正在履行
44	重庆东银控股集团有限公司	重庆晶磊房地产开发有限公司	25,000.00	重庆晶磊房地产开发有限公司和平安信托有限责任公司签署了编号为【T130862124-02】的贷款合同, 借款金额为 2.5 亿元, 重庆东银控股集团有限公司为该合同提供保证担保, 担保合同号为【T130862124-05】。	2013.09.11- 2015.03.10	正在履行

其他关联担保情况说明:

(1)重庆东银控股集团有限公司及其实际控制人罗韶宇为重庆迪马工业有限责任公司向中铁信托有限责任公司回购应收债权提供不可撤销连带责任保证担保。详见附注十一。

(2)重庆东银控股集团有限公司为重庆东原房地产开发有限公司与杭州工商信托股份有限公司签署的《债权回购协议》、《股权购买协议》项下的全部义务的履行提供不可撤销连带责任保证担保。详见附注十一。

9、关联方资金拆借

(1) 向关联方拆入资金

关联方	期初占用资 金余额	本期累计拆入 资金	本期应付 利息	本期偿还拆借 资金	期末资金 余额	拆借期限
重庆东银控股集团 有限公司	11,760,838.79	552,483,114.33	850,381.19	555,288,037.12	9,806,297.19	无固定期限

本报告期, 本公司从重庆东银控股集团有限公司拆入资金, 按照不高于同期银行利率支付利息。

(2) 向关联方拆出资金

关联方	期初拆出资金 余额	本期累计拆出 资金	本期收回拆借 资金	期末拆出资金 余额	拆借期限
成都东原致方置业有限公司	-	50,000,000.00	-	50,000,000.00	12 个月
成都致方置业有限公司	-	50,000,000.00	-	50,000,000.00	12 个月

公司于 2013 年 11 月 4 日召开第五届董事会第十二次会议、2013 年 11 月 21 日召开 2013 年第五次临时股东大会审议通过公司控股子公司重庆东原房地产开发有

限公司向其联营企业成都致方置业有限公司及成都东原致方置业有限公司提供贷款合计不超过 10,000 万元，主要用于该联营企业项目开发建设。提供拆借款年利率为 10%，拆借期限为 12 个月。

10、 支付董事、监事和高管薪酬

项目名称	本期发生额	上期发生额
董事、监事和高管薪酬	2,801,000.00	3,015,000.00

11、 关联方应收应付款项

应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	四川荣府置地发展有限公司	138,488.00	-	138,488.00	692.44
应收账款	重庆国展房地产开发有限公司	6,351,972.14	-	530,000.00	2,650.00
应收账款	武汉瑞华置业发展有限公司	134,432.00	-	134,432.00	672.16
其他应收款	成都东原致方置业有限公司	50,000,000.00	-	-	-
其他应收款	成都致方置业有限公司	50,000,000.00	-	-	-

应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
预收账款	重庆东银控股集团有限公司	300,000.00	-
其他应付款	重庆东银控股集团有限公司	13,606,297.19	11,760,838.79
其他应付款	重庆绿地东原房地产开发有限公司	15,000,000.00	10,000,000.00
其他应付款	江苏东宝置业有限公司	449,333.00	-
其他应付款	重庆河东控股（集团）有限公司	34,691,922.24	-
其他应付款	重庆东锦商业管理有限公司	2,000,000.00	-
其他应付款	重庆新东原物业管理有限公司	184,000.00	96,400.00

