

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 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司负责人罗韶颖、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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经立信会计师事务所审计，公司母公司2019度实现的净利润936,349,556.61元，根据公司章程规定，提取10%的法定盈余公积金计93,634,955.66元。加上年初未分配利润802,050,654.06元，减2018年度利润已分配的682,633,359.52元，本次可供分配的利润为962,131,895.49元。

根据公司未来发展和股东回报的现状，并结合公司现金流量情况，公司拟以2019年分红实施股权登记日总股本为基数，向全体股东按每10股派送现金红利0.60元（含税）进行分配，共分配利润金额将根据分红实施股权登记日股数进行计算，结余部分至下年度分配。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的行业风险、市场风险等，敬请查阅“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”的内容。

十、 其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	13
第五节	重要事项.....	39
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	57
第七节	优先股相关情况.....	65
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	66
第九节	公司治理.....	73
第十节	公司债券相关情况.....	77
第十一节	财务报告.....	81
第十二节	备查文件目录.....	323

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司	指	重庆市迪马实业股份有限公司
东银控股	指	重庆东银控股集团有限公司
东原地产	指	东原房地产开发集团有限公司
迪马工业	指	重庆迪马工业有限责任公司
东原澄方	指	重庆东原澄方实业有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王骏	杨丽华
联系地址	重庆市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

四、 信息披露及备置地点

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

办

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	深圳市福田区香梅路1061号中投国际商务中心A座14楼
	签字会计师姓名	宣宣辰、赵亮

七、 近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
营业收入	19,697,305,490.76	13,245,601,855.39	48.71%	9,537,987,619.52
归属于上市公司股东的净利润	1,432,080,709.57	1,016,645,336.58	40.86%	669,417,870.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,324,462,648.85	729,612,521.39	81.53%	640,498,814.18
经营活动产生的现金流量净额	468,116,699.99	6,829,183,442.84	-93.15%	1,741,096,802.78
	2019年末	2018年末	本期末比上年同期末增减(%)	2017年末
归属于上市公司股东的净资产	9,135,640,168.29	8,270,123,006.89	10.47%	7,476,765,550.56
总资产	72,511,746,580.95	58,862,043,576.95	23.19%	37,559,494,498.93

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
基本每股收益(元/股)	0.60	0.43	39.53%	0.28
稀释每股收益(元/股)	0.60	0.42	42.86%	0.28
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.56	0.31	80.65%	0.26
加权平均净资产收益率(%)	16.57	12.94	增加3.63个百分点	9.91
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	15.41	9.46	增加5.95个百分点	9.50

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

九、2019年分季度主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	1,279,897,151.37	2,270,841,366.40	2,828,269,849.65	13,318,297,123.34
归属于上市公司股东的净利润	140,995,506.24	252,474,874.84	175,559,870.94	863,050,457.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	136,046,271.39	240,660,729.19	146,696,648.47	801,058,999.80
经营活动产生的现金流量净额	-1,409,085,900.98	-4,917,302,806.19	4,424,742,666.65	2,369,762,740.51

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2019年金额	附注(如适用)	2018年金额	2017年金额

非流动资产处置损益	55,929,820.79	说明 1	47,516,711.03	167,444.46
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	19,148,863.25	说明 2	13,666,089.29	7,073,795.31
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	66,893,221.13	说明 3	38,489,301.93	15,739,323.15
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			299,659,470.74	
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				-1,671.94
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				3,522,448.63
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	149,079,351.00	说明 4	23,030,168.51	20,169,560.36
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,334,049.90	说明 5	-18,163,730.72	-8,112,157.55
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-129,372,613.44	说明 6	-113,479,773.92	
少数股东权益影响额	-2,650,867.85		-1,493,956.16	
所得税影响额	-53,743,764.06		-2,191,465.51	-9,639,685.61
合计	107,618,060.72		287,032,815.19	28,919,056.81

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	2,708,773,387.32	3,458,169,638.32	749,396,251.00	149,079,351.00
债权投资	13,449,250.00	289,741,161.75	276,291,911.75	18,162,556.71
其他非流动金融资产	50,000,000.00	50,000,000.00	-	
合计	2,772,222,637.32	3,797,910,800.07	1,025,688,162.75	167,241,907.71

注：因新金融工具会计政策的变更，债权投资及其他非流动金融资产科目的期初余额为 2018 年年度报告中可供出售金融资产的期末余额。

十二、 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

公司主营业务包括房地产开发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1,938,533.47万元，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

公司旗下东原地产拥有房地产一级开发资质，主要从事住宅地产、商业地产及产业地产的开发，立足于多维度客户需求，基于全方位客户体验，从产品品质、客户服务、新社区运营三个维度不断打造全产品力的独特优势。在行业从“规模竞争”转向“产品竞争”的下半场，公司房地产业务以差异化竞争力独树一帜，累计了良好的市场口碑和品牌影响力。

报告期内，东原地产进一步落实城市深耕战略，城市布局不断优化，迅速的进行全国化扩张，投资、运营效率全面提速。公司现金流稳健，营销价值体系不断完善，受到行业和客户的高度认可，位列中国指数研究院“2019 中国房地产百强企业榜单”第 45 位、中国房地产业协会“2019 中国房地产上市公司综合实力 50 强”、“2019 中国房地产上市公司发展速度 5 强”，根据赛惟咨询 2019 年住宅满意度调查分析报告东原地产客户满意度晋升至行业第三。在持续深耕战略城市的同时，东原地产始终坚持以全产品力为第一竞争力，以客户、产品为价值导向，将产品力价值融入于企业文化，报告期内公司产品荣获“2019 年度美尚奖生活美学设计类空间设计专项银奖”、意大利“A'DESIGN SILVER AWARD”等多项产品设计大奖。作为中国新社区运营创新践行者，公司不断打磨、升级“童梦童享”，快速拓展“原·聚场”等极具差异化竞争力的社区运营模式，有效将社区运营协同地产、商业、物业多元化发展，资源互补，共生进化，荣获“2019 中国新社区文化运营 TOP1”等奖项。公司通过品质住宅、物业服务、社区运营三大核心维度，致力于为客户提供更具品质、更富体验的美好生活。

专用车制造

公司旗下迪马工业专注于智能、环保、安全专用车的生产承制及应急安防管理平台服务，始终致力于成为“中国领先、世界知名的专用车领域专家和应急（安防）管理平台服务商”。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、营销体系和技术人才，已通过ISO9001:2015质量管理体系认证审核、ISO14001环境管理体系认证监督审核，获得由国家工信部、中国汽车工业协会发布的《两化融合管理体系评定证书》，生产实力雄厚。

迪马工业拥有防弹系列、集成系列、机场地面设备系列三大产品线及维保服务，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，是西南地区极具实力和规模的专用车和应急产业服务商。迪马工业防弹运钞系列产品市场占有率近20年位列全国第一；

应急通信指挥、网络和信息安全、应急救援等系统集成系列位居行业领先地位，是国内应急通信和应急保障类装备及服务的领军企业；机场地面设备系列也极具竞争优势，现已正式规模化进入欧洲市场。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，积极布局欧洲、东南亚、中东、非洲等海外市场，满足不同区域的客户需求。

迪马工业以社会责任为己任，在深耕市场、夯实企业经营的同时，多次服务于世界级、国家级庆典与重大社会事件，为国家和人民生活提供坚实的护盾。2019 年迪马工业制造的“魅力重庆”彩车亮相中华人民共和国成立 70 周年庆典彩车方阵，荣获国庆 70 周年群众游行地方彩车“匠心奖”和由重庆市委市政府颁发的“国庆 70 周年重庆晋京游行展演先进集体”荣誉，发挥自身积极作用并作出贡献。

物业管理

公司旗下东原物业现已覆盖华东、华中、华南、西南四大区域，22 座城市，管理服务项目近 100 个，累计签约面积超 2000 万方，在管面积近 1500 万方。近年来，东原物业不断加快外拓的步伐，开启品牌及服务输出的新篇章，在管理面积、服务业态、拓展范围等综合管理规模上都得到了极大的提升。物业服务业态现已涵盖住宅、办公楼、公寓、工业园区、产业园、学校、医院、政府用房、城市综合体等多种类型；管理服务方式从最初单一的委托管理转型为专项服务、全委服务、顾问服务等多样化业务模式。

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，打造高端服务品牌“东御”，通过设立原管家服务体系、打造安全智慧社区、开发“东驿站”APP、搭建“i 神马东东”平台、开展“焕新行动”、建设适老适幼社区等一系列创新服务方式，全生命周期、多维度为业主提供细致、周全、贴心、高效的服务。根据赛惟咨询 2019 年住宅满意度调查分析报告，2019 年东原物业满意度高达 94 分，位列行业第一，高端物业“东御”物业客户满意度连续三年获得满分，售场满意度获 98 分，更荣膺“中国物业服务专业化运营领先品牌企业”、“中国物业服务特色品牌领先企业”等多项行业大奖，赢得了优质的市场口碑和品牌竞争力。

绿化工程、建筑施工及装饰装修

公司旗下绿化工程、建筑施工及装饰装修板块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、装饰装修产业链发展。绿化工程及建筑装饰业务以承接绿化及装修业务为主，为公司的房地产开发业务提供协同支撑，自 2017 年起大力向外拓展，业务规模飞速扩大；建筑工程施工总承包业务承接全国化房地产项目施工业务，目前已布局多个城市；定制化家装业务面向精装及软装宅配拓展，联动地产“精装价值化”策略，提高产品品质及品牌影响力。经过多年经验和口碑的累计，绿化工程、建筑施工及装饰业务品质已得到市场、客户的认可和信赖。

商业管理

公司旗下商业管理板块专注于商业物业投资、经营和管理，拥有成熟的经营模式和产品管理架构，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，前瞻性探索

商业创新价值，从而实现资产增值。报告期内，“东原商业”荣获2019中国商业地产公司品牌价值TOP10，旗下的东原1891荣获“中国最具品牌价值文旅项目”，东原SAC四川航空广场荣获“中国最具品牌价值写字楼”荣誉。

依托公司房地产多年的物业开发积累，公司商业管理板块现已涉足城市级旅游地标商业、社区中心、超甲级写字楼、体育主体商业中心等商业物业的运营管理，并计划持续延伸至全国主要核心城市深耕发展，实现自持商业规模量级跃升。

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

公司拥有极具独特竞争优势、优质成长价值的房地产业务及持续行业领先、不断研发创新的专用车制造业务，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、前瞻性战略导向，以变应变

东原地产始终坚持深耕精选策略，进取发展，已实现上海、重庆、成都、武汉、郑州、西安、广州、苏州、杭州等全国多座一二线核心城市的战略布局。东原地产制定超前、清晰的战略导向和决策机制，深化高效、敏锐的投资逻辑和拓展思维，投资效率不断提升，精准预判市场，获取高价值地块。针对宏观经济、调控政策、融资环境、土地市场、销售行情进行深入分析，实时调整投资策略，紧随市场发展方向，面对政策、市场的变化灵活应对，剖析市场潜力，提高资金利用效率，撬动更多优质资源，实现高质量增长。东原地产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，形成了专业化投资拓展管理体系。

2、卓越全产品力打造独特竞争优势

东原地产的全产品力，是从产品、服务、社区三个维度实现客户的生活进阶和资产保值。

东原地产立足于真实需求，不断夯实综合产品营造能力，更致力于不断创造引领性产品，以高于国家标准的产品质量，同步国际建筑美学，为客户提供全维度、高品质的产品。东原地产围绕着“客户价值至上”的产品核心导向，结合家庭、社区生活痛点、客户生活需求的探究与学习，深度挖掘东原地产产品与服务的迭代升级，匠心铸就“印长江”、“印系列”两大产品品牌。

公司旗下东原物业用心守护客户需求，持续改善服务体验，凭借卓越的服务水平和管理实力，不断赢得行业权威机构及市场的认可，在为客户提供优质服务的同时积极进行外拓发展，快速拓展服务业态、范围及区域，带来管理规模和业绩的高速增长。

同时，东原地产以精益求精的专业素养，关注全周期服务，为客户营造不经意的感动，以持续进取的社群实践，通过原·聚场、童梦童享等创新社区运营产品，构建共创自治的社区文化，为客户带来温暖与生活意趣。自2012年萌芽到2014年童梦童享1.0于重庆D7项目正式推出，再到2019年全面落地，童梦童享通过七年迭代更新，拥有6大产品系列，引领国内社区儿童成长理念，提供

全方位的儿童社区配套产品和服务。

长期对全产品力的不断打磨和迭代创新，使得东原地产在房地产行业激烈竞争中拥有显著的差异化竞争优势，逐步实现产品的创造性价值和超额盈利。

3、高效完善的企业管控体系

东原地产实现组织权责全面优化及数据逻辑智能化管理，建立集团—区域—城市—项目四级技术管理架构，内部管理体系不断完善。同时，持续落实、优化精益管理方法，通过精益项目开展、成果落地及评优推广，深入末梢，实现组织能力的系统提升，阶段成果、关键节点管理周期不断缩短，结转交付效率在行业中处于领先地位，运营管理效率持续提升。

东原地产扩大产品品质的评价维度与生命周期，提升保障产品品质的机制、能力与效率；强化全员品质与细节意识，落实点睛行动；积极打造智建、绿建、快建三维精工建造体系，完成信息化升级、提效建设试点，作为代表企业参与编制2019年国家《健康社区标准》，引领安全、健康、智慧社区建设。

4、优秀的人才、团队、文化

东原地产以“为新的每一天”为宗旨，以“进取、敏锐、合作”为企业文化，以三原色维度来衡量、选择、培养和评价地产业务优秀个人及团队。在统一的衡量标准下，针对各级员工制定了相应的职业规划、培训计划以及晋升发展通道等。东原地产拥有高共识度、强协同力和凝聚力、高抗压能力及高潜力的团队，能迅速跟随市场变化同步调整，节奏灵活，学习创新意识强，自我反省、纠错、总结、改进能力强，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、优质的产品 & 领先的市场地位

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，建有国内一流的专用车生产线和生产技术管理体系，拥有防弹系列、集成系列、机场系列三大产品线。迪马工业旗下防弹运钞车产销量已近二十年蝉联全国第一，其产品线通过引进新型防弹材料，开发新能源防弹运钞车、防弹大巴、智能化银行车等新产品，打造智能管理平台，并以软硬结合的方式继续引领全国防弹运钞产品的发展。集成产品以应急通信、后勤保障、监察检测为主线，持续扩大应急通信车辆市场所占份额，应急通信车类产品市场份额常年处于全国领先低位，并积极打造专用车管理平台、多网融合通信平台等软实力，满足市场对产品专业化、智能化、数字化的要求。迪马工业航勤系列现已覆盖机场地面服务的主要产品，是国内专机客梯车唯一指定供应企业，并已推出多项电动化航勤设备产品。

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，已建立完善的销售管理体系，拥有卓越的客户服务水平及响应速度，产品已出口多个海外国家，在客户资源和品牌影响力上具有行业领先优势。

2、先进的研发技术及创新能力

迪马工业高度重视企业研发能力和技术优势的提升，设立市级企业技术中心、系统集成智能专用车工程技术研究中心及特种车工业设计中心，已获得140余项专利技术，通信系统综合管理技术、多媒体融合技术、宽窄带融合技术等核心技术在行业中处于领先地位。迪马工业不断优化产品并升级生产技术，提高产品创新能力，扩宽产品型谱，积极开发新产品，现已承接小区无人快递小车等国家级和市级研发项目，且已完成智能消防机器人、移动式消防体验馆等高技术含量产品，以及新能源和满足最新国家排放标准产品的研发。

3、强大的制造能力和质量管理体系

作为西南地区实力强大、规模领先的专用和应急产业服务商，迪马工业拥有二十余年的专用车制造经验，具备成熟高效的生产制造能力和完善的安全生产、质量管理体系，生产效率高，交付周期短。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，不断加速技术变革、流程优化、组织创新和数字化转型进程，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。

4、丰富的科研合作资源和人才储备

迪马工业坚持以科技创新、人才驱动为发展战略，与电子科技大学、重庆大学、重庆邮电大学、工信部29所、工信部44所、国家消防装备质量监督检验中心等众多高校及研究院建立了紧密联系，整合各方优质资源，牵头与多个高校和研究院联合开展研发合作。同时，迪马工业拥有充沛的专业技术人才和行业专家，并持续进行人才盘点和人才结构优化，制定专项人才培养计划，形成了强大的人才优势。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

（一）市场行情回顾

2019年，面临国内外风险挑战明显上升的复杂局面，中央政府及各地区各部门坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持以供给侧结构性改革为主线，积极推动高质量发展，扎实做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作，国民经济运行总体平稳，发展质量稳步提升，全年国内生产总值达99万亿元，比上年增长6.1%。

房地产行业

房地产是中国经济发展的支柱产业之一，随着国民经济持续稳定增长、人均收入水平稳步提高以及城镇化进程的持续推进，近年来我国房地产市场快速、蓬勃发展。然而2019年房地产行业调控政策、融资政策及市场发展情况都更为复杂，房地产企业也面临着更加严峻的挑战。

1、调控政策：“房住不炒”主基调，夯实地方主体责任

2019年3月，两会表态“防止房市大起大落”，调控强调地方主体责任；4月19日，中央政治局会议进一步重申“房住不炒”的政策主基调，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责

任的长效机制；7月30日，中央政治局会议明确提出：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，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；12月12日，中央经济工作会议提出：要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，强调稳地价、稳房价、稳预期的目标，落实长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。同时，中央大力推进租购并举住房制度改革，各地大力发展住房租赁市场，加快建立住房保障体系，坚定不移发展共有产权住房，放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制，加快消除城乡区域间户籍壁垒，统筹推进本地人口和外来人口市民化。

2、融资政策：房地产融资收紧，房企融资成本上升

2019年，房企融资政策整体收紧，且有愈演愈烈之势。2019年初，房企融资延续了去年底的回暖态势，出现一波小阳春，但是从二季度开始又迎来了新一轮更加严峻的融资调控。5月17日，银保监会发布了23号文，明确要求商业银行、信托、租赁等金融机构不得违规进行房地产融资，开启了2019年房地产融资调控。此后，7、8月份连续对房地产信托、银行机构进行整治约谈，同时对开发贷、境外债等多种融资方式进行进一步限制。另一方面，央行推动居民房贷贷款市场报价利率（LPR）运用，深化利率市场化改革。

3、市场发展：在下行压力中韧性前行

2019年全国房地产开发投资增速、商品房销售面积及销售额增速自年初以来经历了先升后降的趋势变化。根据国家统计局数据，2019年房地产开发投资132,194亿元，比上年增长9.9%；房地产开发企业房屋施工面积893,821万平方米，比上年增长8.7%；房地产开发企业土地购置面积25,822万平方米，比上年下降11.4%，土地成交价款14,709亿元，下降8.7%；全国商品房销售面积171,558万平方米，下降0.1%；商品房销售额159,725亿元，增长6.5%；年末全国商品房待售面积49,821万平方米，比上年末下降4.9%。

专用车制造

2019年，国内工业生产持续发展，高技术制造业和战略性新兴产业增长较快，根据国家统计局数据，全年全国规模以上工业增加值比上年增长5.7%，高技术制造业和战略性新兴产业增加值分别比上年增长8.8%和8.4%，制造业生产经营活动预期指数为54.4%，位于较高景气区间。然而汽车制造业依然面临着严峻的下行压力，2019年汽车制造业行业增加值同比增长1.8%，产量下降8%，销售总额下降0.8%。

专用车市场规模相对稳定且较上年有所增长，随着我国基础设施建设进一步推进、城镇化进程加快、国六排放标准及新能源汽车政策的实施及推广、5G信息技术的发展和应急管理建设的加速，专用车的市场前景将会更加广阔。但乘用车企业逐步开始瞄准专用车市场，中小型改装厂也相继挤入，造成“上挤下压”的竞争态势。从细分领域来看，防弹运钞车市场受到非现金支付影响，各大银行裁减银行网点和ATM机，导致对现金押运的需求减少；各大银行针对偏远地区或大型工业园区提供流动银行车上门服务，产生新的市场需求。集成车市场较上年呈持续上涨趋

势，主要受益于国家对公共安全建设的重视，随着应急管理部成立，统筹整合应急管理、消防、森林防火、草原防火、地震救灾、水旱灾害防治等职责，强调监测预警、预防预报、处置救援、及时恢复的能力建设，进一步刺激集成车的市场需求。随着客运量、机场数量及机量规模的增长，航勤设备需求呈稳步增长态势，同时，受到环保政策的影响，航勤设备电动化需求也在不断提高。

（二）报告期内公司主要业务重点工作情况

报告期内，公司经营房地产开发和专用车制造两大板块，坚持打造差异化竞争力，不断扩大公司独特优势和品牌效益，实现有质量的增长，同时积极布局产业发展板块，孵化地产和工业协同创新业务。2019年，公司合并口径实现营业收入 1,969,730.55 万元，同比增加 48.71%；净利润 218,486.74 万元，同比增加 107.28%；归属于上市公司股东的净利润 143,208.07 万元，同比增加 40.86%；总资产 7,251,174.66 万元，同比增长 23.19%。

2019 年公司债务结构稳健，有息负债率 20.33%，净负债率 56.10%，具有较强的抗风险能力。在内外压力环境下，公司力争融资突破，报告期内成功发行 2019 年第一期中期票据 5.6 亿元，获远东资信评估有限公司信用评级 AA+，受到资本市场认可。

公司运作规范，法人治理结构高效、健全，与大股东之间没有非经营性资金往来、没有违规资金占用及相互担保的情况，公司重视保障股东的合法权益，用业绩回报投资者，报告期内完成年度分红金额约 6.83 亿元。

报告期内，公司持续完善、升级内部组织架构，全面提升组织效率，建立多层次、有针对性的人才培养体系，加强优秀人才激励，实施“2019 年股票期权与限制性股票激励计划”及“共同成长计划”，旗下物业板块也推出了员工股权激励方案，进一步激励和留住优秀人才，建立健全公司长期的利益共享和激励机制，鼓励核心人才长期服务于公司，与公司共同成长。

2019 年 1 月，大股东债务重组方案及重组协议已获东银控股债权人委员会（以下简称：“债委会”）表决通过；12 月债委会审议通过了《关于 2019 年留债利息支付安排的议案》并于报告期末完成债务重组第一年利息支付。大股东债务重组取得实质性进展，为公司经营稳步发展提供了良好的环境。

在做好经营发展的同时，公司积极履行社会责任，坚持开展扶贫济困、“薪火暖冬”等公益项目，发挥自身积极作用并为社会作出贡献，持续关注员工、社区及合作方发展，与利益相关方共赢，旗下迪马工业也多次紧急出动支援抢险救灾工作。2019 年公司荣获“2019 重庆慈善奖”、“年度社会责任贡献奖”、“杰出社会责任上市公司”等荣誉，获得社会各界高度认可。2020 年初的新冠肺炎疫情让人始料未及。面对疫情，迪马股份迅速开展线上办公，积极推动复产复工；第一时间出资 1000 万元成立了慈善信托履行社会责任，为一线医护人员提供物资及关爱援助；迪马工业积极推进医疗救护专用车的研发、生产和销售；东原物业在全国各个社区加强标准、全面的安全防护管理，为社区居民提供了生活及卫生物资保障、健康安全监控等服务，受到业主的一致认可和同行的学习和效仿，进一步提高了品质满意度，旗下数十位员工自发报名支援火神山建

设，为火神山提供物业后勤服务保障；公司旗下东原商业对旗下商场的租户进行租金减半优惠；公司旗下产业发展板块康养事业部携手互联网医疗平台，开启免费在线问诊通道，提供优质的在线医疗服务。迪马股份与全社会同舟共济，共克时艰。

报告期内各业务板块重点工作情况如下：

1、报告期内房地产业务发展重点工作情况

2019年公司房地产开发及物业实现收入1,821,453.00万元，同比增长49.80%，毛利率28.57%。东原地产坚持深耕精选的城市战略，匠心筑就印长江、印系列两大产品品牌及原·聚场、童梦童享两大社区品牌，始终站在客户的角度，坚守以产品为本的长期主义，通过安心产品、幸福服务、俱乐社区，打造全生命周期的好产品，为社会带来温度与生活意趣，为中国城市居民提供生活方式解决方案。东原地产凭借自身独特竞争优势荣获2019中国房地产业战略峰会“2019中国房企综合实力top200”第40位、“2019中国年度投资价值地产企业top30”等奖项，行业影响力、品牌价值凸显。

（1）坚持精选深耕战略，强化市场研判和投资把控

东原地产始终坚持精选深耕战略，进取发展，2019年持续拓展全国一二线核心城市战略布局。报告期内，东原地产新增土地储备18宗，新增计容面积超300万方，项目主要位于上海、杭州、成都、重庆等城市。东原地产持续深化投资提效之路，不断优化投资策略及投资管理机制，对宏观环境、经济形势、房地产政策、行业竞争等方面进行深入研策，对投资标的城市、项目及市场环境进行深入剖析，精准预判市场，侧重投资效率，严控投资风险。

（2）精雕细琢产品力，产品品质持续进阶

面对时代发展和行业变革，产品力成为越来越多房企增强竞争力的有力武器。东原地产始终坚持产品力为第一竞争力，通过不断地研究打磨，形成了完整的产品体系、优良的产品品质以及标准化的产品工艺，与时俱进迭代更新，并持续丰富产品内涵，提升产品竞争优势。

东原地产坚持以“安心无忧”、“俱乐无间”为产品核心价值观，以“客户驱动”、“变化驱动”、“软硬并重”为产品主张，建立起好房子要“卖得好、交付好、住得好”，“立面标签化、景观场景化、精装价值化、竞争品牌化”、“从好看到好用，从适幼到适老，从硬件到服务，从夯实到引领，从参差不齐到高均好”的产品理念。同时，东原地产对工程管理体系进行了全面的梳理和优化，进一步夯实精工建造体系，进一步扩大产品品质的评价维度，落实产品品质与效率保障机制，强化全员品质与细节意识，全面梳理工程建造制度，完成信息化升级、提效建设试点，从“绿建”、“快建”、“智建”三方面出发，逐步形成了完善的项目管控流程，保证产品品质稳步提高，为好产品保驾护航。2019年公司通过绿色一星认证的项目达到8个，面积逾127万方，通过绿色二星认证的项目达到7个，面积逾100万方。东原地产倾力打造健康社区，上海印柒雅和成都印长江位列中国城市科学研究会公布的2019年度第一批健康建筑评价标识项目。

（3）推进营销体系建设，全面优化客户体验

东原地产不断提升营销基本功，落实营销体系组织建设，围绕专业、人才、渠道、体系四个核心，营销职能架构更为清晰。东原地产的营销体系坚持公司价值的实现，市场价值的营造，客户价值的引领。从客户视角出发，立足每一个项目优势，深入对比市场和竞品，进行价值体系的梳理，全面优化客户体验，探究客户痛点、关注点，形成精准的项目定位和产品理念，融合建筑和景观主体主张，形成有冲击力的体验区展示效果，围绕价值体系展开全周期营销推广。加强营销全流程管控与回款管理，实现了回款管理的实时性、准确性、完整性。加强营销信息化建设，从渠道推广、案场人员、客户储备、到访成交等维度深入分析，持续提高来访量、转化率，搭建“原满家”线上平台，扩宽客户获取来源，同时利用信息化工具加强营销风险控制。2019年公司合并口径实现签约销售金额 224.33 亿元，销售面积为 158.54 万方。

（4）优化内部管控体系，运营效率持续提升

2019 年，东原地产实现对区域层级以及职能板块的权责优化，内部管控效率显著提升，并着力打造核心业务数字化、智能化管理。同时，东原地产持续深化精益管理方法，通过精益项目成果落地及推广，深入业务末梢。报告期内东原地产经营质量和组织效率持续提高，从拿地到开盘平均周期显著缩短，全年平均开盘周期（不含 12 月拿地项目）低于 250 天，最快的项目开盘周期低于六个月；关键节点管理周期较往年进一步降低，在行业中处于领先地位。

（5）优质物业管理及服务不断创新、拓展

报告期内，东原物业夯实管理水平，并大力外拓发展，全年物业服务营业收入同比增长 18%，服务规模和品牌影响力持续升级。

报告期内东原物业不断进行外拓发展，利用多样化的服务形式、管理方式，积极拓展业务模式和服务地区。报告期内东原物业新增外拓 43 个项目，新增外拓签约金额 3.9 亿元，新增签约面积超 920 万方，2019 年外拓收入同比增长超 800%，新增医院、学校、政府办公楼、工业园、产业园等服务业态，新进驻台州、荆州、十堰等城市。东原物业现累计合约管理面积超 2,200 万方，在管面积近 1500 万方，服务项目近 100 个。

东原物业围绕客户服务、工程维保、秩序维护、环境治理基础服务体系，不断利用先进技术、创新手段打造智慧、安全、便捷的社区生活，营造“有心有趣”的社群文化，为用户提供贴心、优质的物业服务，构建适老适幼社区。东原物业依托信息平台打造“安全智慧社区——智慧平台 1.0”及“东原物业运营驾驶舱”两大系统，让社区安全立体化呈现；为业主专属开发“东驿站”APP，轻松实现门禁通行、房屋信息查询、房屋租售、线上缴费等功能；创建线上增值服务平台“i 神马东东”，让用户足不出户即可获得家政保洁、装修装饰、休闲旅游等各项服务及购物体验，赢得了用户和市场的高度认可，报告期内物业社区增值服务收入同比增长 136%。

（6）社区运营持续升级，助力差异化优势增强

作为中国新社区运营创新践行者，东原地产一直追求设计出一套良性的生态系统，让业主真正喜欢生活在东原地产的社区里。围绕不同人群对社区生活的需求，东原地产深入挖掘社区生活

痛点，提供解决方案，进而孕育了童梦童享、原·聚场、Galery100 等一系列社区运营产品，逐渐以差异化构筑起企业竞争力护城河，问鼎 2019 年“中国房地产开发企业新社区文化运营 TOP1”。

原·聚场在 2019 年已扩张至全国 9 城 16 个社区，围绕“生活美学、亲子互动、戏剧艺术”三大主题创造内容，开展丰富多样的社群活动，将城市文化艺术生活带入社区，通过不断追求完美的生活体验营造，聚合有心、有趣、有爱的人。原·聚场对于城市空间的探索发展从未止步，2019 年逐渐从社区内走到社区外，为街道和城市居民提供交流与活动的场所，致力于用社群的方式链接人与人、人与家庭、家庭与社区、社区与城市的关系。报告期内，东原地产把童梦童享从住宅小区搬到了城市公共空间，为城市更新提供更多的可能性和创造性，东东马儿童娱乐设施、亲水互动系统、自然教育课堂、小剧场等儿童活动、学习设施集聚活力，为社区打造一个更快乐、更安全、更有素质的儿童成长公共空间。

2、报告期内专用车制造业务发展重点工作情况

（1）夯实生产销售，突破海外市场

报告期内，迪马工业全面优化销售体制，发挥跨区域和业务条线的协同能力，销售管理变革取得阶段性进展，销售收入、市场占有率稳步提升。专用车板块全年实现营业收入 94,522.84 万元，同比增长 15.83%，其中，防弹运钞车业务保持稳定，实现 3.6 亿元销售收入，市场占有率连续 19 年位居行业第一；迪马工业积极把握国家应急管理部成立后的应急安防市场机遇，打造专业化、智能化、数字化产品，抢占市场，报告期内集成车业务实现 4.31 亿元营业收入，同比增长近 20%，其中应急通信车类产品上常年保持全国领先地位，后勤保障领域市场占有率排名靠前；迪马工业是国内专机客梯车唯一指定供应企业，行李传送带车、残疾登机车等市场占有率名列前茅，报告期内实现电动航勤产品的生产销售，助力“蓝天保卫战行动计划”工作。

2019 年迪马工业海外市场开拓取得阶段性进步，完成匈牙利批量订单，机场地勤产品首次进入欧洲市场，并在俄罗斯、蒙古等国家实现销售，海外市场和品牌知名度进一步扩大。

（2）聚焦展会品牌亮相，应急救援践行公益

报告期内，迪马工业持续深耕产品与服务，负责国庆 70 周年庆重庆彩车制造工作，获得多项奖章，并携旗下匠心工业产品亮相 2019 中国（成都）首届国际警用和消防装备博览会、2019 中国国际智能产业博览会、2019 年第十八届中国国际消防设备技术交流展览会、2019 德国机场设备展等国内外重要展会，为 2019 第七届世界军人运动会、第二届中国国际进口博览会等国家重大活动提供重要后勤支持，品牌力持续升级。同时，迪马工业积极履行社会责任，多次助力国家重大事件、紧急救援等事项。

（3）信息化变革升级，生产效率提升

报告期内，迪马工业全面梳理管理体系，加速技术变革、流程优化、组织创新和数字化转型进程，打造“信息化”环境下的新型管理能力，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，生产周期明显缩短，流动银行车生产

周期同比减少 13%，防弹运钞车、集成车生产周期同比减少近 10%；产品线人均产值较 2018 年增长 18%。公司利用精益化、平台化、数字化、信息化、自动化优势，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。

（4）科技创新及新品研发提速

迪马工业坚持以科技创新、人才驱动作为发展战略，打造快速研发、品质制造、深度服务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，聘请多名行业专家，加快技术创新和新品研发，成功研发智能消防机器人、移动式消防体验馆、互联互通系统、炊事车集中控制系统等高技术含量产品，并借助国家对新能源扶持优惠政策，引入新能源概念，推进绿色能源研究进程，加快现有产品电动系列的研发和实验，成功研发纯电动客梯车、纯电动行李传送带车、纯电动清污水车、纯电动流动银行车、纯电动运钞车、国六排放运钞车等新能源产品，持续增强产品竞争力。

3、报告期内产业发展业务工作情况

公司旗下产业发展创新平台，战略布局中国未来的先进服务业，聚焦健康养老、文体娱乐、集成应用及产业拓展板块，驱动公司主营业务外延发展、协同并进。

健康养老板块旨在提升城市服务能级，构建以健康管理为核心、社交促进为主线的居家、社区、机构一体化产业生态系统。2019 年健康养老板块聚焦核心城市为首发，正式启动建设位于上海及成都的自建精品养老项目，通过精准的客户需求把握、品质化的设计建设及全方位的物业服务，为客户带来全新的机构养老体验。同时，联动公司现有开发项目推出社区与居家康养产品包，覆盖更大的银发群体。

文体娱乐板块旨在为满足城市文化艺术需求，营造文化体育产业生态，升级当地实体精神消费，探索文化体育娱乐化产业新方向。2019 年文体娱乐板块携手可口可乐打造 CICIPARK 体验项目，产品与社区的融合方案也初具雏形。

集成应用板块旨在建立安全智慧社区，运营社区家庭关怀服务，建设社区养老综合应用平台，致力打造包含大数据、云计算、AI 及物联网等新兴科技于一体的综合应用平台，2019 年已在多个开发项目中导入安全智慧社区智慧化系统，为住户打造安全安心的生活环境。

产业拓展板块旨在以产业化导入的思路，打造集产业研究规划、产业集群集聚、产业服务运营、产业载体建设于一体的综合性园区。2019 年产业拓展板块针对区域产业升级的需求，寻求合作，共同打造产业社区产品。

二、报告期内主要经营情况

2019 年，公司合并口径实现营业收入 1,969,730.55 万元，同比增加 48.71%；营业利润 278,160.55 万元，同比增加 57.31%；归属于上市公司股东的净利润 143,208.07 万元，同比增加 40.86%。分业务上看，房地产开发及物业实现收入 1,821,453.00 万元，同比增长 49.80%，毛利率 28.57%；专

用车生产实现业务收入 94,522.84 万元，同比增长 15.83%，毛利率 21.63%；建筑业实现收入 22,557.63 万元，同比增长 536.36%，毛利率 5.98%。

（一） 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	19,697,305,490.76	13,245,601,855.39	48.71
营业成本	14,054,297,915.07	9,281,935,687.27	51.42
销售费用	931,435,641.54	666,285,480.53	39.80
管理费用	791,379,550.36	451,970,700.66	75.10
研发费用	53,498,366.04	42,256,573.96	26.60
财务费用	182,101,586.00	218,175,885.98	-16.53
经营活动产生的现金流量净额	468,116,699.99	6,829,183,442.84	-93.15
投资活动产生的现金流量净额	-1,122,308,482.12	-638,986,328.78	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-1,032,877,401.38	-3,993,493,480.17	不适用
投资收益	495,213,099.43	288,314,605.41	71.76
资产减值损失	-238,259,715.07	-168,251,364.57	不适用
归属于母公司股东的净利润	1,432,080,709.57	1,016,645,336.58	40.86
少数股东损益	752,786,739.74	37,414,734.11	1,912.01
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,498,281,054.10	1,049,840,355.63	42.72
归属于少数股东的综合收益总额	760,174,730.97	37,750,021.79	1,913.71
购买商品、接受劳务支付的现金	17,145,397,513.26	12,654,730,600.20	35.49
支付给职工以及为职工支付的现金	1,805,458,253.34	977,055,585.02	84.79
支付的各项税费	3,277,696,626.62	1,940,375,183.89	68.92
支付其他与投资活动有关的现金	5,767,295,073.36	3,902,696,408.44	47.78
取得借款收到的现金	11,276,709,800.00	6,419,050,200.00	75.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,918,587,618.13	1,383,805,795.86	38.65

- 1、营业收入增加原因说明:主要系本期竣工交付的规模增加，收入结转增加所致；
- 2、营业成本增加原因说明:主要系本期竣工交付的规模增加，成本结转增加所致；
- 3、销售费用增加原因说明:主要系本期区域扩张及预售项目增加，营销费用增加所致；
- 4、管理费用增加原因说明:主要系本期区域扩张及开发项目增加，管理成本增加所致；
- 5、经营活动产生的现金流量净额减少原因说明:主要系项目增加，本期支付的土地及工程成本增加所致；
- 6、投资活动产生的现金流量净额减少原因说明:主要系本期支付非并表合作项目借款及往来款增加所致；
- 7、筹资活动产生的现金流量净额增加原因说明:主要系本期取得借款收到的现金增加所致；
- 8、投资收益增加原因说明:主要系本期非并表合作项目竣工交付的规模增加，按权益比例确认的净利润增加所致；
- 9、资产减值损失增加原因说明:主要系本期计提的存货跌价准备增加所致；

10、归属于母公司股东的净利润增加原因说明:主要系本期竣工交付的规模增加,按权益比例确认的净利润增加所致;

11、少数股东损益增加原因说明:主要系本期非并表合作项目竣工交付的规模增加,按权益比例确认的净利润增加所致;

12、归属于母公司所有者的综合收益总额增加原因说明:主要系本期竣工交付的规模增加,按权益比例确认的净利润增加所致;

13、归属于少数股东的综合收益总额增加原因说明:主要系本期非并表合作项目竣工交付的规模增加,按权益比例确认的净利润增加所致;

14、购买商品、接受劳务支付的现金增加原因说明:主要系本期项目增加,支付的土地款及工程成本增加所致;

15、支付给职工以及为职工支付的现金增加原因说明:主要系本期项目增加,支付的管理成本增加所致;

16、支付的各项税费增加原因说明:主要系本期项目增加,预交及汇算缴纳的税金增加所致;

17、支付其他与投资活动有关的现金增加原因说明:主要系本期支付非并表合作项目借款及往来款增加所致;

18、取得借款收到的现金增加原因说明:主要系地产项目规模增加,本期取得的借款增加所致;

19、分配股利、利润或偿付利息支付的现金增加原因说明:主要系本期支付现金股利的金额增加所致。

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	成本	成本
主营业务	19,385,334,675.54	13,011,059,940.75	13,964,058,775.59	9,251,128,478.21
其他业务	311,970,815.22	234,541,914.64	90,239,139.48	30,807,209.06
合计	19,697,305,490.76	13,245,601,855.39	14,054,297,915.07	9,281,935,687.27

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
制造业	945,228,400.49	740,787,288.27	21.63	15.83	26.02	减少 6.34 个百分点
房地产业及物业服务	18,214,530,008.43	13,011,190,039.11	28.57	49.80	50.77	减少 0.46 个百分点
建筑业	225,576,266.62	212,081,448.21	5.98	536.36	536.65	减少 0.04 个百分点

