

重庆市迪马实业股份有限公司
审计报告及财务报表
二〇二三年度
信会师报字[2024]第 ZI10337 号

重庆市迪马实业股份有限公司

审计报告及财务报表

(2023年01月01日至2023年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-7
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-182
三、	事务所及注册会计师执业资质证明	

重庆市迪马实业股份有限公司
合并资产负债表
2023年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	1,767,652,008.57	2,996,818,908.66
结算备付金		-	-
拆出资金		-	-
交易性金融资产	(二)	145,123.30	196,954.12
衍生金融资产		-	-
应收票据	(三)	2,496,000.00	21,840,586.03
应收账款	(四)	1,198,027,522.39	1,198,183,743.64
应收款项融资	(五)	-	-
预付款项	(六)	1,040,800,431.61	1,004,516,449.08
应收保费		-	-
应收分保账款		-	-
应收分保合同准备金		-	-
其他应收款	(七)	9,953,860,368.76	10,125,089,874.40
买入返售金融资产		-	-
存货	(八)	30,605,129,493.67	41,813,190,867.81
合同资产	(九)	265,143,720.44	311,368,262.52
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产	(十)	25,523,200.00	6,429,397.09
其他流动资产	(十一)	1,506,381,604.34	1,973,070,694.36
流动资产合计		46,365,159,473.08	59,450,705,737.71
非流动资产:			
发放贷款和垫款		-	-
债权投资	(十二)	-	21,582,000.00
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	(十三)	3,923,265,759.69	3,867,518,663.32
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产	(十四)	4,464,493,088.57	4,562,951,790.80
固定资产	(十五)	300,224,722.13	321,148,430.81
在建工程	(十六)	-	115,677,324.44
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产	(十七)	56,853,048.48	64,582,150.59
无形资产	(十八)	144,888,720.45	156,657,851.00
开发支出		13,370,808.35	13,686,983.79
商誉	(十九)	214,144,109.90	214,038,670.63
长期待摊费用	(二十)	89,726,654.68	107,334,054.03
递延所得税资产	(二十一)	835,956,851.73	1,419,825,495.91
其他非流动资产	(二十二)	80,517,253.33	55,076,180.82
非流动资产合计		10,123,441,017.31	10,920,079,596.14
资产总计		56,488,600,490.39	70,370,785,333.85

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



重庆市迪马实业股份有限公司
合并资产负债表（续）
2023年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	(三十四)	1,524,637,175.17	1,783,896,912.17
向中央银行借款		-	-
拆入资金		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据	(二十五)	91,127,799.79	855,061,851.71
应付账款	(二十六)	8,710,701,695.22	9,245,706,602.68
预收款项	(二十七)	9,229,176.98	7,944,684.18
合同负债	(二十八)	9,075,902,720.03	16,652,247,458.65
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	(二十九)	305,675,867.20	314,201,231.99
应交税费	(三十)	1,367,684,630.88	1,160,819,808.23
其他应付款	(三十一)	10,074,975,015.14	9,446,004,605.98
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	(三十二)	8,353,818,624.55	8,212,748,598.04
其他流动负债	(三十三)	3,595,395,724.97	4,081,707,732.39
流动负债合计		43,109,148,429.93	51,760,339,486.02
非流动负债：			
保险合同准备金		-	-
长期借款	(三十四)	2,708,037,232.20	4,153,588,766.20
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	(三十五)	37,862,370.09	46,262,825.41
长期应付款	(三十六)	1,126,230,000.00	1,125,357,142.86
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债	(三十七)	930,138,115.06	393,155,624.36
递延收益	(三十八)	74,839,230.97	135,170,694.51
递延所得税负债	(二十二)	253,821,056.69	316,056,850.22
其他非流动负债	(三十九)	177,200,000.00	-
非流动负债合计		5,308,128,005.01	6,169,591,903.56
负债合计		48,417,276,434.94	57,929,931,389.58
所有者权益：			
股本	(四十)	2,491,506,284.00	2,491,506,284.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	(四十一)	2,332,333,358.31	2,288,216,537.76
减：库存股		-	-
其他综合收益	(四十二)	486,788,153.22	480,527,340.43
专项储备	(四十三)		2,310,102.59
盈余公积	(四十四)	425,916,800.07	389,613,793.74
一般风险准备		-	-
未分配利润	(四十五)	-4,271,622,210.37	-584,421,329.54
归属于母公司所有者权益合计		1,464,922,385.23	5,067,752,728.98
少数股东权益		6,606,401,670.22	7,373,101,215.29
所有者权益合计		8,071,324,055.45	12,440,853,944.27
负债和所有者权益总计		56,488,600,490.39	70,370,785,333.85

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人

潘川

主管会计工作负责人：

易琳

会计机构负责人：

小张

重庆市迪马实业股份有限公司
母公司资产负债表
2023年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十六	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		2,126,195.65	2,236,044.54
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	(一)	258,029,336.14	189,789,470.44
应收款项融资		-	-
预付款项		25,873,915.80	25,683,791.74
其他应收款	(二)	32,929,853,935.94	34,010,336,978.58
存货		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		2,227,426.33	751,329.68
流动资产合计		33,218,110,809.86	34,228,797,614.98
非流动资产:			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	(三)	7,742,498,212.27	7,251,160,688.74
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产		63,119.66	1,780,783.43
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		3,912.79	11,737.99
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		7,742,565,244.72	7,252,953,210.16
资产总计		40,960,676,054.58	41,481,750,825.14

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

潘川

易琳

小峰张

重庆市迪马实业股份有限公司
 母公司资产负债表（续）
 2023年12月31日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十六	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		160,692,031.46	100,607,414.41
预收款项		-	-
合同负债		19,905,655.81	1,689,950.78
应付职工薪酬		557,330.78	1,119,264.11
应交税费		686.05	1,478,779.46
其他应付款		32,227,640,068.96	33,254,771,008.14
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		429,954,423.12	447,800,297.51
其他流动负债		1,791,509.04	152,095.57
流动负债合计		32,840,541,705.22	33,807,618,809.98
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		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		11,638,917.67	11,551.10
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		11,638,917.67	11,551.10
负债合计		32,852,180,622.89	33,807,630,361.08
所有者权益：			
股本		2,491,506,284.00	2,491,506,284.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		3,718,121,546.11	3,646,776,641.80
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		396,145,769.73	359,842,763.40
未分配利润		1,502,721,831.85	1,175,994,774.86
所有者权益合计		8,108,495,431.69	7,674,120,464.06
负债和所有者权益总计		40,960,676,054.58	41,481,750,825.14