七、 抵押、质押情况

(一) 主要资产抵押情况

序号	资产类别	被抵押资产产权信息	抵押说明
----	------	-----------	------

重庆市迪马实业股份有限公司
2013 年度
财务报表附注

序号	资产类别	被抵押资产产权信息	抵押说明
1	存货	104D 房地证 2010 字第 00199 号; 105D 房地证 2011 字第 50034 号、50036 号	南方东银重庆品筑物业发展有限公司以编号为“104D房地证 2010 字第 00199 号”的“ARC 中央广场”项目土地及在建工程作为抵押物为其在中国民生银行股份有限公司重庆分行取得的借款提供抵押担保。截止本报告期末, 土地使用权均已解除抵押, 剩余抵押物为“ARC 中央广场”项目在建工程, 未偿还本金余额为 2089 万元。
2	固定资产、无形资产和存货	106 房地证 2010 字第 16010、16004、16011、16013、16014、16003、16000、16002、15999、16016 号; 115 房地证 2013 字第 03204 号	本公司从中国建设银行股份有限公司重庆南坪支行借款 1.3 亿元。重庆迪马工业有限责任公司以编号为 106 房地证 2010 字第 16010、16004、16011、16013、16014、16003、16000、16002、15999、16016 号的土地使用权及地上建筑物作为抵押, 为此笔借款提供抵押, 抵押金额 9500 万元。重庆励致商业管理有限公司以编号为 115 房地证 2013 字第 03204 号的房地产作为抵押, 为此笔借款提供抵押, 抵押金额 5000 万元。
3	存货	106D 房地证 2012 字第 00467 号	本公司从中国农业银行股份有限公司重庆南岸支行借款 8750 万元。重庆东原房地产开发有限公司以编号为 106D 房地证 2012 字第 00467 号的土地使用权作为抵押, 为此笔借款提供抵押, 抵押金额 1.2 亿元。
4	存货	107D2009 字第 00198、00199、00204 号 106D 房地证 2013 字第 00602 号	本公司先后从中国农业银行重庆市南岸支行借款 1200 万元与 10000 万元。重庆东原创博房地产开发有限公司以编号为 107D2009 字第 00198、00199、00204 号的土地使用权、重庆东原房地产开发有限公司以编号为 106D 房地证 2013 字第 00602 号的土地使用权作为抵押, 为上述两笔借款共同提供抵押, 抵押金额分别为 14000 万元和 8600 万元。截止本报告期末, 上述抵押物中的 107D2009 字第 00199 号土地证已解除抵押。
5	存货	106D 房地证 2013 字第 00227 号	本公司从中国农业银行重庆市南岸支行借款 3700 万元。重庆东原房地产有限公司以编号为 106D 房地证 2013 字第 00227 号的土地使用权作为抵押, 为此笔借款提供抵押, 抵押金额 4700 万元。
6	存货	106D 房地证 2013 字第 00050 号(原土地证号: 渝国用(2003)第 835 号)	本公司从重庆农村商业银行股份有限公司南岸支行借款 1.4 亿元。重庆东原房地产开发有限公司以编号为 106D 房地证 2013 字第 00050 号(原土地证号: 渝国用(2003)第 835 号)的土地使用权作为抵押, 为此笔借款提供抵押, 抵押金额为 1.4 亿元。
7	存货	111 房地证 2013 第 03213 号	重庆东原房地产开发有限公司从昆仑信托有限责任公司借款 2 亿元。重庆励致商业管理有限公司以 111 房地证 2013 第 03213 号的房地产作为抵押, 为此笔借款提供抵押。