合计	19,385,334,675.54	13,964,058,775.59	27.97	48.99	50.94	减少 0.93 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
制造业	945,228,400.49	740,787,288.27	21.63	15.83	26.02	减少 6.34 个百分点
房地产业及物业服务	18,214,530,008.43	13,011,190,039.11	28.57	49.80	50.77	减少 0.46 个百分点
建筑业	225,576,266.62	212,081,448.21	5.98	536.36	536.65	减少 0.04 个百分点
合计	19,385,334,675.54	13,964,058,775.59	27.97	48.99	50.94	减少 0.93 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
华中区域	6,790,598,407.22	4,724,862,429.56	30.42	100.01	97.58	增加 0.86 个百分点
西南区域	6,127,354,873.20	4,868,021,022.75	20.55	16.67	18.88	减少 1.48 个百分点
华西区域	3,560,470,073.54	2,518,962,879.87	29.25	-14.95	-5.23	减少 7.26 个百分点
华东区域	1,981,372,240.63	1,302,269,969.78	34.27	1,013.31	1,115.33	减少 5.52 个百分点
南京	925,539,080.95	549,942,473.63	40.58	不适用	不适用	不适用
合计	19,385,334,675.54	13,964,058,775.59	27.97	48.99	50.94	减少 0.93 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

- (1) 制造业毛利率同比下降 6.34 个百分点，主要系 2019 年机动车尾气排放限制标准由第五阶段升级到第六阶段，采购成本同比上升，同时人工成本加增，市场竞争也同步加剧所致；
- (2) 建筑业 2019 年收入、成本较 2018 年分别上涨 536.36%、536.65%，主要系本期业务加速扩展，结算规模上升所致；
- (3) 华中区域 2019 年收入、成本较 2018 年分别上涨 100.01%、97.58%，主要系武汉项目在本期竣工交付面积增加所致；
- (4) 华西区域 2019 年毛利率同比下降 7.26 个百分点，主要系上年同期交付结转的绵阳东原城、成都晴天见等项目毛利率较高所致；
- (5) 华东区域 2019 年收入、成本较 2018 年分别上涨 1,013.31%、1,115.33%，主要系上海及苏州项目本期竣工交付面积增加所致。

(2). 产销量情况分析表

√适用 □不适用

主要产品	单位	生产量	销售量	库存量	生产量比上年增减 (%)	销售量比上年增减 (%)	库存量比上年增减 (%)
专用车	辆	3,133	2,825	386	25.32	13.00	394.87

产销量情况说明

无

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
制造业	专用车成本	740,787,288.27	5.30	587,812,747.64	6.35	26.02	收入增长, 成本相应增长
房地产业及物业服务	房地产开发及物业劳务	13,011,190,039.11	93.18	8,630,003,459.66	93.29	50.77	收入增长, 成本相应增长
建筑业	建筑工程成本	212,081,448.21	1.52	33,312,270.91	0.36	536.65	收入增长, 成本相应增长
合计		13,964,058,775.59	100.00	9,251,128,478.21	100.00	50.94	收入增长, 成本相应增长
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
制造业	专用车成本	740,787,288.27	5.30	587,812,747.64	6.35	26.02	收入增长, 成本相应增长
房地产业及物业服务	房地产开发及物业劳务	13,011,190,039.11	93.18	8,630,003,459.66	93.29	50.77	收入增长, 成本相应增长
建筑业	建筑工程成本	212,081,448.21	1.52	33,312,270.91	0.36	536.65	收入增长, 成本相应增长
合计		13,964,058,775.59	100.00	9,251,128,478.21	100.00	50.94	收入增长, 成本相应增长

成本分析其他情况说明

无

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 20,073.21 万元, 占年度销售总额 1.02%; 其中前五名客户销售额中关联方销售额 12,854.16 万元, 占年度销售总额 0.01 %。

前五名供应商采购额 161,816.37 万元, 占年度采购总额 13.10%; 其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元, 占年度采购总额 0%。

其他说明

无

3. 费用

√适用 □不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	931,435,641.54	666,285,480.53	39.80
管理费用	791,379,550.36	451,970,700.66	75.10
财务费用	182,101,586.00	218,175,885.98	-16.53

- 1、销售费用增加原因说明:主要系本期区域扩张及预售项目增加,营销费用增加所致;
- 2、管理费用增加原因说明:主要系本期区域扩张及开发项目增加,管理成本增加所致;
- 3、财务费用增加减少说明:主要系本期借款利息费用化减少,存款利息收入增加所致。

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位:元

本期费用化研发投入	53,498,366.04
本期资本化研发投入	
研发投入合计	53,498,366.04
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.27
公司研发人员的数量	78
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	1.24
研发投入资本化的比重 (%)	0

(2). 情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	468,116,699.99	6,829,183,442.84	-93.15
投资活动产生的现金流量净额	-1,122,308,482.12	-638,986,328.78	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-1,032,877,401.38	-3,993,493,480.17	不适用

- 1、经营活动产生的现金流量净额减少原因说明:主要系项目增加,本期支付的土地及工程成本增加所致;
- 2、投资活动产生的现金流量净额减少原因说明:主要系本期支付非并表合作项目借款及往来款增加所致;
- 3、筹资活动产生的现金流量净额增加原因说明:主要系本期取得借款收到的现金增加所致。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
其他应收款	12,084,156,175.33	16.67	7,443,193,945.00	12.65	62.35	主要系合作开发房地产项目的往来款及借款增加所致
存货	42,850,406,919.64	59.09	35,153,503,179.89	59.72	21.90	主要系区域扩张，公司房地产项目增加所致
短期借款	2,008,300,000.00	2.77	485,000,000.00	0.82	314.08	主要系地产项目规模增加，本期取得的借款增加所致；
应付账款	5,897,115,022.15	8.13	3,471,576,917.91	5.90	69.87	主要系地产项目规模增加，应付工程款规模增加所致
预收款项	26,499,599,134.91	36.55	23,253,688,531.19	39.51	13.96	主要系本期销售回款所致
其他流动负债	1,909,365,418.75	2.63	697,235,633.65	1.18	173.85	主要系交付项目计提的土地增值税金额增加所致
未分配利润	3,576,978,706.33	4.93	2,926,915,905.40	4.97	22.21	主要系本期实现净利润影响该科目所致
归属于母公司所有者权益合计	9,135,640,168.29	12.60	8,270,123,006.89	14.05	10.47	主要系本期实现净利润影响该科目所致
少数股东权益	5,914,206,534.43	8.16	3,242,200,270.35	5.51	82.41	主要系并表合作项目少数股东权益增加及交付实现利润按权益比例影响该科目所致

其他说明
无**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	2,255,494,777.59	预售监管或为各类保证金
存货	14,145,112,378.68	借款抵押
固定资产	65,045,444.22	借款抵押
长期股权投资	187,276,820.19	借款质押
投资性房地产	3,249,989,217.19	借款抵押
合计	19,902,918,637.87	

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

房地产行业

2019 年房地产调控继续围绕房住不炒政策，坚持落实城市主体责任，因城施策、分类指导，稳定地价、稳定房价、稳定预期，落实房地产市场平稳健康发展长效机制。同时，报告期内棚改规模收缩，政府加快推动住房保障立法，大力发展租赁市场，除个别超大城市外落户限制放开放宽，新一轮人才引进聚焦住房安居。另一方面，为进一步抑制房地产金融化、泡沫化，警惕房地产金融风险，房地产金融监管收紧，尤其是 2019 年 4 月开始迎来了更加严峻的房地产融资政策。进入 2019 年，土地市场一改去年颓势，热点城市、热点区域土地市场回暖明显，但从 2019 年第二季度开始地方积极落实城市主体责任，调整土拍规则，降温地市。

基于 2019 年楼市调控基调、我国房地产行业运行基础制度更趋完善，房地产市场整体保持稳定发展。根据中国指数研究院数据表明，2019 年销售额超千亿中国房地产企业扩容至 36 家，较去年增加 6 家，行业集中度持续加剧；新房价格表现平稳，百城及十大城市新房均价累计涨幅均收窄；重点城市成交规模小幅调整，三线代表城市同比降幅明显，市场去化压力加大；改善型需求积极释放；房地产企业拿地趋于理性化，二线城市仍为重点投资区域；房企资金面进一步承压，积极推盘强化回款。

专用车行业

2019 年，汽车产业下行压力依然严峻。政府出台汽车下乡、取消限购或限行、减免增值税及购置税等政策刺激汽车消费，但效果并不显著；明确新能源产业 2021-2035 年发展规划，为国内新能源汽车的发展提供明确的方向，大量汽车生产商加快电动化转型，新能源汽车限购部分放开，但补贴退坡幅度加大；通过重点区域提前实施国六排放标准、双积分修正案，推动产业升级，倒逼技术力量薄弱的自主品牌转型升级；完善新能源基础设施。

专用车市场相对稳定，新能源专用车及国六排放标准专用车成为新的增长点。随着 2018 年 3 月国家应急管理部的成立，国家对应急管理、公共安全建设的重视不断加强，加大了对集成专用车及应急管理平台的需求，进一步刺激集成车市场的发展。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	成都	18,664	-	19,659	否		
2	成都	34,904	-	87,554	是	87,554	48.37%
3	西安	42,351	-	64,220	是	64,220	90.00%
4	西安	50,051	-	135,559	是	135,559	90.00%
5	绵阳	54,011	-	216,044	是	216,044	48.86%
6	上海	8,562	-	26,133	是	26,133	50.00%
7	杭州	3,522	-	7,478	是	7,478	48.38%
8	杭州	20,840	-	54,184	是	54,184	50.00%
9	长沙	95,840	-	177,417	是	177,417	63.00%
10	长沙	202,472	-	404,944	是	404,944	94.68%
11	郑州	-	190,052	-	是	-	26.00%
12	郑州	-	206,985	-	是	-	20.24%
13	重庆	58,709	-	86,075	是	86,075	47.64%
14	重庆	19,940	-	25,921	否		
15	重庆	109,575		119,919	否		
16	重庆	25,913	-	48,705	否		
17	重庆	38,085	-	115,113	是	115,113	31.64%
18	重庆	26,521	-	98,139	是	98,139	31.30%
19	重庆	39,265	-	43,192	是	43,192	70.00%
20	昆明	105,823		328,052	是	328,052	96.98%
21	贵阳	75,653	-	226,666	是	226,666	79.36%
22	南京	66,207	-	185,379	是	185,379	33.00%
合计		1,096,908	397,037	2,470,353		2,256,149	

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

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地 面积(平方 米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑 面积(平方 米)	已竣工面 积(平方米)	总投资额	报告期 实际投 资额
1	上海	东原逸墅	住宅、商业	竣工项目	66,072	118,597	168,185	-	168,185	27.80	0.09
2	上海	桐南美麓	住宅、商业	竣工项目	87,916	158,250	246,258	-	246,258	39.86	3.27
3	上海	印柒雅	住宅、商业	竣工项目	19,182	28,682	43,815	-	43,815	7.97	2.05
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	1.34
5	上海	江山美宸	住宅、商业	竣工项目	34,628	41,554	71,485	-	71,485	8.30	0.86
6	上海	普陀项目	商业	在建项目	5,477	26,269	31,288	31,288	-	10.27	1.53
7	上海	上海璞阅	住宅、商业	在建项目	60,787	93,613	145,311	145,311	-	22.97	14.51
8	苏州	东原千寻	住宅、商业	在建项目	69,913	111,704	172,299	55,847	116,452	31.50	1.84
9	苏州	原著花园	住宅、商业	竣工项目	33,115	59,571	81,218	-	81,218	5.53	0.75
10	苏州	熙岸花园	住宅、商业	竣工项目	23,559	42,223	54,901	-	54,901	4.06	0.28
11	苏州	珑悦天境	住宅、商业	在建项目	19,763	35,570	49,369	49,369	-	4.55	0.75
12	苏州	珑悦兰庭	住宅、商业	竣工项目	13,512	22,970	29,886	-	29,886	2.76	0.55
13	苏州	苏州阅境	住宅、商业	在建项目	44,108	87,861	128,246	128,246	-	17.62	2.33
14	杭州	杭州璞阅	住宅、商业	在建项目	26,602	73,489	105,537	105,537	-	18.91	2.35
15	杭州	未来科技城	住宅、商业	竣工项目	46,045	101,299	146,388	-	146,388	31.89	2.50
16	杭州	国滨府	住宅、商业	竣工项目	11,417	38,362	55,289	-	55,289	10.76	1.81
17	杭州	吴越府	住宅、商业	在建项目	116,624	247,608	304,673	173,430	122,041	33.50	4.50
18	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	1.30
19	杭州	玖章赋	住宅、商业	在建项目	97,494	253,488	377,488	377,488	-	58.31	21.52
20	杭州	拥翠府	住宅、商业	在建项目	25,603	61,447	86,566	86,566	-	20.55	16.70
21	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	26.20	0.69
22	武汉	武汉启城	住宅、商业	在建项目	225,022	808,400	1,064,165	740,532	323,633	99.62	12.48
23	武汉	东原乐见城	住宅、商业	在建项目	139,756	437,342	588,335	29,167	559,168	58.80	7.60
24	武汉	武汉阅境	住宅、商业	在建项目	42,808	119,844	156,892	156,892	-	15.55	2.02
25	武汉	武汉朗	住宅、商	在建	98,284	294,851	373,632	373,632	-	22.62	9.96

		阅	业	项目					-		
26	长沙	东原栖湘花园	住宅、商业	在建项目	131,210	242,893	326,845	88,107	-	29.64	1.87
27	郑州	晴天苑	住宅、商业	竣工项目	14,060	42,180	54,356	-	54,356	3.68	0.31
28	郑州	郑州阅城	住宅、商业	在建项目	124,464	497,732	666,450	666,450	-	54.23	12.46
29	郑州	东原湖山阅	住宅、商业	在建项目	59,652	107,167	145,998	145,998	-	9.09	1.95
30	淮安	盱中兆科学府	住宅	在建项目	80,014	206,501	256,389	256,389	-	11.93	1.72
31	许昌	天悦府	住宅、商业	在建项目	22,290	62,576	79,481	79,481	-	4.53	0.75
32	重庆	东原1891	住宅、商业	竣工项目	71,856	213,158	303,876	-	303,876	28.65	0.52
33	重庆	嘉阅湾	住宅、商业	在建项目	374,648	487,029	670,019	103,620	566,399	34.21	6.50
34	重庆	东原香山	住宅、商业	在建项目	241,918	264,755	354,988	-	194,199	25.17	1.46
35	重庆	湖山樾	住宅、商业	在建项目	189,874	356,875	502,277	-	433,728	41.82	0.58
36	重庆	东原世界时	住宅、商业	竣工项目	8,156	28,546	39,967	-	39,967	4.18	1.03
37	重庆	江山樾	住宅、商业	在建项目	325,621	635,739	932,065	77,940	854,125	59.82	8.67
38	重庆	双碑晴天	住宅、商业	在建项目	8,375	20,906	30,549	30,549	-	2.78	0.62
39	重庆	铂悦澜庭	住宅、商业	在建项目	146,824	443,781	610,886	246,297	206,130	40.44	5.36
40	重庆	长河原	住宅、商业	竣工项目	26,431	106,286	145,662	-	145,662	9.55	1.28
41	重庆	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	6.60
42	重庆	千屿	住宅、商业	竣工项目	100,409	212,397	290,397	-	290,397	18.84	2.40
43	重庆	嘉阅滨江	住宅、商业	在建项目	87,748	221,154	323,104	323,104	-	23.34	14.62
44	重庆	阅璟山	住宅、商业	在建项目	61,771	123,542	178,306	178,306	-	12.33	3.14
45	重庆	西阅星辰	住宅、商业	在建项目	90,877	158,407	227,763	227,763	-	20.63	11.44
46	昆明	昆明璞阅	住宅	在建项目	42,499	157,672	215,382	215,382	-	17.10	8.69
47	昆明	昆明启城	住宅、商业	在建项目	183,637	569,275	770,129	326,343	-	62.24	10.27
48	贵阳	贵阳朗阅	住宅	在建项目	135,077	404,705	530,534	233,394	-	19.53	2.71
49	绵阳	华宇东原朗阅	住宅、商业	在建项目	59,171	177,514	234,729	234,729	-	12.06	2.49
50	绵阳	绵阳东原城	住宅、商业	竣工项目	104,178	361,192	460,258	-	460,258	14.67	1.78
51	绵阳	绵阳阅城	住宅、商业	在建项目	116,754	467,018	621,727	334,114	-	29.16	12.15
52	成都	成都印长江1期	住宅	竣工项目	20,200	48,128	71,768	-	71,768	10.07	1.99
53	成都	金马湖壹号	住宅	在建项目	220,639	232,404	358,691	265,604	62,745	19.35	2.09

54	成都	西岸	住宅、商业	竣工项目	116,107	413,565	557,965	-	557,965	19.52	3.05
55	成都	成都晴天见	住宅、商业	竣工项目	53,876	245,992	356,308	-	356,308	13.12	1.60
56	成都	成都印长江 2 期	住宅、商业	竣工项目	10,651	20,237	33,648	-	33,648	6.24	1.54
57	成都	时光绘	商业	在建项目	26,324	118,457	158,533	75,611	82,922	11.55	3.37
58	成都	香门第名家	住宅、商业	在建项目	38,627	77,254	109,662	109,662	-	9.83	6.11
59	成都	翰林学府	住宅	在建项目	68,685	172,288	252,651	124,258	-	21.82	12.21
60	成都	光光电	住宅	在建项目	3,766	11,298	14,283	14,283	-	1.38	0.14
61	成都	印江洲 73 亩	住宅	在建项目	49,180	88,524	126,319	126,319	-	9.38	4.13
62	成都	翰林首府	住宅	在建项目	61,775	123,545	169,354	169,354	-	9.65	3.21
63	西安	西安阅境	住宅、商业	在建项目	73,849	234,404	327,404	327,404	-	34.87	4.09
64	渭南	玖城阅	住宅、商业	在建项目	138,154	374,179	469,930	299,682	-	23.97	5.49
65	镇江	东原亲山	住宅、商业	在建项目	67,120	73,421	94,881	11,723	83,158	7.09	1.29
66	镇江	翡翠华府四期	住宅	在建项目	52,384	135,206	153,705	153,705	-	14.97	1.25
67	南京	南京印长江	住宅	在建项目	10,009	50,043	67,012	67,012	-	19.67	2.31
68	南京	中骏东原璟阅	住宅	在建项目	87,301	217,621	302,060	302,060	-	29.64	2.15
69	马鞍山	长江熙岸孔雀城	住宅	竣工项目	97,339	194,671	256,608	-	256,608	10.36	4.90
	合计				5,890,950	13,497,555	18,504,523	8,813,711	7,565,980	1,552.45	295.87

备注：上述为 2017 年至报告期末主要在建及竣工项目，2016 年及以前年度竣工的老项目未在上表中披露。

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	上海	东原逸墅	住宅、商业	7,627	142,436
2	上海	桐南美麓	住宅、商业	313	152,669
3	上海	江山美宸	住宅、商业	3,415	35,850
4	上海	印柒雅	住宅、商业	-	24,318
5	上海	东原碧桂园	住宅、商业	33,725	7,234
6	苏州	熙岸花园	住宅、商业	6,125	35,564
7	苏州	原著花园	住宅、商业	17,502	42,920
8	苏州	东原千浔	住宅、商业	4,486	116,695
9	苏州	珑悦天境	住宅、商业	7,429	35,366
10	苏州	珑悦兰庭	住宅、商业	11,557	14,481
11	苏州	东原阅境	住宅、商业	26,528	61,801

12	杭州	未来科技城	住宅、商业	7,235	133,097
13	杭州	吴越府	住宅、商业	42,505	129,836
14	杭州	杭州璞阅	住宅、商业	14,525	85,269
15	杭州	国滨府	住宅、商业	9,059	44,007
16	杭州	秋实宸悦	住宅、商业	23,810	51,900
17	杭州	玖章赋	住宅、商业	41,963	40,739
18	武汉	逸城亲水生态住宅	住宅、商业	194	258,609
19	武汉	武汉启城	住宅、商业	16,753	722,866
20	武汉	东原乐见城	住宅、商业	1,393	412,828
21	武汉	武汉朗阅	住宅、商业	43,840	27,421
22	武汉	武汉阅境	住宅、商业	16,557	27,605
23	郑州	晴天苑	住宅、商业	4,291	43,305
24	郑州	郑州阅城	住宅、商业	99,285	178,744
25	郑州	东原湖山阅	住宅、商业	24,680	11,437
26	淮安	盱中兆科学府	住宅、商业	32,726	78,331
27	许昌	天悦府	住宅、商业	10,273	47,546
28	重庆	东原 1891	住宅、商业	133,576	163,185
29	重庆	嘉阅湾	住宅、商业	47,573	364,094
30	重庆	湖山樾	住宅、商业	45,195	344,822
31	重庆	江山樾	住宅、商业	135,405	685,064
32	重庆	东原世界时	住宅、商业	8,301	29,691
33	重庆	长河原	住宅、商业	32,011	109,056
34	重庆	重庆印江州	住宅、商业	52,528	189,007
35	重庆	铂悦澜庭	住宅、商业	8,647	327,336
36	重庆	千屿	住宅、商业	1,591	211,643
37	重庆	阅璟山	住宅、商业	22,804	89,691
38	重庆	双碑晴天	住宅、商业	242	20,496
39	重庆	嘉阅滨江	住宅、商业	46,482	50,052
40	重庆	西阅星辰	住宅、商业	27,888	9,953
41	重庆	东原香山	住宅、商业	1,015	165,015
42	昆明	昆明璞阅	住宅、商业	49,930	143,141
43	昆明	昆明启城	住宅、商业	46,858	12,092
44	贵阳	贵阳朗阅	住宅、商业	93,268	18,634
45	镇江	东原亲山	住宅、商业	6,113	58,792
46	镇江	翡翠华府四期	住宅、商业	71,010	56,736
47	马鞍山	长江熙岸孔雀城	住宅、商业	4,127	187,353
48	南京	南京印长江	住宅、商业	7,274	46,650
49	南京	中骏东原璟阅	住宅、商业	32,229	22,113
50	绵阳	绵阳东原城	住宅、商业	28,503	385,206
51	绵阳	华宇东原朗阅	住宅、商业	63,985	87,201
52	绵阳	绵阳阅城	住宅、商业	23,977	23,899
53	成都	金马湖壹号	住宅、商业	28,354	152,798
54	成都	西岸	住宅、商业	90,148	423,621
55	成都	成都晴天见	住宅、商业	63,985	262,459
56	成都	时光绘	商业	54,329	52,367
57	成都	翰林首府	住宅、商业	10,070	143,113
58	成都	成都印长江 1 期	住宅、商业	13,436	51,839
59	成都	成都印长江 2 期	住宅、商业	7,189	22,580
60	成都	香门第名家	住宅、商业	47,382	42,517

61	成都	翰林学府	住宅、商业	13,248	34,956
62	西安	君合天玺	住宅、商业	-	64,902
63	西安	阅境	住宅、商业	29,560	81,799
64	渭南	玖城阅	住宅、商业	23,310	12,543
	合计			1,879,339	8,109,290

备注：1、上述为 2017 年至报告期末主要在建及竣工项目销售情况，2016 年及以前年度竣工的老项目销售情况未在上表中披露；2、可供出售面积指截至报告日已拿到预售证或已竣备，尚未销售的面积。

4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,570,144.27	8.64	106,662.90

6. 其他说明

适用 不适用

汽车制造行业经营性信息分析

1. 产能状况

适用 不适用

现有产能

适用 不适用

主要工厂名称	设计产能	报告期内产能	产能利用率(%)
迪马工业工厂	5,600	3,133	55.95%

在建产能

适用 不适用

产能计算标准

适用 不适用

2. 整车产销量

适用 不适用

按车型类别

适用 不适用

	销量(辆)			产量(辆)		
车型类别	本年累计	去年累计	累计同比增减(%)	本年累计	去年累计	累计同比增减(%)
防弹运钞车	1,784	1,685	5.88%	2,063	1,678	22.94%

集成车	606	446	36.18%	583	451	29.27%
其他特种车	435	369	17.89%	493	371	32.88%
合计	2,825	2,500	13.00%	3,133	2,500	25.32%

按地区

√适用 □不适用

车型类别	境内销量 (辆)			境外销量 (辆)		
	本年累计	去年累计	累计同比增减 (%)	本年累计	去年累计	累计同比增减 (%)
防弹运钞车	1,779	1,683	5.7%	5	2	150%
集成车	605	444	36.57%	1	2	-50%
其他特种车	422	360	17.22%	13	9	44%
合计	2,806	2,487	12.83%	19	13	46%

3. 零部件产销量

□适用 √不适用

4. 新能源汽车业务

√适用 □不适用

新能源汽车产能状况

√适用 □不适用

主要工厂名称	设计产能 (辆)	报告期内产能 (辆)	产能利用率 (%)
迪马工业	50	12	24%

新能源汽车产销量

√适用 □不适用

车型类别	销量 (辆)			产量 (辆)		
	本年累计	去年累计	累计同比增减 (%)	本年累计	去年累计	累计同比增减 (%)
达航传动带	8	-	-	8	-	-
达航客梯车	4	-	-	4	-	-
合计	12	-	-	12	-	-

新能源汽车收入及补贴

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

车型类别	收入	新能源汽车补贴金额	补贴占比 (%)
达航传动带	280	0	-
达航客梯车	236	0	-
合计	516	0	-

5. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 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

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

子公司名称	业务性质	期末总资产	期末净资产	营业收入	净利润
重庆迪马工业有限责任公司	制造业	1,792,931,563.94	1,005,572,435.93	1,184,550,060.00	35,621,732.71
东原房地产开发集团有限公司	房地产	9,651,102,707.98	6,011,778,451.51	70,790,727.46	(18,408,673.27)
重庆旭原创展房地产开发有限公司	房地产	3,859,550,916.38	1,486,103,881.93	2,722,188,900.82	44,181,272.89
绵阳东原成方置业有限公司	房地产	1,068,719,705.52	665,158,967.77	779,523,493.04	277,674,749.38
上海威斯莱克酒店公寓有限公司	房地产	1,820,405,269.02	150,669,171.41	1,325,885,701.01	210,217,390.17
深圳市创曙企业管理有限公司	房地产	4,068,398,530.35	2,729,544,930.35	-	(493,593.68)
杭州创蜀房地产开发有限责任公司	房地产	6,807,984,858.25	3,880,130,844.12	-	(19,872,512.14)
武汉东原天合房地产开发有限公司	房地产	3,414,727,148.78	1,151,832,034.12	4,462,992,195.18	898,841,024.63
武汉东原润丰房地产开发有限公司	房地产	9,154,190,990.02	768,615,362.02	,788,970,063.48	218,155,541.91
重庆同原房地产开发有限公司	房地产	5,189,245,413.11	2,585,893,596.10	224,415,299.79	(52,163,759.86)

(八) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

本公司将货币资金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。

上述资金已于 2019 年 9 月归还完毕。

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

1、房地产行业

2020 年，是国家全面建成小康社会的决胜之年、“十三五”规划的收官之年、“三大攻坚战”的最后攻关之年，但受到全球经济下行压力、外部环境错综复杂、结构性调整等因素影响，我国经济发展面临的挑战仍将延续。加之受到新冠肺炎疫情的影响，疫情短时间内对经济和就业产生了一定的冲击，多个部委出台了多项政策，面向全社会提供资金流动性支持，并针对受疫情影响的个体和企业给予扶持。部分地区已推出房屋销售、建设工程、土地交易等方面的扶持政策，刺

激楼市发展，但从长远来看，房地产调控政策预计会继续完善房地产长效管理机制，各地按照“因城施策”的基本原则适度保持政策优化的灵活性，保障房地产行业发展的平衡与稳定。从房地产市场方面，受疫情影响春节期间及节后短时间内房地产行业受到重创，但需求仅是被搁置，并未消失，预测待疫情结束后房地产行业会逐步恢复，市场更加趋于平稳、理性。面对市场变化和竞争加剧，房地产企业营销、资金、投资、产品、运营将面临更大的挑战。

2、专用车行业

展望 2020 年，随着 AI、大数据、新能源等科技技术已逐渐成熟，制造业政策重心将转向先进技术的应用引导及与传统行业的融合升级，支撑“高水平、高质量”经济发展要求，专用车产业结构调整 and 转型升级将进一步加剧。细分来看，防弹运钞车仍受到非现金支付的影响，银行网点和 ATM 机持续减少，市场规模预计将继续下滑；集成专用车市场整体呈现上升趋势，其中增长主要来自于应急产业链市场潜能的爆发，包括消防、应急管理、森林消防、公安特警等，消防机器人将是新的增长点，5G 基础设施建设的加速也会进一步扩大集成专用车市场，此外，受到疫情的影响，抗疫专用车需求短期内明显提升；随着航运基础设施的建设，航勤设备市场规模将持续增长，尤其是电动航勤设备产品增速将继续走高。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

公司将继续坚持以房地产开发、专用车制造和产业发展为主线，协同并进发展，与时俱进地服务好城市和人。

针对房地产业务，东原地产将继续坚持精选深耕的战略，持续提高投资和运营效率；坚持以客户为导向，进一步提升全产品力，强化品牌竞争优势；合理扩大融资渠道，优化资金使用效率；深化多元增长策略，加快物业、商业、建设发展步伐；坚持简单、直接、开发、包容的企业文化，开启以高绩效为核心的组织团队建设，更好的承托产品、战略、品牌的发展。

针对专用车业务，迪马工业计划积极开拓国内外市场，保障产品品质与成本优势，保持产品竞争力和品牌效应，进一步提升市场份额和海外出口，继续注重技术研发与产品创新，围绕集成平台化、5G 通信设备、排放升级、新能源等方面加快新产品研发、投产进程，拓展产品平台，快速向智能化、无人化突破。

针对产业发展业务，作为跨界与融合的产物，产业发展板块依托于公司专用车制造与房地产开发两大主营业务的核心技术与资源优势，协同互动、彼此赋能，未来将在健康养老、集成应用、

文体娱乐、产业社区等领域积极探索，布局中国核心一线城市及有潜力的二、三线城市，助力城市生活更安心、更幸福的未来。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

1、房地产开发

2020年，公司房地产开发板块将继续坚持深耕精选战略和以客户、产品为导向，凭借差异化竞争优势，实现跨越经济周期和行业周期的高质量发展，计划做好以下重点工作：

(1) 精选深耕，服务城市升级。东原地产计划持续坚持精选深耕的战略布局，以一线和强二线城市为主，活力型强三线城市为辅，拓新扩张，加速推进纵深化发展，强化投资、运营效率，合理扩大融资渠道，为城市生活提供优质产品与服务。2020年公司房地产板块预计开工面积410万平方米，预计竣工面积390万平方米。

(2) 营售并举，运营服务增值。更关注于物业服务及持有型物业运营带来的增量收益，坚持多元增长策略，加快物业、建设、商业等业务板块发展步伐。

(3) 客户导向，持续多元创新。不断升级已有的印长江、青年社区、童梦童享、原·聚场等明星产品，并扩大覆盖面，同时坚持以客户为导向，持续开发新的体验型产品，加速创新业务落地，进一步强化公司产品、服务、社区运营方面的独特竞争优势和品牌力。

2、专用车制造

2020年，公司专用车制造板块将继续秉承“客户第一、秉承公心、真诚协作、做最强者”的价值观，为客户提供智能、环保、安全的专用车和应急安防管理平台，计划做好以下重点工作：

(1) 引领专用车行业创新升级。持续提高研发能力，紧跟行业趋势开发电动化、数字化、智能化的高技术含量、高附加值产品，重点研发前线应急安防作战指挥系统、5G通讯指挥车、全系列新能源航勤设备、消防机器人等项目并投入生产销售，提高航勤电动产品、消防机器人、应急集成平台等新产品销量和市场口碑，快速占领新市场。

(2) 助力城市级应急管理业务创新。以消防指挥车、消防宣传车、应急通信指挥平台等产品为基础，打造集软硬件和服务于一体的城市智慧应急管理平台，为顾客提供全面系统的智能化解决方案。

(3) 海外布局，拉动企业增长。进一步渗透国内市场，巩固行业领先优势；并利用更宽的产品线努力开拓海外市场，包括运钞车、防弹车、航勤设备、应急指挥车辆等，尤其是非洲及东南亚海外市场，形成新的增长点。

3、产业发展

2020 年，公司产业发展板块将继续聚焦健康养老、文体娱乐、集成应用及产业拓展，独立发展的同时协同并进，计划做好以下重点工作：

(1) **健康养老板块**：将通过自建+并购+托管等组合方式，进一步加快重点区域康养项目的布局和落地，打造机构+社区等多层级服务体系，在传统业态的基础上进一步对产品进行丰富和升级，实现在业界的认知及特色价值。

(2) **集成应用板块**：将提速安全智慧社区及智慧养老产品迭代更新，实现更多项目的落地，从多角度链接各类用户，以有温度的科技方式提高效率。

(3) **文体娱乐板块**：将复制升级 CICIPARK 产品，同时研发出更多特色文娱、体育项目，为商业空间、大众空间注入更多热点，为客户带来新颖的体验。

(4) **产业拓展板块**：力争实现更多产业社区的落位，为规模化发展打下良好的基础。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1、**宏观经济风险**：随着世界经济贸易增长放缓，不确定因素增多，国内结构性、体制性、周期性等问题交织，我国经济下行压力较大。受到 2020 年年初新型冠状病毒疫情影响，零售、餐饮、旅游业等诸多行业遭受严重冲击，对我国经济增长造成了一定影响。

2、**房地产调控及市场风险**：房地产调控政策围绕“房住不炒”原则，市场调控不放松，行业竞争日趋激烈，此外还受到新型冠状病毒疫情影响，短期内对房地产营销、工程、融资都造成了一定的困难，对公司房地产业务战略布局、投资效率、融资能力、产品品质、运营管理、营销能力、组织协同提出了更高的要求和挑战。

3、**流动性风险**：外部金融监管政策频繁施压，持续收紧房地产企业融资，内部公司大股东债务重组仍处于阶段性推进过程中，公司融资及经营性资金流动仍存在一定风险。

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

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

2018年度分配预案根据公司未来发展和股东回报的现状，并结合公司现金流量情况，以分红实施股权登记日总股本为基数即2,437,976,284股为基数，向全体股东按每股派送现金红利0.28元（含税）进行分配，共分配利润682,633,359.52元。

公司独立董事对2018年度利润分配预案发表独立意见，公司历年均严格按照相关法律法规要求制定利润分配政策，同时结合公司未来发展、股东回报的现状及公司现金流量情况对全体股东进行分红。该次利润分配预案是在公司盈利情况、现金流状态及资金需求等各种因素下综合作出，有利于公司未来发展，且充分考虑到投资者的最大利益。公司将采取网络投票及分段统计等方式征求股东的意见，维护中小股东的合法权益，不存在损害中小股东利益的情形。

上述利润分配预案提交公司2018年度股东大会审议通过并采用网络投票及分段统计方式表决通过。分配方案已于2019年6月实施完毕，具体详见2019年6月5日发布的《2018年年度权益分派实施公告》（临2019-060号）。该利润分配方案严格执行公司每年以现金方式分配的利润应不少于当年实现的可供分配利润的10%，且任意连续三年以现金方式累计分配的利润原则上应不少于该三年实现的年均可分配利润的30%的要求，比例清晰明确，相关决策程序合法合规。

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司母公司2019度实现的净利润936,349,556.61元，根据公司章程规定，提取10%的法定盈余公积金计93,634,955.66元。加上年初未分配利润802,050,654.06元，减2018年度利润已分配的682,633,359.52元，本次可供分配的利润为962,131,895.49元。

根据公司未来发展和股东回报的现状，并结合公司现金流量情况，拟以 2019 年分红实施股权登记日总股本为基数，向全体股东按每 10 股派送现金红利 0.60 元（含税）进行分配，共分配利润金额将根据分红实施股权登记日股数进行计算，结余部分至下年度分配。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2019 年	0	0.60	0	146,158,577.04	1,432,080,709.57	10.21
2018 年	0	2.80	0	682,633,359.52	1,016,645,336.58	67.15
2017 年	0	0.90	0	217,838,005.56	669,417,870.99	32.54

2018 年分红总额将根据分红实施股权登记日股数进行计算确定最终分红总额，上述金额暂用董事会审批日总股本进行计算。

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与重大资产重组相	解决关联交易	东银控股与公司	重大资产重组获得中国证监会核准后，东银控股将终止与标的公司及其附属公司之间的相关商品采购协议，标的公司及其附属公司将不再委托东银控股及其有关关联方进行商品采购，标的公司及其附属公司将纳入上市公司统一的招标采购系统。2.标的公司将纳入上市公司所属的地产运营管理平台，东银控股不再向标的公司及其附属公司提供咨询及技术服务。3.上市公司及其附属公司与重庆新东方物业管理有限公司在物业服务方面存在持续性关联交易，上市公司和东银	2014 年 4 月 17 日之后	否	是

关的 承 诺			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。			
与 重 大 资 产 重 组 相 关 的 承 诺	解 决 关 联 交 易	罗 韶 宇	罗韶宇及罗韶宇控制的全资子公司、控股子公司或罗韶宇拥有实际控制权的其他公司不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。罗韶宇及罗韶宇控制的全资子公司、控股子公司或罗韶宇拥有实际控制权的其他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
与 重 大 资 产 重 组 相 关 的 承 诺	解 决 同 业 竞 争	东 银 控 股	只要东银控股仍直接或间接对上市公司拥有控制权，东银控股及东银控股的全资子公司、控股子公司或东银控股拥有实际控制权的其他公司将不会从事任何与上市公司目前或未来所从事的业务发生或可能发生竞争的业务。如东银控股及东银控股的全资子公司、控股子公司或东银控股拥有实际控制权的其他公司现有经营活动可能在将来与上市公司发生同业竞争或与上市公司发生利益冲突，东银控股将放弃或将促使东银控股之全资子公司、控股子公司或东银控股拥有实际控制权的其他公司无条件放弃可能发生同业竞争的业务，或将东银控股之全资子公司、控股子公司或东银控股拥有实际控制权的其他公司以公平、公允的市场价格，在适当时机全部注入上市公司或转让给其他无关联关系第三方。	2014年4 月17日 之后	否	是
与 重 大 资 产 重 组 相 关 的 承 诺	解 决 同 业 竞 争	罗 韶 宇	只要罗韶宇仍直接或间接对上市公司拥有控制权，罗韶宇及罗韶宇控制的全资子公司、控股子公司或罗韶宇拥有实际控	2014年4 月17日	否	是

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

			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。			
其他	罗韶宇		<p>（一）保证上市公司人员独立 1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均专职在上市公司任职并领取薪酬，不在承诺人控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业担任除董事、监事以外的职务。2、保证上市公司的劳动、人事及工资管理与承诺人控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业之间完全独立。3、承诺人通过东银控股向上市公司推荐董事、监事、经理等高级管理人员人选均通过合法程序进行，不干预上市公司董事会和股东大会行使职权作出人事任免决定。（二）保证上市公司资产独立完整 1、保证上市公司具有与经营有关的业务体系和相关的独立完整的资产。2、保证上市公司不存在资金、资产被承诺人及控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业占用的情形。3、保证上市公司的住所独立于承诺人。（三）保证上市公司的财务独立 1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。2、保证上市公司独立在银行开户，不与承诺人控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业共用银行账户。3、保证上市公司的财务人员不在承诺人控制之全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业兼职。4、保证上市公司依法独立纳税。5、保证上市公司能够独立作出财务决策，承诺人不干预上市公司的资金使用。（四）保证上市公司机构独立 1、保证上市公司建立健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。（五）保证上市公司业务独立 1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。2、保证承诺人除通过控制之公司行使上市公司股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预。3、保证承诺人控制之全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业避免从事与上市公司具有实质性竞争的业务。4、保证尽量减少承诺人控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业与上市公司的关联交易；在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。</p>	2014 年 4 月 17 日之后	否	是
与股权激励	其他公司		不为激励对象依本激励计划获取有关股票期权的行权或获取限制性股票提供贷款以及其他任何形式的财务资助，包括为其贷款提供担保。	2019 年 4 月 23 日至 2021 年 4 月 22 日之	是	是

相 关 的 承 诺				后		
	其 他	激 励 对 象	若公司因信息披露文件中有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致不符合授予权益或行使权益安排的，激励对象自相关信息披露文件被确认存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏后，将由股权激励计划所获得的全部利益返还公司。	2019年4月23日至2021年4月22日之后	是	是