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

潘川

主管会计工作负责人：

易琳

会计机构负责人：

小张

重庆市迪马实业股份有限公司
合并利润表
2023年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		18,301,217.290.60	22,789,188,048.25
其中: 营业收入	(四十六)	18,301,217.290.60	22,789,188,048.25
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		18,154,350,476.97	20,866,860,163.79
其中: 营业成本	(四十六)	15,754,732,071.23	17,619,758,153.31
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	(四十七)	387,094,047.03	1,049,089,605.84
销售费用	(四十八)	903,231,024.99	1,117,015,657.73
管理费用	(四十九)	725,012,024.41	726,576,695.73
研发费用	(五十)	46,326,410.65	60,143,954.21
财务费用	(五十一)	337,954,898.66	294,276,096.97
其中: 利息费用	(五十一)	323,389,112.06	315,177,823.52
利息收入	(五十一)	13,288,746.75	26,019,024.31
加: 其他收益	(五十二)	36,704,826.24	52,323,215.84
投资收益(损失以“-”号填列)	(五十三)	94,444,216.99	106,858,046.24
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	(五十三)	14,156,190.16	83,131,980.35
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)	(五十四)	-98,510,533.05	-89,118,257.72
信用减值损失(损失以“-”号填列)	(五十五)	-50,006,480.25	-257,238,968.39
资产减值损失(损失以“-”号填列)	(五十六)	-2,861,311,234.69	-3,002,507,609.86
资产处置收益(损失以“-”号填列)	(五十七)	12,526,980.07	-519,788.90
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-2,719,285,411.06	-1,267,875,478.33
加: 营业外收入	(五十八)	38,031,876.29	25,281,377.27
减: 营业外支出	(五十九)	747,970,190.72	446,805,620.00
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-3,429,223,725.49	-1,689,399,721.06
减: 所得税费用	(六十)	516,389,479.20	939,152,728.38
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-3,945,613,204.69	-2,628,552,449.44
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-3,945,613,204.69	-2,628,552,449.44
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-	-
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		-3,650,897,874.50	-3,497,124,156.74
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-294,715,330.19	868,571,707.30
六、其他综合收益的税后净额		6,260,812.79	-18,452,343.13
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		6,260,812.79	-18,452,343.13
(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		6,260,812.79	-18,452,343.13
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		6,260,812.79	-18,452,343.13
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-	-
7. 其他		-	-
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		-3,939,352,391.90	-2,647,004,792.57
归属于母公司所有者的综合收益总额		-3,644,637,061.71	-3,515,576,499.87
归属于少数股东的综合收益总额		-294,715,330.19	868,571,707.30
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		-1.47	-1.40
(二) 稀释每股收益(元/股)		-1.47	-1.40

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

潘川

主管会计工作负责人:

易琳

会计机构负责人:

小张

重庆市迪马实业股份有限公司
母公司利润表
2023年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十六	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	121,297,418.59	183,880,597.96
减: 营业成本	(四)	112,460,318.86	172,649,043.56
税金及附加		617,659.79	711,029.27
销售费用		-	-
管理费用		6,997,288.29	55,035,998.10
研发费用		-	-
财务费用		26,734,542.33	33,028,530.19
其中: 利息费用		16,455,434.07	29,338,737.29
利息收入		4,731.45	83,667.49
加: 其他收益		358,495.16	9,563,628.28
投资收益 (损失以“-”号填列)	(五)	422,806,478.55	205,515,385.66
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-4,399.06	-17,801,111.68
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)		-	-
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)		-	-
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		-2,054,233.09	-26,541,393.65
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		-	-
资产处置收益 (损失以“-”号填列)		1,013,305.56	-
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		396,611,655.50	110,993,617.13
加: 营业外收入		1,980.21	-
减: 营业外支出		33,583,572.39	11,551.10
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		363,030,063.32	110,982,066.03
减: 所得税费用		-	-
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		363,030,063.32	110,982,066.03
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		363,030,063.32	110,982,066.03
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-	-
7. 其他		-	-
六、综合收益总额		363,030,063.32	110,982,066.03

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



重庆市迪马实业股份有限公司
合并现金流量表
2023年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		10,754,872,321.65	13,373,088,455.74
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		43,539,396.78	469,269,888.44
收到其他与经营活动有关的现金	(六十一)、1	984,681,665.52	1,299,151,954.65
经营活动现金流入小计		11,783,093,383.95	15,141,510,298.83
购买商品、接受劳务支付的现金		6,663,110,880.43	8,748,797,123.67
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		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		1,488,972,872.03	1,562,940,388.47
支付的各项税费		394,077,613.89	918,300,326.96
支付其他与经营活动有关的现金	(六十一)、1	2,121,288,909.62	1,981,637,621.21
经营活动现金流出小计		10,667,450,275.97	13,211,675,460.31
经营活动产生的现金流量净额		1,115,643,107.98	1,929,834,838.52
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		8,319,388.12	383,247,216.64
取得投资收益收到的现金		3,698,452.88	72,257,503.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		23,661,766.69	16,159,787.22
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		5,064,531.11	3,689,084.99
收到其他与投资活动有关的现金	(六十一)、2	188,456,160.75	746,974,945.09
投资活动现金流入小计		229,200,299.55	1,222,328,537.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		53,570,477.16	110,566,548.40
投资支付的现金		21,533,597.40	23,932,760.85
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		2,924,306.46	-
支付其他与投资活动有关的现金	(六十一)、2	242,497,577.86	801,579,525.45
投资活动现金流出小计		320,525,958.88	936,078,834.70
投资活动产生的现金流量净额		-91,325,659.33	286,249,702.54
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		2,912,710.08	162,886,012.65
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,912,710.08	162,886,012.65
取得借款收到的现金		1,399,941,406.58	4,673,519,867.78
收到其他与筹资活动有关的现金	(六十一)、3	808,899,243.33	635,863,467.67
筹资活动现金流入小计		2,211,753,359.99	5,472,269,348.10
偿还债务支付的现金		3,043,705,510.32	7,623,231,694.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		685,803,190.62	1,409,913,673.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		20,617,333.62	46,007,403.81
支付其他与筹资活动有关的现金	(六十一)、3	671,207,096.61	696,241,709.61
筹资活动现金流出小计		4,400,715,797.55	9,729,387,078.40
筹资活动产生的现金流量净额		-2,188,962,437.56	-4,257,117,730.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-149,449.88	9,385,726.24
五、现金及现金等价物净增加额		-1,164,794,438.79	-2,031,647,463.00
加：期初现金及现金等价物余额		2,464,921,062.83	4,496,568,525.83
六、期末现金及现金等价物余额		1,300,126,624.04	2,464,921,062.83

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

潘川

主管会计工作负责人：

易琳

会计机构负责人：

小张

重庆市迪马实业股份有限公司
 母公司现金流量表
 2023 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		601,474.21	129,202,929.41
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		575,566.76	11,510,320.08
经营活动现金流入小计		1,177,040.97	140,713,249.49
购买商品、接受劳务支付的现金		39,203,787.01	112,436,485.92
支付给职工以及为职工支付的现金		3,010,084.49	56,861,419.45
支付的各项税费		2,023,693.80	4,023,003.63
支付其他与经营活动有关的现金		191,441.92	3,860,425.90
经营活动现金流出小计		44,429,007.22	177,181,334.90
经营活动产生的现金流量净额		-43,251,966.25	-36,468,085.41
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		172,363.17	10,256,410.26
取得投资收益收到的现金		-	18,803,419.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	125,557,100.00
投资活动现金流入小计		172,363.17	154,616,929.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-
投资支付的现金		-	70,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		-	70,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		172,363.17	84,616,929.26
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		99,437,000.15	623,821,213.17
筹资活动现金流入小计		99,437,000.15	623,821,213.17
偿还债务支付的现金		19,300,000.00	560,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		37,167,245.96	78,878,761.82
支付其他与筹资活动有关的现金		-	121,685,432.06
筹资活动现金流出小计		56,467,245.96	760,564,193.88
筹资活动产生的现金流量净额		42,969,754.19	-136,742,980.71
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			
		-109,848.89	-88,594,136.86
加: 期初现金及现金等价物余额		322,128.90	88,916,265.76
六、期末现金及现金等价物余额			
		212,280.01	322,128.90