重庆市迪马实业股份有限公司
2013 年度
财务报表附注

序号	资产类别	被抵押资产产权信息	抵押说明
8	存货	金马湖一号一期的不动产及其占有范围内的建设用地使用权。	成都东原海纳置业有限公司从东亚银行（中国）有限公司重庆分行借款 3000 万元。成都东原海纳置业有限公司以金马湖一号一期的不动产及其占有范围内的建设用地使用权（金马湖一号房屋 30 套，共 120 层，建筑面积共 9915.56 平方米）作为抵押，为此笔借款提供抵押，抵押金额 8122.7 万元，截止本报告期末，此笔借款已还清，抵押物尚未完成解押。
9	存货	成国用(2011)第 00439 及地上“四川航空广场”项目在建工程	成都皓博房地产开发有限责任公司从交通银行成都磨子桥支行借款 20157 万元。成都皓博房地产开发有限责任公司以编号为成国用（2011）第 00439 的土地使用权和地上“四川航空广场”项目在建工程作为抵押，为此笔借款提供最高额抵押担保，担保的最高债权额共计 56504.77 万元。
10	存货	105D 房地证 2011 字第 50036 号、50034 号	重庆迪马工业有限责任公司从中信银行股份有限公司重庆分行借款 1.05 亿元。南方东银置地有限公司以编号为 105D 房地证 2011 字第 50036 号、50034 号的土地使用权作为抵押，为此笔借款提供抵押。
11	存货	107D 房地证 2009 字第 00196、00197、00206 号	本公司从中信银行股份有限公司重庆分行借款 9000 万元。重庆东原创博房地产开发有限公司以编号为 107D 房地证 2009 字第 00196、00197、00206 号的土地使用权作为抵押，为此笔借款提供抵押。
12	存货	201D 房地证 2008 字第 0270 号	本公司从中信银行股份有限公司重庆分行借款 10000 万元。重庆兴安实业发展有限公司以兴安香山项目 201D 房地证 2008 字第 0270 号土地作为抵押，为此笔借款提供抵押。
13	投资性房地产	106 房地证 2010 字第 27224、27223、27222 号	本公司与上海浦东发展银行重庆沙坪坝支行签订合同号为【BC2013052700000485】的融资额度合同，合同约定金额 1 亿元，实际取得融资 0 元。本公司以 106 房地证 2010 字第 27224、27223、27222 号的房地产权作为抵押，为该合同提供抵押，抵押金额 1 亿元。
14	存货	温国用（2010）第 2917 号	重庆迪马工业有限责任公司与广东南粤银行股份有限公司重庆分行签订合同号为 2013 年南粤重庆融字第 0083 号的最高融资合同，融资额度 3 亿元。成都东原海纳置业有限公司以编号为温国用（2010）第 2917 号的土地使用权作为抵押，为该合同提供抵押。
15	存货	温国用2010第2919号	成都东原海纳置业有限公司与中国民生银行股份有限公司签订合同编号为公借贷字第 ZH1300000197246号的固定资产贷款合同，贷款金额为15000万元，成都东原海纳置业有限公司以编号为温国用2010第2919号的土地使用权作为抵押。

(二) 主要资产质押情况

- 1、 本公司之子公司重庆东原房地产开发有限公司以人民币 16,000 万元银行定期存单为质押，取得招商银行股份有限公司重庆分行人民币 15,520 万元短期借款，期限为半年，截止本报告期末，该借款余额 15,520 万元。
- 2、 本公司之子公司重庆兴安实业发展有限公司以人民币 1.06 万元银行定期存单为质押，取得中国农业银行股份有限公司重庆南岸支行人民币 1 万元短期借款，期限为 1 年，截止本报告期末，该借款余额 1 万元。
- 3、 本公司之子公司重庆兴安实业发展有限公司以人民币 20,000 万元银行定期存单为质押，取得中国建设银行股份有限公司重庆南坪支行人民币 20,000 万元短期借款，期限为半年，截止本报告期末，该借款余额 20,000 万元。
- 4、 本公司之子公司重庆晶磊房地产开发有限公司与中国工商银行重庆巴南支行签订编号为 [委借 (2009) 字第 0609 号] 的借款合同，借款金额为 10,000 万元，重庆东原房地产开发有限公司以其持有重庆晶磊房地产开发有限公司中的 90% 股权提供质押担保，截止本报告期末，该借款余额 10,000 万元。
- 5、 本公司子公司重庆东原房地产开发有限公司以其持有重庆东原睿合置业有限公司的 100% 股权为重庆晶磊房地产开发有限公司向平安信托有限责任公司申请的 25,000 万元的借款提供股权质押担保，截止本报告期末，该借款余额 25,000 万元。
- 6、 本公司以本公司持有重庆东原房地产开发有限公司 77.56% 中的 45% 股权为重庆东原房地产开发有限公司向杭州工商信托股份有限公司履行债权回购义务提供股权质押担保。详见附注十一。
- 7、 本公司之子公司重庆东原房地产开发有限公司以其持有的重庆长川置业有限公司的 51% 股权为其向杭州工商信托股份有限公司履行债权回购和股权购买义务提供质押担保。详见附注十一。

