

公司代码：600565

公司简称：迪马股份

# 重庆市迪马实业股份有限公司 2019 年半年度报告

## 重要提示

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

四、公司负责人罗韶颖、主管会计工作负责人易琳及会计机构负责人(会计主管人员)常菊声明：保证半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

无

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

公司已在本报告中详细阐述公司在生产经营过程中可能面临的各种风险及应对措施，敬请查阅第四节经营情况讨论与分析中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险部分。

十、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	7
第四节	经营情况的讨论与分析.....	11
第五节	重要事项.....	27
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	39
第七节	优先股相关情况.....	43
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	43
第九节	公司债券相关情况.....	45
第十节	财务报告.....	48
第十一节	备查文件目录.....	215

## 第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
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	重庆东银控股集团有限公司
硕润石化	指	重庆硕润石化有限责任公司
智慧农业	指	江苏农华智慧农业科技股份有限公司
东原集团	指	东原房地产开发集团有限公司
迪马工业	指	重庆迪马工业有限责任公司
新东原物业	指	重庆新东原物业管理有限公司
华融资产	指	中国华融资产管理股份有限公司重庆市分公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王骏	杨丽华
联系地址	重庆市江北区大石坝东原中心7号楼36层	重庆市江北区大石坝东原中心7号楼36层
电话	023-81155758	023-81155759
传真	023-81155761	023-81155761
电子信箱	wangjun0508@dongyin.com	yanglihua@dongyin.com

### 三、 基本情况变更简介

公司注册地址	重庆市南岸区长电路8号
公司注册地址的邮政编码	401336
公司办公地址	重庆市江北区大石坝东原中心7号楼36层
公司办公地址的邮政编码	400021
公司网址	www.dimaholdings.com
电子信箱	cqdimagf@163.com
报告期内变更情况查询索引	详见《关于公司基本信息变更的公告》临2019-042号

### 四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	重庆市江北区大石坝东原中心7号楼36层公司董秘办

报告期内变更情况查询索引	无
--------------	---

## 五、 公司股票简况

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

## 六、 其他有关资料

适用 不适用

## 七、 公司主要会计数据和财务指标

### (一) 主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入	3,550,738,517.77	2,628,369,495.57	35.09
归属于上市公司股东的净利润	393,470,381.08	182,980,884.33	115.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	376,707,000.58	146,288,011.70	157.51
经营活动产生的现金流量净额	-6,326,388,707.17	3,159,713,246.45	-300.22
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减 (%)
归属于上市公司股东的净资产	7,970,793,087.55	8,270,123,006.89	-3.62
总资产	74,114,216,784.11	58,862,043,576.95	25.91

### (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.16	0.08	100.00
稀释每股收益(元/股)	0.16	0.08	100.00
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.15	0.06	150.00
加权平均净资产收益率(%)	4.66	2.42	增加2.24个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	4.46	1.93	增加2.53个百分点

### 公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

## 八、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 九、 非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	38,601,739.47	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	6,363,597.38	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,490,494.70	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,536,384.49	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-19,443,561.77	
少数股东权益影响额	3,769,739.44	
所得税影响额	-10,482,244.23	
合计	16,763,380.50	

## 十、其他

适用 不适用

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司经营业务主要分为房地产和专用车制造两大板块，长期坚持传统与创新业务的并行发展，不断寻求内生及外延式拓展，努力打造差异化竞争力，提升持续盈利能力，并依托于房地产和专用车制造两大主营业务的核心技术与资源优势，协同互动、积极布局打造产业发展板块。报告期内，公司实现主营业务收入343,413.89万元，房地产开发（含物业）和专用车制造的收入占比分别为88.75%和10.17%。两大业务齐头并进，有力增强了公司未来发展的稳定性和抗风险性。

#### 房地产开发

公司的房地产业务主要从事住宅地产、商业地产及产业地产的开发，以“东原”为核心品牌打造了东原“印长江”、“印”、“阅”系三大产品品牌，以优秀的品质，特色的社区运营，树立行业领先的产品与服务标杆。在保证产品品质的同时，公司不断进行社区运营理念的创新，进一步升级“童梦童享”、大规模拓展“原聚场”等极具差异化竞争力的社区运营模式，荣获2019中国新社区文化运营TOP1，为人们持续打造有温度的城市生活，累积了良好的市场口碑，彰显优秀的品牌影响力。

公司坚持“精选一二线城市，精选一二线区位”的精选深耕战略布局，围绕以上海为中心的华东区域、以武汉为中心的华中区域、以成都为中心的华西区域、以重庆为中心的西南区域等经济发达城市深耕发展。目前，公司房地产在建、拟建项目63个，遍布上海、南京、杭州、苏州、重庆、成都、武汉、郑州、西安、贵阳、长沙、昆明等一二线经济发展重点城市。

报告期内，公司房地产业务凭借优异的发展及综合实力荣获业内权威机构评选的2019中国房地产百强企业TOP45、2019中国房地产上市公司综合实力TOP45、2019中国房地产上市公司发展速度TOP3、2019沪深上市房地产公司财富创造能力TOP10、2019值得资本市场关注的房地产公司。

#### 专用车制造

公司专用车制造平台迪马工业多年从事高技术专用车的研发、生产和销售，拥有完备的生产能力、研发能力和技术人才，在业内率先通过了ISO9001国际质量体系认证和ISO14001:2004国际环境管理体系认证。迪马工业拥有防弹系列、集成系列、机场系列、维保系列四大产品线，150余种产品，广泛应用于金融押运、公安消防、通信广电、电力民航以及维保等领域。迪马工业致力于成为“国内领先、世界知名的专用车领域专家和应急管理平台服务商”。报告期内，迪马工业获得了由国家工信部、中国汽车工业协会发布的《两化融合管理体系评定证书》，作为特种车领域的标杆企业，迪马工业始终保持行业的领先地位。

迪马工业拥有国内最大的防弹运钞车研发、生产、销售基地，包含防弹运钞车、流动银行车和装甲防暴车三大系列，品种近100个，广泛运用于中国人民银行，四大银行及保安押运公司，市场占有率多年蝉联全国第一，连续多年被评为重庆工业企业五十强及国家级重点高新技术企业。迪马工业凭借覆盖全国及众多海外地区的营销与服务网络，满足不同区域的客户需求，在国家“一带一路”战略的领导下，逐步布局包括东南亚、中东、欧洲、非洲、大洋洲等海外市场。

迪马工业以社会责任为己任，在深耕市场、夯实企业经营基础上，曾多次服务于世界级、国家级庆典与重大社会事件，为国家和人民提供坚实的护盾中，发挥自身积极作用并作出贡献。

#### 绿化工程、建筑施工及装饰

绿化工程、建筑施工及装饰包含外部绿化工程及建筑装饰业务、建筑工程施工总承包、定制化家装业务，专注于建筑、施工产业链。绿化工程及建筑装饰业务以承接公司房地产开发项目的绿化及装修业务为主，为公司的房地产开发业务提供支撑协同，并快速向外拓展，业务规模不断扩大；建筑工程施工总承包业务承接全国房地产项目施工业务，布局拓展多个城市；定制化家装业务是公司向精装及软装宅配进行拓展，联动地产“精装价值化”策略，提高产品品质及品牌影响力。绿化工程、建筑施工及装饰业务累积多年的经验、品质及口碑逐步得到市场、客户的认可和信赖。

#### 物业管理

公司旗下品牌“东原物业”具备物业管理一级资质，是中国物业管理协会理事单位。伴随房地产业务战略布局的拓展，目前东原物业的业务已覆盖华东、华中、华南、西南四大区域，服务项目近80余个，管理面积达到1,100万平方米，涵盖高层、多层、别墅洋房、高端写字楼、商业、售场、城市综合体、政府办公楼、工业园区等多种业态；同时，东原物业加快外拓的步伐，开启品牌及服务输出的新篇章，在管理面积、业态发展、经营范围等综合管理规模上都得到了极大的提升。

“东原物业”围绕“为幸福多做一点”的服务理念，通过对客户需求的深度挖掘，创新打造高端服务品牌“东御”及特色服务品牌“原臻”、“原信”，服务位列行业优秀水平。东原物业从客户体验出发，打造以原管家为核心的客户服务模式，立足物业全生命周期、多维度为业主提供细致、周全、贴心、高效的服务，其建立的客户服务、工程维保、秩序维护、环境治理及售场服务等“五大服务体系”，成为了品牌输出的重要优势。东原物业凭借专注多维度、细致、周全、贴心、高效的服务，立足客户深度需求，客户满意度一直名列前茅。

#### 商业运营

公司旗下品牌“东原商业”专注于商业物业投资、经营和管理，拥有丰富的商业地产产品系列和经营模式，以卓越的商业运营体系、成熟的商业资管模式，积极把握商业地产发展机遇，以前瞻性的眼光进行商业探索与创新，以价值创新实现资产增值。在2019年全球楼宇经济合作大会上，“东原商业”旗下的东原1891荣获“中国最具品牌价值文旅项目”奖，东原SAC四川航空广场则获得了“中国最具品牌价值写字楼”奖。

依托公司房地产多年的物业开发积累，“东原商业”现已涉足城市级旅游地标商业、社区中心、超甲级写字楼、联合办公等商业物业的运营管理，并计划在未来将发展的触角持续延伸至全国主要核心城市，实现自持商业规模量级跃升。“从物质文化需要”到“美好生活需要”，“东原商业”始终坚持产品力为核心竞争力，以客户生活需求为出发点，满足人们对美好生活的追求。



## 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

## 三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

公司拥有极具规模、高速成长的房地产业务及发展稳定的专用车制造业务，能有效支撑并保障公司的业绩发展，维护股东的利益。

### 房地产业务

#### 1、丰富的开发经验和清晰的战略布局

公司拥有国家一级房地产开发资质，成立以来，凭借雄厚的开发实力和卓越的品质，开发总建筑面积约2,000万平方米，形成了涵盖精品住宅、高档公寓、甲级办公、社区商业和大型城市综合体等的完整业态体系。在行业竞争日益激烈、宏观政策日益趋严的市场环境下，公司紧随市场发展方向，坚定一二线优质城市深耕，坚持精选深耕的全国化布局战略，继续坚持长江流域经济带纵深发展，并积极拓展区域性中心城市群，及主力承接前两类城市人口溢出的新兴潜力城市，加速推进围绕核心城市的区域纵深化、平台化发展，稳步提升房地产业务规模及行业地位。

#### 2、持续的产品创新能力

公司根据不同客户的需求及定位，通过对产品的不断打磨和迭代创新，打造了极具个性化且综合表现力强的产品线。报告期内，公司关注产品硬件与空间价值创造，不断升级“印长江”、“印”、“阅”三大产品系列，赢得了市场及客户的高度认可。社区运营方面，公司房地产业务致力于成为中国新社区运营模式的创新践行者，精心打造“东原式生活”的产品与服务，应客户所需要，想客户所未想。依托“童梦童享”、“优度优家”以及“原聚场”等创新的社区运营子品牌且不断创新升级优化，在满足客户丰富生活需求及居家体验的同时，不断挖掘客户对于美好生活的需求，进而提升产品的竞争优势及社区运营能力，逐步实现产品的创造性价值和超额盈利。

#### 3、卓越的产品品质

通过强化产品实现能力的“磐石计划”，公司在产品实现的图纸、采购、施工、交付等全生命周期建立了节点管理制度，采用标杆管理方法持续提升交付产品品质管控，提高过程管理能力，夯实安全、质量基本功。公司开发项目多次荣获中国土木工程“詹天佑奖”、上海市建设工程“白玉兰奖”等荣誉，2019年力夺十余项地产行业最具影响力、最权威“金盘奖”，足显“东原”匠心精神。随着生活品质的提升，人们对美及美好生活的追求日益强烈，公司把握客户痛点，努力打造全龄智慧化社区，满足客户适老、健康、智慧安全及人性化空间的品质需求，用心雕琢室内精装细节、社区生活场景，充分体现了其品质导向、客户导向的价值观。

#### 4、完善的企业管控体系

公司不断完善企业管控体系，进一步厘清管理体系框架，在精益化管理方面持续进行优化，建立了从投资拓展、研发设计、材料采购、工程管理、营销管理、品质验收到产品交付等一系列标准化管理体系。从生产效率、产品策略、客户体验全方面营运提速，共同推进质量、安全、规模的综合实现。通过不断深化科学化运营管理系统——“精益计划”，信息化流程管理系统——“长

江计划”，逐步形成了完善的项目管控流程，实现数据逻辑智能化，提高了项目开发和管理效率，提升了专业及各职能之间协作配合效率。

#### 5、高质量土地获取优势

公司拥有优秀的投资拓展团队，土地研判保持理性客观谨慎，在保证利润和规模的同时，与收益评价指标、现金流评价指标密切挂钩，确保土地获取质量。公司通过招牌挂、联合拿地、一二级联动、收并购等方式获取符合公司发展战略的优质土地，合理控制土地获取成本，提高项目获利能力及抗风险能力，以达到项目联动效应。同时，公司针对投资拓展进行科学化管理，对投前、投中、投后进行流程化风险防范，提升专业论证深度和精准度，形成专业化投资拓展管理体系。

#### 6、优秀的人才、团队、文化

“进取、敏锐、合作”是公司的基因，追求卓越、勇于挑战，具有前瞻性、对市场机会敏锐、持续创新，合作共赢是公司的文化底色。以“为新的每一天”为宗旨，在统一的企业文化及衡量标准下，公司刷新体系化职位素质模型及人才发展通道，针对各级员工制定了相应的职业规划、培训计划以及晋升方案等。公司拥有高共识度、强协同力和凝聚力、高抗压能力及潜力的团队，主动拥抱变革，学习创新意识强，并坚守客户价值不变、文化价值导向不变，充分诠释多元化营造优秀人才、团队、文化的竞争优势。

### 专用车制造

#### 1、行业领先的市场地位及品牌优势

迪马工业倾力于打造国内领先的专用车品牌，专注于高技术专用车的研制、生产和销售，拥有防弹系列、集成系列、机场系列、军用系列四大产品线，其中防弹运钞车的市场占有率多年蝉联全国第一，机场客梯车是国内专机客梯车唯一指定供应企业。迪马工业是国内首家独立上市及首家产品批量出口海外的专用车制造企业，属国家级重点高新技术企业，也是重庆唯一获得国家两化融合管理体系评定证书的专用车企业。经过在专用车辆制造领域中的多年深耕，迪马工业积累了一批忠实优质的客户，在客户资源沉淀上具有较强的优势。

#### 2、先进的研发技术及生产能力

迪马工业根植于西南，建立了西部最大的专用车生产基地，拥有钣金下料车间，焊装车间、涂装车间、总装车间，其中布置有多个国内外顶尖等离子切割机及加工中心，建有国内一流的专用车生产线和生产技术管理体系。迪马工业建有技术研究院，获得国家发明专利及其他专利100余项，航勤设备的自制底盘技术能力领跑全行业，在系统集成技术、通信技术及大型的双侧拉结构技术方面拥有多项专利及知识产权。迪马工业拥有覆盖全国及众多海外地区的营销与服务网络，能够满足不同区域的客户需求，实时掌握市场需求动态，优化并升级产品及核心技术。

#### 3、强大的集成制造能力

迪马工业拥有信息系统集成及服务二级资质，在集成车领域具备强大的技术整合和定制能力，

是国内综合实力最强、产品种类最丰富的集成车生产供应商，能够根据客户的具体需求进行高度定制化的系统集成和产品生产。

#### 4、拥有优质合作资源

在技术和资源合作方面，迪马工业坚持以科技创新、人才驱动作为发展战略，长期致力于走“产、学、研”相结合的发展道路，联合航天科工世纪卫星、成都电子科技大学、北京理工大学、重庆交通大学、重庆邮电大学、中国电科、中国信息通信研究院等优质机构单位，力争通过联合或资助研发，直接产品引入等技术商业合作模式促使整体技术能力全面提升。

## 第四节 经营情况的讨论与分析

### 一、经营情况的讨论与分析

#### 1、2019年上半年市场回顾

2019年上半年，随着国内深化供给侧结构性改革，中国经济总体平稳，稳中有进。然而国内外环境依然错综复杂，从外部环境看，不确定性因素有所上升，尤其是在中美经贸摩擦的背景下，中国经济所面临的外部环境严峻；从内部环境看，国内长期存在的结构性体制性矛盾的解决需要一个过程，经济运行面临着新的下行压力。

从房地产行业发展来看，国家继续推行房地产长效机制建设，延续“房住不炒”这一明确主线，调控力度不减，整体市场以稳地价、稳房价、稳预期为目标，强调“因城施策”，各地政府根据形势变化及时跟进政策，一城一策以确保市场平稳运行。根据国家统计局发布数据，2019年1-6月，全国房地产开发投资61,609亿元，同比增长10.9%，其中，住宅投资45,167亿元，增长15.8%；1-6月房地产开发企业房屋施工面积772,292万平方米，同比增长8.8%；1-6月房地产开发企业土地购置面积8,035万平方米，同比下降27.5%；1-6月商品房销售面积75,786万平方米，同比下降1.8%，商品房销售额70,698亿元，增长5.6%。从各月份来看，2019年1-2月份商品房销售降幅明显，3-4月份成交出现了短暂回暖，5-6月份随着政策的明显收紧市场成交规模有所回落。上半年全国房价涨幅显著下降，成交规模稳中略降，但整体仍较为平稳。同时，房地产金融监管不断升级，融资环境先松后紧，房企融资收紧预期强化。随着行业集中度持续提升，品牌房企顺应国家调控政策和市场变化，一方面，提高产品竞争力，采取灵活的销售和营销策略加速项目去化，提高项目周转速度；另一方面，积极扩充资金，适度增加优质土储，支撑未来业绩增长，并适度探索多元业务，协同提升企业价值，如产业地产、城市更新、物业管理等领域成为企业布局的重要方向。

从专用车行业发展来看，随着我国基础设施建设进一步推进、城镇化进程加快、国六排放标准的出台和实施、新能源汽车政策优惠及推广、5G信息技术的升级等，专用汽车的市场前景将会更加广阔。2019年1月，国家发改委等10部门联合发布《进一步优化供给推动消费平稳增长 促进形成强大国内市场的实施方案（2019年）》，其中“多措并举促进汽车消费”被放在方案的首要位置，中央及地方政府将会出台具体实施方案有序推进老旧汽车报废更新、持续优化新能源汽车补

贴结构以促进汽车消费；2019年3月，财政部、工信部、科技部和发改委四部门联合发布《关于进一步完善新能源汽车推广应用财政补贴政策的通知》，明确了2019年新能源汽车的财政补贴；2019年7月起多地将提前实施国六排放标准，通过提升汽车污染物排放的限值，保护和改善生态环境，保障人体健康；2019年，工信部等相关部门不断加大5G政策支持力度，构建体系化的5G应用部署规划，推进5G应用快速普及，大量5G网络首批试点城市也已出台相关政策和配套措施。上述系列政策的出台，助推专用车产品的信息化技术水平的迅速提升，新能源专用车发展增速，专用车企业将面临着新技术、新市场的机遇与挑战。

## 2、2019年上半年公司经营概况

2019年上半年，公司控股股东东银控股债权人委员会第七次会议对东银控股债务重组方案及重组框架协议进行了审议并获投票表决通过，其债务重组工作进入重组实施阶段，大股东债务事件的有利进展改善了公司房地产及专用车业务的外部发展环境。

报告期内，面对市场环境的变化，公司始终坚持追求“美好生活”及“创新营运”，深入打造和构建应对未来的能力，实现核心业务的持续稳定发展，保证了核心价值的增值。公司不断探索差异化道路，通过“城市升级”配套促进产城融合发展，强化产业板块发展，挖掘符合公司战略发展所需的发展模式及渠道，积极探索和布局地产及工业延伸领域的协同发展。2019年上半年，公司实现营业收入同比增长35.09%，归属于上市公司净利润同比增长115.03%。

报告期内，公司不忘初心，不断提升公司社会责任，加强投资者关系管理，积极维护中小股东权益，完成年度分红派息；积极推进股权激励，提升员工参与度和协同性，增强员工归属感及信心；主动响应国家精准扶贫相关政策及号召，深入推进精准扶贫工作，实施薪火扶贫计划并扶贫捐赠达60万元。

## 3、主营业务发展重点工作情况

### （1）房地产业务

#### 1) 强化市场研判及细分投资准入，进一步落地精选深耕战略

公司以一二线重点城市群“精选深耕”布局为战略，坚持长江流域经济带纵深发展，扩大华东、华中城市及长三角区域外延辐射，并拓展珠三角城市群。

报告期内，公司紧跟市场变化，强化市场周期分析、同行对标、调控新规等实时掌握楼市新特征，对房市定性、定量、定时研判，结合企业实际经营情况适时调整投资策略，主抓窗口期，提升投资项目的运营效率和现金流，保障土地储备。细分投资准入，对粮仓型、品牌型、快周转及资产经营型项目的定性、定位、特点标识及准入要求进行研究和规划，因地制宜灵活投资思维，因城而异灵活拿地方式，通过对资金方、合作方以及产业方等资源的整合能力，最大化降低土地获取成本、保证项目收益，将投资效果、投资布局及财务管控三者全面挂钩，推动投融资一体化，综合提升新增项目储备质量。

报告期内，公司新增土地储备9宗，建筑面积近134.35万方，新获土地的预期现金流回报效率上升明显。新增的土地储备主要位于上海、武汉、成都、重庆、西安等省会城市或经济发展核心

城市，新增土地储备中位于二线以上城市的项目数量占比达100%，深耕精选战略的效果逐渐显现。

## 2) 积极拓展融资渠道，提升资金获取能力

报告期内，房地产融资收紧，监管趋严，面对不容乐观的融资环境，公司积极进取，加速现金流回笼，稳定资金周转，保持经营业绩稳步提升。

公司以房地产项目为立足点，稳步推进与各类金融机构及非金融机构的融资合作，通过前融、开发贷及合作投资等模式创造现金流增量，报告期内，公司有息负债率较报告期初提升2.57个百分点。

公司不断尝试创新融资方式，创新引入纾困资金，积极推进公司债、中期票据、供应链ABS、商业地产抵押贷款支持证券等融资进程，多元化拓展融资渠道，获取发展所需资金。截止报告期末，公司成功发行2019年第一期中期票据5.6亿元，中票后期发行备案、商业地产抵押贷款支持证券也陆续审批中。

公司凭借自身经营发展稳定，获远东资信评估有限公司主体信用等级AA+，评级展望为“稳定”。

## 3) 推进运营管理体系建设，运营能力持续进阶

报告期内，公司在效率、品质及成本控制三大运营端继续发力，运营能力持续进阶。公司进一步梳理运营管理体系框架，大力推进信息化建设，强化工程、成本、运营全流程管控，形成立体的计划管理体系并全面实现线上工具化，强化过程管理并提升预判力，推动运营效率提升，加快开发周期，加速现金流回笼，实现企业、客户双赢；采用标杆管理方法快速提升交付区品质，着重匠心工程体系打造，从技术及质量着手全维度提升客户品质感；逐步建立优质适配的供应商储备，通过资源服务升级，改善供应商合作环境换取采购竞争力，加强项目全过程成本管理，控制成本风险，降低成本水平，助力产品力提升。

通过上述投资、融资、营运紧密配合，加快高周转，全面支撑企业健康快速发展。

## 4) 产品和服务联动升级，提升差异化竞争力

报告期内，公司重点夯实在产品与服务方面的优势，深入研究客户需求，匹配对应的痛点解决方案，匠心深化“印长江”、“印”、“阅”三大产品品牌，满足客户对功能性舒适住房及美好社区生活的需要，以及对简单、科技、舒适的居住环境需要，实现立面IP和精装升级的标准阶段性落地。

公司秉持“温暖每一刻、焕新每一天”的精神与承诺，以产品体验为基础、生活服务为保障、打造社区运营特色，创新推出社区实体社群运营空间“原聚场”，并在多个公司项目中落地，为业主带入生活美学、戏剧艺术、亲子互动等丰富的城市文化生活体验，创造功能结构完善、兼顾用户体验和情感满足的理想社区生活场景。报告期内，“原聚场”荣获“成功设计大赛”年度成功创新价值大奖，其凭借品牌推广《真我·真生活》，在“发现新时代力量——2019中国地产品牌营销价值论坛”上入选《2018中国十大地产年度品牌传播案例》，为行业成功筑造品牌营销标杆。作为全国首个儿童社区标准制定者，公司基于社区儿童成长需求升级优化子品牌“童梦童享”，从自然教育、艺术体验、体育益智赋能，全面搭建空间运维与社群营建，实现儿童居住生活的一体化建设。

公司精雕细琢产品力，以人性化而精致的场景设计、有温度的新文化社区运营、持续进阶的产品创新，不断提升产品与服务价值，扩大目标客户范围着力，向客户和行业传播东原的作品理念与“东原式生活”的内核，形成品牌合力的输出，提升差异化竞争力。

#### 5) 产业链纵向延伸，多维度助力主营业务价值提升

公司物业、建筑及自持商业等房地产开发配套服务板块的不断增值，联动提升“东原”开发品质及地产品牌影响力。报告期内，物业服务板块增长尤其明显，实现主营业务收入同比增长40.26%。物业一直围绕“为幸福多做一点”的服务理念，全面升级服务质量，不断突破传统业务模式，在外拓和增值业务两方面不断发力，报告期内公司成功签约昭通市、绵阳市、十堰市、台州市、宜昌市等优质住宅及办公区域物业服务，外拓管理面积达500万方，占比近50%，市场占有率及影响力得到快速提升。

报告期内，公司还依托两大主营业务的核心技术和资源优势，外延拓展独立创新业务孵化平台，围绕养老、健康、文娱、应急安防、产业园等主营延伸产业进行规划研究，在满足城市化和城市更新的发展需求下，以产业迭代升级为驱动，促进产城融合发展，助力制造业和房地产业的协同纵深发展，力增提升公司综合竞争力。

#### 6) 优化公司治理机制，加强优秀人才激励

报告期内，公司不断进行组织升级和革新以满足传统业务和新业务快速发展的需要，其通过管理层治理升级、区域化组织推进、职能体系组织升级、新业务逻辑孵化等方面，持续促进业务规模与组织发展相平衡。公司“进取、敏锐、合作”的三原色企业文化针对性团队建设、领导力培训、专业技能培训，全面提高员工凝聚力，实现员工持续成长和内部晋升机制，树立优秀雇主。报告期内，公司推出“2019年股票期权与限制性股票激励计划”、“共同成长计划”，进一步激励和留住优秀人才，平衡和优化公司治理机制，建立健全公司长期的利益共享和约束机制。

### (2) 专用车制造

2019年上半年，公司持续坚持一个愿景“致力成为国内领先、世界知名的专用车领域专家和应急管理平台服务商”和两个转变“从传统制造向现代智能制造转变、从移动集成制造商向智慧应急平台服务商转变”，确立“专用车+应急平台”相结合的双轮驱动战略，进一步提升生产效率，积极开展销售管理变革，巩固并提升核心产品的竞争优势及市场份额，持续保持专用车业务稳步提升。报告期内，专用车板块主营业务收入同比增加25.74%。

#### 1) 保证核心产品市场规模和盈利

2019年上半年，公司积极发挥在防弹、移动集成、机场专用、维保专用等方面优势，确保核心产品市场规模，全面优化销售体制，发挥跨区域和业务条线的协同能力，助推销售管理变革取得阶段性进展。公司凭借核心产品优质竞争力，狠抓防弹车、集成车的市场机遇，大力开拓华北、华东市场，当期防弹车订单收入同比增加21%，稳居防弹系列产品市场占有率第一，实现快速增长和持续盈利。

在国家“一带一路”战略号召下，迪马工业积极拓展海外市场，新拓匈牙利采购，海外订单大

幅增加约150%，维保专用订单增加约200%。

## 2) 信息化变革升级，夯实两化融合管理体系

公司全面梳理管理体系，谋求自身转型升级，加速技术变革、流程优化和组织创新，加速数字化转型进程，打造“信息化”环境下的新型能力，将两化融合管理体系贯穿研、产、供、销全价值链，大力推进智能制造转型升级，生产交付效率大幅提升，集成产品线产值同比增长52%。公司以精益化、平台化、数字化、信息化、自动化为抓手，集成先进技术，快速实现大批量个性化定制生产，满足终端客户多元化需求。

## 3) 科技创新及新品研发提速

公司坚持以科技创新、人才驱动作为发展战略，打造快速研发、深度服务、产品制造等全过程的可持续发展新模式，立志在践行“中国创造，重庆智造”的道路上行稳致远。报告期内，公司强化对市场趋势和前沿技术的研究，加快技术的创新和新品研发，借助国家对新能源扶持优惠政策，引入新能源概念，推进绿色能源发展方向研究进程，加快现有产品电动系列的研发和实验，成功研发公司新能源电动运钞车、客梯车、“国六”运钞车、客梯车等新产品，后续公司将对电动车技术、价格、品牌、市场推广策略、加快电器和液压外协转自制进度等方面进行改善优化及升级，增强产品竞争力。

## 4) 应急服务方案解决能力提升

公司以消防指挥车、消防宣传车、应急通信及指挥系统、物联网消防监控系统等优势产品为基础，切入智慧消防领域，结合积极布局的消防其他终端设备、高端产品及后端管理平台，形成强有力的智慧消防整体解决方案。公司结合客户需求和痛点进行调研分析，跟客户共同探讨应急产品改进升级的方向，积极采取前沿技术方案等措施降低成本，梳理优化定型产品成本结构，推进技术模块化和目标成本管理，从而提高应急市场需求、生产效率和盈利能力。

## (一) 主营业务分析

### 1 财务报表财务报表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	3,550,738,517.77	2,628,369,495.57	35.09
营业成本	2,367,310,889.69	1,644,424,797.74	43.96
销售费用	357,318,938.73	221,783,292.91	61.11
管理费用	337,644,274.23	160,188,478.42	110.78
财务费用	71,533,576.80	63,503,232.00	12.65
研发费用	19,356,383.73	13,164,505.43	47.03
经营活动产生的现金流量净额	-6,326,388,707.17	3,159,713,246.45	-300.22
投资活动产生的现金流量净额	822,353,231.41	-520,118,118.88	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	4,611,870,953.01	1,334,602,622.26	245.56
投资收益	328,788,683.99	22,973,340.52	1,331.17
购买商品、接受劳务支付的现金	13,679,477,445.66	4,728,881,692.88	189.28
支付各项税费	2,045,016,463.83	988,214,434.18	106.94
支付其他与投资活动有关的现金	169,363,704.66	1,588,177,375.47	-89.34
吸收投资收到的现金	2,161,357,824.60	12,631,580.00	17,010.75

取得借款收到的现金	8,577,110,000.00	4,117,000,000.00	108.33
支付其他与筹资活动有关的现金	2,750,640,335.92	189,088,515.68	1,354.68

营业收入变动原因说明:主要系本期竣工交付的房屋增加,收入结转增加所致;

营业成本变动原因说明:主要系本期竣工交付的房屋增加,成本结转增加所致;

销售费用变动原因说明:主要系本期开盘项目规模增加,相应营销费用增加所致;

管理费用变动原因说明:主要系本期区域扩张及开发项目增加,管理成本增加所致;

财务费用变动原因说明:主要系本期利息费用化金额增加所致;

研发费用变动原因说明:主要系本期研发投入增加所致;

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期支付土地款增加所致;

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期收到合作项目归还的借款及往来款增加所致;

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系项目及规模增加,本期借款金额增加所致;

投资收益变动原因说明:主要系本期非并表合作项目交付结转,利润增加,公司按比例实现收益增加所致;

购买商品、接受劳务支付的现金变动原因说明:主要系本期支付土地款项增加所致;

支付各项税费的现金变动原因说明:主要系销售项目及规模增加,预交及清算汇缴各项税金增加所致;

支付其他与投资活动有关的现金变动原因说明:主要系本期支付的合作项目借款及往来款减少所致;

吸收投资收到的现金变动原因说明:主要系本期并表合作项目增加,收到少数股东投资款增加所致;

取得借款收到的现金有关的现金变动原因说明:主要系项目及规模增加,本期取得的借款增加所致;

支付其他与筹资活动有关的现金变动原因说明:主要系支付其少数股东的往来款增加所致。

## 2 其他

### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

### (2) 其他

适用 不适用

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	349,391,334.82	259,896,655.21	25.61	25.74	30.82	减少2.89个百分点
房地产业及物业服务	3,047,908,977.29	2,063,423,821.45	32.30	35.75	43.71	减少3.75个百分点
建筑业	36,838,572.12	33,767,697.77	8.34	534.38	573.05	减少5.26个百分点
合计	3,434,138,884.23	2,357,088,174.43	31.36	35.79	43.77	减少3.81个百分点
<b>主营业务分产品情况</b>						
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	349,391,334.82	259,896,655.21	25.61	25.74	30.82	减少2.89个百分点
房地产销售及物业服务	3,047,908,977.29	2,063,423,821.45	32.30	35.75	43.71	减少3.75个百分点
建筑装饰工程	36,838,572.12	33,767,697.77	8.34	534.38	573.05	减少5.26个百分点
合计	3,434,138,884.23	2,357,088,174.43	31.36	35.79	43.77	减少3.81个百分点

#### 主营业务分地区情况

分地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
重庆	1,161,028,114.56	1.11
成都	923,628,033.96	271.39
武汉	126,534,962.85	-88.03
上海	285,533,249.44	不适用
南京	515,168,009.52	不适用
郑州	422,246,513.90	不适用
合计	3,434,138,884.23	

成都区域2019年上半年收入较2018年增加271.39%，主要系成都区域房地产项目本期竣工交付增加，收入结转增加所致；

上海区域2019年上半年收入2.85亿，系上海区域房地产项目本期竣工交付，实现收入结转所致；

南京区域2019年上半年收入5.15亿，系南京区域房地产项目本期竣工交付，实现收入结转所致；

郑州区域2019年上半年收入4.22亿，系郑州区域房地产项目本期竣工交付，实现收入结转所致。

#### 报告期内房地产储备情况

持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
成都	3,766	-	11,298	是	11,298	71.78
成都	68,685	-	171,712	是	171,712	50.00