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

潘川

易琳

小张

重庆市迪马实业股份有限公司
合并所有者权益变动表
2023 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



项目	本期金额											
	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	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,491,506,284.00	-	2,288,216,537.76	-	480,527,340.43	2,310,102.59	389,613,793.74	-	-584,421,329.54	5,067,752,728.98	7,373,101,215.29	12,440,853,944.27
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、本年年初余额	2,491,506,284.00	-	2,288,216,537.76	-	480,527,340.43	2,310,102.59	389,613,793.74	-	-584,421,329.54	5,067,752,728.98	7,373,101,215.29	12,440,853,944.27
三、本明增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	44,116,820.55	-	6,260,812.79	-2,310,102.59	36,303,006.33	-	-3,687,200,880.83	-3,602,830,343.75	-766,699,545.07	-4,369,529,888.82
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	6,260,812.79	-	-	-	-3,650,897,874.50	-3,644,637,061.71	-294,715,330.19	-3,939,352,391.90
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	44,116,820.55	-	-	-	-	-	-	44,116,820.55	-201,104,980.15	-156,988,159.60
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,293,710.08	9,293,710.08
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	17,350,000.00	-	-	-	-	-	-	17,350,000.00	-	17,350,000.00
4. 其他	-	-	26,766,820.55	-	-	-	-	-	-	26,766,820.55	-210,398,690.23	-183,631,869.68
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	36,303,006.33	-	-36,303,006.33	-	-270,879,234.73	-270,879,234.73
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	36,303,006.33	-	-36,303,006.33	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-270,879,234.73	-270,879,234.73
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	-	-	-	-	-	-2,310,102.59	-	-	-	-2,310,102.59	-	-2,310,102.59
1. 本期提取	-	-	-	-	-	16,919,318.76	-	-	-	16,919,318.76	-	16,919,318.76
2. 本期使用	-	-	-	-	-	19,229,421.35	-	-	-	19,229,421.35	-	19,229,421.35
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	2,491,506,284.00	-	2,332,333,358.31	-	486,788,153.22	-	425,916,800.07	-	-4,271,622,210.37	1,464,922,385.23	6,606,401,670.22	8,071,324,055.45

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



重庆市迪马实业股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）

2023年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额										所有者权益合计			
	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	小计	少数股东权益
一、上年年末余额	2,549,786,284.00	-	-	2,347,063,074.11	81,592,000.00	498,979,683.56	1,382,002.07	378,515,587.14	-	-	2,923,801,033.80	8,617,935,664.68	8,789,360,660.41	17,407,296,325.09
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	2,549,786,284.00	-	-	2,347,063,074.11	81,592,000.00	498,979,683.56	1,382,002.07	378,515,587.14	-	-	2,923,801,033.80	8,617,935,664.68	8,789,360,660.41	17,407,296,325.09
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-58,280,000.00	-	-	-58,846,536.35	-81,592,000.00	-18,452,343.13	928,100.52	11,098,206.60	-	-	-3,508,222,363.34	-3,550,182,935.70	-1,416,259,445.12	-4,966,442,380.82
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-18,452,343.13	-	-	-	-	-3,497,124,156.74	-3,515,576,499.87	868,571,707.30	-2,647,004,792.57
（二）所有者投入和减少资本	-58,280,000.00	-	-	-58,846,536.35	-81,592,000.00	-	-	-	-	-	-35,534,536.35	-35,534,536.35	-969,693,812.34	-1,005,228,348.69
1. 所有者投入的普通股	-58,280,000.00	-	-	-27,974,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,364,135,850.06	-1,450,390,250.06
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-30,872,136.35	-81,592,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	11,098,206.60	-	-	-11,098,206.60	-	394,442,037.72	445,161,901.37
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	11,098,206.60	-	-	-11,098,206.60	-	-1,315,137,340.08	-1,315,137,340.08
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,315,137,340.08	-1,315,137,340.08
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	928,100.52	-	-	-	-	928,100.52	-	928,100.52
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	20,703,632.46	-	-	-	-	20,703,632.46	-	20,703,632.46
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	19,775,531.94	-	-	-	-	19,775,531.94	-	19,775,531.94
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	2,491,506,284.00	-	-	2,288,216,537.76	-	480,527,340.43	2,310,102.59	389,613,793.74	-	-	-584,421,329.54	5,067,752,728.98	7,373,101,215.29	12,440,853,944.27

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



重庆市迪马实业股份有限公司
母公司所有者权益变动表

2023年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	本期金额				所有者权益合计
	股本	其他权益工具 减:库存股	资本公积	其他综合收益	
一、上年年末余额	2,491,506,284.00	-	3,646,776,641.80	-	7,674,120,464.06
加:会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	2,491,506,284.00	-	3,646,776,641.80	-	7,674,120,464.06
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	71,344,904.31	-	434,374,967.63
(一)综合收益总额	-	-	-	-	363,030,063.32
(二)所有者投入和减少资本	-	-	71,344,904.31	-	71,344,904.31
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	17,350,000.00	-	17,350,000.00
1.提取盈余公积	-	-	53,994,904.31	-	53,994,904.31
2.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-
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	2,491,506,284.00	-	3,718,121,546.11	-	8,108,495,431.69

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



重庆市迪马实业股份有限公司
母公司所有者权益变动表（续）

2023 年度

（除特别说明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额									
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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	
一、上年年末余额	2,549,786,284.00	-	3,674,695,841.80	81,592,000.00	-	-	348,744,556.80	1,076,110,915.43	7,567,745,598.03	
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	2,549,786,284.00	-	3,674,695,841.80	81,592,000.00	-	-	348,744,556.80	1,076,110,915.43	7,567,745,598.03	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-58,280,000.00	-	-27,919,200.00	-81,592,000.00	-	-	11,098,206.60	99,883,859.43	106,374,866.03	
（一）综合收益总额	-58,280,000.00	-	-27,919,200.00	-81,592,000.00	-	-	11,098,206.60	110,982,066.03	110,982,066.03	
（二）所有者投入和减少资本	-58,280,000.00	-	-27,974,400.00	-	-	-	-	-4,607,200.00	-86,254,400.00	
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配			55,200.00	-81,592,000.00					81,647,200.00	
1. 提取盈余公积							11,098,206.60	-11,098,206.60		
2. 对所有者（或股东）的分配							11,098,206.60	-11,098,206.60		
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	2,491,506,284.00	-	3,646,776,641.80	-	-	-	359,842,763.40	1,175,994,774.86	7,674,120,464.06	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
公司负责人：

潘川

主管会计工作负责人：

易琳

会计机构负责人：

张峰

审计报告

信会师报字[2024]第 ZI10337 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 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 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 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、（二）所述，2023 年 12 月 31 日，迪马股份合并资产负债表的现金及现金等价物余额为人民币 130,012.66 万元，一年内到期的银行借款和其他借款合计人民币 1,036,559.03 万元，其中租赁债账面金额为 42,995.44 万元将于 2024 年 4 月 30 日到期。截止 2023 年 12 月 31 日，已到期尚未完成展期的借款本金合计人民币 194,974.34 万元。这些事项或情况，连同财务报表附注二、（二）所示的其他事项，表明存在可能导致对迪马股份持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