- 8、 本公司以所持有的全资子公司南方东银置地有限公司 100%股权、本公司之子公司重庆东原房地产开发有限公司以所持有的重庆兴安实业发展有限公司 100%股权共同为重庆迪马工业有限责任公司向中铁信托有限责任公司履行债权回购义务提供股权质押担保。详见附注十一。
- 9、 本公司以本公司持有成都皓博房地产开发有限公司的 100%股权为成都皓博房地产开发有限公司向中信银行股份有限公司重庆分行借款 25,000 万元提供股权质押担保，截止本报告期末，该借款余额 25,000 万元。

八、 或有事项

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一） 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

本公司无牵涉诉讼和仲裁事项。

（二） 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司无为其他单位提供债务担保事项。

（三） 其他或有负债

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。

截至 2013 年 12 月 31 日止，本公司子公司重庆迪马工业有限责任公司已经向客户开具的履约保函和预付款保函等各类保函的余额为人民币 33,322,406.00 元。

九、 承诺事项

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一） 重大承诺事项

本公司无需要披露的重大承诺事项。

（二） 前期承诺履行情况

本公司无需要披露的前期承诺事项。

十、 资产负债表日后事项

(一) 资产负债表日后利润分配情况说明

2014 年 3 月 10 日，本公司召开第五届董事会第十五次会议，审议通过 2013 年度利润分配预案，以 2013 年末总股本 72,000 万股为基数，向全体股东按每 10 股派送现金红利 0.2 元（含税）进行分配，共分配利润 1,440 万元。

(二) 其他资产负债表日后事项说明

1、 江苏东原房地产开发有限公司转让股权

经本公司第五届董事会第十三次会议决议，本公司全资子公司江苏东原房地产开发有限公司拟转让其持有的江苏东宝置业有限公司 40%的股权予江苏华西同诚投资控股集团有限公司，双方于 2013 年 11 月 18 日签订了股权转让协议，并于 2013 年 11 月 27 日收到了首笔股权转让款 4,566 万元，2014 年 2 月 18 日，江苏东原房地产开发有限公司已收到剩余股权转让款 18,265.812 万元，截止本报告出具日，股权过户相关手续尚在办理中。

2、 关联单位期后回款情况

截止本报告出具日，已收到关联方重庆国展房地产开发有限公司应收款项 6,339,012.94 元，尚余余额 12,959.20 元，系工程质保金。

截止本报告出具日，已收到关联方武汉瑞华置业有限公司应收款项 134,432.00 元。

十一、 其他重要事项说明

(一) 关于南方东银置地有限公司之《债权转让（回购）协议》

1、 债权转让及回购

2013 年 9 月 18 日，中铁信托有限责任公司（以下简称“中铁信托”）与重庆迪马工业有限责任公司（以下简称“迪马工业”）、南方东银置地有限公司（以下简称“南方东银”）签署了《债权转让（回购）协议》，约定中铁信托分期受让迪马工业对南方东银的应收债权 49,000 万元；迪马工业具有到期回购上述债权的义务。截止本报告期末，迪马工业已收到中铁信托支付的债权转让对价款 33,271 万元。

2、 股权质押

本公司以所持有的全资子公司南方东银 100%股权、本公司之子公司重庆东原房地产开发有限公司以所持有的重庆兴安实业发展有限公司 100%股权共同为迪马

工业回购上述应收债权提供股权质押担保。

3、 关联担保

本公司和重庆东银控股集团有限公司及其实际控制人罗韶宇为迪马工业回购应收债权提供不可撤销连带责任保证担保。

(二) 关于重庆长川置业有限公司之《债权回购协议》和《股权购买协议》

1、 债权回购

2013 年 8 月 26 日，杭州工商信托股份有限公司（简称“杭州信托”）与重庆东原房地产开发有限公司（简称“东原地产”）、重庆长川置业有限公司（简称“长川置业”）签订了《债权转让协议》及《债权回购协议》，约定杭州信托分期受让东原地产对长川置业债权 95,500 万元，东原地产在每期债权的到期日（为该期债权交割日起届满十八月之日）负有回购义务，本公司为共同履约人。截止本报告期末，杭州信托已支付债权转让对价款 95,500 万元。

