

公司代码：600565

公司简称：迪马股份

**重庆市迪马实业股份有限公司**  
**2021 年年度报告摘要**

## 第一节 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 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。
- 5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

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

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

## 第二节 公司基本情况

### 1 公司简介

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

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
办公地址	重庆市南岸区南滨路东原1891D馆4楼	重庆市南岸区南滨路东原1891D馆4楼
电话	023-81155758	023-81155759
电子信箱	wangjun@dima.cn	yanglihua@dima.cn

## 2 报告期公司主要业务简介

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

### 1) 房地产行业

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

#### 1、开发投资

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

#### 1. 施工与新开工

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

#### 3、土地购置

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

#### 4、销售面积、销售金额与平均销售价格

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

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

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

### 2) 物业服务行业

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

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

### 3) 商业管理

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

### 4) 专用车行业：

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

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

### 5) 医疗康养业务

目前我国人口老龄化加速，养老问题的严重性必要性日益显现。随着人们生活水平的提高，老年群体消费需求的变化，老年市场越来越大，但企业供给却不能满足市场的需求，缺乏专业医护人员，缺乏养老保健服务机构，老年保健护理用品处于匮乏状态。康养政策体系逐步完善，产业生态体系逐步形成，现阶段，我国已逐渐形成了“9073”的养老格局，即90%左右的老年人都居家养老，7%左右的老年人依托社区支持养老，3%的老年人入住机构养老。

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

如下：

## 1) 房地产

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

### 1、持续深耕获取优质土地，稳健经营践行长期主义

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

### 2、产品力持续提升，注重用户体验与服务

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

### 3、优化内部管理体系，管理效率持续升级

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

### 4、信息系统建设与信息战略化管理

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

#### 5、高效能团队及人才结构管理机制的长效打造

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

## 2) 物业服务

### 1、规模快速扩大，步入加速发展道路

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

### 2、全面提升服务质量

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

## 3) 商业管理

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

## 4) 专用车制造

### 1、业绩稳步增长

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

细分市场占有方面，迪马工业持续保持领先地位。根据中国汽车工业协会数据，报告期内迪马工业防弹车细分市场占有率达到 44%，连续 21 年位居第一；集成车市场优势明显，市场占有率位列行业第一；机场地面设备与公安产品市场份额快速提升，均处于行业领先地位。

### 2、加强体系化建设，运营管理优化

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

### 3、持续创新、研发投入

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

## 5) 产业发展板块

公司旗下医疗康养业务通过“医疗+机构+社区”结合的运营模式和业务业态，着力医疗康养产业的项目落地和规模化运营，打造康养产业品牌“常青社”，拥有居家社区、机构养老、护理康复机构和专科机构四大养老产品，重点布局中高端机构养老和社区居家养老项目。报告期内，成功收购巴蜀医院，形成医养结合新业态。现运营医疗康养项目达 11 个，管理社区服务站点超过 36 个，运营床位规模达到 1400 张以上，覆盖客户群体超 50,000 人。服务质量管理体系方面，报告期内公司成功搭建完成服务管理内控体系并正式推广运营，并获得已获得 IS9001 质量管理体系、职业健康安全管理体系、环境管理体系认证证书。凭借优秀的运营与服务能力，迪马常青社凯尔慈喜老年公寓荣获 2021 年度成渝双城经济圈十佳养老机构，迪马常青社凯尔慈佑社区养老服务中心荣获 2021 年度成渝双城经济圈十佳社区养老服务综合体。

公司旗下产业社区业务是基于自身房地产开发建设以及物业运营的实力底蕴，抓住产业园区

转型发展的这一市场机遇，在重资产建设销售外，积极布局轻资产的物业管理+产业服务运营，同时深度关注入园企业，组建产业基金，对高质量高潜力企业进行投资孵化，助力成长，共享发展成果，服务城市发展、助力企业升级。

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

### 3 公司主要会计数据和财务指标

#### 3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	85,873,346,842.60	81,727,740,443.70	5.07	72,511,746,580.95
归属于上市公司股东的净资产	8,617,935,664.68	10,775,685,481.91	-20.02	9,135,640,168.29
营业收入	20,463,211,063.88	21,270,775,309.04	-3.80	19,697,305,490.76
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	20,427,577,740.18	21,209,622,424.47	-3.69	/
归属于上市公司股东的净利润	-2,053,610,386.33	1,802,845,360.19	-213.91	1,432,080,709.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,093,130,348.85	1,506,254,153.05	-238.96	1,324,462,648.85
经营活动产生的现金流量净额	-2,340,920,855.49	2,220,359,302.81	-205.43	468,116,699.99
加权平均净资产收益率(%)	-20.91	18.11	减少39.02个百分点	16.57
基本每股收益(元/股)	-0.84	0.76	-210.53	0.60
稀释每股收益(元/股)	-0.80	0.76	-205.26	0.60