四、 关键审计事项

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

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

（一）房地产开发项目的收入确认

1、事项描述

迪马股份 2023 年度营业收入主要为房地产开发项目的收入，2023 年度房地产开发项目实现的收入金额为 1,574,157.85 万元，占营业收入的比例为 86.01%。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 2023 年 12 月 31 日，存货余额为 3,736,677.50 万元，存货跌价准备 676,164.55 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）土地增值税的计提

1、事项描述

迪马股份应缴纳的主要税项之一为土地增值税。公司销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率 30%-60%缴纳土地增值

税。在每个财务报告期末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算的判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。公司在土地增值税汇算清缴时，实际应付税金可能与公司预估的金额存在差异。

由于土地增值税的计提对合并财务报表的重要性，2023年迪马股份计提土地增值税金额为28,421.96万元，且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考虑要素，因此，我们将公司土地增值税的计提识别为关键审计事项。

2、审计应对

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

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

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

(4) 查验公司报告期内土地增值税清算情况和土地增值税的实际缴纳情况。

五、其他信息

迪马股份管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括迪马股份2023年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

六、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督迪马股份的财务报告过程。

七、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对迪马股份持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非

无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致迪马股份不能持续经营。

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

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

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

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

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



立信会计师事务所(特殊普通合伙)

BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

(以下无正文)



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



中国·上海

2024年4月27日

重庆市迪马实业股份有限公司 二〇二三年度财务报表附注

(除特殊注明外，金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

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 2023 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 249,150.63 万股，注册资本为人民币 249,150.63 万元，注册地：重庆市南岸区长电路 8 号，总部地址：重庆市南岸区南滨路东原 1891D 馆 4 楼。本公司主要经营范围为：制造、销售运钞车、特种车及零部件（按国家行业主管部门批准的车型组织生产、销售），上述汽车售后服务；销售汽车（不含九座及以下乘用车）；经营本企业自产的机电产品出口业务（国家组织统一联合经营的出口商品除外）、本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件的进口业务（国家实行核定公司经营的进口商品除外）；电子产品、计算机软、硬件及网络设施的技术开发及销售，计算机系统集成及网络信息服务（除国家有专项管理规定的项外），销售建筑材料及装饰材料（不含危险化学品），工程管理服务，社会经济咨询服务，网络技术服务，健康咨询服务（不含诊疗服务），国内贸易代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。本公司的母公司为重庆东银控股集团有限公司，本公司的实际控制人为罗韶宇。

本财务报表业经公司董事会于 2024 年 4 月 27 日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

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

(二) 持续经营

截止 2023 年 12 月 31 日，公司合并资产负债表的现金及现金等价物余额为人民币 130,012.66 万元，一年内到期的银行借款和其他借款合计人民币 1,036,559.03 万元，其中租赁债账面金额为 42,995.44 万元将于 2024 年 4 月 30 日到期。截止 2023 年 12 月 31 日，已到期尚未完成展期的借款本金合计人民币 194,974.34 万元。上述情况表明存在可能导致对本公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

公司针对业务拟采取的改善措施如下：

1、及时调整业务方向及节奏，加强轻资产转换

解决流动性风险最根本的办法是持续减轻重资产负担，加强轻资产转换及突破，提升自身“造血”能力。公司将紧跟市场行情的变化及时调整业务方向及节奏，在稳定保交楼保交付部分的同时，不断拓宽销售渠道，通过线上平台增加自获客占比，精准定位目标客户群体等多项措施，以提升公司现有房地产项目的去化效率。

2、积极化债，保持流动性安全

加强与各债权人的全方位协调，并结合控股股东债务重整进展，积极推进公司化债工作；继续加强与金融机构的沟通，努力争取金融机构的理解、获得贷款展期、降息等支持；同时，根据存量项目的实际情况，积极向金融机构申请适量新增贷款，以进一步保障公司流动性的安全性。

3、优化组织结构，降本增效

根据公司经营及业务发展情况，及时优化组织结构以匹配运营管理需求，提升管理效率，同时，持续推动降本增效方针，继续强化成本费用管控，尽可能的节约一切开支；合理规划项目开发节点，根据项目实际销售情况及时调整供货节奏。

4、强化资金计划管控，确保生产经营正常进行

强化资金管控措施，严格执行资金计划，继续加强对各投资主体投入资金的管理和配置，从回款和支付两个维度对公司的资金情况进行密切监控，整体规划和统筹各项目可用资金，确保资金回笼效率与资金支付节奏相匹配，保证营运流动性稳定。综上所述，2024 年度公司将持续坚定的跨越困难横沟，持续确保保交付保交楼项目开发建设进度平稳有序推进的同时，稳定经营，逐步向轻资产及非房业务转化，积极化债全力保障流动性安全。

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

三、重要会计政策及会计估计

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“三、(十) 金融工具”、“三、(十一) 存货”、“三、(二十七) 收入”。

(一) 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 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

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

(六) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1、 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2、合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体,按照统一的会计政策编制合并财务报表,反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的,全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的,在编制合并财务报表时,按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

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

(1) 增加子公司或业务

在报告期内,因同一控制下企业合并增加子公司或业务的,将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表,同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整,视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的,在取得被合并方控制权之前持有的股权投资,在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动,分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内,因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的,以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

(2) 处置子公司

① 一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时,对于处置后的剩余股权投资,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额,计入丧失控

制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“三、(十四)长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

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

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

2、 外币财务报表的折算

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

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

(十) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

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

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

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
 - 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。
- 本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：
- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
 - 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。
- 对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

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

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

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

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

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

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

分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、

长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

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

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

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

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

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

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

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

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

计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

4、 金融负债终止确认

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

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

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

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、 金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

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

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

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。对于其他金融工具，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

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

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

如果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。对于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)，在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，本公司依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。本公司对应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、长期应收款等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下：

项目	组合类别	确定依据	计量预期信用损失的方法
应收账款、合同资产	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、合同资产	物业销售应收款组合		
应收账款、合同资产	工程销售应收款组合		
应收账款、合同资产	关联往来款组合		
应收账款、合同资产	专用车应收款组合		

项目	组合类别	确定依据	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		
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		
其他应收款	合作方经营往来款组合		
其他应收款	其他款项组合		

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

(十一) 存货

1、 存货的分类和成本

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

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

2、 发出存货的计价方法

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

3、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

5、 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。

6、 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。

7、 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。

8、 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

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

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

(十二) 合同资产

1、 合同资产的确认方法及标准

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

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“三（十）、金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

(十三) 持有待售和终止经营

1、 持有待售

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

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

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

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

2、 终止经营

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

（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

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

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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

(十四) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

2、 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

(2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

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

(2) 权益法核算的长期股权投资

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

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

(3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

(十五) 投资性房地产

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）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

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。

(十六) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

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

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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

3、 固定资产处置

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

(十七) 在建工程

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

(十八) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

2、 借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

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

(十九) 无形资产

1、 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。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	预计使用寿命的确定依据
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

3、 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

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。

4、 开发阶段支出资本化的具体条件

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的,将发生的研发支出全部计入当期损益。

(二十) 长期资产减值

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十一) 长期待摊费用

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。

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

(二十二) 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(二十三) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

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

相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

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

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

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

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(二十四) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

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

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

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

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

(二十五) 股份支付

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

1、 以权益结算的股份支付及权益工具

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

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

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

2、 以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的股份支付交易，本公司在授予日按照承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。对于授予