成都	38,783		44,853	否		
上海	5,477	-	25,698	否		
上海	60,787	-	93,613	是	93,613	96.94
武汉	12,687		45,579	是	45,579	99.28
武汉	98,284	-	294,850	是	294,850	51.00
重庆	90,877	-	158,407	是	158,407	51.00
重庆	58,709	-	86,075	是	86,075	51.00
重庆	10,146		13,190	否		
重庆	109,575		119,919	否		
重庆	25,913		48,705	否		
重庆	38,085		115,113	是	115,113	31.64
重庆	26,521		98,139	是	98,139	31.30
重庆	9,016		22,540	是	22,540	45.50
郑州	-	190,052	-	是	-	26.00
郑州	67,772	206,985	270,687	是	270,687	20.24
淮安	10,916		28,404	是	28,404	65.08
绵阳	28,033		84,100	是	84,100	46.04
杭州	11,644		23,288	是	23,288	48.38
苏州	2,214		4,428	是	4,428	38.64
南京	28,896		72,228	是	72,228	47.77
西安	138,154	-	373,793	是	373,793	90.00
西安	42,351		65,220	否	-	
长沙	133,410	-	242,962	是	242,962	70.00
贵阳	68,384		168,981	是	168,981	79.36
<b>合计</b>	<b>1,189,085</b>	<b>397,037</b>	<b>2,683,782</b>		<b>2,366,197</b>	

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

#### 报告期内房地产开发投资情况

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	累计已竣工面积(平方米)	总投资额(亿元)	报告期投资额(亿元)
1	上海	东原逸墅	住宅、商业	竣工项目	66,072	118,597	168,185	-	168,185	27.80	0.03
2	上海	桐南美麓	住宅	在建项目	87,916	158,250	246,258	-	246,258	39.95	2.27
3	上海	印柒雅	住宅、商业	在建项目	19,182	28,682	43,865	43,865	-	7.82	1.29
4	上海	东原碧桂园	住宅、商业	在建项目	23,450	46,898	75,468	75,468	-	20.75	0.40
5	上海	江山美宸	住宅	在建项目	34,628	41,554	71,640	71,640	-	7.95	0.49
6	苏州	东原千浔	住宅	在建项目	69,913	111,704	172,299	55,847	116,452	31.50	0.84
7	苏州	原著花园	住宅	在建项目	33,115	59,571	81,507	34,146	47,361	5.53	0.39
8	苏州	熙岸花园	住宅、商业	在建项目	23,559	42,405	54,901	-	54,901	4.06	0.12
9	苏州	珑悦天	住宅、商	在建项	19,763	35,570	49,369	49,369	-	4.55	0.12

10	苏州	珑悦兰庭	住宅	在建项目	13,512	22,970	29,887	29,887	-	2.76	0.29
11	苏州	东原阅境	住宅、商业	在建项目	44,108	88,216	127,796	121,382	-	17.51	0.72
12	杭州	杭州璞阅	住宅、商业	在建项目	26,602	73,489	105,537	105,537	-	18.91	1.27
13	杭州	未来科技城	住宅	在建项目	46,045	101,299	149,879	149,879	-	31.89	3.10
14	杭州	国滨府	住宅、商业	在建项目	11,417	38,362	55,289	55,289	-	10.76	0.53
15	杭州	吴越府	住宅	在建项目	104,980	224,320	304,921	272,183		29.63	2.59
16	杭州	秋实宸悦居	住宅、商业	在建项目	28,344	56,688	82,488	82,488	-	8.48	0.56
17	杭州	玖章赋	住宅、商业	在建项目	97,494	253,488	377,488	377,488	-	58.31	19.55
18	武汉	逸城亲水生态住宅	住宅、商业	竣工项目	399,987	257,144	377,481	-	377,481	26.22	0.57
19	武汉	东原启城	住宅、商业	在建项目	225,022	808,400	1,064,165	868,380	135,785	99.62	9.33
20	武汉	东原乐见城	住宅、商业	在建项目	139,756	437,342	588,335	390,006	198,329	58.80	3.25
21	武汉	武汉阅境	住宅	在建项目	42,808	119,844	156,892	156,892	-	15.55	1.15
22	郑州	晴天苑	住宅	在建项目	14,060	42,180	54,356	-	54,356	3.68	0.19
23	郑州	阅城	住宅	在建项目	124,464	496,855	662,517	303,338	-	52.82	7.39
24	许昌	天悦府	住宅	在建项目	22,290	62,576	79,481	79,481	-	4.53	0.21
25	荥阳	东原湖山阅	住宅	在建项目	106,977	106,977	145,998	145,998	-	9.09	0.66
26	重庆	东原1891	住宅、商业	竣工项目	71,856	213,158	303,876	-	303,876	28.65	0.37
27	重庆	嘉阅湾	住宅、商业	在建项目	374,648	487,029	630,631	171,330	442,222	34.21	1.96
28	重庆	东原香山	住宅、商业	在建项目	241,918	264,755	354,988	-	194,199	25.17	0.50
29	重庆	湖山樾	住宅、商业	在建项目	189,874	356,875	502,277	-	433,728	41.82	0.36
30	重庆	东原世界时	住宅、商业	在建项目	8,156	28,546	39,952	39,952	-	4.01	0.40
31	重庆	江山樾	住宅、商业	在建项目	325,621	635,739	932,065	463,309	468,756	59.82	3.84
32	重庆	晴天	住宅、商业	在建项目	8,375	20,906	30,549	30,549		2.78	0.33
33	重庆	铂悦澜庭	住宅、商业	在建项目	146,824	443,781	610,886	332,577	119,850	40.44	2.18
34	重庆	长河原	住宅、商业	在建项目	26,431	105,597	145,662	-	145,662	9.55	1.23
35	重庆	印江州	住宅、商业	在建项目	127,982	473,594	634,941	387,807	115,561	81.22	2.71
36	重庆	千屿	住宅、商业	在建项目	100,409	212,397	290,397	144,218	146,179	24.00	1.20
37	重庆	嘉阅滨江	住宅、商业	在建项目	88,462	221,154	312,838	280,954	-	23.34	12.19

38	重庆	阅璟山	住宅、商业	在建项目	61,771	123,542	178,306	178,306	-	12.18	0.68
39	成都	印长江1期	住宅	在建项目	20,200	48,074	71,578	71,578	-	10.34	0.80
40	成都	金马湖壹号	住宅	在建项目	220,639	232,404	358,691	226,720	62,745	19.35	0.89
41	成都	西岸	住宅、商业	在建项目	116,107	413,565	548,522	165,120	382,845	19.52	1.37
42	成都	东原晴天见	住宅、商业	竣工项目	53,876	245,992	356,308	-	356,308	13.10	1.13
43	成都	印长江2期	住宅、商业	在建项目	10,651	20,237	33,249	33,249	-	6.22	0.34
44	成都	时光绘	商业	在建项目	26,324	118,457	158,533	158,533	-	12.15	1.22
45	成都	翰林首府	住宅	在建项目	61,775	123,545	169,354	169,354	-	9.65	1.07
46	成都	香门第名家	住宅、商业	在建项目	38,627	77,254	109,662	109,662	-	9.31	5.08
47	绵阳	华宇东原朗阅	住宅、商业	在建项目	59,171	177,514	239,232	125,892	-	11.79	0.96
48	绵阳	绵阳东原城	住宅、商业	竣工项目	104,178	361,192	460,258	-	460,258	14.61	1.65
49	镇江	东原亲山	住宅、商业	在建项目	67,120	73,832	94,881	33,184	61,697	8.15	2.18
50	南京	印长江	住宅	在建项目	10,009	50,043	67,012	67,012	-	19.02	1.25
51	南京	中骏东原璟阅	住宅	在建项目	87,301	218,215	307,632	205,808	-	29.72	0.87
52	马鞍山	长江熙岸孔雀城	住宅	在建项目	97,339	194,671	256,608	256,608	-	10.36	1.43
53	淮安	盱中兆科学府	住宅	在建项目	80,014	208,196	257,396	222,280	-	11.93	0.73
54	镇江	翡翠华府四期	住宅	在建项目	52,384	135,206	153,705	153,705	-	14.97	0.60
55	西安	西安阅境	住宅、商业	在建项目	73,849	234,404	327,404	327,404	-	34.87	2.56
56	昆明	昆明璞阅	住宅	在建项目	42,499	157,672	215,382	215,382	-	17.10	6.86
57	贵阳	贵阳朗阅	住宅、商业	在建项目	135,077	333,783	470,685	232,396	-	18.60	0.05
		合计			4,954,931	10,844,710	14,949,462	8,271,452	5,092,994	1,276.42	116.30

## 报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	剩余可供出售面积 (平方米)	累计签约面积
1	上海	东原郦湾	住宅、商业	13,771	87,727
2	上海	东原逸墅	住宅、商业	11,503	138,560
3	上海	桐南美麓	住宅	224	152,759
4	上海	江山美宸	住宅	8,081	31,184

5	上海	印柒雅	住宅、商业	-	24,324
6	苏州	熙岸花园	住宅、商业	7,997	33,698
7	苏州	原著花园	住宅	7,285	27,690
8	苏州	东原千浔	住宅	31,498	63,234
9	苏州	珑悦天境	住宅、商业	12,003	30,792
10	苏州	珑悦兰庭	住宅	17,078	8,960
11	苏州	东原阅境	住宅、商业	25,266	14,901
12	杭州	未来科技城	住宅	282	124,862
13	杭州	吴越府	住宅	52,269	103,008
14	杭州	璞阅	住宅、商业	8,401	72,271
15	杭州	国滨府	住宅、商业	27,137	25,928
16	武汉	东原晴天见	住宅、商业	21,869	141,075
17	武汉	湖光里	住宅、商业	3,776	250,331
18	武汉	逸城亲水生态住宅	住宅、商业	193	258,609
19	武汉	东原启城	住宅、商业	27,663	565,277
20	武汉	东原乐见城	住宅、商业	2,282	411,084
21	郑州	晴天苑	住宅	4,491	43,105
22	郑州	阅城	住宅	122,451	95,274
23	许昌	天悦府	住宅	29,001	31,886
24	重庆	东原 1891	住宅、商业	134,579	162,182
25	重庆	嘉阅湾	住宅、商业	46,313	328,745
26	重庆	九城时光	住宅、商业	17,991	234,897
27	重庆	翡翠明珠	住宅、商业	9,018	318,666
28	重庆	东原桐麓	住宅、商业	50,796	125,022
29	重庆	东原 D7	住宅、商业	57,875	1,172,622
30	重庆	湖山樾	住宅、商业	51,024	338,993
31	重庆	ARC	住宅、商业	7,438	163,759
32	重庆	江山樾	住宅、商业	71,763	646,843

33	重庆	晴天见	住宅、商业	3,898	11,915
34	重庆	东原世界时	住宅、商业	9,175	28,817
35	重庆	长河原	住宅、商业	39,700	101,132
36	重庆	印江州	住宅、商业	87,294	150,423
37	重庆	铂悦澜庭	住宅、商业	4,942	285,241
38	重庆	千屿	住宅、商业	46,682	203,374
39	重庆	阅璟山	住宅、商业	9,167	7,975
40	重庆	晴天	住宅、商业	3,452	17,286
41	重庆	东原香山	住宅、商业	1,015	165,015
42	重庆	天悦人和	住宅、商业	9,519	133,181
43	重庆	东原亲亲里	住宅、商业	1,420	149,261
44	重庆	大城小爱	住宅、商业	1,212	143,078
45	镇江	东原亲山	住宅、商业	9,179	52,518
46	马鞍山	长江熙岸孔雀城	住宅	4,127	187,353
47	镇江	翡翠华府四期	住宅	15,317	34,727
48	南京	印长江	住宅	5,764	43,817
49	盱眙	盱中兆科学府	住宅	15,433	19,905
50	南京	中骏东原璟阅	住宅	48,124	6,218
51	绵阳	绵阳东原城	住宅、商业	36,425	377,280
52	绵阳	开元观邸	住宅、商业	32,766	489,284
53	成都	金马湖壹号	住宅	17,888	108,841
54	成都	西岸	住宅、商业	99,797	413,930
55	成都	晴天见	住宅、商业	63,203	257,140
56	成都	时光绘	商业	26,045	25,665
57	成都	翰林首府	住宅	44,068	109,116
58	成都	印长江 1 期	住宅	13,701	51,566
59	成都	印长江 2 期	住宅	16,346	13,423
60	成都	华宇东原朗阅	住宅、商业	22,801	21,868

61	西安	君合天玺	住宅、商业	-	64,902
62	西安	阅境	住宅、商业	31,523	8,139
63	昆明	昆明璞阅	住宅、商业	40,130	69,295
64	贵阳	贵阳朗阅	住宅	56,704	6,334
		合计		1,698,135	9,986,287

注：剩余可供出售面积指报告日已拿到预售证或已竣备，尚未销售的面积。

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

## (三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

### 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
存货	48,590,574,415.89	65.56	35,153,503,179.89	59.72	38.22	
预收账款	30,555,074,987.88	41.23	23,253,688,531.19	39.51	31.40	
其他应付款（含应付利息及应付股利）	7,654,098,838.24	10.33	5,922,010,478.79	10.06	29.25	

其他说明

存货变动原因说明:主要系本期公司开发项目规模增加所致;

预收账款变动原因说明:主要系公司房地产项目预售金额增加所致;

其他应付款（含应付利息及应付股利）变动原因说明:主要系公司并表合作项目的少数股东往来款及借款增加所致;

### 2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,867,863,511.86	预售监管资金、承兑汇票保证金等
存货	20,790,662,383.87	贷款抵押
固定资产	66,816,754.14	贷款抵押
投资性房地产	2,693,792,717.99	贷款抵押
长期股权投资	980,203,618.00	贷款质押

应收账款	41,184,214.57	贷款质押
合计	26,440,523,200.43	

### 3. 其他说明

适用 不适用

#### (四) 投资状况分析

##### 1、 对外股权投资总体分析

适用 不适用

##### (1) 重大的股权投资

适用 不适用

##### (2) 重大的非股权投资

适用 不适用

##### (3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

项目	期初余额	期末余额	当期变动
芜湖歌斐鸿锦投资中心(有限合伙)5.77%股权	50,000,000.00	50,000,000.00	
中泰资管 3 号集合资产管理计划		260,129,577.11	260,129,577.11
合计	50,000,000.00	310,129,577.11	260,129,577.11

#### (五) 重大资产和股权出售

适用 不适用

#### (六) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

子公司名称	业务性质	年末总资产	年末净资产	营业收入	净利润
重庆迪马工业有限责任公司	制造业	1,700,114,932.36	975,479,653.59	397,842,715.73	4,318,817.54
重庆南方迪马专用车股份有限公司	制造业	106,887,914.11	62,906,062.09	17,659,847.40	-4,467,563.03
东原房地产开发集团有限公司	房地产	9,795,215,837.67	6,703,491,481.80	27,180,512.57	-24,869,342.98
重庆旭原创展房地产开发有限公司	房地产	5,580,231,960.85	1,433,316,980.10	411,642,235.54	-7,800,928.94
绵阳东原成方置业有限公司	房地产	1,069,501,460.32	651,652,100.24	749,358,631.39	264,464,281.85
深圳市创曙企业管理有限公司	房地产	4,026,399,229.49	2,729,545,629.49		-492,894.54



杭州创蜀房地产开发有限责任公司	房地产	5,702,432,936.88	3,898,486,336.88		-1,517,019.38
武汉东原润丰房地产开发有限公司	房地产	8,896,420,589.79	501,197,503.76	36,303,892.73	-48,161,616.35
重庆同原房地产开发有限责任公司	房地产	4,854,160,829.21	2,664,846,884.42	92,140,230.88	32,610,728.46
郑州安和嘉盈房地产开发有限公司	房地产	172,907,547.62	90,697,219.76	422,063,004.59	63,814,938.84
江苏钟山度假开发有限公司	房地产	897,769,718.19	174,305,000.06	515,168,009.52	118,188,176.50
上海励治房地产开发有限责任公司	房地产	2,309,095,087.64	544,231,244.42	3,770,690,811.07	613,834,984.17
重庆盛部企业管理有限公司	房地产	393,249,667.72	116,591,510.26	820,744,077.23	123,901,914.46
重庆睿丰致元实业有限公司	房地产	4,372,922,802.42	173,371,523.33	1,203,661,364.00	184,017,130.23
苏州澄东房地产开发有限责任公司	房地产	1,986,144,257.98	1,191,360,642.71	-	-8,363,402.82
重庆绿泰园林装饰工程有限公司	建筑业	297,145,339.90	30,938,908.67	113,587,855.75	4,288,954.01

### (七) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

本公司将货币资金 4.3 亿元通过委托贷款的形式出借给基础债务人（本公司全资子公司），约定到期归还本息，同时将享有的委托贷款债权转让给东原物业资产支持专项计划（以下简称“专项计划”），本公司购买专项计划的次级权益，并承担差额补足义务。

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

#### （1）是否拥有对专项计划的权力

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

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

#### （2）是否通过参与专项计划的相关活动而享有可变回报

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

(3) 是否有能力运用权力影响其回报金额

由于该专项计划设立目的即为将募集资金购买本公司的委托贷款债权，而优先级资产证券持有人享有的是固定利率，本公司不仅购买了专项计划的次级权益，还为优先级资产证券预期收益和未偿本金的差额部分承担补足义务。从上述情况来看，本公司承担了委托贷款债权主要的风险和报酬，故本公司认为，本公司是以主要责任人的身份行使其权力。

综上，本公司能够对专项计划实施控制，故将专项计划纳入合并范围。

## 二、其他披露事项

### (一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用 不适用

### (二) 可能面对的风险

适用 不适用

(1) 宏观经济及市场风险：2019 年，中国经济结构优化调整、供给侧结构性改革深入推进，上半年经济总体平稳、稳中有进。然而全球经济增长放缓，外部不稳定不确定因素增多，国际贸易环境有所恶化，尤其是中美贸易摩擦不断升级，国内外形势复杂，同时国内发展不平衡不充分问题仍较突出，我国经济面临下行压力。传统制造业受大环境影响，整体业务发展放缓，进入了转型升级、迈向高质量发展的新阶段，制造业企业面临着进一步深化供给侧结构性改革、提升产业基础能力和产业链水平的挑战。房地产政策依旧紧紧围绕“房住不炒”原则，强调“因城施策”，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段，政策管控在部分地区又趋于强化。大型房企销售规模效应继续发酵，市场占有率不断集中，竞争压力巨大。中小型企业须不断提升效率及规模，灵活经营模式，提升核心竞争力，挖掘超额盈利的差异化竞争路线，才能充分应对内外冲击。

(2) 资金风险：在融资环境整体趋紧形势下，金融监管政策频繁出台施压，对民营企业尤其是股东存在债务问题的企业融资产生持续的影响。公司经营的房地产和制造业受到政策性去杠杆、融资环境进一步收紧、行业限制的影响，尤其是近来多项房地产行业融资监管政策加码，公司面临融资难度大、成本增加、流动性紧张的风险。

(3) 经营风险：公司房地产及专用车两块业务并行发展，并向产业发展领域进行探索和布局，对公司在战略实施、投资效率、融资能力、生产经营品质、运营管理、营销能力、组织执行力及人才素质等各方面管控提出更高挑战，在内部管控、防范风险能力上也需进一步提升。

### (三) 其他披露事项

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2019 年第一次临时股东大会	2019 年 2 月 1 日	www.sse.com.cn	2019 年 2 月 2 日
2019 年第二次临时股东大会	2019 年 2 月 15 日	www.sse.com.cn	2019 年 2 月 16 日
2019 年第三次临时股东大会	2019 年 3 月 22 日	www.sse.com.cn	2019 年 3 月 23 日
2018 年年度股东大会	2019 年 5 月 16 日	www.sse.com.cn	2019 年 5 月 17 日
2019 年第四次临时股东大会	2019 年 6 月 17 日	www.sse.com.cn	2019 年 6 月 18 日
2019 年第五次临时股东大会	2019 年 6 月 28 日	www.sse.com.cn	2019 年 6 月 29 日

股东大会情况说明

适用 不适用

### 二、利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

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

### 三、承诺事项履行情况

#### (一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与重大	解决关	东银控	重大资产重组获得中国证监会核准后，东银控股将终止与标的公司及其附属公司之间的相关商品采购协议，标的公司及其附属公司将不再委托东银控股及其有关关联方进行商品采购，标	2014 年 4 月 17	否	是

资产重组相关的承诺	股与公司	的公司及其附属公司将纳入上市公司统一的招标采购系统。2. 标的公司将纳入上市公司所属的地产运营管理平台，东银控股不再向标的公司及其附属公司提供咨询及技术服务。3. 上市公司及其附属公司与重庆新东原物业管理有限公司在物业服务方面存在持续性关联交易，上市公司和东银控股将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，参照市场价格确定公允的物业服务价格并按照上市公司的关联交易决策制度履行相关的审议程序。东银控股及东银控股的全资子公司、控股子公司或东银控股拥有实际控制权的其他公司不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。本次交易完成后，东银控股将尽量减少与上市公司之间关联交易。在进行必要的关联交易时，东银控股及东银控股的全资子公司、控股子公司或东银控股拥有实际控制权的其他公司与上市公司进行关联交易均将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，保证交易公平、公允，维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及证券交易所的有关要求和上市公司章程的相关规定，行使股东权利或者敦促董事依法行使董事权利，在上市公司股东大会以及董事会对有关涉及本公司事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务，并及时予以披露。	日之后		
解决关联交易	罗韶宇	罗韶宇及罗韶宇控制的全资子公司、控股子公司或罗韶宇拥有实际控制权的其他公司不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。罗韶宇及罗韶宇控制的全资子公司、控股子公司或罗韶宇拥有实际控制权的其他公司与上市公司进行关联交易均将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，保证交易公平、公允，维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及证券交易所的有关要求和上市公司章程的相关规定，履行相应的审议程序并及时予以披露。	2014年4月17日之后	否	是
解决同业竞争	东银控股	只要东银控股仍直接或间接对上市公司拥有控制权，东银控股及东银控股的全资子公司、控股子公司或东银控股拥有实际控制权的其他公司将不会从事任何与上市公司目前或未来所从事的业务发生或可能发生竞争的业务。如东银控股及东银控股的全资子公司、控股子公司或东银控股拥有实际控制权的其他公司现有经营活动可能在将来与上市公司发生同业竞争或与上市公司发生利益冲突，东银控股将放弃或将促使东银控股之全资子公司、控股子公司或东银控股拥有实际控制权的其他公司无条件放弃可能发生同业竞争的业务，或将东银控股之全资子公司、控股子公司或东银控股拥有实际控制权的其他公司以公平、公允的市场价格，在适当时机全部注入上市公司或转让给其他无关联关系第三方。	2014年4月17日之后	否	是
解决同业竞争	罗韶宇	只要罗韶宇仍直接或间接对上市公司拥有控制权，罗韶宇及罗韶宇控制的全资子公司、控股子公司或罗韶宇拥有实际控制权的其他公司将不会从事任何与上市公司目前或未来所从事的业务发生或可能发生竞争的业务。如罗韶宇及罗韶宇控制的全资子公司、控股子公司或罗韶宇拥有实际控制权的其他公司现有	2014年4月17日之后	否	是

争		经营活动可能在将来与上市公司发生同业竞争或与上市公司发生利益冲突，罗韶宇将放弃或将促使罗韶宇控制之全资子公司、控股子公司或罗韶宇拥有实际控制权的其他公司无条件放弃可能发生同业竞争的业务，或将罗韶宇控制之全资子公司、控股子公司或罗韶宇拥有实际控制权的其他公司以公平、公允的市场价格，在适当时机全部注入上市公司或转让给其他无关联关系第三方。			
其他	东银控股	（一）保证上市公司人员独立 1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均专职在上市公司任职并领取薪酬，不在承诺人之全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业担任除董事、监事以外的职务。2、保证上市公司的劳动、人事及工资管理与承诺人及控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业之间完全独立。3、承诺人向上市公司推荐董事、监事、经理等高级管理人员人选均通过合法程序进行，不干预上市公司董事会和股东大会行使职权作出人事任免决定。（二）保证上市公司资产独立完整 1、保证上市公司具有与经营有关的业务体系和相关的独立完整的资产。2、保证上市公司不存在资金、资产被承诺人及控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业占用的情形。3、保证上市公司的住所独立于承诺人。（三）保证上市公司的财务独立 1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。2、保证上市公司独立在银行开户，不与承诺人及控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业共用银行账户。3、保证上市公司的财务人员不在承诺人之全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业兼职。4、保证上市公司依法独立纳税。5、保证上市公司能够独立作出财务决策，承诺人不干预上市公司的资金使用。（四）保证上市公司机构独立 1、保证上市公司建立健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。（五）保证上市公司业务独立 1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。2、保证承诺人除通过行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预。3、保证承诺人之全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业避免从事与上市公司具有实质性竞争的业务。4、保证尽量减少承诺人及控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业与上市公司的关联交易；在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。	2014年4月17日之后	否	是
其他	罗韶宇	（一）保证上市公司人员独立 1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均专职在上市公司任职并领取薪酬，不在承诺人控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业担任除董事、监事以外的职务。2、保证上市公司的劳动、人事及工资管理与承诺人控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业之间完全独立。3、承诺人通过东银控股向上市公司推荐董事、监事、经理等高级管理人员人选均通过合法程序进行，不干预上市公司董事会和股东大会行使职权作出人事任免决定。（二）保证上市公司资	2014年4月17日之后	否	是

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

#### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

公司对上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

#### 五、破产重整相关事项

适用 不适用

#### 六、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

## 七、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

□适用 √不适用

## 八、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用 □不适用

公司第一大股东东银控股于 2015 年 10 月 8 日将持有本公司无限售条件流通股 5,000 万股（占公司总股本 2.06%）质押予中国建设银行股份有限公司重庆南坪支行为其子公司硕润石化提供担保，该笔质押对应贷款总额为 4 亿元的资金借款合同于 2017 年 4 季度确认出现逾期未偿还情况。2017 年 11 月起，东银控股直接持有迪马股份的 885,737,591 股无限售流通股被司法冻结及轮候冻结，冻结期限三年。具体内容请查阅公司 2017-119 号、2017-138 号、2017-139 号、2017-141 号、2017-143 号、2018-001 号、2018-010 号、2018-028 号公告。2018 年 4 月 3 日，东银控股与中国华融资产管理股份有限公司重庆市分公司签订了《企业重组顾问服务协议》，东银控股将以重组方式解决债务问题，华融资产作为其重组顾问全面论证、起草、修订东银控股重组方案并提供相应优化建议。报告期内，东银控股债权人委员会召开第七次会议，参会的债权人代表对东银控股债务重组方案及重组协议进行审议并投票表决，表决结果达到了债委会议事规则所要求的债务重组方案通过比例。

## 九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

## (一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
2019 年股票期权与限制性股票激励计划草案、实施考核管理办法、授予激励对象名单及监事会审核意见的相关公告	详见 2019 年 2 月 26 日披露于上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
2019 年第三次临时股东大会决议公告审议通过 2019 年股票期权及限制性股票激励计划的议案	详见 2019 年 3 月 23 日披露于上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
2019 年股票期权与限制性股票授予公告	详见 2019 年 3 月 30 日披露于上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
2019 年股权激励计划股票期权与限制性股票授予登记完成公告	详见 2019 年 4 月 25 日披露于上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
2019 年限制性股票回购价格及股票期权行权价格调整公告	详见 2019 年 6 月 13 日披露于上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
关于注销已回购 2016 年股权激励限制性股票的相关公告	详见 2019 年 3 月 9 日披露于上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
共同成长计划进展公告	详见 2019 年 7 月 2 日披露于上海证券交易所网站

www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
---

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用**十、重大关联交易****(一) 与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**适用 不适用**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**适用 不适用

公司第六届董事会三十九次会议及 2018 年度股东大会审议通过《关于 2019 年度日常关联交易预计的议案》（内容详见《关于 2019 年度日常关联交易的公告》临 2019-037 号）。

报告期内，公司及子公司向关联方重庆迪星天科技有限公司购买原材料金额为 720.82 万元；向联营企业重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司、四川绵阳双马新材料有限公司、西安世元申川置业有限公司、重庆盛尊房地产开发有限公司、重庆盛东骏和房地产开发有限公司、重庆盛资房地产开发有限公司、重庆至元成方房地产开发有限公司、南京骏原房地产开发有限公司、重庆旭原天澄物业管理有限公司、成都益丰天成置业有限公司、苏州长天房地产开发有限公司、苏州盛乾房地产开发有限公司、成都市美崇房地产开发有限公司、许昌金耀房地产有限公司、和县孔雀城房地产开发有限公司、句容宝碧房地产开发有限公司提供物业、装饰装修及其他服务合计 3,678.87 万元。

上述日常关联交易实际发生额请详见本报告财务附注关联交易部分。

**3、临时公告未披露的事项**适用 不适用**(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**适用 不适用**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**适用 不适用



**3、 临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**

适用 不适用

**(三) 共同对外投资的重大关联交易****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

报告期内，经公司第六届董事会第三十五次会议、2019 年第一次临时股东大会审议通过《关于公司与关联人共同投资暨关联交易的议案》，公司拟出资人民币 23,000 万元与关联人江苏农华智慧农业科技股份有限公司（以下简称：“智慧农业”）共同增资重庆迪马睿升实业有限公司注册资本共计 43,000 万元，增资实施前提条件须经公司及关联方智慧农业双方股东大会同意后方可生效。

**3、 临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**(四) 关联债权债务往来****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

公司第六届董事会三十九次会议及 2018 年度股东大会审议通过《关于公司向控股及参股公司拆借资金的议案》，同意向参股公司提供资金滚动累计不超过 80 亿元。截止到报告期末，本公司应收合营及联营企业期末余额为 27.75 亿元。

**3、 临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**(五) 其他重大关联交易**

适用 不适用

**(六) 其他**

适用 不适用

本公司 2015 年第三次临时股东大会会议审议通过了《房地产项目跟投管理办法》及《关于公司关键管理人员参与房地产项目跟投暨关联交易预计的议案》。预计关联交易内容为：符合《房

地产项目跟投管理办法》的公司非独立董事（董事长、副董事长不参与跟投）、职工监事及高级管理人员拟跟投符合《房地产项目跟投管理办法》的房地产项目，在各项目开发周期内，上述关联人通过有限合伙企业的方式跟投总额合计不超过 5,000 万元。经公司第六届董事会第十三次会议审议通过《关于公司关键管理人员参与房地产项目跟投暨关联交易增加预计的议案》，上述关联人通过有限合伙企业的方式跟投总额预计增加 10,000 万元,预计额度由原跟投总额预计不超过 5,000 万元增加至不超过 15,000 万元。

本公司跟投员工通过投资有限合伙企业的方式投资项目公司股权，截止报告期末，用于员工跟投的公司包括：上海贝安企业管理合伙企业（有限合伙）、珠海市励川房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）、天津原成卓智企业管理合伙企业（有限合伙）、重庆盛益辉企业管理合伙企业（有限合伙）等，跟投中项目 41 个，上述关联人通过有限合伙企业的方式跟投总额合计为 9,387.95 万元。

## 十一、 重大合同及其履行情况

### 1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

#### (1) 托管情况

适用 不适用

#### (2) 承包情况

适用 不适用

#### (3) 租赁情况

适用 不适用

### 2 担保情况

适用 不适用

单位:万元币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
本公司	公司本部	成都益丰天成置业有限	4,875	2019年1月28日	2019年2月1日	2021年1月31日	连带责任担保	否	否	-	否	是	联营企业

本公司	公司本部	南京骏原房地产开发有限公司	55,000	2019年1月31日	2019年1月31日	2020年1月31日	连带责任担保	否	否	-	否	是	联营企业
本公司	公司本部	重庆盛东骏和房地产开发有限公司	17,500	2019年6月10日	2019年6月10日	2021年12月10日	连带责任担保	否	否	-	否	是	联营企业
东原集团	全资子公司	四川双马绵阳新材料有限公司	25,000	2019年1月22日	2019年2月1日	2020年1月31日	连带责任担保	否	否	-	否	是	联营企业
东原集团	全资子公司	杭州宸睿置业有限公司	5,995	2019年1月17日	2019年1月24日	2021年12月31日	连带责任担保	否	否	-	否	是	联营企业
东原集团	全资子公司	成都市美崇房地产开发有限公司	5,000	2018年9月11日	2018年9月11日	2019年3月27日	连带责任担保	是	否	-	否	是	联营企业
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							113,369.98						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							108,369.98						
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计							1,167,128.62						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							1,121,619.02						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							1,229,989.00						
担保总额占公司净资产的比例（%）							92.39%						
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							-						

直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	1,067,489.00
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	564,354.40
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	1,631,843.40
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无
担保情况说明	<p>提供担保</p> <p>①东原房地产开发集团有限公司对杭州宸睿置业有限公司和四川双马绵阳新材料有限公司担保余额为30,994.98万元。</p> <p>②本公司对成都益丰天成置业有限公司、南京骏原房地产开发有限公司和重庆盛东骏和房地产开发有限公司担保余额合计为77,375万元。</p>

## 十二、 重大合同及其履行情况

### 3 托管、承包、租赁事项

### 4 其他重大合同

适用 不适用

## 十三、 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

### 1. 精准扶贫规划

适用 不适用

为积极响应国家精准扶贫相关政策及号召，深入推进精准扶贫工作，提升企业社会责任感及参与度，有力有效帮助贫困群众脱贫致富。公司结合实际生产经营和效益情况，积极参与政府、社会关于精准扶贫的各项活动，尽可能的为国家、社会贡献企业的一份薄力。