2、 股权购买

2013 年 8 月 26 日，杭州信托与东原地产、本公司签署了《关于重庆长川置业有限公司之股权购买协议》，协议约定在长川置业向杭州信托清偿了上述 95,500 万元债权本息或东原地产和/或本公司向杭州信托回购了全部债权本息的六个月以内，最晚不迟于信托成立日届满三十个月之日，东原地产就杭州信托持有的长川置业 24,500 万元股权（占长川置业注册资本 49%）负有购买义务，本公司为共同履约人。

3、 股权质押

东原地产以其所持有的长川置业 51%股权为上述债权回购及股权购买提供股权质押担保。

4、 关联担保

重庆东银控股集团有限公司为上述债权回购、股权购买义务的履行提供不可撤销连带责任保证担保。

(三) 关于本公司之《债权转让协议》及《债权回购协议》

1、 债权转让及债权回购

2013 年 5 月 23 日，杭州信托与本公司及东原地产签署了《债权转让协议》及《债权回购协议》，约定杭州信托受让东原地产对本公司所享有的应收债权 50,000 万元，东原地产在信托计划成立日起届满二十四个月之日提前二日回购债权，同时将对对应已产生但未支付的债权回购溢价款等款项随债权本金一次性付清。截止本报告期末，东原地产已收到杭州信托支付的债权转让款 50,000 万元。

2、 股权质押

本公司以本公司所持有的东原地产 77.56%中的 45%股权为东原地产回购上述债权提供质押担保。

3、 关联担保

南方东银为东原地产回购上述债权提供不可撤销连带责任保证担保。

十二、母公司财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 应收账款

1、 应收账款账龄分析

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1 年以内	61,869,412.56	78.10	-	-	5,641,862.61	21.15	28,209.31	0.50
1-2 年	125,131.16	0.16	3,753.94	3.00	597,450.00	2.24	17,923.50	3.00
2-3 年	567,450.08	0.72	56,745.01	10.00	8,034,633.09	30.12	803,463.31	10.00
3 年以上	16,656,234.80	21.02	11,245,273.06	67.51	12,405,041.13	46.49	9,830,113.30	79.24
合计	79,218,228.60	100.00	11,305,772.01	14.27	26,678,986.83	100.00	10,679,709.42	40.03

2、 应收账款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)						

重庆市迪马实业股份有限公司
2013 年度
财务报表附注

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款								
无信用风险组合	61,869,412.56	78.10	-	-	-	-	-	-
正常信用风险组合	7,456,283.41	9.41	1,413,239.38	18.95	17,492,605.49	65.57	1,493,328.08	8.54
组合小计	69,325,695.97	87.51	1,413,239.38	2.04	17,492,605.49	65.57	1,493,328.08	8.54
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	9,892,532.63	12.49	9,892,532.63	100.00	9,186,381.34	34.43	9,186,381.34	100.00
合计	79,218,228.60	100.00	11,305,772.01	14.27	26,678,986.83	100.00	10,679,709.42	40.03

正常信用风险组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	-	-	-	5,641,862.61	21.15	28,209.31
1—2 年	125,131.16	0.16	3,753.94	597,450.00	2.24	17,923.50
2—3 年	567,450.08	0.72	56,745.01	8,034,633.09	30.12	803,463.31
3 年以上	6,763,702.17	8.53	1,352,740.43	3,218,659.79	12.06	643,731.96
合计	7,456,283.41	9.41	1,413,239.38	17,492,605.49	65.57	1,493,328.08