备注：与股权激励相关的承诺承诺时间及期限以实际行权、解锁时间为准。

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

1、(1) 变更原因

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)和《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)(上述准则以下统称“新金融工具准则”)。

在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2018年1月1日起执行新金融工具准则；其他境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

(2) 变更情况

变更前采取的会计政策	审批程序	变更后采取的会计政策
本次变更前，公司执行财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。	董事会	本次变更后，公司将从2019年1月1日开始执行《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》、《企业会计准则第37号——金融工具列报》。

		其余未变更部分仍执行财政部前期颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告及其他相关规定。
--	--	--

2、(1) 变更原因

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《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)，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于执行企业会计准则的非金融企业 2019 年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。

(2) 变更情况

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
<p>1、资产负债表</p> <p>(1) “应收票据及应收账款”分别计入“应收票据”及“应收账款”项目；</p> <p>(2) “应付票据及应付账款”分别计入“应付票据”及“应付账款”项目；</p> <p>(3) 新增“应收款项融资”项目(反应资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等)。</p> <p>2、利润表</p> <p>(1) 将“减：资产减值损失”调整为“加：资产减值损失(损失以“-”填列)”项目；</p> <p>(2) 将“减：信用减值损失”调整为“加：信用减值损失(损失以“-”填列)”项目；</p> <p>(3) 新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”填列)”项目(反应企业因转让等情形导致终止确认摊余成本计量的金融资产而产生的利得或损失)。</p>	董事会	<p>对合并报表的影响：“应收票据及应收账款”分拆为“应收票据”和“应收账款”，2018年12月31日应收票据金额2,716,500.00元，应收账款金额425,098,828.34元；</p> <p>“应付票据及应付账款”分拆为“应付票据”和“应付账款”，2018年12月31日应付票据金额762,704,065.52元，应付账款金额3,471,576,917.91。</p> <p>对母公司报表的影响：“应收账款”上年年末余额40,963,483.15元；</p> <p>“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额50,000.00元，“应付账款”上年年末余额35,646,086.13元。</p>

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	180
境内会计师事务所审计年限	8
境外会计师事务所名称	
境外会计师事务所报酬	
境外会计师事务所审计年限	

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	45
财务顾问		
保荐人		

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

（一）导致暂停上市的原因

适用 不适用

（二）公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、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

十二、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 亿元的资金贷款合同于 2017 年 4 季度确认出现逾期未偿还情况。2017 年 11 月起, 东银控股直接持有迪马股份的 885,737,591 股无限售流通股被司法冻结及轮候冻结, 冻结期限三年。2018 年 4 月 3 日, 东银控股与中国华融资产管理股份有限公司重庆市分公司签订了《企业重组顾问服务协议》, 东银控股将以重组方式解决债务问题, 华融资产作为其重组顾问全面论证、起草、修订东银控股重组方案并提供相应优化建议。2019 年 1 月 25 日, 东银控股债权人委员会召开第七次会议, 参会的债权人代表对东银控股债务重组方案及重组协议进行审议并投票表决, 表决结果达到了债委会议事规则所要求的债务重组方案通过比例; 2019 年 12 月 19 日, 东银控股债委会召开第九次会议, 参会的债权人代表对《关于 2019 年留债利息支付安排的议案》进行审议并投票表决, 表决结果达到了债委会议事规则所要求的通过比例。具体内容请查阅公司 2017-119 号、2017-138 号、2017-139 号、2017-141 号、2017-143 号、2018-001 号、2018-010 号、2018-028 号、2019-012 号、2019-107 号公告。

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
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 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
2019 年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 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
2019 年股票期权与限制性股票授予公告	详见 2019 年 3 月 30 日披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
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 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
2019 年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 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
2019 年拟回购注销部分已获授未解锁限制性股票及注销部分已获授但尚未获准行权股票期权、股票期权注销完	详见 2019 年 8 月 26 日、2019 年 9 月 11 日、2019 年 11 月 14 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

成及限制性股票回购注销实施公告	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 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。
共同成长计划进展公告	详见 2019 年 7 月 2 日、2019 年 8 月 1 日、2019 年 8 月 31 日、2019 年 10 月 1 日、2019 年 11 月 1 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。
共同成长计划第 1 期实施完成公告	详见 2019 年 11 月 23 日披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》的相关公告。
关于子公司重庆东原澄方实业有限公司实施员工股权激励相关公告	详见 2019 年 12 月 27 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

十四、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年度日常关联交易预计的公告》临2019-037号）。第七届董事会第五次会议及2019年第七次临时股东大会审议通过《关于增加2019年度日常关联交易预计的议案》（内容详见《关于增加2019年度日常关联交易预计的公告》临2019-086号）。经第七届董事会第六次会议、2019年第八次临时股东大会审议通过《关于增加2019年度日常关联交易预计的议案》（内容详见《关于增加2019年度日常关联交易预计的公告》临2019-100号）。

报告期内，公司及子公司向联营企业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、四川双马绵阳新材料有限公司、重庆东博智合房地产开发有限公司及关联自然人销售产品、商品共计 75.22 万元；公司及子公司向联营企业重庆迪星天科技有限公司购买原材料 1,927.90 万元；公司及子公司向联营企业重庆盛尊房地产开发有限公司、重庆盛资房地产开发有限公司、成都致方置业有限公司、成都东原致方置业有限公司、重庆至元成方房地产开发有限公司、上海励治房地产开发有限公司、重庆市南岸区碧和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、苏州睿致房地产有限公司、苏州致方房地产开发有限公司、成都市美崇房地产开发有限公司、杭州临盛置业有限公司、句容宝碧房地产开发有限公司、许昌金耀房地产有限公司、四川双马绵阳新材料有限公司、西安世元申川置业有限公司、杭州宸睿置业有限公司、重庆盛东骏和房地产开发有限公司、南京骏原房地产开发有限公司、和县孔雀城房地产开发有限公司、重庆融创东励房地产开发有限公司、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、绵阳泛太亚房地产开发有限公司以及关联企业重庆宝旭商业管理有限公司、重庆东锦商业管理有限公司提供劳务共计 23,838.12 万元；接受联营企业重庆旭原天澄物业管理有限公司劳务共计 246.04 万元。

上述日常关联交易均未超出授权额度范围。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

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

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
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。	具体内容请详见 临时公告 2019-002 号、 2019-006 号、 2019-017 号

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

公司第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子公司拆借资金的议案》，同意向参股公司拆借资金不超过 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 43.98 亿元。

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(五) 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:重庆融誉晟捷企业管理合伙企业(有限合伙)、重庆宝赢腾晟企业管理合伙企业(有限合伙)、重庆金哲辉企业管理合伙企业(有限合伙)、重庆联韬瑞企业管理合伙企业(有限合伙)、重庆睿众毅丰企业管理合伙企业(有限合伙)等,开放跟投项目 52 个,上述关联人滚动累计通过有限合伙企业的方式跟投总额合计为 12,200.31 万元。

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	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
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	21,500	2019-8-22	2019-8-23	2020-8-22	连带责任担保	否	否	-	否	是	联营公司

重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	新津帛锦房地产开发有限公司	35,000	2019-5-29	2019-5-31	2020-5-30	连带责任担保	否	否	-	否	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	杭州临盛置业有限公司	7,000	2019-11-11	2019-11-12	2020-11-9	连带责任担保	否	否	-	否	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	重庆盛东骏和房地产开发有限公司	9,150	2019-5-27	2019-6-10	2021-12-10	连带责任担保	否	否	-	否	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	重庆盛东骏和房地产开发有限公司	6,700	2019-5-27	2019-6-10	2021-12-10	连带责任担保	是	否	-	否	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	70,000	2019-11-30	2019-12-11	2022-12-3	连带责任担保	否	否	-	否	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	杭州滨原房地产开发有限公司	20,000	2019-12-16	2019-12-19	2022-12-18	连带责任担保	否	否	-	否	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	杭州励东房地产开发有限公司	9,988.97	2019-12-13	2019-12-20	2020-12-20	连带责任担保	否	否	-	否	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	成都益丰天成置业有限公司	3,412.5	2019-1-28	2019-2-1	2021-1-31	连带责任担保	是	否	-	否	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	南京骏原房地产开发有限公司	55,000	2019-1-18	2019-1-31	2020-1-31	连带责任担保	是	否	-	否	是	联营公司
东原房地产开发集团有限公司	全资子公司	四川双马绵阳新材料有限公司	25,000	2019-1-22	2019-2-1	2020-1-31	连带责任担保	否	否	-	否	是	联营公司
东原房地产开发集团有限公司	全资子公司	成都市美崇房地产开发有限公司	5,000	2018-9-6	2018-9-11	2021-9-5	连带责任担保	是	否	-	否	是	联营公司
东原房地产开发集团有限公司	全资子公司	杭州宸睿置业有限公司	2,369.98	2019-1-17	2019-1-24	2021-12-31	连带责任担保	否	否	-	否	是	联营公司
东原房地产开发集团有限公司	全资子公司	南京骏原房地产开发有限公司	23,600	2019-4-18	2019-4-28	2022-4-16	连带责任担保	否	否	-	否	是	联营公司
东原房地产开发集团有限公司	全资子公司	南京骏原房地产开发有限公司	1,300	2019-4-18	2019-4-28	2022-4-16	连带责任担保	是	否	-	否	是	联营公司
东原房地产开发集团有限公司	全资子公司	南京骏原房	55,000	2019-8-19	2019-8-27	2022-8-19	连带责	否	否	-	否	是	联营

开发集团有限公司	公司	地产开发有限公司					任担保							公司
东原房地产开发集团有限公司	全资子公司	重庆东博智合房地产开发有限公司	16,250	2019-3-28	2019-3-29	2020-3-29	连带责任担保	否	否	-	否	是	是	联营公司
东原房地产开发集团有限公司	全资子公司	重庆励东融合房地产开发有限公司	16,500	2019-3-28	2019-4-17	2020-3-29	连带责任担保	否	否	-	否	是	是	联营公司
东原房地产开发集团有限公司	全资子公司	重庆励东融合房地产开发有限公司	8,250	2019-3-28	2019-4-17	2020-3-29	连带责任担保	是	否	-	否	是	是	联营公司
重庆东德励合企业管理咨询有限公司	全资子公司	重庆融创东励房地产开发有限公司	62,980	2019-6-11	2019-6-21	2021-6-20	连带责任担保	否	否	-	否	是	是	联营公司
重庆励德之方实业有限公司	控股子公司	重庆盛资房地产开发有限公司	6,878.9	2018-10-11	2018-12-21	2020-7-23	连带责任担保	否	否	-	否	是	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）												446,130.35		
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）												372,967.85		
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计												1,871,245.85		
报告期末对子公司担保余额合计（B）												1,190,519.85		
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）												1,563,487.70		
担保总额占公司净资产的比例（%）												103.89		
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）												0		
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）												1,201,487.73		
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）												810,995.36		
上述三项担保金额合计（C+D+E）												2,012,483.09		
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明												报告期内公司未接受外部担保		

（三） 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

（1）委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

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议事规则所要求的债务重组方案通过比例。

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

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。鉴于部分激励对象已办理离职，公司回购注销200万股已获授未解锁限制性股票及注销230万份已获授但尚未获准行权股票期权，并分别于2019年11月18日及2019年9月10日实施完成。

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。截止2019年11月21日，资管计划已完成共同成长计划1期单一资产管理计划的全部建仓，通过二级市场累计买入迪马股份股票共计26,130,979股，占公司总股本的1.07%。

6、公司第七届董事会第七次会议审议通过了《重庆市迪马实业股份有限公司子公司重庆东原澄方实业有限公司员工股权激励计划（草案）》及相关议案，涉及的激励人员共计13名通过持股平台增资东原澄方不超过20%的股权，激励对象通过持股平台以1元/股的价格参与股权激励。

十七、积极履行社会责任的工作情况

（一）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. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

报告期内，公司薪火奖学金活动，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 1 万元人民币的扶贫奖学金，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城口县鸡鸣乡、巫溪县古路镇及重庆市深度贫困县巫溪县天元乡高楼小学、中梁乡小学捐赠共计 69.48 万精准教育扶贫资金；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；向贵州省清镇市巢凤社区服务中心捐赠 3.8 万元，定向帮扶贫困社区；公司通过采购麦盖提刀郎庄园新农业股份有限公司向南疆贫困村民收购当地原生态产品，如：红枣，核桃，黑枸杞等进行精心筛选、包装后再对外销售的食品共计 9.8 万元，通过“产业联动新模式，精准扶贫到万家”的方式推进扶贫工作；向四川省炉霍县捐赠扶贫资金 5 万元，精准扶贫拔穷根。

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	145.12
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	30.00
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	76.52
5.健康扶贫	
其中：5.1 贫困地区医疗卫生资源投入金额	20.00
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	8.80
9.其他项目	
其中：9.1 项目个数（个）	1
9.2 投入金额	9.80
三、所获奖项（内容、级别）	

4. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

2020 年，公司拟继续实施“迪马薪火暖冬”、“迪马薪火奖学金”计划，定点帮扶贫困乡村，为贫困学生进行扶贫助学；向重庆市巫溪县天元乡捐赠冷链车，助力消费扶贫；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。

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

公司第七届董事会第十一次会议审议通过了《公司 2019 年社会责任报告》，全文于 2020 年 4 月 30 日刊登在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

(三) 环境信息情况

1. 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

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

3. 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

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

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			-37,843,500	31,356,500	67,200,000	2.76
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			-37,843,500	31,356,500	67,200,000	2.76
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			-37,843,500	31,356,500	67,200,000	2.76
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	2,368,776,284	98.51						2,368,776,284	97.24
1、人民币普通股	2,368,776,284	98.51						2,368,776,284	97.24
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	2,404,619,784	100.00	69,200,000			-37,843,500	31,356,500	2,435,976,284	100.00

2、普通股股份变动情况说明

√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、2019 年 8 月 23 日，公司召开第七届董事会第五次会议、第七届监事会第四次会议审议通过了《拟回购注销部分已获授未解锁限制性股票及注销部分已获授但尚未获准行权股票期权的议案》，鉴于部分激励对象已办理离职，不再符合激励条件，公司对其持有的已获授但尚未解除限售的合计 200 万股限制性股票进行回购注销。具体内容详见 2019 年 8 月 26 日公司《第七届董事会第五次会议决议公告》（公告编号：临 2019-082 号）、《第七届监事会第四次会议决议公告》（公告编号：临 2019-083 号）、《关于拟回购注销部分已获授未解锁限制性股票及注销部分已获授但尚未

获准行权股票期权的公告》(公告编号:临 2019-085 号)。上述本次限制性股票已于 2019 年 11 月 18 日注销完成。

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

单位:万股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
罗韶颖	0	0	2,000	2,000	限制性股票激励授予	2020.4.22/2021.4.22
杨永席	280	0	470	750	限制性股票激励授予	2020.4.22/2021.4.22
易琳	119	0	141	260	限制性股票激励授予	2020.4.22/2021.4.22
刘琦	0	0	150	150	限制性股票激励授予	2020.4.22/2021.4.22
核心业务(技术)人员 24 人	0	0	3,560	3,560	限制性股票激励授予	2020.4.22/2021.4.22
2016 年首次授予核心业务人员及核心技术人员	3,101.35		-3,101.35	0		
2016 年预留授予核心业务人员及核心技术人员	84		-84	0		
合计	3,584.35	0	3,135.65	6,720	/	/

备注:上述限售股份解除限售日期以公司相关公告所披露的时间为准。

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明(存续期内利率不同的债券,请分别说明):

适用 不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	81,713
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	80,904
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	

(二) 截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	36.36		冻 结	885,737,591	境内非国有法人
赵洁红	-	113,712,692	4.67		冻 结	113,712,692	境内自然人
香港中央结算有限公司	65,712,509	89,229,982	3.66		无	-	境内非国有法人
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
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
弘业期货—东莞信托·迪马成长1期单一资金信托计划—弘业迪马股份共同成长计划1期单一资产管理计划	26,130,979	26,130,979	1.07		无	-	其他
罗韶颖	20,000,000	20,000,000	0.82	20,000,000	无	-	其他
招商银行股份有限公司—上证红利交易型开放式指数证券投资基金		18,150,649	0.75		无	-	其他
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	-528,200	14,864,000	0.61		无	-	其他
北京阳光顺弛投资管理有限公司		12,241,655	0.50		无	-	境内非国有法人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
重庆东银控股集团有限公司	885,737,591	人民币普通股	885,737,591				

赵洁红	113,712,692	人民币普通股	113,712,692
香港中央结算有限公司	89,229,982	人民币普通股	89,229,982
重庆硕润石化有限责任公司	75,000,000	人民币普通股	75,000,000
中国证券金融股份有限公司	53,894,530	人民币普通股	53,894,530
弘业期货—东莞信托·迪马成长1期单一资金信托计划—弘业迪马股份共同成长计划1期单一资产管理计划	26,130,979	人民币普通股	26,130,979
招商银行股份有限公司—上证红利交易型开放式指数证券投资基金	18,150,649	人民币普通股	18,150,649
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	14,864,000	人民币普通股	14,864,000
北京阳光顺驰投资管理有限公司	12,241,655	人民币普通股	12,241,655
全国社保基金四零二组合	11,994,230	人民币普通股	11,994,230
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	李璽	2,000,000	2020.4.22	1,000,000	限制性股票股权激励
9	邱钢	2,000,000	2020.4.22	1,000,000	限制性股票股权激励
10	丁芳	1,800,000	2020.4.22	900,000	限制性股票股权激励
10	张洪涛	1,800,000	2020.4.22	900,000	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。			

备注：上述有限售条件股份可上市交易时间以公司相关公告所披露的时间为准。

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

四、控股股东及实际控制人情况**(一) 控股股东情况****1 法人**

√适用 □不适用

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

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

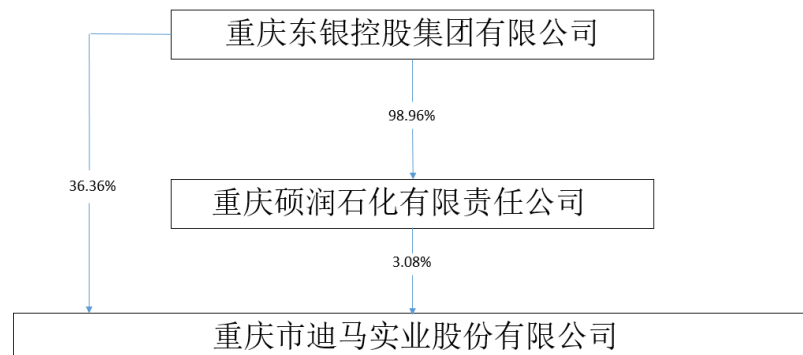
□适用 √不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



(二) 实际控制人情况**1 法人**

□适用 √不适用

2 自然人

√适用 □不适用

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

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

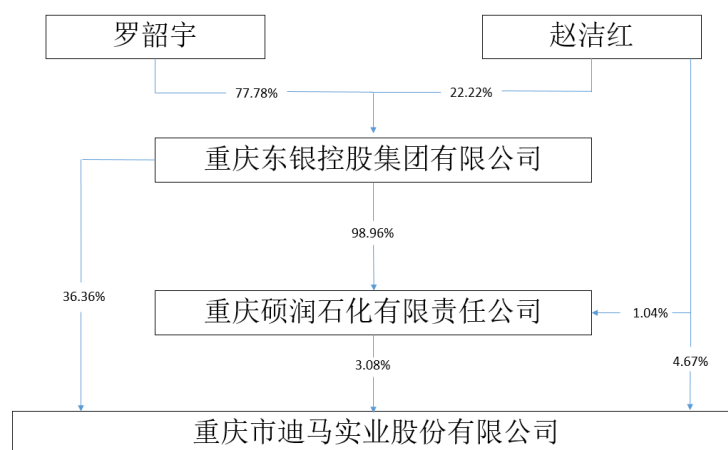
□适用 √不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用

**6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司**

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

□适用 √不适用

六、股份限制减持情况说明

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、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：万股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
罗韶颖	董事长、总裁	女	46	2019-05-16	2022-05-16	0	2,000	2,000	股权激励	668.30	否
杨永席	职工董事、常务副总裁	男	45	2019-05-16	2022-05-16	400	870	470	股权激励	716.21	否
易琳	职工董事、副总裁兼财务负责人	女	47	2019-05-16	2022-05-16	170	311	141	股权激励	453.12	否
黄力进	董事	男	48	2019-05-16	2022-05-16	0	0	0	-	0	是
张忠继	独立董事	男	68	2019-05-16	2022-05-16	0	0	0	-	10.78	否
吴世农	独立董事	男	63	2019-05-16	2022-05-16	0	0	0	-	7.19	否
李琳	独立董事	女	39	2019-05-16	2022-05-16	0	0	0	-	7.19	否
易宗明	监事会主席	男	55	2019-05-16	2022-05-16	0	0	0	-	0	是
潘川	监事	男	40	2019-05-16	2022-05-16	0	0	0	-	0	是
彭文红	职工代表监事	女	44	2019-05-16	2022-05-16	0	0	0	-	15.00	否
刘琦	副总裁	男	52	2019-05-16	2022-05-16	0	150	150	股权激励	85.80	否
王骏	董事会秘书	男	34	2019-05-16	2022-05-16	0	0	-	-	82.00	否
宋德亮	原独立董事	男	47	2016-05-27	2019-05-15	0	0	0	-	3.59	否
乔贇	原独立董事	男	45	2016-05-27	2019-05-15	0	0	0	-	3.59	否
崔卓敏	原监事会主席	女	53	2016-05-27	2019-05-15	0	0	0	-	0	是
张爱明	原副总裁兼董事会秘书	男	45	2016-05-27	2019-05-15	140	282	142	股权激励	93.66	否
合计	/	/	/	/	/	710	3,613	2,903	/	2,146.43	/

备注：在任及离任董事、监事、高级管理人员薪酬均按报告期的任职期限计算。

姓名	主要工作经历
罗韶颖	曾担任重庆东原房地产开发有限公司营销总监、财务分管领导，迪马股份副董事长；现任迪马股份董事长、总裁，东原地产董事长。
杨永席	曾担任重庆龙湖地产发展有限公司重庆区域PMO项目总监、副总经理、营运总经理、龙湖云南分公司总经理，迪马股份董事、总裁；现任迪马股份职工董事兼常务副总裁，东原地产执行总裁。
易琳	曾就职于重庆天健会计师事务所审计部，曾任重庆东银控股集团有限公司财务部经理，迪马股份财务总监、董事会秘书。现任迪马股份职工董事、副总裁兼财务负责人。
黄力进	曾担任迪马股份董事会秘书、财务总监。现任重庆东银控股集团有限公司监事，迪马股份董事。
张忠继	曾任中国人民保险公司安徽省分公司，湖南省分公司副总经理；中国保险监督管理委员会杭州特派办主任；浙江保监局局长；浙商财产保险股份有限公司董事长；现任迪马股份独立董事。
吴世农	曾担任厦门大学计划统计系讲师、厦门大学 MBA 中心主任、厦门大学工商管理学院院长、美国斯坦福大学富布莱特访问教授。先后担任厦门大学 MBA 中心副教授\教授，厦门大学管理学院常务副院长，现任院长、副校长，厦门大学教授、博士生导师，兴业证券股份有限公司独立董事，厦门国贸集团股份有限公司独立董事。
李琳	曾任上海对外贸易学院讲师、上海对外经贸大学会计学院副教授，现任上海国家会计学院副教授，浙江动一科技股份有限公司独立董事，苏州众捷汽车零部件股份有限公司独立董事，并任迪马股份独立董事。
易宗明	曾担任原重庆锅炉总厂厂办主任、重庆迪马工业有限责任公司运营副总、西藏中凯矿业股份有限公司副总、原重庆路上车联科技有限公司大客户经理；现任重庆东银控股集团有限公司总裁助理，并任迪马股份监事会主席。
潘川	曾任重庆海德大酒店大堂副总、市场部经理；迪马股份行政部经理。现任重庆东银实业有限公司办公室主任，江苏江动集团有限公司董事，新疆东银能源有限责任公司监事，迪马股份监事。
彭文红	自2006年起至今一直在公司及控股子公司财务部任职；现任东原地产财务主管，同时兼任重庆骏驰投资发展有限公司执行董事，迪马股份职工监事。
刘琦	曾担任亚新科工业技术有限公司（中美合资）事业部总经理，杭州依维柯变速箱有限公司（中意合资）总经理；现任重庆迪马工业有限责任公司总经理，迪马股份副总裁。
王骏	曾就职于普华永道中天会计师事务所审计部、申银万国创新证券投资有限公司投资银行部，曾任重庆市迪马实业股份有限公司证券部总监。现任迪马股份董事会秘书。

其它情况说明

√适用 □不适用

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。

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

√适用 □不适用

单位:股

姓名	职务	年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	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	报告期末市价(元)
王骏	董事会秘书	0	500,000	0	0	2.86	500,000	
合计	/	0	500,000	0	0	/	500,000	/

单位:股

姓名	职务	年初持有限制性股票数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格(元)	已解锁股份	未解锁股份	期末持有限制性股票数量	报告期末市价(元)
罗韶颖	董事长、总裁	0	20,000,000	1.29	0	20,000,000	20,000,000	3.58
杨永席	职工董事、常务副总裁	2,800,000	7,500,000	1.29	0	7,500,000	7,500,000	3.58

易琳	职工董事、副总裁兼财务负责人	1,190,000	2,600,000	1.29	0	2,600,000	2,600,000	3.58
刘琦	副总裁	0	1,500,000	1.29	0	1,500,000	1,500,000	3.58
合计	/	3,990,000	31,600,000	/	0	31,600,000	31,600,000	/

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。

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。

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

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

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
罗韶颖	重庆宝旭商业管理有限公司	董事	2012 年 2 月	2021 年 2 月

罗韶颖	重庆绿地东原房地产开发有限公司	董事	2004年11月	2022年11月
杨永席	上海绿叶迪马医疗投资管理有限公司	董事	2015年6月	2019年12月
杨永席	重庆绿地东原房地产开发有限公司	董事	2015年8月	2020年8月
易琳	上海绿叶迪马医疗投资管理有限公司	董事	2015年6月	2019年12月
潘川	重庆东银实业集团有限公司	办公室主任	2013年3月	2022年3月
潘川	江苏江动集团有限公司	董事	2017年10月	2021年1月
潘川	新疆东银能源有限责任公司	监事	2015年11月	2021年10月
黄力进	重庆迪星天科技有限公司	董事	2017年10月	2022年5月
黄力进	江苏农华智慧农业科技股份有限公司	董事	2017年4月	2022年4月
黄力进	上海东胜股权投资有限公司	执行董事	2015年7月	2021年7月
易宗明	重庆东银硕润石化集团有限公司	监事	2013年4月	2022年3月
易宗明	重庆东银天润石化仓储有限公司	监事	2013年9月	2022年8月
彭文红	重庆骏驰投资发展有限公司	执行董事	2010年5月	2022年5月
在其他单位任职情况的说明				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司内部董事和高级管理人员的薪酬实行年薪制，年度年薪议案由薪酬委员会报公司董事会批准后实施；公司内部职工代表监事按公司工资标准执行；独立董事津贴由公司董事会审议通过后报股东大会批准的执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	董事按照所在单位的任职岗位确定相应报酬；公司高级管理人员报酬确定的依据为年度经营指标完成情况，在经营业绩和绩效考核的基础上核定上年度绩效年薪及本年度基本月薪基数；监事按照任职岗位确定相应的报酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	通过绩效考核所得成绩，薪酬实际支付到位。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	公司实际支付的薪酬总额为2,146.43万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
罗韶颖	董事长	选举	换届选举
罗韶颖	总裁	聘任	聘任
杨永席	职工董事	选举	换届选举
易琳	职工董事	选举	换届选举
黄力进	董事	选举	换届选举
张忠继	独立董事	选举	换届选举
吴世农	独立董事	选举	换届选举
李琳	独立董事	选举	换届选举
宋德亮	独立董事	离任	离任
乔贇	独立董事	离任	离任
易宗明	监事会主席	选举	换届选举
崔卓敏	监事会主席	离任	离任
潘川	监事	选举	换届选举
彭文红	职工代表监事	选举	换届选举
杨永席	常务副总裁	聘任	聘任
易琳	副总裁兼财务负责人	聘任	聘任
刘琦	副总裁	聘任	聘任
王骏	董事会秘书	聘任	聘任
张爱明	副总裁、董事会秘书	离任	换届离任

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	185
主要子公司在职员工的数量	6,097
在职员工的数量合计	6,282
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	28
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	835
销售人员	964
技术人员	719
财务人员	270
行政人员	261
研发运营人员	348
物业人员	2,885
合计	6,282
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士研究生及以上	338
本科	2,134
大专	1,671
专科以下	2,139
合计	6,282

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

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

原则：

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

(三) 培训计划

√适用 □不适用

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

培训目标：

1、领导力项目培训：通过东成西就工匠营、东学西练达人营、东拉西扯魔法营、东跃西进攀登营、东融西合训练营、东知西见4S发展中心、东知西觉超人营、东张西望研修营，对管理人员及核心骨干进行角色转型、管理升级；创新驱动、拓展视野；跨界学习，超越自我。

2、文化项目建设：基于公司“三原色”文化，开展“原力觉醒”足球赛、心路之旅、东征西行大型团队建设等活动，助力团队和文化融合。

3、业务项目培训：针对各职能、业务部门组织“南琢北炼”专业培训，提升专业技能。开设“南琢北炼-HR 学堂”、“南琢北炼-成本学堂”、“南琢北炼-财务学堂”、“百日匠心营”工程培训、“原力学院”研发及大运营培训。

4、针对工业关键人才培养：重点实施了“泰山计划”“南山计划”“广阳岛计划”20 场次，内容涵盖大咖分享、项目管理、问题分析与解决、沟通协作、职业技能、团队凝聚力六大方向，为提升关键岗位人员通用及专业技能起到了培养与支持作用。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

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

1、关于股东与股东大会

报告期内，公司召开9次股东大会，均采用现场投票表决和网络投票表决相结合的方式召开，提高了股东参会积极性，保护了中小投资者的合法权益。公司股东大会的召集、召开等相关程序完全符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定，公司能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益，对关联交易严格按规定的程序进行，关联股东在表决时采取回避原则，保证关联交易符合公平、公正、公开、合理的原则。

2、关于董事与董事会

报告期内，公司召开了14次会议，为更好地发挥董事会的作用，建立完善的法人治理结构，充分获取专业意见，以确保董事会的工作效率和科学决策，公司根据《公司章程》、《董事会议

事规则》等系列法律法规的要求，切实维护公司及全体股东的合法权益。

3、关于监事与监事会

报告期内，公司严格按照《公司法》和《公司章程》的规定规范运作，监事会成员的产生和人员构成符合法律法规的要求。公司各位监事认真履行职责，对公司财务报告以及重大事项进行监督，维护公司及股东的合法权益。

4、关于大股东与上市公司的关系

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

5、关于信息披露与透明度

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

6、内幕信息知情人登记管理制度的执行情况

根据《内幕信息知情人登记管理规定》的要求，公司严格按照《内幕信息知情人登记管理规定》的要求不断加强公司内幕信息保密、内幕信息知情人的登记备案等工作的管理，如实、完整的记录内幕信息在公开前的报告、传递、编制、审核、披露各环节所有内幕信息知情人名单。在定期报告披露后，公司按照相关规定对内幕信息知情人进行报备。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因
适用 不适用

二、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
2019年第六次临时股东大会	2019年8月2日	www.sse.com.cn	2019年8月3日

2019 年第七次临时股东大会	2019 年 9 月 11 日	www.sse.com.cn	2019 年 9 月 12 日
2019 年第八次临时股东大会	2019 年 11 月 12 日	www.sse.com.cn	2019 年 11 月 13 日

股东大会情况说明

适用 不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
罗韶颖	否	14	7	7			否	7
杨永席	否	14	6	8			否	9
易琳	否	14	8	6			否	9
黄力进	否	14	7	7			否	8
张忠继	是	14	2	12			否	6
吴世农	是	7	1	6			否	2
李琳	是	7	1	6			否	4
宋德亮	是	7	2	5			否	2
乔贇	是	7	3	4			否	3

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	14
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	9

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

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

(三) 其他

适用 不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

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

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

在立信会计师事务所（特殊普通合伙）进场后，审计委员会与立信会计师事务所就审计工作安排进行了磋商，确定了审计范围和时间安排；审阅公司编制的财务会计报表，同意向会计师事务所提交报表用以审计，并严格要求财务部门重点关注财务资料的保密工作及日后事项工作，要求会计师事务所在审计中应严格按《中国注册会计师执业准则》的要求开展审计工作，审计过程中若发现重大问题应及时与审计委员会沟通。待审计报告初稿完成，审计委员会与立信会计师事务所就审计过程中发现的《预审重大事项》进行了沟通及交流；待审计报告拟定稿完成，审计委员会与立信会计师事务所对公司年度财务报告的审计意见进行了审阅并听取了关键审计事项的确定。

在会计师事务所出具 2018 年度审计报告后，董事会审计委员会召开了会议，对会计师事务所从事本年度公司的审计工作进行了总结，对聘请下年度审计机构等重要事项发表专业意见，并提交公司董事会审议。

审计委员会还对公司 2019 年一季度报告、2019 年半年度报告、2019 年三季度报告、公司会计政策变更、日常关联交易预计以及子公司部分坏账核销等相关议案进行了审议并同意提交公司董事会审议。

董事会薪酬与考核委员会对 2018 年董监高年度薪酬、《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）》相关议案、《关于公司共同成长计第一期资金提取划的议案》及公司子公司重庆东原澄方实业有限公司实施员工股权激励等相关议案进行商讨并提交公司董事会审议。

董事会提名委员会对《关于公司董事会换届及提名公司第七届董事候选人议案》进行了审议并提交公司董事会审议。

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

本年度监事会及时了解公司经营及财务状况，认真审核了公司 2019 年季度报告、半年度报告及 2018 年度财务报告及有关文件，认为公司行为均严格按照《公司法》、《公司章程》及其有关法律法规规范运作，决策程序符合法律法规的要求，未发现董事、经理有违反法律、法规、公司章程及损害公司利益的行为，监事会暂未发现存在风险的事项。

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

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

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会及监事会对2019年股票期权与限制性股票激励计划授予的激励对象名单及授予安排等事项进行了审核，被授予股票期权及限制性股票的激励对象满足获授股票期权和限制性股票的条件。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司第七届董事会第十一次会议审议通过了《公司 2019 年度内部控制评价报告》，全文于 2020 年 4 月 30 日刊登在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请了立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2019 年度财务报告内部控制实施情况进行审计，并出具了《内部控制审计报告》，全文于 2020 年 4 月 30 日刊登在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

适用 不适用

第十节 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 号爱俪园公寓 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、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	3,065,569,813.70	2,040,609,337.02	50.23%	主要系本期竣工交付的规模增加，净利润增加所致
流动比率	1.29	1.30	-1.29%	
速动比率	0.40	0.41	-2.66%	
资产负债率 (%)	79.24%	80.44%	-1.49%	
EBITDA 全部债务比	0.20	0.17	14.99%	
利息保障倍数	2.31	1.71	35.13%	主要系本期竣工交付的规模增加，净利润增加所致
现金利息保障倍数	1.95	6.81	-71.35%	主要系本期经营活动现金流量净额同比减少所致
EBITDA 利息保障倍数	2.35	1.74	34.75%	主要系本期竣工交付的规模增加，净利润增加所致
贷款偿还率 (%)	100	100		
利息偿付率 (%)	100	100		

九、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，年末按季还本；次级资产支持证券募集资金4,000.00万元。报告期内，公司已全部偿还募集资金。

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、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

截止2019年12月31日，公司使用银行授信额度709,871.85万元，2019年度偿还银行贷款640,252.71万元。

十一、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。

十二、公司发生的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

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

信会师报字[2020]第 ZI10318 号

重庆市迪马实业股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了重庆市迪马实业股份有限公司（以下简称迪马股份）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了迪马股份 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）房地产开发项目的收入确认

1、事项描述

公司 2019 年度营业收入主要为房地产开发项目的收入。公司在房产完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）确认销售收入的实现。

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

2、审计应对

与房地产开发项目收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序：

（1）评价与房地产开发项目收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）检查公司的房产标准买卖合同条款，以评价公司有关房地产开发项目收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

(3) 就本年确认房产销售收入的项目，首先检查该类项目已竣工的支持性文件，再选取样本，具体检查买卖合同、收款凭据及房产已交付或视同交付的相关原始资料，以评价相关房产销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认；

(4) 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；

(5) 对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较。

(二) 存货可变现净值的确定

1、事项描述

截止 2019 年 12 月 31 日，存货余额为 4,318,263.42 万元，存货跌价准备 33,222.73 万元。存货按照成本与可变现净值孰低计量。在确定存货可变现净值过程中，管理层需要估计存货项目达到完工状态时将要发生的生产或建造成本和未来净售价（预期未来销售价格减未来销售费用以及相关销售税金等），该过程涉及重大的管理层判断和估计。

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

2、审计应对

我们对存货可变现净值的评估实施的审计程序主要包括：

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

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

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

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

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

(三) 投资性房地产公允价值计量

1、事项描述

截止 2019 年 12 月 31 日，公司以公允价值计量的投资性房地产余额为 345,816.96 万元，并在 2019 年合并利润表中确认了 14,907.94 万元的公允价值变动损益。估计公司投资性房地产的公允价值需要管理层作出重大判断，需考虑折现率和市场租金等关键假设。公司聘请了外部独立评估机构出具评估报告以支持管理层的相关估计。鉴于该事项涉及金额较大且需要管理层作出重大判断，因此我们将投资性房地产公允价值计量识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们对投资性房地产的估值实施的审计程序主要包括：

- (1) 评估和测试了与以公允价值计量的投资性房地产估值流程相关的关键内部控制设计和运行的有效性；
- (2) 对外部独立评估机构的胜任能力、专业素质和客观性进行了评估；
- (3) 与管理层沟通评估技术，查看评估报告，评估评估师选取的估值技术的相关性和合理性；
- (4) 抽样选取部分评估值执行检查程序，检查所使用数据的合理性和适当性。

(四) 土地增值税的计提

1、事项描述

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

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

2、审计应对

- (1) 评价管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- (2) 评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计，评估管理层的假设和判断；
- (3) 重新计算公司计提的土地增值税，按照土地增值税清算口径确定项目整体应交土地增值税及本期应分摊的金额是否正确，增值额是否合理。
- (4) 查验公司报告期内土地增值税清算情况和土地增值税的实际缴纳情况。

四、其他信息

公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括公司 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致迪马股份不能持续经营。