后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易,在等待期内的每个资产负债表日,本公司以对可行权情况的最佳估计为基础,按照本公司承担负债的公允价值,将当期取得的服务计入相关成本或费用,并相应计入负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日,对负债的公允价值重新计量,其变动计入当期损益。

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

(二十六) 优先股、永续债等其他金融工具

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

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

- (1) 存在本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务;
 - (2) 包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务;
 - (3) 包含以自身权益进行结算的衍生工具(例如转股权等),且该衍生工具不以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算;
 - (4) 存在间接地形成合同义务的合同条款;
 - (5) 发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序的。
- 不满足上述任何一项条件的永续债/优先股等金融工具,在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为权益工具。

(二十七) 收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额,不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款,结合其以往的习惯做法确定交易价格,并在确定交易价格时,考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的,本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格,并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。满足下列条件之一的,属于在某一时段内履行履约义务,否则,属于在某一时点履行履约义务:

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

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

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

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

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权,来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的,本公司为主要责任人,按照已收或应收对价总额确认收入;否则,本公司为代理人,按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

2、按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

(1) 房地产销售

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

房地产开发产品销售收入确认和计量的具体原则如下：

本公司对于房地产销售通常采用银行按揭、一次性收款、分期收款方式进行销售，且通常情况下为房地产预售。对于普通商品房、商业、车库，属于标准化的产品，通常在取得了主管部门的竣工验收文件后，就不存在影响房屋交付的重大风险；对于标准化方案精装修的普通住宅项目，通常在取得了主管部门的竣工验收文件和与精装修施工单位签署的竣工验收报告后，就不存在影响房屋交付的重大风险；对于个性化设计和装修的项目，通常在取得了主管部门的竣工验收文件和与精装修施工单位签署的竣工验收报告后，还应当完成合同约定的内容，在客户完成办理入伙手续后，才不存在影响房屋交付的重大风险。因此本公司，根据公司业务特点，对不同类型的房地产采用如下方式确认收入：

1) 普通商品房、商业、车库

①银行按揭：在同时满足如下条件情况下确认收入

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

②一次性及分期收款：在同时满足如下条件情况下确认收入

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

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

2) 个性化设计和装修的项目

①银行按揭：在同时满足如下条件情况下确认收入

I 买卖双方签订销售合同；II 房地产开发产品已竣工并取得了竣工验收备案登

记证；III 已经完成了精装修，并和精装修施工单位完成竣工验收；IV 公司收到客户的全部购房款（除面积补差款）或收到销售合同首期款且取得收取全部购房款权利（如银行同意发放按揭款的书面文件）；V 按照协议约定发出了入伙通知，业主已经办理了入伙手续。

②一次性及分期收款：在同时满足如下条件情况下确认收入

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

（2）专用车及配件销售业务

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

本公司配件在产品已经发出或送至客户时确认销售收入。

（3）物业服务业务

1) 基础物业服务

公司提供的基础物业服务，属于在某一时段内履行的履约义务，公司根据物业服务合同，在约定期间内按时段确认收入。

2) 社区增值服务

社区增值服务主要为停车位管理服务、社区活动策划服务、物业租赁代理服务等收入。相关服务在与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，按合同约定金额确认收入。

3) 非业主增值服务

非业主增值服务主要为为开发商提供的前期规划与交付协助服务、前介咨询与检验服务、保养及装修服务等收入。相关服务在与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，按合同约定金额确认收入。

(4) 提供劳务

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

(5) 让渡资产使用权

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

(二十八) 合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

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

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

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

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

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

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

(二十九) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，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。

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。

(三十) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行

时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

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

(三十一) 租赁

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

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1、 本公司作为承租人

(1) 使用权资产

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

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

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

本公司按照本附注“三、(二十)长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

(2) 租赁负债

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

- 固定付款额(包括实质固定付款额),存在租赁激励的,扣除租赁激励相关金额;
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额;
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项;
- 购买选择权的行权价格,前提是公司合理确定将行使该选择权;
- 行使终止租赁选择权需支付的款项,前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

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

(3) 短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的,将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁,是指在租赁期开始日,租赁期不超过12个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁,是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司将单项租赁资产为全新资产时价值不超过4万元的租赁作为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的,原租赁不属于低价值资产租赁。

(4) 租赁变更

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

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

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

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

2、 本公司作为出租人

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

(1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化,在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的,公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理,与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

(2) 融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、(十) 金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

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

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

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、（十）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

3、 售后租回交易

公司按照本附注“三、（二十七）收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

（1）作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、（十）金融工具”。

（2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、（十）金融工具”。

(三十二) 资产证券化业务

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

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

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

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

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

(三十三) 债务重组

1、 本公司作为债权人

本公司在收取债权现金流量的合同权力终止时终止确认债权。以资产清偿债务或者将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在相关资产符合其定义和确认条件时予以确认。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司初始确认受让的非金融资产时，以成本计量。存货的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本。对联营企业或合营企业投资的成本，包括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。投资性房地产的成本，包括放弃债权的公允

价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。固定资产的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。生物资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金、运输费、保险费等其他成本。无形资产的成本，包括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。将债务转为权益工具方式进行的债务重组导致债权人将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，本公司按照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计量其初始投资成本。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。采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本附注“三、（十）金融工具”确认和计量重组债权。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司首先按照本附注“三、（十）金融工具”确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，应当计入当期损益。

2、 本公司作为债务人

本公司在债务的现时义务解除时终止确认债务。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。本公司初始确认权益工具时按照权益工具的公允价值计量，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，应当计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本附注“三、（十）金融工具”确认和计量重组债务。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司按照前述方法确认和计量权益工具和重组债务，所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以及权益工具和重组债务的确认金额之和的差额，计入当期损益。

(三十四) 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。

(三十五) 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
应收款项坏账准备收回或转回金额重要	单项收回或转回金额占应收款项收回或转回总额的10%且金额超过5,000.00万元
重要的合同负债	不适用
账龄超过1年以上的重要合同负债	单项账龄超过1年的合同负债总额的1%且金额超过人民币10,000.00万元。
账龄超过1年的重要其他应付款	金额前五大且金额超过人民币10,000.00万元。
重要的非全资子公司	少数股东权益金额占合并少数股东权益金额10%以上
重要的合营企业或联营企业	长期股权投资金额占合并长期股权投资金额10%以上
重要的诉讼事项	单项诉讼金额在10,000万以上

(三十六) 主要会计估计及判断

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

(三十七) 重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则解释第16号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定

财政部于2022年11月30日公布了《企业会计准则解释第16号》(财会〔2022〕31号，以下简称“解释第16号”)，其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定自2023年1月1日起施行。

解释第16号规定，对于不是企业合并、交易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)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应

纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易,以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易),不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定,企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第18号——所得税》等有关规定,分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易,以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产,以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产,产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的,企业应当按照该规定进行调整。

本公司自2023年1月1日起执行该规定,执行该准则对本公司财务状况和经营成果产生的影响较小,公司未进行追溯调整。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的,披露情况说明

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%
重庆新东方物业管理有限公司	15%
四川新东方物业服务服务有限公司	15%
西藏东和贸易有限公司	15%
拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司	15%
西藏聚兴投资有限公司	15%
西藏东原天同企业管理有限公司	15%
西藏东原天成企业管理有限公司	15%
广西湘卫医院管理有限公司	15%
重庆泰之睿建筑工程有限公司	15%
重庆绿泰园林装饰工程有限公司	15%
其他纳税主体	25%