### 2. 报告期内精准扶贫概要

适用 不适用

报告期内，公司向重庆工商大学 30 名本科和研究生优秀青年学子颁发每人一万元人民币的奖学金，这是重庆工商大学单笔最大额度奖学金；向重庆市深度贫困县巫溪县天元乡高楼小学、中梁乡小学捐赠 3.5 万，精准扶贫拔穷根；向贵州省红十字会捐赠 20 万元用于贫困县医院医疗器械采购，为当地贫困群众看病难提供帮扶；向云南省青少年发展基金会捐赠 7.04 万元用于当地贫困小学希望工程建设；向贵州省清镇市巢凤社区服务中心捐赠 3 万元，定向帮扶贫困社区。

### 3. 精准扶贫成效

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1. 资金	63.54
二、分项投入	
1. 产业发展脱贫	
2. 转移就业脱贫	
3. 易地搬迁脱贫	
4. 教育脱贫	
其中：4.1 资助贫困学生投入金额	30
4.2 资助贫困学生人数（人）	30
4.3 改善贫困地区教育资源投入金额	10.54
5. 健康扶贫	
其中：5.1 贫困地区医疗卫生资源投入金额	20
6. 生态保护扶贫	
7. 兜底保障	
8. 社会扶贫	
8.2 定点扶贫工作投入金额	3
9. 其他项目	
三、所获奖项（内容、级别）	

#### 4. 履行精准扶贫社会责任的阶段性进展情况

适用 不适用

#### 5. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

2019 年下半年，公司拟与重庆市工商业联合会合作，实施“迪马薪火暖冬”计划，为重庆市深度贫困县巫溪县万乐村进行扶贫助学，奖励总金额 20 万元/年；同时，公司在招聘校园生时会优先录用贫困区域大学生，尽可能解决部分优秀贫困学生的就业问题。

#### 十四、可转换公司债券情况

适用 不适用

#### 十五、环境信息情况

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

适用 不适用

##### (二) 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

##### (三) 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

##### (四) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

## 十六、 其他重大事项的说明

### (一) 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

2017年3月，财政部发布了《企业会计准则第22号金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号），并要求境内上市公司自2019年1月1日起施行。本公司自2019年1月1日起执行以上新金融工具准则，并按照规定对期初数进行了调整。

调整明细详见附注五.41

### (二) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响

适用 不适用

### (三) 其他

适用 不适用

1、报告期内，控股股东重庆东银控股集团有限公司债权人委员会第七次会议参会的债权人代表对东银控股债务重组方案及重组协议进行审议并投票表决，表决结果达到了债委会会议事规则所要求的债务重组方案通过比例。

2、报告期内，公司发行2019年第一期中期票据（债券简称：19迪马实业MTN001，债券代码：101900198），发行额为人民币5.6亿元，期限为2+1年（附第2年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权），发行利率为8%。本次募集资金已于2019年2月21日划入公司指定账户。本次中期票据募集资金主要用于偿还前期中期票据及银行借款。

3、公司第六届董事会第三十一次会议及2018年第五次临时股东大会审议通过《关于终止实施限制性股票激励计划并回购注销全部已获授未解锁限制性股票的议案》，同意终止2016年限制性股票激励计划并对99名激励对象所持有的已获授未解锁限制性股票共计3,479.35万股进行回购注销。上述限制性股票已于2019年3月11日完成回购注销。

4、报告期内，经公司第六届董事会第三十八次会议及2019年第三次临时股东大会审议通过公司2019年股票期权与限制性股票激励计划（草案）及相关议案。经公司第六届董事会第四十次会议审议通过以2019年3月29日为授予日，向152名激励对象授予3,880万份股票期权及6,920万股限制性股票。上述股份已于2019年4月23日登记完成。

5、公司第六届董事会第三十四次会议及2018年第六次临时股东大会审议通过《关于公司实施共同成长计划的议案》及相关议案，根据共同成长计划及实施管理办法规定，公司以2018年净利润环比增长率作为提取依据，按规定比例于2019年5月30日提取金额共计101,664,533.65元用于设立《东莞信托·迪马成长1期单一资金信托计划》，其通过资产管理人弘业期货股份有限公司设立

《弘业迪马股份共同成长计划1期单一资产管理计划》（以下简称：“资管计划”），从而实施第一期共同成长计划。2019年7月1日，公司收到共同成长计划管理人通知，资管计划通过二级市场首次买入迪马股份股票共计12,799,179股，占公司总股本的0.52%。

6、报告期内，公司召开第七届董事会第二次会议及2019年第四次临时股东大会审议通过《关于拟设立信托受益权资产支持专项计划的议案》，公司拟发行“中泰资管-东原地产信托受益权资产支持专项计划”资产支持证券，募集总规模不超过12亿元，产品期限预期不超过18年。相关申请文件已于报告期内提交上海证券交易所审核。

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### 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	35,843,500	1.49	69,200,000			-35,843,500	33,356,500	69,200,000	2.84
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	35,843,500	1.49	69,200,000			-35,843,500	33,356,500	69,200,000	2.84
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股	35,843,500	1.49	69,200,000			-35,843,500	33,356,500	69,200,000	2.84
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	2,368,776,284	98.51						2,368,776,284	97.16
1、人民币	2,368,776,284	98.51						2,368,776,284	97.16

普通股									
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	2,404,619,784	100.00	69,200,000			-35,843,500	33,356,500	2,437,976,284	100.00

## 2、股份变动情况说明

√适用 □不适用

1、2018年8月22日，公司召开第六届董事会第二十九次会议审议通过了《关于回购注销部分已获授未解锁限制性股票的议案》。鉴于2016年限制性股票激励计划首次授予16名激励对象因离职不符合激励条件，董事会同意回购注销的限制性股票数量共计981.75万股，上述拟回购注销限制性股票981.75万股中，部分限制性股票共计918.75万股已于2018年11月23日注销完成，还剩余63万股尚未注销完毕。具体情况详见公司于2018年8月23日刊登的《第六届董事会第二十九次会议决议公告》（临2018-057号）、《关于拟回购注销部分已获授未解锁限制性股票的公告》（临2018-061号），2018年9月8日刊登的《2018年第三次临时股东大会决议公告》（临2018-067号）。

2018年9月28日，公司第六届董事会第三十次会议审议通过了《关于拟回购注销部分已获授未解锁限制性股票的议案》，同意以3.13元/股的价格回购首次授予部分激励对象李健持有的已获授未解锁合计28万股限制性股票，以3.25元/股的价格回购预留授予部分激励对象胡耀军持有的已获授未解锁合计14万股限制性股票。具体情况详见公司于2018年9月29日刊登的《第六届董事会第三十次会议决议公告》（临2018-070号）、《关于拟回购注销部分已获授未解锁限制性股票的公告》（临2018-072号），2018年10月17日刊登的《2018年第四次临时股东大会决议公告》（临2018-078号）。

2018年10月16日，公司第六届董事会第三十一次会议审议通过了《关于终止实施限制性股票激励计划并回购注销全部已获授未解锁限制性股票的议案》，同意终止2016年限制性股票激励计划并注销全部已获授未解锁的合计3,479.35万股限制性股票，且办理回购注销手续。具体情况详见公司于2018年10月16日刊登的《第六届董事会第三十一次会议决议公告》（临2018-080号）、《关于终止实施限制性股票激励计划并回购注销全部已获授未解锁限制性股票的公告》（临2018-082号），2018年11月2日刊登的《2018年第五次临时股东大会决议公告》（临2018-089号）。

公司于2019年3月11日注销上述回购股份3,584.35万股，并及时注销回购专用证券账户。



2、报告期内，经公司第六届董事会第三十八次会议及 2019 年第三次临时股东大会审议通过公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划（草案）及相关议案。经公司第六届董事会第四十次会议审议通过以 2019 年 3 月 29 日为授予日，向 152 名激励对象授予 3,880 万份股票期权及 6,920 万股限制性股票。上述股份已于 2019 年 4 月 23 日登记完成。

### 3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### （一）限售股份变动情况

适用 不适用

#### 二、股东情况

##### （一）股东总数：

截止报告期末普通股股东总数(户)	87,768
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股 份 状 态	数 量	
重庆东银控股集团有限公司	-	885,737,591	36.33	-	冻 结	885,737,591	境内非国有法人
赵洁红	-	113,712,692	4.66	-	冻 结	113,712,692	境内自然人
重庆硕润石化有限责任公司	-	75,000,000	3.08	-	冻 结	75,000,000	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	43,367,880	66,885,353	2.74	-	无	-	境内非国有法人
中国证券金融股份有限公司	-	53,894,530	2.21	-	无	-	境内非国有法人
罗韶颖	20,000,000	20,000,000	0.82	20,000,000	无	-	其他
杭州泓农开源投资管理合伙企业（有限合伙）	352,500	17,825,400	0.73	-	无	-	境内非国有法人
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	1,863,000	17,255,200	0.71	-	无	-	其他
杭州翼博投资管理合伙企业（有限合伙）	-1,556,399	15,379,651	0.63	-	无	-	境内非国有法人
中国建设银行股份有限公司—景顺长城量化精选股票型证券投资基金		14,967,200	0.61	-	无	-	其他

前十名无限售条件股东持股情况			
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
重庆东银控股集团有限公司	885,737,591	人民币普通股	885,737,591
赵洁红	113,712,692	人民币普通股	113,712,692
重庆硕润石化有限责任公司	75,000,000	人民币普通股	75,000,000
香港中央结算有限公司	66,885,353	人民币普通股	66,885,353
中国证券金融股份有限公司	53,894,530	人民币普通股	53,894,530
杭州泓农开源投资管理合伙企业(有限合伙)	17,825,400	人民币普通股	17,825,400
中国农业银行股份有限公司—中证500交易型开放式指数证券投资基金	17,255,200	人民币普通股	17,255,200
杭州翼博投资管理合伙企业(有限合伙)	15,379,651	人民币普通股	15,379,651
中国建设银行股份有限公司—景顺长城量化精选股票型证券投资基金	14,967,200	人民币普通股	14,967,200
北京阳光顺弛投资管理有限公司	12,065,555	人民币普通股	12,065,555
上述股东关联关系或一致行动的说明	东银控股为公司第一大股东，赵洁红及重庆硕润石化有限责任公司为东银控股之一致行动人。其他流通股股东之间未知其关联关系，未知是否存在一致行动人情况。其他股东所持股份均为社会流通股，本公司不知其质押、冻结、托管或回购情况。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明			

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	罗韶颖	20,000,000	2020.4.22	10,000,000	限制性股票股权激励
2	杨永席	7,500,000	2020.4.22	3,750,000	限制性股票股权激励
3	何虎	3,000,000	2020.4.22	1,500,000	限制性股票股权激励
4	俞尾银	3,000,000	2020.4.22	1,500,000	限制性股票股权激励
5	陈涵	3,000,000	2020.4.22	1,500,000	限制性股票股权激励
6	易琳	2,600,000	2020.4.22	1,300,000	限制性股票股权激励
7	张爱明	2,400,000	2020.4.22	1,200,000	限制性股票股权激励
8	何既君	2,000,000	2020.4.22	1,000,000	限制性股票股权激励
9	李翌	2,000,000	2020.4.22	1,000,000	限制性股票股权激励
10	邱钢	2,000,000	2020.4.22	1,000,000	限制性股票股权激励
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述全部为公司限制性股票激励对象。				

## (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东

□适用 √不适用

## 三、控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、持股变动情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

#### (二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

单位:股

姓名	职务	期初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	期末持有股票期权数量
王骏	高管	0	500,000	0	0	500,000
合计	/	0	500,000	0	0	500,000

单位:股

姓名	职务	期初持有限制性股票数量	报告期新授予限制性股票数量	已解锁股份	未解锁股份	期末持有限制性股票数量
罗韶颖	董事	0	20,000,000	0	20,000,000	20,000,000
杨永席	董事	2,800,000	7,500,000	0	7,500,000	7,500,000
易琳	董事	1,190,000	2,600,000	0	2,600,000	2,600,000
张爱明	高管	980,000	2,400,000	0	2,400,000	2,400,000
刘琦	高管	0	1,500,000	0	1,500,000	1,500,000
合计	/	4,970,000	34,000,000	0	34,000,000	34,000,000

公司第六届董事会第三十一次会议及 2018 年第五次临时股东大会审议通过《关于终止实施限制性股票激励计划并回购注销全部已获授未解锁限制性股票的议案》，同意终止 2016 年限制性股票激励计划并对 99 名激励对象所持有的已获授未解锁限制性股票共计 3,479.35 万股（已履行回购注销决策程序，回购注销手续尚未办理完毕的限制性股票除外）进行回购注销。该股份回购注销手续已于 2019 年 3 月 11 日办理完毕。

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形
罗韶颖	总裁	聘任
杨永席	职工董事	选举
易琳	职工董事	选举
吴世农	独立董事	选举
李琳	独立董事	选举
宋德亮	独立董事	解任
乔贇	独立董事	解任

易宗明	监事会主席	选举
崔卓敏	监事会主席	解任
杨永席	常务副总裁	聘任
易琳	副总裁兼财务负责人	聘任
刘琦	副总裁	聘任
王骏	董事会秘书	聘任
张爱明	副总裁、董事会秘书	解任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

1、公司于 2019 年 3 月 22 日召开职工代表大会，选举杨永席先生、易琳女士为公司第七届董事会职工代表董事，选举彭文红女士为公司第七届监事会职工代表监事。

2、公司于 2019 年 5 月 16 日召开 2018 年年度股东大会，审议通过《关于公司换届选举董事的议案》，选举罗韶颖女士、黄力进先生为公司第七届董事会非职工董事，张忠继先生、吴世农先生、李琳女士为公司第七届董事会独立董事；审议通过《关于公司换届选举监事的议案》，选举易宗明先生、潘川先生为公司第七届监事会股东代表监事。

3、公司于 2019 年 5 月 16 日召开第七届董事会第一次会议，审议通过《关于选举公司董事长的议案》，同意选举罗韶颖女士为公司董事长，任期同本届董事会；审议通过《关于聘任公司总裁的议案》，同意聘任罗韶颖女士为公司总裁，任期同本届董事会；审议通过《关于聘任公司常务副总裁的议案》，同意聘任杨永席先生为公司常务副总裁，任期同本届董事会；审议通过《关于聘任公司其他高级管理人员的议案》，同意聘任易琳女士为公司副总裁兼财务负责人、刘琦先生为公司副总裁，任期同本届董事会；审议通过《关于聘任公司董事会秘书的议案》，同意聘任王骏先生为公司董事会秘书，任期同本届董事会。

4、公司于 2019 年 5 月 16 日召开第七届监事会第一次会议，审议通过《关于选举公司监事会主席的议案》，同意选举易宗明先生为公司监事会主席，任期同本届监事会。

### 三、其他说明

适用 不适用

## 第九节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

### 一、公司债券基本情况

单位:元币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所
重庆市迪马实业股份有限公司 2015 年公司债券	15 迪马债	122386	2015-7-10	2020-7-10	0	7.49	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
重庆市迪马实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第三期)	16 迪马 04	135584	2016/6/23	2019/6/23	0	6.50	按年付息、不计复利,到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期的利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所

### 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内“16 迪马 04”于 2019 年 6 月 24 日支付按债券票面利率 6.50%第三年利息并兑付债券本金 3 亿元。

### 公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

“15 迪马债”债券持有人于回售登记期(2018 年 6 月 28 日至 2018 年 7 月 2 日)内对其所持有的全部“15 迪马债”登记回售,回售有效期登记数量为 20,000,000 张,回售金额为 20 亿元。“15 迪马债”于 2018 年 7 月 10 日完成第三年的利息以及回售本金支付,2019 年 3 月 8 日完成提前摘牌。

### 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	东吴证券股份有限公司
	办公地址	苏州工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦 1601 室
	联系人	王春晖、任佳
	联系电话	0512-62938152

资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	天津市南开区水上公园北道 38 号爱丽园公寓 508

其他说明：

适用 不适用

### 三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

公司根据债务结构加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用。

### 四、公司债券评级情况

适用 不适用

报告期内，联合信用评级有限公司于 2019 年 5 月 20 日出具《非公开发行公司债券 2019 年跟踪评级报告》，对公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为“正面”；对公司发行的“16 迪马 04”债券信用等级为 AA。

### 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

公司根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。报告期内，“16 迪马 04”完成第三年的利息支付及到期本金偿付。

### 六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

### 七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

### 八、截至报告期末和上年末（或本报告期和上年同期）下列会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)	变动原因
流动比率	126.94%	130.38%	-2.64	
速动比率	35.88%	40.70%	-11.84	
资产负债率(%)	82.04%	80.44%	1.99	
贷款偿还率(%)	100.00	100.00		
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)	变动原因
EBITDA 利息保障倍数	1.00	0.74	35.14	

利息偿付率 (%)	100.00	100.00	
-----------	--------	--------	--

### 九、关于逾期债项的说明

适用 不适用

### 十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

1、根据中国银行间市场交易商协会发出的《接受注册通知书》（中市协注 [2016] MTN7 号），2016 年 2 月，公司成功发行 2016 年度第一期中期票据（简称“16 迪马实业 MTN001”），发行额为人民币 40,000.00 万元，期限为 3 年，发行利率为 5.80%。本报告期内，公司于 2019 年 2 月 25 日兑付本金 40,000.00 万元并完成第三年付息共计 2,320.00 万元。

2、根据上海证券交易所《关于对新东原物业资产支持证券挂牌转让无异议的函》（上证函【2016】1613 号），本专项计划共募集资金净额 43,000.00 万元并于 2016 年 9 月 30 日正式成立。其中：优先级资产支持证券募集资金 39,000.00 万元，按季付息，末年按季还本；次级资产支持证券募集资金 4,000.00 万元。报告期内，公司偿还优先资产支持证券本金 4,600.00 万元，累计偿还优先资产支持证券本金 21,000.00 万元，次级资产支持证券收回本金 590.58 万元，累计收回次级资产支持证券本金 2,751.85 万元。

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

目前，公司没有其他债券和债务融资工具的付息兑付情况。

### 十一、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

截止 2019 年 6 月 30 日，公司使用银行授信额度 77.84 亿元，2019 年半年度偿还银行贷款 26.54 亿元。

### 十二、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

报告期内，公司严格按照公司债券募集说明书执行相关约定及承诺。

### 十三、公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

□适用 √不适用

### 二、财务报表

#### 合并资产负债表

2019 年 6 月 30 日

编制单位:重庆市迪马实业股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		6,706,901,682.94	7,982,965,646.24
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		1,630,000.00	2,716,500.00
应收账款		511,144,133.55	425,098,828.34
应收款项融资			
预付款项		722,057,109.99	670,502,076.39
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		9,112,902,538.48	7,443,193,945.00
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		48,590,574,415.89	35,153,503,179.89
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		2,091,165,969.10	1,263,528,797.28
流动资产合计		67,736,375,849.95	52,941,508,973.14
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资		21,327,000.00	
可供出售金融资产			63,449,250.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,844,019,457.16	1,511,987,419.50
其他权益工具投资		50,000,000.00	
其他非流动金融资产		260,129,577.11	
投资性房地产		2,708,773,387.32	2,708,773,387.32



固定资产		150,055,493.94	153,577,850.71
在建工程		2,494,648.64	840,959.64
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		53,911,954.21	53,271,055.25
开发支出		7,113,294.02	7,113,294.02
商誉		18,148,578.43	408,205.66
长期待摊费用		12,025,856.40	9,646,104.16
递延所得税资产		1,214,841,686.93	1,143,728,496.58
其他非流动资产		35,000,000.00	267,738,580.97
非流动资产合计		6,377,840,934.16	5,920,534,603.81
资产总计		74,114,216,784.11	58,862,043,576.95
<b>流动负债：</b>			
短期借款		3,416,700,000.00	485,000,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		435,690,314.30	762,704,065.52
应付账款		4,385,520,627.80	3,471,576,917.91
预收款项		30,555,074,987.88	23,253,688,531.19
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬		65,604,755.71	298,575,319.06
应交税费		532,095,547.67	1,389,878,236.67
其他应付款		7,654,098,838.24	5,922,010,478.79
其中：应付利息		61,501,271.06	61,965,846.90
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		5,076,300,000.00	4,323,674,948.07
其他流动负债		1,241,790,138.85	697,235,633.65
流动负债合计		53,362,875,210.45	40,604,344,130.86
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款		6,463,980,200.00	6,293,140,200.00
应付债券		558,320,000.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		111,621,118.87	153,715,358.87
长期应付职工薪酬			

预计负债			
递延收益		32,594,433.42	27,236,259.03
递延所得税负债		173,633,989.04	173,284,350.95
其他非流动负债		98,500,000.00	98,000,000.00
非流动负债合计		7,438,649,741.33	6,745,376,168.85
负债合计		60,801,524,951.78	47,349,720,299.71
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		2,437,976,284.00	2,404,619,784.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,345,458,210.13	2,404,075,480.07
减：库存股		108,644,000.00	123,490,145.00
其他综合收益		424,274,673.77	424,274,673.77
专项储备		733,527.84	485,843.80
盈余公积		233,241,464.85	233,241,464.85
一般风险准备			
未分配利润		2,637,752,926.96	2,926,915,905.40
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		7,970,793,087.55	8,270,123,006.89
少数股东权益		5,341,898,744.78	3,242,200,270.35
所有者权益（或股东权益）合计		13,312,691,832.33	11,512,323,277.24
负债和所有者权益（或股东权益）总计		74,114,216,784.11	58,862,043,576.95

法定代表人：罗韶颖 主管会计工作负责人：易琳 会计机构负责人：常菊

#### 母公司资产负债表

2019年6月30日

编制单位：重庆市迪马实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年6月30日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		447,623,659.00	314,720,393.97
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		110,194,769.14	40,963,483.15
应收款项融资			
预付款项		55,676,659.77	61,561,467.77
其他应收款		11,585,772,780.03	10,472,479,077.65
其中：应收利息			
应收股利		250,000,000.00	660,000,000.00
存货		216,841.95	216,841.95

持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		94,000,000.00	92,000,000.00
其他流动资产			33,967.98
流动资产合计		12,293,484,709.89	10,981,975,232.47
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产			50,000,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		7,142,681,773.33	7,138,731,633.68
其他权益工具投资		50,000,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		2,757,027.19	2,916,385.10
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		1,656,342.25	2,010,202.27
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		126,000,000.00	174,000,000.00
非流动资产合计		7,323,095,142.77	7,367,658,221.05
资产总计		19,616,579,852.66	18,349,633,453.52
<b>流动负债：</b>			
短期借款		140,000,000.00	140,000,000.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		50,000.00	50,000.00
应付账款		28,309,866.34	35,646,086.13
预收款项		846,254.30	846,254.30
应付职工薪酬			36,288,723.14
应交税费		6,262,749.66	2,465,003.96
其他应付款		12,371,226,274.20	10,401,786,926.86
其中：应付利息		16,092,851.06	27,071,316.47
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		94,000,000.00	817,164,948.07
其他流动负债			
流动负债合计		12,640,695,144.50	11,434,247,942.46
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券		558,320,000.00	

其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		124,102,598.87	172,102,598.87
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		682,422,598.87	172,102,598.87
负债合计		13,323,117,743.37	11,606,350,541.33
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		2,437,976,284.00	2,404,619,784.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,436,916,304.62	3,456,632,184.62
减：库存股		108,644,000.00	123,490,145.00
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		203,470,434.51	203,470,434.51
未分配利润		323,743,086.16	802,050,654.06
所有者权益（或股东权益）合计		6,293,462,109.29	6,743,282,912.19
负债和所有者权益（或股东权益）总计		19,616,579,852.66	18,349,633,453.52

法定代表人：罗韶颖 主管会计工作负责人：易琳会计机构负责人：常菊

合并利润表  
2019 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业总收入		3,550,738,517.77	2,628,369,495.57
其中：营业收入		3,550,738,517.77	2,628,369,495.57
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,399,117,256.15	2,360,787,250.29
其中：营业成本		2,367,310,889.69	1,644,424,797.74
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			

保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		245,953,192.97	257,722,943.79
销售费用		357,318,938.73	221,783,292.91
管理费用		337,644,274.23	160,188,478.42
研发费用		19,356,383.73	13,164,505.43
财务费用		71,533,576.80	63,503,232.00
其中：利息费用		88,385,641.11	86,024,613.35
利息收入		23,809,796.83	25,092,910.28
加：其他收益		6,363,597.38	4,997,695.77
投资收益（损失以“-”号填列）		328,788,683.99	22,973,340.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		290,165,925.12	-24,547,290.53
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		5,081,418.97	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-5,050,808.36
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-21,019.40	-79,315.77
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		491,833,942.56	290,423,157.44
加：营业外收入		7,504,215.35	4,290,613.73
减：营业外支出		14,040,599.84	6,230,863.82
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		485,297,558.07	288,482,907.35
减：所得税费用		47,450,593.32	125,832,745.61
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		437,846,964.75	162,650,161.74
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		437,846,964.75	162,650,161.74
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		393,470,381.08	182,980,884.33
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		44,376,583.67	-20,330,722.59
六、其他综合收益的税后净额			183.76
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			183.76

(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			183.76
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8.外币财务报表折算差额			183.76
9.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		437,846,964.75	162,650,345.50
归属于母公司所有者的综合收益总额		393,470,381.08	182,981,068.09
归属于少数股东的综合收益总额		44,376,583.67	-20,330,722.59
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)		0.16	0.08
(二)稀释每股收益(元/股)		0.16	0.08

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

法定代表人：罗韶颖 主管会计工作负责人：易琳会计机构负责人：常菊

母公司利润表  
2019 年 1—6 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入		321,812,344.83	327,764,082.49
减：营业成本		241,087,095.02	273,032,093.17

税金及附加		4,520,942.41	693,586.67
销售费用			
管理费用		153,381,381.51	16,459,527.34
研发费用			
财务费用		16,272,538.28	15,759,389.37
其中：利息费用		4,249,220.98	5,770,693.78
利息收入		733,583.26	2,682,572.11
加：其他收益		161,859.62	
投资收益（损失以“-”号填列）		298,063,042.73	148,046,726.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,936,957.27	-1,953,273.93
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-2,223.52	-224,674.48
资产处置收益（损失以“-”号填列）		35,972.25	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		204,809,038.69	169,641,537.54
加：营业外收入			
减：营业外支出		200,000.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		204,609,038.69	169,641,537.54
减：所得税费用		283,247.07	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		204,325,791.62	169,641,537.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		204,325,791.62	169,641,537.54
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			

1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额		204,325,791.62	169,641,537.54
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：罗韶颖 主管会计工作负责人：易琳 会计机构负责人：常菊

合并现金流量表  
2019 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		10,998,225,582.41	10,282,118,923.20
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		11,772,083.97	6,275,792.23
收到其他与经营活动有关的现金		445,889,390.80	304,985,016.58
经营活动现金流入小计		11,455,887,057.18	10,593,379,732.01



购买商品、接受劳务支付的现金		13,679,477,445.66	4,728,881,692.88
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,073,628,836.09	509,645,663.61
支付的各项税费		2,045,016,463.83	988,214,434.18
支付其他与经营活动有关的现金		984,153,018.77	1,206,924,694.89
经营活动现金流出小计		17,782,275,764.35	7,433,666,485.56
经营活动产生的现金流量净额		-6,326,388,707.17	3,159,713,246.45
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		61,014,967.20	6,475,520.00
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		197,757.27	198,175.90
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			5,850,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		1,446,185,766.44	1,220,515,217.73
投资活动现金流入小计		1,507,398,490.91	1,233,038,913.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		15,367,592.81	9,267,635.04
投资支付的现金		430,358,019.71	155,712,022.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		69,955,942.32	
支付其他与投资活动有关的现金		169,363,704.66	1,588,177,375.47
投资活动现金流出小计		685,045,259.50	1,753,157,032.51
投资活动产生的现金流量净额		822,353,231.41	-520,118,118.88
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		2,161,357,824.60	12,631,580.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,052,713,824.60	12,631,580.00
取得借款收到的现金		8,577,110,000.00	4,117,000,000.00
发行债券收到的现金		558,320,000.00	
收到其他与筹资活动有关的		1,528,923,209.81	1,192,892,362.20

现金			
筹资活动现金流入小计		12,825,711,034.41	5,322,523,942.20
偿还债务支付的现金		4,172,780,000.00	3,315,175,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,290,419,745.48	483,657,804.26
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		2,750,640,335.92	189,088,515.68
筹资活动现金流出小计		8,213,840,081.40	3,987,921,319.94
筹资活动产生的现金流量净额		4,611,870,953.01	1,334,602,622.26
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		-892,164,522.75	3,974,197,749.83
加：期初现金及现金等价物余额		5,731,202,693.83	3,534,955,819.42
六、期末现金及现金等价物余额		4,839,038,171.08	7,509,153,569.25

法定代表人：罗韶颖 主管会计工作负责人：易琳 会计机构负责人：常菊

#### 母公司现金流量表

2019 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		224,238,937.16	120,230,739.09
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,592,342.02	13,344,305.47
经营活动现金流入小计		226,831,279.18	133,575,044.56
购买商品、接受劳务支付的现金		205,001,193.39	176,502,241.26
支付给职工以及为职工支付的现金		162,257,689.65	17,740,514.38
支付的各项税费		3,064,409.32	2,853,955.36
支付其他与经营活动有关的现金		23,835,258.46	2,985,382.31
经营活动现金流出小计		394,158,550.82	200,082,093.31
经营活动产生的现金流量净额		-167,327,271.64	-66,507,048.75
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		5,905,760.00	6,450,520.00
取得投资收益收到的现金		710,000,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位			

收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		8,877,073.66	64,800,000.00
投资活动现金流入小计		724,782,833.66	71,250,520.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			160,000.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		1,035,286.85	335,294,575.28
投资活动现金流出小计		1,035,286.85	335,454,575.28
投资活动产生的现金流量净额		723,747,546.81	-264,204,055.28
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		108,644,000.00	
取得借款收到的现金		50,000,000.00	50,000,000.00
发行债券收到的现金		558,320,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		6,913,172,507.32	6,369,690,182.16
筹资活动现金流入小计		7,630,136,507.32	6,419,690,182.16
偿还债务支付的现金		778,000,000.00	1,700,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		710,753,537.64	142,294,334.22
支付其他与筹资活动有关的现金		6,564,899,979.82	3,314,399,756.19
筹资活动现金流出小计		8,053,653,517.46	5,157,094,090.41
筹资活动产生的现金流量净额		-423,517,010.14	1,262,596,091.75
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		132,903,265.03	931,884,987.72
加：期初现金及现金等价物余额		314,495,393.97	431,709,501.69
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		447,398,659.00	1,363,594,489.41

法定代表人：罗韶颖 主管会计工作负责人：易琳 会计机构负责人：常菊

合并所有者权益变动表  
2019 年 1—6 月

单位:元币种:人民币

项目	2019 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	2,404,619,784.00				2,404,075,480.07	123,490,145.00	424,274,673.77	485,843.80	233,241,464.85		2,926,915,905.40		8,270,123,006.89	3,242,200,270.35	11,512,323,277.24
加:会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	2,404,619,784.00				2,404,075,480.07	123,490,145.00	424,274,673.77	485,843.80	233,241,464.85		2,926,915,905.40		8,270,123,006.89	3,242,200,270.35	11,512,323,277.24
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)	33,356,500.00				-58,617,269.94	-14,846,145.00		247,684.04			-289,162,978.44		-299,329,919.34	2,099,698,474.43	1,800,368,555.09
(一)综合收益总额											393,470,381.08		393,470,381.08	44,376,583.67	437,846,964.75
(二)所有者投入和减少资本	33,356,500.00				-58,617,269.94	-14,846,145.00							-10,414,624.94	2,055,321,890.76	2,044,907,265.82
1.所有者投入的普通股	33,356,500.00				-37,003,455.00	-14,846,145.00							11,199,190.00	2,055,321,890.76	2,066,521,080.76
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益					17,287,575.00								17,287,575.00		17,287,575.00

2019 年半年度报告

的金额														
4. 其他				-38,901,389.94								-38,901,389.94	-38,901,389.94	
(三) 利润分配										-682,633,359.52		-682,633,359.52	-682,633,359.52	
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配										-682,633,359.52		-682,633,359.52	-682,633,359.52	
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备							247,684.04					247,684.04	247,684.04	
1. 本期提取							314,778.60					314,778.60	314,778.60	
2. 本期使用							67,094.56					67,094.56	67,094.56	
(六) 其他														
四、本期期末余额	2,437,976,284.00			2,345,458,210.13	108,644,000.00	424,274,673.77	733,527.84	233,241,464.85		2,637,752,926.96		7,970,793,087.55	5,341,898,744.78	13,312,691,832.33

项目	2018 年半年度												
----	-----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	2,422,242,984.00				2,479,880,573.55	179,460,584.00	391,079,654.72	710,023.60	150,170,642.65		2,212,142,256.04		7,476,765,550.56	288,850,463.61	7,765,616,014.17
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	2,422,242,984.00				2,479,880,573.55	179,460,584.00	391,079,654.72	710,023.60	150,170,642.65		2,212,142,256.04		7,476,765,550.56	288,850,463.61	7,765,616,014.17
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-1,820,700.00				9,751,946.00	-5,862,654.00	183.76	-23,413.07			-34,857,121.23		-21,086,450.54	101,048,979.32	79,962,528.78
（一）综合收益总额											182,980,884.33		182,980,884.33	-20,330,722.59	162,650,161.74
（二）所有者投入和减少资本	-1,820,700.00				9,751,946.00	-5,862,654.00							13,793,900.00	122,342,561.37	136,136,461.37
1. 所有者投入的普通股	-1,820,700.00				-4,041,954.00								-5,862,654.00	122,342,561.37	116,479,907.37
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额					13,793,900.00	-5,862,654.00							19,656,554.00		19,656,554.00
4. 其他															
（三）利润分配											-217,838,005.56		-217,838,005.56	-962,859.46	-218,800,865.02
1. 提取盈余公积															

2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配										-217,838,005.56	-217,838,005.56	-962,859.46	-218,800,865.02	
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备							-23,413.07				-23,413.07		-23,413.07	
1. 本期提取							11,360.58				11,360.58		11,360.58	
2. 本期使用							34,773.65				34,773.65		34,773.65	
（六）其他						183.76					183.76		183.76	
四、本期期末余额	2,420,422,284.00				2,489,632,519.55	173,597,930.00	391,079,838.48	686,610.53	150,170,642.65	2,177,285,134.81	7,455,679,100.02	389,899,442.93	7,845,578,542.95	