### 3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

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

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

### 4 股东情况

#### 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

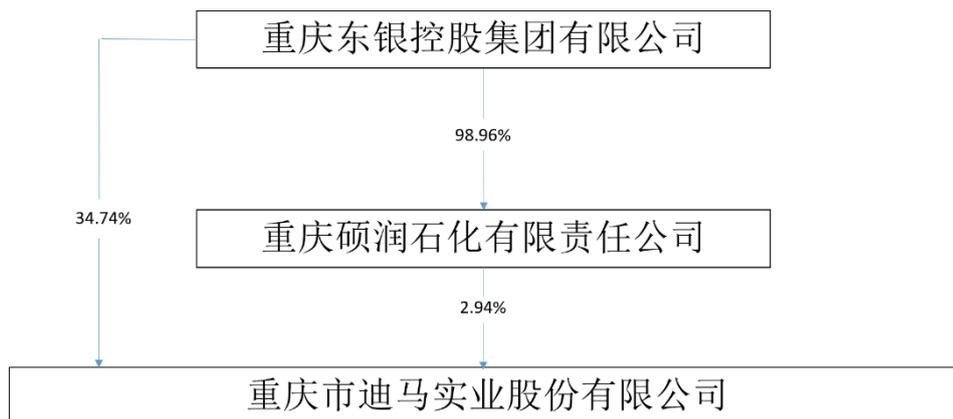
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）						74,438	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						72,435	
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
前 10 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 售条件的 股份数量	质押、标记或冻结 情况		股东 性质
					股 份 状 态	数 量	
重庆东银控股集团 有限公司		885,737,591	34.74		冻 结	885,737,591	境内 非国 有法 人
赵洁红		113,712,692	4.46		冻 结	113,712,692	境内 自然 人
重庆硕润石化有限 责任公司		75,000,000	2.94		冻 结	75,000,000	境内 非国

							有法人
弘业期货—东莞信托·迪马成长2期单一资金信托计划—弘业迪马股份共同成长计划2期单一资产管理计划		53,612,663	2.10			未知	其他
弘业期货—东莞信托·迪马成长3期单一信托计划—弘业迪马股份共同成长计划3期单一资产管理计划	36,152,584	36,152,584	1.42			未知	其他
香港中央结算有限公司	-1,974,407	29,522,393	1.16			未知	境内非国有法人
弘业期货—东莞信托·迪马成长1期单一资金信托计划—弘业迪马股份共同成长计划1期单一资产管理计划		26,130,979	1.02			未知	其他
罗韶颖		24,000,000	0.94	2,000,000	无		其他
杨永席		22,700,000	0.89	7,000,000	无		境内自然人
易琳		12,110,000	0.47	4,500,000	无		境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	东银控股为公司第一大股东，赵洁红及重庆硕润石化有限责任公司为东银控股之一致行动人。其他流通股股东之间未知其关联关系，未知是否存在一致行动人情况。其他股东所持股份均为社会流通股，本公司不知其质押、冻结、托管或回购情况。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

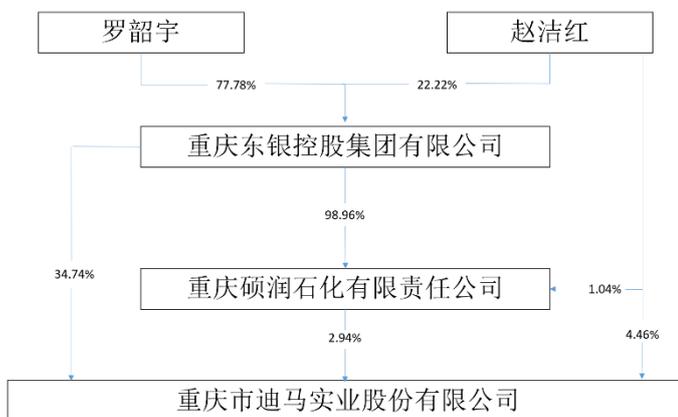
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



#### 4.3 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



#### 4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

#### 5 公司债券情况

√适用 □不适用

##### 5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
重庆市迪马实业股份有限公司 2021 年非公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)	21 迪马 01	178578	2024-04-30	4.5	8.5
重庆市迪马实业股份有限公司 2019 年度第一期中期票	19 迪马实业 MTN001	101900198	2022-02-21	5.6	8.00

据					
---	--	--	--	--	--

**报告期内债券的付息兑付情况**

适用 不适用

**报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况**

适用 不适用

**5.2 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	79.73	77.62	2.72
扣除非经常性损益后净利润	-2,093,130,348.85	1,506,254,153.05	-238.96
EBITDA 全部债务比	-0.08	0.18	-144.44
利息保障倍数	-0.79	1.58	-150.00

**第三节 重要事项**

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

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

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用