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

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

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

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

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

（此页无正文）

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师： 宣宜辰
（项目合伙人）

中国注册会计师： 赵亮

中国·上海

2020 年 4 月 29 日

二、财务报表

合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：重庆市迪马实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	（一）	6,299,866,603.59	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	（二）	2,432,000.00	2,716,500.00
应收账款	（三）	661,109,342.08	425,098,828.34
应收款项融资		-	-
预付款项	（四）	757,971,578.92	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	(五)	12,084,156,175.33	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	(六)	42,850,406,919.64	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	(七)	1,694,270,618.70	1,263,528,797.28
流动资产合计		64,350,213,238.26	52,941,508,973.14
非流动资产：			
发放贷款和垫款		-	-
债权投资	(八)	289,741,161.75	-
可供出售金融资产	(九)	-	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	(十)	2,642,584,120.19	1,511,987,419.50
其他权益工具投资	(十一)	50,000,000.00	-
其他非流动金融资产			-
投资性房地产	(十二)	3,458,169,638.32	2,708,773,387.32
固定资产	(十三)	150,832,838.31	153,577,850.71
在建工程	(十四)	2,435,771.96	840,959.64
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产			
无形资产	(十五)	70,584,617.92	53,271,055.25
开发支出	(十六)	-	7,113,294.02
商誉	(十七)	8,353,447.9	408,205.66
长期待摊费用	(十八)	30,106,900.80	9,646,104.16
递延所得税资产	(十九)	1,419,357,451.38	1,143,728,496.58
其他非流动资产	(二十)	39,367,394.16	267,738,580.97
非流动资产合计		8,161,533,342.69	5,920,534,603.81
资产总计		72,511,746,580.95	58,862,043,576.95
流动负债：			
短期借款	(二十一)	2,008,300,000.00	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	(二十二)	958,068,304.21	762,704,065.52
应付账款	(二十三)	5,897,115,022.15	3,471,576,917.91
预收款项	(二十四)	26,499,599,134.91	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	(二十五)	356,843,327.43	298,575,319.06
应交税费	(二十六)	1,261,554,258.82	1,389,878,236.67
其他应付款	(二十七)	6,732,429,233.80	5,922,010,478.79
其中：应付利息		69,457,190.30	61,965,846.90
应付股利		1,090,000.00	-
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	(二十八)	4,373,810,000.00	4,323,674,948.07
其他流动负债	(二十九)	1,909,365,418.75	697,235,633.65
流动负债合计		49,997,084,700.07	40,604,344,130.86
非流动负债：			
保险合同准备金		-	-
长期借款	(三十)	6,622,599,000.00	6,293,140,200.00
应付债券	(三十一)	558,665,438.19	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债			
长期应付款	(三十二)	-	153,715,358.87
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益	(三十三)	43,116,844.72	27,236,259.03
递延所得税负债	(十九)	240,433,895.25	173,284,350.95
其他非流动负债	三十四)	-	98,000,000.00
非流动负债合计		7,464,815,178.16	6,745,376,168.85
负债合计		57,461,899,878.23	47,349,720,299.71
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	(三十五)	2,435,976,284.00	2,404,619,784.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	(三十六)	2,390,967,263.23	2,404,075,480.07
减：库存股	(三十七)	86,688,000.00	123,490,145.00
其他综合收益	(三十八)	490,475,018.30	424,274,673.77
专项储备	(三十九)	1,054,475.92	485,843.80
盈余公积	(四十)	326,876,420.51	233,241,464.85
一般风险准备		-	-
未分配利润	(四十一)	3,576,978,706.33	2,926,915,905.40
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		9,135,640,168.29	8,270,123,006.89
少数股东权益		5,914,206,534.43	3,242,200,270.35
所有者权益（或股东权益）合计		15,049,846,702.72	11,512,323,277.24
负债和所有者权益（或股东权益）总计		72,511,746,580.95	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 12 月 31 日

编制单位:重庆市迪马实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金		867,974,883.31	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	(一)	-	-
应收账款	(二)	180,000.00	40,963,483.15
应收款项融资		-	-
预付款项		156,533,385.52	61,561,467.77
其他应收款	(三)	13,411,273,973.23	10,472,479,077.65
其中: 应收利息			
应收股利		100,000,000.00	660,000,000.00
存货		-	216,841.95
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	92,000,000.00
其他流动资产		283,247.07	33,967.98
流动资产合计		14,436,245,489.13	10,981,975,232.47
非流动资产:			
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	(四)	7,172,402,034.30	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		2,215,953.59	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		1,354,497.83	2,010,202.27
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		51,909,880.50	-
其他非流动资产		-	174,000,000.00
非流动资产合计		7,277,882,366.22	7,367,658,221.05
资产总计		21,714,127,855.35	18,349,633,453.52
流动负债:			

短期借款		140,000,000	140,000,000
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		100,050,000.00	50,000.00
应付账款		45,874,493.16	35,646,086.13
预收款项		816,525.11	846,254.30
应付职工薪酬		50,541,147.55	36,288,723.14
应交税费		5,077,137.53	2,465,003.96
其他应付款		13,717,141,524.53	10,401,786,926.86
其中：应付利息			
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
其他流动负债		-	-
流动负债合计		14,059,500,827.88	11,434,247,942.46
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		558,665,438.19	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	--
租赁负债		-	-
长期应付款		-	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		558,665,438.19	172,102,598.87
负债合计		14,618,166,266.07	11,606,350,541.33
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,435,976,284.00	2,404,619,784.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		3,487,436,019.62	3,456,632,184.62
减：库存股		86,688,000.00	123,490,145.00
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		297,105,390.17	203,470,434.51
未分配利润		962,131,895.49	802,050,654.06
所有者权益（或股东权益）合计		7,095,961,589.28	6,743,282,912.19
负债和所有者权益（或股东权益）总计		21,714,127,855.35	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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入		19,697,305,490.76	13,245,601,855.39
其中：营业收入	(四十二)	19,697,305,490.76	13,245,601,855.39
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		17,249,782,649.26	11,633,870,244.66
其中：营业成本	(四十二)	14,054,297,915.07	9,281,935,687.27
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(四十三)	1,237,069,590.25	973,245,916.26
销售费用	(四十四)	931,435,641.54	666,285,480.53
管理费用	(四十五)	791,379,550.36	451,970,700.66
研发费用	(四十六)	53,498,366.04	42,256,573.96
财务费用	(四十七)	182,101,586.00	218,175,885.98
其中：利息费用	(四十七)	239,659,571.63	257,052,339.16
利息收入	(四十七)	67,369,588.51	43,240,639.70
加：其他收益	(四十八)	18,981,863.25	13,499,089.29
投资收益（损失以“-”号填列）	(四十九)	495,213,099.43	288,314,605.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(四十九)	404,404,860.66	-58,992,300.44
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(五十)	149,079,351.00	23,030,168.51
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(五十一)	-90,005,837.19	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(五十二)	-238,259,715.07	-168,251,364.57
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(五十三)	-926,087.56	-130,724.08
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,781,605,515.36	1,768,193,385.29
加：营业外收入	(五十四)	26,578,089.62	11,913,494.03
减：营业外支出	(五十五)	24,244,039.72	30,077,224.75

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,783,939,565.26	1,750,029,654.57
减：所得税费用	（五十六）	599,072,115.95	695,969,583.88
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,184,867,449.31	1,054,060,070.69
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,184,867,449.31	1,054,060,070.69
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）		1,432,080,709.57	1,016,645,336.58
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		752,786,739.74	37,414,734.11
六、其他综合收益的税后净额		73,588,335.76	33,530,306.73
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额		-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-	-
（4）企业自身信用风险公允价值变动		-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益		66,200,344.53	33,195,019.05
（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		-6,019.99	8,983.66
（9）其他		66,206,364.52	33,186,035.39
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		2,258,455,785.07	1,087,590,377.42
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
		1,498,281,054.10	1,049,840,355.63
（二）归属于少数股东的综合收益			
		760,174,730.97	37,750,021.79

总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.60	0.43
（二）稀释每股收益(元/股)		0.60	0.42

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—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	(六)	653,559,039.28	643,795,753.17
减：营业成本	(六)	471,465,735.68	513,614,891.85
税金及附加		2,270,162.53	1,710,310.25
销售费用		-	-
管理费用		252,732,096.17	71,174,017.44
研发费用			
财务费用		29,730,951.60	32,006,874.25
其中：利息费用		32,620,110.38	39,100,791.36
利息收入		19,085,199.30	7,166,488.18
加：其他收益		161,859.62	-
投资收益（损失以“-”号填列）	(七)	993,511,240.62	807,218,661.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-6,488,759.38	-2,781,338.73
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-6,035,418.74	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-248,048.63
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-539,000.70	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		884,458,774.10	832,260,272.02
加：营业外收入		1,190,670.01	-
减：营业外支出		1,209,768.00	604,800.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		884,439,676.11	831,655,472.02
减：所得税费用		-51,909,880.50	947,250.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		936,349,556.61	830,708,222.02
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			

“—”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		936,349,556.61	830,708,222.02
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—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		23,513,305,118.78	23,784,070,243.30
客户存款和同业存放款项净增加额		-	-

向中央银行借款净增加额		-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额		-	-
收到原保险合同保费取得的现金		-	-
收到再保业务现金净额		-	-
保户储金及投资款净增加额		-	-
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-
拆入资金净增加额		-	-
回购业务资金净增加额		-	-
代理买卖证券收到的现金净额		-	-
收到的税费返还		202,465,969.25	28,756,372.75
收到其他与经营活动有关的现金	(五十七)、1	848,783,438.65	704,327,578.35
经营活动现金流入小计		24,564,554,526.68	24,517,154,194.40
购买商品、接受劳务支付的现金		17,145,397,513.26	12,654,730,600.20
客户贷款及垫款净增加额		-	-
存放中央银行和同业款项净增加额		-	-
支付原保险合同赔付款项的现金		-	-
拆出资金净增加额		-	-
支付利息、手续费及佣金的现金		-	-
支付保单红利的现金		-	-
支付给职工及为职工支付的现金		1,805,458,253.34	977,055,585.02
支付的各项税费		3,277,696,626.62	1,940,375,183.89
支付其他与经营活动有关的现金	(五十七)、2	1,867,885,433.47	2,115,809,382.45
经营活动现金流出小计		24,096,437,826.69	17,687,970,751.56
经营活动产生的现金流量净额		468,116,699.99	6,829,183,442.84
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		134,738,306.53	30,891,320.00
取得投资收益收到的现金		4,238,120.49	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		878,862.64	403,864.43
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		104,451,732.56	-
收到其他与投资活动有关的现金	(五十七)、3	6,093,386,078.12	4,891,010,095.47
投资活动现金流入小计		6,337,693,100.34	4,922,305,279.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		47,552,827.52	17,179,512.56
投资支付的现金		1,546,200,742.17	1,641,415,687.68

质押贷款净增加额		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		98,952,939.41	-
支付其他与投资活动有关的现金	(五十七)、4	5,767,295,073.36	3,902,696,408.44
投资活动现金流出小计		7,460,001,582.46	5,561,291,608.68
投资活动产生的现金流量净额		-1,122,308,482.12	-638,986,328.78
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,305,727,843.20	2,778,579,126.50
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,197,083,843.20	1,924,579,178.80
取得借款收到的现金		11,276,709,800.00	6,419,050,200.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(五十七)、5	2,412,995,376.26	3,073,128,238.64
筹资活动现金流入小计		15,995,433,019.46	12,270,757,565.14
偿还债务支付的现金		9,002,063,760.00	9,932,280,308.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,918,587,618.13	1,383,805,795.86
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		301,707,480.29	962,859.46
支付其他与筹资活动有关的现金	(五十七)、6	6,107,659,042.71	4,948,164,941.10
筹资活动现金流出小计		17,028,310,420.84	16,264,251,045.31
筹资活动产生的现金流量净额		-1,032,877,401.38	-3,993,493,480.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		238,315.68	-456,759.48
五、现金及现金等价物净增加额		-1,686,830,867.83	2,196,246,874.41
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		4,044,371,826.00	5,731,202,693.83

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—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		675,159,417.65	526,728,242.90
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		28,357,207.41	22,578,061.20
经营活动现金流入小计		703,516,625.06	549,306,304.10
购买商品、接受劳务支付的现金		334,628,718.95	388,983,154.25

支付给职工及为职工支付的现金		172,860,833.96	46,000,078.64
支付的各项税费		12,053,477.85	8,120,429.44
支付其他与经营活动有关的现金		21,918,265.82	7,282,314.91
经营活动现金流出小计		541,461,296.58	450,385,977.24
经营活动产生的现金流量净额		162,055,328.48	98,920,326.86
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		18,387,240.00	12,787,320.00
取得投资收益收到的现金		1,560,000,000.00	150,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		130,000.00	-
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		340,485,892.56	1,207,635,979.14
投资活动现金流入小计		1,919,003,132.56	1,370,423,299.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		41,000.00	-
投资支付的现金		-	310,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		524,767,786.85	867,676,175.28
投资活动现金流出小计		524,808,786.85	1,177,676,175.28
投资活动产生的现金流量净额		1,394,194,345.71	192,747,123.86
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		108,644,000.00	-
取得借款收到的现金		700,000,000.00	140,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		30,008,503.83	5,081,154,082.92
筹资活动现金流入小计		838,652,503.83	5,221,154,082.92
偿还债务支付的现金		868,000,000.00	4,910,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		728,970,002.53	560,199,599.59
支付其他与筹资活动有关的现金		344,677,686.15	159,436,041.77
筹资活动现金流出小计		1,941,647,688.68	5,630,035,641.36
筹资活动产生的现金流量净额		-1,102,995,184.85	-408,881,558.44
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		453,254,489.34	-117,214,107.72
加：期初现金及现金等价物余额		314,495,393.97	431,709,501.69
六、期末现金及现金等价物余额		767,749,883.31	314,495,393.97

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	2,404,619,784.00	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-5,749,593.46	-	-5,749,593.46	-	-5,749,593.46
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	-	2,921,166,311.94	-	8,264,373,413.43	3,242,200,270.35	11,506,573,683.78
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	31,356,500.00	-	-	-	-13,108,216.84	-36,802,145.00	66,200,344.53	568,632.12	93,634,955.66	-	655,812,394.39	-	871,266,754.86	2,672,006,264.08	3,543,273,018.94
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	66,200,344.53	-	-	-	1,432,080,709.57	-	1,498,281,054.10	752,786,739.74	2,251,067,793.84
(二)所有者投入和减少资本	31,356,500.00	-	-	-	-13,108,216.84	-36,802,145.00	-	-	-	-	-	-	55,050,428.16	1,617,512,044.05	1,672,562,472.21
1.所有者投入的普通股	69,200,000.00	-	-	-	39,444,000.00	-	-	-	-	-	-	-	108,644,000.00	1,617,512,044.05	1,726,156,044.05
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	-	-	-	-	102,273,100.02	-36,802,145.00	-	-	-	-	-	-	139,075,245.02	-	139,075,245.02
4.其他	-37,843,500.00	-	-	-	-154,825,316.86	-	-	-	-	-	-	-	-192,668,816.86	-	-192,668,816.86
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	93,634,955.66	-	-776,268,315.18	-	-682,633,359.52	301,707,480.29	-380,925,879.23
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	93,634,955.66	-	-93,634,955.66	-	-	-	-
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	301,707,480.29	-380,925,879.23
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	-	-	-	-	-	-	568,632.12	-	-	-	-	-	568,632.12	-	568,632.12
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	33,905,932.51	-	-	-	-	-	33,905,932.51	-	33,905,932.51
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	33,337,300.39	-	-	-	-	-	33,337,300.39	-	33,337,300.39
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,435,976,284.00	-	-	-	2,390,967,263.23	86,688,000.00	490,475,018.30	1,054,475.92	326,876,420.51	-	3,576,978,706.33	-	9,135,640,168.29	5,914,206,534.43	15,049,846,702.72

2019 年年度报告

项目	2018 年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
优先股		永续债	其他													
一、上年期末余额	2,422,242,984.00	-	-	-	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）	-17,623,200.00	-	-	-	-75,805,093.48	-55,970,439.00	33,195,019.05	-224,179.80	83,070,822.20	-	714,773,649.36	-	793,357,456.33	2,953,349,806.74	3,746,707,263.07	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	33,195,019.05	-	-	-	1,016,645,336.58	-	1,049,840,355.63	37,414,734.11	1,087,255,089.74	
（二）所有者投入和减少资本	-17,623,200.00	-	-	-	-75,805,093.48	-55,970,439.00	-	-	-	-	-	-	-37,457,854.48	2,915,935,072.63	2,878,477,218.15	
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-38,347,239.00	-	-	-	-	-	-	-	-38,347,239.00	2,915,935,072.63	2,877,587,833.63	
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	-	-	-	-	26,858,400.00	-55,970,439.00	-	-	-	-	-	-	82,828,839.00	-	82,828,839.00	
4. 其他	-17,623,200.00	-	-	-	-64,316,254.48	-	-	-	-	-	-	-	-81,939,454.48	-	-81,939,454.48	
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	83,070,822.20	-	-301,871,687.22	-	-218,800,865.02	-	-218,800,865.02	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	83,070,822.20	-	-83,070,822.20	-	-	-	-	
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-218,800,865.02	-	-218,800,865.02	-	-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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

2019 年年度报告

留存收益														
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-224,179.80	-	-	-	-	-224,179.80	-	-224,179.80
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	20,827.73	-	-	-	-	20,827.73	-	20,827.73
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	245,007.53	-	-	-	-	245,007.53	-	245,007.53
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	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

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 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“—”号填列）	31,356,500.00	-	-	-	30,803,835.00	-36,802,145.00	-	-	93,634,955.66	160,081,241.43	352,678,677.09
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	936,349,556.61	936,349,556.61
（二）所有者投入和减少资本	31,356,500.00	-	-	-	30,803,835.00	-36,802,145.00	-	-	-	-	98,962,480.00
1. 所有者投入的普通股	69,200,000.00	-	-	-	39,444,000.00	-	-	-	-	-	108,644,000.00
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	-	-	-	-	19,773,400.00	-36,802,145.00	-	-	-	-	56,575,545.00
4. 其他	-37,843,500.00	-	-	-	-28,413,565.00	-	-	-	-	-	-66,257,065.00
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	93,634,955.66	-776,268,315.18	-682,633,359.52
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	93,634,955.66	-93,634,955.66	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2019 年年度报告

(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	2,435,976,284.00	-	-	-	3,487,436,019.62	86,688,000.00	-	-	297,105,390.17	962,131,895.49	7,095,961,589.28

项目	2018 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“-”号填列）	-17,623,200.00	-	-	-	-11,488,839.00	-55,970,439.00	-	-	83,070,822.20	529,799,394.26	639,728,616.46
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	830,708,222.02	830,708,222.02
（二）所有者投入和减少资本	-17,623,200.00	-	-	-	-11,488,839.00	-55,970,439.00	-	-	-	-	26,858,400.00
1. 所有者投入的普通股	-17,623,200.00	-	-	-	-38,347,239.00	-	-	-	-	-	-55,970,439.00
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	-	-	-	-	26,858,400.00	-55,970,439.00	-	-	-	-	82,828,839.00
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	83,070,822.20	-300,908,827.76	-217,838,005.56
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	83,070,822.20	-83,070,822.20	-
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

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 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 243,597.6284 万股，注册资本为人民币 243,797.628 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 2020 年 4 月 29 日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

截至 2019 年 12 月 31 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

子公司名称
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
重庆迪马睿升实业有限公司
广州东原房地产开发有限公司
上海睿眷文化发展有限公司
涅米文化发展有限公司
重庆东原建设有限公司
上海铁迪贸易有限公司
重庆励致商业管理有限公司
重庆东原宝境置业有限公司
重庆腾辉控股管理有限责任公司
重庆东原睿合置业有限公司
重庆天同睿成实业有限公司

子公司名称

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

重庆蓝森企业管理咨询有限公司

上海天同房地产开发有限公司

南京睿成房地产开发有限公司

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

上海妙令科技开发服务有限公司

石家庄东原房地产开发有限公司

湖北闵景达建材有限公司

重庆旭原创展房地产开发有限公司

长沙东原房地产有限公司

长沙东原天泽房地产开发有限公司

长沙东原润丰房地产开发有限公司

上海原集文化发展有限公司

昆明原集社区服务有限公司

子公司名称

成都东原房地产开发有限公司

成都元正洪久置业有限公司

绵阳东原成方置业有限公司

成都盛天成置业有限公司

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

成都鸿望房地产开发有限公司

成都利瑞升置业有限公司

成都长天益丰置业有限公司

四川荣府置地发展有限公司

成都东原荣圣柏睿置业有限公司

上海贵行投资管理有限公司

东轩春野（北京）文化传媒有限公司

上海赢致实业有限公司

上海名冀实业有限公司

上海万企爱佳房地产开发有限公司

上海翊眩实业有限公司

子公司名称

苏州睿升房地产开发有限公司

上海之方实业有限公司

上海威斯莱克酒店公寓有限公司

苏州萃超实业有限公司

上海袤泓实业有限公司

上海拓赫商务咨询有限公司

上海洪泓实业有限公司

浙江东原房地产开发有限公司

杭州东原天合房地产开发有限公司

杭州东原励川科技有限公司

杭州东原之方科技有限公司

深圳市创曙企业管理有限公司

杭州创蜀房地产开发有限责任公司

杭州睿丰科技有限公司

杭州东原致方科技有限公司

杭州天同房地产开发有限公司

杭州东原致元科技有限公司

杭州东原睿升科技有限公司

杭州东原至成科技有限公司

子公司名称

杭州天澄企业管理咨询有限公司

杭州天稷科技有限公司

杭州东原毅安科技有限公司

杭州东原元澄科技有限公司

杭州东原长天科技有限公司

杭州睿成房地产开发有限公司

上海啸矗实业有限公司

上海锦璃实业有限公司

苏州古早实业有限公司

苏州澄东房地产开发有限公司

苏州茂明实业有限公司

上海绚坤实业有限公司

上海宝璃房地产开发有限公司

上海东霖房地产开发有限公司

上海米进咨询管理有限公司

苏州高海企业管理咨询有限公司

重庆东原创博房地产开发有限公司

南京励德成方企业管理有限公司

南京睿至房地产经纪有限公司

子公司名称

武汉东启房地产开发有限公司

武汉东原睿成投资有限公司

武汉励升房地产开发有限公司

郑州安和嘉盈房地产开发有限公司

武汉励德房地产开发有限公司

武汉东原睿丰房地产开发有限公司

武汉东原天合房地产开发有限公司

武汉东原益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

武汉东原励丰房地产开发有限公司

湖南圣特罗佩房地产开发有限公司

武汉天同房地产开发有限公司

嘉鱼东睿德房地产开发有限公司

武汉励川房地产开发有限公司

武汉东谦房地产开发有限公司

武汉东原天成投资有限公司

武汉东原长天房地产开发有限公司

河南荣田房地产开发有限公司

武汉东原毅安房地产开发有限公司

子公司名称

武汉东原致方房地产开发有限公司

武汉东原瑞欣房地产开发有限公司

武汉东原瑞致房地产开发有限公司

武汉东卓房地产开发有限公司

武汉东原睿泰房地产开发有限公司

重庆同原房地产开发有限公司

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

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

贵阳东睿毅成企业管理有限公司

重庆东励睿致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

重庆东励展升房地产开发有限公司

贵阳市东睿励成企业管理有限公司

重庆东毅达企业管理咨询有限公司

重庆东毅之方企业管理咨询有限公司

重庆晶磊房地产开发有限公司

贵阳东睿励原企业管理有限公司

子公司名称
重庆东晟励德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
重庆毅安之方企业管理咨询有限公司
重庆长川置业有限公司
贵阳东睿励达企业管理咨询有限公司
重庆东励均博企业管理咨询有限公司
重庆东澄毅励企业管理咨询有限公司
南京睿升之方企业管理有限公司
南京毅升之方企业管理有限公司
南方东银置地有限公司
南方东银重庆品筑物业发展有限公司
重庆元澄实业有限公司
云南东原天澄企业管理有限公司
云南原和房地产开发有限公司
上海瀚泐实业有限公司
上海绚储实业有限公司
上海长川房地产开发有限公司
深圳中溢同德置业有限公司
重庆励德之方实业有限公司

子公司名称

重庆东展实业有限公司

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

昆明东玺房地产开发有限公司

武汉东益方房地产开发有限公司

重庆毅安致元房地产经纪有限公司

贵阳东励企业管理有限公司

贵阳东原房地产开发有限公司

贵阳东毅企业管理有限公司

重庆东展钧合房地产开发有限公司

重庆天澈励川企业管理咨询有限公司

重庆睿致天同企业管理咨询有限公司

武汉东昭房地产开发有限公司

郑州东原房地产开发有限公司

郑州东昭房地产开发有限公司

郑州澄方房地产开发有限公司

郑州东科房地产开发有限公司

郑州东田房地产开发有限公司

南京东原房地产开发有限公司

子公司名称

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

南京澄方至元管理咨询有限公司

南京泰裕置业有限公司

南京睿致商务信息咨询有限公司

江苏钟山度假开发有限公司

盱眙兆科房地产开发有限公司

南京东原天毅建筑科技有限责任公司

深圳市鑫润投资有限公司

武汉瑞华置业发展有限公司

成都东原海纳置业有限公司

成都东长睿置业有限公司

成都励志天同置业有限公司

成都励治置业有限公司

成都毅丰盛置业有限公司

武汉东原瑞华房地产开发有限公司

深圳东励益安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

佛山东睿房地产开发有限公司

子公司名称
广州天同至元置业有限公司
深圳东励成方企业管理咨询有限公司
深圳东同企业管理咨询有限公司
重庆东原天澄实业有限公司
重庆东原天澄毅丰企业管理咨询有限公司
重庆东原天澄毅升企业管理咨询有限公司
武汉泓策行房地产顾问有限公司
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)
卓信财务有限公司
裕冠管理有限公司
上海原澄商业管理有限公司
重庆市南岸区原点美术馆
重庆东原澄方实业有限公司
武汉方澄房地产经纪有限公司
重庆新东原物业管理有限公司
四川新东原物业服务服务有限公司
绵阳原筑房地产经纪有限公司
成都兴原筑房地产经纪有限公司

子公司名称

重庆东桂合物业管理有限公司

贵州东原创汇银物业管理有限公司

重庆皓铭机电工程有限公司

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

湖北中禾世纪物业管理有限公司

重庆盛都物业管理有限公司

上海澄方物业服务有限公司

重庆东纬建筑工程咨询有限公司

重庆中行世嘉房地产经纪有限公司

重庆澄方家居装饰工程有限公司

西安和宇智翔置业有限公司

西安东启天成实业有限公司

陕西隆润实业有限公司

西安东浦实业有限公司

西安东烁实业有限公司

陕西东泰天信置业有限公司

西安东睿熙和实业有限公司

西安东缤实业有限公司

子公司名称
西安东辉中圣实业有限公司
西安东创实业有限公司
西安东卓置业有限公司
西安东原荣至房地产开发有限公司
苏州东延企业管理咨询有限公司
苏州东玉企业管理咨询有限公司
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
郑州东琮商贸有限公司
郑州天澈商贸有限公司
重庆天合致方企业管理有限公司
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）
GoodMarginLimited
ChancePlentifullimited
东方天合（香港）有限公司

子公司名称
重庆东之睿企业管理咨询有限公司
重庆睿致毅企业管理咨询有限公司
香港东原实业有限公司（香港）
上海迪原文化发展有限公司
娱缸满满文化艺术发展（重庆）有限公司
上海迪申实业有限公司
上海迪眩实业有限公司
上海眩睿养老服务有限公司
成都眩成养老服务有限公司
武汉迪马励治实业有限公司
武汉迪马合益实业有限公司
深圳迪睿智慧科技有限公司
上海眩海科技有限公司
重庆泰之睿建筑工程有限公司
绵阳泰益丰建筑工程有限公司
重庆优梵家居有限公司
绵阳市瑞升物业服务有限责任公司

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

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

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“五、（10）金融工具”、“五、（15）存货”、“五、（22）固定资产”、“五、（28）无形资产”、“五、（36）收入”。

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

2. 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

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：合并方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：购买方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。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

合并范围：

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

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“三、(十三) 长期股权投资”。

8. 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 不适用

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。

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：金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1) 金融工具的分类：

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

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

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）；除此之外的其他金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。

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

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

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

按照上述条件，本公司指定的这类金融负债主要包括：（具体描述指定的情况）

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

金融资产和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资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

金融资产和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资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2) 金融工具的确认依据和计量方法

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

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）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，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。

持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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：

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

- i 终止确认部分的账面价值；

ii 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）、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) 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

5) 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

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

益的金融资产（债务工具）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。

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

各类金融资产信用损失的确定方法：

按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

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

按组合计量预期信用损失的应收款项

组合名称	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收票据——应收银行承兑汇票	票据类型 款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收票据——应收商业承兑汇票		

应收账款——关联往来款组合	债务单位的信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，组合预期信用损失率为 0
应收账款——专用车应收款组合	按照业务类别作为信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款——房屋销售应收款组合	按照业务类别作为信用风险特征	参考历史信用损失经验、债务人到期还款能力及未来现金流等情况，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，按账龄分析法对该类组合的应收款项计提预期信用损失
应收账款——物业服务应收款组合		
应收账款——工程装饰业务应收款组合		

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

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。

可供出售金融资产的减值准备：

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

应收款项坏账准备:

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项:

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

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

按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项:

应收款项按信用风险特征划分为无信用风险组合和正常信用风险组合。

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

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

正常信用风险组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的具体比例如下:

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

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

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

坏账准备的计提方法: 对单项金额虽不重大但已涉及诉讼事项或已有客观证据表明很有可能形成损失的应收款项需单独进行减值测试, 根据其预计未来

现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

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

以上确实不能收回的款项，报经董事会批准后作为坏账转销。

持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

15. 存货

√适用 □不适用

(1) 存货的分类:

存货分类为原材料、周转材料、库存商品、在产品、发出商品、工程施工、开发产品、开发成本（含拟开发土地）等，其中：非房地产存货包括原材料、周转材料、库存商品、在产品、发出商品等；房地产存货包括开发产品、开发成本（含拟开发土地）、工程施工等。

(2) 发出存货的计价方法

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

(3) 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。

(4) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物领用时一次转销。

(6) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

(7) 维修基金的核算方法

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

(8) 质量保证金的核算方法

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

16. 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

(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

18. 其他债权投资

(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

19. 长期应收款

(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

20. 长期股权投资

适用 不适用

(1) 共同控制、重大影响的判断标准

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

重大影响，是指对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。

(2) 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有商业实质，且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，以公允价值为基础计量。如换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量的，对于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作为换入的长期股权投资的初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠。非货币性资产交换不具有商业实质，或换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量的，对于换入的长期股权投资，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，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

（3）后续计量及损益确认方法

①成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除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“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）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。

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）。

本公司对现有投资性房地产采用公允价值模式计量，以资产负债表日该投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之

间的差额计入当期损益。

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

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

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

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

已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。

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

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

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	年限平均法	20—30	5.00	3.17—4.75
机器设备	年限平均法	5	5.00	19.00
运输工具	年限平均法	6	5.00	15.83
其他设备	年限平均法	5	5.00	19.00

(3). 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

无形资产的计价方法：

1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量：

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。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，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具有商业实质，且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，以公允价值为基础计量。如换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量的，对于换入的无形资产，以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入的无形资产的初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠。非货币性资产交换不具有商业实质，或换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量的，对于换入的无形资产，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初始投资成本。

2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；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。

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、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产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。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行

分摊，在此基础上进行商誉减值测试。

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。

(1) 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

(2) 摊销年限

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

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。

提示：依据企业提存计划的实际情况确定企业应当披露“企业年金缴费（补充养老保险）”还是“企业年金”。

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。

详见本附注“五、(二十一)应付职工薪酬”。

(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. 租赁负债

□适用 √不适用

33. 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。

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

(1) 类型

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

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

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

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

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

(2) 确认时点

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

(3) 会计处理

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

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。

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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。

分部报告

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

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

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

1) 执行《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》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》

提示：以下示例仅供参考，企业需根据实际情况进行修改。

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日发布了《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）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额	
		合并	母公司

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额	
		合并	母公司
(1) 资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	董事会	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 2,716,500.00 元，“应收账款”上年年末余额 425,098,828.34 元； “应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 762,704,065.52 元，“应付账款”上年年末余额 3,471,576,917.91 元。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0 元，“应收账款”上年年末余额 40,963,483.15 元； “应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 50,000.00 元，“应付账款”上年年末余额 35,646,086.13 元。

2) 执行《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》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(2017 年修订)

提示：以下示例仅供参考，企业需根据实际情况进行修改。

财政部于 2017 年度修订了《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》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

以按照财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号的规定调整后的上年年末余额为基础，执行上述新金融工具准则的主要影响如下：

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)	
		合并	母公司
(1) 因报表项目名称变更，将“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(负债)”重分类至“交易性金融资产	董事会	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(负债)：减少 0	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(负债)：减少 0

(负债)”		交易性金融资产(负债): 增加 0	交易性金融资产(负债): 增加 0
(2)可供出售权益工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”。	董事会	其他流动资产: 减少 0 交易性金融资产: 增加 0 可供出售金融资产: 减少 0 其他非流动金融资产: 增加 0 其他综合收益: 减少 0 留存收益: 增加 0	其他流动资产: 减少 0 交易性金融资产: 增加 0 可供出售金融资产: 减少 0 其他非流动金融资产: 增加 0 其他综合收益: 减少 0 留存收益: 增加 0
(3)非交易性的可供出售权益工具投资指定为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”。	董事会	可供出售金融资产: 减少 50,000,000.00 元 其他权益工具投资: 增加 50,000,000.00 元	可供出售金融资产: 减少 50,000,000.00 元 其他权益工具投资: 增加 50,000,000.00 元
(4)可供出售债务工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”。	董事会	可供出售金融资产: 减少 0 其他债权投资: 增加 0	可供出售金融资产: 减少 0 其他债权投资: 增加 0
(5)可供出售债务工具投资重分类为“以摊余成本计量的金融资产”。	董事会	可供出售金融资产: 减少 13,449,250.00 元 其他综合收益: 减少 0 债权投资: 增加 13,449,250.00 元 递延所得税负债: 减少 0	可供出售金融资产: 减少 0 其他综合收益: 减少 0 债权投资: 增加 0 递延所得税负债: 减少 0
(6)持有至到期投资重分类为“以摊余成本计量的金融资产”	董事会	持有至到期投资: 减少 0 债权投资: 增加 0	持有至到期投资: 减少 0 债权投资: 增加 0
(7)将部分“应收款项”重分类至“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)”	董事会	应收票据: 减少 0 应收款项融资: 增加 0 其他综合收益: 0 递延所得税资产/负债: 0	应收票据: 减少 0 应收款项融资: 增加 0 其他综合收益: 0 递延所得税资产/负债: 0
(8)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金融资产(债务工具)”计提预期信用损失准备。	董事会	留存收益: 减少 5,749,593.46 应收票据: 减少 0 应收账款: 减少 6,411,611.02 其他应收款: 减少 0	留存收益: 减少 0 应收票据: 减少 0 应收账款: 减少 0 其他应收款: 减少 0 债权投资: 减少 0

		债权投资：减少 0 其他综合收益：增加 0 递延所得税资产：增加 662,017.56	其他综合收益：增加 0 递延所得税资产：增加 0
--	--	---	-----------------------------

以按照财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号的规定调整后的上年年末余额为基础，各项金融资产和金融负债按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

合并

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	7,982,965,646.24	货币资金	摊余成本	7,982,965,646.24
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	-	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	-
衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益		衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
应收票据	摊余成本	2,716,500.00	应收票据	摊余成本	2,716,500.00
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	-
应收账款	摊余成本	425,098,828.34	应收账款	摊余成本	418,683,717.32
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	-

原金融工具准则			新金融工具准则		
				合收益	
其他应收款	摊余成本	7,443,193,945.00	其他应收款	摊余成本	7,443,193,945.00
持有至到期投资 (含其他流动资产)	摊余成本	--	债权投资 (含其他流动资产)	摊余成本	-
	以公允价值计量且其变动计 入其他综合收益(债务工具)	-	债权投资 (含其他流动资产)	摊余成本	13,449,250.00
			其他债权投资 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综 合收益	-
可供出售金融资产 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计 入其他综合收益(权益工具)	-	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损 益	-
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综 合收益	50,000,000.00
	以成本计量(权益工具)	63,449,250.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损 益	-
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综 合收益	-
长期应收款	摊余成本	-	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综 合收益	-
以公允价值计量且其变 动计入当期损益的金融	以公允价值计量且其变动计 入当期损益	-	长期应收款	摊余成本	-
			交易性金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损 益	-

原金融工具准则		新金融工具准则		
负债				
衍生金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益	-	衍生金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益

母公司

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	314,720,393.97	货币资金	摊余成本	314,720,393.97
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	-	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	-
衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	-	衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	-
应收票据	摊余成本	-	应收票据	摊余成本	-
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	-
应收账款	摊余成本	40,963,483.15	应收账款	摊余成本	40,963,483.15
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	-

原金融工具准则			新金融工具准则		
其他应收款	摊余成本	9,812,479,077.65	其他应收款	摊余成本	9,812,479,077.65
持有至到期投资 (含其他流动资产)	摊余成本	-	债权投资 (含其他流动资产)	摊余成本	-
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(债务工具)	-	债权投资 (含其他流动资产)	摊余成本	-
			其他债权投资 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	-
可供出售金融资产 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)	-	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	-
			其他非流动金融资产	益	-
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	50,000,000.00
	以成本计量(权益工具)	50,000,000.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	-
			其他非流动金融资产	益	-
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	-
长期应收款	摊余成本	-	长期应收款	摊余成本	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益	-	交易性金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益	-

原金融工具准则		新金融工具准则	
衍生金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益	-	衍生金融负债 以公允价值计量且其变动计入当期损益

3) 执行《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(2019 修订)

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(2019 修订) (财会〔2019〕8 号), 修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行, 对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换, 应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换, 不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

4) 执行《企业会计准则第 12 号——债务重组》(2019 修订)

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》(2019 修订) (财会〔2019〕9 号), 修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行, 对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组, 应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组, 不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

其他说明
无

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整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
流动资产：			
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	不适用	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	不适用	-
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	418,687,217.32	-6,411,611.02
应收款项融资	不适用	-	-
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	52,935,097,362.12	-6,411,611.02
非流动资产：			
发放贷款和垫款	-	-	-
债权投资	不适用	-	-
可供出售金融资产	63,449,250.00	不适用	-63,449,250.00
其他债权投资	不适用	13,449,250.00	13,449,250.00

持有至到期投资	-	不适用	-
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	不适用	50,000,000.00	50,000,000.00
其他非流动金融资产	不适用	-	-
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	1,144,390,514.14	662,017.56
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	5,921,196,621.37	662,017.56
资产总计	58,862,043,576.95	58,856,293,983.49	-5,749,593.46
流动负债：			
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	不适用	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用	-
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	-
非流动负债：			
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	-
所有者权益（或股东权益）：			
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	2,921,166,311.94	-5,749,593.46
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	8,270,123,006.89	8,264,373,413.43	-5,749,593.46
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	11,506,573,683.78	-5,749,593.46
负债和所有者权益（或股东权益）总计	58,862,043,576.95	58,856,293,983.49	-5,749,593.46

各项目调整情况的说明：按照新的金融工具准则测算，应收账款的余额调减 6,411,611.02 元，递延所得税资产调增 662,017.56 元，未分配利润调减 5,749,593.46 元，其他权益工具投资调增 50,000,000.00，其他债权投资调增 13,449,250.00，可供出售金融资产减少 63,449,250.00。

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

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
流动资产：			
货币资金	314,720,393.97	314,720,393.97	

交易性金融资产	不适用		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用	
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			
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	
非流动资产：			
债权投资	不适用		
可供出售金融资产	50,000,000.00	不适用	-50,000,000.00
其他债权投资	不适用		
持有至到期投资		不适用	
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	不适用	50,000,000.00	50,000,000.00
其他非流动金融资产	不适用		
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	
流动负债：			
短期借款	140,000,000.00	140,000,000.00	
交易性金融负债	不适用		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用	
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			
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	
非流动负债：			
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	
所有者权益（或股东权益）：			
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

(4). 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

各项目调整情况的说明：按照新的金融工具准则测算，应收账款的余额调减 6,411,611.02 元，递延所得税资产调增 662,017.56 元，未分配利润调减 5,749,593.46 元，其他权益工具投资调增 50,000,000.00，其他债权投资调增 13,449,250.00，可供出售金融资产减少 63,449,250.00。

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应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
消费税		
营业税		
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%
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%

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%
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%
四川新东原物业服务有限公司	15%
成都荣元圣和置业有限公司	15%
绵阳东原成方置业有限公司	15%
重庆泰之睿建筑工程有限公司	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	重庆新东原物业管理有限公司	重庆市	西部地区的鼓励类产业	15%
4	四川新东原物业服务有限公司	四川	西部地区的鼓励类产业	15%
5	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%
6	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%
7	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%

序号	公司名称	所在地	优惠依据	报告期优惠税率
8	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%
9	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%
10	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%
11	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%
12	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%
13	重庆泰之睿建筑工程有限公司	重庆市	西部地区的鼓励类产业	15%

- 1、 本公司之子公司重庆迪马工业有限责任公司根据重庆市经济和信息化委员会 2010 年 5 月 18 日《国家鼓励类产业确认书》（[内]鼓励类确认[2010]090 号）确认，其生产的专用车属于中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 40 号《产业结构调整指导目录(2005 年本)》所确定的鼓励类目录。根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58 号）及《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告【2012】第 12 号）的相关规定，自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业且鼓励类收入占企业总收入 70%以上，减按 15%的税率征收企业所得税。本报告期，实际执行的企业所得税税率为 15%。
- 2、 本公司之子公司重庆南方迪马专用车股份有限公司根据重庆市经济和信息化委员会 2012 年 12 月 19 日《国家鼓励类产业确认书》（[内]鼓励类确认[2012]444 号）确认，其生产的专用车属于中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 40 号《产业结构调整指导目录(2005 年本)》所确定的鼓励类目录。根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58 号）及《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告【2012】第 12 号）的相关规定，自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业且鼓励类收入占企业总收入 70%以上，减按 15%的税率征收企业所得税。本报告期，实际执行的企业所得税税率为 15%。