法定代表人：罗韶颖 主管会计工作负责人：易琳 会计机构负责人：常菊

母公司所有者权益变动表  
2019 年 1—6 月

单位:元币种:人民币

项目	2019 年半年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,404,619,784.00				3,456,632,184.62	123,490,145.00			203,470,434.51	802,050,654.06	6,743,282,912.19
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,404,619,784.00				3,456,632,184.62	123,490,145.00			203,470,434.51	802,050,654.06	6,743,282,912.19
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)	33,356,500.00				-19,715,880.00	-14,846,145.00				-478,307,567.90	-449,820,802.90
(一)综合收益总额										204,325,791.62	204,325,791.62
(二)所有者投入和减少资本	33,356,500.00				-19,715,880.00	-14,846,145.00					28,486,765.00
1.所有者投入的普通股	33,356,500.00				-37,003,455.00	-14,846,145.00					11,199,190.00
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额					17,287,575.00						17,287,575.00
4.其他											
(三)利润分配										-682,633,359.52	-682,633,359.52
1.提取盈余公积											
2.对所有者(或股东)的分配										-682,633,359.52	-682,633,359.52
3.其他											
(四)所有者											



权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	2,437,976,284.00				3,436,916,304.62	108,644,000.00			203,470,434.51	323,743,086.16	6,293,462,109.29

项目	2018 年半年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,422,242,984.00				3,468,121,023.62	179,460,584.00			120,399,612.31	272,251,259.80	6,103,554,295.73
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,422,242,984.00				3,468,121,023.62	179,460,584.00			120,399,612.31	272,251,259.80	6,103,554,295.73
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填)	-1,820,700.00				9,751,946.00	-5,862,654.00				-48,196,468.02	-34,402,568.02

列)											
(一) 综合收益总额										169,641,537.54	169,641,537.54
(二) 所有者投入和减少资本	-1,820,700.00				9,751,946.00	-5,862,654.00					13,793,900.00
1. 所有者投入的普通股	-1,820,700.00				-4,041,954.00						-5,862,654.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额					13,793,900.00	-5,862,654.00					19,656,554.00
4. 其他											
(三) 利润分配										-217,838,005.56	-217,838,005.56
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-217,838,005.56	-217,838,005.56
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											

1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	2,420,422,284.00			3,477,872,969.62	173,597,930.00			120,399,612.31	224,054,791.78	6,069,151,727.71

法定代表人：罗韶颖 主管会计工作负责人：易琳 会计机构负责人：常菊

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

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

截止 2019 年 6 月 30 日，本公司累计发行股本总数 243,797.6284 万股，注册资本为人民币 243,797.6284 万元，注册地：重庆市南岸区长电路 8 号，总部地址：重庆市江北区大石坝东原中心 7 号楼 36 层。本公司主要经营范围为：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。本公司的母公司为重庆东银控股集团有限公司，本公司的实际控制人为罗韶宇。

本财务报表业经公司董事会于 2019 年 8 月 23 日批准报出。

#### 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

截至 2019 年 6 月 30 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
东原房地产开发集团有限公司
重庆迪马工业有限责任公司
西藏东和贸易有限公司
成都成方益丰实业有限公司
重庆成方益丰实业有限公司
重庆睿成励德实业有限公司
霍尔果斯乐睿股权投资有限公司
重庆至元天合企业管理有限公司
西藏聚兴投资有限公司
西藏励致实业有限公司
拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司
成都皓博房地产开发有限责任公司
广州东原房地产开发有限公司
重庆腾辉控股管理有限责任公司
重庆绿泰园林装饰工程有限公司
南京毅升至元企业管理有限公司
西藏东原天成房地产经纪有限公司
西藏东原天同企业管理有限公司
上海妙威建筑科技有限公司
上海宝璃房地产开发有限公司
重庆睿致天同企业管理咨询有限公司
湖北闵景达建材有限公司
重庆天澈励川企业管理咨询有限公司

上海原集文化发展有限公司
重庆东原宝境置业有限公司
上海绚坤实业有限公司
苏州茂明实业有限公司
苏州古早实业有限公司
杭州东原励川科技有限公司
杭州东原之方科技有限公司
杭州天同房地产开发有限公司
杭州东原致方科技有限公司
杭州睿丰科技有限公司
杭州东原致元科技有限公司
杭州东原天合房地产开发有限公司
杭州睿成房地产开发有限公司
江苏东原房地产开发有限公司
杭州天稷科技有限公司
苏州萃超实业有限公司
上海长川房地产开发有限公司
上海赢致实业有限公司
上海名冀实业有限公司
上海之方实业有限公司
上海威斯莱克酒店公寓有限公司
上海袤泓实业有限公司
上海泱泓实业有限公司
上海锦璃实业有限公司
上海啸矗实业有限公司
上海贵行投资管理有限公司
河南荣田房地产开发有限公司
武汉东原长天房地产开发有限公司
武汉东原天成投资有限公司
郑州安和嘉盈房地产开发有限公司
武汉励升房地产开发有限公司
武汉东原致方房地产开发有限公司
武汉东原毅安房地产开发有限公司
武汉励德房地产开发有限公司
武汉东原天合房地产开发有限公司
武汉东原睿丰房地产开发有限公司
武汉东原润丰房地产开发有限公司
武汉东原益丰房地产开发有限公司
武汉东原励丰房地产开发有限公司
武汉天同房地产开发有限公司
郑州澄方房地产开发有限公司
武汉励川房地产开发有限公司
武汉东原睿成投资有限公司
南京励德成方企业管理有限公司
重庆东原创博房地产开发有限公司
上海绚储实业有限公司
深圳中溢同德置业有限公司
南方东银重庆品筑物业发展有限公司
南京毅升之方企业管理有限公司

南方东银置地有限公司
重庆睿期致企业管理有限公司
重庆国展房地产开发有限公司
重庆励德之方实业有限公司
武汉嘉乐业房地产开发有限公司
武汉虹丽置业管理有限公司
南京睿升之方企业管理有限公司
重庆元澄实业有限公司
云南原和房地产开发有限公司
云南东原天澄企业管理有限公司
上海瀚泱实业有限公司
重庆同原房地产开发有限公司
南京东原睿丰企业管理咨询有限公司
南京东原睿升信息科技有限公司
南京睿至房地产经纪有限公司
江苏钟山度假开发有限公司
南京睿致商务信息咨询有限公司
南京澄方至元管理咨询有限公司
南京东原房地产开发有限公司
成都东原海纳置业有限公司
武汉东原瑞华房地产开发有限公司
武汉瑞华置业发展有限公司
深圳市鑫润投资有限公司
武汉方澄房地产经纪有限公司
绵阳原筑房地产经纪有限公司
四川新东原物业服务有限公司
重庆东桂合物业管理有限公司
重庆新东原物业管理有限公司
上海澄方物业服务有限公司
重庆东原澄方实业有限公司
重庆东原天澄毅升企业管理咨询有限公司
重庆东原天澄毅丰企业管理咨询有限公司
成都天同致元企业管理咨询有限公司
重庆元澄励升企业管理中心(有限合伙)
重庆东原天澄实业有限公司
广州天同至元置业有限公司
西安和宇智翔置业有限公司
成都东原荣圣柏睿置业有限公司
绵阳东原成方置业有限公司
成都励志天同置业有限公司
成都荣元圣和置业有限公司
远东川府置业(成都)有限公司
成都睿至天同置业有限公司
成都励德天同实业有限公司
西安东原荣至房地产开发有限公司
成都长天益丰置业有限公司
四川荣府置地发展有限公司
成都东原房地产开发有限公司
重庆晶磊房地产开发有限公司

重庆南方迪马专用车股份有限公司
重庆市达航工业有限公司
北京迪马工业有限公司
香港迪盛实业有限公司（香港）
东方宝昇有限公司（香港）
CairoManagementCo.Limited（香港）
香港至元实业有限公司（香港）
香港东原实业有限公司（香港）
裕冠管理有限公司
卓信财务有限公司
重庆毅安致元房地产经纪有限公司
重庆天合致方企业管理有限公司
重庆东原睿合置业有限公司
重庆天同睿成实业有限公司
重庆河东房地产开发有限公司
重庆兴安实业发展有限公司
上海天同房地产开发有限公司
重庆蓝森企业管理咨询有限公司
重庆长川置业有限公司
重庆励致商业管理有限公司
南京睿成房地产开发有限公司
上海翊眩实业有限公司
苏州睿升房地产开发有限公司
重庆迪马睿升实业有限公司
成都元正洪久置业有限公司
郑州东原房地产开发有限公司
郑州东科房地产开发有限公司
嘉鱼东睿德房地产开发有限公司
盱眙兆科房地产开发有限公司
武汉泓策行房地产顾问有限公司
陕西隆润实业有限公司
上海米进咨询管理有限公司
武汉东谦房地产开发有限公司
昆明东集房地产开发有限公司
昆明东易房地产开发有限公司
郑州东田房地产开发有限公司
浙江东原万和物业服务有限公司
郑州东合物业管理有限公司
重庆皓铭机电工程有限公司
贵州东原创汇银物业管理有限公司
武汉东启房地产开发有限公司
重庆迪益泰建筑工程有限公司
贵阳市东睿励成企业管理有限公司
西安东创实业有限公司
西安东辉中圣实业有限公司
深圳市创曙企业管理有限公司
重庆东毅达企业管理咨询有限公司
杭州天澄企业管理咨询有限公司
湖南圣特罗佩企业管理有限责任公司

贵阳东原房地产开发有限公司
南京泰裕置业有限公司
武汉迪马励治实业有限公司
上海睿眷文化发展有限公司
长沙东原房地产有限公司
杭州创蜀房地产开发有限责任公司
苏州澄东房地产开发有限公司
重庆东展实业有限公司
武汉东益方房地产开发有限公司
郑州东昭房地产开发有限公司
重庆旭原创展房地产开发有限公司
重庆市南岸区原点美术馆
涅米文化发展有限公司
郑州东琮商贸有限公司
郑州天澈商贸有限公司
成都鸿望房地产开发有限公司
武汉东原瑞致房地产开发有限公司
武汉东原睿泰房地产开发有限公司
武汉东卓房地产开发有限公司
上海东霖房地产开发有限公司
上海拓赫商务咨询有限公司
上海万企爱佳房地产开发有限公司
东轩春野（北京）文化传媒有限公司
杭州东原睿升科技有限公司
杭州东原益丰科技有限公司
杭州东原至成科技有限公司
重庆东博智合房地产开发有限公司
重庆励东融合房地产开发有限公司
贵阳东睿励原企业管理有限公司
贵阳东睿毅成企业管理有限公司
重庆东晟励德企业管理咨询有限公司
重庆东励睿致企业管理咨询有限公司
重庆东德励合企业管理咨询有限公司
重庆东澄毅合企业管理咨询有限公司
贵阳东励企业管理有限公司
成都励治置业有限公司
重庆中行世嘉房地产经纪有限公司
CHANCEPLENTIFULLIMITED
东方天合（香港）有限公司
重庆东之睿企业管理咨询有限公司
重庆澄方家居装饰工程有限公司
成都兴原筑房地产经纪有限公司
重庆盛都物业管理有限公司
湖北中禾世纪物业管理有限公司
绵阳市瑞升物业服务有限责任公司
重庆东展钧合房地产开发有限公司
重庆东毅之方企业管理咨询有限公司
重庆毅安之方企业管理有限公司
重庆融创东励房地产开发有限公司



贵阳东毅企业管理有限公司
新津帛锦房地产开发有限公司
成都毅丰盛置业有限公司
成都东长睿置业有限公司
成都利瑞升置业有限公司
成都盛天成置业有限公司
西安东浦实业有限公司
陕西东泰天信置业有限公司
西安东卓置业有限公司
武汉东原瑞欣房地产开发有限公司
苏州东玉企业管理咨询有限公司
苏州东延企业管理咨询有限公司
深圳市东励睿升企业管理咨询有限公司
上海铁迪贸易有限公司
深圳迪睿智慧科技有限公司
上海迪眩实业有限公司
重庆泰之睿建筑工程有限公司
重庆睿致毅企业管理咨询有限公司

#### 四、财务报表的编制基础

##### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

##### 2. 持续经营

√适用  不适用

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

#### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用  不适用

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

##### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

##### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### 3. 营业周期

√适用  不适用

除房地产行业外，公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发、销售变现、竣工交付及收入确认，一般在 12 个月以上，具体周期根据项目开发情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

#### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

#### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用  不适用

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

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

#### 6. 合并财务报表的编制方法

适用  不适用

##### 6.1 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

##### 6.2 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础

对其财务报表进行调整。

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

#### (1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务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；将子公司或业务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自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### (2) 处置子公司或业务

##### ①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务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被投资方控制权时，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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除

外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

## 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，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

## （3）购买子公司少数股权

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长期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自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；

- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“五、20 长期股权投资”。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

### (1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

### (2) 外币财务报表的折算

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

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

## 10. 金融工具

√适用 □不适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

本公司的金融工具包括货币资金、应收款项、除长期股权投资以外的股权投资、交易性金融资产、衍生金融工具、应付款项、借款、应付债券及股本等。

### (1) 金融工具的分类

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：1)以摊余成本计量的金融资产；2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

## （2）金融工具的确认依据和计量方法

### 1）初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，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。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

### 2）后续计量方法

#### a) 以摊余成本计量的金融资产

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

#### b) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

#### c) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

#### d) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

#### e) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

#### f) 以摊余成本计量的金融负债

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

### 3）金融资产和金融负债的终止确认

#### a) 金融资产满足下列条件之一的，应当终止确认：

-收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

-该金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。本准则所称金融资产或金融负债终止确认，是指企业将之前确认的金融资产或金融负债从其资产负债表中予以转出。

#### b) 金融负债终止确认条件

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

### (3) 金融资产转移的确认条件和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 所转移金融资产的账面价值；

2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

1) 终止确认部分的账面价值；

2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

### (4) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

### (5) 金融资产减值

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。

减值准备的计提方法及核销原则：

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资的预期信用损失进行估计。

预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

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

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

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

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计算预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表日中列示的账面价值；对于以公允价值计量且变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

1) 对于单项风险特征明显的应收款项，根据应收款项类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)，按历史款项损失情况及债务人经济状况预计可能存在的损失情况，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

2) 对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

(a) 应收账款—组合一：主要为经单独测试后未减值的应收本公司关联方及合作方等类别的应收账款，由于发生坏账损失的可能性极小，公司对该组合不计提坏账准备。

(b) 应收账款-组合二：除单项计提及组合一以外的应收账款，按历史损失经验及账龄分析法计提坏账准备。

3) 对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信



用损失。

(a) 其他应收款—组合一：主要为经单独测试后未减值的本公司关联方往来、合作方往来、保证金及押金等，由于发生坏账损失的可能性极小，公司对该组合不计提坏账准备。

(b) 其他应收款—组合二：除单项计提及组合一以外的其他应收款，按历史损失经验及账龄分析法计提坏账准备。

#### 11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

#### 12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见附注五、10

#### 13. 应收款项融资

适用 不适用

#### 14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见附注五、10

#### 15. 存货

适用 不适用

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。

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。

不同类别存货可变现净值的确定依据：

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。

存货的盘存制度

采用永续盘存制。

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。

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。

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。

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。

#### 质量保证金的核算方法

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

#### 16. 持有待售资产

适用 不适用

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

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

#### 17. 债权投资

##### 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见附注五、10

#### 18. 其他债权投资

##### 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见附注五、10

#### 19. 长期应收款

##### 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

#### 20. 长期股权投资

适用 不适用

共同控制、重大影响的判断标准：

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

#### 初始投资成本的确定

##### （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在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

##### （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

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。

#### 后续计量及损益确认方法：

##### （1）成本法核算的长期股权投资

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

##### （2）权益法核算的长期股权投资

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

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“五、5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“五、6 合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

### （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，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股

权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

## 21. 投资性房地产

### (1). 如果采用公允价值计量模式的

选择公允价值计量的依据

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

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，会计政策选择的依据为：本公司能够从房地产租赁交易市场上取得同类或类似房地产的租赁市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

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

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

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

已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。

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

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

**22. 固定资产****(1). 确认条件**√适用  不适用

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

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

**(2). 折旧方法**√适用  不适用

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

**(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法**√适用  不适用

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- 1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- 2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- 3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- 4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

**23. 在建工程**√适用  不适用

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

**24. 借款费用**√适用  不适用

- (1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、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。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- 1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- 2) 借款费用已经发生；
- 3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

#### (2) 借款费用资本化期间

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

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

#### (3) 暂停资本化期间

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

#### (4) 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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



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

## 25. 生物资产

适用 不适用

## 26. 油气资产

适用 不适用

## 27. 使用权资产

适用 不适用

## 28. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

#### 1) 无形资产的计价方法

a) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

b) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

#### 2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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

经营特许权	10年	法定期限或根据预计产生经济利益期限估计
-------	-----	---------------------

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。  
经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同

## (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

## 29. 长期资产减值

适用 不适用

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

商誉和使用寿命不确定的无形资产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。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 30. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括装修费和保密安全保障系统。

摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

摊销年限

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

### 31. 职工薪酬

#### (1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

#### (2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

##### 1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

##### 2) 设定受益计划

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

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

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

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

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

### (3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

## 32. 预计负债

适用 不适用

预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

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

各类预计负债的计量方法：

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

### 33. 租赁负债

适用 不适用

### 34. 股份支付

适用 不适用

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

以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。本公司以限制性股票进行股份支付的，职工出资认购股票，股票在达到解锁条件并解锁前不得上市流通或转让；如果最终股权激励计划规定的解锁条件未能达到，则本公司按照事先约定的价格回购股票。本公司取得职工认购限制性股票支付的款项时，按照取得的认股款确认股本和资本公积（股本溢价），同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的[可行权职工人数变动]、[是否达到规定业绩条件]等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。但授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

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

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是

用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

### 35. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

### 36. 收入

适用 不适用

销售商品收入确认的一般原则：

- (1) 本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) 本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本公司；
- (5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

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。

## 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。

## 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。

## 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。

### 37. 政府补助

适用 不适用

类型

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

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

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

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

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

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。

会计处理

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：



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

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

### 38. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

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

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

### 39. 租赁

#### (1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

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

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

**(2). 融资租赁的会计处理方法**

√适用 □不适用

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

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

**40. 其他重要的会计政策和会计估计**

√适用 □不适用

**终止经营**

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

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

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

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

**资产证券化业务**

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

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

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

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

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

#### 41. 重要会计政策和会计估计的变更

##### (1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
财政部于 2017 年修订印发了《企业会计准则第 22 号--金融工具确认和计量》(财会[2017]7 号)、《企业会计准则第 23 号--金融资产转移》(财会[2017]8 号)、《企业会计准则第 24 号--套期会计》(财会[2017]9 号)、《企业会计准则第 37 号--金融工具列报》(财会[2017]14 号)(以下合称“新金融工具准则”), 并要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行。	第六届董事会第四十一次会议审议通过	本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行以上新金融工具准则, 并按照规定对期初数进行了调整。相关调整数据见附注五.41 (3)。
财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2019)6 号), 要求已执行新金融工具但未执行新收入准则和新租赁准则的企业, 或已执行新金融准则和新收入准则但未执行新租赁准则的企业, 应该结合本通知的附件 1 和附件 2 的要求对财务报表格式进行相应调整	第七届董事会第五次会议审议通过	见下表

其他说明:

受影响的合并资产负债表项目和金额:

2018 年 12 月 31 日列表会计科目及金额		按照新财务报表格式列示的会计科目及金额	
应收票据及应收账款	427,815,328.34	应收票据	2,716,500.00
		应付账款	425,098,828.34
应付票据及应付账款	4,234,280,983.43	应付票据	762,704,065.52
		应付账款	3,471,576,917.91

2019 年 6 月 30 日受影响的母公司资产负债表项目和金额:

2018 年 12 月 31 日列表会计科目及金额		按照新财务报表格式列示的会计科目及金额	
应收票据及应收账款	40,963,483.15	应收票据	-
		应付账款	40,963,483.15
应付票据及应付账款	35,696,086.13	应付票据	50,000.00
		应付账款	35,646,086.13

##### (2). 重要会计估计变更

□适用 √不适用

## (3). 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

√适用 □不适用

## 合并资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	7,982,965,646.24	7,982,965,646.24	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	2,716,500.00	2,716,500.00	
应收账款	425,098,828.34	425,098,828.34	
应收款项融资			
预付款项	670,502,076.39	670,502,076.39	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	7,443,193,945.00	7,443,193,945.00	
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	35,153,503,179.89	35,153,503,179.89	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,263,528,797.28	1,263,528,797.28	
流动资产合计	52,941,508,973.14	52,941,508,973.14	
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资		13,449,250.00	13,449,250.00
可供出售金融资产	63,449,250.00		-63,449,250.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,511,987,419.50	1,511,987,419.50	
其他权益工具投资		50,000,000.00	50,000,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	2,708,773,387.32	2,708,773,387.32	
固定资产	153,577,850.71	153,577,850.71	
在建工程	840,959.64	840,959.64	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	53,271,055.25	53,271,055.25	
开发支出	7,113,294.02	7,113,294.02	
商誉	408,205.66	408,205.66	

长期待摊费用	9,646,104.16	9,646,104.16	
递延所得税资产	1,143,728,496.58	1,143,728,496.58	
其他非流动资产	267,738,580.97	267,738,580.97	
非流动资产合计	5,920,534,603.81	5,920,534,603.81	
资产总计	58,862,043,576.95	58,862,043,576.95	
<b>流动负债：</b>			
短期借款	485,000,000.00	485,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	762,704,065.52	762,704,065.52	
应付账款	3,471,576,917.91	3,471,576,917.91	
预收款项	23,253,688,531.19	23,253,688,531.19	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	298,575,319.06	298,575,319.06	
应交税费	1,389,878,236.67	1,389,878,236.67	
其他应付款	5,922,010,478.79	5,922,010,478.79	
其中：应付利息	61,965,846.90	61,965,846.90	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	4,323,674,948.07	4,323,674,948.07	
其他流动负债	697,235,633.65	697,235,633.65	
流动负债合计	40,604,344,130.86	40,604,344,130.86	
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	6,293,140,200.00	6,293,140,200.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	153,715,358.87	153,715,358.87	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	27,236,259.03	27,236,259.03	
递延所得税负债	173,284,350.95	173,284,350.95	
其他非流动负债	98,000,000.00	98,000,000.00	
非流动负债合计	6,745,376,168.85	6,745,376,168.85	
负债合计	47,349,720,299.71	47,349,720,299.71	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	2,404,619,784.00	2,404,619,784.00	
其他权益工具			

其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,404,075,480.07	2,404,075,480.07	
减：库存股	123,490,145.00	123,490,145.00	
其他综合收益	424,274,673.77	424,274,673.77	
专项储备	485,843.80	485,843.80	
盈余公积	233,241,464.85	233,241,464.85	
一般风险准备			
未分配利润	2,926,915,905.40	2,926,915,905.40	
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	8,270,123,006.89	8,270,123,006.89	
少数股东权益	3,242,200,270.35	3,242,200,270.35	
所有者权益（或股东权益） 合计	11,512,323,277.24	11,512,323,277.24	
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	58,862,043,576.95	58,862,043,576.95	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，本集团于 2019 年 1 月 1 日起执行上述新金融工具准则，对金融资产进行了重分类，将原“可供出售金融资产”调整至“其他权益工具投资”及“债权工具”。

母公司资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	314,720,393.97	314,720,393.97	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变 动计入当期损益的金融资 产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	40,963,483.15	40,963,483.15	
应收款项融资			
预付款项	61,561,467.77	61,561,467.77	
其他应收款	10,472,479,077.65	10,472,479,077.65	
其中：应收利息			
应收股利	660,000,000.00	660,000,000.00	
存货	216,841.95	216,841.95	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资 产	92,000,000.00	92,000,000.00	
其他流动资产	33,967.98	33,967.98	
流动资产合计	10,981,975,232.47	10,981,975,232.47	

<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产	50,000,000.00		-50,000,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	7,138,731,633.68	7,138,731,633.68	
其他权益工具投资		50,000,000.00	50,000,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	2,916,385.10	2,916,385.10	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	2,010,202.27	2,010,202.27	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产	174,000,000.00	174,000,000.00	
非流动资产合计	7,367,658,221.05	7,367,658,221.05	
资产总计	18,349,633,453.52	18,349,633,453.52	
<b>流动负债：</b>			
短期借款	140,000,000.00	140,000,000.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	50,000.00	50,000.00	
应付账款	35,646,086.13	35,646,086.13	
预收款项	846,254.30	846,254.30	
应付职工薪酬	36,288,723.14	36,288,723.14	
应交税费	2,465,003.96	2,465,003.96	
其他应付款	10,401,786,926.86	10,401,786,926.86	
其中：应付利息	27,071,316.47	27,071,316.47	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	817,164,948.07	817,164,948.07	
其他流动负债			
流动负债合计	11,434,247,942.46	11,434,247,942.46	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			

长期应付款	172,102,598.87	172,102,598.87	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	172,102,598.87	172,102,598.87	
负债合计	11,606,350,541.33	11,606,350,541.33	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	2,404,619,784.00	2,404,619,784.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,456,632,184.62	3,456,632,184.62	
减：库存股	123,490,145.00	123,490,145.00	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	203,470,434.51	203,470,434.51	
未分配利润	802,050,654.06	802,050,654.06	
所有者权益（或股东权益）合计	6,743,282,912.19	6,743,282,912.19	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	18,349,633,453.52	18,349,633,453.52	

各项目调整情况的说明：

适用  不适用

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，本集团于 2019 年 1 月 1 日起执行上述新金融工具准则，对金融资产进行了重分类，将原“可供出售金融资产”调整至“其他权益工具投资”。

(4). 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用  不适用

#### 42. 其他

适用  不适用

### 六、税项

#### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用  不适用

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和	3%、5%、6%、9%、13%



	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	
消费税		
营业税	按应税营业收入计征（自 2016 年 5 月 1 日起，营改增缴纳增值税）	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	1%、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%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
重庆市迪马实业股份有限公司	25%
重庆迪马工业有限责任公司	15%
重庆南方迪马专用车股份有限公司	15%
重庆新东方物业管理有限公司	15%
南方东银置地有限公司	15%
西藏东和贸易有限公司	15%
西藏励致实业有限公司	15%
拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司	15%
西藏聚兴投资有限公司	15%
西藏东原天同企业管理有限公司	15%
西藏东原天成企业管理有限公司	15%
成都荣元圣和置业有限公司	15%
四川荣府置地发展有限公司	15%
四川新东方物业服务服务有限公司	15%
绵阳东原成方置业有限公司	15%
重庆同原房地产开发有限公司	15%
其他纳税主体	25%

## 2. 税收优惠

适用 不适用

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	重庆迪马工业有限责任公司	重庆市	西部地区的鼓励类产业	15%
2	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%
3	南方东银置地有限公司	重庆市	西部地区的鼓励类产业	15%
4	成都荣元圣和置业有限公司	成都市	西部地区的鼓励类产业	15%
5	绵阳东原成方置业有限公司	绵阳市	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	四川荣府置地发展有限公司	绵阳市	西部地区的鼓励类产业	15%
7	重庆新东方物业管理有限公司	重庆市	西部地区的鼓励类产业	15%
8	四川新东方物业服务服务有限公司	四川	西部地区的鼓励类产业	15%
9	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%
10	西藏励致实业有限公司	拉萨市	设在西藏自治区的各类企业	15%
11	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%
12	西藏聚兴投资有限公司	拉萨市	设在西藏自治区的各类企业	15%
13	西藏东原天同企业管理有限公司	拉萨市	设在西藏自治区的各类企业	15%
14	重庆同原房地产开发有限公司	重庆市	西部地区的鼓励类产业	15%
15	西藏东原天成企业管理有限公司	拉萨市	设在西藏自治区的各类企业	15%

### 3. 其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	58,033.07	221,528.46
银行存款	6,055,721,418.65	6,872,787,812.53
其他货币资金	651,122,231.22	1,109,956,305.25
合计	6,706,901,682.94	7,982,965,646.24
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

其中因抵押、质押或冻结等对外使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
银行存款		
预售监管资金	1,216,741,280.64	1,141,806,647.16
小计	1,216,741,280.64	1,141,806,647.16
按揭贷款保证金	195,869,770.81	396,520,874.07
保函保证金	3,037,963.19	10,949,852.27
信用证保证金	222,833.23	210,000.00
银行承兑汇票保证金	380,700,066.56	670,001,573.11

质押的定期存款	35,366,425.58	30,810,919.64
其他保证金	35,925,171.85	1,463,086.16
小计	651,122,231.22	1,109,956,305.25
合计	1,867,863,511.86	2,251,762,952.41

截至 2019 年 6 月 30 日，其他货币资金中人民币 3,037,963.19 元为本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。

截至 2019 年 6 月 30 日，其他货币资金中人民币 222,833.23 元为本公司向银行申请开具无条件、不可撤销的信用证所存入的保证金存款。

截至 2019 年 6 月 30 日，银行存款中人民币 1,216,741,280.64 元为本公司向银行缴存的预售监管资金。

## 2、交易性金融资产

适用 不适用

## 3、衍生金融资产

适用 不适用

## 4、应收票据

### (1). 应收票据分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	330,000.00	2,020,000.00
商业承兑票据	1,300,000.00	696,500.00
合计	1,630,000.00	2,716,500.00

### (2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

### (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	35,214,513.70	
商业承兑票据	120,000.00	
合计	35,334,513.70	

## (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

## (5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

## (6). 坏账准备的情况

适用 不适用

## (7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

## 其他说明:

适用 不适用

## 5、 应收账款

## (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

账龄	期末余额
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
1 年以内	451,469,666.85
1 年以内小计	451,469,666.85
1 至 2 年	25,500,680.02
2 至 3 年	31,026,448.75
3 年以上	12,287,968.29
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	520,284,763.91

## (2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	777,885.73	0.15	777,885.73	100.00		14,862,367.10	3.32	14,862,367.10	100.00	
其中:										

单项计提	777,885.73	0.15	777,885.73	100.00		14,862,367.10	3.32	14,862,367.10	100.00	
按组合计提坏账准备	519,506,878.18	99.85	8,362,744.63	1.61	511,144,133.55	432,935,318.98	96.68	7,836,490.64	1.81	425,098,828.34
其中：										
组合一	12,857,099.66	2.47	-	-	12,857,099.66	7,758,323.04	1.73	-	-	7,758,323.04
组合二	506,649,778.52	97.38	8,362,744.63	1.65	498,287,033.89	425,176,995.94	94.95	7,836,490.64	1.84	417,340,505.30
合计	520,284,763.91	/	9,140,630.36	/	511,144,133.55	447,797,686.08	/	22,698,857.74	/	425,098,828.34

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
其他个人	777,885.73	777,885.73	100%	预计无法收回
合计	777,885.73	777,885.73	100%	/

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：组合二

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
组合一	12,857,099.66	-	-
组合二	506,649,778.52	8,362,744.63	1.65
合计	519,506,878.18	8,362,744.63	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

详见附注五.10

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏	14,862,367.10			14,084,481.37	777,885.73

账准备					
组合二	7,836,490.64	526,253.99			8,362,744.63
合计	22,698,857.74	526,253.99		14,084,481.37	9,140,630.36

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	14,084,481.37

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
中国融资租赁有限公司重庆分公司	应收货款	1,981,534.91	预计无法收回	已公告	否
凉山州泰达汽车商贸有限公司	应收货款	1,315,304.00	预计无法收回	已公告	否
中国移动通信集团上海有限公司	应收货款	856,979.60	预计无法收回	已公告	否
辽宁省跃进汽车销售中心	应收货款	505,200.00	预计无法收回	已公告	否
其他	应收货款	9,425,462.86	预计无法收回	已公告	否
合计	/	14,084,481.37	/	/	/

应收账款核销说明：

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 88,783,319.14 元，占应收账款期末余额合计数的比例 17.06%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,921,858.92 元。

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 6、 应收款项融资

□适用 √不适用

## 7、 预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	116,345,147.33	16.11	62,766,999.02	9.36
1 至 2 年	603,771,844.36	83.62	606,575,413.28	90.47
2 至 3 年	1,053,442.49	0.15	341,312.52	0.05
3 年以上	886,675.81	0.12	818,351.57	0.12
合计	722,057,109.99	100.00	670,502,076.39	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

账龄超过一年且金额重大的预付款项为 600,000,000.00 元, 为预付武汉国华礼品发展有限公司购买国华礼品城二期在建工程项目, 未达到交付条件。

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

按预付对象集中度归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 647,312,749.85 元, 占预付款项期末余额合计数的比例 89.65%。

其他说明

□适用 √不适用

## 8、 其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	9,112,902,538.48	7,443,193,945.00
合计	9,112,902,538.48	7,443,193,945.00

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(4). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	6,233,683,879.86
1 年以内小计	6,233,683,879.86
1 至 2 年	2,572,631,465.93
2 至 3 年	210,925,936.23
3 年以上	112,187,092.69
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	9,129,428,374.71



## (5). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金等	667,707,912.54	577,832,137.51
关联单位往来	2,774,757,099.70	3,458,934,649.63
个人往来	53,000,847.80	47,631,640.66
其他往来	593,474,409.56	630,558,943.94
少数股东往来	5,040,488,105.11	2,752,057,956.29
合计	9,129,428,374.71	7,467,015,328.03

## (6). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	1,728,458.80	19,448,407.09	2,644,517.14	23,821,383.03
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	818,862.23			818,862.23
本期转回		6,426,535.19		6,426,535.19
本期转销				
本期核销			1,687,873.84	1,687,873.84
其他变动				
2019年6月30日余额	2,547,321.03	13,021,871.90	956,643.30	16,525,836.23