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
呼和浩特市赛罕区政府	583,500.00	583,500.00	100.00	收回可能极小
辽宁省跃进汽车销售中心	505,200.00	505,200.00	100.00	收回可能极小
黑龙江省工行各分行	459,000.00	459,000.00	100.00	收回可能极小
江苏省环境监测中心	431,897.00	431,897.00	100.00	收回可能极小
中国农业银行浙江省分行营业部库房管理中心	421,600.00	421,600.00	100.00	收回可能极小
上海景商安防设备有限公司	406,490.00	406,490.00	100.00	收回可能极小
其他单位	7,084,845.63	7,084,845.63	100.00	收回可能极小
合计	9,892,532.63	9,892,532.63	100.00	

3、本期无转回或收回应收账款情况

4、期末应收账款中无持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5、应收账款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
呼和浩特市回民区环境卫生管理局	非关联方	1,143,000.00	3 年以上	1.44
新疆维吾尔自治区公安消防总队	非关联方	1,057,600.00	3 年以上	1.34
中国移动通信集团上海有限公司	非关联方	856,979.60	3 年以上	1.08
重庆市金盾护卫中心	非关联方	817,800.00	3 年以上	1.03
航天恒星空间技术应用有限公司	非关联方	613,766.00	3 年以上	0.77
合计		4,489,145.60		5.66

(二) 其他应收款

1、其他应收款账龄分析

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	516,735,135.84	56.61	45,842.63	0.01	1,114,563,910.84	99.87	1,916.79	0.00
1-2 年 (含 2 年)	394,582,226.62	43.24	4,520.73	0.00	108,969.18	0.01	3,269.08	3.00
2-3 年 (含 3 年)	3,514.06	0.00	351.41	10.00	66,993.62	0.01	6,699.36	10.00
3 年以上	1,323,407.34	0.15	770,555.35	58.23	1,303,046.43	0.11	766,483.17	58.82
合计	912,644,283.86	100.00	821,270.12	0.09	1,116,042,920.07	100.00	778,368.40	0.07

2、其他应收款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-

重庆市迪马实业股份有限公司
2013 年度
财务报表附注

按组合计提坏账准备的其他应收款								
无信用风险组合	901,998,145.23	98.83	-	-	1,114,180,551.75	99.83	-	-
正常信用风险组合	10,013,796.28	1.10	188,927.77	1.89	1,230,025.97	0.11	146,026.05	11.87
组合小计	912,011,941.51	99.93	188,927.77	0.02	1,115,410,577.72	99.94	146,026.05	0.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	632,342.35	0.07	632,342.35	100.00	632,342.35	0.06	632,342.35	100.00
合计	912,644,283.86	100.00	821,270.12	0.09	1,116,042,920.07	100.00	778,368.40	0.07

正常信用风险组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	9,168,526.16	1.00	45,842.63	383,359.09	0.03	1,916.79
1—2 年	150,691.07	0.02	4,520.73	108,969.18	0.01	3,269.08
2—3 年	3,514.06	0.00	351.41	66,993.62	0.01	6,699.36
3 年以上	691,064.99	0.08	138,213.00	670,704.08	0.06	134,140.82
合计	10,013,796.28	1.10	188,927.77	1,230,025.97	0.11	146,026.05

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备金额	计提比例 (%)	理由
中国汽车工业总公司西南销售分公司	160,000.00	160,000.00	100.00	账龄 3 年以上，多次催收未收回
重庆宏美制冷设备有限公司	472,342.35	472,342.35	100.00	账龄 3 年以上，多次催收未收回
合计	632,342.35	632,342.35		

3、期末其他应收款中无持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

4、其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款 总额的比例(%)	性质
成都东原房地产开发有限公司	内部单位	280,467,535.55	2 年以内	30.73	关联单位往来款项
重庆晶磊房地产开发有限公司	内部单位	211,765,206.00	2 年以内	23.20	关联单位往来款项
江苏东原房地产开发有限公司	内部单位	137,956,000.00	2 年以内	15.12	关联单位往来款项
重庆迪马工业有限责任公司	内部单位	88,878,351.10	1 年以内	9.74	关联单位往来款项
南方东银置地有限公司	内部单位	67,195,028.51	1 年以内	7.36	关联单位往来款项
合计		786,262,121.16		86.15	