- 3、 本公司之子公司重庆新东原物业管理有限公司根据重庆市南岸区发展和改革委员会 2017 年 1 月 18 日《国家鼓励主业确认书》[内]鼓励类确认【2017】2 号确认，其主营业务收入“房屋租赁服务”“物业管理”符合《西部地区鼓励类产业目录》中《产业结构调整指导目录（2011 本）（修正）》鼓励类第三十二类商业服务业第 1 条“租赁服务业”和鼓励类第三十七条其他服务业第 2 条“物业服务”之规定自 2016 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业且鼓励类收入占企业总收入 70%以上，减按 15%的税率征收企业所得税。本报告期，实际执行的企业所得税税率为 15%。
- 4、 本公司之子公司四川新东原物业服务服务有限公司根据 2017 年 1 月 18 日《国家鼓励主业确认书》[内]鼓励类确认【2017】2 号确认，其主营业务收入“房屋租赁服务”“物业管理”符合《西部地区鼓励类产业目录》中《产业结构调整指导目录（2011 本）（修正）》鼓励类第三十二类商业服务业第 1 条“租赁服务业”和鼓励类第三十七条其他服务业第 2 条“物业服务”之规定自 2017 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业且鼓励类收入占企业总收入 70%以上，减按 15%的税率征收企业所得税。本报告期，实际执行的企业所得税税率为 15%。
- 5、 本公司之子公司西藏东和贸易有限公司、西藏励致实业有限公司、拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司、西藏东原天同企业管理有限公司、西藏东原天成企业管理有限公司、西藏聚兴投资有限公司根据《西藏自治区人民政府关于我区企业所得税税率问题的通知》（藏政发[2011]14 号）的规定，对设在西藏自治区的各类企业（含西藏驻区外企业），在 2011 年至 2020 年期间，按 15%的税率征收企业所得税。本报告期，实际执行的企业所得税税率为 15%。
- 6、 本公司之子公司成都荣元圣和置业有限公司的“晴天见项目”已于 2019 年 5 月 31 日获取绿色生态小区资格证明。城镇园林绿化及生态小区建设属于国家发展和改革委员会颁布的《产业结构调整指导目录（2016 年本）》国家鼓励类。根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58 号）及《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告【2012】第 12 号）的相关规定，自 2014 年 10 月 1 日起，对设在西部地区以《西部地区鼓励类产业目录》中新增鼓励类产业项目为主营业务，且其当年度主营业务收入占企业收入总额 70%以上的企业，自 2014 年 10 月 1 日起，可减按 15%税率缴纳企业所得税。本

报告期，实际执行的企业所得税税率为 15%。

- 7、 本公司之子公司绵阳东原成方置业有限公司开发的“绵阳·东原城”项目经四川省绿色住区认定委员会决定认定“绵阳·东原城”项目为“四川省绿色住区”。根据四川省发展和改革委员会 2015 年 8 月 31 日下发的川发改西产认字【2015】135 号《西部地区鼓励类产业项目确认书》，本公司之子公司四川荣府置地发展有限公司开发的“东原·长洲”项目符合《西部地区鼓励类产业目录》中，《产业结构调整指导目录（2011 年本）（修正）》鼓励类第二十二类城市基础设施第 13 条“城镇园林绿化及生态小区建设”之规定。根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58 号）及《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告【2012】第 12 号）的相关规定，自 2019 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业且鼓励类收入占企业总收入 70%以上，减按 15%的税率征收企业所得税。本报告期，实际执行的企业所得税税率为 15%。
- 8、 本公司之子公司重庆泰之睿建筑工程有限公司有限公司经重庆市南岸区发展和改革委员会认定符合产业结构调整指导目录（2011 本）鼓励类第二十一条建筑类第 6 款：先进适用的建筑成套技术产品和住宅部品与推广。根据（国家税务总局公告【2015】第 14 号）的相关规定，自 2019 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业且鼓励类收入占企业总收入 70%以上，减按 15%的税率征收企业所得税。本报告期，实际执行的企业所得税税率为 15%。

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	92,805.71	221,528.46

银行存款	5,686,078,073.01	6,872,787,812.53
其他货币资金	613,695,724.87	1,109,956,305.25
合计	6,299,866,603.59	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	上年年末余额
银行存款	-	-
预售监管资金	1,641,799,052.72	1,141,806,647.16
小计	1,641,799,052.72	1,141,806,647.16
按揭贷款保证金	143,638,392.87	396,520,874.07
保函保证金	13,412,572.77	10,949,852.27
信用证保证金	17,224,411.14	210,000.00
银行承兑汇票保证金	370,851,013.69	670,001,573.11
商业承兑汇票保证金		
质押的定期存款	57,250,000.00	30,810,919.64
其他保证金	11,319,334.40	1,463,086.16
小计	613,695,724.87	1,109,956,305.25
合计	2,255,494,777.59	2,251,762,952.41

截至 2019 年 12 月 31 日，其他货币资金中人民币 143,638,392.87 元为本公司向银行缴纳的按揭贷款保证金。

截至 2019 年 12 月 31 日，其他货币资金中人民币 17,224,411.14 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 12 月 31 日，其他货币资金中人民币 370,851,013.69 元为本公司向银行申请开具银行承兑汇票所存入的保证金存款。

截至 2019 年 12 月 31 日，其他货币资金中人民币 57,250,000.00 元为本公司向银行借款存入的定期存单。

截至 2019 年 12 月 31 日，银行存款中人民币 1,641,799,052.72 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	600,000.00	2,020,000.00
商业承兑票据	1,832,000.00	696,500.00
合计	2,432,000.00	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	459,500.00	-
商业承兑票据	-	-
合计	459,500.00	-

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据适用 不适用**(5). 按坏账计提方法分类披露**适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用**(6). 坏账准备的情况**适用 不适用**(7). 本期实际核销的应收票据情况**适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	567,167,272.80
1 年以内小计	567,167,272.80
1 至 2 年	81,100,323.97
2 至 3 年	8,562,120.43
3 年以上	23,199,821.51
3 至 4 年	-
4 至 5 年	-
5 年以上	-
合计	680,029,538.71

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面	账面余额	坏账准备	账面

	金额	比例 (%)	金额	计提比 例(%)	价值	金额	比例 (%)	金额	计提比 例(%)	价值
按单项计提坏账准备	1,612,885.73	0.24	1,612,885.73	100.00	-	14,862,367.10	3.32	14,862,367.10	100.00	-
其中:										
单项金额虽不重大但单 项计提坏账准备的应收 账款	1,612,885.73	-	1,612,885.73	100.00	-	14,862,367.10	3.32	14,862,367.10	100.00	-
按组合计提坏账准备	678,416,652.98	99.76	17,307,310.90	2.55	661,109,342.08	432,935,318.98	96.68	7,836,490.64	1.81	425,098,828.34
其中:										
合计	680,029,538.71	100.00	18,920,196.63		661,109,342.08	447,797,686.08	100.00	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
濮阳市金鑫汽车销售服务有限公司	367,000.00	367,000.00	100.00	预计无法收回
濮阳市神州汽车销售服务有限公司	468,000.00	468,000.00	100.00	预计无法收回
其他	777,885.73	777,885.73	100.00	预计无法收回
合计	1,612,885.73	1,612,885.73	100.00	

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 关联往来款项

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	179,392,780.69	-	-
1-2 年	1,861,954.58	-	-
2-3 年	-	-	-
3 年以上	-	-	-
合计	181,254,735.27	-	-

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

组合计提项目：房屋销售应收款组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	15,758,264.90	78,791.35	0.50%
1-2 年	4,366,762.61	131,002.87	3.00%
2-3 年	3,341.00	334.10	10.00%
3 年以上	5,163,298.14	1,032,659.63	20.00%
合计	25,291,666.65	1,242,787.95	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

组合计提项目：物业服务应收款组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)

1 年以内	46,922,492.33	234,612.46	0.50%
1-2 年	1,670,068.81	50,102.06	3.00%
2-3 年	33,689.46	3,368.95	10.00%
3 年以上	85,045.92	17,009.18	20.00%
合计	48,711,296.52	305,092.66	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

组合计提项目：特种车应收款组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		计提比例 (%)
	应收账款	坏账准备	
1 年以内	307,758,022.83	3,058,738.16	0.99%
1-2 年	73,688,975.61	3,559,101.05	4.83%
2-3 年	7,690,089.97	1,560,566.58	20.29%
3 年以上	17,173,591.72	7,493,333.13	43.63%
合计	406,310,680.13	15,671,738.92	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

组合计提项目：工程装饰业务应收款组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		计提比例 (%)
	应收账款	坏账准备	
1 年以内	16,710,274.41	83,551.37	0.50%

1-2 年	138,000.00	4,140.00	3.00%
2-3 年	-	-	-
3 年以上	-	-	-
合计	16,848,274.41	87,691.37	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项金额不重大但单独计提坏账准备	14,862,367.10	835,000.00		14,084,481.37		1,612,885.73
按组合计提坏账准备	7,836,490.64	3,059,209.24		-		17,307,310.90
合计	22,698,857.74	3,894,209.24		14,084,481.37		18,920,196.63

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	货款	1,981,534.91	预计无法收回	公司经营层批准	否
凉山州泰达汽车商贸有限公司	货款	1,315,304.00	预计无法收回	公司经营层批准	否
中国移动通信集团上海有限公司	货款	856,979.60	预计无法收回	公司经营层批准	否
合计		4,153,818.51			

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 170,970,857.18 元，占应收账款期末余额合计数的比例 25.14%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 860,922.57 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	152,253,156.54	20.09	62,766,999.02	9.36
1 至 2 年	4,160,523.91	0.55	606,575,413.28	90.47
2 至 3 年	601,017,261.15	79.29	341,312.52	0.05
3 年以上	540,637.32	0.07	818,351.57	0.12
合计	757,971,578.92	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,详见十四、(二)3。

(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 694,421,154.23 元,占预付款项期末余额合计数的比例 91.62%。

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	12,084,156,175.33	7,443,193,945.00
合计	12,084,156,175.33	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

应收股利

(4). 应收股利

适用 不适用

(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(6). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(7). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	8,446,593,093.47
1 年以内小计	8,446,593,093.47
1 至 2 年	3,314,620,893.41
2 至 3 年	345,495,946.52
3 年以上	85,386,819.10

3 至 4 年	-
4 至 5 年	-
5 年以上	-
合计	12,192,096,752.50

(8). 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	686,174,154.94	577,832,137.51
关联单位往来	4,398,736,671.22	3,458,934,649.63
个人往来	42,957,726.75	47,631,640.66
其他往来	355,478,726.58	165,877,169.01
少数股东往来	5,968,471,257.58	2,752,057,956.29
合作项目开发建设资金	578,322,785.43	380,995,145.93
拟购入土地整理开发资金	161,955,430.00	83,686,629.00
合计	12,192,096,752.50	7,467,015,328.03

(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	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	-1,051,503.93	1,051,503.93		
--转入第三阶段		-40,573.83	40,573.83	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	4,304,807.16	14,629,473.19	78,999,512.75	97,933,793.10
本期转回	368,894.90	11,429,770.25	20,000.00	11,818,665.15
本期转销				
本期核销			1,687,873.84	1,687,873.84
其他变动	308,059.97			308,059.97
2019年12月31日余额	4,304,807.16	23,659,040.13	79,976,729.88	107,940,577.17

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(10). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	2,644,517.14	79,976,729.88	-	-	-	82,621,247.02
按照组合计提坏账	21,176,865.89	6,138,398.07	-	1,687,873.84	-308,059.97	25,319,330.15
合计	23,821,383.03	86,115,127.95	-	1,687,873.84	-308,059.97	107,940,577.17

本报告期非同一控制下合并增加其他应收款坏账 1,158.74 元，本报告期处置子公司导致其他应收款坏账减少 309,218.71 元。

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

(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
深圳安创投资管理有限公司	少数股东往来	984,108,232.38	2 年以内	8.07	
深圳市平嘉投资管理有限公司	少数股东往来	944,621,000.00	1 年以内	7.75	
深圳联新投资管理有限公司	少数股东往来	916,000,000.00	2 年以内	7.51	
杭州旭辉置业有限公司	少数股东往来	869,100,000.00	1 年以内	7.13	
旭辉集团股份有限公司	少数股东往来	687,000,000.00	2 年以内	5.63	
合计	/	4,400,829,232.38	/	36.09	

(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	70,683,064.23	4,491,093.62	66,191,970.61	42,305,085.09	3,412,555.87	38,892,529.22
在产品	37,607,209.71	1,825,244.78	35,781,964.93	35,299,839.58	1,836,294.66	33,463,544.92
库存商品	38,661,880.66	5,326,163.72	33,335,716.94	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	54,973.58	-	54,973.58	3,955.38	-	3,955.38
开发产品	5,457,385,326.04	217,825,320.02	5,239,560,006.02	3,673,706,566.26	59,086,388.57	3,614,620,177.69
开发成本	37,491,608,482.38	102,759,498.98	37,388,848,983.40	31,553,502,342.18	136,158,690.80	31,417,343,651.38
工程成本	75,299,226.50	-	75,299,226.50	11,757,748.87	-	11,757,748.87
发出商品	11,334,077.66	-	11,334,077.66	5,307,762.15	-	5,307,762.15
合计	43,182,634,240.76	332,227,321.12	42,850,406,919.64	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
江山樾	2017年8月	2020年6月	59.82	264,604,931.08	2,194,195,318.32
长沙东原启城	未开工	2021年11月	23.20	451,191,885.80	-
成都晴天见	2016年6月	已竣工	13.12	-	331,817,079.26
成都印长江1期	2017年5月	已竣工	10.07	-	736,954,757.39
香门第名家	2019年5月	2020年12月	9.83	625,046,343.33	-
时光绘	2018年4月	已竣工	11.55	-	647,064,385.16
玖章赋	2019年4月	2021年12月	58.31	3,989,896,183.33	1,798,345,000.00
杭州璞阅	2018年3月	2021年10月	18.91	1,746,426,128.24	1,507,565,848.04
未来科技城	2017年3月	2020年7月	31.89	2,826,909,116.48	2,604,692,730.98
苏州阅境	2019年1月	2020年8月	17.62	1,371,973,365.48	1,140,420,556.69
上海璞阅	2019年9月	2021年6月	22.97	1,571,418,605.23	-
普陀项目	2019年9月	2022年9月	10.27	662,149,580.78	-
东原千浔	2016年10月	2020年6月	31.50	2,132,909,037.69	2,744,637,735.67
印柒雅	2016年3月	已竣工	7.97	-	538,143,272.56
武汉阅境	2019年3月	2020年11月	15.55	1,078,451,977.72	891,498,998.88
嘉阅湾	2012年5月	2020年12月	34.21	418,122,540.79	818,386,986.21
武汉朗阅	2019年5月	2021年3月	22.62	1,022,700,470.86	-
晴天苑	2017年8月	已竣工	3.68	-	320,382,587.37
东原乐见城	2016年6月	2021年3月	58.80	128,710,562.19	2,762,076,939.70

东原启城	2016年10月	2020年6月	99.62	4,441,062,835.30	4,527,617,539.16
东原栖湘花园	2019年5月	2021年3月	29.64	1,337,406,803.57	1,192,994,350.82
郑州阅城	2017年2月	2020年10月	54.23	3,743,119,164.97	2,328,404,992.51
昆明璞阅	2018年5月	2020年6月	17.10	1,226,768,444.97	356,821,219.41
昆明启城	2019年11月	2021年12月	62.24	1,632,859,409.65	-
贵阳朗阅	2018年9月	2021年12月	19.53	512,954,667.70	175,083,338.19
悦来项目	未开工	未开工	11.52	737,028,574.81	-
仙女山项目	2020年3月	2021年12月	3.23	38,065,129.00	-
双碑晴天	2019年1月	2020年9月	2.78	208,709,735.14	131,686,791.17
东原湖山阅	2019年6月	2021年6月	9.09	337,413,467.26	122,831,409.75
东原亲山	2017年5月	2021年3月	7.09	5,912,282.19	384,975,287.49
盱中兆科学府	2019年4月	2020年12月	11.93	627,537,170.87	360,744,430.08
光明光电项目	2018年9月	2020年9月	1.38	27,003,452.30	30,165,024.01
金马湖壹号	2011年3月	2020年1月	19.35	696,165,088.84	379,121,497.50
西岸	2013年7月	已竣工	19.52	-	256,145,078.62
咸阳文体项目	未开工	未开工	25.99	69,957,289.91	-
湖山樾	2014年4月	2022年12月	41.28	167,726,052.68	206,154,453.81
玖城阅	2019年9月	2021年12月	23.97	660,468,841.01	-
西安印未来	未开工	2020年11月	13.39	548,537,082.29	-
东原世界时	2017年7月	已竣工	4.18	-	314,550,865.24

东原香山	2007年11月	2021年3月	25.17	435,178,758.38	279,395,706.23
南京印长江	2018年1月	2021年3月	19.67	1,733,726,294.42	1,448,363,341.78
其他项目				13,497,208.12	22,264,820.19
合计				37,491,608,482.38	31,553,502,342.18

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
东原 1891	2016年6月	186,143,059.70	-	21,377,234.70	164,765,825.00
江山樾	2019年12月	408,746,815.57	2,831,350,442.28	2,274,277,760.52	965,819,497.33
开元观邸-香屿、长洲、长岛	2016年11月	153,192,558.77	-	91,565,619.01	61,626,939.76
绵阳东原城	2018年6月	435,389,776.88	-	362,869,857.13	72,519,919.75
成都晴天见	2019年5月	29,314,413.72	395,744,477.76	268,298,052.02	156,760,839.46
红牌楼 30 亩	2019年10月	-	988,831,807.24	958,220,201.35	30,611,605.89
三色路项目	2019年12月	-	744,571,503.78	314,564,416.32	430,007,087.46
东原千浔	2019年6月	-	906,402,305.80	607,475,965.59	298,926,340.21
柒雅	2019年9月	-	822,945,856.68	635,221,810.89	187,724,045.79
嘉阅湾	2019年12月	95,318,668.81	975,917,166.35	918,720,768.70	152,515,066.46
东原乐见城	2019年12月	9,351,868.55	3,803,046,425.96	2,880,537,652.76	931,860,641.75
东原启城	2019年9月	85,188,881.88	1,396,516,298.96	1,359,855,394.61	121,849,786.23
东原郪湾	2016年12月	136,325,154.56	-	10,915,755.67	125,409,398.89

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
东原晴天见	2016 年 12 月	57,591,240.23	-	8,809,579.44	48,781,660.79
天悦人和	2012 年 6 月	36,476,004.27	-	12,253,031.80	24,222,972.47
东原香郡	2014 年 9 月	209,104,030.73	-	4,231,721.05	204,872,309.68
翡翠明珠	2015 年 8 月	45,041,705.45	-	4,933,333.78	40,108,371.67
九城时光	2016 年 4 月	65,297,787.49	-	8,754,826.06	56,542,961.43
祥瑞新城	2013 年 4 月	27,637,800.00	-	-	27,637,800.00
东原 D7	2015 年 7 月	169,383,222.45	-	52,622,814.08	116,760,408.37
东原亲山	2019 年 6 月	-	615,900,912.03	556,986,870.28	58,914,041.75
金马湖壹号	2013 年 12 月	60,899,297.92	-	44,084,999.61	16,814,298.31
西岸	2019 年 11 月	127,798,183.05	546,943,926.77	491,764,929.33	182,977,180.49
逸城亲水生态住宅	2016 年 1 月	52,308,113.43	-	39,218,001.33	13,090,112.10
武汉东原时光道	2016 年 6 月	67,019,593.15	-	10,462,063.10	56,557,530.05
重庆东原锦悦	2011 年 6 月	29,783,462.79	-	-	29,783,462.79
湖山樾	2018 年 2 月	488,387,833.74	101,257,641.57	106,747,153.60	482,898,321.71
桐麓	2016 年 5 月	194,297,346.31	-	42,793,984.91	151,503,361.40
碧云天	2015 年 2 月	25,397,818.61	-	-	25,397,818.61
重庆观音桥	2019 年 11 月	-	418,786,271.11	387,443,893.45	31,342,377.66
东原香山	2013 年 6 月	10,347,405.45	-	-	10,347,405.45
东原逸墅	2017 年 5 月	189,715,249.40	-	37,451,004.86	152,264,244.54

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
金山广场	2009 年 10 月	227,937,333.33	-	227,937,333.33	-
其他项目		50,311,940.02	368,856,202.67	392,996,449.90	26,171,692.79
合计		3,673,706,566.26	14,917,071,238.96	13,133,392,479.18	5,457,385,326.04

(2). 存货跌价准备

(3). 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	1,078,537.75	-	-	-	4,491,093.62
在产品	1,836,294.66	473,074.72	-	484,124.60	-	1,825,244.78
库存商品	3,098,275.32	2,227,888.40	-	-	-	5,326,163.72
周转材料	-	-	-	-	-	-
消耗性生物资产						
开发产品	59,086,388.57	166,803,423.11	-	8,064,491.66	-	217,825,320.02
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	136,158,690.80	77,417,408.05	-	110,816,599.87	-	102,759,498.98
工程成本	-	-	-	-	-	-
发出商品	-	-	-	-	-	-
合计	203,592,205.22	248,000,332.03	-	119,365,216.13	-	332,227,321.12

(4). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 不适用

本公司存货中本期借款费用资本化金额为 1,066,628,969.87 元,年末余额中含有借款费用资本化的金额为 2,443,893,181.55 元(2018 年:2,184,044,745.16 元)。公司综合融资成本为 8.64%。

(5). 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

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

其他说明

无

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	1,038,866,527.80	689,511,201.08
预缴所得税	31,067,287.09	8,403,231.45
预缴税金及附加（不含土地增值税）	107,483,651.66	94,389,588.43
预缴土地增值税	515,090,827.93	469,853,022.55
其他	1,762,324.22	1,371,753.77
合计	1,694,270,618.70	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
中泰3号集合资产管理计划	254,815,161.75	-	254,815,161.75	-	-	-
信托保障金	34,926,000.00	-	34,926,000.00	-	-	-
合计	289,741,161.75	-	289,741,161.75	-	-	-

(2). 期末重要的债权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日
中泰3号集合资产管理计划	254,815,161.75	8.00%	8.12%	2022/2/21	-	-	-	-
合计	254,815,161.75	/	/	/	-	/	/	/

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

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

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

15、长期应收款**(1). 长期应收款情况**

□适用 √不适用

(2). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

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	-	-	-23,340,727.95	-	-	-	-	-	-
重庆盛部企业管理有限公司	-	-	-	72,599,516.77	-	-	-	-79,553.62	72,519,963.15	-
横琴安恒投资合伙企业（有限合伙）	5,049,917.35	-	-	46,044.97	-	-	-	-	5,095,962.32	-
杭州临盛置业有限公司	-	-	-	60,987,171.50	-	-	-	-4,340,355.25	56,646,816.25	-
西安圣林柏睿置业有限公司	3,936,693.00	-	222,523.00	-3,714,170.00	-	-	-	-	-	-
四川双马绵阳新材料有限公司	492,343.45	21,197,427.42	-	-19,322,584.63	-	-	-	-2,367,186.24	-	-
郑州励川房地产开发有限公司	4,529,092.44	-	-	-22,242.01	-	-	-	-4,506,850.43	-	-
合肥瑞墨商业管理有限公司	-	5,000,000.00	-	-557,620.68	-	-	-	-	4,442,379.32	-
绵阳泛太亚房地产开发有限公司	-	20,000,000.00	-	-2,742,672.88	-	-	-	-26,496.91	17,230,830.21	-
新津帛	-	50,000,000.00	-	-9,097,757.60	-	-	-	-	40,902,242.40	-

锦房地 产开发 有限公 司											
崇州市 中业瑞 兴房地 产开发 有限公 司	-	8,326,530.61	-	-363,185.13	-	-	-	-	-	7,963,345.48	
杭州东 原益丰 科技有 限公司	-	112,550,000.00	-	-61,109.87	-	-	-	-	-	112,488,890.13	
重庆盛 东骏和 房地 产开 发有 限公 司	-	22,500,000.00	-	-13,963,163.85	-	-	-	-	-6,114,943.07	2,421,893.08	
杭州滨 禹企 业管 理有 限公 司	-	250,000,000.00	-	-1,185,806.18	-	-	-	-	-	248,814,193.82	
重庆东 博智合 房地 产开 发有 限公 司	-	22,750,000.00	-	-12,005,671.36	-	-	-	-	-8,318,731.53	2,425,597.11	
重庆励 东融 合房 地 产 开 发 有 限 公 司	-	22,750,000.00	-	-3,489,675.48	-	-	-	-	-4,247,336.24	15,012,988.28	
南京骏 原房 地 产 开 发 有 限 公 司	960,056,881.05	39,200,000.00	-	-7,250,408.64	-	-	-	-	-663,898.53	991,342,573.88	
小计	997,405,655.24	574,273,958.03	222,523.00	36,515,936.98	-	-	-	-	-30,665,351.82	1,577,307,675.43	
二、联营企业											
成都伟 达尔科 技有 限公 司	4,041,556.37	-	-	-4,041,556.37	-	-	-	-	-	-	
宁波保 利科技 防务股 权投资 中心（有 限合 伙）	193,014,326.51	-	-	-2,658,646.32	-	-	-	-	-	190,355,680.19	
镇江厚 益校友 基金二 期（有 限合 伙）	15,001,829.73	-	-	211,443.31	-	-	-	-	-	15,213,273.04	
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	-	-	-41.18	-	-	-	-	-	488,761.11	
重庆绿 地东 原房 地 产 开 发 有 限 公 司	48,548,127.86	-	-	-116,380.11	-	-	-	-	-	48,431,747.75	
重庆睿 丰致元 实 业有 限公 司	-	-	-	53,365,151.72	-	-	-	-	-3,258,127.10	50,107,024.62	
重庆市 南岸区 碧和原 房地 产开 发有 限公 司	-	2,810,585.39	-	90,276,180.40	-	-	-	-	-324,790.97	92,761,974.82	
上海莘	397,792.12	-	-	10,304,376.69	-	-	-	-	-	10,702,168.81	

齐实业 有限公司											
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	-	-	2,760,949.95	-	-	-	-	-	16,745,308.46	
苏州睿 致房地 产开发 有限公 司	24,042,277.56	-	-	-868,321.46	-	-	-	-	-4,257.66	23,169,698.44	
上海行 栋实业 有限公 司	-	-	-	7,888,317.60	-	-	-	-	-497,633.21	7,390,684.39	
重庆业 翰实业 有限公 司	7,199,480.75	-	-	14,032,213.18	-	-	-	-	242,423.11	21,474,117.04	
句容宝 碧房地 产开发 有限公 司	937,273.20	-	-	-937,273.20	-	-	-	-	-	-	
和县孔 雀城房 地产开 发有限 公司	-	-	-	38,847,449.11	-	-	-	-	-4,618.12	38,842,830.99	
重庆旭 原天澄 物业管 理有限 公司	4,716,424.88	-	-	5,612,526.56	-	-	2,628,257.13	-	-	7,700,694.31	
中安百 环体育 产业发 展(重 庆)有 限公 司	5,045,451.84	1,600,000.00	6,700,000.00	-65,482.95	-	-	-	-	120,031.11	-	
宁波迪 马联创 股权投 资合伙 企业(有 限合伙)	849,605.73	-	-	-849,605.73	-	-	-	-	-	-	
成都市 美崇房 地产开 发有限 公司	14,308,381.10	1,212,353.48	875,000.00	-2,807,339.93	-	-	-	-	-796,837.09	11,041,557.56	
成都益 丰天成 置业有 限公司	5,692,179.20	-	-	-8,858,508.89	-	-	-	-	3,166,329.69	-	
三峡人 寿保险 股份有 限公司	128,780,603.04	-	-	-18,056,634.35	-	-	-	-	-	110,723,968.69	
重庆迪 星天科 技有限 公司	4,056,008.98	-	-	17,337.73	-	-	-	-	-	4,073,346.71	
杭州宸 睿置业 有限公 司	9,718,179.79	-	-	-3,662,187.08	-	-	-	-	-	6,055,992.71	
许昌金 耀房地 产有限 公司	24,584,442.39	-	-	-4,497,310.26	-	-	-	-	-1,378,208.66	18,708,923.47	
重庆盛 资房地 产开发 有限公 司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

司											
上海励治房地产开发有限公司	-	-	-	210,154,518.74	-	-	-	-	-159,077.32	209,995,441.42	
重庆融创东励房地产开发有限公司	-	25,500,000.00	-	-7,378,072.97	-	-	-	-	-7,944,158.70	10,177,768.33	
南京瑞熙房地产开发有限公司	-	172,725,000.00	-	-1,609,518.10	-	-	-	-	-	171,115,481.90	
上海利信迪企业管理中心(有限合伙)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
小计	514,581,764.26	203,847,938.87	7,575,000.00	367,888,923.68	-	-	2,628,257.13	-	-10,838,924.92	1,065,276,444.76	-
合计	1,511,987,419.50	778,121,896.90	7,797,523.00	404,404,860.66	-	-	2,628,257.13	-	-41,504,276.74	2,642,584,120.19	-

其他说明

(1) 上海东碧房地产开发有限公司

本公司之子公司上海赢致实业有限公司持有上海东碧房地产开发有限公司 50% 股权，投资成本 25,000,000.00 元，本公司按权益法核算。

(2) 重庆盛部企业管理有限公司

本公司之子公司重庆元澄实业有限公司持有重庆盛部企业管理有限公司 50.00% 股权，投资成本 5,000.00.00 元，本公司按权益法核算，本期其他的减少为关联交易未实现毛利的抵消。

(3) 横琴安恒投资合伙企业(有限合伙)

本公司之全资子公司东原房地产开发集团有限公司持有横琴安恒投资合伙企业(有限合伙) 50.00% 份额，投资成本 5,000,000.00 元，本公司按权益法核算。

(4) 杭州临盛置业有限公司

本公司之子公司上海拓赫商务咨询有限公司持有杭州临盛置业有限公司 50% 股权，投资成本 5,000.00.00 元，本公司按权益法核算，本期其他的减少为关联交易未实现毛利的抵消。

(5) 西安圣林柏睿置业有限公司

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 50% 股权，投资成本 4,000.00.00 元，本公司按照权益法核算，本期减少投资的为 2019 年 2 月向西安毅安励升林伯睿转让 2.78% 的股权。

(6) 四川双马绵阳新材料有限公司

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的 46.03% 股权，投资成本 21,197,427.42 元，本公司按照权益法核算，本期其他的减少为关联交易未实现毛利的抵消。

(7) 郑州励川房地产开发有限公司

本公司之全资子公司郑州东原房地产开发有限公司持有郑州励川房地产开发有限公司的 50% 股权，投资成本 5,000,000.00 元，本公司按照权益法核算本期其他的减少为关联交易未实现毛利的抵消。

(8) 合肥瑞墨商业管理有限公司

本公司之全资子公司苏州高海企业管理咨询有限公司持有合肥瑞墨商业管理有限公司的 50% 股权，投资成本 5,000,000.00 元，本公司按照权益法核算。

(9) 绵阳泛太亚房地产开发有限公司

本公司之子公司成都盛天成置业有限公司持有绵阳泛太亚房地产开发有限公司的 50% 股权，投资成本 20,000,000.00 元，本公司按照权益法核算本公司，其他的减少为关联交易未实现毛利的抵消。

(10) 新津帛锦房地产开发有限公司

本公司之子公司成都睿至天同置业有限公司持有新津帛锦房地产开发有限公司的 50% 股权，投资成本 50,000,000.00 元，本公司按照权益法核算。

(11) 崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司

本公司之子公司成都利瑞升置业有限公司持有崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司的 51% 股权，投资成本 8,326,530.61 元，本公司按照权益法核算。

(12) 杭州东原益丰科技有限公司

本公司之子公司杭州天稷科技有限公司持有杭州东原益丰科技有限公司的 50% 股权，投资成本 112,550,000.00 元，本公司按照权益法核算。

(13) 重庆盛东骏和房地产开发有限公司

本公司之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的 50% 股权，投资成本 22,500,000.00 元，本公司按照权益法核算，其他的减少为关联交易未实现毛利的抵消。

(14) 杭州滨禹企业管理有限公司

本公司之子公司杭州东原至成科技有限公司持有杭州滨禹企业管理有限公司的 50% 股权，投资成本 250,000,000.00 元，本公司按照权益法核算。

(15) 重庆东博智合房地产开发有限公司

本公司之子公司重庆同原房地产开发有限公司持有重庆东博智合房地产开发有限公司的 45.5% 股权，投资成本 22,750,000.00 元，本公司按照权益法核算，其他的减少为关联交易未实现毛利的抵消。

(16) 重庆励东融合房地产开发有限公司

本公司之子公司重庆同原房地产开发有限公司持有重庆励东融合房地产开发有限公司的 45.5% 股权，投资成本 22,750,000.00 元，本公司按照权益法核算，其他的减少为关联交易未实现毛利的抵消。

(17) 南京骏原房地产开发有限公司

本公司之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 50.00% 股权，投资成 999,600,000.00 元，本公司按权益法核算，其他的减少为关联交易未实现毛利的抵消。

(18) 成都伟达尔科技有限公司

本公司持有成都伟达尔科技有限公司 20.00% 股权，投资成本 4,000,000.00 元，本公司按权益法核算，本期已注销。

(19) 宁波保利科技防务股权投资中心（有限合伙）

本公司持有宁波保利科技防务股权投资中心（有限合伙）39.9202% 份额，投资成本 200,000,000.00 元，本公司按权益法核算。

(20) 镇江厚益校友基金二期（有限合伙）

本公司持有镇江厚益校友基金二期（有限合伙）19.8020% 份额，投资成本 15,000,000.00 元，本公司按权益法核算。

(21) 上海绿叶迪马医疗投资管理有限公司

本公司之全资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 35% 股权，投资成本 70,000,000.00 元，本公司按权益法核算。

(22) 上海健疆实业有限公司

本公司之全资子公司重庆睿成励德实业有限公司持有上海健疆实业有限公司 49% 股权，投资成本 490,000.00 元，本公司按权益法核算。

(23) 重庆绿地东原房地产开发有限公司

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绿地东原房地产开发有限公司 40% 股权，投资成本 24,146,884.16 元，本公司按权益法核算。

(24) 重庆睿丰致元实业有限公司

本公司之子公司重庆天同睿成实业有限公司持有重庆睿丰致元实业有限公司 33.30% 股权，投资成本 16,650,000.00 元，本公司按权益法核算，其他的减少为关联交易未实现毛利的抵消。

(25) 重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司

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 33.00% 股权，投资成本 9,410,585.39 元，本公司按权益法核算。本期增加的原因为收购跟投 1.65% 的股权，其他的减少为关联交易未实现毛利的抵消。

(26) 上海莘齐实业有限公司

本公司之全资子公司上海贵行投资管理有限公司持有上海莘齐实业有限公司 47.50% 股权，投资成本 475,000.00 元，本公司按权益法核算。

(27) 杭州宸盛置业有限公司

本公司之全资子公司杭州东原致元科技有限公司持有杭州宸盛置业有限公司 33.00% 股权，投资成本 330,000.00 元，本公司按权益法核算。

(28) 苏州致方房地产开发有限公司

本公司之子公司上海啸矗实业有限公司持有苏州致方房地产开发有限公司 16.70% 股权，投资成本 15,030,000.00 元，本公司按权益法核算。

(29) 苏州睿致房地产有限公司

本公司之子公司上海锦璃实业有限公司持有苏州睿致房地产有限公司 16.70% 股权，投资成本 25,050,000.00 元，本公司按权益法核算，其他的减少为关联交易未实现毛利的抵消。

(30) 上海行栋实业有限公司

本公司之子公司苏州萃超实业有限公司持有上海行栋实业有限公司 27.9094% 股权，投资成本 1,000,000.00 元，本公司按权益法核算，其他的减少为关联交易未实现毛利的抵消。

(31) 重庆业翰实业有限公司

本公司之子公司苏州萃超实业有限公司持有重庆业翰实业有限公司 27.9094% 股权，投资成本 10,000,000.00 元，本公司按权益法核算，其他的减少为关联交易未实现毛利的抵消。

(32) 句容宝碧房地产开发有限公司

本公司之子公司南京东原睿丰企业管理咨询有限公司持有句容宝碧房地产开发有限公司 27% 的股权，投资成本 1,250,000.00，本公司按照权益法核算。

(33) 和县孔雀城房地产开发有限公司

本公司之子公司南京东原睿升信息科技有限公司持有和县孔雀城房地产开发有限公司 19.95% 股权，投资成本 997,500.00 元，本公司按权益法核算，其他的减少为关联交易未实现毛利的抵消。

(34) 重庆旭原天澄物业管理有限公司

本公司之子公司重庆东原澄方实业有限公司持有重庆旭原天澄物业管理有限公司 49.00% 股权，投资成本 1,470,000.00 元，本公司按权益法核算。

(35) 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，投资成本 6,700,000.00 元，本公司按权益法核算。2019 年 8 月重庆东原天澄实业有限公司与重庆汇信乾达企业管理服务有限公司签订股权转让协议，将其持有的股权全部转让给重庆汇信乾达企业管理服务有限公司。

(36) 宁波迪马联创股权投资合伙企业（有限合伙）

本公司之全资合伙企业重庆元澄励升企业管理中心(有限合伙)持有宁波迪马联创股权投资合伙企业（有限合伙）20.00% 份额，投资成本 1,000,000.00 元，本公司按权益法核算。

(37) 成都市美崇房地产开发有限公司

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

司 17.50% 股权，投资成本 17,837,353.48 元，本公司按权益法核算，本期增加的原因因为收购跟投 0.87% 的股权，其他的减少为关联交易未实现毛利的抵消。

(38) 成都益丰天成置业有限公司

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益丰天成置业有限公司 32.50% 股权，投资成本 10,000,000.00 元，本公司按权益法核算，其他的减少为关联交易未实现毛利的抵消。

(39) 三峡人寿保险股份有限公司

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，投资成本 150,000,000.00 元，本公司按权益法核算。

(40) 重庆迪星天科技有限公司

本公司之全资子公司重庆迪马工业有限责任公司持有重庆迪星天科技有限公司 40.00% 股权，投资成本 4,000,000.00 元，本公司按权益法核算。

(41) 杭州宸睿置业有限公司

本公司之子公司杭州东原励川科技有限公司持有杭州宸睿置业有限公司 25% 股权，投资成本 25,000,000.00 元，本公司按权益法核算。

(42) 许昌金耀房地产有限公司

本公司之子公司郑州澄方房地产开发有限公司持有许昌金耀房地产有限公司 33.33% 股权，投资成本 26,664,000.00 元，本公司按权益法核算，其他的减少为关联交易未实现毛利的抵消。

(43) 重庆盛资房地产开发有限公司

本公司之子公司重庆励德之方实业有限公司持有重庆盛资房地产开发有限公司 31.70% 股权，投资成本 6,660,000.00 元，本公司按权益法核算。

(44) 上海励治房地产开发有限公司

本公司之全资子公司上海之方实业有限公司持有上海励治房地产开发有限公司 30.00% 股权，投资成本 3,000,000.00 元，本公司按权益法核算，其他的减少为关联交易未实现毛利的抵消。

(45) 重庆融创东励房地产开发有限公司

本公司之全资子公司重庆东德励合企业管理咨询有限公司持有重庆融创东励房地产开发有限公司 49.00% 股权，投资成本 25,500,000.00 元，本公司按权益法核算，其他的减少为关联交易未实现毛利的抵消。

(46) 南京瑞熙房地产开发有限公司

本公司之子公司南京睿至房地产经纪有限公司持有南京瑞熙房地产开发有限公司 24.50% 股权，投资成本 172,725,000.00 元，本公司按权益法核算。

(47) 上海利信迪企业管理中心（有限合伙）

本公司持有上海利信迪企业管理中心（有限合伙）33.33% 股权，认缴投资成本 700,000,000.00 元（截止 2019 年 12 月 31 日未出资），本公司按权益法核算。