(二) 税收优惠

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、《财政部 税务总局 国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号）的相关规定，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业且鼓励类收入占企业总收入 60%以上，减按 15%的税率征收企业所得税。2023 年度，实际执行的企业所得税税率为 15%。

2、本公司之子公司重庆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 号及《财政部 税务总局 国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号）的相关规定，其主营业务收入“房屋租赁服务”“物业管理”符合《西部地区鼓励类产业目录》中《产业结构调整指导目录（2011 本）（修正）》鼓励类第三十二类商业服务业第 1 条“租赁服务业”和鼓励类第三十七条其他服务业第 2 条“物业服务”之规定自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业且鼓励类收入占企业总收入 60%以上，减按 15%的税率征收企业所得税。2023 年度，实际执行的企业所得税税率为 15%。

3、本公司之子公司四川新东原物业服务有限公司根据 2017 年 1 月 18 日《国家鼓励主业确认书》[内]鼓励类确认【2017】2 号确认及《财政部 税务总局 国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号）的相关规定，其主营业务收入“房屋租赁服务”“物业管理”符合《西部地区鼓励类产业目录》中《产业结构调整指导目录（2011 本）（修正）》鼓励类第三十二类商业服务业第 1 条“租赁服务业”和鼓励类第三十七条其他服务业第 2 条“物业服务”之规定自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业且鼓励类收入占企业总收入 60%以上，减按 15%的税率征收企业所得税。2023 年度，实际执行的企业所得税税率为 15%。

4、本公司之子公司西藏东和贸易有限公司、拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司、西藏东原天同企业管理有限公司、西藏东原天成企业管理有限公司、西藏聚兴投资有限公司根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号）、《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告【2012】第12号）及《财政部 税务总局 国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告2020年第23号）的相关规定，其主营业务收入“商品贸易”、“企业管理服务”等符合《西部地区鼓励类产业目录（2020年本）》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令 第40号）第二条第（五）项第34和35类之规定自2021年1月1日至2030年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业且鼓励类收入占企业总收入60%以上，减按15%的税率征收企业所得税。本报告期，实际执行的企业所得税税率为15%。2023年度，实际执行的企业所得税税率为15%。

5、本公司之子公司广西湘卫医院管理有限公司根据《财政部 税务总局 国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告2020年第23号）的相关规定，其主营业务收入“劳务派遣”符合《西部地区鼓励类产业目录》中《产业结构调整指导目录（2019本）（修正）》鼓励类第四十六类人力资源和人力资本服务业第3条“劳务派遣”之规定，自2021年1月1日至2030年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业且鼓励类收入占企业总收入60%以上，减按15%的税率征收企业所得税。2023年度，实际执行的企业所得税税率为15%。

6、本公司之子公司重庆泰之睿建筑工程有限公司有限公司经重庆市南岸区发展和改革委员会认定符合产业结构调整指导目录（2011本）鼓励类第二十一条建筑类第6款：先进适用的建筑成套技术产品和住宅部品与推广。根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号）及《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告【2012】第12号）、《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告的相关规定》（财政部公告2020年第23号）的相关规定，自2021年1月1日至2030年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业且其主营业务收入占企业收入总额60%以上，减按15%的税率征收企业所得税。2023年度，实际执行的企业所得税税率为15%。

7、本公司之子公司重庆绿泰园林装饰工程有限公司根据科学技术部发布的国科发火（2008）172号《高新技术企业认定管理办法》《国家重点支持的高新技术领域》之规定，在2020年经全国高新技术企业认定管理工作领导小组认定为高新技术企业。

根据《中华人民共和国企业所得税法》（以下简称企业所得税法）及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（以下简称实施条例）以及相关税收规定，国家需要重点扶持的高新技术企业，减按 15% 的税率征收企业所得税。2023 年度，实际执行的企业所得税税率为 15%。

五、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	632,123.06	911,941.57
银行存款	1,299,494,500.98	2,464,009,121.26
其他货币资金	467,525,384.53	531,897,845.83
合计	1,767,652,008.57	2,996,818,908.66
其中：存放在境外的款项总额	-	-
存放在境外且资金汇回受到限制的款项	-	-

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，因资金集中管理支取受限，以及放在境外且资金汇回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
银行承兑汇票保证金	39,468,841.45	96,204,189.08
保函保证金	51,802,217.90	74,092,526.64
按揭贷款保证金	6,871,445.32	5,021,295.19
信用证保证金	-	20,000,000.00
其他	369,382,879.86	336,579,834.92
合计	467,525,384.53	531,897,845.83

(二) 交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	145,123.30	196,954.12
其中：权益工具投资	145,123.30	196,954.12
合计	145,123.30	196,954.12

(三) 应收票据

1、 应收票据分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	2,496,000.00	-
商业承兑汇票	-	21,840,586.03
合计	2,496,000.00	21,840,586.03

2、 应收票据按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	2,496,000.00	100.00	-	-	2,496,000.00	100.00	-	-	21,840,586.03
合计	2,496,000.00	100.00	-	-	2,496,000.00	100.00	-	-	21,840,586.03

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	应收票据	坏账准备	计提比例（%）
银行承兑汇票	2,496,000.00	-	-
合计	2,496,000.00	-	-

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	企业合并变动	
银行承兑汇票	-	-	-	-	-	-
商业承兑汇票	-	5,766.30	-	-	-5,766.30	-
合计	-	5,766.30	-	-	-5,766.30	-

4、 期末公司无已质押的应收票据

5、 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

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	4,657,319.00	2,496,000.00
商业承兑汇票	-	-
合计	4,657,319.00	2,496,000.00

6、 本期无实际核销的应收票据

(四) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	829,017,570.56	981,339,841.56
1至2年	295,363,814.11	134,740,277.45
2至3年	43,157,820.17	83,115,799.04
3年以上	108,065,178.16	94,316,510.71
小计	1,275,604,383.00	1,293,512,428.76
减：坏账准备	77,576,860.61	95,328,685.12
合计	1,198,027,522.39	1,198,183,743.64

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值		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	52,197,999.23	4.09	42,201,046.67	80.85	9,996,952.56	6.97	57,174,615.56	63.44	32,942,235.32
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,223,406,383.77	95.91	35,375,813.94	2.89	1,188,030,569.83	93.03	38,154,069.56	3.17	1,165,241,508.32
合计	1,275,604,383.00	100.00	77,576,860.61		1,198,027,522.39	100.00	1,293,512,428.76		1,198,183,743.64

重要的按单项计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据	账面余额	坏账准备
新疆汇乾安防科技有限公司	15,625,247.48	15,625,247.48	100.00	预计无法收回	19,466,714.00	16,664,721.00
四川厚僖装饰工程有限公司	13,498,206.20	6,749,103.11	50.00	预计收回存在损失	-	-
重庆金唐房地产开发有限公司	6,216,757.95	3,108,378.98	50.00	预计收回存在损失	-	-
西昌市海诚旅游开发有限公司	3,146,923.06	3,146,923.06	100.00	预计无法收回	579,391.70	579,391.70
AL-SHATEI	1,619,367.38	1,619,367.38	100.00	预计无法收回	1,619,367.38	1,619,367.38
中航国际航空发展有限公司	1,203,968.67	1,203,968.67	100.00	预计无法收回	1,203,968.67	1,203,968.67
CENTURY	631,530.43	631,530.43	100.00	预计无法收回	631,530.43	631,530.43
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	468,000.00	468,000.00
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	367,000.00	367,000.00
重庆融创华城房地产开发有限公司	278,941.00	139,470.50	50.00	预计收回存在损失	278,941.00	139,470.50
重庆融创东励房地产开发有限公司	-	-	-	/	58,825,042.78	28,824,270.96
其他	9,142,057.06	9,142,057.06	100.00	预计无法收回	6,676,894.92	6,676,894.92
合计	52,197,999.23	42,201,046.67			90,116,850.88	57,174,615.56