(三) 长期股权投资资料

1、长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
重庆东原房地产开发有限公司	成本法	633,918,418.85	633,918,418.85	-	633,918,418.85	77.56	77.56	-	-	-
西藏东和贸易有限公司	成本法	40,000,000.00	40,000,000.00	-	40,000,000.00	100.00	100.00	-	-	-
重庆迪马工业有限责任公司	成本法	300,000,000.00	300,000,000.00	-	300,000,000.00	100.00	100.00	-	-	10,000,000.00
重庆东原创博房地产开发有限公司	成本法	330,000,000.00	330,000,000.00	-	330,000,000.00	100.00	100.00	-	-	-
成都东原房地产开发有限公司	成本法	340,000,000.00	340,000,000.00	-	340,000,000.00	100.00	100.00	-	-	-
江苏东原房地产开发有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	100.00	100.00	-	-	-
成都皓博房地产开发有限责任公司	成本法	139,390,000.00	139,390,000.00	-	139,390,000.00	79.00	79.00	-	-	-
南方东银置地有限公司	成本法	433,755,350.00	265,564,500.00	168,190,850.00	433,755,350.00	100.00	100.00	-	-	40,000,000.00
拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司	成本法	2,540,200.00	1,524,120.00	1,016,080.00	2,540,200.00	100.00	100.00	-	-	-
重庆励致商业管理有限公司	成本法	246,901,400.00	-	246,901,400.00	246,901,400.00	100.00	100.00	-	-	-

合计	2,476,505,368.85	2,060,397,038.85	416,108,330.00	2,476,505,368.85				50,000,000.00
----	------------------	------------------	----------------	------------------	--	--	--	---------------

(四) 营业收入和营业成本

1、营业收入、营业成本

项目	本期金额	上期金额
营业收入	580,441,392.17	759,365,485.49
其中：主营业务收入	38,853,176.49	17,391,996.60
其他业务收入	541,588,215.68	741,973,488.89
营业成本	544,927,870.92	691,209,424.59
其中：主营业务成本	35,464,645.13	8,318,310.15
其他业务成本	509,463,225.79	682,891,114.44

2、主营业务（分行业）

项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
制造业	29,975,748.49	29,848,570.44	3,498,839.60	3,498,839.61
房地产业	8,877,428.00	5,616,074.69	13,893,157.00	4,819,470.54
合计	38,853,176.49	35,464,645.13	17,391,996.60	8,318,310.15

3、主营业务（分产品）

项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
专用车	29,975,748.49	29,848,570.44	3,498,839.60	3,498,839.61
房地产	8,877,428.00	5,616,074.69	13,893,157.00	4,819,470.54
合计	38,853,176.49	35,464,645.13	17,391,996.60	8,318,310.15

4、主营业务（分地区）

地区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
国内	38,853,176.49	35,464,645.13	17,391,996.60	8,318,310.15

合计	38,853,176.49	35,464,645.13	17,391,996.60	8,318,310.15
----	---------------	---------------	---------------	--------------

5、公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部 营业收入的比例(%)
西藏东和贸易有限公司	135,757,838.14	23.39
重庆迪马工业有限责任公司	204,478,904.23	35.23
重庆晶磊房地产开发有限公司	14,165,206.00	2.44
重庆兴安实业发展有限公司	11,487,115.00	1.98
重庆东原创博房地产开发有限公司	1,081,710.00	0.19
合计	366,970,773.37	63.23

(五) 投资收益

1、投资收益明细

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	50,000,000.00	45,000,000.00

2、按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
重庆迪马工业有限责任公司	10,000,000.00	45,000,000.00
南方东银置地有限公司	40,000,000.00	-
合计	50,000,000.00	45,000,000.00