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

(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

其他说明：

适用 不适用

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	478,376,451.00		271,019,800.00	749,396,251.00
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入	329,297,100.00	-	271,019,800.00	600,316,900.00
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	149,079,351.00		-	149,079,351.00
三、期末余额	3,146,477,272.00	40,672,566.32	271,019,800.00	3,458,169,638.32

公司聘请中联资产评估集团有限公司对公司现有投资性房地产的房地产市场交易情况进行调查，对公司持有的投资性房地产的公允价值进行合理测算评估，并出具了《重庆市迪马实业股份有限公司以财务报告为目的所涉及的投资性房地产公允价值计量评估项目的评估报告》（中联评报字[2020]第 650 号、中联评报字[2020]第 651 号、中联评报字[2020]第 652 号），投资性房地产的公允价值系根据上述评估结果参考确定。

上述投资性房地产中土地使用权、部分房屋建筑物已用于本公司向银行借款提供资产抵押，详见本附注“七、（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	150,832,838.31	153,577,850.71
固定资产清理	-	-
合计	150,832,838.31	153,577,850.71

其他说明：

适用 不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	141,128,817.96	24,243,699.79	37,299,456.41	30,965,461.40	19,340,977.03	252,978,412.59
2.本期增加金额	-	1,136,133.99	14,132,052.55	1,728,239.33	5,020,804.72	22,017,230.59
(1) 购置	-	1,136,133.99	14,132,052.55	1,728,239.33	5,020,804.72	22,017,230.59
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额	6,548,781.48	775,832.60	5,003,574.26	7,771,946.61	4,499,091.01	24,599,225.96
(1) 处置或报废	6,548,781.48	775,832.60	5,003,574.26	7,771,946.61	4,499,091.01	24,599,225.96
4.期末余额	134,580,036.48	24,604,001.18	46,427,934.70	24,921,754.12	19,862,690.74	250,396,417.22
二、累计折旧						
1.期初余额	37,511,376.21	14,045,966.02	16,824,765.82	18,765,635.33	12,252,818.50	99,400,561.88
2.本期增加金额	5,772,616.64	2,730,518.38	8,377,190.56	2,934,264.47	2,088,919.28	21,903,509.33
(1) 计提	5,772,616.64	2,730,518.38	8,377,190.56	2,934,264.47	2,088,919.28	21,903,509.33
3.本期减少金额	6,281,479.57	757,187.34	3,833,548.64	6,879,101.76	3,989,174.99	21,740,492.30
(1) 处置或报废	6,281,479.57	757,187.34	3,833,548.64	6,879,101.76	3,989,174.99	21,740,492.30
4.期末余额	37,002,513.28	16,019,297.06	21,368,407.74	14,820,798.04	10,352,562.79	99,563,578.91
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	97,577,523.20	8,584,704.12	25,059,526.96	10,100,956.08	9,510,127.95	150,832,838.31
2.期初账面价值	103,617,441.75	10,197,733.77	20,474,690.59	12,199,826.07	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
房屋及建筑物	70,422,666.32
机器设备	2,021,221.99
电子设备	104,994.26
合计	72,548,882.57

(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	2,435,771.96	840,959.64
工程物资		
合计	2,435,771.96	840,959.64

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

(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

(4). 工程物资情况

□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	管理软件	客户关系	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	-	7,331,837.71		11,040,095.35	8,935,900.00	27,307,833.06
(1)购置	-	218,543.69		11,040,095.35	-	11,258,639.04
(2)内部研发	-	7,113,294.02			-	7,113,294.02
(3)企业合并增加	-				8,935,900.00	8,935,900.00
	-				-	-

	-				-	-
3.本期减少金额						
(1)处置						
4.期末余额	38,612,058.50	77,922,281.13		28,156,211.00	8,935,900.00	153,626,450.63
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	922,997.37	4,529,466.67		4,095,011.35	446,795.00	9,994,270.39
(1) 计提	922,997.37	4,529,466.67		4,095,011.35	446,795.00	9,994,270.39
3.本期减少金额						
(1)处置						
4.期末余额	9,332,389.59	57,878,051.65		10,274,897.32	446,795.00	77,932,133.56
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	29,279,668.91	14,934,530.33		17,881,313.68	8,489,105.00	70,584,617.92
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 13.29%

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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	-	-	-
应急通信产品—双车互联系统	482,758.62	-	-	-	482,758.62	-	-	-
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		处置		
重庆市达航工业有限公司	4,707,424.50	-	-	-	-	4,707,424.50
拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司	78,740.12	-	-	-	-	78,740.12
重庆河东房地产开发有限公司	329,465.54	-	-	-	-	329,465.54
上海贵行投资管理有限公司	4,929,973.37	-	-	-	-	4,929,973.37
武汉泓策行房地产顾问有限公司	8,629,233.59	-	-	-	-	8,629,233.59
湖北中禾世纪物业管理有限公司	-	795,675.00	-	-	-	795,675.00
重庆盛都物业管理有限公司	-	1,193,472.77	-	-	-	1,193,472.77
绵阳市瑞升物业服务有限责任公司	-	5,956,094.47	-	-	-	5,956,094.47
合计	18,674,837.12	7,945,242.24				26,620,079.36

(2). 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
重庆市达航工业	4,707,424.50	-	-	-	-	4,707,424.50

有限公司						
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

(1) 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原物业管理有限公司于 2019 年 6 月 4 日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 795,675.00 元确认为商誉。

2019 年末，本公司对其商誉进行了减值测试，根据测试结果不存在减值。

(2) 重庆盛都物业管理有限公司

本公司之子公司重庆新东原物业管理有限公司于 2019 年 6 月 17 日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。

2019 年末，本公司对其商誉进行了减值测试，根据测试结果不存在减值。

(3) 绵阳市瑞升物业服务有限责任公司

本公司之子公司重庆新东原物业管理有限公司于 2019 年 7 月 1 日通过非同一控制下企业合并取得绵阳市瑞升物业服务有限责任公司 50% 的股权，合并成本高于购买日的公允价值的差额 5,956,094.47 元确认为商誉。

2019 年末，本公司对其商誉进行了减值测试，根据测试结果不存在减值。

(4) 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。

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

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

适用 不适用

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

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	15,336,793.73	8,489,293.58	-	16,282,964.50
保密安全保障系统	210,639.81	-	63,913.51	-	146,726.30
壹级总包资质	-	15,196,900.00	1,519,690.00	-	13,677,210.00
合计	9,646,104.16	30,533,693.73	10,072,897.09	-	30,106,900.80

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	193,876,936.08	45,694,451.06	83,226,979.40	20,806,744.85
内部交易未实现利润	269,014,020.44	67,253,505.11	137,180,051.64	34,295,012.91
可抵扣亏损	749,558,669.98	182,135,271.95	458,910,141.20	114,727,535.30
房地产预售利润	3,776,318,114.18	945,752,182.94	3,876,138,820.20	969,034,705.05
留抵费用等	793,533,792.00	153,105,906.91	19,457,993.88	4,864,498.47
共同成长计划	101,664,533.65	25,416,133.41	-	-
合计	5,883,966,066.33	1,419,357,451.38	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				
公允价值变动	832,382,109.27	208,095,527.32	603,239,991.92	150,809,997.98
房地产预售利润	96,537,127.06	24,134,281.77	73,680,057.74	18,420,014.44
收购溢价	8,526,060.00	2,131,515.00	-	-
其他	25,406,570.56	6,072,571.16	16,263,194.38	4,054,338.53
合计	962,851,866.89	240,433,895.25	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	359,232,554.74	162,417,425.33
可抵扣亏损	734,474,366.92	707,567,658.26
合计	1,093,706,921.66	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		51,768,416.10	上期开始年度
2020	84,212,155.44	91,351,261.68	本期开始年度
2021	145,030,667.32	244,646,536.23	
2022	151,369,062.80	175,545,620.92	
2023	92,232,254.15	144,255,823.33	
2024	261,630,227.21		
合计	734,474,366.92	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	4,367,394.16	738,580.97
合计	39,367,394.16	267,738,580.97

其他说明：

期末预付股权款系如下款项

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	485,300,000.00	-
抵押借款	1,478,000,000.00	340,000,000.00
保证借款	45,000,000.00	145,000,000.00
信用借款		-
合计	2,008,300,000.00	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

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

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

(1). 应付票据列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	533,524,776.54	762,704,065.52
银行承兑汇票	339,543,527.67	-
国内信用证	85,000,000.00	-
合计	958,068,304.21	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
应付账款	5,897,115,022.15	3,471,576,917.91
合计	5,897,115,022.15	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	26,328,443,607.35	23,122,262,511.28
预收车辆销售款	67,706,449.26	68,608,739.56
预收物业费	93,532,226.59	59,300,574.76
预收装修工程款等	-	-
预收租金等	9,916,851.71	3,516,705.59
合计	26,499,599,134.91	23,253,688,531.19

项目名称	期末余额	上年年末余额
东原 1891	13,141,799.86	22,813,487.21
东原世界时	5,444,128.54	416,158,829.35
南京印长江	2,035,806,517.00	1,703,557,385.00
江山樾	1,210,246,091.64	3,280,814,216.08
绵阳东原城	2,735,434.00	659,439,041.00
成都晴天见	7,152.00	460,065,028.71
印长江一期	240,000.00	723,491,481.00

项目名称	期末余额	上年年末余额
香门第名家	456,669,486.90	-
时光绘	124,134,539.25	95,196,547.00
开元观邸-香屿、长洲、长岛	5,687,686.64	29,076,079.28
东原千浔	1,852,805,636.12	468,791,653.77
柒雅	1,376,170.00	816,054,218.00
九章赋	460,279,758.00	-
璞园	1,979,836,378.00	85,788,240.00
未来科技城	3,221,505,163.00	3,161,609,815.00
东原阅境	1,160,850,031.45	-
嘉阅湾	330,855,639.52	1,193,012,800.16
武汉东原阅境	350,290,692.37	-
晴天苑	-	479,559,809.00
东原乐见城	1,072,826,281.00	4,201,303,922.00
东原启城	6,059,951,495.78	3,606,592,897.89
阅城	2,253,018,688.00	140,409,335.00
武汉朗阅	163,791,347.61	-
东原 D7	9,146,774.83	47,049,240.52
双碑晴天	236,595,913.00	-
东原香郡	38,011,000.00	-
昆明璞园	1,728,395,526.00	-
昆明启城	54,955,329.14	-
贵阳朗阅	86,280,132.00	-
东原湖山阅	65,782,544.00	-
东原亲山	38,322,165.00	575,697,328.00
盱眙朗阅	427,898,452.00	-
逸城亲水生态住宅	3,093,072.10	37,576,441.59
金马湖	797,520,753.96	867,685,638.57
玖城阅	40,202,408.00	-
湖山樾	23,068,772.01	32,487,492.70
其他零星尾盘	17,670,648.63	18,031,584.45
合计	26,328,443,607.35	23,122,262,511.28

(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

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	1,613,521,356.35	1,556,175,392.84	355,457,190.16
二、离职后福利-设定提存计划	464,092.41	77,804,020.94	77,172,471.08	1,095,642.27
三、辞退福利		3,022,289.00	2,731,794.00	290,495.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	298,575,319.06	1,694,347,666.29	1,636,079,657.92	356,843,327.43

(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	1,461,401,058.60	1,405,588,686.85	352,871,155.90
二、职工福利费	171,090.22	42,423,648.32	42,254,928.62	339,809.92
三、社会保险费	256,155.93	44,631,205.57	44,306,920.09	580,441.41
其中：医疗保险费	206,596.53	40,047,067.26	39,848,023.58	405,640.21
工伤保险费	12,092.71	1,998,500.49	1,996,648.76	13,944.44
生育保险费	37,466.69	2,585,637.82	2,462,247.75	160,856.76
四、住房公积金	493,193.00	51,095,837.27	50,025,250.69	1,563,779.58
五、工会经费和职工教育经费	132,003.35	13,969,606.59	13,999,606.59	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	1,613,521,356.35	1,556,175,392.84	355,457,190.16

(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	74,245,743.11	73,687,439.74	959,644.32
2、失业保险费	12,351.46	3,457,459.76	3,425,613.27	44,197.95
3、企业年金缴费	50,400.00	100,818.07	59,418.07	91,800.00
合计	464,092.41	77,804,020.94	77,172,471.08	1,095,642.27

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	176,261,658.98	39,422,311.78
消费税		
营业税		
企业所得税	1,020,806,880.92	955,931,032.84
个人所得税	12,310,444.45	9,180,226.42
城市维护建设税	15,879,399.71	9,165,357.57
土地增值税	17,068,566.77	363,728,624.00
房产税	2,035,189.96	2,824,323.51
教育费附加	8,171,225.60	4,052,971.08
地方教育费附加	5,017,486.85	2,831,529.89
土地使用税	2,500,025.82	846,781.35
其它	1,503,379.76	1,895,078.23
合计	1,261,554,258.82	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	69,457,190.30	61,965,846.90
应付股利	1,090,000.00	-
其他应付款	6,661,882,043.50	5,860,044,631.89
合计	6,732,429,233.80	5,922,010,478.79

其他说明：

适用 不适用

应付利息

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	33,572,722.20	31,268,699.15
企业债券利息	20,995,567.03	30,697,147.75
短期借款应付利息	14,888,901.07	-
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	69,457,190.30	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

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利		
-XXX		
优先股\永续债股利		
-XXX		
应付股利-中国长安汽车集团股份有限公司	1,090,000.00	
应付股利-XXX		
合计	1,090,000.00	

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

无

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证金及押金等	340,937,812.03	258,550,390.81
大修基金	36,566,516.27	32,571,421.99
代扣代缴税费	69,397,036.78	19,489,142.42
少数股东借款	1,775,458,215.51	3,399,674,795.85
股权收购款中转		-
股份支付回购义务款	98,763,890.00	23,608,553.50
其他单位往来	889,945,281.85	514,342,678.78
关联单位往来	3,450,813,291.06	1,611,807,648.54
合计	6,661,882,043.50	5,860,044,631.89

股份支付回购义务款系就本公司对限制性股票的回购义务按约定回购价格以及发行的限制性股票数量分别确认库存股以及其他应付款。

(2) 本公司无账龄超过一年的重要其他应付款项

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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	4,373,810,000.00	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		92,000,000.00
1 年内到期的租赁负债		
合计	4,373,810,000.00	4,323,674,948.07

其他说明：

无

42、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
待转销项税额	1,355,695.28	1,481,216.29
待转土地增值税	1,575,219,723.47	695,754,417.36
尚未支付股权款	332,790,000.00	-
合计	1,909,365,418.75	697,235,633.65

尚未支付股权款说明：

(1) 2019 年度非同一控制下收购上海万企爱佳房地产开发有限公司 100% 股权总价款 609,540,000.00 元，截止期末累计已支付的股权收购款金额为 337,000,000.00 元，尚未支付的金额股权款为 272,540,000.00 元。

(2) 2019 年度非同一控制下收购湖北中禾世纪物业管理有限公司 100% 股权总价款 1,350,000.00 元，截止期末累计已支付的股权收购款金额为 850,000.00 元，尚未支付的金额股权款为 500,000.00 元。

(3) 2019 年度非同一控制下收购重庆盛都物业管理有限公司 100% 股权总价款 1,200,000.00 元，截止期末累计已支付的股权收购款金额为 720,000.00 元，尚未支付的金额股权款为 480,000.00 元。

(4) 2019 年度收购西安东浦实业有限公司股权总价 79,270,000.00，截止期末累计已支付的股权收购款为 20,000,000.00 元，尚未支付的金额股权款为 59,270,000.00 元。

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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	6,622,599,000.00	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	6,622,599,000.00	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

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

私募债券	558,665,438.19	-
合计	558,665,438.19	-

(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	560,000,000.00	2019/2/21	3 年	558,320,000.00	-	560,000,000.00	38,540,273.97	345,438.19		558,665,438.19
合计	/	/	/	558,320,000.00	-	560,000,000.00	38,540,273.97	345,438.19	-	558,665,438.19

(1) 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(债券简称：19 迪马实业 MTN001，债券代码:101900198)，票面年利率为 8.00%，利息按年支付，期限为 2+1 年（附第 2 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权），本次债券发行存在担保情形。本次发行私募债券的相关交易费用 1,680,000.00 元，计入初始确认金额。

(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	-	153,715,358.87
专项应付款	-	-
合计	-	153,715,358.87

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

专项应付款

(2). 按款项性质列示专项应付款

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					
RH 移动检测项目	-	2,854,000.00	-	2,854,000.00	-
销售未实现损益	27,236,259.03	13,026,585.69	-	40,262,844.72	-
合计	27,236,259.03	15,880,585.69	-	43,116,844.72	-

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
RH 移		2,854,000.00	-	-		2,854,000.00	与资产相

动检测项目							关
合计		2,854,000.00	-	-		2,854,000.00	

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
合计	-	98,000,000.00

其他说明：

无

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（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,404,619,784.00	69,200,000.00			-37,843,500.00	31,356,500.00	2,435,976,284.00

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 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名股权激励对象认购69,200,000股缴纳的人民币108,644,000.00元，其中新增注册资本（股本）合计人民币69,200,000元，计入资本公积-资本溢价39,444,000.00元。

（2）本期其他减少37,843,500.00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	154,825,316.86	2,238,519,963.21
其他资本公积	50,174,200.00	102,273,100.02		152,447,300.02
合计	2,404,075,480.07	141,717,100.02	154,825,316.86	2,390,967,263.23

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期资本公积增加情况说明

(1) 本期以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额 102,273,100.02 元。

(2) 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 ZH10155 号）。根据该验资报告，截至 2019 年 4 月 11 日止，公司实际收到 29 名股权激励对象认购 69,200,000 股缴纳的人民币 108,644,000.00 元，其中新增注册资本（股本）合计人民币 69,200,000 元，计入资本公积-资本溢价 39,444,000.00 元。

本期资本公积减少情况说明

(1) 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 12,753,964.85 元冲减资本公积。

(2) 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 26,150,621.53 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 4,600,402.24 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 3,604,571.38 元冲减资本公积。

(5) 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 6,301,569.77 元冲减资本公积。

(6) 本期重庆东原澄方实业有限公司（以下简称东原澄方）管理层增资入股东原澄方增资金额与净资产的差额 14,454,222.09 元冲减资本公积。

(7) 本期回购限制性股票冲减资本公积的累计金额 86,959,965.00 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	145,446,145.00	86,688,000.00
合计	123,490,145.00	108,644,000.00	145,446,145.00	86,688,000.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期增加的原因为 2019 年限制性股票激励增加库存股 108,644,000.00 元，本期减少的原因回购限制性股票及分配股利共计 145,446,145.00 元，冲减库存股 145,446,145.00 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					税后归属于 少数股东	期末 余额
		本期所得税前 发生额	减： 前期 计入 其他 综合 收益 当期 转入 损益	减： 前期 计入 其他 综合 收益 当期 转入 留存 收益	减：所得税费 用	税后归属于母 公司		
一、不能重分类进 损益的其他综合 收益								
其中：重新计量设 定受益计划变动 额								
权益法下不能 转损益的其他综 合收益								
其他权益工具 投资公允价值变 动								
企业自身信用 风险公允价值变 动								
二、将重分类进损 益的其他综合收 益	424,274,673.77	93,604,027.35	-	-	20,015,691.59	66,200,344.53	7,387,991.23	490,475,018.30
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	-6,019.99	-	-	-	-6,019.99	-	2,963.67
投资性房地产公 允价值变动	424,265,690.11	93,610,047.34	-	-	20,015,691.59	66,206,364.52	7,387,991.23	490,472,054.63
其他综合收益合 计	424,274,673.77	93,604,027.35	-	-	20,015,691.59	66,200,344.53	7,387,991.23	490,475,018.30

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	33,905,932.51	33,337,300.39	1,054,475.92
合计	485,843.80	33,905,932.51	33,337,300.39	1,054,475.92

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	93,634,955.66	-	326,876,420.51
任意盈余公积	-	-	-	-
储备基金	-	-	-	-
企业发展基金	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
合计	233,241,464.85	93,634,955.66	-	326,876,420.51

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期增加法定盈余公积 93,634,955.66 元，为本公司之母公司按当期净利润的 10% 计提。

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-）	-5,749,593.46	-
调整后期初未分配利润	2,921,166,311.94	2,212,142,256.04
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,432,080,709.57	1,016,645,336.58
减：提取法定盈余公积	93,634,955.66	83,070,822.20
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	218,800,865.02
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	3,576,978,706.33	2,926,915,905.40

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-5,749,593.46 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	19,385,334,675.54	13,964,058,775.59	13,011,059,940.75	9,251,128,478.21
其他业务	311,970,815.22	90,239,139.48	234,541,914.64	30,807,209.06
合计	19,697,305,490.76	14,054,297,915.07	13,245,601,855.39	9,281,935,687.27

其他说明：

无

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	4,014,462.13	5,300,919.99
城市维护建设税	55,259,893.44	44,119,719.68
教育费附加	26,304,268.77	19,109,787.52
资源税		
房产税	23,457,548.79	15,846,501.01
土地使用税	6,050,730.10	1,034,582.39
车船使用税	27,990.00	638,444.44
印花税	23,881,265.58	18,763,036.04
地方教育费附加	14,654,903.20	11,908,798.78
土地增值税	1,080,873,351.85	856,524,126.41
其他	2,545,176.39	-
合计	1,237,069,590.25	973,245,916.26

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	217,434,027.13	178,599,426.24
差旅费	11,971,896.48	18,186,958.39
业务招待费	9,263,289.38	10,618,102.37
广告费、策划代理费及展览费	532,942,833.03	351,266,553.30
运输费及汽车费用	10,275,999.84	10,304,121.34
办公费用及中标服务费	26,937,914.78	17,868,405.91
其他	122,609,680.90	79,441,912.98
合计	931,435,641.54	666,285,480.53

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	550,131,974.36	283,460,433.78
办公费	10,769,327.64	8,062,638.18
差旅及交通费用	20,298,977.94	22,708,234.18
业务招待费	18,101,246.60	12,560,414.76
中介咨询费	91,255,630.26	46,310,204.94
租赁费	14,945,556.26	22,027,961.72
水电物管费	15,065,558.53	8,518,834.89
折旧及摊销	23,136,926.13	21,277,183.95
其他	47,674,352.64	27,044,794.26
合计	791,379,550.36	451,970,700.66

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	13,377,164.96	7,307,163.60
物料消耗	23,661,137.34	26,426,342.88
其他	16,460,063.74	8,523,067.48
合计	53,498,366.04	42,256,573.96

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	239,659,571.63	257,052,339.16
减：利息收入	-67,369,588.51	-43,240,639.70
汇兑损失	-150,076.50	308,343.75
减：汇兑收益		-
手续费及其他	9,961,679.38	4,055,842.77
合计	182,101,586.00	218,175,885.98

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
政府补助	15,893,120.29	13,325,262.84
进项税加计抵减	2,236,655.64	
代扣个人所得税手续费	852,087.32	173,826.45
合计	18,981,863.25	13,499,089.29

其他说明：

补助项目	本期金额	上期金额
增值税即征即退	12,127.34	2,614,065.97
稳岗补贴	4,798,156.28	226,096.01
税收奖励	5,033,300.00	-
税收返还	1,970,688.00	4,688,419.16
财政奖励	242,871.00	-
南岸区经济和信息化委员会军民融合专项资金	816,100.00	-
退伍军人税收优惠	742,476.38	-
软件产品退税	782,262.84	-
经信委工业专项补贴	-	320,000.00
加工贸易专项	-	2,190,000.00
2017 年度市级返乡创业也重点企业补贴	-	302,000.00
经信委扶持资金	-	1,116,500.00
杭州市萧山区人民政府新塘街道办事处结算专户奖励款	-	1,000,000.00
其他	1,495,138.45	868,181.70
合计	15,893,120.29	13,325,262.84

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	404,404,860.66	-58,992,300.44
处置长期股权投资产生的投资收益	56,855,908.35	47,647,435.11
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		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		
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		
销售未实现损益转回产生的投资收益	15,789,773.71	-
购买中泰 3 号集合资产产生的投资收益	18,162,556.71	-
其他	-	299,659,470.74
合计	495,213,099.43	288,314,605.41

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

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	149,079,351.00	23,030,168.51
合计	149,079,351.00	23,030,168.51

其他说明：

无

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
其他应收款坏账损失	-86,115,127.95	-
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	-	-
应收票据坏账损失	3,500.00	-
应收账款坏账损失	-3,894,209.24	-
合计	-90,005,837.19	-

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	-	-11,072,855.90
二、存货跌价损失	-238,259,715.07	-148,549,275.08
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	-238,259,715.07	-168,251,364.57

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合计		
其中：固定资产处置利得	113,074.53	81,767.27
无形资产处置利得	-	-
非流动资产处置损失合计		
其中：固定资产处置损失	-1,039,162.09	-212,491.35
无形资产处置损失	-	-
合计	-926,087.56	-130,724.08

其他说明：

无

72、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			

接受捐赠			
政府补助			
其他	26,578,089.62	11,913,494.03	26,578,089.62
合计	26,578,089.62	11,913,494.03	26,578,089.62

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	1,960,220.00	1,009,800.00	1,960,220.00
其他	22,283,819.72	29,067,424.75	22,283,819.72
合计	24,244,039.72	30,077,224.75	24,244,039.72

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	855,368,754.32	1,227,382,564.00

递延所得税费用	-256,296,638.37	-531,412,980.12
合计	599,072,115.95	695,969,583.88

(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	2,783,939,565.26
按法定/适用税率计算的所得税费用	695,984,891.32
子公司适用不同税率的影响	-227,538,081.87
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-101,101,215.17
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	289,025.07
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-28,212,845.48
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	49,202,030.03
公允价值调整的影响	210,448,312.05
所得税费用	599,072,115.95

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

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
利息收入	67,369,588.51	43,240,639.70
收到的政府补助	18,981,863.25	13,666,089.29
收到大修基金及代收费用	222,455,163.47	187,109,233.40
收到押金保证金等款项	411,313,996.19	234,881,597.47
往来款及其他	128,662,827.23	225,430,018.49
合计	848,783,438.65	704,327,578.35

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款及其他	226,496,600.95	192,729,665.03
支付保证金及押金	634,590,389.17	1,220,918,764.05
支付代收费及大修基金	291,232,591.93	210,149,204.02
支付期间费用	715,565,851.42	492,011,749.35
合计	1,867,885,433.47	2,115,809,382.45

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回联营单位借款	6,033,400,039.39	4,585,174,612.67
资金拆借利息	59,986,038.73	52,204,745.94
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	253,630,736.86
合计	6,093,386,078.12	4,891,010,095.47

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
向联营单位提供借款	5,218,972,287.93	3,902,604,648.92
合作项目股权款	548,322,785.43	-
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	91,759.52
合计	5,767,295,073.36	3,902,696,408.44

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回票据融资相关保证金	865,510,222.26	349,694,629.55
票据融资收到的款项	60,000,000.00	16,674,033.33
收到合作单位款项	727,463,800.00	2,706,759,575.76
收跟投款	130,221,354.00	
收到基金融资	29,800,000.00	
东方资产融资	600,000,000.00	-
合计	2,412,995,376.26	3,073,128,238.64

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
票据融资相关保证金	369,249,641.88	573,403,702.84
退联合拍地保证金	-	149,686,500.00
支付合作单位款项	5,669,480,636.67	4,225,074,738.26
其他	68,928,764.16	-
合计	6,107,659,042.71	4,948,164,941.10

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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,184,867,449.31	1,054,060,070.69
加：资产减值准备	328,265,552.26	168,251,364.57
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	21,037,163.27	18,788,630.50
使用权资产摊销		
无形资产摊销	9,994,270.39	9,138,419.10

长期待摊费用摊销	10,072,897.09	5,792,165.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	926,087.56	130,724.08
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	182,782.70	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-149,079,351.00	-23,030,168.51
财务费用（收益以“-”号填列）	239,659,571.63	257,052,339.16
投资损失（收益以“-”号填列）	-495,213,099.43	-288,314,605.41
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-275,628,954.80	-585,451,683.24
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	67,149,544.30	-20,284,545.51
存货的减少（增加以“-”号填列）	-6,376,725,689.46	-12,114,674,560.44
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-991,460,471.53	-115,398,196.86
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,894,068,947.70	18,463,123,488.91
其他		
经营活动产生的现金流量净额	468,116,699.99	6,829,183,442.84
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	4,044,371,826.00	5,731,202,693.83
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	-1,686,830,867.83	2,196,246,874.41

(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	117,570,000.00
其中：上海万企爱佳房地产开发有限公司	105,000,000.00
重庆盛都物业管理有限公司	720,000.00
湖北中禾世纪物业管理有限公司	850,000.00
绵阳市瑞升物业服务有限责任公司	11,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	18,617,060.59

其中：上海万企爱佳房地产开发有限公司	771,767.81
重庆盛都物业管理有限公司	280,286.89
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	17,565,005.89
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	98,952,939.41

其他说明：

无

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	104,455,222.20
其中：西安君舜置业有限公司	104,455,222.20
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	3,489.64
其中：西安君舜置业有限公司	3,489.64
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	104,451,732.56

其他说明：

无

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,044,371,826.00	5,731,202,693.83
其中：库存现金	92,805.71	221,528.46
可随时用于支付的银行存款	4,044,279,020.29	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		
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	2,255,494,777.59	预售监管或为各类保证金
应收票据		
存货	14,145,112,378.68	借款抵押
固定资产	65,045,444.22	借款抵押
无形资产		
长期股权投资	187,276,820.19	借款质押
投资性房地产	3,249,989,217.19	借款抵押
合计	19,902,918,637.87	/

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	-	-	
其中：美元	1,760,221.60	6.9762	12,279,657.93
欧元			
港币	2,483,078.98	0.8958	2,224,342.15
应收账款	-	-	

其中：美元			
欧元			
港币	4,910,920.00	0.8958	4,399,202.14
长期借款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

无

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

适用 不适用

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
RH 移动检测项目	2,854,000.00	递延收益	
增值税即征即退	12,127.34	其他收益	12,127.34
稳岗补贴	4,798,156.28	其他收益	4,798,156.28
税收奖励	5,033,300.00	其他收益	5,033,300.00
税收返还	1,970,688.00	其他收益	1,970,688.00
财政奖励	242,871.00	其他收益	242,871.00
南岸区经济和信息化委员会军民融合专项资金	816,100.00	其他收益	816,100.00
退伍军人税收优惠	742,476.38	其他收益	742,476.38
软件产品退税	782,262.84	其他收益	782,262.84
其他	1,495,138.45	其他收益	1,495,138.45

(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
上海万企爱佳房地产开发有限公司	2019.2.2	609,540,000.00	100.00	现金收购	2019.2.2	控制权的转移	-	68,618.57
湖北中禾世纪物业管理有限公司	2019.6.4	1,350,000.00	100.00	现金收购	2019.6.17	控制权的转移	-	-619.58
重庆盛都物业管理服务有限公司	2019.6.17	1,200,000.00	100.00	现金收购	2019.6.4	控制权的转移	2,115,432.27	286,882.62
绵阳市瑞升物业服务有限责任公司	2019.7.1	11,000,000.00	50.00	现金收购	2019.7.1	控制权的转移	12,815,565.99	2,308,668.01

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	上海万企爱佳房地产开发有限公司	湖北中禾世纪物业管理有限公司
--现金	609,540,000.00	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	609,540,000.00	1,350,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	609,540,000.00	554,325.00
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	-	795,675.00

合并成本	重庆盛都物业管理有限公司	绵阳市瑞升物业服务有限责任公司
--现金	1,200,000.00	11,000,000.00
--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	11,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	6,527.23	5,043,905.53
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	5,956,094.47

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) 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 554,325.00 元，购买价格 1,350,000.00 元，两者差额 795,675.00 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，购买价格为 1,200,000.00 元，两者差额 1,193,472.77 元为股权溢价计入“商誉”。

(3) 绵阳市瑞升物业服务有限责任公司购买日可辨认净资产公允价值的为 5,043,905.53 元，购买价格 11,000,000.00 元，两者差额 5,956,094.47 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

	上海万企爱佳房地产开发有限公司		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：	625,203,687.86	226,677,984.58	739,100.00	
货币资金	5,551,305.89	5,551,305.89	-	
应收款项				
其他应收款项	6,994,891.14	6,994,891.14		
预付款项	1,278.44	1,278.44		
存货	612,256,259.99	213,730,556.71		
其他流动资产	259,131.24	259,131.24		
固定资产	140,531.47	140,531.47		
无形资产	-	-	739,100.00	
递延所得税资产	289.69	289.69		
负债：	15,663,687.86	15,663,687.86	184,775.00	
借款	-	-	-	
应付款项	487,086.24	487,086.24	-	
应交税费	181,597.43	181,597.43	-	
其他应付款项	14,995,004.19	14,995,004.19	-	
递延所得税负债	-	-	184,775.00	
净资产	609,540,000.00	211,014,296.72	554,325.00	
减：少数股东权益	-	-	-	
取得的净资产	609,540,000.00	211,014,296.72	554,325.00	

	重庆盛都物业管理有限公司		绵阳市瑞升物业服务有限责任公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	280,286.89	280,286.89	25,918,244.03	17,721,444.03
货币资金	280,286.89	280,286.89	17,565,005.89	17,565,005.89
应收款项				
其他应收款项	-	-	70,400.64	70,400.64
预付款项	-	-	2,310.09	2,310.09
存货				
其他流动资产	-	-	19,740.27	19,740.27
固定资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	8,260,787.14	63,987.14

负债：	273,759.66	273,759.66	15,337,829.44	13,288,629.44
借款	-	-	-	-
应付款项	-	-	187,800.00	187,800.00
预收账款			3,610,317.32	3,610,317.32
应付职工薪酬			474,243.00	474,243.00
应交税费	-4,763.80	-4,763.80	-	-
其他应付款项	278,523.46	278,523.46	9,016,269.12	9,016,269.12
递延所得税负债	-		2,049,200.00	-
净资产	6,527.23	6,527.23	10,580,414.59	4,432,814.59
减：少数股东权益	-	-	5,536,509.06	2,586,081.90
取得的净资产	6,527.23	6,527.23	5,043,905.53	1,846,732.69

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

(1) 上海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 211,014,296.72 元，两者差额 398,525,703.28 元为土地成本溢价计入“存货—开发成本”。

(2) 湖北中禾世纪物业管理有限公司可辨认资产、负债公允价值的确定方法根据重庆华康资产评估土地房地产造价有限公司出具重康评报字（2020）第 114-03 号《评估报告》，按照 2019 年 5 月 30 日的资产基础法评估值进行持续计量至购买日的公允价值。

(3) 重庆盛都物业管理有限公司可辨认资产、负债公允价值的确定方法根据重庆华康资产评估土地房地产造价有限公司出具重康评报字（2020）第 114-01 号《评估报告》，按照 2019 年 6 月 30 日的资产基础法评估值进行持续计量至购买日的公允价值。

(4) 绵阳市瑞升物业服务有限责任公司可辨认资产、负债公允价值的确定方法根据重庆华康资产评估土地房地产造价有限公司出具重康评报字（2020）第 114-02 号《评估报告》，按照 2019 年 6 月 30 日的资产基础法评估值进行持续计量至购买日的公允价值。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无

其他说明：

无

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

(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：

无

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

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
西安君舜置业有限公司	47,066,625.63	97.51	现金	2019.6.5	控制权转移	38,623,100.67	-	-	-	-	-	-
重庆东励方企业管理咨询有限公司	-	90.00	转让认缴权	2019.3.22	控制权转移	-	-	-	-	-	-	-
成都东天澈企业管理咨询有限公司	-	90.00	转让认缴权	2019.3.22	控制权转移	-	-	-	-	-	-	-
重庆东毅元企业管理咨询有限公司	-	90.00	转让认缴权	2019.3.22	控制权转移	-	-	-	-	-	-	-
重庆东满成企业管理咨询有限公司	-	90.00	转让认缴权	2019.3.22	控制权转移	-	-	-	-	-	-	-
成都东高澄企	-	90.00	转让认缴权	2019.3.22	控制权转移	-	-	-	-	-	-	-

业管理咨询有 限公司												
重庆东励毅企 业管理咨询有 限公司		90.00	转让认缴权	2019.3.22	控制权转移							

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涅米文化发展有限公司、上海铁迪贸易有限公司、上海妙令科技开发服务有限公司、石家庄东原房地产开发有限公司、长沙东原天泽房地产开发有限公司等。

6、 其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
东原房地产开发集团有限公司	重庆市	重庆市	房地产	100.00	-	同一控制下企业合并
重庆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
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
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
上海睿眷文化发展有限公司	上海市	上海市	批发业	100.00	-	设立或投资
涅米文化发展有限公司	上海市	上海市	批发和零售业	100.00	-	设立或投资
重庆东原建设有限公司	重庆市	重庆市	房屋建筑业	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
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
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
重庆腾辉控股管理有限责任公司	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
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
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
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

司						
重庆绿泰园林装饰工程有限公司	重庆市	重庆市	建筑业	-	100.00	设立或投资
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
上海妙令科技开发服务有限公司	上海市	上海市	科学研究和技术服务	-	100.00	设立或投资
石家庄东原房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产	-	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
重庆旭原创展房地产开发有限公司(注12)	重庆市	重庆市	房地产	-	30.00	非同一控制下企业合并
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
长沙东原天泽房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产	-	94.68	设立或投资
长沙东原润丰房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产	-	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
昆明原集社区服务有限公司	昆明市	昆明市	居民服务、修理和其他服务	-	100.00	设立或投资
成都东原房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产	-	100.00	非同一控制下企业合并
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
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
成都盛天成置业有限公司	成都市	成都市	房地产	-	97.72	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	-	96.74	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
成都鸿望房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产	-	45.00	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	-	90.00	设立或投资
成都长天益丰置业有限公司(注1)	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
上海贵行投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理咨	-	100.00	非同一控制

			询			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
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
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
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
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
上海袁泓实业有限公司	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
浙江东原房地产开发有限公司	无锡市	无锡市	房地产	-	100.00	设立或投资
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
深圳市创曙企业管理有限公司（注 12）	深圳市	深圳市	商务服务业	-	48.78	设立或投资
杭州创蜀房地产开发有限责任公司（注 2）	杭州市	杭州市	房地产	-	34.14	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
杭州东原致方科技有限公司（注 3 注 12）	杭州市	杭州市	文化、信息技术	-	48.76	设立或投资
杭州天同房地产开发有限公司（注 4）	杭州市	杭州市	房地产	-	48.76	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
杭州天澄企业管理咨询有限公司	杭州市	杭州市	商务服务业	-	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
杭州东原毅安科技有限公司	杭州市	杭州市	批发和零售	-	100.00	设立或投资

			业			
杭州东原元澄科技有限公司	杭州市	杭州市	批发和零售业	-	100.00	设立或投资
杭州东原长天科技有限公司	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
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
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
苏州澄东房地产开发有限公司(注5注12)	苏州市	苏州市	房地产	-	38.64	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
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
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
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
上海米进咨询管理有限公司	上海市	上海市	商业服务行	-	100.00	设立或投资
苏州高海企业管理咨询有限公司	苏州市	苏州市	租赁和商务服务业	-	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
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
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
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
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
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
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
武汉东原天合房地产开发有限公司(注6)	武汉市	武汉市	房地产	-	51.00	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
武汉东原励丰房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产	-	90.00	设立或投资
湖南圣特罗佩房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	商务服务业	-	63.00	非同一控制下企业合并

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
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
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
武汉东原天成投资有限公司 (注7注12)	武汉市	武汉市	投资管理咨询	-	46.52	设立或投资
武汉东原长天房地产开发有限公司 (注8)	武汉市	武汉市	房地产	-	39.68	设立或投资
河南荣田房地产开发有限公司 (注9)	郑州市	郑州市	房地产	-	20.24	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
武汉东原瑞致房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产	-	90.00	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	-	45.90	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
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
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
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
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
重庆东励展升房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产	-	70.00	设立或投资
贵阳市东睿励成企业管理有限公司	重庆市	重庆市	商务服务业	-	100.00	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	商务服务业	-	100.00	设立或投资
重庆东毅之方企业管理咨询	重庆市	重庆市	企业管理咨询	-	80.24	设立或投资