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

## (7). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	

按单项计提的坏账准备	2,644,517.14			1,687,873.84	956,643.30
组合二	21,176,865.89	818,862.23	6,426,535.19		15,569,192.93
合计	23,821,383.03	818,862.23	6,426,535.19	1,687,873.84	16,525,836.23

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(8). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	1,687,873.84

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(9). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳安创投资管理有限公司	少数股东往来	951,408,228.82	1 年以内	10.42	
深圳市平嘉投资管理有限公司	少数股东往来	931,000,000.00	1 年以内、1-2 年	10.20	
深圳联新投资管理有限公司	少数股东往来	916,000,000.00	1 年以内	10.03	
上海东碧房地产开发有限公司	关联单位往来	791,604,133.85	1 年以内、1-2 年	8.67	
旭辉集团股份有限公司	少数股东往来	687,000,000.00	1 年以内、1-2 年	7.53	
合计	/	4,277,012,362.67	/	46.85	

(10). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(11). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

## (12). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 9、 存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	48,856,221.97	3,412,555.87	45,443,666.10	42,305,085.09	3,412,555.87	38,892,529.22
在产品	57,025,051.92	1,836,294.66	55,188,757.26	35,299,839.58	1,836,294.66	33,463,544.92
库存商品	72,767,115.29	3,098,275.32	69,668,839.97	35,212,085.60	3,098,275.32	32,113,810.28
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
低值易耗品	6,616.91		6,616.91	3,955.38		3,955.38
开发产品	4,446,561,857.11	72,283,243.32	4,374,278,613.79	3,673,706,566.26	59,086,388.57	3,614,620,177.69
开发成本	44,119,382,437.94	119,594,172.50	43,999,788,265.44	31,553,502,342.18	136,158,690.8	31,417,343,651.38
工程成本	46,199,656.42		46,199,656.42	11,757,748.87	-	11,757,748.87
发出商品				5,307,762.15	-	5,307,762.15
合计	48,790,798,957.56	200,224,541.67	48,590,574,415.89	35,357,095,385.11	203,592,205.22	35,153,503,179.89

## 1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计投资总额(亿元)	年末余额	年初余额
成都晴天见	2016年6月	2019年8月	13.10	254,715,256.85	331,817,079.26
印长江一期	2017年5月	2019年11月	10.34	860,698,191.52	736,954,757.39
时光绘	2018年4月	2019年12月	12.15	757,935,087.17	647,064,385.16
杭州璞阅	2018年3月	2020年9月	18.91	1,655,299,071.97	1,507,565,848.04
未来科技城	2017年3月	2019年7月	31.89	2,914,205,307.02	2,604,692,730.98
东原千浔	2016年10月	2020年4月	31.50	1,399,197,914.71	2,744,637,735.67
印柴雅	2016年3月	2019年9月	7.82	695,955,164.51	538,143,272.56
嘉阅湾	2012年5月	2019年9月	34.21	1,085,485,140.91	818,386,986.21
晴天苑	2017年8月	已竣备	3.68		320,382,587.37
东原乐见城	2016年6月	2019年10月	58.80	3,185,306,971.32	2,762,076,939.70
东原启城	2016年10月	2019年9月	99.62	5,356,155,734.47	4,527,617,539.16
阅城	2017年2月	2020年10月	52.82	3,340,289,705.04	2,328,404,992.51
昆明璞阅	2018年3月	2019年9月	17.10	1,044,060,400.84	356,821,219.41
贵阳朗阅	2019年1月	2020年8月	18.60	320,665,876.37	175,083,338.19
晴天	2019年1月	2020年8月	2.78	157,330,198.94	131,686,791.17
湖山樾	2014年4月	2019年9月	41.82	356,126,587.19	206,154,453.81
东原湖山阅	2019年5月	2020年11月	9.09	175,456,246.71	122,831,409.75

东原亲山	2017年5月	2019年7月	8.15	253,201,449.51	384,975,287.49
野中兆科学府	2018年3月	2019年12月	11.93	516,126,440.78	360,744,430.08
光明光电项目	2019年7月	2020年12月	1.36	33,429,734.02	30,165,024.01
金马湖壹号	2011年3月	2020年4月	19.35	527,707,859.77	379,121,497.50
西岸	2013年7月	2019年11月	19.52	381,939,981.77	256,145,078.62
武汉阅境	2019年4月	2020年5月	15.55	983,490,884.74	891,498,998.88
江山樾	2017年8月	2019年12月	59.82	2,390,298,906.50	2,194,195,318.32
东原世界时	2017年7月	2019年9月	4.01	353,714,836.08	314,550,865.24
东原香山	2007年11月	2021年12月	25.17	330,354,071.29	279,395,706.23
南京印长江	2016年7月	2020年12月	19.02	1,572,994,711.97	1,448,363,341.78
苏州东原阅境	2019年1月	2020年8月	17.51	1,218,426,416.66	1,140,420,556.69
玖章赋	2019年4月	2021年11月	58.31	3,750,513,509.01	1,798,345,000.00
东原麓·印长江	2019年11月	2020年11月	26.15	1,230,643,400.60	1,192,994,350.82
嘉阅滨江	2019年1月	2020年12月	23.34	1,228,930,325.94	
普陀	2019年8月	2021年6月	10.03	217,423,288.33	
香门第名家	2019年4月	2020年12月	9.31	510,073,490.00	
武汉朗阅	2019年7月	2020年10月	23.56	904,886,482.70	
上海璞阅	2019年8月	2021年5月	21.66	1,298,797,217.98	
西部科学城项目	2019年10月	2020年12月	20.06	986,284,534.39	
翰林学府	2019年8月	2021年11月	20.96	1,036,414,559.59	
印未央	2019年10月	2022年8月	13.50	482,000,000.00	
玖城阅	2019年9月	2021年9月	22.05	299,290,774.17	
其他				53,556,706.60	22,264,820.18
合计				44,119,382,437.94	31,553,502,342.18

## 2) 开发产品

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
东原 1891	2016年6月	186,143,059.70		13,762,967.70	172,380,092.00
金山广场	2009年10月	227,937,333.33	2,155,034.33		230,092,367.66
绵阳东原城	2018年6月	435,389,776.88		389,430,437.19	45,959,339.69
成都晴天见	2019年5月	29,314,413.72	51,969,529.64	58,546,046.29	22,737,897.07
开元观邸 - 香屿、长洲、长岛	2016年11月	153,192,558.77		6,257,428.48	146,935,130.29
嘉阅湾	2018年12月	95,318,668.81		40,273,981.94	55,044,686.87
东原乐见城	2019年6月	9,351,868.55	68,237,190.15	9,037,577.70	68,551,481.00
东原启城	2019年3月	85,188,881.88	120,215,114.29	26,239,862.22	179,164,133.95
东原郦湾	2016年12月	136,325,154.56		1,911,394.71	134,413,759.85
东原湖光里	2016年12月	24,252,872.77		8,207,513.97	16,045,358.80
东原晴天见	2016年12月	57,591,240.23		0.00	57,591,240.23
天悦人和	2012年6月	36,476,004.27		10,317,092.03	26,158,912.24
东原香郡	2014年9月	209,104,030.73		0.00	209,104,030.73
湖山樾	2018年12月	488,387,833.74		39,813,240.06	448,574,593.68
翡翠明珠	2015年8月	45,041,705.45		0.00	45,041,705.45
九城时光	2016年4月	65,297,787.49		5,460,852.29	59,836,935.20
祥瑞新城	2013年4月	27,637,800.00		0.00	27,637,800.00
东原 D7	2015年7月	169,383,222.45		36,638,624.08	132,744,598.37
金马湖壹号	2013年12月	60,899,297.92		6,108,611.73	54,790,686.19
西岸	2018年11月	127,798,183.05		2,083,499.75	125,714,683.30

武汉东原时光道	2016年6月	67,019,593.15		1,315,536.55	65,704,056.60
逸城亲水生态住宅	2018年6月	52,308,113.43		26,315,779.14	25,992,334.29
重庆东原锦悦	2011年6月	29,783,462.79		0.00	29,783,462.79
江山樾	2018年12月	408,746,815.57		103,152,834.37	305,593,981.20
桐麓	2016年5月	194,297,346.31		11,761,682.33	182,535,663.98
碧云天	2015年2月	25,397,818.61		0.00	25,397,818.61
晴天见	2017年8月	7,293,323.97		79,637.73	7,213,686.24
东原香山	2013年6月	10,347,405.45		0.00	10,347,405.45
东原逸墅	2017年5月	189,715,249.40		1,351,215.30	188,364,034.10
东原亲山	2019年6月		415,002,727.49	301,055,951.62	113,946,775.87
晴天苑	2019年6月		368,414,567.04	349,353,585.26	19,060,981.78
东原千浔	2019年6月		1,475,129,168.93	278,479,563.78	1,196,649,605.15
其他		18,765,743.28		1,313,124.80	17,452,618.48
合计		3,673,706,566.26	2,501,123,331.87	1,728,268,041.02	4,446,561,857.11

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	3,412,555.87					3,412,555.87
在产品	1,836,294.66					1,836,294.66
库存商品	3,098,275.32					3,098,275.32
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发产品	59,086,388.57		16,564,518.30	3,367,663.55		72,283,243.32
开发成本	136,158,690.80				16,564,518.30	119,594,172.50
合计	203,592,205.22		16,564,518.30	3,367,663.55	16,564,518.30	200,224,541.67

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

本期计入存货成本的资本化借款费用为 501,882,742.32 元(2018 年 1-6 月:441,329,293.13 元), 年末余额中含有借款费用资本化的金额为 2,594,478,347.89 元。

## (4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

### 10、持有待售资产

适用 不适用

### 11、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

### 12、其他流动资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税相关借方余额	1,037,751,608.54	689,511,201.08
预缴所得税	45,799,772.63	8,403,231.45
预缴税金及附加(不含土地增值税)	79,419,125.70	94,389,588.43
预缴土地增值税	928,164,350.89	469,853,022.55
其他	31,111.34	1,371,753.77
合计	2,091,165,969.10	1,263,528,797.28

其他说明：  
无

### 13、债权投资

#### (1). 债权投资情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
其他债权 (注2)	21,327,000.00		21,327,000.00	13,449,250.00		13,449,250.00
合计	21,327,000.00		21,327,000.00	13,449,250.00		13,449,250.00

注1：期初余额为公司首次执行新金融工具准则的2019年1月1日余额

注2：主要系购买的信托业保障基金。

#### (2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

#### (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

## 14、其他债权投资

## (1). 其他债权投资情况

□适用 √不适用

## (2). 期末重要的其他债权投资

□适用 √不适用

## (3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 15、长期应收款

## (1). 长期应收款情况

□适用 √不适用

## (2). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

## (3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

## (4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 16、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
上海东碧房地产开发有限公司	23,340,727.95			-586,161.34						22,754,566.61
重庆盛部企业管理有限公司				58,295,780.26						58,295,780.26
横琴安恒投资合伙企业（有限合伙）	5,049,917.35			21,479.02						5,071,396.37
西安圣林柏睿置业有限公司（注1）	3,936,693.00		222,523.00	-3,714,170.00						
四川双马绵阳新材料有限公司（注2）	492,343.45	18,681,307.28		-4,329,573.04						14,844,077.69
郑州励川房地产开发有限公司	4,529,092.44			-12,280.07						4,516,812.37
小计	37,348,774.19	18,681,307.28	222,523.00	49,675,074.83						105,482,633.30

二、联营企业										
成都伟达尔科技有限公司	4,041,556.37			-5,463.38						4,036,092.99
宁波保利科技防务股权投资中心(有限合伙)	193,014,326.51			-1,931,527.41						191,082,799.10
镇江厚益校友基金二期(有限合伙)	15,001,829.73			33.52						15,001,863.25
上海绿叶迪马医疗投资管理有限公司	7,407,161.63			-7,407,161.63						
上海健疆实业有限公司	488,802.29									488,802.29
重庆绿地东原房地产开发有限公司	48,548,127.86			-185,001.59						48,363,126.27
重庆睿丰致元实业有限公司				57,726,556.78						57,726,556.78
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司(注3)		2,810,585.39		39,179,628.45						41,990,213.84
上海萃齐实业有限公司	397,792.12			188.15						397,980.27
杭州宸盛置业有限公司	1,767,500.78			-1,767,500.78						
苏州致方房地产开发有限公司	13,984,358.51			-655,396.62						13,328,961.89
苏州睿致房地产开发有限公司	24,042,277.56			-1,040,975.03						23,001,302.53
重庆业翰实业有限公司	7,199,480.75			-2,513,586.09						4,685,894.66
句容宝碧房地产开发有限公司	937,273.20			-937,273.20						
南京骏原房地产开发有限公司	960,056,881.05			-1,806,326.19						958,250,554.86
重庆旭原天澄物业管理有限公司	4,716,424.88			1,916,568.39		2,628,257.13				4,004,736.14
中安百环体育产业发展(重庆)有限公司(注4)	5,045,451.84	1,600,000.00		-65,482.95						6,579,968.89
宁波迪马联创股权投资合伙企业(有限合伙)	849,605.73			-2,496.16						847,109.57
成都市美崇房地产开发有限公司(注5)	14,308,381.10		875,000.00	-1,817,349.04						11,616,032.06
成都益丰天成置业有限公司	5,692,179.20			-1,155,987.11						4,536,192.09
三峡人寿保险股份有限公司	128,780,603.04			-4,252,150.84						124,528,452.20
重庆迪星天科技有限公司	4,056,008.98			-154,850.38						3,901,158.60
杭州宸睿置业有限公司	9,718,179.79			-703,032.04						9,015,147.75
许昌金耀房地产有限公司	24,584,442.39			-1,526,634.70						23,057,807.69
重庆盛东骏和房地产开发有限公司(注6)		22,500,000.00		-546,936.86						21,953,063.14
上海励治房地产开发有限公司				170,141,028.51						170,141,028.51
武汉东昭房地产开发有限公司(注7)				1,978.49						1,978.49



小计	1,474,638,645.31	26,910,585.39	875,000.00	240,490,850.29			2,628,257.13		1,738,536,823.86
合计	1,511,987,419.50	45,591,892.67	1,097,523.00	290,165,925.12			2,628,257.13		1,844,019,457.16

## 其他说明

## 注 1 西安圣林柏睿置业有限公司

截止报告期末，本公司之全资子公司西安东原荣至房地产开发有限公司持有西安圣林柏睿置业有限公司 47.22% 股权，投资成本 3,777,477.00 元，本公司按照权益法核算。

## 注 2 四川双马绵阳新材料有限公司

截止报告期末，本公司之全资子公司四川荣府置地发展有限公司持有的四川双马绵阳新材料有限公司 46.035% 股权，投资成本 18,681,307.28 元，本公司按照权益法核算。

## 注 3 重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司

截止报告期末，本公司之全资子公司重庆东原睿合置业有限公司持有重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司 33% 股权，投资成本 9,080,585.39 元，本公司按权益法核算。

## 注 4 中安百环体育产业发展（重庆）有限公司

本公司之子公司重庆东原天澄实业有限公司持有中安百环体育产业发展（重庆）有限公司 20.00% 股权，本期认缴出资 1,600,000.00 元，投资成本 6,700,000.00 元，本公司按权益法核算。

## 注 5 成都市美崇房地产开发有限公司

截止报告期末，本公司之全资子公司成都东原房地产开发有限公司持有成都市美崇房地产开发有限公司 16.625% 股权，投资成本 16,625,000.00 元，本公司按权益法核算。

## 注 6 重庆盛东骏和房地产开发有限公司

本公司之全资子公司重庆同原房地产开发有限公司持有重庆盛东骏和房地产开发有限公司 45% 股权，投资成本 22,500,000.00 元，本公司按权益法核算。

## 注 7 武汉东昭房地产开发有限公司

本公司之全资子公司武汉东原睿成投资有限公司持有武汉东昭房地产开发有限公司 30% 股权，认缴注册资本 3,000,000.00 元，尚未实际出资，本公司按照权益法核算。

## 17、其他权益工具投资

## (1). 其他权益工具投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
芜湖歌斐鸿锦投资中心(有限合伙)	50,000,000.00	50,000,000.00
合计	50,000,000.00	50,000,000.00

注 1：期初余额为公司首次执行新金融工具准则的 2019 年 1 月 1 日余额

## (2). 非交易性权益工具投资的情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 18、其他非流动金融资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
集合资产管理计划	260,129,577.11	
合计	260,129,577.11	

其他说明：

其他非流动金融资产系本公司购买的的中泰资管 3 号集合资产管理计划份额，本集团将其计入公允价值计量且其变动计入损益的金融资产。

### 19、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	2,668,100,821.00	40,672,566.32		2,708,773,387.32
二、本期变动				
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动				
三、期末余额	2,668,100,821.00	40,672,566.32		2,708,773,387.32

上述投资性房地产中土地使用权、部分房屋建筑物已用于本公司向银行借款提供资产抵押，详见本附注“七、（79）所有权或使用权受到限制的资产”所述。

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 20、固定资产

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

固定资产	150,055,493.94	153,577,850.71
固定资产清理		
合计	150,055,493.94	153,577,850.71

其他说明：

无

### 固定资产

#### (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	141,128,817.96	24,243,699.79	30,965,461.40	37,299,456.41	19,340,977.03	252,978,412.59
2.本期增加金额		264,104.59	893,401.08	4,899,779.78	1,483,226.40	7,540,511.85
(1) 购置		264,104.59	893,401.08	4,734,091.97	1,483,226.40	7,374,824.04
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加				165,687.81		165,687.81
3.本期减少金额		543,666.18	2,343,005.66	1,187,393.77	286,966.58	4,361,032.19
(1) 处置或报废		543,666.18	2,343,005.66	1,187,393.77	286,966.58	4,361,032.19
4.期末余额	141,128,817.96	23,964,138.20	29,515,856.82	41,011,842.42	20,537,236.85	256,157,892.25
二、累计折旧						
1.期初余额	37,511,376.21	14,045,966.02	18,765,635.33	16,824,765.82	12,252,818.50	99,400,561.88
2.本期增加金额	2,284,363.98	1,271,728.71	1,509,235.17	3,684,723.78	1,756,093.82	10,506,145.46
(1) 计提	2,284,363.98	1,271,728.71	1,509,235.17	3,664,814.20	1,756,093.82	10,486,235.88
(2) 本期合并增加				19,909.58		19,909.58
3.本期减少金额		517,462.18	2,180,305.83	830,085.02	276,456.00	3,804,309.03
(1) 处置或报废		517,462.18	2,180,305.83	830,085.02	276,456.00	3,804,309.03
4.期末余额	39,795,740.19	14,800,232.55	18,094,564.67	19,679,404.58	13,732,456.32	106,102,398.31
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	101,333,077.77	9,163,905.65	11,421,292.15	21,332,437.84	6,804,780.53	150,055,493.94
2.期初账面价值	103,617,441.75	10,197,733.77	12,199,826.07	20,474,690.59	7,088,158.53	153,577,850.71

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值
机器设备	1,761,862.13
电子设备	6,124.59
合计	1,767,986.72

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 固定资产清理

适用 不适用

## 21、在建工程

## 项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	2,494,648.64	840,959.64
工程物资		
合计	2,494,648.64	840,959.64

其他说明：

无

## 在建工程

## (1). 在建工程情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
零星工程	2,494,648.64		2,494,648.64	840,959.64		840,959.64
合计	2,494,648.64		2,494,648.64	840,959.64		840,959.64

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 工程物资

适用 不适用

## 22、生产性生物资产

## (1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

## (2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 23、油气资产

适用 不适用

## 24、使用权资产

适用 不适用

## 25、无形资产

## (1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	财务管理软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	38,612,058.50	70,590,443.42		17,116,115.65	126,318,617.57
2.本期增加金额		134,104.65		4,628,919.86	4,763,024.51
(1)购置		134,104.65		4,628,919.86	4,763,024.51
(2)内部研发					
(3)企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额	38,612,058.50	70,724,548.07		21,745,035.51	131,081,642.08

二、累计摊销					
1.期初余额	8,409,392.22	53,348,584.98		6,179,885.97	67,937,863.17
2.本期增加金额	461,498.68	2,224,979.88		1,435,646.99	4,122,125.55
(1) 计提	461,498.68	2,224,979.88		1,435,646.99	4,122,125.55
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	8,870,890.90	55,573,564.86		7,615,532.96	72,059,988.72
三、减值准备					
1.期初余额		5,109,699.15			5,109,699.15
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额		5,109,699.15			5,109,699.15
四、账面价值					
1.期末账面价值	29,741,167.60	10,041,284.06		14,129,502.55	53,911,954.21
2.期初账面价值	30,202,666.28	12,132,159.29		10,936,229.68	53,271,055.25

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

## 26、开发支出

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
移动式消防教育体验站	4,044,853.78							4,044,853.78
模拟逃生教学车工作系统的控制方法	2,335,904.81							2,335,904.81
应急通信产品—远程故障诊断系统	249,776.81							249,776.81
应急通信	482,758.62							482,758.62

产品—双 车互联系 统							
合计	7,113,294.02						7,113,294.02

其他说明：  
无

## 27、商誉

### (1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成 的	其他	处置	其他	
深圳市达航工业 有限公司	4,707,424.50					4,707,424.50
拉萨置地行营销 策划顾问有限责 任公司	78,740.12					78,740.12
重庆河东房地产 开发有限公司	329,465.54					329,465.54
上海贵行投资管 理有限公司	4,929,973.37					4,929,973.37
武汉泓策行房地 产顾问有限公司	8,629,233.59					8,629,233.59
重庆盛都物业管 理有限公司		1,193,472.77				1,193,472.77
湖北中禾世纪物 业管理有限公司		1,350,000.00				1,350,000.00
重庆泰之睿建筑 工程有限公司		15,196,900.00				15,196,900.00
合计	18,674,837.12	17,740,372.77				36,415,209.89

### (2). 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
深圳市达航工业 有限公司	4,707,424.50					4,707,424.50
上海贵行投资管 理有限公司	4,929,973.37					4,929,973.37
武汉泓策行房地 产顾问有限公司	8,629,233.59					8,629,233.59

合计	18,266,631.46					18,266,631.46
----	---------------	--	--	--	--	---------------

## (3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

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

适用 不适用

## (1) 重庆盛都物业管理有限公司

本公司之子公司重庆新东方物业管理有限公司于2019年6月通过非同一控制下企业合并取得重庆盛都物业管理有限公司100%的股权，合并成本高于购买日的公允价值的差额1,193,472.77元确认为商誉。

## (2) 湖北中禾世纪物业管理有限公司

本公司之子公司重庆新东方物业管理有限公司于2019年6月通过非同一控制下企业合并取得湖北中禾世纪物业管理有限公司100%的股权，合并成本高于购买日的公允价值的差额1,350,000.00元确认为商誉。

## (3) 重庆泰之睿建筑工程有限公司

本公司之子公司重庆益迪泰建筑工程有限公司于2019年1月通过非同一控制下企业合并取得重庆泰之睿建筑工程有限公司100%的股权，合并成本高于购买日的公允价值的差额15,196,900.00元确认为商誉。

## (4) 商誉的减值测试过程、参数及商誉减值损失确认方法

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## (5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 28、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元币种：人民币



项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修及改建工程	9,435,464.35	5,029,264.28	2,613,790.43		11,850,938.20
保密安全保障系统	210,639.81		35,721.61		174,918.20
合计	9,646,104.16	5,029,264.28	2,649,512.04		12,025,856.40

其他说明：

无

## 29、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	59,005,541.67	14,751,385.42	83,226,979.40	20,806,744.85
内部交易未实现利润	142,898,607.67	35,724,651.92	137,180,051.64	34,295,012.91
可抵扣亏损	855,621,725.64	213,905,431.41	458,910,141.20	114,727,535.30
房地产预售利润	3,761,710,793.88	940,427,698.47	3,876,138,820.20	969,034,705.05
留抵费用等	22,842,503.84	5,710,625.96	19,457,993.88	4,864,498.47
股份支付可抵扣差异	17,287,575.00	4,321,893.75		
合计	4,859,366,747.70	1,214,841,686.93	4,574,913,986.32	1,143,728,496.58

### (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
投资性房地产公允价值变动损益	603,239,991.92	150,809,997.98	603,239,991.92	150,809,997.98
房地产预售利润	75,078,610.12	18,769,652.53	73,680,057.74	18,420,014.44
固定资产加速折旧	2,741,069.30	673,807.26	2,741,069.30	673,807.26
其他	13,522,125.08	3,380,531.27	13,522,125.08	3,380,531.27
合计	694,581,796.42	173,633,989.04	693,183,244.04	173,284,350.95

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	153,968,342.81	162,417,425.33
可抵扣亏损	821,043,251.50	707,567,658.26
合计	975,011,594.31	869,985,083.59

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2019 年	48,961,916.41	51,768,416.10	
2020 年	90,927,100.71	91,351,261.68	
2021 年	244,012,930.64	244,646,536.23	
2022 年	175,474,503.76	175,545,620.92	
2023 年	144,255,823.33	144,255,823.33	
2024 年	117,410,976.65		
合计	821,043,251.50	707,567,658.26	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预付股权款	35,000,000.00	267,000,000.00
预付与资产相关的款项		738,580.97
合计	35,000,000.00	267,738,580.97

其他说明：

本公司之子公司上海贵行投资管理有限公司根据《关于上海威斯莱克酒店公寓有限公司之股权购买协议》的约定，向上海智钧投资有限公司预付的收购上海威斯莱克酒店公寓有限公司 30% 股权款项 35,000,000.00 元。

### 31、短期借款

#### (1). 短期借款分类

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	878,500,000.00	
抵押借款	2,393,200,000.00	340,000,000.00
保证借款	145,000,000.00	145,000,000.00
信用借款		
合计	3,416,700,000.00	485,000,000.00

短期借款分类的说明：

无

#### (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

### 32、交易性金融负债

适用  不适用

### 33、衍生金融负债

适用  不适用

### 34、应付票据

适用  不适用

单位：元币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	435,690,314.30	762,704,065.52
合计	435,690,314.30	762,704,065.52

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

### 35、应付账款

#### (1). 应付账款列示

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	4,385,520,627.80	3,471,576,917.91
合计	4,385,520,627.80	3,471,576,917.91

## (2). 账龄超过1年的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 36、预收款项

## (1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
预售房款	30,430,454,172.92	23,122,262,511.28
预收车辆销售款	66,629,570.52	68,608,739.56
预收物业费	53,898,383.92	59,300,574.76
预收租金等	4,092,860.52	3,516,705.59
合计	30,555,074,987.88	23,253,688,531.19

## (2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

## (3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□适用 √不适用

其他说明:

√适用 □不适用

项目名称	期末余额	期初余额
东原 1891	17,397,744.98	22,813,487.21
绵阳东原城	5,059,309.00	659,439,041.00
成都晴天见	387,775,775.75	460,065,028.71
印长江一期	1,021,127,345.00	723,491,481.00
时光绘	352,061,893.70	95,196,547.00
开元观邸-香屿、长洲、长岛	8,600,857.98	29,076,079.28
璞阅	982,167,372.40	85,788,240.00
未来科技城	3,178,446,163.00	3,161,609,815.00
东原千浔	883,538,470.77	468,791,653.77
柒雅	1,367,248,895.00	816,054,218.00
嘉阅湾	1,184,727,072.00	1,193,012,800.16
晴天苑	14,515,911.00	479,559,809.00
东原乐见城	5,623,222,419.00	4,201,303,922.00
东原启城	5,559,881,595.89	3,606,592,897.89
阅城	1,071,815,790.00	140,409,335.00

东原晴天见	11,325,238.00	6,423,698.00
湖山樾	53,616,827.91	32,487,492.70
东原 D7	11,797,160.20	47,049,240.52
东原亲山	326,246,234.00	575,697,328.00
金马湖	367,449,977.98	86,423,692.00
西岸	805,262,924.23	781,261,946.57
东原时光道	45,967.48	3,082,362.48
逸城亲水生态住宅	20,424,285.10	37,576,441.59
江山樾	3,415,979,768.05	3,280,814,216.08
南京印长江	1,964,413,840.00	1,703,557,385.00
重庆晴天	217,059,895.00	-
东原世界时	518,922,738.50	416,158,829.35
阅境	222,083,690.00	
贵阳朗阅	17,615,541.00	
昆明璞阅	763,548,588.00	
盱眙东原朗阅	56,571,304.00	
其他零星尾盘	503,578.00	8,525,523.97
合计	30,430,454,172.92	23,122,262,511.28

### 37、应付职工薪酬

#### (1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	298,111,226.65	690,960,478.32	924,257,726.57	64,813,978.40
二、离职后福利-设定提存计划	464,092.41	37,276,543.51	36,949,858.61	790,777.31
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	298,575,319.06	728,237,021.83	961,207,585.18	65,604,755.71

#### (2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	297,058,784.15	620,331,638.37	854,371,847.71	63,018,574.81
二、职工福利费	171,090.22	20,633,983.37	20,674,505.58	130,568.01
三、社会保险费	256,155.93	20,046,757.59	19,758,754.23	544,159.29
其中：医疗保险费	206,596.53	17,831,010.52	17,577,671.33	459,935.72
工伤保险费	12,092.71	1,275,208.91	1,270,931.96	16,369.66
生育保险费	37,466.69	940,538.16	910,150.94	67,853.91
四、住房公积金	493,193.00	23,704,862.25	23,179,382.31	1,018,672.94
五、工会经费和职工教育经费	132,003.35	6,243,236.74	6,273,236.74	102,003.35
六、短期带薪缺勤				

七、短期利润分享计划				
合计	298,111,226.65	690,960,478.32	924,257,726.57	64,813,978.40

## (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	401,340.95	36,032,273.64	35,678,926.65	754,687.94
2、失业保险费	62,751.46	1,244,269.87	1,270,931.96	36,089.37
3、企业年金缴费				
合计	464,092.41	37,276,543.51	36,949,858.61	790,777.31

其他说明：

□适用 √不适用

## 38、应交税费

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	38,121,981.36	39,422,311.78
消费税		
营业税		
企业所得税	319,514,366.71	955,931,032.84
个人所得税	7,177,229.76	9,180,226.42
城市维护建设税	6,430,443.53	9,165,357.57
土地增值税	153,548,598.82	363,728,624.00
房产税	1,003,181.10	2,824,323.51
教育费附加	3,052,955.76	4,052,971.08
地方教育费附加	2,836,431.32	2,831,529.89
土地使用税	148,293.11	846,781.35
其它	262,066.20	1,895,078.23
合计	532,095,547.67	1,389,878,236.67

其他说明：

无

## 39、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	61,501,271.06	61,965,846.90
应付股利		
其他应付款	7,592,597,567.18	5,860,044,631.89
合计	7,654,098,838.24	5,922,010,478.79

其他说明：

无

#### 应付利息

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	45,545,106.67	31,268,699.15
企业债券利息	15,956,164.39	30,697,147.75
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	61,501,271.06	61,965,846.90

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

#### 应付股利

适用  不适用

#### 其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证金及押金等	336,429,902.81	258,550,390.81
大修基金	44,078,943.09	32,571,421.99
代扣代缴税费	21,636,675.75	19,489,142.42
少数股东借款	3,367,018,293.17	3,399,674,795.85
股份支付回购义务款	110,587,380.00	23,608,553.5
其他单位往来	1,463,786,945.61	514,342,678.78
关联单位往来	2,249,059,426.75	1,611,807,648.54
合计	7,592,597,567.18	5,860,044,631.89

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
关联单位往来	516,328,014.72	资金往来
少数股东借款	454,753,106.28	资金往来

其他单位往来	108,151,448.91	资金往来
合计	1,079,232,569.91	/

其他说明：

适用 不适用

#### 40、持有待售负债

适用 不适用

#### 41、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	4,982,300,000.00	3,534,510,000.00
1年内到期的应付债券		697,164,948.07
1年内到期的长期应付款	94,000,000.00	92,000,000.00
1年内到期的租赁负债		
合计	5,076,300,000.00	4,323,674,948.07

其他说明：

无

#### 42、其他流动负债

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
待转销项税额		1,481,216.29
待转销土地增值税	854,500,138.85	695,754,417.36
应付股权款	387,290,000.00	
合计	1,241,790,138.85	697,235,633.65

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 43、长期借款

##### (1). 长期借款分类

适用 不适用



单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		1,077,950,000.00
抵押借款	6,463,980,200.00	1,370,000,000.00
保证借款		
信用借款		
抵押+保证借款		3,845,190,200.00
合计	6,463,980,200.00	6,293,140,200.00

长期借款分类的说明：

无

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

截止报告期末，存续长期借款利率区间为：5.00%~12.36%。

**44、应付债券****(1). 应付债券**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中期票据	558,320,000.00	
合计	558,320,000.00	

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

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
私募债券	100元	2016.6.23	3年	293,250,000.00	297,315,462.68		9,242,465.75	2,684,537.32	300,000,000.00	
中期票据	100元	2016.2.25	3年	398,800,000.00	399,849,485.39		3,495,890.41	150,514.61	400,000,000.00	
中期票据	100元	2019.2.21	3年	558,320,000.00		560,000,000.00	15,956,164.39			558,320,000.00
合计	/	/	/	1,250,370,000.00	697,164,948.07	560,000,000.00	28,694,520.55	2,835,051.93	700,000,000.00	558,320,000.00

(1) 本公司于2016年6月23日发行了面值为人民币300,000,000元的私募债券（债券代码：16迪马04），票面年利率为6.50%，利息按年支付，期限为3年。本次发行私募债券的相关交易费用6,750,000.00元，计入初始确认金额。

(2) 本公司于2016年2月25日发行了面值为人民币400,000,000元的中期票据，票面年利率为5.80%，利息按年支付，期限为3年。本次发行私募债券的相关交易费用1,200,000.00元，计入初始确认金额。

(3) 本公司于 2019 年 2 月 21 日发行了面值为人民币 560,000,000 元的中期票据，票面年利率为 8%，利息按年支付，期限为 3 年。本次发行私募债券的相关交易费用 1,680,000.00 元，计入初始确认金额。

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用  不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用  不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用  不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