(六) 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	42,027,830.27	40,637,602.59
加：资产减值准备	668,964.31	4,962,039.96
固定资产折旧、投资性房地产折旧	1,555,573.77	1,821,684.34

项目	本期金额	上期金额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	94,446.45	-
财务费用（收益以“-”号填列）	76,051,582.83	74,039,164.82
投资损失（收益以“-”号填列）	-50,000,000.00	-45,000,000.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-5,800,709.83	-1,252,021.06
存货的减少（增加以“-”号填列）	4,052,696.84	5,225,726.95
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	141,663,212.38	-38,974,172.97
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-217,276,429.47	54,500,629.50
经营活动产生的现金流量净额	-6,962,832.45	95,960,654.13
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	3,274,208.78	252,443,663.94
减：现金的期初余额	252,443,663.94	160,430,956.41
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	-249,169,455.16	92,012,707.53

十三、补充资料

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一）当期非经常性损益明细表

项目	本期金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-317,973.46	
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	2,117,792.00	
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	4,146,884.16	
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	-	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,854,079.59	
小计	1,092,623.11	

减：所得税影响额	107,272.20
减：少数股东权益影响额（税后）	-1,170,706.02
合计	2,156,056.93

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益（元）	
		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	2.67	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.50	0.04	0.04

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	期末余额 (或本期金额)	年初余额 (或上期金额)	变动比率	变动原因
其他应收款	327,987,170.41	149,648,372.13	119.17%	主要是应收关联单位往来增加所致。
存货	9,098,413,736.12	6,619,377,313.15	37.45%	主要是本期新增购入拟开发土地成本的增加所致。
应付票据	902,984,617.85	670,969,373.96	34.58%	主要是期末票据融资量增加所致。
预收款项	2,146,385,228.00	1,665,438,702.27	28.88%	主要是地产公司本期开盘预售的项目较上期增加所致。
应付职工薪酬	19,440,740.99	8,280,148.50	134.79%	主要是期末计提的年终奖金增加所致。
应交税费	-86,594,074.36	72,907,284.42	-218.77%	主要是上期末集中确认 1891 商业地产收入导致相关税费的上期末余额较大。
应付利息	78,264,306.16	39,407,000.80	98.61%	主要是本期借款大幅增加，期末计提利息也相应增加所致。
一年内到期的非流动负债	356,890,000.00	617,080,000.00	-42.16%	主要是 1 年内到期的长期借款已归还所致。
长期借款	3,362,280,000.00	654,270,000.00	413.90%	主要是随着地产公司项目规模的扩张，融资需求量逐步加大所致。
销售费用	166,414,480.01	121,359,621.34	37.13%	主要是地产公司本期开盘预售的项目较上期增加，与预售相关的广告及策划代理等费用增长较快所致。
财务费用	101,677,536.24	83,510,152.05	21.75%	主要是流动资金借款增加较大，利息费用上升及贴现利息增加共同影响所致。
资产减值损失	5,887,836.96	19,728,506.26	-70.16%	上期金额较大主要是计提了深圳达航无形资产减值损失和在合并报表计提商誉减值损失所致。
投资收益	-1,502,234.44	5,081,029.10	-129.57%	主要是权益法核算的联营企业净利润下降

重庆市迪马实业股份有限公司
2013 年度
财务报表附注

报表项目	期末余额 (或本期金额)	年初余额 (或上期金额)	变动比率	变动原因
				所致。
营业外支出	5,831,233.95	1,000,450.25	482.86%	主要是本期支付的违约金较大。
所得税费用	58,721,054.52	100,281,947.02	-41.44%	利润总额大幅下降，所得税费用相应下降。

十四、 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2014 年 3 月 10 日批准报出。

第十一节 备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- (二) 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其关联方占用资金情况的专项说明文件。
- (三) 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件的正本及公告原件。

王庆
重庆市迪马实业股份有限公司
2014年3月10日