有限公司			询			
重庆晶磊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
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
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	-	97.38	设立或投资
重庆毅安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
重庆长川置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产	-	100.00	设立或投资
贵阳东睿励达企业管理咨询有限公司	贵阳市	贵阳市	租赁和商务服务业	-	100.00	设立或投资
重庆东励均博企业管理咨询有限公司	重庆市	重庆市	租赁和商务服务业	-	100.00	设立或投资
重庆东澄毅励企业管理咨询有限公司	重庆市	重庆市	租赁和商务服务业	-	100.00	设立或投资
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
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	非同一控制下企业合并
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
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
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
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
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
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
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
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
重庆励德之方实业有限公司(注 10)	重庆市	重庆市	建筑业	-	98.74	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
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
昆明东玺房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产业	-	96.98	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
重庆毅安致元房地产经纪有	重庆市	重庆市	房地产	-	100.00	设立或投资

限公司						
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
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
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
重庆东展钧合房地产开发有限公司(注12)	重庆市	重庆市	房地产	-	47.64	设立或投资
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
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
武汉东昭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
郑州澄方房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产	-	95.00	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
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
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
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
南京泰裕置业有限公司	南京市	南京市	房地产	-	97.50	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
江苏钟山度假开发有限公司(注11)	句容市	句容市	房地产	-	48.82	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	-	95.00	设立或投资
南京东原天毅建筑科技有限责任公司	南京市	南京市	科学研究和技术服务业	-	100.00	设立或投资
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
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
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
成都励治置业有限公司	成都市	成都市	房地产	-	100.00	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
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
深圳东励益安企业管理咨询有限公司	深圳市	深圳市	租赁和商务服务业	-	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
佛山东睿房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产业	-	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
深圳东励成方企业管理咨询有限公司	深圳市	深圳市	租赁和商务服务业	-	100.00	设立或投资
深圳东同企业管理咨询有限公司	深圳市	深圳市	租赁和商务服务业	-	100.00	设立或投资
重庆东原天澄实业有限公司	重庆市	重庆市	投资管理咨询	-	100.00	设立或投资
重庆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
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
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
成都天同致元企业管理咨询有限公司	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
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
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
上海原澄商业管理有限公司	上海市	上海市	租赁和商务服务业	-	100.00	设立或投资
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
重庆东原澄方实业有限公司	重庆市	重庆市	投资管理咨询	-	90.02	设立或投资
武汉方澄房地产经纪有限公司	武汉市	武汉市	房地产	-	90.02	设立或投资
重庆新东方物业管理有限公司	重庆市	重庆市	房地产	-	90.02	同一控制下企业合并
四川新东方物业服务服务有限公司	成都市	成都市	房地产	-	90.02	同一控制下企业合并
绵阳原筑房地产经纪有限公司	绵阳市	绵阳市	房地产	-	90.02	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	-	90.02	设立或投资
重庆东桂合物业管理有限公司	重庆市	重庆市	房地产	-	90.02	设立或投资

贵州东原创汇银物业管理有 限公司	都匀市	都匀市	房地产	-	49.51	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	-	90.02	设立或投资
浙江东原万和物业服务有限 公司	台州市	台州市	房地产	-	45.91	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	-	63.01	设立或投资
湖北中禾世纪物业管理有限 公司	宜昌市	宜昌市	房地产	-	90.02	非同一控制 下企业合并
重庆盛都物业管理有限公司	重庆市	重庆市	房地产	-	90.02	非同一控制 下企业合并
上海澄方物业服务有限公司	上海市	上海市	房地产	-	90.02	设立或投资
重庆东纬建筑工程咨询有限 公司	重庆市	重庆市	租赁和商务 服务业	-	90.02	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	-	90.02	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	-	90.02	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
西安东启天成实业有限公司	西安市	西安市	批发和零售 业	-	100.00	设立或投资
陕西隆润实业有限公司	咸阳市	咸阳市	广播、电视、 电影和录音 制作业	-	60.00	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	非同一控制 下企业合并
西安东烁实业有限公司	西安市	西安市	批发和零售 业	-	100.00	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
西安东睿熙和实业有限公司	西安市	西安市	批发和零售 业	-	100.00	设立或投资
西安东缤实业有限公司	西安市	西安市	批发和零售 业	-	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	批发业	-	100.00	设立或投资
西安东创实业有限公司	西安市	西安市	批发业	-	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	-	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
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
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
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	投资管理咨 询	-	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	-	100.00	设立或投资

			业			
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
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
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
GoodMarginLimited	香港	香港	投资管理咨询	-	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	重庆市	重庆市	租赁和商务服务业	-	51.00	设立或投资
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
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
上海迪原文化发展有限公司	上海市	上海市	批发和零售业	-	100.00	设立或投资
娱缸满满文化艺术发展（重庆）有限公司	重庆市	重庆市	文化、体育和娱乐业	-	67.00	设立或投资
上海迪申实业有限公司	上海市	上海市	批发和零售业	-	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
上海眩睿养老服务有限公司	上海市	上海市	卫生和社会工作	-	100.00	设立或投资
成都眩成养老服务有限公司	成都市	成都市	卫生和社会工作	-	100.00	设立或投资
武汉迪马励治实业有限公司	重庆市	重庆市	批发业	-	100.00	设立或投资
武汉迪马合益实业有限公司	武汉市	武汉市	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
上海眩海科技有限公司	上海市	上海市	批发和零售业	-	100.00	设立或投资
重庆泰之睿建筑工程有限公司	重庆市	重庆市	建筑业	-	100.00	设立或投资
绵阳泰益丰建筑工程有限公司	绵阳市	绵阳市	建筑业	-	100.00	设立或投资
重庆优梵家居有限公司	重庆市	重庆市	批发和零售业	-	70.00	设立或投资
绵阳市瑞升物业服务有限责	绵阳市	绵阳市	房地产业	-	45.01	非同一控制

任公司(注 12)						下企业合并
-----------	--	--	--	--	--	-------

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

*注 1 本公司间接持有成都长天益丰置业有限公司的 48.25%同时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）（公司高管控制）持有成都长天益丰置业有限公司 2.55%的股权，合计表决权为 51%

*注 2 本公司间接持有杭州创蜀房地产开发有限责任公司 34.14%股权系本公司控股子公司深圳市创曙企业管理有限公司 49.293%股权持有杭州创蜀房地产开发有限责任公司 70%股权计算得来。

*注 3 本公司间接持有杭州东原致方科技有限公司 48.76%股权系本公司控股子公司杭州睿丰科技有限公司 97.51%股权持有杭州东原致方科技有限公司百分之 50%股权计算得来。

*注 4 本公司间接持有杭州天同房地产开发有限公司 48.76%股权系本公司控股子公司杭州东原致方科技有限公司 48.76%股权持有杭州天同房地产开发有限公司百分之 100%股权计算得来。

*注 5 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百分之 40%股权计算得来。

*注 6 本公司间接持有武汉东原天合房地产开发有限公司 51.00%股权系本公司控股子公司武汉东原睿丰房地产开发有限公司 100%股权持有武汉东原天合房地产开发有限公司 51%股权计算得来。

*注 7 本公司间接持有武汉东原天成投资有限公司 46.52%股权，其中 2%股权系重庆耀赢辉企业管理有限公司代本公司全资子公司武汉东原睿成投资有限公司持有，实际本公司全资子公司武汉东原睿成投资有限公司持有的武汉东原天成投资有限公司股权为 46.52%。

*注 8 本公司间接持有武汉东原长天房地产开发有限公司 39.68%股权系本公司控股子公司武汉东原天成投资有限公司 46.52%股权持有武汉东原长天房地产开发有限公司 85.30%股权计算得来。

*注 9 本公司间接持有河南荣田房地产开发有限公司 20.24%股权系本公司控股子公司武汉东原长天房地产开发有限公司 39.68%股权持有河南荣田房地产开发有限公司 51%股权计算得来。

*注 10 本公司间接持有重庆励德之方实业有限公司 98.74%股权系由重庆艺融成企业管理有限公司代本公司全资子公司重庆同原房地产开发有限公司持有。

*注 11 本公司间接持有江苏钟山度假开发有限公司 48.82%股权系本公司控股子公司南京睿致商务信息咨询有限公司 94.99%股权持有江苏钟山度假开发有限公司 51.39%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 12 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：

无

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
重庆旭原创展房地产开发有限公司	70.00%	30,926,891.02	-	1,040,272,717.35
上海威斯莱克酒店公寓有限公司	35.00%	73,576,086.56	158,040,000.00	52,734,209.99
武汉东原天合房地产开发有限公司	49.00%	440,432,102.07	-	564,397,696.72
武汉东原润丰房地产开发有限公司	0.72%	1,570,719.90	-	5,534,030.61
江苏钟山度假开发有限公司	51.18%	106,324,907.89	141,477,480.29	62,637,323.78
重庆南方迪马专用车股份有限公司	30.00%	-2,490,866.16	2,190,000.00	15,627,505.80
深圳市创曙企业管理有限公司	51.22%	-252,818.68	-	1,398,072,913.33
杭州创蜀房地产开发有限责任公司	65.86%	-13,088,036.50	-	2,555,454,173.94
苏州澄东房地产开发有限公司	61.36%	-10,987,928.67	-	725,162,745.67

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

对于子公司的重要性判断：

(1) 首先采取“定量”标准：该子公司的资产总额、营业收入、净利润、少数股东权益和损益份额等指标，只要其中一个指标达到合并报表中对应指标的 10% 以上的，即作为“重要”予以披露。

(2) 对于不符合“定量”标准的子公司进一步“定性”判断：规模较小但从事公司主营业务板块的如工业板块主要子公司确定为“重要”；

(3) 另外，如涉及上市公司新增业务、从事特殊的高风险业务的、涉及重大诉讼和纠纷的子公司、合营企业和联营企业，均作为“重要”予以披露。

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
重庆旭原创展房地产开发有限公司	3,706,989,491.27	152,561,425.11	3,859,550,916.38	2,373,447,034.45	-	2,373,447,034.45	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
上海威斯莱克酒店公寓有限公司	1,749,634,713.28	70,770,555.74	1,820,405,269.02	1,669,736,097.61	-	1,669,736,097.61						
武汉东原天合房地产开发有限公司	3,262,849,403.71	151,877,745.07	3,414,727,148.78	2,262,895,114.66	-	2,262,895,114.66						
武汉东原润丰房地产开发有限公司	8,970,259,831.45	183,931,158.57	9,154,190,990.02	8,085,575,628.00	300,000,000.00	8,385,575,628.00	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
江苏钟山度假开发有限公司	888,519,308.01	904,270.16	889,423,578.17	767,037,248.01	-	767,037,248.01						
重庆南方迪马专用车股份有限公司	105,918,034.65	11,868,141.82	117,786,176.47	65,694,490.47	-	65,694,490.47	99,744,415.60	14,697,689.54	114,442,105.14	47,316,164.06	-	47,316,164.06
深圳市创曙企业管理有限公司	1,338,233,998.23	2,730,164,532.12	4,068,398,530.35	1,338,853,600.00	-	1,338,853,600.00	51,127,910	1,272,841,500.89	1,272,892,628.80	12,604,770	-	12,604,770
杭州创蜀房地产有限责任公司	6,792,112,590.15	15,872,268.10	6,807,984,858.25	947,854,014.13	1,980,000,000.00	2,927,854,014.13						
苏州澄东	2,852,695,680.55	21,162,983.89	2,873,858,664.44	1,312,041,934.21	380,000,000.00	1,692,041,934.21	1,165,684,331.14	136,186.12	1,165,820,517.2	1,720,013.73	-	1,720,013.73

房地 产开 发有 限公 司									6			
重 庆 绿 泰 园 林 装 饰 工 程 有 限 公 司						173,546 ,692.75	145,628 .14	173,6 92,32 0.89	147,042 ,366.23	-	147,0 42,36 6.23	

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
重庆旭原创 展房地产开 发有限公司	2,722,18 8,900.82	44,181 ,272.8 9	44,181,27 2.89	23,354,911.8 7	2,276, 653,4 05.92	59,674,08 6.05	59,674,08 6.05	95,232,645. 66
上海威斯莱 克酒店公寓 有限公司	1,325,88 5,701.01	210,21 7,390. 17	210,217,3 90.17	-123,606,34 1.20				
武汉东原天 合房地产开 发有限公司	4,462,99 2,195.18	898,84 1,024. 63	898,841,0 24.63	-426,880,19 5.01				
武汉东原润 丰房地产开 发有限公司	1,788,97 0,063.48	218,15 5,541. 91	218,155,5 41.91	816,906,584. 91	1,311, 978,7 74.55	89,192,14 2.25	89,192,14 2.25	64,354,676. 67
江苏钟山度 假开发有限 公司	925,539, 080.95	207,74 6,986. 89	207,746,9 86.89	-71,777,533. 70				
重庆南方迪 马专用车股 份有限公司	207,463, 656.42	-8,302, 887.20	-8,302,887 .20	-13,709,135. 05	227,5 17,38 4.55	-2,726,09 7.06	-2,726,09 7.06	6,354,820.6 7
深圳市创曙 企业管理有 限公司	-	-493,5 93.68	-493,593.6 8	678,663,356. 46	-	37,811.65	37,811.65	1,297,866,1 56.71
杭州创蜀房 地产开发有 限责任公司	-	-19,87 2,512. 14	-19,872,51 2.14	-3,326,451,1 19.13				
苏州澄东房 地产开发有 限公司	-	-17,90 7,315. 30	-17,907,31 5.30	386,516,039. 64	-	-275,954. 47	-275,954. 47	-1,139,491,7 79.25
重庆绿泰园 林装饰工程 有限公司					169,7 43,51 5.15	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) 收购重庆河东房地产开发有限公司 5% 少数股权

本公司之子公司东原房地产开发集团有限公司（以下简称：“东原地产集团”）与武汉东方睿众股权投资合伙企业(有限合伙)2019 年 6 月签署了股权转让协议，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”）5.00% 股权。本公司实际持股比例由 95.00% 变更为 100.00%。

(2) 收购重庆绿泰园林装饰工程有限公司 17.53% 少数股权

本公司之子公司东原房地产开发集团有限公司（以下简称：“东原地产集团”）与武汉博睿众志股权投资合伙企业(有限合伙)2019 年 12 月签署了股权转让协议，收购其持有的重庆绿泰园林装饰工程有限公司（以下简称：“重庆绿泰”）17.53% 股权。本公司实际持股比例由 82.47% 变更为 100.00%。

(3) 收购重庆旭原创展房地产开发有限公司 0.86% 少数股权

本公司之子公司东原房地产开发集团有限公司（以下简称：“东原地产集团”）与武汉东方睿众股权投资合伙企业(有限合伙)2019 年 9 月签署了股权转让协议，收购其持有的重庆旭原创展房地产开发有限公司（以下简称：“旭原创展”）0.86% 股权。本公司实际持股比例由 29.14% 变更为 30.00%。

(4) 收购重庆东原宝境置业有限公司 49% 少数股权

本公司之子公司东原房地产开发集团有限公司（以下简称：“东原地产集团”）与江苏华西同诚投资控股集团有限公司 2019 年 12 月签署了股权转让协议，收购其持有的重庆东原宝境置业有限公司（以下简称：“东原宝境”）49% 股权。本公司实际持股比例由 51.00% 变更为 100.00%。

(5) 收购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%。

(6) 收购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%。

(7) 收购重庆晶磊房地产开发有限公司 10% 的少数股权

本公司之子公司重庆同原房地产开发有限公司与重庆思克凡企业管理合伙企业（有限合伙）于 2019 年 10 月签署股权转让协议，收购其持有的庆晶磊房地产开发有限公司（以下简称：“重庆晶磊”）10% 股权。本公司实际持股比例由 90% 变更为 100.00%。

(8) 收购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%。

(9) 收购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%。

(10) 收购盱眙兆科房地产开发有限公司 29.92% 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五矿国际信托有限公司 2019 年 11 月签署股权转让协议，收购其持有的盱眙兆科房地产开发有限公司（以下简称：“盱眙兆科”）29.92% 股权。本公司实际持股比例由 65.08% 变更为 95.00%。

(11) 收购云南原和房地产开发有限公司 20% 少数股权

本公司之子公司云南东原天澄企业管理有限公司与云南汇和房地产开发经营（集团）

有限公司 2019 年 1 月签署股权转让协议，收购其持有的云南原和房地产开发有限公司（以下简称：“云南原和”）20.00%股权。本公司实际持股比例由 80.00%变更为 100.00%。

(12)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)向云南原和房地产开发有限公司（以下简称：“云南原和”）增资，取得云南原和 6.78%股权。云南原和房地产开发有限公司于 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%。

(13) 新增成都睿至天同置业有限公司 3.26%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集远房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）于 2019 年 7 月签署股权转让协议，将其持有的成都睿至天同置业有限公司（以下简称：“睿至天同”）3.26%股权转让给珠海市集远房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）。成都睿至天同置业有限公司已于 2019 年 8 月 1 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 96.74%。

(14) 新增成都励德天同实业有限公司 10.00%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”）10.00%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)。成都励德天同实业有限公司已于 2019 年 6 月 6 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 100.00%变更为 96.00%。

(15) 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%。

(16) 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）所持有上海绚坤实业有限公司（以下简称：“上海绚坤”）3.06%的股权，由杭上海贵行投资管理有限公司代为持有。本公司实际持股比例由 100.00%变更为 96.94%。

(17) 新增武汉东原励丰房地产开发有限公司 10.00 少数股权

本公司之子公司武汉东原睿成投资有限公司与珠海市励川房地产信息咨询合伙企业(有限合伙)于 2019 年 8 月签署股权转让协议，将其持有的成武汉东原励丰房地产

开发有限公司（以下简称：“武汉东原励丰”）10.00%股权转让给珠海市励川房地产信息咨询合伙企业(有限合伙)。武汉东原励丰房地产开发有限公司已于 2019 年 8 月 29 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 100.00% 变更为 90.00%。

(18) 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）。2019 年 6 月 6 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 50% 变更为 46.52%。

(19) 新增贵阳东原房地产开发有限公司 5.64% 少数股权

珠海朗阅企业管理合伙企业（有限合伙）所持有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，由重庆同原房地产开发有限公司代为持有。本公司实际持股比例由 85.00% 变更为 79.36%。

(20) 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）。2019 年 4 月 8 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 70.00% 变更为 67.13%。

(21) 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 月签署股权转让协议，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）。2019 年 9 月 5 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 100.00% 变更为 90.00%。

(22) 新增西安东创实业有限公司 10% 少数股权

2019 年 7 月，天津向西安东创实业有限公司（以下简称：“西安东创”）增资，取得西安东创 10.00% 股权。西安东创实业有限公司于 2019 年 10 月 22 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 90.00%。

(23) 新增重庆东展钧合房地产开发有限公司 3.36%的少数股东股权
 珠海市集远房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）所持有重庆东展钧合房地产开发有限公司（以下简称：“重庆东展钧合”）3.36%的股权，由重庆同原房地产开发有限公司代为持有。本公司实际持股比例由 51.00%变更为 47.64%。

(24) 新增天津盛益合企业管理咨询合伙企业（有限合伙）9.98%的少数股权
 2019 年 12 月，天津盛益合企业管理咨询合伙企业（有限合伙）向重庆东原澄方实业有限公司（以下简称：“东原澄方”）增资，取得东原澄方 9.98%股权。重庆东原澄方实业有限公司于 2020 年 1 月 2 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 90.02%。

(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

	重庆河东	重庆绿泰	旭原创展
购买成本/处置对价			
--现金	4,257,922.27	2,125,000.00	11,125,789.57
--非现金资产的公允价值			-
			-
购买成本/处置对价合计	4,257,922.27	2,125,000.00	11,125,789.57
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	1,510,493.60	2,125,000.00	11,314,312.75
差额	2,747,428.67	-	-188,523.18
其中：调整资本公积	2,747,428.67	-	-188,523.18
调整盈余公积			
调整未分配利润			

	东原宝境	上海之方	武汉东原睿丰
购买成本/处置对价			
--现金	27,980,000.00	4,826,400.00	29,842,486.42
--非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	27,980,000.00	4,826,400.00	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	17,784,940.64	225,997.76	3,691,864.89
差额	10,195,059.36	4,600,402.24	26,150,621.53
其中：调整资本公积	10,195,059.36	4,600,402.24	26,150,621.53
调整盈余公积			
调整未分配利润			

	重庆晶磊	重庆元澄	南京睿升
购买成本/处置对价			

--现金	4,066,880.25	1,594,997.95	1,667,762.29
--非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	4,066,880.25	1,594,997.95	1,667,762.29
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	1,783,305.75	274,001.07	-7,941.11
差额	2,283,574.50	1,320,996.88	1,675,703.40
其中：调整资本公积	2,283,574.50	1,320,996.88	1,675,703.40
调整盈余公积			
调整未分配利润			

	盱眙兆科	云南原和	云南原和
购买成本/处置对价			
--现金	6,600,000.00	44,055,300.00	1,454,162.00
--非现金资产的公允价值			-
			-
购买成本/处置对价合计	6,600,000.00	44,055,300.00	1,454,162.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	1,974,133.63	44,055,300.00	1,454,162.00
差额	4,625,866.37		
其中：调整资本公积	4,625,866.37		
调整盈余公积			
调整未分配利润			

	睿至天同	成都励德天同	杭州东原之方
购买成本/处置对价			
--现金	326,000.00	5,000,000.00	10,553.00
--非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	326,000.00	5,000,000.00	10,553.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	326,000.00	5,000,000.00	10,553.00
差额			
其中：调整资本公积			
调整盈余公积			
调整未分配利润			

	上海绚坤	武汉东原励丰	武汉东原天成
购买成本/处置对价			
--现金	765,000.00	1,000,000.00	696,700.00
--非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	765,000.00	1,000,000.00	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	765,000.00	1,000,000.00	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			

	贵阳东原	郑州东田	西安东浦
购买成本/处置对价			
--现金	1,128,000.00	287,000.00	100,000.00
--非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	1,128,000.00	287,000.00	100,000.00
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	287,000.00	100,000.00
差额			
其中：调整资本公积			
调整盈余公积			
调整未分配利润			

	西安东创	重庆东展钧合	东原澄方
购买成本/处置对价			
--现金	100,000.00	18,480,000.00	1,994,699.98
--非现金资产的公允价值			-
购买成本/处置对价合计	100,000.00	18,480,000.00	1,994,699.98
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	100,000.00	18,480,000.00	16,448,922.07
差额			-14,454,222.09
其中：调整资本公积			-14,454,222.09
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	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
				直接	间接	

业名称						计处理方法
杭州临盛置业有限公司	杭州	杭州	房地产	-	48.80	权益法核算
重庆盛部企业管理有限公司	重庆	重庆	租赁和商务服务业		50.00	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	-	48.75	权益法核算
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
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产	-	33.00	权益法核算
三峡人寿保险股份有限公司	重庆	重庆	人寿保险	-	15.00	权益法核算
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
和县孔雀城房地产开发有限公司	和县	和县	房地产	-	19.95	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：

对于联营企业、合营企业的重要性判断标准，为该项长期股权投资（所占净资产份额）、投资收益（所占净利润份额）等指标，只要其中一个指标达到合并报表中对应指标的10%以上的，即作为“重要”予以披露。

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

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	杭州临盛置业有限公司	重庆盛部企业管理有限公司	杭州临盛置业有限公司	重庆盛部企业管理有限公司
流动资产	3,045,260,057.41	230,356,723.37	2,579,611,242.76	1,215,909,027.94
其中：现金和现金等价物	186,223,658.92	27,224,867.43	70,387,328.18	213,324,469.43
非流动资产	25,606,952.76	20,174,668.71	25,666,747.08	

资产合计	3,070,867,010.17	250,531,392.08	2,605,277,989.84	1,215,909,027.94
流动负债	2,240,797,667.16	105,332,762.28	1,521,278,676.93	993,398,475.38
非流动负债	708,095,000.00	-	1,091,095,000.00	250,000,000.00
负债合计	2,948,892,667.16	105,332,762.28	2,612,373,676.93	1,243,398,475.38
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	121,974,343.01	145,198,629.80	-7,095,687.09	-27,489,447.44
按持股比例计算的净资产份额	60,987,171.51	72,599,314.90	-3,547,843.55	-13,744,723.72
调整事项	-4,340,355.25	-79,553.62		
--商誉				
--内部交易未实现利润	-4,340,355.25	-79,553.62		
--其他	-	-		
对合营企业权益投资的账面价值	56,646,816.25	72,519,963.15	-	-
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-		-	
营业收入	700,695,514.58	960,764,457.19	-	-
财务费用	-599,971.69	-230,934.17	-1,355,522.49	-612,968.99
所得税费用	43,023,343.36	26,913,825.06	-5,573,382.50	159,736.61
净利润	129,070,030.10	152,508,983.74	-16,067,935.79	-12,536,935.59
终止经营的净利润				
其他综合收益	129,070,030.10	152,508,983.74	-16,067,935.79	-12,536,935.59
综合收益总额	129,070,030.10	152,508,983.74	-16,067,935.79	-12,536,935.59
本年度收到的来自合营企业的股利				

	期末余额/ 本期发生额	
	南京骏原房地产开发有限公司	南京骏原房地产开发有限公司
流动资产	3,016,903,293.74	1,964,179,268.19
其中：现金和现金等价物	96,876,474.95	1,408,219.11
非流动资产	7,545,757.95	4,655.17
资产合计	3,024,449,051.69	1,964,183,923.36
流动负债	254,436,106.86	4,884,166.13
非流动负债	786,000,000.00	-
负债合计	1,040,436,106.86	4,884,166.13
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	1,984,012,944.83	1,959,299,757.23
按持股比例计算的净资产份额	992,006,472.42	960,056,881.04

调整事项	-663,898.53	-
--商誉		
--内部交易未实现利润	-663,898.53	
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	991,342,573.88	960,056,881.05
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-
营业收入	-	-
财务费用	-94,756.62	-16,996.94
所得税费用	-5,062,351.73	-
净利润		
终止经营的净利润		
其他综合收益	-14,486,812.40	-700,242.77
综合收益总额	-14,486,812.40	-700,242.77
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	重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	重庆睿丰致元实业有限公司	重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司
流动资产	4,146,897,913.92	900,314,871.20	4,272,365,377.85	2,177,639,225.06
非流动资产	119,756,823.44	-9,216,557.98	110,436,694.60	5,872,117.14
资产合计	4,266,654,737.36	891,098,313.22	4,382,802,072.45	2,183,511,342.20
流动负债	3,674,942,156.39	616,534,130.20	3,553,447,679.35	2,197,649,718.89
非流动负债	430,000,000.00	-	840,000,000.00	-
负债合计	4,104,942,156.39	616,534,130.20	4,393,447,679.35	2,197,649,718.89
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	161,712,580.97	274,564,183.02	-10,645,606.90	-14,138,376.69
按持股比例计算的净资产份额	53,365,151.72	90,606,180.40	-3,513,050.28	-4,665,664.31
调整事项	-3,258,127.10	2,155,794.42	-	-
--商誉	-	2,480,585.39	-	-
--内部交易未实现利润	-3,258,127.10	-324,790.97	-	-
--其他	-	-	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	50,107,024.62	92,761,974.82	-	-

存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	--	-	-	-
营业收入	1,203,695,336.60	2,030,880,339.33	45,964.66	935,452.48
净利润	172,358,187.87	288,719,678.12	-44,504,520.59	-32,535,368.99
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	172,358,187.87	288,719,678.12	-44,504,520.59	-32,535,368.99
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	
	三峡人寿保险股份有限公司	上海励治房地产开发有限公司	三峡人寿保险股份有限公司	上海励治房地产开发有限公司
流动资产	772,333,084.44	1,238,599,920.61	667,476,362.97	5,064,257,430.54
非流动资产	965,427,819.69	20,315.60	253,868,932.99	131,137,703.88
资产合计	1,737,760,904.13	1,238,620,236.21	921,345,295.96	5,195,395,134.42
流动负债	999,601,112.85	538,105,173.74	62,807,942.36	5,241,931,356.87
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	999,601,112.85	538,105,173.74	62,807,942.36	5,241,931,356.87
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	738,159,791.28	700,515,062.47	858,537,353.60	-46,536,222.45
按持股比例计算的净资产份额	110,723,968.69	210,154,518.74	128,780,603.04	-13,960,866.73
调整事项	-	-159,077.32	-	-
--商誉	-	-	-	-
--内部交易未实现利润	-	-159,077.32	-	-
--其他	-	-	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	110,723,968.69	209,995,441.42	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	905,676,196.81	4,934,787,736.90	38,240,991.18	-
净利润	-119,014,438.29	747,213,284.92	-57,956,315.45	-32,373,868.45
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-119,014,438.29	747,213,284.92	-57,956,315.45	-32,373,868.45
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	
	和县孔雀城房地 产开发有限公司		和县孔雀城房地 产开发有限公司	
流动资产	623,578,545.39		1,335,758,308.23	
非流动资产	208,986.21		36,289,349.77	
资产合计	623,787,531.60		1,372,047,658.00	
流动负债	429,063,475.88		1,390,147,560.90	
非流动负债	-		-	
负债合计	429,063,475.88		1,390,147,560.90	
少数股东权益			-	
归属于母公司股东权益	194,724,055.72		-18,099,902.90	
按持股比例计算的净资产份 额	38,847,449.12		-3,610,930.63	
调整事项	-4,618.12		-	
--商誉	-		-	
--内部交易未实现利润	-4,618.12		-	
--其他	-		-	
对联营企业权益投资的账面 价值	38,842,830.99		-	
存在公开报价的联营企业权 益投资的公允价值	--		-	
营业收入	1,246,657,479.88			
净利润	203,783,401.22		-14,373,792.86	
终止经营的净利润	-		-	
其他综合收益	-		-	
综合收益总额	203,783,401.22		-14,373,792.86	
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	456,798,322.15	37,348,774.19
下列各项按持股比例计算的 合计数		

--净利润	-89,820,342.65	-8,469,036.54
--其他综合收益		
--综合收益总额	-89,820,342.65	-8,469,036.54
联营企业:		
投资账面价值合计	562,845,204.22	185,379,673.08
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-6,697,741.94	10,661,709.30
--其他综合收益		
--综合收益总额	-6,697,741.94	10,661,709.30

其他说明

无

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
郑州致方置业有限公司	-118,750,481.03	-28,622,183.62	-147,372,664.65
成都致方置业有限公司	-34,860,502.44	-7,791,745.05	-42,652,247.49
成都东原致方置业有限公司	-29,400,383.92	-6,794,736.07	-36,195,119.99
句容宝碧房地产开发有限公司	-	-4,495,711.06	-4,495,711.06
重庆盛资企业管理有限公司	-6,369,859.23	-	-6,369,859.23
成都益丰天成置业有限公司	-	-1,681,703.27	-1,681,703.27
杭州宸盛置业有限公司	-	-3,046,411.46	-3,046,411.46

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。

信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要来自现金及现金等价物、已抵押存款、应收账款、其他应收款及可供出售金融资产。管理层已制定信用政策，并持续监察信用风险敞口。

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

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

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

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

于资产负债表日，公司前五大客户的应收账款占应收账款总额 25.14%（2018 年 12 月 31 日：17.04%）；于资产负债表日，公司前五大欠款方的其他应收款占其他应收款总额 36.10%（2018 年 12 月 31 日：45.73%）

市场风险

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

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

(1) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要与公司以浮动利率计息的借款有关。

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司以同期同档次国家基准利率上浮一定百分比的利率计息的借款人民币 5,898,019,000.00 元（2018 年 12 月 31 日：人民币 2,776,550,200.00 元），在其他变量不变的假设下，利率每变动 50 个基点，不会对本公司的净利润和股东权益产生较大的影响。

流动性风险

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

项目	期末余额					合计
	1 个月以内	1-3 个月	3 个月-1 年	1-5 年	5 年以上	
短期借款	28,500,000.00	850,000,000.00	1,129,800,000.00	-	-	2,008,300,000.00
应付票据	61,119,778.78	157,893,552.13	739,054,973.32			958,068,304.23
应付账款	2,798,594,197.74	955,903,038.62	2,142,617,785.79			5,897,115,022.15
其他流动负债	159,270,000.00		500,613,906.35	1,249,481,512.40		1,909,365,418.75
一年内到期的非流动负债	36,000,000.00	848,900,000.00	3,488,910,000.00	-		4,373,810,000.00
长期借款	-	-	-	6,430,799,000.00	191,800,000.00	6,622,599,000.00
合计	3,083,483,976.52	2,812,696,590.75	8,000,996,665.46	7,680,280,512.40	191,800,000.00	21,769,257,745.13

项目	年初余额
----	------

	1 个月以内	1-3 个月	3 个月-1 年	1-5 年	5 年以上	合计
短期借款	-	50,000,000.00	435,000,000.00	-	-	485,000,000.00
应付票据	-	451,372,152.56	311,331,912.96	-	-	762,704,065.52
应付账款	1,044,920,000.00	311,380,000.00	2,115,276,917.91	-	-	3,471,576,917.91
其他流动负债			102,025,127.18	595,210,506.47	-	697,235,633.65
一年内到期的非流动负债	64,000,000.00	2,148,950,000.00	2,110,724,948.07	-	-	4,323,674,948.07
长期借款	-	-	-	6,109,160,200.00	183,980,000.00	6,293,140,200.00
合计	1,108,920,000.00	2,961,702,152.56	5,074,358,906.12	6,704,370,706.47	183,980,000.00	16,033,331,765.15

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			合计
	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	
一、持续的公允价值计量				
(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				
(四) 投资性房地产	-	3,458,169,638.32		3,458,169,638.32
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物	-	3,458,169,638.32		3,458,169,638.32
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				

持续以公允价值计量的资产总额	-	3,458,169,638.32		3,458,169,638.32
(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	3,458,169,638.32		
北京通州聚和二街房产	70,422,666.32	成本法	说明 1
重庆北部新区地下商业	329,297,100.00	成本法	说明 1
时光道商业房产	1,355,251,272.00	收益法	说明 1
四川航空广场 1 栋房产	1,432,178,800.00	收益法、市场法	说明 1
三色路时光绘	271,019,800.00	假设开发法	说明 1

说明 1:

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

市场法适用于同类房地产交易案例比较多的估价。北京通州聚和二街房产为工业厂房，时光道商业房产为商业综合体，重庆北部新区地下商业为商业综合体。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、重庆北部新区地下商业进行估值。四川航空广场 1 栋房产区域内类似办公用房交易案例较多，本次估值可选用市场法对其办公部分进行估值。

收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价。北京通州聚和二街房产尽管有出租收益，但厂区内尚有较大面积土地尚未开发利用，产权持有单位对于租赁到期后继续持有出租或是出售或是在剩余空地上扩建等使用方式目前并不明确，未来收益不易预测，本次估值对北京通州聚和二街房产不易采用收益法。重庆北部新区地下商业尽管有出租收益，但评估范围内尚有较大面积商业和车库未开发利用，产权持有人对于期后经营使用方式目前并不明确，未来收益不易预测，本次评估对不宜采用收益法。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、重庆北部新区地下商业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、重庆北部新区地下商业进行估值。

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

综上所述，本次估值对北京通州聚和二街房产、重庆北部新区地下商业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，三色路时光绘采用假设开发法评估。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

□适用 √不适用

9、 其他

□适用 √不适用

十二、 关联方及关联交易**1、 本企业的母公司情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
重庆东银控股集团有限公司	重庆市	投资	18,000.00	36.36	36.36

本企业的母公司情况的说明

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

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

东银控股是一家投资控股型企业，旗下子公司从事机械制造、房地产开发、成品油批发及零售、能源矿产开采及销售等多元化业务。

本企业最终控制方是罗韶宇

其他说明：

无

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本公司子公司的情况详见本附注“九、在其他主体中的权益”

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
成都东原致方置业有限公司	子公司之联营企业
成都市美崇房地产开发有限公司	子公司之联营企业
成都益丰天成置业有限公司	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

崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	子公司之合营企业
杭州临盛置业有限公司	子公司之联营企业
和县孔雀城房地产开发有限公司	子公司之联营企业
句容宝碧房地产开发有限公司	子公司之联营企业
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	子公司之合营企业
南京骏原房地产开发有限公司	子公司之合营企业
上海励治房地产开发有限公司	子公司之联营企业
四川双马绵阳新材料有限公司	子公司之合营企业
苏州睿致房地产开发有限公司	子公司之联营企业
苏州盛乾房地产开发有限公司	子公司之联营企业
苏州长天房地产开发有限公司	子公司之联营企业
西安世元申川置业有限公司	子公司之联营企业
许昌金耀房地产有限公司	子公司之联营企业
郑州金合亨房地产开发有限公司	子公司之合营企业
郑州励川房地产开发有限公司	子公司之合营企业
重庆宝旭商业管理有限公司	母公司之子公司
重庆迪星天科技有限公司	子公司之联营企业
重庆东博智合房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆东锦商业管理有限公司	母公司之子公司
重庆励东融合房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆融创东励房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆盛资房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆盛尊房地产开发有限公司	子公司之合营企业
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆旭原天澄物业管理有限公司	子公司之合营企业
重庆至元成方房地产开发有限公司	子公司之联营企业

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
重庆毅安励升企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
上海贝安企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
西安源汇众贤企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
共青城宁盛益辉投资合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
共青城盛旺源投资合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
共青城原成卓智投资合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
上海和柳投资管理中心（有限合伙）	子公司少数股东
天津原成卓智企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津原启丰华企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
郑州东卓企业管理中心（有限合伙）	子公司少数股东
珠海东麓房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海朗阅企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海市集远房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海市励川房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
赵洁红	最终控制人罗韶宇妻子
关联自然人	本公司董事、监事和高管及配偶

其他说明

无

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
重庆旭原天澄物业管理有限公司	物业服务	2,460,385.08	1,123,702.63
重庆迪星天科技有限公司	采购材料	19,278,981.66	11,451,947.43

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
成都东原致方置业有限公司	建筑装饰	-	107,238.91
成都东原致方置业有限公司	物业服务	95,703.67	1,291,439.73
成都美崇房地产开发有限公司	管理咨询	-	1,287,281.37
成都市美崇房地产开发有限公司	服务费	3,145,051.40	-
成都益丰天成置业有限公司	服务费	-	-
成都益丰天成置业有限公司	物业服务	1,605,687.47	1,079,245.25
成都致方置业有限公司	建筑装饰	-	-
成都致方置业有限公司	物业服务	264,769.67	1,908,820.69
崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	物业服务	244,054.47	-
重庆东银控股集团有限公司	服务费	41,377.35	-

杭州临盛置业有限公司	服务费	2,445,715.23	-
杭州临盛置业有限公司	管理费	-	5,440,390.18
杭州临盛置业有限公司	建筑装饰	3,182,713.76	-
和县孔雀城房地产开发有限公司	服务费	1,443,165.57	-
句容宝碧房地产开发有限公司	服务费	3,080,758.48	-
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	建筑装饰	2,649,690.98	-
南京骏原房地产开发有限公司	服务费	825,471.70	-
南京骏原房地产开发有限公司	建筑装饰	3,999,627.92	-
南京骏原房地产开发有限公司	物业服务	1,375,379.49	-
上海励治房地产开发有限公司	管理费	-	11,490,566.04
上海励治房地产开发有限公司	物业服务	4,133,525.50	5,382,362.13
四川双马绵阳新材料有限公司	服务费	21,681.41	-
四川双马绵阳新材料有限公司	建筑装饰	1,347,798.52	-
四川双马绵阳新材料有限公司	物业服务	1,104,677.64	-
四川双马绵阳新材料有限公司	咨询服务费	2,367,751.78	-
苏州睿致房地产开发有限公司	建筑装饰	322,983.95	-
苏州睿致房地产开发有限公司	服务费	-	420,471.69
苏州盛乾房地产开发有限公司	建筑装饰	923,525.72	-
苏州盛乾房地产开发有限公司	服务费	-	2,462,737.10
苏州长天房地产开发有限公司	建筑装饰	1,331,413.78	-
苏州长天房地产开发有限公司	服务费	-	3,442,546.89
苏州致方房地产开发有限公司	服务费	-	279,622.64
西安世元申川置业有限公司	建筑装饰	30,579,024.46	-
许昌金耀房地产有限公司	咨询服务费	2,756,830.87	-
重庆宝旭商业管理有限公司	物业服务	223,391.85	-
重庆迪星天科技有限公司	销售材料	2,428,141.60	1,367,521.37
重庆东博智合房地产开发有限公司	服务费	4,725,820.18	-
重庆东博智合房地产开发有限公司	建筑装饰	13,156,740.53	-
重庆东博智合房地产开发有限公司	物业服务	1,323,245.46	-
重庆东锦商业管理有限公司	建筑装饰	942,453.60	392,784.47
重庆东银控股集团有限公司	建筑装饰	-	1,545,454.54
重庆励东融合房地产开发有限公司	服务费	1,710,683.02	-
重庆励东融合房地产开发有限公司	建筑装饰	34,356,215.34	-
重庆励东融合房地产开发有限公司	物业服务	148,241.76	-
重庆融创东励房地产开发有限公司	服务费	6,152,772.85	-
重庆融创东励房地产开发有限公司	建筑装饰	41,265,578.27	-
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	服务费	5,813,911.41	-
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	建筑装饰	2,509,755.65	-
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	物业服务	508,628.64	-
重庆盛资房地产开发有限公司	服务费	8,882,891.05	-
重庆盛资房地产开发有限公司	管理费	-	17,943,396.23
重庆盛资房地产开发有限公司	建筑装饰	36,025,257.76	-
重庆盛资房地产开发有限公司	物业服务	-	613,207.55
重庆盛尊房地产开发有限公司	管理费	-	2,082,108.62
重庆盛尊房地产开发有限公司	建筑装饰	2,853,863.81	3,485,019.65
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	服务费	1,866,691.88	-
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	建筑装饰	494,441.93	888,730.50