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：关联往来组合

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	362,620,096.18	510,165.03	0.14
1至2年	152,552,567.47	432,722.43	0.28
2至3年	2,991,001.02	89,578.60	2.99
3年以上	46,849,371.14	215,815.20	0.46
合计	565,013,035.81	1,248,281.26	

组合计提项目：智能制造组合

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	89,648,965.30	554,878.12	0.62
1 至 2 年	39,491,943.83	1,092,583.91	2.77
2 至 3 年	19,707,468.07	2,319,696.23	11.77
3 年以上	13,712,095.48	2,896,542.31	21.12
合计	162,560,472.68	6,863,700.57	

组合计提项目：城市运营组合

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	70,700,897.09	353,504.53	0.50
1 至 2 年	48,676,563.32	1,460,296.92	3.00
2 至 3 年	267,963.01	26,796.30	10.00
3 年以上	1,391,447.44	278,289.48	20.00
合计	121,036,870.86	2,118,887.23	

组合计提项目：智慧民生组合

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	297,182,675.71	6,070,777.09	2.04
1 至 2 年	47,717,588.14	5,539,126.69	11.61
2 至 3 年	18,948,512.07	6,802,495.57	35.90
3 年以上	10,947,228.50	6,732,545.53	61.50
合计	374,796,004.42	25,144,944.88	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	企业合并变动	
按单项计提坏账准备	57,174,615.56	14,088,386.52	29,061,955.41	-	-	42,201,046.67
按信用风险特征组合计提坏账准备	38,154,069.56	4,461,488.24	2,944,043.74	-	-4,295,700.12	35,375,813.94
合计	95,328,685.12	18,549,874.76	32,005,999.15	-	-4,295,700.12	77,576,860.61

4、 本期无实际核销的应收账款

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款和合同资产汇总金额 420,016,053.20 元，占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 27.19%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,693,855.08 元。

(五) 应收款项融资

1、 应收款项融资分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
应收账款	-	-
应收票据	-	-
合计	-	-

2、 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

项目	上年年末余额	本期新增	本期终止确认	其他变动	期末余额	累计在其他综合收益中确认的损失准备
应收票据	-	16,179,175.51	16,179,175.51	-	-	-
合计	-	16,179,175.51	16,179,175.51	-	-	-

3、 期末公司无已质押的应收款项融资

4、 期末公司无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

(六) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	166,285,415.13	15.98	147,772,218.31	14.71
1至2年	21,901,656.42	2.10	779,625,954.83	77.61
2至3年	776,836,874.52	74.64	76,055,939.95	7.57
3年以上	75,776,485.54	7.28	1,062,335.99	0.11
合计	1,040,800,431.61	100.00	1,004,516,449.08	100.00

账龄超过一年且金额重大的预付款项为 844,398,950.00 元,其中 570,818,950.00 元为预付昆明市五华区自然管理局购买土地支付的款项,其中 273,580,000.00 元为预付遵义市自然管理局购买土地支付的款项。

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

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 945,356,858.22 元,占预付款项期末余额合计数的比例 90.83%。

(七) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	-	-
应收股利	9,900,357.83	7,023,794.64
其他应收款项	9,943,960,010.93	10,118,066,079.76
合计	9,953,860,368.76	10,125,089,874.40

1、 应收股利

(1) 应收股利明细

项目(或被投资单位)	期末余额	上年年末余额
重庆旭原天澄物业管理有限公司	9,900,357.83	7,023,794.64
小计	9,900,357.83	7,023,794.64
减:坏账准备	-	-
合计	9,900,357.83	7,023,794.64

2、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	1,752,182,332.11	1,886,154,969.81
1 至 2 年	1,224,968,223.98	2,810,364,914.52
2 至 3 年	2,703,164,580.51	3,987,283,120.06
3 年以上	4,879,483,840.56	1,986,646,867.54
小计	10,559,798,977.16	10,670,449,871.93
减:坏账准备	615,838,966.23	552,383,792.17
合计	9,943,960,010.93	10,118,066,079.76

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额						
	账面余额		比例 (%)	坏账准备 金额	账面价值	账面余额		比例 (%)	坏账准备 金额	计提比 例 (%)	账面价值
	金额					金额					
按单项计提 坏账准备	1,448,863,541.26	13.72	560,945,985.66	887,917,555.60	1,310,083,537.40	12.28	506,614,157.31	38.67	803,469,380.09		
按信用风险 特征组合计 提坏账准备	9,110,935,435.90	86.28	54,892,980.57	9,056,042,455.33	9,360,366,334.53	87.72	45,769,634.86	0.49	9,314,596,699.67		
合计	10,559,798,977.16	100.00	615,838,966.23	9,943,960,010.93	10,670,449,871.93	100.00	552,383,792.17		10,118,066,079.76		

重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项：

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据	账面余额	坏账准备
武汉国华礼品发展有限公司	600,467,375.00	76,512,785.78	12.74	预计存在损失	600,467,375.00	76,512,785.78
上海东碧房地产开发有限公司	244,517,421.83	241,485,074.22	98.76	预计存在损失	244,517,421.83	239,876,161.11
南京骏原房地产开发有限公司	183,998,730.07	66,289,900.96	36.03	预计存在损失	183,998,730.07	39,238,968.03
重庆盛资房地产开发有限公司	141,918,891.70	21,606,530.71	15.22	预计存在损失	141,841,714.53	33,544,317.75
西安圣林柏睿置业有限公司	81,346,833.61	23,215,790.38	28.54	预计存在损失	-	-
苏州东利房地产开发有限公司	73,680,000.00	8,901,614.56	12.08	预计存在损失	-	-
太仓永庆置业有限公司	39,893,700.00	39,893,700.00	100.00	预计无法收回	39,893,700.00	30,817,656.49
句容宝碧房地产开发有限公司	32,506,480.00	32,506,480.00	100.00	预计无法收回	36,286,480.00	34,073,128.05
深圳中溢申发(集团)有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计无法收回	10,000,000.00	10,000,000.00
其他	40,534,109.05	40,534,109.05	100.00	预计无法收回	53,078,115.97	42,551,140.10
合计	1,448,863,541.26	560,945,985.66			1,310,083,537.40	506,614,157.31

(3) 坏账准备计提情况

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)	
上年年末余额	3,271,684.78	42,497,950.08	506,614,157.31	552,383,792.17
上年年末余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-644,893.85	644,893.85	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	3,646,422.43	9,046,307.46	73,191,000.10	85,883,729.99
本期转回	2,626,790.93	940,928.97	18,859,171.75	22,426,891.65
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-1,664.28	-	-1,664.28
期末余额	3,646,422.43	51,246,558.14	560,945,985.66	615,838,966.23