45、租赁负债

适用  不适用

46、长期应付款

项目列示

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	111,621,118.87	153,715,358.87
专项应付款		
合计	111,621,118.87	153,715,358.87

其他说明：

无

长期应付款

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付资产支持计划	111,621,118.87	153,715,358.87
合计	111,621,118.87	153,715,358.87

其他说明：

应付资产支持计划为西南证券股份有限公司作为计划管理人，设立东原物业资产支持专项计划（以下简称“专项计划”），发行资产支持证券募集资金。期末应付资产支持计划余额是向专项计划的优先级资产证券持有人募集资金。

#### 专项应付款

适用 不适用

#### 47、长期应付职工薪酬

适用 不适用

#### 48、预计负债

适用 不适用

#### 49、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

单位：元币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助					
销售未实现利润	27,236,259.03	17,534,260.10	12,176,085.71	32,594,433.42	
合计	27,236,259.03	17,534,260.10	12,176,085.71	32,594,433.42	/

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 50、其他非流动负债

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
上海和柳投资管理中心（有限合伙）	98,000,000.00	98,000,000.00
应付股权款	500,000.00	
合计	98,500,000.00	98,000,000.00

其他说明：

根据公司与上海和柳投资管理中心(有限合伙)签订的合作框架协议具有按约定固定报酬交付现金给上海和柳投资管理中心(有限合伙)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条件，故在公司合并财务报表中将上述实际融资额作为负债列报。

## 51、股本

适用  不适用

单位：元币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）				小计	期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
股份总数	2,404,619,784.00	69,200,000.00			-35,843,500.00	33,356,500.00	2,437,976,284.00

其他说明：

1、2019年4月13日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）就公司新增注册资本的实收情况出具了《重庆市迪马实业股份有限公司验资报告》（信会师报字【2019】第Z110155号）。根据该验资报告，截至2019年4月11日止，公司实际收到29名股权激励对象缴纳的人民币108,644,000.00元，其中新增注册资本（股本）合计人民币69,200,000.00元，计入资本公积-资本（股本）溢价39,444,000.00元。

2、其他减少35,843,500.00股系本期回购的限制性股票。

## 52、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用  不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用  不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

## 53、资本公积

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,353,901,280.07	39,444,000.00	115,348,844.94	2,277,996,435.13
其他资本公积	50,174,200.00	17,287,575.00		67,461,775.00
合计	2,404,075,480.07	56,731,575.00	115,348,844.94	2,345,458,210.13

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1、本期资本公积增加情况说明

- (1) 本期收到限制性股票认购款计入资本公积-资本溢价 39,444,000.00 元。  
 (2) 本期以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额 17,287,575.00 元。

2、本期资本公积减少情况说明

- (1) 子公司武汉东原睿成投资有限公司收购少数股东权益，收购价款与净资产份额的差额 28,704,798.91 元冲减资本公积。  
 (2) 子公司南京东原房地产开发有限公司收购少数股东权益，收购价款与净资产份额的差额 1,631,241.92 元冲减资本公积。  
 (3) 子公司上海贵行投资管理有限公司收购少数股东权益，收购价款与净资产份额的差额 4,600,381.39 元冲减资本公积。  
 (4) 子公司重庆同原房地产开发有限公司收购少数股东权益，收购价款与净资产份额的差额 1,225,491.39 元冲减资本公积。  
 (5) 子公司东原房地产开发集团有限公司收购少数股东权益，收购价款与净资产份额的差额 2,739,476.33 元冲减资本公积。  
 (6) 本期回购限制性股票冲减资本公积的累计金额 76,447,455.00 元。

54、库存股

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
限制性股票	123,490,145.00	108,644,000.00	123,490,145.00	108,644,000.00
合计	123,490,145.00	108,644,000.00	123,490,145.00	108,644,000.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期库存股增加情况说明：

2019 年 2 月 23 日，本公司第六届董事会第三十八次会议审议通过了《关于<重庆市迪马实业股份有限公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划（草案）>及其摘要的议案》、《重庆市迪马实业股份有限公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划实施考核管理办法》及《关于提请公司股东大会授权董事会办理股权激励相关事宜的议案》，对符合授予条件的 29 名激励对象授予 6,920.00 万股限制性股票。截至 2019 年 4 月 11 日止，公司实际收到 29 名股权激励对象缴纳的人民币 108,644,000.00 元，本公司确认库存股人民币 108,644,000.00 元。

减少情况说明

2018 年 10 月 16 日，公司第六届董事会第三十一次会议和第六届监事会第二十五次会议审议通过了《关于终止实施限制性股票激励计划并回购注销全部已获授未解锁限制性股票的议案》，

同意终止 2016 年限制性股票激励计划并注销全部已获授未解锁的合计 3,479.35 万股限制性股票。  
本公司于本期完成回购限制性股票并注销，冲减库存股 123,490,145.00 元。

#### 55、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	424,274,673.77							424,274,673.77
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								

现金流量套期损益的有效部分								
外币财务报表折算差额	8,983.66							8,983.66
投资性房地产公允价值变动损益	424,265,690.11							424,265,690.11
其他综合收益合计	424,274,673.77							424,274,673.77

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

#### 56、专项储备

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	485,843.80	314,778.60	67,094.56	733,527.84
合计	485,843.80	314,778.60	67,094.56	733,527.84

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：  
无

#### 57、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	233,241,464.85			233,241,464.85
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	233,241,464.85			233,241,464.85

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：  
无

#### 58、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,926,915,905.40	2,212,142,256.04
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	2,926,915,905.40	2,212,142,256.04
加：本期归属于母公司所有者的净利润	393,470,381.08	182,980,884.33

减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	682,633,359.52	217,838,005.56
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,637,752,926.96	2,177,285,134.81

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

## 59、营业收入和营业成本

### (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,434,138,884.23	2,357,088,174.43	2,528,917,402.28	1,639,478,587.10
其他业务	116,599,633.54	10,222,715.26	99,452,093.29	4,946,210.64
合计	3,550,738,517.77	2,367,310,889.69	2,628,369,495.57	1,644,424,797.74

## 60、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	1,889,430.15	5,230,696.92
城市维护建设税	12,518,146.98	8,930,608.49
教育费附加	6,439,073.88	3,789,046.03
资源税		
房产税	4,638,116.36	7,050,485.12
土地使用税	3,129,756.19	3,529,712.94
车船使用税	19,650.00	19,653.00
印花税	13,217,389.75	8,822,460.85
土地增值税	200,292,619.27	218,017,904.94
地方教育费附加	3,052,147.70	2,228,483.80
其他	756,862.69	103,891.70
合计	245,953,192.97	257,722,943.79



其他说明：

无

**61、销售费用**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工福利薪酬	90,815,901.36	54,672,553.02
差旅费	5,223,945.10	6,846,163.80
业务招待费	4,386,129.25	3,813,317.44
广告费、策划代理费及展览费	218,636,468.96	120,135,173.00
运输费及汽车费用	4,962,517.22	4,822,112.98
售后服务费	1,881,641.83	1,111,958.79
折旧费	555,885.93	349,916.14
办公费用及中标服务费	28,440,577.91	26,461,805.80
房屋交易费	229,077.50	168,435.52
其他	2,186,793.67	3,401,856.42
合计	357,318,938.73	221,783,292.91

其他说明：

无

**62、管理费用**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工福利薪酬	251,315,782.07	94,651,954.88
办公费	7,307,091.64	5,295,720.75
差旅费及交通费用	8,929,503.40	6,902,924.03
业务招待费	6,524,369.57	5,213,509.70
中介咨询费	26,818,529.14	20,116,920.38
租赁费	8,883,466.20	7,348,954.16
水电物管费	4,610,941.46	3,719,389.62
折旧、无形资产摊销等	10,492,255.06	7,604,774.19
其他	12,762,335.69	9,334,330.71
合计	337,644,274.23	160,188,478.42

其他说明：

无

**63、研发费用**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工福利薪酬	5,951,507.99	3,549,890.53
物料消耗	8,956,998.50	6,990,600.06
研究费	3,303,753.18	642,361.20

其他	1,144,124.06	1,981,653.64
合计	19,356,383.73	13,164,505.43

其他说明：

无

#### 64、财务费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	88,385,641.11	86,024,613.35
利息收入	-23,809,796.83	-25,092,910.28
汇兑损失		430,047.52
汇兑收益		
其他	6,957,732.52	2,141,481.41
合计	71,533,576.80	63,503,232.00

其他说明：

无

#### 65、其他收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
财政奖励	1,008,998.73	
税收返还	4,985,574.54	4,997,695.77
增值税加计扣除	369,024.11	
合计	6,363,597.38	4,997,695.77

其他说明：

无

#### 66、投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	290,165,925.12	-24,547,290.53
处置长期股权投资产生的投资收益	38,622,758.87	47,520,631.05
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收		

益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	328,788,683.99	22,973,340.52

其他说明：

无

#### 67、净敞口套期收益

适用 不适用

#### 68、公允价值变动收益

适用 不适用

#### 69、信用减值损失

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-526,253.99	
其他应收款坏账损失	5,607,672.96	
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合计	5,081,418.97	

其他说明：

无

#### 70、资产减值损失

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		3,578,425.23
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		

四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		-8,629,233.59
十四、其他		
合计		-5,050,808.36

其他说明：

无

#### 71、资产处置收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得	96,504.45	62,807.51
非流动资产处置损失	-117,523.85	-142,123.28
合计	-21,019.40	-79,315.77

其他说明：

适用 不适用

#### 72、营业外收入

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助		461,205.00	
其他	7,504,215.35	3,829,408.73	7,504,215.35
合计	7,504,215.35	4,290,613.73	7,504,215.35

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 73、营业外支出

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	815,000.00	10,000.00	815,000.00
其他	13,225,599.84	6,220,863.82	13,225,599.84
合计	14,040,599.84	6,230,863.82	14,040,599.84

其他说明：

无

### 74、所得税费用

#### (1) 所得税费用表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	118,214,145.58	210,673,714.21
递延所得税费用	-70,763,552.26	-84,840,968.60
合计	47,450,593.32	125,832,745.61

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	485,297,558.07
按法定/适用税率计算的所得税费用	121,324,389.52
子公司适用不同税率的影响	-29,895,533.53
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-83,837,727.66

不可抵扣的成本、费用和损失的影响	11,490,566.68
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-983,845.85
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	29,352,744.16
所得税费用	47,450,593.32

其他说明：

适用 不适用

#### 75、其他综合收益

适用 不适用

详见附注七 55

#### 76、现金流量表项目

##### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到押金保证金等款项	87,464,516.08	84,621,055.58
利息收入	23,809,796.83	22,320,255.48
收到大修基金及代收费	40,635,549.95	28,575,517.01
往来款及其他	293,979,527.94	169,468,188.51
合计	445,889,390.80	304,985,016.58

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

##### (2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付保证金及押金	360,647,538.83	850,751,006.47
支付代收费及大修基金	49,545,631.51	38,670,765.67
支付销售费用及管理费用	376,246,180.93	175,855,862.72
往来款及其他	197,713,667.50	141,647,060.03
合计	984,153,018.77	1,206,924,694.89

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

##### (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收回对合作项目借款	1,425,917,944.47	1,203,021,001.00
资金拆借利息	20,267,821.97	17,494,216.73
合计	1,446,185,766.44	1,220,515,217.73

收到的其他与投资活动有关的现金说明：  
无

#### (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合作单位借款	169,363,704.66	1,588,177,375.47
合计	169,363,704.66	1,588,177,375.47

支付的其他与投资活动有关的现金说明：  
无

#### (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回融资保证金等	258,182,970.77	
收到合作单位款项	1,270,740,239.04	1,192,892,362.20
合计	1,528,923,209.81	1,192,892,362.20

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：  
无

#### (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付合作单位款项	2,741,168,750.42	106,661,641.00
限制性股权回购款	9,471,585.50	
支付融资相关的款项		82,426,874.68
合计	2,750,640,335.92	189,088,515.68

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：  
无

### 77. 现金流量表补充资料

#### (1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
------	------	------

<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	437,846,964.75	162,650,161.74
加: 资产减值准备	-5,081,418.97	5,050,808.36
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,486,235.88	10,453,813.40
无形资产摊销	4,122,125.55	4,054,883.35
长期待摊费用摊销	2,649,512.04	1,995,117.74
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)	21,019.40	79,315.77
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)	88,385,641.11	86,024,613.35
投资损失(收益以“-”号填列)	-328,788,683.99	-22,973,340.52
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-71,113,190.35	-74,265,212.17
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	349,638.09	-10,575,756.43
存货的减少(增加以“-”号填列)	-13,437,071,236.00	-5,755,443,155.79
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-2,633,859,604.11	-41,375,818.73
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	9,605,664,289.43	8,794,037,816.38
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-6,326,388,707.17	3,159,713,246.45
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	4,839,038,171.08	7,509,153,569.25
减: 现金的期初余额	5,731,202,693.83	3,534,955,819.42
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	-892,164,522.75	3,974,197,749.83

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	70,000,000.00
上海万企爱佳房地产开发有限公司	70,000,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	44,057.68
上海万企爱佳房地产开发有限公司	44,057.68



加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	232,000,000.00
上海万企爱佳房地产开发有限公司	232,000,000.00
取得子公司支付的现金净额	301,955,942.32

其他说明：  
无

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

适用 不适用

(4) 现金和现金等价物的构成

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,839,038,171.08	5,731,202,693.83
其中：库存现金	58,033.07	221,528.46
可随时用于支付的银行存款	4,838,980,138.01	5,730,981,165.37
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	4,839,038,171.08	5,731,202,693.83
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

78、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

79、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,867,863,511.86	预售监管资金、承兑汇票保证金等
应收票据		
存货	20,790,662,383.87	贷款抵押
固定资产	66,816,754.14	贷款抵押

无形资产		
投资性房地产	2,693,792,717.99	贷款抵押
长期股权投资	980,203,618.00	贷款质押
应收账款	41,184,214.57	贷款质押
合计	26,440,523,200.43	/

其他说明：

无

## 80、外币货币性项目

### (1). 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			9,149,943.57
其中：美元	919,775.33	6.8747	6,323,179.46
欧元			
港币	3,213,327.40	0.8797	2,826,764.11
人民币			
人民币			
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
外币核算-预付账款			1,424,560.73
港元	1,619,371.07	0.8797	1,424,560.73
人民币			
外币核算-其他应收款			788,426.82
港元	896,245.11	0.8797	788,426.82
外币核算-预收账款			5,910,283.27
港元	3,260,029.66	0.8797	2,867,848.09
美元	442,555.34	6.8747	3,042,435.18

其他说明：

无

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

### 81、套期

适用 不适用

### 82、政府补助

#### 1. 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
财政奖励	1,008,998.73	其他收益	1,008,998.73
税收返还	4,985,574.54	其他收益	4,985,574.54
增值税加计扣除	369,024.11	其他收益	369,024.11
合计	6,363,597.38	其他收益	6,363,597.38

#### 2. 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明

无

### 83、其他

适用 不适用

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

#### (1). 本期发生的非同一控制下企业合并

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
重庆泰之睿建筑工程有限公司	2019.1.3	15,196,900.00	100%	现金转让	2019.1.3	控制权的转移	41,018,450.27	-560,942.47
上海万企爱佳房地产开发有限公司	2019.2.2	609,540,000.00	100%	现金转让	2019.2.2	控制权的转移	-	-185,838.53
重庆盛都物业管理有限公司	2019.6.17	1,200,000.00	100%	现金转让	2019.6.17	控制权的转移	436,519.83	160,117.07
湖北中禾世纪物业管理有限公司	2019.6.4	1,350,000.00	100%	现金转让	2019.6.4	控制权的转移	-	-

其他说明：

无

## (2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合并成本	重庆泰之睿建筑工程有限公司	上海万企爱佳房地产开发有限公司
--现金	15,196,900.00	609,540,000.00
--非现金资产的公允价值		
--发行或承担的债务的公允价值		
--发行的权益性证券的公允价值		
--或有对价的公允价值		
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		
--其他		
合并成本合计	15,196,900.00	609,540,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额		609,540,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	15,196,900.00	

合并成本	重庆盛都物业管理有 限公司	湖北中禾世纪物业管 理有限公司
--现金	1,200,000.00	1,350,000.00
--非现金资产的公允价值		
--发行或承担的债务的公允价值		
--发行的权益性证券的公允价值		
--或有对价的公允价值		
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		
--其他		
合并成本合计	1,200,000.00	1,350,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	6,527.23	
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	1,193,472.77	1,350,000.00

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

合并成本公允价值根据合并双方确定的股权转让款确定，不涉及或有对价情况。

大额商誉形成的主要原因：

(1) 重庆泰之睿建筑工程有限公司购买日可辨认净资产公允价值的为 0 元，购买日合并成本为 15,196,900.00 元，两者差额 15,196,900.00 元为股权溢价计入“商誉”。

(2) 重庆盛都物业管理有限公司购买日可辨认净资产公允价值的为 6,527.23 元，购买日合并成本为 12,000,900.00 元，两者差额 1,193,472.77 元为股权溢价计入“商誉”。

(3) 湖北中禾世纪物业管理有限公司购买日可辨认净资产公允价值的为 0 元，购买日合并成本为 1,350,000.00 元，两者差额 1,350,000.00 元为股权溢价计入“商誉”。

其他说明：

无

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	重庆泰之睿建筑工程有限公司		上海万企爱佳房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：			624,644,062.71	215,114,062.71
货币资金			44,057.68	44,057.68
应收款项			632,070.18	632,070.18
存货			623,825,663.58	214,295,663.58
固定资产			140,531.47	140,531.47
无形资产				
递延所得税资产			1,739.80	1,739.80
负债：			15,104,062.71	15,104,062.71
借款				
应付款项			14,904,790.07	14,904,790.07
递延所得税负债				
			199,272.64	199,272.64
净资产			609,540,000.00	200,010,000.00
减：少数股东权益				
取得的净资产			609,540,000.00	200,010,000.00

	重庆盛都物业管理有限公司		湖北中禾世纪物业管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	280,286.89	280,286.89		
货币资金	280,286.89	280,286.89		
应收款项				
存货				
固定资产				
无形资产				
负债：	273,759.66	273,759.66		
借款				
应付款项	278,523.46	278,523.46		
递延所得税负债				
	-4,763.80	-4,763.80		
净资产	6,527.23	6,527.23		
减：少数股东权益				
取得的净资产	6,527.23	6,527.23		

可辨认资产、负债公允价值的确定方法:

先根据实际支付的购买价款确定被购买方可辨认净资产公允价值, 再根据可辨认净资产公允价值的增值额确定存货或长期股权投资等产生增值的可辨认资产的公允价值, 其他可辨认资产、负债公允价值均根据账面价值确定。

企业合并中承担的被购买方的或有负债:

无

其他说明:

万企爱佳房地产开发有限公司购买日可辨认净资产公允价值的为 609,540,000.00 元, 购买日账面价值为 200,010,000.00, 两者差额 409,530,000.00 元为土地成本溢价计入“存货—开发成本”。

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

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

适用 不适用

(6). 其他说明

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

(1). 本期发生的同一控制下企业合并

适用 不适用

(2). 合并成本

适用 不适用

(3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

3、 反向购买

适用 不适用

一揽子交易  
适用 不适用

非一揽子交易  
适用 不适用

#### 4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

#### 5、 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

本期新增增加子公司成都鸿望房地产开发有限公司、上海东霖房地产开发有限公司、武汉东卓房地产开发有限公司、重庆励东融合房地产开发有限公司、重庆东博智合房地产开发有限公司、新津帛锦房地产开发有限公司等，新增子公司情况详见本附注“九、（1）在子公司中的权益”。

#### 6、 其他

适用 不适用

### 九、 在其他主体中的权益

#### 1、 在子公司中的权益

##### (1). 企业集团的构成

适用 不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
东原房地产开发集团有限公司	重庆市	重庆市	房地产	100.00		同一控制下企业合并
重庆迪马工业有限责任公司	重庆市	重庆市	制造业	100.00		设立或投资
西藏东和贸易有限公司	拉萨市	拉萨市	贸易	100.00		设立或投资
成都成方益丰实业有限公司	成都市	成都市	贸易	95.00	5.00	设立或投资
重庆成方益丰实业有限公司	重庆市	重庆市	贸易	95.00	5.00	设立或投资

重庆睿成励德实业有限公司	重庆市	重庆市	贸易	100.00		设立或投资
霍尔果斯乐睿股权投资有限公司	伊犁州	伊犁州	投资管理咨询	100.00		设立或投资
重庆至元天合企业管理有限公司	重庆市	重庆市	房地产	100.00		设立或投资
西藏聚兴投资有限公司	拉萨市	拉萨市	投资管理咨询	100.00		非同一控制下企业合并
西藏励致实业有限公司	拉萨市	拉萨市	贸易	100.00		设立或投资
拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司	拉萨市	拉萨市	房地产	100.00		非同一控制下企业合并
成都皓博房地产开发有限责任公司	成都市	成都市	房地产	19.00	80.00	非同一控制下企业合并
广州东原房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产	100.00		设立或投资
重庆腾辉控股管理有限责任公司(*注1)	重庆市	重庆市	房地产		75.01	非同一控制下企业合并
重庆绿泰园林装饰工程有限公司	重庆市	重庆市	建筑业		82.47	设立或投资
南京毅升至元企业管理有限公司	南京市	南京市	租赁服务		100.00	设立或投资
西藏东原天成房地产经纪有限公司	拉萨市	拉萨市	房地产		100.00	设立或投资
西藏东原天同企业管理有限公司	拉萨市	拉萨市	租赁服务		100.00	设立或投资
上海妙威建筑科技有限公司	上海市	上海市	建筑业		100.00	设立或投资
上海宝璃房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产		96.94	设立或投资
重庆睿致天同企业管理咨询有限公司	重庆市	重庆市	租赁服务		100.00	设立或投资
湖北阔景达建材有限公司	武汉市	武汉市	建筑业		100.00	同一控制下企业合并
重庆天澈励川企业管理咨询有限公司	重庆市	重庆市	租赁服务		100.00	设立或投资
上海原集文化发展有限公司	上海市	上海市	文化、信息技术		100.00	设立或投资
重庆东原宝境置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产		51.00	设立或投资
上海绚坤实业有限公司	上海市	上海市	租赁服务		96.94	设立或投资
苏州茂明实业有限公司	苏州市	苏州市	制造业		100.00	设立或投资
苏州古早实业有限公司	苏州市	苏州市	制造业		96.61	设立或投



						资
杭州东原励川科技有限公司	杭州市	杭州市	文化、信息技术		90.00	设立或投资
杭州东原之方科技有限公司	杭州市	杭州市	制造业		98.96	设立或投资
杭州天同房地产开发有限公司(*注2)	杭州市	杭州市	房地产		48.75	设立或投资
杭州东原致方科技有限公司(*注2)	杭州市	杭州市	文化、信息技术		48.75	设立或投资
杭州睿丰科技有限公司	杭州市	杭州市	文化、信息技术		97.51	设立或投资
杭州东原致元科技有限公司	杭州市	杭州市	文化、信息技术		95.00	设立或投资
杭州东原天合房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产		100.00	设立或投资
杭州睿成房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产		98.82	设立或投资
江苏东原房地产开发有限公司	无锡市	无锡市	房地产		100.00	设立或投资
杭州天稷科技有限公司	杭州市	杭州市	文化、信息技术		100.00	设立或投资
苏州萃超实业有限公司	苏州市	苏州市	制造业		95.00	设立或投资
上海长川房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	设立或投资
上海赢致实业有限公司	上海市	上海市	房地产		98.84	设立或投资
上海名冀实业有限公司	上海市	上海市	投资管理咨询		100.00	设立或投资
上海之方实业有限公司	上海市	上海市	投资管理咨询		100.00	设立或投资
上海威斯莱克酒店公寓有限公司	上海市	上海市	房地产		65.00	非同一控制下企业合并
上海袤泓实业有限公司	上海市	上海市	租赁服务		96.76	设立或投资
上海泐泓实业有限公司	上海市	上海市	租赁服务		100.00	设立或投资
上海锦璃实业有限公司	上海市	上海市	租赁服务		95.00	设立或投资
上海啸矗实业有限公司	上海市	上海市	租赁服务		95.00	设立或投资
上海贵行投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理咨询		100.00	非同一控制下企业合并
河南荣田房地产开发有限公司(*注3)	郑州市	郑州市	房地产		20.24	设立或投资
武汉东原长天房地产开发有限公司(*注3)	武汉市	武汉市	房地产		39.68	设立或投资

武汉东原天成投资有限公司 (*注3)	武汉市	武汉市	投资管理 咨询		46.52	设立或投 资
郑州安和嘉盈房地产开发有 限公司	郑州市	郑州市	房地产		51.00	设立或投 资
武汉励升房地产开发有限公 司	武汉市	武汉市	房地产		100.00	设立或投 资
武汉东原致方房地产开发有 限公司	武汉市	武汉市	房地产		51.00	设立或投 资
武汉东原毅安房地产开发有 限公司	武汉市	武汉市	房地产		100.00	设立或投 资
武汉励德房地产开发有限公 司	武汉市	武汉市	房地产		100.00	设立或投 资
武汉东原天合房地产开发有 限公司	武汉市	武汉市	房地产		51.00	设立或投 资
武汉东原睿丰房地产开发有 限公司	武汉市	武汉市	房地产		100.00	设立或投 资
武汉东原润丰房地产开发有 限公司	武汉市	武汉市	房地产		99.28	设立或投 资
武汉东原益丰房地产开发有 限公司	武汉市	武汉市	房地产		99.28	设立或投 资
武汉东原励丰房地产开发有 限公司	武汉市	武汉市	房地产		100.00	设立或投 资
武汉天同房地产开发有限公 司	武汉市	武汉市	房地产		100.00	设立或投 资
郑州澄方房地产开发有限公 司	武汉市	武汉市	房地产		95.00	设立或投 资
武汉励川房地产开发有限公 司	武汉市	武汉市	房地产		100.00	设立或投 资
武汉东原睿成投资有限公司	武汉市	武汉市	投资管 理咨询		100.00	设立或投 资
南京励德成方企业管理有限 公司	南京市	南京市	租赁服 务		100.00	设立或投 资
重庆东原创博房地产开发有 限公司	重庆市	重庆市	房地产		100.00	设立或投 资
上海绚储实业有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	设立或投 资
深圳中溢同德置业有限公司	深圳市	深圳市	贸易		51.00	设立或投 资
南方东银重庆品筑物业发展 有限公司	重庆市	重庆市	房地产		100.00	非同一控 制下企业 合并
南京毅升之方企业管理有限 公司	南京市	南京市	租赁服 务		100.00	非同一控 制
南方东银置地有限公司	重庆市	重庆市	房地产		100.00	非同一控 制下企业 合并
重庆睿期致企业管理有限公 司	重庆市	重庆市	租赁服 务		100.00	设立或投 资
重庆国展房地产开发有限公 司	重庆市	重庆市	房地产		100.00	同一控制 下企业合

						并
重庆励德之方实业有限公司	重庆市	重庆市	建筑业		98.74	设立或投资
武汉嘉乐业房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产		100.00	非同一控制下企业合并
武汉虹丽置业管理有限公司	武汉市	武汉市	房地产		100.00	非同一控制下企业合并
南京睿升之方企业管理有限公司	南京市	南京市	租赁服务		100.00	设立或投资
重庆元澄实业有限公司	重庆市	重庆市	投资管理咨询		100.00	设立或投资
云南原和房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产		93.22	设立或投资
云南东原天澄企业管理有限公司	昆明市	昆明市	租赁服务		100.00	设立或投资
上海瀚泐实业有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	设立或投资
重庆同原房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产		100.00	同一控制下企业合并
南京东原睿丰企业管理咨询有限公司	南京市	南京市	投资管理咨询		95.00	设立或投资
南京东原睿升信息科技有限公司	南京市	南京市	文化、信息技术		100.00	设立或投资
南京睿至房地产经纪有限公司	南京市	南京市	房地产		100.00	设立或投资
江苏钟山度假开发有限公司 (*注4) (*注9)	句容市	句容市	房地产		48.82	设立或投资
南京睿致商务信息咨询有限公司	南京市	南京市	投资管理咨询		95.00	设立或投资
南京澄方至元管理咨询有限公司	南京市	南京市	租赁服务		100.00	设立或投资
南京东原房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产		100.00	设立或投资
成都东原海纳置业有限公司	成都市	成都市	房地产		100.00	非同一控制下企业合并
武汉东原瑞华房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产		100.00	同一控制下企业合并
武汉瑞华置业发展有限公司	武汉市	武汉市	房地产		100.00	同一控制下企业合并
深圳市鑫润投资有限公司	深圳市	深圳市	投资管理咨询		100.00	同一控制下企业合并
武汉方澄房地产经纪有限公司	武汉市	武汉市	房地产		100.00	设立或投资

绵阳原筑房地产经纪有限公司	绵阳市	绵阳市	房地产		100.00	设立或投资
四川新东原物业服务服务有限公司	成都市	成都市	房地产		100.00	同一控制下企业合并
重庆东桂合物业管理有限公司	重庆市	重庆市	房地产		100.00	设立或投资
重庆新东原物业管理有限公司	重庆市	重庆市	房地产		100.00	同一控制下企业合并
上海澄方物业服务服务有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	设立或投资
重庆东原澄方实业有限公司	重庆市	重庆市	投资管理咨询		100.00	设立或投资
重庆东原天澄毅升企业管理咨询咨询有限公司	重庆市	重庆市	投资管理咨询		100.00	设立或投资
重庆东原天澄毅丰企业管理咨询咨询有限公司	重庆市	重庆市	投资管理咨询		100.00	设立或投资
成都天同致元企业管理咨询咨询有限公司	成都市	成都市	投资管理咨询		100.00	设立或投资
重庆元澄励升企业管理中心(有限合伙)	重庆市	重庆市	租赁服务		100.00	设立或投资
重庆东原天澄实业有限公司	重庆市	重庆市	投资管理咨询		100.00	设立或投资
广州天同至元置业有限公司	广州市	广州市	房地产		100.00	设立或投资
西安和宇智翔置业有限公司	西安市	西安市	房地产		100.00	设立或投资
成都东原荣圣柏睿置业有限公司	成都市	成都市	房地产		70.00	设立或投资
绵阳东原成方置业有限公司	绵阳市	绵阳市	房地产		100.00	设立或投资
成都励志天同置业有限公司	成都市	成都市	房地产		100.00	设立或投资
成都荣元圣和置业有限公司	成都市	成都市	房地产		100.00	非同一控制下企业合并
远东川府置业(成都)有限公司	成都市	成都市	房地产		95.00	设立或投资
成都睿至天同置业有限公司	成都市	成都市	房地产		100.00	设立或投资
成都励德天同实业有限公司	成都市	成都市	房地产		90.00	设立或投资
西安东原荣至房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产		100.00	设立或投资
成都长天益丰置业有限公司(*注5)(*注9)	成都市	成都市	房地产		48.45	设立或投资
四川荣府置地发展有限公司	绵阳市	绵阳市	房地产		100.00	同一控制下企业合并

成都东原房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产		100.00	非同一控制下企业合并
重庆晶磊房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产		90.00	非同一控制下企业合并
重庆南方迪马专用车股份有限公司	重庆市	重庆市	制造业		70.00	非同一控制下企业合并
重庆市达航工业有限公司	重庆市	重庆市	制造业		100.00	非同一控制下企业合并
北京迪马工业有限公司	北京市	北京市	制造业		100.00	设立或投资
香港迪盛实业有限公司（香港）	香港	香港	投资管理咨询		100.00	设立或投资
东方宝昇有限公司（香港）	香港	香港	投资管理咨询		100.00	设立或投资
CairoManagementCo. Limited（香港）	香港	香港	投资管理咨询		100.00	设立或投资
香港至元实业有限公司（香港）	香港	香港	投资管理咨询		100.00	设立或投资
香港东原实业有限公司（香港）	香港	香港	投资管理咨询		100.00	设立或投资
裕冠管理有限公司	香港	香港	投资管理咨询		100.00	设立或投资
卓信财务有限公司	香港	香港	投资管理咨询		100.00	设立或投资
重庆毅安致元房地产经纪有限公司	重庆市	重庆市	房地产		100.00	设立或投资
重庆天合致方企业管理有限公司	重庆市	重庆市	房地产		100.00	设立或投资
重庆东原睿合置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产		100.00	设立或投资
重庆天同睿成实业有限公司	重庆市	重庆市	建筑业		95.00	设立或投资
重庆河东房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产		100.00	非同一控制下企业合并
重庆兴安实业发展有限公司	重庆市	重庆市	房地产		100.00	非同一控制下企业合并
上海天同房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	设立或投资
重庆蓝森企业管理咨询有限公司	重庆市	重庆市	房地产		100.00	设立或投资
重庆长川置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产		100.00	设立或投资
重庆励致商业管理有限公司	重庆市	重庆市	房地产		100.00	设立或投资

南京睿成房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产		96.61	设立或投资
上海翊眩实业有限公司	上海市	上海市	投资管理咨询		98.73	非同一控制下企业合并
苏州睿升房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产		98.73	非同一控制下企业合并
重庆迪马睿升实业有限公司	重庆市	重庆市	商务服务业	100.00		设立或投资
成都元正洪久置业有限公司	成都市	成都市	房地产		95.00	设立或投资
郑州东原房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产		100.00	设立或投资
郑州东科房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产		100.00	设立或投资
嘉鱼东睿德房地产开发有限公司	咸宁市	咸宁市	房地产		80.00	设立或投资
盱眙兆科房地产开发有限公司	淮安市	淮安市	房地产		65.08	非同一控制下企业合并
武汉泓策行房地产顾问有限公司	武汉市	武汉市	房地产		100.00	非同一控制下企业合并
陕西隆润实业有限公司	咸阳市	咸阳市	房地产		60.00	设立或投资
上海米进咨询管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询		100.00	设立或投资
武汉东谦房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产		65.00	设立或投资
昆明东集房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产		100.00	设立或投资
昆明东易房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产		100.00	设立或投资
郑州东田房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产		67.13	设立或投资
浙江东原万和物业服务服务有限公司	台州市	台州市	房地产		51.00	设立或投资
郑州东合物业管理有限公司	郑州市	郑州市	房地产		70.00	设立或投资
重庆皓铭机电工程有限公司	重庆市	重庆市	建筑业		100.00	设立或投资
贵州东原创汇银物业管理有限公司	贵阳市	贵阳市	房地产		55.00	设立或投资
武汉东启房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产		95.70	设立或投资
重庆迪益泰建筑工程有限公司	重庆市	重庆市	建筑业	100.00		设立或投资
贵阳市东睿励成企业管理有限公司	贵阳市	贵阳市	企业管理咨询		100.00	设立或投资