重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	物业服务	4,232,421.60	-
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	咨询服务	-	5,603,773.60
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	物业服务	-	2,268.18
重庆旭原天澄物业管理有限公司	物业服务	673,929.66	1,505,342.76
重庆至元成方房地产开发有限公司	服务费	4,347,152.94	-
重庆至元成方房地产开发有限公司	管理费	-	14,886,981.14
重庆至元成方房地产开发有限公司	管理咨询	-	7,352,264.18
重庆至元成方房地产开发有限公司	物业服务	-	6,348,652.43

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
崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	215,000,000.00	2019-8-23	2020-8-22	否
新津帛锦房地产开发有限公司	350,000,000.00	2019-5-31	2020-5-30	否
杭州临盛置业有限公司	70,000,000.00	2019-11-12	2020-11-9	否
重庆盛东骏和房	91,500,000.00	2019-6-10	2021-12-10	否

地产开发有限公司				
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	67,000,000.00	2019-6-10	2021-12-10	是
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	700,000,000.00	2019-12-11	2022-12-3	否
杭州滨原房地产开发有限公司	200,000,000.00	2019-12-19	2022-12-18	否
杭州励东房地产开发有限公司	99,889,653.50	2019-12-20	2020-12-20	否
成都益丰天成置业有限公司	34,125,000.00	2019-2-1	2021-1-31	是
南京骏原房地产开发有限公司	550,000,000.00	2019-1-31	2020-1-31	是
四川双马绵阳新材料有限公司	250,000,000.00	2019-2-1	2020-1-31	否
成都市美崇房地产开发有限公司	50,000,000.00	2018-9-11	2021-9-5	是
杭州宸睿置业有限公司	23,699,800.00	2019-1-24	2021-12-31	否
南京骏原房地产开发有限公司	236,000,000.00	2019-4-28	2022-4-16	否
南京骏原房地产开发有限公司	13,000,000.00	2019-4-28	2022-4-16	是
南京骏原房地产开发有限公司	550,000,000.00	2019-8-27	2022-8-19	否
重庆励东融合房地产开发有限公司	162,500,000.00	2019-4-17	2020-3-29	否
重庆励东融合房地产开发有限公司	82,500,000.00	2019-4-17	2020-3-29	是
重庆东博智合房地产开发有限公司	17,500,000.00	2019-3-29	2020-3-29	否
重庆融创东励房地产开发有限公司	629,800,000.00	2019-6-21	2021-6-20	否
重庆盛资房地产开发有限公司	68,789,000.00	2018-12-21	2020-7-23	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				
重庆盛资房地产开发有限公司	656,813,167.44			不定期
郑州金合亨房地产开发有限公司	119,749,962.13			不定期
成都益丰天成置业有限公司	15,137,176.26			不定期
郑州励川房地产开发有限公司	62,500.00			不定期
重庆东博智合房地产开发有限公司	189,952,773.31			不定期
重庆励东融合房地产开发有限公司	56,631,070.00			不定期
重庆融创东励房地产开发有限公司	184,549,459.30			不定期
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	30,000,000.00			不定期
四川双马绵阳新材料有限公司	5,387,118.90			不定期

关联方收取利息金融

单位名称	本期计提利息	上期计提利息
重庆盛资房地产开发有限公司	27,122,112.68	64,853,778.15
重庆盛尊房地产开发有限公司	-	7,099,219.23
成都市美崇房地产开发有限公司	611,466.33	4,946,694.73
郑州金合亨房地产开发有限公司	4,490,970.43	6,491,739.35
成都益丰天成置业有限公司	-	10,034,829.48
郑州励川房地产开发有限公司	2,365.05	2,833.34
重庆东博智合房地产开发有限公司	9,491,966.36	-
重庆励东融合房地产开发有限公司	3,306,010.22	-
重庆融创东励房地产开发有限公司	4,996,847.05	-
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	7,151,728.31	-
四川双马绵阳新材料有限公司	9,550,363.20	-
上海东碧房地产开发有限公司	-	45,630,979.79
重庆至元成方房地产开发有限公司	169,391.50	

合计	66,893,221.13	139,060,074.06
----	---------------	----------------

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,146.43 万元	2,556.45 万元

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

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

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：重庆融誉晟捷企业管理合伙企业（有限合伙）、重庆宝赢腾晟企业管理合伙企业（有限合伙）、重庆金哲辉企业管理合伙企业（有限合伙）、重庆联韬瑞企业管理合伙企业（有限合伙）、重庆睿众毅丰企业管理合伙企业（有限合伙）等，开放跟投项目 52 个，上述关联人滚动累计通过有限合伙企业的方式跟投总额合计为 12,200.31 万元。

6、 关联方应收应付款项**(1). 应收项目**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	重庆融创东励房地产开发有限公司	56,288,449.60	-	-	-
	西安世元申川置业有限公司	35,828,844.01	-	-	-
	重庆盛资房地产开发有限公司	20,226,299.24	-	130,000.00	-

	南京骏原房地产开发有限公司	8,646,313.88	-	-	-
	绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	5,299,381.97	-	-	-
	杭州临盛置业有限公司	4,148,380.38	-	-	-
	重庆盛东骏和房地产开发有限公司	2,780,227.80	-	-	-
	重庆旭原天澄物业管理有限公司	2,071,171.33	-	1,262,697.73	-
	重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	2,042,186.86	-	2,941,977.39	-
	重庆盛尊房地产开发有限公司	1,939,733.01	-	673,613.66	-
	成都东原致方置业有限公司	303,019.67	-	318,398.24	-
	上海励治房地产开发有限公司	2,814,253.34	-	1,861,578.11	-
	重庆东锦商业管理有限公司	739,402.44	-	5,173.08	-
	重庆至元成方房地产开发有限公司	632,816.66	-	-	-
	崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	527,954.57	-	-	-
	成都致方置业有限公司	504,939.50	-	344,884.83	-
	四川双马绵阳新材料有限公司	1,204,629.06	-	-	-
	重庆东银控股集团有限公司	43,860.00	-	-	-
	成都益丰天成置业有限公司	-	-	220,000.00	-
	重庆励东融合房地产开发有限公司	28,348,701.92	-	-	-
	重庆东博智合房地产开发有限公司	6,864,170.03	-	-	-
其他应收款					
	成都致方置业有限公司	-	-	-	-
	重庆盛资房地产开发有限公司	658,583,645.76	-	471,207,885.43	-
	上海翊眩实业有限公司	-	-	-	-
	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	664,924,133.85	-	909,009,133.85	-

	重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	-	-	3,234,808.43	
	苏州睿升房地产开发有限公司	-	-	-	
	杭州临盛置业有限公司	51,582,127.50	-	-	
	苏州睿致房地产有限公司	-	-	-	
	重庆盛尊房地产开发有限公司	-	-	-	
	成都益丰天成置业有限公司	15,137,176.26	-	135,958,632.26	
	上海励治房地产开发有限公司	-	-	-	
	苏州致方房地产开发有限公司	-	-	8,029,900.96	
	上海莘齐实业有限公司	-	-	24,712,200.00	
	和县孔雀城房地产开发有限公司	-	-	-	
	杭州宸盛置业有限公司	-	-	-	
	上海万企爱佳房地产开发有限公司	-	-	3,668,060.15	
	重庆旭原创展房地产开发有限公司	-	-	-	
	重庆至元成方房地产开发有限公司	122,950.67	-	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	-	-	129,347,500.00	
	句容宝碧房地产开发有限公司	183,436,480.00	-	236,896,480.00	
	四川双马绵阳新材料有限公司	25,633,888.89	-	278,130,925.39	
	苏州睿致房地产开发有限公司	15,947,420.00	-	23,462,420.00	
	西安圣林柏睿置业有限公司	118,527,640.16	-	501,742,806.61	
	西安世元申川置业有限公司	206,006.69	-	18,236,148.85	

	郑州金合亨房地产开发有限公司	135,762,558.78	-	125,166,414.63	
	郑州励川房地产开发有限公司	70,347.23	-	65,333.34	
	重庆盛东骏和房地产开发有限公司	30,000,000.00	-	284,225,634.40	
	许昌金耀房地产有限公司	825,219.32	-	47,913,371.81	
	崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	88,945,603.32		-	
	广州合生天华房地产有限公司	275,233,000.00		-	
	杭州滨禹企业管理有限公司	504,185,000.00		-	
	杭州东原益丰科技有限公司	30,142,500.00		-	
	合肥瑞墨商业管理有限公司	159,913,204.27		-	
	绵阳泛太亚房地产开发有限公司	217,411,129.25		-	
	绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	324,909,321.90		-	
	南京瑞熙房地产开发有限公司	62,974,200.00		-	
	上海瑞观置业有限公司	368,899.14		-	
	苏州长天房地产开发有限公司	1,073,160.00		-	
	新津帛锦房地产开发有限公司	124,720,520.75		-	
	重庆东博智合房地产开发有限公司	208,414,212.46		-	
	重庆励东融合房地产开发有限公司	63,061,108.24		-	
	重庆融创东励房地产开发有限公司	200,544,889.49		-	

(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			
	重庆至元成方房地产开发有限公司	671,390,000.00	525,137,992.52
	苏州长天房地产开发有限公司	-	38,000,000.00
	苏州盛乾房地产开发有限公司	52,149,120.00	15,867,600.00

	上海绿叶迪马医疗投资管理有限公司	-	17,841,100.00
	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)	5,951,896.00	4,214,436.07
	重庆融誉晟捷企业管理合伙企业(有限合伙)	8,349,085.63	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)	1,336,897.40	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)	10,197,119.60	10,265,873.00
	上海顺碧房地产开发有限公司	12,111,000.00	43,461,000.00
	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
	成都益丰天成置业有限公司	61,712.25	42,522.07
	杭州宸盛置业有限公司	229,372,080.30	41,602,080.30
	杭州临盛置业有限公司	-	61,477,872.50
	上海贝安企业管理合伙企业(有限合伙)	17,892,615.72	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	321,015,000.00	330,600,000.00
	苏州致方房地产开发有限公司	355,615.04	2,004,000.00
	重庆盛尊房地产开发有限公司	47,857,599.96	122,857,599.96
	重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	92,263,727.88	59,415,513.51
	南京骏原房地产开发有限公司	617,550,969.28	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	47,575,429.88	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
	成都市美崇房地产开发有限公司	25,741,781.10	-

	共青城宁盛益辉投资合伙企业（有限合伙）	5,304,461.94	-
	共青城盛旺源投资合伙企业（有限合伙）	3,721,753.00	-
	共青城原成卓智投资合伙企业（有限合伙）	6,226,312.21	-
	杭州宸睿置业有限公司	10,000,000.00	-
	杭州东原益丰科技有限公司	98,481,250.00	-
	绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	324,909,321.90	-
	上海和柳投资管理中心（有限合伙）	580,000,000.00	-
	上海莘齐实业有限公司	1,137,800.00	-
	上海瑞观置业有限公司	4,830,000.00	-
	四川双马绵阳新材料有限公司	37,086,550.08	-
	天津原成卓智企业管理合伙企业（有限合伙）	10,748,000.00	-
	天津原启丰华企业管理合伙企业（有限合伙）	4,980,000.00	-
	郑州东卓企业管理中心（有限合伙）	9,575,906.61	-
	郑州励川房地产开发有限公司	5,000,000.00	-
	重庆迪星天科技有限公司	348,000.00	-
	重庆东博智合房地产开发有限公司	1,123,990.00	-
	重庆东锦商业管理有限公司	373,700.00	-
	重庆励东融合房地产开发有限公司	2,842,016.46	-
	重庆融创东励房地产开发有限公司	13,386,082.30	-
	重庆盛东骏和房地产开发有限公司	10,000,000.00	-
	重庆盛资房地产开发有限公司	4,333,510.71	-
	重庆思克凡企业管理合伙企业（有限合伙）	3,625,766.00	-
	珠海东麓房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	4,068,400.00	-
	珠海朗阅企业管理合伙企业（有限合伙）	6,976,030.00	-
	珠海市集远房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	20,114,419.60	-
	珠海市励川房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	18,404,000.00	-
	武汉博睿众志股权投资合	2,125,000.00	-

	伙企业（有限合伙）		
	珠海市乐睿房地产信息咨询合伙企业	17,577,066.28	
	成都东毅安企业管理合伙企业（有限合伙）	3,154,169.01	

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	108,000,000.00
公司本期行权的各项权益工具总额	0
公司本期失效的各项权益工具总额	4,500,000.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	16 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	

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	限制性股票的单位成本=限制性股票的公允价值-授予价格，对于非董事、高级管理人员的激励对象，限制性股票的公允价值=授予日收盘价，非董高部分的限制性股票每股摊销成本=授予日股价-授予价格，公司董事和高级管理人员，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的 25%，需要承担限制性股票解除限售但不能转让的限制，因此限制性股票公允价值=授予日收盘价-董事、高级管理人员转让限制单位成本。其中董事、高级管理人员转让限制成本由 Black-Scholes 模型测算得出。公司采用授予日市价减去认沽期权价值的方法确定股票期权的公允价值，期权定价模型确定认沽期权价值。
可行权权益工具数量的确定依据	公司将在限售期的每个资产负债表日，根据最新取得的可解除限售人数变动、业绩指标完成情况等后续信息，修正预计可解除限售的限制性股票数量。
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	78,319,800.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	78,319,800.00

其他说明

2019 年 3 月授予限制性股票及股票期权

2019 年 3 月 29 日，本公司第六届董事会第四十次次会议和第六届监事会第三十一次会议审议通过了《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）》。相关规定和 2019 年第三次临时股东大会的授权，董事会认为公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划规定的授予条件已经成就，同意确定以 2019 年 3 月 29 日为授予日，授予 123 名激励对象共计 3,880 万份股票期权，授予 29 名激励对象共计 6,920 万股限制性股票。2019 年 6 月 12 日，公司第七届董事会第三次会议和第七届监事会第三次会议审议通过《关于调整 2019 年股权激励计划股票期权行权价格及限制性股票回购价格的议案》，根据 2018 年度权益分配的实施，同意实施完毕后将 2019 年股票期权与限制性股票激励计划股票期权行权价格由 3.14 元/股调整至 2.86 元/股，限制性股票回购价格由 1.57 元/股调整至 1.29 元/股

（1）2019 年 3 月授予限制性股票

本激励计划首次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
首次授予的限制性股票 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%
首次授予的限制性股票 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 11 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 名股权激励对象认购 69,200,000 股缴纳的人民币 108,644,000.00 元，其中新增注册资本（股本）合计人民币 69,200,000 元。

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：对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，应当按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，应当采用期权定价模型等确定其公允价值。

限制性股票的单位成本=限制性股票的公允价值-授予价格，对于非董事、高级管理人员的激励对象，限制性股票的公允价值=授予日收盘价。但由于公司董事和高级管理人员，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的 25%，需要承担限制性

股票解除限售但不能转让的限制，其获受的限制性股票属于没有活跃市场的权益工具，因此需要借助相关估值手段确定授予日限制性股票的公允价值。迪马股份确定授予激励对象限制性股票的基本方法如下：

1) 非董高部分

非董高部分的限制性股票每股摊销成本=授予日股价-授予价格。即每股成本为 2.40 元，非董高人员获授数量 3520 万股公司于授予日向非董高人员授予权益工具公允价值总额为 8448 万元，该等公允价值总额作为迪马股份本次授予非董高人员限制性股票的总成本将在股权激励计划的实施过程中按照解除限售比例进行分期确认。本激励计划获授的权益自授予的限制性股票登记完成之日起满 12 个月后，在未来 24 个月内分三期按 50%、50%的比例分期解除限售，并以此计算摊销费用。

因此，2019 年-2021 年非董高限制性股票成本摊销情况见下表：

单位：万元

授予的限制性股票（万股）	需摊销的总费用	2019 年	2020 年	2021 年
3520.00	8448	4803.10	3133.94	510.97

2) 董高部分

由于公司董事和高级管理人员，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的 25%，需要承担限制性股票解除限售但不能转让的限制，其获受的限制性股票属于没有活跃市场的权益工具，因此需要借助相关估值手段确定授予日限制性股票的公允价值。根据布莱克-斯科尔斯期权定价基础模型（B-S 模型）来计算董高人员的限制性股票的成本：基本参数为：限售期按高管加权平均限售期 4 年，波动率 41.54%取授予日前公司股票最近 4 年的年化波动率，股息率公司授予日前一年股息率 2.94%，无风险收益率中国人民银行制定的 3 年期人民币存款基准利率 2.75%，授予价格为本次限制性股票的授予价格 1.57，股票的市场价格 2019 年 3 月 29 日（授予日）收盘 3.97 元经 B-S 基础模型估算确定的 4 年期的买入权证的价格为 1.15 元授予日董高人员管获授的权益工具的公允价值应当等于当日未考虑套期保值期权组合成本的权益工具价值（即 2.40 元/股）扣除套期保值期权组合成本（即激励对象为锁定未来合理预期收益而进行的权证投资成本）得出，结果如下：

	四年期
未考虑套期保值期权组合成本的权益工具价值（元）	2.40
套期保值期权组合成本（元）	1.15
每股限制性股票的公允价值（元）	1.25
公司董事及高管部分限制性股票授予数量（万股）	3400
股权激励公允价值总额（万元）	4233.41

根据上述计算，迪马股份于授予日向董事及高管授予的权益工具公允价值总额为 4233.41 万元，该等公允价值总额作为迪马股份本次首次授予部分限制性股票的董事及高管部分总成本将在股权激励计划的实施过程中按照解除限售比例进行分期确认。所有激励对象获授

的权益自授予的限制性股票登记完成之日起满 12 个月后,在未来 24 个月内分三期按 50%、50%的比例分期解除限售,并以此计算摊销费用。

因此,2019 年-2021 年董高限制性股票成本摊销情况见下表:

单位:万元

授予的限制性股票(万股)	需摊销的总费用	2019 年	2020 年	2021 年
3400	4233.41	2406.90	1570.46	256.05

(2) 2019 年 3 月授予股票期权

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	50.00%
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	50.00%

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。将股票期权授予日的公司当前股价 S (3.97 元)、股票波动率 α (第一期行权以近一年上证指数的综合历史波动率 20.75%,第二期行权以近二年上证指数的综合历史波动率 16.78%)、无风险利率 R (第一行权期以 1 年期定期存款利率 1.50%,第二行权期以 2 年期定期存款利率 2.10%,代替无风险收益率)、行权价格 X (3.14 元)、到期时间 T (12 个月,24 个月)分别输入定价模型,计算出公司各次股票期权在授予日的公允价值分别为:第一次每份 0.84 元、第二次每份 0.86 元。公司根据每次期权等待期长短确认各会计期间分配的股票期权股份支付费用,该项费用计入公司费用,同时增加资本公积。

因此,2019 年-2021 年股票期权成本摊销情况见下表:

单位:万元

授予的股票期权(万股)	需摊销的总费用	2019 年	2020 年	2021 年
3880	3285.78	1862.08	1223.04	200.67

(3) 2019 年 12 月对东原澄方管理层授予股份

公司于 2019 年 12 月 26 日召开第七届董事会第七次会议、第七届监事会第六次会议,审议通过了《关于公司子公司重庆东原澄方实业有限公司实施员工股权激励暨增资扩股的议案》,董事会授权公司及东原澄方经营层办理其股权激励暨增资扩股等相关事宜。截止 2019 年 12 月 31 日东原澄方实施股权激励增资金额 1,994,699.98 元,授予日的公允价值参考东原澄

方整体的全部权益评估值为基础确定为 2.6 亿元，按照持股比例 9.98% 计算，本期确认 23,953,300.02 元的股份支付费用。。

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、其他

适用 不适用

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

1) 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 12 月 31 日，本公司提供的阶段性担保的按揭贷款本金金额 6,903,068,799.98 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) 本公司需要披露的其他重大承诺事项

截止 2019 年 12 月 31 日止，本公司子公司重庆迪马工业有限责任公司已经向客户开具的履约保函和预付款保函等各类保函的余额为人民币 9,774,056.29 元。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

1、本公司所售专用汽车系在外购底盘车的基础上改装而成，通常情况下本公司对所售产品自用户购车之日起一年且行驶 25,000 公里内的改装部分出现的质量故障实行“三包”（车辆未改装的部分

出现的质量故障，由底盘车生产厂实行“三包”）。由于目前所售车辆实行“三包”实际发生费用较小，本公司仅按实际发生额计入当期损益。

2、其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

1) 崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司（债务人）与成都益航资产管理有限公司（债权人）签订了金额为 23,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 100%（即 23,000.00 万元）提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议，协议担保金额 23,000.00 万元。截止本报告期末，担保余额 21,500.00 万元。

2) 新津帛锦房地产开发有限公司（债务人）与五矿国际信托有限公司（债权人）签订了金额为 70,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 50%（即 35,000.00 万元）提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议，合同担保金额 35,000.00 万元。截止本报告期末，担保余额 35,000.00 万元。

3) 杭州临盛置业有限公司（债务人）与杭州银行股份有限公司江城支行（债权人）签订了金额为 14,000.00 万元的借款合同，本公司为该合同金额的 50%（即 7,000.00 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 7,000.00 万元。截止本报告期末，担保余额 7,000.00 万元。

4) 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（债权人）签订了金额为 35,000.00 万元的借款合同，本公司为该合同金额的 50%（即 17,500.00 万元）提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证合同，合同担保金额 17,500.00 万元。截止本报告期末，担保余额 9,150.00 万元。

5) 绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司（债务人）与西藏信托有限公司（债权人）签订了金额为 70,000.00 万元的借款合同，本公司为该合同金额的 100%（即 70,000.00 万元）提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证合同，合同担保金额 70,000.00 万元。截止本报告期末，担保余额 70,000.00 万元。

6) 杭州滨原房地产开发有限公司（债务人）与兴业银行股份有限公司杭州分行（债权人）签订了金额为 60,000.00 万元的借款合同，本公司为该合同金额的 50%（即 30,000.00 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 30,000.00 万元。截止本报告期末，担保余额 20,000.00 万元。

7) 杭州励东房地产开发有限公司（债务人）与杭州晶辰企业管理合伙企业（有限合伙）（债权人）签订了金额为 19,977.93 万元的借款合同，本公司为该合同金额的 50%（即 9,988.97 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 9,988.97 万元。截止本报告期末，担保余额 9,988.97 万元。

8) 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（债权人）签订了金额为 25,000.00 万元的借款协议，本公司之全资子公司东原房地产开发集团有限公司为该合同金额的

100%（即 25,000.00 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 25,000.00 万元。截止本报告期末，担保余额 25,000.00 万元。

9) 杭州宸睿置业有限公司（债务人）与中国银行股份有限公司杭州市余杭（债权人）签订了金额为 30,000.00 万元的借款合同，本公司之全资子公司东原房地产开发集团有限公司为该合同金额的 25%（即 7,500.00 万元）提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证合同，合同担保金额 7,500.00 万元。截止本报告期末，担保余额 2,369.98 万元。

10) 南京骏原房地产开发有限公司（债务人）与江苏紫金农村商业银行股份有限公司（债权人）签订了金额为 10,000.00 万元、15,000.00 万元的借款合同，本公司之全资子公司东原房地产开发集团有限公司为该合同金额的 25%（即 7,500.00 万元）提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证合同，合同担保金额 7,500.00 万元。截止本报告期末，担保余额 2,369.98 万元。

11) 南京骏原房地产开发有限公司（债务人）与江苏紫金农村商业银行股份有限公司（债权人）签订了合同金额为 50,000.00 万元的借款合同，本公司之全资子公司东原房地产开发集团有限公司为该合同金额的 50%（即 25,000.00 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 25,000.00 万元。截止本报告期末，担保余额 23,600.00 万元。

12) 重庆励东融合房地产开发有限公司（债务人 1）、重庆东博智合房地产开发有限公司（债务人 2）与中融国际信托有限公司（债权人）签订了合同金额为 65,000.00 万元的借款协议（其中债务人 1 的债务金额 20,000.00 万元，债务人 2 的债务金额 45,000.00 万元），本公司之全资子公司东原房地产开发集团有限公司为该合同金额的 50%（即 32,500.00 万元）提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证合同，合同担保金额 32,500.00 万元（其中为债务人 1 提供担保 10,000.00 万元，为债务人 2 提供担保 22,500.00 万元）。截止本报告期末，担保余额 24,500.00 万元（其中为债务人 1 提供的担保余额 8,250.00 万元，为债务人 2 提供的担保余额 16,250.00 万元）。

13) 重庆融创东励房地产开发有限公司（债务人）与中诚信托有限责任公司（债权人）签订了合同金额为 80,160.25 万元的借款协议，本公司之控股子公司重庆东德励合企业管理咨询咨询有限公司以持有债务人的 49% 的股权出质的方式为该合同提供质押担保，并签订质押合同，合同担保金额 80,160.25 万元。截止本报告期末，担保余额 62,980.00 万元。

14) 重庆盛资房地产开发有限公司（债务人）与中铁信托有限责任公司（债权人）签订了合同金额不超过 80,000.00 万元的借款合同，本公司之控股子公司重庆励德之方实业有限公司以持有借款人的 31.7% 的股权出质的方式为该合同提供质押担保，并签订了质押合同，合同担保金额 80,000.00 万元。截止本报告期末，担保余额 6,878.90 万元。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、 其他

适用 不适用

十五、 资产负债表日后事项**1、 重要的非调整事项**

□适用 √不适用

2、 利润分配情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	146,158,577.04
经审议批准宣告发放的利润或股利	

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

收购武汉东原天合房地产开发有限公司少数股东股权

公司全资子公司武汉东原睿丰房地产开发有限公司拟以人民币 23,029.85 万元收购控股子公司武汉东原天合房地产开发有限公司（以下简称“东原天合”或“目标公司”）少数股东深圳市平嘉投资管理有限公司（以下简称“平嘉投资”或“转让方”）持有的 49% 股权。本次交易完成后，东原天合将成为公司全资子公司。

公司拟发行债务融资工具

公司为进一步拓宽公司融资渠道，优化公司债务结构，合理控制财务成本，通过债务融资工具的合理运用及时满足资金需求，根据相关规定，公司拟发行不超过 40 亿元人民币的债务融资工具。

注销部分已获授但尚未获准行权股票期权

公司第七届董事会第九次会议审议通过《关于拟注销部分已获授但尚未获准行权股票期权的议案》，鉴于 2019 年股票期权与限制性股票激励计划的部分激励对象已办理离职，根据《上市公司股权激励管理办法》及公司《2019 年股票期权与限制性股票激励计划（草案）》的有关规定，将其持有已获授但尚未获准行权的合计 110 万份股票期权进行注销，上述 110 万份股票期权注销事宜已于 2020 年 2 月 28 日办理完毕。公司于 2020 年 4 月 10 日召开第七届董事会第十次会议审议通过了《关于拟注销部分已获授但尚未获准行权股票期权的议案》，鉴于《2019 年股票期权与限制性股票激励计划（草案）》授予股票期权的激励对象中有 3 名激励对象因离职原因，已不符合激励条件，同意对上述 3 名激励对象所持有的已获授但尚未获准行权的 110 万份股票期权予以注销，上述 110 万份股票期权注销事宜已于 2020 年 4 月 20 日办理完毕。

关于协助执行异议申请进展

上海市第一中级人民法院于 2018 年 3 月 20 日作出的 (2018) 沪 01 执 258 号《执行裁定书》、2019 年 6 月 10 日作出的《协助执行通知书》，以及分别于 2019 年 6 月 17 日、18 日作出《责令追回财产通知书》、《协助执行通知书》均不再对迪马股份产生法律效力。

公司关于拟设立信托受益权资产支持专项计划

公司第七届董事会第二次会议、2019 年第四次临时股东大会审议通过了《关于拟设立信托受益权资产支持专项计划的议案》，同意公司作为原始权益人，以旗下子公司成都皓博房地产开发有限责任公司所拥有的 SAC 四川航空广场运营收入等符合资产证券化监管要求的物业资产所产生的现金流作为支撑，采用信托受益权作为专项计划基础资产，设立资产支持专项计划，并通过专项计划发行资产支持证券进行融资不超过 12 亿元。2020 年 2 月 10 日，公司取得计划管理人中泰证券（上海）资产管理有限公司转发的上海证券交易所出具的《关于对中泰资管-SAC 大厦信托受益权资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2020〕218 号），获准中泰资管-SAC 大厦信托受益权资产支持专项计划资产支持证券发行总额不超过 11.6 亿元，无异议函出具之日起的 12 个月内有效。2020 年 4 月 21 日，上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具了专项计划验资报告，中泰资管-SAC 大厦信托受益权资产支持专项计划托管账户实际收到认购资金 11.6 亿元，符合成立条件，经管理人公告，专项计划于 2020 年 4 月 21 日正式成立。

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	房地产业	建筑装饰业	贸易业	分部间抵销	合计
资产总计	2,240,829,869.01	130,084,972,380.25	2,528,244,871.44	23,570,570,146.50	85,912,870,686.25	72,511,746,580.95
负债总计	1,102,346,575.16	101,195,121,936.60	2,259,645,336.61	16,243,646,849.01	63,338,860,819.15	57,461,899,878.23
主营业务收入	1,727,189,748.50	18,416,681,827.33	1,927,731,394.30	1,274,890,004.42	3,961,158,299.01	19,385,334,675.54
主营业务成本	1,497,771,637.07	13,236,570,600.60	1,766,740,674.25	1,204,721,916.46	3,741,746,052.79	13,964,058,775.59
主营业务毛利	229,418,111.43	5,180,111,226.73	160,990,720.05	70,168,087.96	219,412,246.22	5,421,275,899.95

(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

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。

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

公司第一大股东东银控股于2015年10月8日将持有本公司无限售条件流通股5,000万股(占公司总股本2.06%)质押予中国建设银行股份有限公司重庆南坪支行为其子公司硕润石化提供担保，该笔质押对应贷款总额为4亿元的资金贷款合同于2017年4季度确认出现逾期未偿还情况。2017年11月起，东银控股直接持有迪马股份的885,737,591股无限售流通股被司法冻结及轮候冻结，冻结期限三年。2018年4月3日，东银控股与中国华融资产管理股份有限公司重庆市分公司签订了《企业重组顾问服务协议》，东银控股将以重组方式解决债务问题，华融资产作为其重组顾问全面论证、起草、修订东银控股重组方案并提供相应优化建议。2019年1月25日，东银控股债权人委员会召开第七次会议，参会的债权人代表对东银控股债务重组方案及重组协议进行审议并投票表决，表决结果达到了债委会议事规则所要求的债务重组方案通过比例。2019年12月19日，东银控股债委会召开第九次会议，参会的债权人代表对《关于2019年留债利息支付安排的议案》进行审议并投票表决，表决结果达到了债委会议事规则所要求的通过比例。

8、其他

适用 不适用

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	

1 年以内小计	
1 至 2 年	
2 至 3 年	200,000.00
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	200,000.00

(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	100.00	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备	200,000.00	100.00	20,000.00	10.00	180,000.00	40,969,483.15	82.07	6,000.00	0.01	40,963,483.15
其中：										
按组合计提坏账准备	200,000.00	100.00	20,000.00	10.00	180,000.00					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款						40,969,483.15	82.07	6,000.00	0.01	40,963,483.15
合计	200,000.00	/	20,000.00	/	180,000.00	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：按组合计提坏账准备

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内			
1 至 2 年			
2 至 3 年	200,000.00	20,000.00	10.00
3 年以上			
合计	200,000.00	20,000.00	10.00

按组合计提坏账的确认标准及说明：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,000.00	14,000.00		-	-	20,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	8,949,026.98	-	-	8,949,026.98	-	
合计	8,955,026.98	14,000.00	-	8,949,026.98		20,000.00

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
广东省公安消防总队	货款	856,979.60	预计无法收回	经公司经营层审核批准	否
重庆市农行南岸区支行	货款	559,804.00	预计无法收回	经公司经营层审核批准	否
山西省京大高速公路有限责任公司	货款	505,200.00	预计无法收回	经公司经营层审核批准	否
其他	货款	2,495,079.00	预计无法收回	经公司经营层审核批准	否
合计		4,417,062.60			

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 200,000.00 元，占应收账款期末余额合计数的比例 100.00%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 20,000.00 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	100,000,000.00	660,000,000.00
其他应收款	13,311,273,973.23	9,812,479,077.65
合计	13,411,273,973.23	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

(1). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
东原房地产开发集团有限公司	100,000,000.00	660,000,000.00
合计	100,000,000.00	660,000,000.00

(4). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(5). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	10,241,746,505.00
1 年以内小计	10,241,746,505.00
1 至 2 年	1,988,682,244.23
2 至 3 年	1,043,283,315.33
3 年以上	44,105,932.98
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	13,317,817,997.54

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金等	94,074.00	294,074.00
关联单位往来	13,300,433,635.06	9,800,473,668.16
个人往来	163,875.00	374,032.00
其他往来	17,126,413.48	12,492,251.41
合计	13,317,817,997.54	9,813,634,025.57

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
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	-1,765.70	1,765.70		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	4,381.87	788,254.00	5,358,000.00	6,150,635.87
本期转回	1,165.11	128,052.02		129,217.13
本期转销	-	-	632,342.35	632,342.35
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	4,381.87	1,181,642.44	5,358,000.00	6,544,024.31

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	632,342.35	5,358,000.00	-	632,342.35		5,358,000.00
按组合计提坏账准备	522,605.57	792,635.87	129,217.13	-		1,186,024.31
合计	1,154,947.92	6,150,635.87	129,217.13	632,342.35		6,544,024.31

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

√适用 □不适用

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

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州东原天合房地产开发有限公司	关联单位往来	939,677,919.07	3 年以内	7.06	
武汉东启房地产开发有限公司	关联单位往来	775,964,314.20	1 年以内	5.83	
杭州东原至成科技有限公司	关联单位往来	750,127,000.00	1 年以内	5.63	
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	3 年以内	4.43	
成都盛天成置业有限公司	关联单位往来	569,209,321.90	1 年以内	4.27	
合计		3,625,038,555.17		27.22	

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

对子公司投资	6,869,610,081.07	-	6,869,610,081.07	6,869,610,081.07	-	6,869,610,081.07
对联营、合营企业投资	205,568,953.23	-	205,568,953.23	212,057,712.61	-	212,057,712.61
股份支付计入长期股权投资金额	97,223,000.00	-	97,223,000.00	38,676,600.00	-	38,676,600.00
资产支持计划	-	-	-	18,387,240.00	-	18,387,240.00
合计	7,172,402,034.30	-	7,172,402,034.30	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		
重庆迪马工业有限责任公司	800,000,000.00	-	-	800,000,000.00		
西藏东和贸易有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00		
拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司	2,540,200.00	-	-	2,540,200.00		
西藏励致实业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00		
重庆成方益丰实业有限公司	47,500,000.00	-	-	47,500,000.00		
成都成方益丰实业有限公司	47,500,000.00	-	-	47,500,000.00		
西藏聚兴投资有限公司	76,525,800.00	-	-	76,525,800.00		
重庆睿成励德实业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00		
霍尔果斯乐睿股权投资有限公司	27,800,000.00	-	-	27,800,000.00		
重庆至元天合企业管理有限公司	100,000.00	-	-	100,000.00		
成都皓博房地产开发有限责任公司	33,524,177.22	-	-	33,524,177.22		
重庆迪益泰建筑工程有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00		
合计	6,869,610,081.07	-	-	6,869,610,081.07		

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
成都伟达尔科技有限公司	4,041,556.37			-4,041,556.37						
宁波保利科技防务股权投资中心（有限合伙）	193,014,326.51			-2,447,849.62					190,566,476.89	
镇江厚益校友基金二期（有限合伙）	15,001,829.73			646.61					15,002,476.34	
小计	212,057,712.61			-6,488,759.38					205,568,953.23	
合计	212,057,712.61			-6,488,759.38					205,568,953.23	

其他说明：

无

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	501,255,055.34	471,465,735.68	402,961,897.25	375,953,505.66
其他业务	152,303,983.94	-	240,833,855.92	137,661,386.19
合计	653,559,039.28	471,465,735.68	643,795,753.17	513,614,891.85

其他说明：

无

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,000,000,000.00	810,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-6,488,759.38	-2,781,338.73
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		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		
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	993,511,240.62	807,218,661.27
----	----------------	----------------

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	55,929,820.79	说明 1
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	19,148,863.25	说明 2
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	66,893,221.13	说明 3
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	149,079,351.00	说明 4
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	
受托经营取得的托管费收入	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,334,049.90	说明 5
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-129,372,613.44	说明 6
所得税影响额	-53,743,764.06	
少数股东权益影响额	-2,650,867.85	
合计	107,618,060.72	

重要的非经常性损益项目的说明：

非流动性资产处置损益

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
(1) 非流动资产处置利得合计	113,074.53	113,074.53
其中：处置固定资产利得	113,074.53	113,074.53
处置无形资产利得	-	-
(2) 非流动资产处置损失合计	1,039,162.09	1,039,162.09
其中：固定资产处置损失	1,039,162.09	1,039,162.09
无形资产处置损失	-	-
(3) 处置长期股权投资产生的投资收益	56,855,908.35	56,855,908.35
非流动性资产处置损益合计	55,929,820.79	55,929,820.79

2、计入当期损益的政府补助

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	19,148,863.25	19,148,863.25

说明：其中存在取得财政贴息的政府补助 167,000.00 元，直接冲账面的财务费用利息支出。

3、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
成都市美崇房地产开发有限公司	611,466.33	611,466.33
四川双马绵阳新材料有限公司	9,550,363.20	9,550,363.20
郑州金合亨房地产开发有限公司	4,490,970.43	4,490,970.43

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
郑州励川房地产开发有限公司	2,365.05	2,365.05
重庆东博智合房地产开发有限公司	9,491,966.36	9,491,966.36
重庆励东融合房地产开发有限公司	3,306,010.22	3,306,010.22
重庆融创东励房地产开发有限公司	4,996,847.05	4,996,847.05
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	7,151,728.31	7,151,728.31
重庆盛资房地产开发有限公司	27,122,112.68	27,122,112.68
重庆至元成方房地产开发有限公司	169,391.50	169,391.50
合计	66,893,221.13	66,893,221.13

4、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
按公允价值计量的投资性房地产	149,079,351.00	149,079,351.00
合计	149,079,351.00	149,079,351.00

5、除上述各项之外的其他营业外收入和支出

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	-18,163,730.72	-18,163,730.72

6、其他符合非经常性损益定义的损益项目

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
存货项目增值的后续转销	-129,372,613.44	-129,372,613.44

本公司本年度对重庆旭原创展房地产开发有限公司控制权变更后长期股权投资采用公允价值计量，其股权原账面价值与公允价值差额主要为存货项目增值，于控制权变更日已一次性将该差额计入当期投资收益并作为非经常性损益，后续按该公司实际结转的存货面积占控制权变更日待结转存货总可售面积比例，相应转销存货项目增值，本年度归属于母公司股东的实际转销金额为 129,372,613.44 元。

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	16.57	0.60	0.60
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.41	0.56	0.56

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

第十二节 备查文件目录

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

董事长：罗韶颖

董事会批准报送日期：2020 年 4 月 29 日

修订信息

适用 不适用