西安东创实业有限公司	西安市	西安市	房地产		100.00	设立或投资
西安东辉中圣实业有限公司	西安市	西安市	房地产		100.00	设立或投资
深圳市创曙企业管理有限公司(*注6)(*注9)	深圳市	深圳市	企业管理咨询		48.77	设立或投资
重庆东毅达企业管理咨询有限公司	重庆市	重庆市	企业管理咨询		100.00	设立或投资
杭州天澄企业管理咨询有限公司	杭州市	杭州市	企业管理咨询		100.00	设立或投资
湖南圣特罗佩企业管理有限责任公司	长沙市	长沙市	企业管理咨询		70.00	非同一控制下企业合并
贵阳东原房地产开发有限公司	贵阳市	贵阳市	房地产		79.36	设立或投资
南京泰裕置业有限公司	南京市	南京市	房地产		97.50	设立或投资
武汉迪马励治实业有限公司	武汉市	武汉市	商务服务业		100.00	设立或投资
上海睿眷文化发展有限公司	重庆市	重庆市	批发和零售业	100.00		设立或投资
长沙东原房地产有限公司	长沙市	长沙市	房地产		100.00	设立或投资
杭州创蜀房地产开发有限责任公司(*注6)(*注9)	杭州市	杭州市	房地产		34.13	设立或投资
苏州澄东房地产开发有限公司(*注7)(*注9)	苏州市	苏州市	房地产		38.64	设立或投资
重庆东展实业有限公司	重庆市	重庆市	批发业		100.00	设立或投资
武汉东益方房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产		100.00	设立或投资
郑州东昭房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产		100.00	设立或投资
重庆旭原创展房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产		29.14	非同一控制下企业合并
重庆市南岸区原点美术馆	重庆市	重庆市	艺术展览		100.00	设立或投资
涅米文化发展有限公司	上海市	上海市	批发和零售业	100.00		设立或投资
郑州东琮商贸有限公司	郑州市	郑州市	批发和零售业		100.00	设立或投资
郑州天澈商贸有限公司	郑州市	郑州市	批发和零售业		100.00	设立或投资
成都鸿望房地产开发有限公司(*注8)(*注9)	成都市	成都市	房地产		45.00	设立或投资
武汉东原瑞致房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产		100.00	设立或投资
武汉东原睿泰房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产		100.00	设立或投资

武汉东卓房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产		51.00	设立或投资
上海东霖房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产		96.94	设立或投资
上海拓赫商务咨询有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询		96.76	设立或投资
上海万企爱佳房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	非同一控制下企业合并
东轩春野(北京)文化传媒有限公司	北京市	北京市	租赁和商务服务业		60.00	设立或投资
杭州东原睿升科技有限公司	杭州市	杭州市	批发和零售业		100.00	设立或投资
杭州东原益丰科技有限公司	杭州市	杭州市	批发和零售业		100.00	设立或投资
杭州东原至成科技有限公司	杭州市	杭州市	批发和零售业		100.00	设立或投资
重庆东博智合房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产		45.50	设立或投资
重庆励东融合房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产		45.50	设立或投资
贵阳东睿励原企业管理有限公司	贵阳市	贵阳市	企业管理咨询		100.00	设立或投资
贵阳东睿毅成企业管理有限公司	贵阳市	贵阳市	企业管理咨询		100.00	设立或投资
重庆东晟励德企业管理咨询有限公司	重庆市	重庆市	企业管理咨询		100.00	设立或投资
重庆东励睿致企业管理咨询有限公司	重庆市	重庆市	企业管理咨询		100.00	设立或投资
重庆东德励合企业管理咨询有限公司	重庆市	重庆市	企业管理咨询		100.00	设立或投资
重庆东澄毅合企业管理咨询有限公司	重庆市	重庆市	企业管理咨询		100.00	设立或投资
贵阳东励企业管理有限公司	贵阳市	贵阳市	企业管理咨询		100.00	设立或投资
成都励治置业有限公司	成都市	成都市	房地产		100.00	设立或投资
重庆中行世嘉房地产经纪有限公司	重庆市	重庆市	房地产		100.00	设立或投资
CHANCEPLENTIFULLIMITED	香港	香港	投资管理咨询		100.00	设立或投资
东方天合(香港)有限公司	香港	香港	投资管理咨询		51.00	设立或投资
重庆东之睿企业管理咨询有限公司	香港	香港	投资管理咨询		51.00	设立或投资
重庆澄方家居装饰工程有限公司	重庆市	重庆市	房地产		100.00	设立或投资
成都兴原筑房地产经纪有限公司	成都市	成都市	房地产		100.00	设立或投资



重庆盛都物业管理有限公司	重庆市	重庆市	房地产		100.00	非同一控制下企业合并
湖北中禾世纪物业管理有限公司	宜昌市	宜昌市	房地产		100.00	非同一控制下企业合并
重庆东展钧合房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产		51.00	设立或投资
重庆东毅之方企业管理咨询有限公司	重庆市	重庆市	企业管理咨询		100.00	设立或投资
重庆毅安之方企业管理有限公司	重庆市	重庆市	企业管理咨询		100.00	设立或投资
重庆融创东励房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产		51.00	设立或投资
贵阳东毅企业管理有限公司	贵阳市	贵阳市	租赁和商务服务业		100.00	设立或投资
新津帛锦房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产		50.00	设立或投资
成都毅丰盛置业有限公司	成都市	成都市	房地产		100.00	设立或投资
成都东长睿置业有限公司	成都市	成都市	房地产		100.00	设立或投资
成都利瑞升置业有限公司	成都市	成都市	房地产		100.00	设立或投资
成都盛天成置业有限公司	成都市	成都市	房地产		100.00	设立或投资
西安东浦实业有限公司	西安市	西安市	批发和零售业		90.00	设立或投资
陕西东泰天信置业有限公司	渭南市	渭南市	房地产		90.00	设立或投资
西安东卓置业有限公司	西安市	西安市	房地产		100.00	设立或投资
武汉东原瑞欣房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产		100.00	设立或投资
苏州东玉企业管理咨询有限公司	苏州市	苏州市	企业管理咨询		100.00	设立或投资
苏州东延企业管理咨询有限公司	苏州市	苏州市	企业管理咨询		100.00	设立或投资
深圳市东励睿升企业管理咨询有限公司	深圳市	深圳市	企业管理咨询		100.00	设立或投资
上海铁迪贸易有限公司	上海市	上海市	批发和零售业	100.00		设立或投资
深圳迪睿智慧科技有限公司	深圳市	深圳市	信息传输、软件和信息技术服务业		100.00	设立或投资
上海迪眩实业有限公司	上海市	上海市	咨询		100.00	设立或投资

重庆泰之睿建筑工程有限公司	重庆市	重庆市	建筑业		100.00	非同一控制下企业合并
重庆睿致毅企业管理咨询有限公司	重庆市	重庆市	租赁和商务服务业		51.00	设立或投资

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

\*注 1 本公司间接持有重庆腾辉控股管理有限责任公司 75.01% 股权系本公司之全资子公司东原房地产开发集团有限公司持有重庆腾辉控股管理有限责任公司 49% 股权及本公司控股子公司重庆东原宝境置业有限公司 51% 股权持有重庆腾辉控股管理有限责任公司 51% 股权计算得来。

\*注 2 间接控股比例系本公司持有子公司杭州睿丰科技有限公司 97.51% 股权，杭州睿丰科技有限公司持有子公司杭州东原致方科技有限公司 50% 股权，杭州东原致方科技有限公司持有子公司杭州天同房地产开发有限公司 100% 股权计算而来。

\*注 3 间接控股比例系本公司间接持有武汉东原天成投资有限公司 46.52% 股权，武汉东原天成投资有限公司持有武汉东原长天房地产开发有限公司 85.30% 股权，武汉东原长天房地产开发有限公司持有河南荣田房地产开发有限公司 51.00% 的股权计算得来。

\*注 4 本公司间接控股比例系本公司间接持有南京睿致商务信息咨询有限公司 95.00% 的股权，南京睿致商务信息咨询有限公司持有江苏钟山度假开发有限公司 51.39% 的股权计算得来。

\*注 5 间接持有成都长天益丰置业有限公司的 48.25% 纳入合并范围的理由为成都东原房地产开发有限公司代重庆融誉晟捷企业管理合伙企业（有限合伙）持有成都长天益丰置业有限公司 2.55% 的股权，重庆融誉晟捷企业管理合伙企业（有限合伙）由公司高管控制，实质的表决权为 51%。

\*注 6 本公司间接控股比例系本公司间接持杭州东原之方科技有限责任公司 98.96% 的股权，杭州东原之方科技有限责任公司持有深圳市创曙企业管理有限公司 49.293% 的股权，深圳市创曙企业管理有限公司持有杭州创蜀房地产开发有限责任公司 70% 的股权计算得来。

\*注 7 本公司间接持有苏州澄东房地产开发有限公司 38.64% 股权系本公司控股子公司苏州古早实业有限公司 96.61% 股权持有苏州澄东房地产开发有限公司 40% 股权计算得来。

\*注 8 本公司间接持有成都鸿望房地产开发有限公司 45% 股权系本公司控股子公司成都励德天同实业有限公司 90% 股权持有成都鸿望房地产开发有限公司 50% 股权计算得来。

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

\*注 9 本公司直接或间接持有该等公司 50% 或低于 50% 股权，根据该等公司章程及相关合作协议约定，本公司拥有对该等公司的控制权。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

本公司将货币资金 4.3 亿元通过委托贷款的形式出借给基础债务人（本公司全资子公司），约定到期归还本息，同时将享有的委托贷款债权转让给东原物业资产支持专项计划（以下简称“专项计划”），本公司购买专项计划的次级权益，并承担过付 f 差额补足义务。

根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》（2014）第七条：控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动（对被投资方的回报产生重大影响的活动）而享有可变回

报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，本公司结合控制的定义对于本公司是否控制该专项计划进行分析：

(1) 是否拥有对专项计划的权力

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

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

(2) 是否通过参与专项计划的相关活动而享有可变回报

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

(3) 是否有能力运用权力影响其回报金额

由于该专项计划设立目的即为将募集资金购买本公司的委托贷款债权，而优先级资产证券持有人享有的是固定利率，本公司不仅购买了专项计划的次级权益，还为优先级资产证券预期收益和未偿本金的差额部分承担补足义务。从上述情况来看，本公司承担了委托贷款债权主要的风险和报酬，故本公司认为，本公司是以主要责任人的身份行使其权力。

综上，本公司能够对专项计划实施控制，故将专项计划纳入合并范围。

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
江苏钟山度假开发有限公司	51.18	60,488,708.73		89,209,299.03
重庆旭原创展房地产开发有限公司	70.86	-5,527,738.25		1,015,648,412.10
重庆南方迪马专用车股份有限公司	30.00	-1,340,268.91		18,871,818.63
武汉东原润丰房地产开发有限公司	0.72	-346,763.64		3,608,622.03
杭州创蜀房地产开发有限责任公司	65.87	-999,260.67		2,567,932,950.10
深圳市创曙企业管理有限公司	51.23	-4,284,571.26		610,334,057.26
苏州澄东房地产开发有限公司	61.36	-5,131,783.97		731,018,890.37
重庆绿泰园林装饰工	17.53	505,638.74		5,039,168.28

---

程有限公司				
-------	--	--	--	--

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
江苏钟山度假开发有限公司	886,879,493.04	10,890,225.15	897,769,718.19	723,464,718.13		723,464,718.13	807,592,362.82	10,912,951.67	818,505,314.49	762,388,490.93		762,388,490.93
重庆旭原创展房地产开发有限公司	5,380,844,955.51	199,387,005.34	5,580,231,960.85	4,146,914,980.75		4,146,914,980.75	5,727,714,653.94	199,502,473.55	5,927,217,127.49	4,049,099,218.45	437,000,000.00	4,486,099,218.45
重庆南方迪马专用车股份有限公司	93,583,426.10	13,304,488.01	106,887,914.11	43,981,852.02		43,981,852.02	99,744,415.60	14,697,689.54	114,442,105.14	47,316,164.06		47,316,164.06
武汉东原润丰房地产开发有限公司	8,771,430,870.92	124,989,718.87	8,896,420,589.79	8,025,223,086.03	370,000,000.00	8,395,223,086.03	6,817,591,813.22	113,663,022.96	6,931,254,836.18	5,911,895,716.07	470,000,000.00	6,381,895,716.07
杭州创蜀房地产开发有限公司	5,701,919,350.51	513,586.37	5,702,432,936.88	3,946,600.00	1,800,000,000.00	1,803,946,600.00	1,818,349,475.01		1,818,349,475.01	1,118.75		1,118.75
深圳市创曙企业管理有限公司	1,296,235,247.18	2,730,163,982.31	4,026,399,229.49	1,296,853,600.00		1,296,853,600.00	51,127.91	1,272,841,500.89	1,272,892,628.80	12,604.77		12,604.77
苏州澄东房地产开发有限公司	1,981,301,123.20	4,843,134.78	1,986,144,257.98	239,783,615.27	555,000,000.00	794,783,615.27	1,165,684,331.14	136,186.12	1,165,820,517.26	1,720,013.73		1,720,013.73

重庆绿泰园林装饰工程 有限公司	296,924,661.63	220,678.27	297,145,339.90	266,206,431.23		266,206,431.23	173,546,692.75	145,628.14	173,692,320.89	147,042,366.23		147,042,366.23
--------------------	----------------	------------	----------------	----------------	--	----------------	----------------	------------	----------------	----------------	--	----------------

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
江苏钟山度假开发有限公司	515,168,009.52	118,188,176.50	118,188,176.50	145,919,091.12	-	-3,497,338.79	-3,497,338.79	37,114,645.16
重庆旭原创展房地产开发有限公司	411,642,235.54	-7,800,928.94	-7,800,928.94	-50,215,035.51	2,276,653,405.92	59,674,086.05	59,674,086.05	95,232,645.66
重庆南方迪马专用车股份有限公司	17,659,847.40	-4,467,563.03	-4,467,563.03	-14,477,440.29	227,517,384.55	-2,726,097.06	-2,726,097.06	6,354,820.67
武汉东原润丰房地产开发有限公司	36,303,892.73	-48,161,616.35	-48,161,616.35	1,138,265,392.89	1,311,978,774.55	89,192,142.25	89,192,142.25	64,354,676.67
杭州创蜀房地产开发有限责任公司	-	-1,517,019.38	-1,517,019.38	-1,936,940,736.26	-	3,356.26	3,356.26	-1,292,837,024.99
深圳市创曙企业管理有限公司	-	-492,894.54	-492,894.54	-669,480.73	-	37,811.65	37,811.65	1,297,866,156.71
苏州澄东房地产开发有限公司	-	-8,363,402.82	-8,363,402.82	143,419,055.06	-	-275,954.47	-275,954.47	-1,139,491,779.25
重庆绿泰园林装饰工程 有限公司	113,587,855.75	4,288,954.01	4,288,954.01	44,110,922.01	169,743,515.15	6,601,494.67	6,601,494.67	22,277,408.81

其他说明：

无

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

适用 不适用

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

适用 不适用

## 其他说明:

适用 不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

## (1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

适用 不适用

## (1) 收回上海之方实业有限公司 3.23%少数股权

本公司之子公司上海贵行投资管理有限公司与上海旺原企业管理合伙企业(有限合伙)于 2019 年 5 月签署股权转让协议,收购其持有的上海之方实业有限公司(以下简称:“上海之方”) 3.23%股权。本公司实际持股比例由 96.77%变更为 100.00%。

## (2) 收回武汉东原睿丰房地产开发有限公司 5%少数股权

本公司之子公司武汉东原睿成投资有限公司与武汉东方睿众股权投资合伙企业(有限合伙)于 2019 年 5 月签署股权转让协议,收购其持有的武汉东原睿丰房地产开发有限公司(以下简称:“武汉东原睿丰”) 5%股权。本公司实际持股比例由 95%变更为 100.00%。

## (3) 收回重庆元澄实业有限公司 5%少数股权

本公司之子公司重庆同原房地产开发有限公司与重庆融壹盈企业管理合伙企业(有限合伙)于 2019 年 1 月签署股权转让协议,收购其持有的重庆元澄实业有限公司(以下简称:“重庆元澄”) 5%股权。本公司实际持股比例由 95%变更为 100.00%。

## (4) 收回南京东原睿升信息科技有限公司 5%少数股权

本公司之子公司南京东原房地产开发有限公司与重庆盛益辉企业管理合伙企业(有限合伙)于 2019 年 2 月签署股权转让协议,收购其持有的南京东原睿升信息科技有限公司(以下简称:“南京睿升”) 5%股权。本公司实际持股比例由 95%变更为 100.00%。

## (5) 收回重庆河东房地产开发有限公司 5%少数股权

公司之子公司东原房地产开发集团有限公司与重庆毅安励升企业管理合伙企业(有限

合伙)于 2019 年 6 月签署股权转让协议,收购其持有的重庆河东房地产开发有限公司(以下简称:“重庆河东”)5%股权。本公司实际持股比例由 95%变更为 100.00%。

(6) 新增上海绚坤实业有限公司 3.06%少数股权

上海贝安企业管理合伙企业(有限合伙)受让上海贵行投资管理有限公司所持有的上海绚坤实业有限公司(以下简称:“上海绚坤”)3.06%的股权,本公司实际持股比例由 100.00%变更为 96.94%。截止报告日工商尚未变更。

(7) 新增杭州东原之方科技有限公司 1.04%少数股权

2019 年 1 月,上海贝安企业管理合伙企业(有限合伙)向杭州东原之方科技有限公司(以下简称:“杭州东原之方”)增资,取得杭州东原之方 1.04%股权。杭州东原之方科技有限公司于 2019 年 6 月 11 日完成上述股权变更相关的工商变更登记手续,本公司实际持股比例由 100%变更为 98.96%。

(8) 新增武汉东原天成投资有限公司 3.48%少数股权

本公司之子公司武汉东原睿成投资有限公司与郑州东卓企业管理中心(有限合伙)于 2019 年 1 月签署股权转让协议,将其持有的武汉东原天成投资有限公司(以下简称:“武汉东原天成”)3.48%股权转让给郑州东卓企业管理中心(有限合伙)。本公司实际持股比例由 50%变更为 46.52%。

(9) 新增云南原和房地产开发有限公司 6.78%少数股权

2019 年 4 月珠海市集远房地产信息咨询合伙企业(有限合伙)向云南原和增资,取得云南原和 6.78%股权,云南原和于 2019 年 4 月 23 日完成上述股权变更相关的工商变更登记手续,本公司实际持股比例由 100%变更为 93.22%。

(10) 新增成都励德天同实业有限公司 10%少数股权

本公司之子公司成都东原房地产开发有限公司与珠海市乐睿房地产信息咨询合伙企业(有限合伙)于 2019 年 6 月签署股权转让协议,将其持有的成都励德天同实业有限公司(以下简称:“成都励德天同”)10%股权转让给珠海市乐睿房地产信息咨询合伙企业(有限合伙)。本公司实际持股比例由 100.00%变更为 90.00%。

(11) 新增郑州东田房地产开发有限公司 2.87%少数股权

本公司之子公司郑州东科房地产开发有限公司与珠海市东麓房地产信息咨询合伙企业(有限合伙)于 2019 年 4 月签署股权转让协议,将其持有的郑州东田房地产开发有限



公司（以下简称：“郑州东田”）2.87%股权转让给珠海市东麓房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）。本公司实际持股比例由 70.00%变更为 67.13%。

(12) 新增贵阳东原房地产开发有限公司 5.64%少数股权

珠海郎阅企业管理合伙企业（有限合伙）受让重庆同原房地产开发公司所持有的贵阳东原房地产开发有限公司（以下简称：“贵阳东原”）5.64%的股权。本公司实际持股比例由 85.00%变更为 79.36%，截止报告日工商尚未变更。

(13) 新增西安东浦实业有限公司 10%少数股权

本公司之子公司西安荣至房地产开发有限公司与天津原成卓智企业管理合伙企业（有限合伙）于 2019 年 6 月署股权转让协议，将其持有的西安东浦实业有限公司（以下简称：“西安东浦”）10%股权转让给天津原成卓智企业管理合伙企业（有限合伙）。本公司实际持股比例由 100.00%变更为 90.00%。

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

	上海之方	武汉东原睿丰
购买成本/处置对价		
--现金	4,826,700.00	29,842,486.42
--非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计	4,826,700.00	29,842,486.42
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	226,318.61	1,137,687.51
差额	4,600,381.39	28,704,798.91
其中：调整资本公积	4,600,381.39	28,704,798.91
调整盈余公积		
调整未分配利润		

	重庆元澄	南京睿升	重庆河东
购买成本/处置对价			
--现金	1,594,997.95	1,667,762.29	4,257,992.27
--非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	1,594,997.95	1,667,762.29	4,257,992.27
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	369,506.56	36,520.37	1,518,515.94
差额	1,225,491.39	1,631,241.92	2,739,476.33
其中：调整资本公积	1,225,491.39	1,631,241.92	2,739,476.33
调整盈余公积			
调整未分配利润			

	上海绚坤	杭州东原之方	武汉东原天成

购买成本/处置对价			
--现金	789,387.00	10,553.00	696,700.00
--非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	789,387.00	10,553.00	696,700.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	789,387.00	10,553.00	696,700.00
差额			
其中：调整资本公积			
调整盈余公积			
调整未分配利润			

	云南原和	成都励德天同	郑州东田
购买成本/处置对价			
--现金	1,454,162.00	5,000,000.00	286,600.00
--非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	1,454,162.00	5,000,000.00	286,600.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	1,454,162.00	5,000,000.00	286,600.00
差额			
其中：调整资本公积			
调整盈余公积			
调整未分配利润			

	贵阳东原	西安东浦
购买成本/处置对价		
--现金	1,128,000.00	1,000,000.00
--非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计	1,128,000.00	1,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	1,128,000.00	1,000,000.00
差额		
其中：调整资本公积		
调整盈余公积		
调整未分配利润		

其他说明

适用 不适用

### 3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

#### (1) 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
重庆盛部	重庆	重庆	房地产		50.00	权益法核算

企业管理有限公司						
重庆睿丰致元实业有限公司	重庆	重庆	房地产		31.64	权益法核算
上海励治房地产开发有限公司	上海	上海	房地产		30.00	权益法核算
宁波保利科技防务股权投资中心(有限合伙)	宁波	宁波	投资管理	39.92		权益法核算
三峡人寿保险股份有限公司(注1)	重庆	重庆	人寿保险		15.00	权益法核算
上海绿叶迪马医疗投资管理有限公司	上海	上海	医疗投资管理		35.00	权益法核算
南京骏原房地产开发有限公司	南京	南京	房地产		47.77	权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

- (1) 本公司之子公司重庆同原房地块开发有限公司持有重庆盛部企业管理有限公司 50% 股权。
- (2) 间接持有重庆睿丰致元实业有限公司 31.64% 股权系本公司之子公司重庆天同睿成实业有限公司 95.00% 股权持有重庆睿丰致元实业有限公司 33.3% 股权计算得来。
- (3) 本公司之子公司上海之方 n 实业有限公司持有上海励治房地产开发有限公司 30% 股权。
- (4) 本公司之全资子公司重庆迪马工业有限责任公司持有三峡人寿保险股份有限公司 15.00% 股权。
- (5) 本公司之子公司西藏东和贸易有限公司持有上海绿叶迪马医疗投资管理有限公司的 35% 股权。
- (6) 本公司之全资子公司南京泰裕置业有限公司持有南京骏原房地产开发有限公司的 49.00% 股权。

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

注 1: 系根据公司章程, 公司指派人员在被投资公司董事会中任职董事, 对被投资公司财务和经营决策具有重大影响, 故将被投资公司作为联营企业。

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	重庆盛部企业管理有限公司		重庆盛部企业管理有限公司	
流动资产	373,073,017.38		1,215,909,027.94	
其中: 现金和现金等价物	57,583,667.60		213,324,469.43	
非流动资产	20,176,650.34		20,179,093.50	
资产合计	393,249,667.72		1,236,088,121.44	
流动负债	276,658,107.20		993,398,475.38	
非流动负债			250,000,000.00	
负债合计	276,658,107.20		1,243,398,475.38	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	116,591,560.52		-7,310,353.94	
按持股比例计算的净资产份额	50.00		50.00	
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值	58,295,780.26			
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-		-	
营业收入	820,744,077.23		16,241.65	
财务费用	-182,301.63		-288,090.05	
所得税费用	41,301,537.33		-830,237.15	
净利润	123,901,914.46		-4,704,544.52	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	123,901,914.46		-4,704,544.52	
本年度收到的来自合营企业的股利				

其他说明

无

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
--	------------	------------

	重庆睿丰致元实业有限公司	上海励治房地产开发有限公司	重庆睿丰致元实业有限公司	上海励治房地产开发有限公司
流动资产	4,251,540,757.44	2,309,062,636.64	4,272,365,377.85	4,644,855,012.60
非流动资产	121,382,044.98	32,451.00	110,436,694.60	54,534.12
资产合计	4,372,922,802.42	2,309,095,087.64	4,382,802,072.45	4,644,909,546.72
流动负债	3,359,551,279.10	1,764,863,843.21	3,553,447,679.35	4,714,513,286.47
非流动负债	840,000,000.00		840,000,000.00	-
负债合计	4,199,551,279.10	1,764,863,843.21	4,393,447,679.35	4,714,513,286.47
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	173,371,523.33	544,231,244.42	-10,645,606.90	-69,603,739.75
按持股比例计算的净资产份额	31.64	30.00	31.64	30.00
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	57,726,556.78	170,141,028.51		
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-
营业收入	1,203,661,364.00	3,770,690,811.07		
净利润	184,017,130.23	613,834,984.17	-15,550,867.37	-15,927,349.15
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	184,017,130.23	613,834,984.17	-15,550,867.37	-15,927,349.15
本年度收到的来自联营企业的股利				

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	宁波保利科技防务股权投资中心(有限合伙)	三峡人寿保险股份有限公司	宁波保利科技防务股权投资中心(有限合伙)	三峡人寿保险股份有限公司
流动资产	26,819,151.87	756,614,093.78	31,657,633.15	667,476,362.97
非流动资产	299,445,653.93	266,140,395.28	287,158,478.73	253,868,932.99
资产合计	326,264,805.80	1,022,754,489.06	318,816,111.88	921,345,295.96
流动负债		192,328,781.55	10.00	62,807,942.36
非流动负债				
负债合计		192,328,781.55	10.00	62,807,942.36
少数股东权益				
归属于母公司股东权	326,264,805.80	830,425,707.51	318,816,101.88	858,537,353.60

益				
按持股比例计算的净资产份额	39.92	15.00	39.92	15.00
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	191,082,799.10	124,528,452.21	193,014,326.51	128,780,603.04
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-
营业收入		151,945,990.92		14,413,326.39
净利润	-4,838,471.28	-28,347,672.19	-4,592,320.99	-20,661,973.81
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-4,838,471.28	-28,347,672.19	-4,592,320.99	-20,661,973.81
本年度收到的来自联营企业的股利				

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	上海绿叶迪马医疗投资管理有限公司	南京骏原房地产开发有限公司	上海绿叶迪马医疗投资管理有限公司	南京骏原房地产开发有限公司
流动资产	23,501,465.73	2,792,247,299.81	24,061,842.43	1,961,684,662.32
非流动资产	67,076,193.25	74,892.68	64,995,799.03	4,655.17
资产合计	90,577,658.98	2,792,322,192.49	89,057,641.46	1,961,689,317.49
流动负债	130,412,864.98	586,708,815.24	84,375,765.29	2,389,560.26
非流动负债	-	250,000,000.00	-	-
负债合计	130,412,864.98	836,708,815.24	84,375,765.29	2,389,560.26
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	-39,835,206.00	1,955,613,377.25	4,681,876.17	1,959,299,757.23
按持股比例计算的净资产份额	35.00	47.77	35.00	49.00
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	-	958,250,554.86	7,407,161.63	960,056,881.05
存在公开报价的联营企业	-	-	-	-

权益投资的公允价值				
营业收入	2,487,758.30	-	3,521,595.55	-
净利润	-44,517,082.17	-3,686,379.98	-41,963,790.28	-
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-44,517,082.17	-3,686,379.98	-41,963,790.28	-
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明

无

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	47,186,853.03	37,348,774.19
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-8,620,705.44	-371,092.97
--其他综合收益		
--综合收益总额	-8,620,705.44	-371,092.97
联营企业：		
投资账面价值合计	236,807,432.41	185,379,673.08
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	28,020,431.07	2,979,065.18
--其他综合收益		
--综合收益总额	28,020,431.07	2,979,065.18

其他说明

无

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期	本期未确认的损失	本期末累积未确认

	累计的损失	(或本期分享的净利润)	的损失
郑州致方置业有限公司	-118,750,481.03	1,136,754.75	-117,613,726.28
成都致方置业有限公司	-34,860,502.44	391,726.42	-34,468,776.02
成都东原致方置业有限公司	-29,400,383.92	72,255.11	-29,328,128.81
上海励治房地产开发有限公司	-14,009,466.74	14,009,466.74	-
和县孔雀城房地产开发有限公司	-3,610,930.63	-395,644.13	-4,006,574.76
重庆睿丰致元实业有限公司	-3,551,147.60	3,551,147.60	-
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	-4,432,381.09	4,432,381.09	-
重庆盛资房地产开发有限公司	-15,315,457.55	-5,439,975.36	-20,755,432.91
杭州临盛置业有限公司	-3,547,843.55	-10,758,498.31	-14,306,341.86
上海行栋实业有限公司	-1,674,449.69	-1,844,570.20	-3,519,019.89
重庆盛部企业管理有限公司	-3,655,176.97	3,655,176.97	-
西安圣林柏睿置业有限公司	-	-934,547.96	-934,547.96
杭州宸盛置业有限公司	-	-426,016.40	-426,016.40

其他说明

无

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

公司金融工具包括现金及现金等价物、已抵押存款、其他应收款项及其他金融资产。管理层已制定信用政策，持续监察信用风险敞口。



公司金融工具产生的风险主要来自于的信用风险、市场风险、流动性风险。董事会已授权本公司经营层根据年度经营计划及资金需求制定融资及担保额度并履行相应的决策程序，公司风险管理部、审计委员会定期会对公司财务风险进行监察。

#### （一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要来自现金及现金等价物、已抵押存款、应收账款、其他应收款、债权投资、其他权益工具投资及其他非流动金融资产。管理层已制定信用政策，并持续监察信用风险敞口。

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

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

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

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

#### （二）市场风险

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

##### （1）利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要与公司以浮动利率计息的借款有关。本公司通过建立良好的银企关系，对授信额度、授信品种以及授信期限进行合理的设计，保障银行授信额度充足，满足公司各类长期融资需求。

##### （2）外汇风险

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

#### （三）流动性风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集

中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来12个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			50,000,000.00	50,000,000.00
(四) 投资性房地产		2,708,773,387.32		2,708,773,387.32
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物		2,708,773,387.32		2,708,773,387.32
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产			260,129,577.11	260,129,577.11
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>		2,708,773,387.32	310,129,577.11	3,018,902,964.43
(六) 交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				

持续以公允价值计量的 负债总额				
二、非持续的公允价值计 量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的 资产总额				
非持续以公允价值计量的 负债总额				

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

适用 不适用

项目	期末公允价值	估值技术	重要参数
投资性房地产			
1.出租的建筑物	2,708,773,387.32		
北京通州聚和二街房产	70,289,766.32	成本法	说明 1
时光道商业房产	1,351,352,272.00	收益法	说明 1
四川航空广场 1 栋房产	1,287,131,349.00	收益法、市场法	说明 1

说明 1:

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

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

收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价。北京通州聚和二街房产房产尽管有出租收益，但厂区内尚有较大面积土地尚未开发利用，产权持有单位对于租赁到期后继续持有出租或是出售或是在剩余空地上扩建等使用方式目前并不明确，未来收益不易预测，本次估值对北京通州聚和二街房产不易采用收益法。时光道商业房产、四川航空广场 1 栋房产为商业、办公用房，区域内有较多类似的出租案例，故本次估值适宜选用收益法进行估价。

成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法等进行估价的情况下的房地产估价。成本法是以房地产价格各个构成部分累加为基础，来取求房地产价值的方法，主

要是新近开发建设、可能假设重新开发建设或者计划开发建设的房地产，都可以采用成本法估价。北京通州聚和二街房产为工业房产，本次估值采用成本法（即建筑物和土地使用权分别估价的方法）对北京通州聚和二街房产进行估值。

综上所述，本次估值对北京通州聚和二街房产采用成本法进行估值，时光道商业房产采用收益法进行估值，四川航空广场 1 栋房产采用收益法、市场法进行估值。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位:万元币种:人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
重庆东银控股集团有限公司	重庆市	贸易	18,000.00	36.33	36.33

本企业的母公司情况的说明

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

公司经营范围：从事投资业务（不含金融及财政信用业务），从事建筑相关业务（凭资质证书执业），企业管理咨询服务，销售摩托车配件、汽车配件、机电产品、建筑材料及建筑装饰材料（不

含危险化学品）、钢材、家用电器、日用百货、燃料油、化工产品（不含危险化学品）、矿产品、五金、交电、机械设备、金属材料、针纺织品，仓储服务（不含危险品）。

东银控股是一家以机械制造、房地产开发、成品油批发及零售、能源矿产开采及销售的多元化民营控股集团。

本企业最终控制方是罗韶宇

其他说明：

无

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本公司子公司的情况详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

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

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
成都伟达尔科技有限公司	联营企业
宁波保利科技防务股权投资中心（有限合伙）	子公司之联营企业
镇江厚益校友基金二期（有限合伙）	联营企业
上海绿叶迪马医疗投资管理有限公司	子公司之联营企业
重庆绿地东原房地产开发有限公司	子公司之联营企业
横琴安恒投资合伙企业（有限合伙）	子公司之合营企业
上海莘齐实业有限公司	子公司之联营企业
杭州宸睿置业有限公司	子公司之联营企业
上海东碧房地产开发有限公司	子公司之合营企业
苏州致方房地产开发有限公司	子公司之联营企业
苏州睿致房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆业翰实业有限公司	子公司之联营企业
许昌金耀房地产有限公司	子公司之联营企业
郑州励川房地产开发有限公司	子公司之联营企业
句容宝碧房地产开发有限公司	子公司之联营企业
南京骏原房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆旭原天澄物业管理有限公司	子公司之联营企业
中安百环体育产业发展（重庆）有限公司	子公司之联营企业
宁波迪马联创股权投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
成都市美崇房地产开发有限公司	子公司之联营企业
成都益丰天成置业有限公司	子公司之联营企业
四川双马绵阳新材料有限公司	子公司之联营企业

西安圣林柏睿置业有限公司	子公司之合营企业
三峡人寿保险股份有限公司	子公司之联营企业
重庆迪星天科技有限公司	子公司之联营企业
成都致方置业有限公司	子公司之联营企业
成都东原致方置业有限公司	子公司之联营企业
郑州致方置业有限公司	子公司之联营企业
重庆睿丰致元实业有限公司	子公司之联营企业
郑州致方置业有限公司	子公司之联营企业
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	子公司之联营企业
上海励治房地产开发有限公司	子公司之联营企业
上海行栋实业有限公司	子公司之联营企业
上海健疆实业有限公司	子公司之联营企业
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	子公司之合营企业
和县孔雀城房地产开发有限公司	子公司之联营企业
杭州宸盛置业有限公司	子公司之联营企业
重庆盛资房地产开发有限公司	子公司之联营企业
上海利信迪企业管理中心（有限合伙）	子公司之联营企业
杭州临盛置业有限公司	子公司之联营企业
重庆盛部企业管理有限公司	子公司之合营企业
上海顺碧房地产开发有限公司	子公司之联营企业

其他说明

适用 不适用

#### 4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
江苏江动集团有限公司	同一实际控制人
重庆硕润石化有限责任公司	同一实际控制人
重庆东锦商业管理有限公司	同一实际控制人
重庆宝旭商业管理有限公司	同一实际控制人
新疆东银能源有限责任公司	同一实际控制人
重庆东银壳牌石化有限公司	同一实际控制人
上海东胜股权投资有限公司	同一实际控制人
重庆东银硕润石化集团有限公司	同一实际控制人
江苏农华智慧农业科技股份有限公司	同一实际控制人
上海旺原投资管理中心（有限合伙）	子公司少数股东
武汉东方睿众股权投资合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
武汉博睿众志股权投资合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
重庆睿众毅丰企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
重庆壹盛迪企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司少数股东
重庆联韬瑞企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司少数股东
重庆宝赢腾晟企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
重庆盛益辉企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
重庆融誉晟捷企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
重庆思克凡企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
重庆壹盛迪企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
重庆联韬瑞企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东

重庆毅安励升企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
上海贝安企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
西安源汇众贤企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海朗阅企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
郑州东卓企业管理中心（有限合伙）	子公司少数股东
成都东毅安企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海市励川房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海东麓房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津原成卓智企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海市集远房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
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

注 1：子公司少数股东

其他说明

无

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
重庆迪星天科技有限公司	软件产品	7,208,174.65	1,450,471.80

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
重庆旭原创展房地产开发有限公司	建筑装饰、物业服务		1,707,331.96
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	建筑装饰、物业服务	737,973.03	2,577,398.34
成都东原致方置业有限公司	建筑装饰、物业服务		718,174.42
重庆东锦商业管理有限公司	建筑装饰、物业服务		392,784.47
四川绵阳双马新材料有限公司	建筑装饰	2,182,261.27	
西安世元申川置业有限公司	建筑装饰	9,848,971.67	
重庆盛尊房地产开发有限公司	建筑装饰	4,068,418.22	1,884,251.05
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	建筑装饰	833,076.62	
重庆盛资房地产开发有限公司	建筑装饰、服务费	6,770,763.07	141,787.17
重庆至元成方房地产开发有限公司	物业服务	1,416,405.52	
南京骏原房地产开发有限公司	物业服务	824,011.09	
重庆旭原天澄物业管理有限公司	物业服务	162,678.92	
成都益丰天成置业有限公司	物业服务	1,142,773.56	22,641.51
上海顺碧房地产开发有限公司	服务费		2,309,132.01
苏州长天房地产开发有限公司	服务费	506,295.84	1,544,433.73
苏州盛乾房地产开发有限公司	服务费	351,251.31	1,071,576.77
上海励治房地产开发有限公司	服务费		11,490,565.72

成都市美崇房地产开发有限公司	服务费	283,018.86	
许昌金耀房地产有限公司	服务费	1,637,714.91	
和县孔雀城房地产开发有限公司	服务费	1,802,830.19	
句容宝碧房地产开发有限公司	服务费	4,220,217.09	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

关联交易定价方式为参照市场价格。

#### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

#### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

#### (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
成都益丰天成置业有限公司	48,750,000.00	2019/2/1	2021/1/31	否
四川双马绵阳新材料有限公司	250,000,000.00	2019/2/1	2020/1/31	否
南京骏原房地产开发有限公司	550,000,000.00	2019/1/31	2020/1/31	否
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	175,000,000.00	2019/6/10	2021/12/10	否
杭州宸睿置业有限公司	59,949,750.00	2019/1/24	2021/12/31	否
成都市美崇房地产开	50,000,000.00	2018/9/11	2019/3/27	是



发有限公司				
-------	--	--	--	--

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

#### (5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				
重庆盛资房地产开发有限公司	501,839,411.30			不定期
成都美崇房地产开发有限公司				已归还
郑州金合亨房地产开发有限公司	119,709,962.13			不定期
成都益丰天成置业有限公司	140,081,172.53			不定期
郑州励川房地产开发有限公司	62,500.00			不定期

重庆盛资房地产开发有限公司向本公司及本公司之子公司重庆同原房地产开发有限公司以及本公司之子公司重庆长川置业有限公司年初拆借资金 474,472,922.00 元，本报告期拆借资金 27,366,489.30 元，截止 2019 年 6 月 30 日拆出资金余额为人民币 501,839,411.30 元，已收取利息 129,332,115.77 元，应收未收利息余额 0 元。

成都美崇房地产开发有限公司向本公司之子公司成都东原房地产开发有限公司，累计拆借资金 81,527,020.83 元，已归还 81,527,020.83 元。截止 2019 年 6 月 30 日拆出资金已归还完毕，已收取利息 5,817,003.34 元，应收未收利息余额为 0 元。

郑州金合亨房地产开发有限公司向本公司，累计拆借资金 206,238,962.13 元，已归还 86,529,000.00 元。截止 2019 年 6 月 30 日拆出资金余额为人民币 119,709,962.13 元，已收取利息 0 元，应收未收利息余额为 11,212,354.22 元。

成都益丰天成置业有限公司向本公司之子公司成都东原房地产开发有限公司，累计拆借资金 192,086,815.84 元，已归还 56,000,000.00 元。截止 2019 年 6 月 30 日拆出资金余额为人民币 140,081,172.53 元，已收取利息 10,034,829.48 元，应收未收利息余额为 0 元。

郑州励川房地产开发有限公司向本公司拆借资金 62,500.00 元，本期已归还 0 元。截止 2019 年 6 月 30 日拆出资金余额为人民币 62,500.00 元，应收未收利息余额为 5,319.45 元。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,046.53	1,213.61

(8). 其他关联交易

适用 不适用

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	西安世元申川置业有限公司	1,703,142.39	-	-	-
	重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	1,767,424.79	-	2,941,977.39	-
	成都东原致方置业有限公司	176,212.30	-	318,398.24	-
	成都致方置业有限公司	154,119.68	-	344,884.83	-
	南京骏原房地产开发有限公司	312,284.80	-	-	-
	上海励治房地产开发有限公司	1,079,931.82	-	1,861,578.11	-
	重庆东锦商业管理有限公司	7,449.44	-	5,173.08	-
	重庆旭原天澄物业管理有限公司	1,263,630.10	-	1,262,697.73	-
	四川双马绵阳新材料有限公司	952,215.22	-	-	-
	重庆盛资房地产开发有限公司	2,329,166.52	-	130,000.00	-
	重庆盛尊房地产开发有限公司	3,104,990.60	-	673,613.66	-
	成都益丰天成置业有限公司		-	220,000.00	-

	司				
	重庆至元成方房地产开发 有限公司	6,532.00	-	-	
其他应收款					
	重庆盛资房地产开发有限 公司	501,998,071.42	-	471,207,885.43	-
	上海行栋实业有限公司	235,971,000.00	-	235,971,000.00	-
	上海东碧房地产开发有限 公司	791,604,133.85	-	909,009,133.85	-
	重庆市南岸区碧和原房地 产开发有限公司	3,112,726.65	-	3,234,808.43	-
	南京骏原房地产开发有限 公司	14,400.00	-	-	-
	苏州睿致房地产有限公司	15,947,420	-	-	-
	成都益丰天成置业有限公 司	141,024,758.78	-	135,958,632.26	-
	苏州致方房地产开发有限 公司	8,029,900.96	-	8,029,900.96	-
	上海莘齐实业有限公司	9,862,200.00	-	24,712,200.00	-
	上海万企爱佳房地产开发 有限公司(注1)		-	3,668,060.15	-
	重庆至元成方房地产开发 有限公司	84,695.06	-	122,950.67	-
	重庆睿丰致元实业有限公 司	10,874.54	-	10,874.54	-
	上海健疆实业有限公司	10,000.00	-	10,000.00	-
	重庆旭原天澄物业管理有 限公司	88,452.75	-	88,452.75	-
	成都美崇房地产开发有限 公司		-	21,723,715.56	-
	杭州宸睿置业有限公司	81,347,500.00	-	129,347,500.00	-
	句容宝碧房地产开发有限 公司	220,696,480.00	-	236,896,480.00	-
	四川双马绵阳新材料有限 公司	135,342,352.72	-	278,130,925.39	-
	苏州睿致房地产开发有限 公司		-	23,462,420.00	-
	西安圣林柏睿置业有限公 司	258,454,356.61	-	501,742,806.61	-
	西安世元申川置业有限公 司	82,699,336.15	-	18,236,148.85	-
	郑州金合亨房地产开发有 限公司	130,922,316.35	-	125,166,414.63	-
	郑州励川房地产开发有限 公司	67,819.45	-	65,333.34	-
	重庆盛东骏和房地产开发 有限公司	125,361,634.40	-	284,225,634.40	-
	武汉东昭房地产开发有限 公司	143,200.00			

许昌金耀房地产有限公司	31,963,470.01	-	47,913,371.81	-
-------------	---------------	---	---------------	---

注 1：上海万企爱佳房地产开发有限公司在本期已经纳入合并范围为本公司子公司。

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款			
	上海顺碧房地产开发有限公司	12,111,000.00	43,461,000.00
	重庆至元成方房地产开发有限公司	591,737,992.52	525,137,992.52
	苏州长天房地产开发有限公司	38,000,000.00	38,000,000.00
	苏州盛乾房地产开发有限公司	29,821,600.00	15,867,600.00
	上海绿叶迪马医疗投资管理 有限公司	17,841,100.00	17,841,100.00
	重庆绿地东原房地产开发有 限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
	上海旺原投资管理中心（有 限合伙）		4,214,436.07
	重庆融誉晟捷企业管理合伙 企业（有限合伙）	5,050,000.00	7,324,000.00
	重庆壹盛迪企业管理合伙企 业（有限合伙）	8,233,775.00	11,972,775.00
	重庆联韬瑞企业管理合伙企 业（有限合伙）	6,032,630.00	6,065,000.00
	重庆宝赢腾晟企业管理合伙 企业（有限合伙）	1,278,105.72	4,707,107.40
	重庆睿众毅丰企业管理合伙 企业（有限合伙）	6,928,180.00	8,921,130.00
	重庆毅安励升企业管理合伙 企业（有限合伙）	1,101,500.00	1,101,500.00
	重庆盛益辉企业管理合伙企 业（有限合伙）	10,184,190.60	10,265,873.00
	武汉东方睿众股权投资合伙 企业（有限合伙）	4,600,000.00	4,888,950.48
	重庆思克凡企业管理合伙企 业（有限合伙）	684,000.00	
	成都益丰天成置业有限公司	109,949,041.79	42,522.07
	杭州宸盛置业有限公司	74,272,080.30	41,602,080.30
	杭州临盛置业有限公司	126,477,872.50	61,477,872.50
	上海贝安企业管理合伙企 业（有限合伙）	19,331,408.00	4,349,215.00
	上海健疆实业有限公司		490,000.00
	上海励治房地产开发有限公司	338,700,000.00	330,600,000.00
	苏州致方房地产开发有限公司	5,093,500.00	2,004,000.00
	重庆盛尊房地产开发有限公司	27,857,599.96	122,857,599.96
	重庆市南岸区碧和原房地 产开发有限公司	78,857,068.83	59,415,513.51
	南京骏原房地产开发有限公司	584,623,615.93	231,573,615.93

	和县孔雀城房地产开发有限公司	37,292,049.92	37,292,049.92
	西安世元申川置业有限公司	104,699.88	104,699.88
	西安源汇众贤企业管理合伙企业（有限合伙）		5,230,015.00
	珠海朗阅企业管理合伙企业（有限合伙）	7,934,830.00	
	成都美崇房地产开发有限公司	23,116,781.10	
	郑州东卓企业管理中心（有限合伙）	9,575,906.61	
	成都东毅安企业管理合伙企业（有限合伙）	5,370,000.00	
	珠海市励川房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	12,851,000.00	
	重庆迪星天科技有限公司	949,818.00	
	珠海东麓房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	4,068,400.00	
	郑州励川房地产开发有限公司	5,000,000.00	
	天津原成卓智企业管理合伙企业（有限合伙）	10,748,000.00	
	润泽体育射击馆（重庆）有限责任公司	48,613.05	
	珠海市集远房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	9,482,175.00	
	珠海市乐睿房地产信息咨询合伙企业	8,750,892.04	

## 7、关联方承诺

适用 不适用

## 8、其他

适用 不适用

本公司 2015 年第三次临时股东大会会议审议通过了《房地产项目跟投管理办法》及《关于公司关键管理人员参与房地产项目跟投暨关联交易预计的议案》。预计关联交易内容为：符合《房地产项目跟投管理办法》的公司非独立董事（董事长、副董事长不参与跟投）、职工监事及高级管理人员拟跟投符合《房地产项目跟投管理办法》的房地产项目，在各项目开发周期内，上述关联人通过有限合伙企业的方式跟投总额合计不超过 5,000 万元。经公司第六届董事会第十三次会议审议通过《关于公司关键管理人员参与房地产项目跟投暨关联交易增加预计的议案》，上述关联人通过有限合伙企业的方式跟投总额预计增加 10,000 万元，预计额度由原跟投总额预计不超过 5,000 万元增加至不超过 15,000 万元。

本公司跟投员工通过投资有限合伙企业的方式投资项目公司股权，截止报告期末，用于员工跟投的公司包括：上海贝安企业管理合伙企业（有限合伙）、珠海市励川房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）、天津原成卓智企业管理合伙企业（有限合伙）、重庆盛益辉企业管理合伙企业

(有限合伙)等,跟投中项目 41 个,上述关联人通过有限合伙企业的方式跟投总额合计为 9,387.95 万元。

### 十三、 股份支付

#### 1、 股份支付总体情况

适用 不适用

单位: 股币种: 人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	69,200,000.00
公司本期行权的各项权益工具总额	-
公司本期失效的各项权益工具总额	-
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	股票期权 3.14 元/股, 22 个月; 限制性股票, 22 个月
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

其他说明

无

#### 2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	公司采用授予日市价减去认沽期权价值的方法确定限制性股票的公允价值, 期权定价模型确定认沽期权价值, 限制性股票成本由限制性股票公允价值减去限制性股票授予价格确定。
可行权权益工具数量的确定依据	根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计, 修正预计可行权的权益工具数量。
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	17,287,575.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	17,287,575.00

其他说明

2019 年 2 月 23 日, 本公司第六届董事会第三十八次会议审议通过了《关于<重庆市迪马实业股份有限公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划(草案)>及其摘要的议案》、《重庆市迪马实业股份有限公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划实施考核管理办法》及《关于提请公司股东大会授权董事会办理股权激励相关事宜的议案》。

2019 年 3 月 29 日, 本公司第六届董事会第四十次会议审议通过了《关于向激励对象授予股票期权与限制性股票的议案》。根据以上会议决议, 董事会同意确定 2019 年 3 月 29 日为授予日, 向符合授予条件的激励对象授予 3,880.00 万份股票期权, 向符合授予条件的激励对象授予 6,920.00 万股限制性股票。本激励计划授予的股票期权激励对象总人数为 123 人, 包括核心业务(技术)人员; 限制性股票激励对象总人数 29 人, 包括公司董事、高级管理人员、核心业务人员、核心技术人员。

#### 1、 2019 年授予的股票期权

股票期权行权期及各期行权时间安排如表所示：

行权安排	行权时间	行权比例
股票期权第一个行权期	自授予登记完成之日起 12 个月后的首个交易日起至授予登记完成之日起 24 个月内的最后一个交易日当日止	50%
股票期权第二个行权期	自授予登记完成之日起 24 个月后的首个交易日起至授予登记完成之日起 36 个月内的最后一个交易日当日止	50%

按照《企业会计准则第 11 号—股份支付》和《企业会计准则第 22 号—金融工具计量和确认》的规定，由于公司实施激励计划中的股票期权没有现行市价，也没有相同交易条件的期权市场价格，所以本公司采用国际通行的 Black-Scholes 期权定价模型估计公司股票期权的公允价值。公司将在等待期的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权人数变动、业绩指标完成情况等后续信息，修正预计可行权的股票期权数量，并按照股票期权授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。根据本次授予的期权数量，假设各期可行权的股票期权数量不发生变化，从 2019 年 3 月 29 日开始摊销，则 2019 年-2021 年期权成本或费用摊销情况的预测算结果见下表：

授予的股票期权（万股）	需摊销的总费用（万元）	2019 年（万元）	2020 年（万元）	2021 年（万元）
3,880.00	3,285.78	98.08	1,223.04	200.67

## 2、2019 年授予的股票期权

限制性股票激励计划授予的限制性股票的解除限售期及各期解除限售时间安排如下表所示：

解除限售安排	解除限售时间	解除限售比例
授予的限制性股票第一个解除限售期	自授予日起 12 个月后的首个交易日起至授予日起 24 个月内的最后一个交易日当日止	50%
授予的限制性股票第二个解除限售期	自授予日起 24 个月后的首个交易日起至授予日起 36 个月内的最后一个交易日当日止	50%

2019 年 4 月 13 日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）就公司新增注册资本的实收情况出具了《重庆市迪马实业股份有限公司验资报告》（信会师报字【2019】第 ZI10155 号）。根据该验资报告，截至 2019 年 4 月 11 日止，公司实际收到 29 名股权激励对象缴纳的人民币 10,864.40 万元，其中新增实收资本（股本）合计人民币 6,920 万元，3,944.40 万元计入资本公积-资本(股本)溢价。

根据《企业会计准则第 11 号——股份支付》及《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定，公司以 Black-Scholes 模型（B-S 模型）作为定价模型，扣除限制性因素带来的成本后作为限制性股票的公允价值。公司运用该模型以 2019 年 3 月 29 日为计算的基准日，对授予的限制性股票的公允价值进行了预测算，2019 年-2021 年限制性股票成本摊销情况见下表：

授予的限制性股票（万股）	需摊销的总费用（万元）	2019 年（万元）	2020 年（万元）	2021 年（万元）

6,920.00	7,443.71	5052.95	2,202.51	188.25
----------	----------	---------	----------	--------

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

### 5、其他

适用 不适用

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

#### 1、公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保事项说明如下：

本公司及下属房地产经营子公司按照房地产经营惯例为商品房购房人提供按揭担保，担保类型为阶段性担保和全程担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；全程担保的担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止。截止 2019 年 6 月 30 日，本公司提供的阶段性担保的按揭贷款本金金额 1,227,266.99 万元，未有承担全程担保的情况。

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

与关联方相关的承诺事项详见本附注“十二、关联方及关联交易”部分相应内容。

2、截止 2019 年 6 月 30 日止，本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 303.79 万元。

### 2、或有事项

#### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

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



2、本公司与渤海银行股份有限公司成都分行签订《保证合同》，为成都益丰天成置业有限公司（债务人）与渤海银行股份有限公司成都分行（贷款人）的借款提供不可撤销的连带责任保证担保。截止本报告期末，担保余额 4,875 万元。

3、本公司与中航信托股份有限公司签订《保证合同》，为南京骏原房地产开发有限公司（债务人）与中航信托股份有限公司（贷款人）的借款提供不可撤销的连带责任保证担保。截止本报告期末，担保余额 55,000 万元。

4、本公司与中国光大银行股份有限公司重庆分行签订《保证合同》，为重庆盛东骏和房地产开发有限公司（债务人）与中国光大银行股份有限公司重庆分行（贷款人）的借款提供不可撤销的连带保证担保。截止本报告期末，担保余额 17,500 万元。

5、本公司之控股子公司东原房地产开发集团有限公司与中铁信托有限责任公司签订《保证合同》，为四川双马绵阳新材料有限公司（债务人）与中铁信托有限责任公司（贷款人）的借款供不可撤销的连带保证担保。截止本报告期末，担保余额 25,000 万元。

6、本公司之控股子公司东原房地产开发集团有限公司与中国银行股份有限公司余杭支行签订《保证合同》，为杭州宸睿置业有限公司（债务人）与中国银行股份有限公司余杭支行（贷款人）的借款供不可撤销的连带保证担保。截止本报告期末，担保余额 5,995 万元。

7、成都市美崇房地产开发有限公司（债务人）与浙商银行股份有限公司成都分行（贷款人）签订了合同金额为 20,000.00 万元的《固定资产借款合同》，本公司之控股子公司东原房地产开发集团有限公司为该合同金额的 25%部分(即 5,000.00 万元)提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了《保证合同》，合同担保金额 5,000.00 万元。截止本报告期末，担保余额 5,000.00 万元。

8、公司全资子公司武汉东原毅安房地产开发有限公司作为起诉方，对武汉国华礼品发展有限公司及朱军伟向湖北省高级人民法院进行起诉。2017 年 4 月 1 日，起诉方与应诉方签订《国华礼品城二期项目合作协议》约定，在起诉方按约定履行相关义务后，应诉方违反合同约定，起诉方要求终止合作及赔偿违约金共计 65,388.30 万元。湖北省高级人民法院已于 2019 年 4 月 24 日立案，目前尚未判决。该诉讼对公司生产经营无实质性影响。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

### 3、其他

适用 不适用

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

适用 不适用

### 2、利润分配情况

适用 不适用

### 3、销售退回

适用 不适用

### 4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

关于子公司获得房地产项目的事项

(1) 2019年7月3日,公司子公司昆明东易房地产开发有限公司通过竞拍方式参与昆明市公共资源交易中心网上拍卖,成功竞得云南省昆明空港经济区 DTCKG2018-017-A1、A2、A3号地块国有建设用地使用权。云南省昆明空港经济区 DTCKG2018-017-A1、A2、A3号地块宗地出让面积共计 183,637.2 平方米,规划用途城镇住宅用地,容积率 $>1$ 且 $\leq 3.1$ ,出让年限 70 年,地块成交总价 203,188.92 万元。

(2) 2019年7月29日,公司子公司杭州东原益丰科技有限公司通过竞拍方式参与杭州市规划和自然资源局萧山分局通过浙江省土地使用权网上交易系统举办的挂牌出让活动,成功竞得浙江省杭州市萧山区萧政储出(2019)22号地块国有建设用地使用权。萧山区萧政储出(2019)22号地块坐落东至规划崇化路,南至规划沿河绿地,西至规划小白线,北至南环路;出让面积共计 20,840 平方米;规划用途商住用地;地上建筑面积 54,184 平方米;出让年限住宅 70 年,商业 40 年;地块成交总价 56,275 万元。

(3) 2019年8月14日,公司子公司长沙东原房地产有限公司通过竞拍方式参与长沙市国土资源网上交易系统结合现场摇号举办的挂牌出让活动,成功竞得湖南省长沙市[2019]望城区 017号、018号地块国有建设用地使用权。[2019]望城区 017号地块土地位置位于丁字湾街道汤家湖路与双桂路交叉口西北角;出让面积共计 112,502.99 平方米;规划用途住宅、商业用地;  $1 < \text{容积率} \leq 2.0$ ; 出让年限居住 70 年,配套商业 40 年;地块成交总价 20,353 万元。[2019]望城区 018号地块土地位置位于丁字湾街道汤家湖路与龙垵路交叉口西南角;出让面积共计 89,968.91 平方米;规划用途住宅、商业用地;  $1 < \text{容积率} \leq 2.0$ ; 出让年限居住 70 年,配套商业 40 年;地块成交总价 21,597 万元。

**十六、 其他重要事项****1、 前期会计差错更正****(1). 追溯重述法**

□适用 √不适用

**(2). 未来适用法**

□适用 √不适用

**2、 债务重组**

□适用 √不适用

**3、 资产置换****(1). 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

**(2). 其他资产置换**

□适用 √不适用

**4、 年金计划**

□适用 √不适用

**5、 终止经营**

□适用 √不适用

**6、 分部信息****(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

√适用 □不适用

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

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

**(2). 报告分部的财务信息**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	制造业	房地产	建筑装饰	贸易	分部间抵销	合计
资产总计	2,030,065,829.98	126,149,579,623.70	367,886,144.23	21,351,173,986.96	75,784,488,800.76	74,114,216,784.11

负债总计	972,824,208.59	96,917,887,437.81	326,522,196.82	14,788,322,213.21	52,204,031,104.65	60,801,524,951.78
主营业务收入	531,664,773.17	3,274,109,266.54	154,606,306.02	505,418,585.85	1,031,660,047.35	3,434,138,884.23
主营业务成本	442,170,093.56	2,360,753,756.68	144,256,062.11	481,450,457.18	1,071,542,195.10	2,357,088,174.43
毛利	89,494,679.61	913,355,509.86	10,350,243.91	23,968,128.67	-39,882,147.75	1,077,050,709.80

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额
1年以内	
其中：1年以内分项	
1年以内	110,000,769.14
1年以内小计	110,000,769.14
1至2年	200,000.00
2至3年	
3年以上	
3至4年	
4至5年	
5年以上	
合计	110,200,769.14

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备						8,949,026.98	17.93	8,949,026.98	100	
其中：										
单项计提						8,949,026.98	17.93	8,949,026.98	100	
按组合计提坏账准备	110,200,769.14	100.00	6,000.00	0.01	110,194,769.14	40,969,483.15	82.07	6,000.00	0.01	40,963,483.15
其中：										
组合一	110,000,769.14	99.82	-	-	110,000,769.14	40,769,483.15	81.67	-	-	40,769,483.15
组合二	200,000.00	0.18	6,000.00	3.00	194,000.00	200,000.00	0.40	6,000.00	3.00	194,000.00
合计	110,200,769.14	/	6,000.00	/	110,194,769.14	49,918,510.13	/	8,955,026.98	/	40,963,483.15

按单项计提坏账准备：  
适用 不适用

按组合计提坏账准备：  
适用 不适用  
 组合计提项目：组合一

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
组合一	110,000,769.14		
组合二	200,000.00	6,000.00	3.00
合计	110,200,769.14	6,000.00	

按组合计提坏账的确认标准及说明：  
适用 不适用  
 详见附注五.10

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：  
适用 不适用

(3). 坏账准备的情况  
适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备	8,949,026.98			8,949,026.98	
组合二	6,000.00				6,000.00
合计	8,955,026.98			8,949,026.98	6,000.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	8,949,026.98

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
中国移动通信集团上海有限公司	应收货款	856,979.60	预计无法收回	已公告	否
辽宁省跃进汽车销售中心	应收货款	505,200.00	预计无法收回	已公告	否
其他	应收货款	7,586,847.38	预计无法收回	已公告	否
合计	/	8,949,026.98	/	/	/

应收账款核销说明：

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

按欠款方集中度归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 110,200,769.14 元，占应收账款期末余额合计数的比例 100%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 6,000.00 元。

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		

应收股利	250,000,000.00	660,000,000.00
其他应收款	11,335,772,780.03	9,812,479,077.65
合计	11,585,772,780.03	10,472,479,077.65

其他说明：

适用 不适用

#### 应收利息

##### (1). 应收利息分类

适用 不适用

##### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

##### (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 应收股利

##### (4). 应收股利

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
东原房地产开发集团有限公司	250,000,000.00	660,000,000.00
合计	250,000,000.00	660,000,000.00

##### (5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

##### (6). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 其他应收款

##### (7). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	9,058,566,865.48

1 年以内小计	9,058,566,865.48
1 至 2 年	2,233,622,809.60
2 至 3 年	16,401,487.64
3 年以上	27,706,446.40
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	11,336,297,609.12

## (8). 按款项性质分类

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	294,074.00	294,074.00
关联单位往来	11,323,282,483.91	9,800,473,668.16
个人往来	859,155.00	374,032.00
其他往来	11,861,896.21	12,492,251.41
合计	11,336,297,609.12	9,813,634,025.57

## (9). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	2,930.81	519,674.76	632,342.35	1,154,947.92
2019 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	2,173.53	49.99		2,223.52
本期转回				
本期转销				
本期核销			632,342.35	632,342.35
其他变动				
2019 年 6 月 30 日余额	5,104.34	519,724.75	-	524,829.09

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明:

□适用 √不适用



本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(10). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提的坏账准备	632,342.35			632,342.35	
组合二	522,605.57	2,223.52			524,829.09
合计	1,154,947.92	2,223.52		632,342.35	524,829.09

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	632,342.35

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(12). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海威斯莱克酒店公寓有限公司	关联单位往来	1,206,766,332.37	1 年以内	10.65	
武汉东原益丰房地产开发有限公司	关联单位往来	959,497,581.32	1 年以内	8.46	
杭州东原天合房地产开发有限公司	关联单位往来	942,614,169.07	1 年以内、1-2 年	8.31	
武汉东原毅安房地产开发有限公司	关联单位往来	590,060,000.00	1 年以内	5.21	
河南荣田房地产开发有限公司	关联单位往来	506,468,782.05	1 年以内	4.47	

合计	/	4,205,406,864.81	/	37.10
----	---	------------------	---	-------

## (13). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (15). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,869,610,081.07		6,869,610,081.07	6,869,610,081.07		6,869,610,081.07
对联营、合营企业投资	210,120,755.34		210,120,755.34	212,057,712.61		212,057,712.61
股份支付计入长期股权投资金额	50,469,456.92		50,469,456.92	38,676,600.00		38,676,600.00
资产支持计划	12,481,480.00		12,481,480.00	18,387,240.00		18,387,240.00
合计	7,142,681,773.33		7,142,681,773.33	7,138,731,633.68		7,138,731,633.68

## (1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
东原房地产开发集团有限公司	5,704,119,903.85			5,704,119,903.85		
重庆迪马工业有限	800,000,000.00			800,000,000.00		

责任公司					
成都皓博房地产开发有限责任公司	33,524,177.22			33,524,177.22	
西藏东和贸易有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
重庆成方益丰实业有限公司	47,500,000.00			47,500,000.00	
重庆睿成励德实业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
重庆至元天合企业管理有限公司	100,000.00			100,000.00	
重庆迪益泰建筑工程有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
成都成方益丰实业有限公司	47,500,000.00			47,500,000.00	
拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司	2,540,200.00			2,540,200.00	
西藏励致实业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
西藏聚兴投资有限公司	76,525,800.00			76,525,800.00	
霍尔果斯乐睿股权投资有限公司	27,800,000.00			27,800,000.00	
合计	6,869,610,081.07			6,869,610,081.07	

## (2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
成都伟达尔科技有限公司	4,041,556.37			-5,463.38						4,036,092.99	
宁波保利科技防务股权投资中心（有限合伙）	193,014,326.51			-1,931,527.41						191,082,799.10	
镇江厚益校友基金二期（有限合伙）	15,001,829.73			33.52						15,001,863.25	
小计	212,057,712.61			-1,936,957.27						210,120,755.34	
合计	212,057,712.61			-1,936,957.27						210,120,755.34	

其他说明：

适用 不适用**4、营业收入和营业成本****(1). 营业收入和营业成本情况**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	321,812,344.83	241,087,095.02	327,764,082.49	273,032,093.17
合计	321,812,344.83	241,087,095.02	327,764,082.49	273,032,093.17

其他说明：

无

**5、投资收益**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,936,957.27	-1,953,273.92
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
成本法核算的长期股权投资收益	300,000,000.00	150,000,000.00
合计	298,063,042.73	148,046,726.08

其他说明：

无

## 6、其他

□适用 √不适用

## 十八、补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	38,601,739.47	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	6,363,597.38	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,490,494.70	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		—
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,536,384.49	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-19,443,561.77	

所得税影响额	-10,482,244.23	
少数股东权益影响额	3,769,739.44	
合计	16,763,380.50	

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

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.66	0.16	0.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.46	0.15	0.15

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

## 第十一节 备查文件目录

备查文件目录	1、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财务报表。
	2、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件。

董事长：罗韶颖

董事会批准报送日期：2019 年 8 月 23 日

### 修订信息

适用 不适用