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	9,052,393,243.38	307,973,091.15	1,310,083,537.40	10,670,449,871.93
上年年末余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-128,978,770.52	128,978,770.52	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期新增	1,149,252,412.32	-	158,441,716.39	1,307,694,128.71
本期终止确认	1,351,538,406.69	47,144,904.26	19,661,712.53	1,418,345,023.48
其他变动	-	-	-	-
期末余额	8,721,128,478.49	389,806,957.41	1,448,863,541.26	10,559,798,977.16

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	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	506,614,157.31	73,191,000.10	18,859,171.75			560,945,985.66
按信用风险特征组合计提坏账准备	45,769,634.86	12,692,729.89	3,567,719.90		-1,664.28	54,892,980.57
合计	552,383,792.17	85,883,729.99	22,426,891.65		-1,664.28	615,838,966.23

(5) 本期无实际核销的其他应收款项

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
保证金及押金等	186,932,388.63	176,752,123.07
关联单位往来	1,962,565,371.96	1,984,674,219.09
个人往来	40,117,418.54	36,699,404.65
其他往来	931,121,518.99	674,866,071.13
少数股东往来	7,439,062,279.04	7,797,458,053.99
合计	10,559,798,977.16	10,670,449,871.93

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳安创投资管理有限公司	少数股东往来	1,491,217,799.03	2年以上	14.12	-
深圳市创仑企业管理有限公司	少数股东往来	911,119,843.39	1年以上	8.63	-
杭州德虹企业管理有限公司	少数股东往来	812,509,746.96	1年以上	7.69	-
四川凯越投资集团有限公司	少数股东往来	613,669,828.53	1年以内、1年以上	5.81	-
武汉国华礼品发展有限公司	少数股东往来	600,467,375.00	3年以上	5.69	76,512,785.78
合计		4,428,984,592.91		41.94	76,512,785.78

(八) 存货

1、 存货分类

类别	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	66,150,774.51	6,975,991.95	59,174,782.56	56,770,055.12	7,334,468.34	49,435,586.78
在产品	54,543,930.84	705,485.98	53,838,444.86	56,534,616.47	125,489.76	56,409,126.71
产成品	44,091,893.90	4,605,218.36	39,486,675.54	42,726,717.41	4,904,015.36	37,822,702.05
低值易耗品	21,668.12	-	21,668.12	112,670.59	-	112,670.59
开发产品	10,498,665,422.71	2,348,086,841.47	8,150,578,581.24	8,586,772,466.75	1,849,916,324.59	6,736,856,142.16
开发成本	26,397,555,673.34	4,401,272,011.67	21,996,283,661.67	37,424,257,719.18	2,818,108,909.09	34,606,148,810.09
拟开发土地	186,992,491.38	-	186,992,491.38	186,992,491.38	-	186,992,491.38
工程成本	117,960,952.42	-	117,960,952.42	138,233,807.69	-	138,233,807.69
发出商品	792,235.88	-	792,235.88	1,179,530.36	-	1,179,530.36
合计	37,366,775,043.10	6,761,645,549.43	30,605,129,493.67	46,493,580,074.95	4,680,389,207.14	41,813,190,867.81

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	26,397,555,673.34	4,401,272,011.67	21,996,283,661.67	37,424,257,719.18	2,818,108,909.09	34,606,148,810.09
开发产品	10,498,665,422.71	2,348,086,841.47	8,150,578,581.24	8,586,772,466.75	1,849,916,324.59	6,736,856,142.16
拟开发土地	186,992,491.38	-	186,992,491.38	186,992,491.38	-	186,992,491.38
合计	37,083,213,587.43	6,749,358,853.14	30,333,854,734.29	46,198,022,677.31	4,668,025,233.68	41,529,997,443.63

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
成都江山印月	2021年11月	2024年7月	5.99	522,459,942.14	386,831,873.84
迪马数智天地	2020年11月	2024年12月	21.48	697,141,761.86	689,886,609.23
东原湖山阅	2019年6月	2024年12月	11.39	407,236,283.75	238,733,869.19
东原香山	2007年11月	2024年9月	25.17	513,785,665.84	940,361,609.30
广州印江澜	2020年4月	2025年12月	22.02	1,203,339,082.06	1,830,030,633.24
贵阳朗阅	2018年9月	2024年3月	26.31	664,190,490.45	719,502,502.54
湖山樾	2014年4月	2026年12月	45.32	411,657,187.26	407,227,078.25
江门印江山	2020年12月	2024年6月	9.38	337,564,736.30	665,155,852.04
锦绣樾江府	2020年1月	2025年5月	36.59	442,587,499.00	1,503,876,736.72
玖城阅	2019年9月	2024年6月	20.72	619,577,513.48	692,913,931.25
昆明启城	2019年11月	2024年12月	56.87	1,654,857,310.09	1,962,061,061.01
昆明印江山	2021年9月	2026年6月	45.36	624,110,826.20	1,438,578,280.10
麓印长江	2021年5月	2023年1月	3.98	-	351,058,286.01
绵阳鸿山启城	2021年12月	2024年4月	6.34	371,934,161.39	401,517,254.14
绵阳启城	2020年11月	2024年11月	20.03	656,606,766.40	271,307,629.18
绵阳印江山一	2020年3月	2024年6月	23.01	747,319,688.70	713,039,432.92
绵阳印江山二	2021年3月	2026年10月	14.26	186,651,352.71	866,990,015.10
印宸府	2021年4月	2024年1月	3.51	338,500,094.39	256,801,113.01
印未来雅苑	2021年7月	2025年12月	42.59	3,963,878,946.62	3,433,046,172.74
印澜湾	2021年8月	2025年5月	4.86	215,809,166.53	311,489,925.73
栖湘花园	2019年5月	2024年4月	28.85	93,347,987.05	87,595,448.31
千山原	2020年4月	2024年9月	3.39	98,920,475.56	117,139,949.34
钱塘印未来	2021年5月	2024年12月	30.65	631,179,179.81	2,382,980,999.36
石家庄启城	2020年10月	2024年9月	26.38	1,231,223,973.12	1,051,631,702.60
渭南映阅	2021年3月	2024年5月	6.53	356,553,887.42	288,413,329.55
武汉朗阅	2019年5月	2025年6月	23.61	364,288,602.92	574,313,569.59
武汉启城	2016年10月	2024年4月	98.35	1,083,860,146.43	849,565,823.27
印未来	2020年8月	2025年5月	43.88	1,465,421,224.85	1,960,803,813.59
襄阳千江印月	2021年5月	2026年5月	55.35	1,841,754,904.37	2,405,533,644.10
徐州满庭芳	2021年6月	2024年5月	16.07	577,382,881.25	842,577,758.02
宜宾观天下	2021年5月	2024年12月	37.60	1,483,193,829.08	1,833,021,261.14
印未央	2020年11月	2023年6月	12.44	-	487,202,960.57
印悦湾	2020年9月	2024年11月	6.19	233,366,674.40	517,477,262.32
长沙启城	2020年3月	2025年12月	23.83	391,696,680.54	652,589,205.30
肇庆印江山	2020年10月	2024年10月	10.39	704,474,038.28	628,520,127.15
郑州满庭芳	2020年11月	2024年9月	13.07	231,690,578.72	1,078,847,394.01
重庆江山印月	2020年7月	2023年1月	7.27	-	301,637,433.34

重庆市迪马实业股份有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
重庆江湾印月	2020年8月	2023年9月	8.16	-	694,622,961.78
重庆印江滨	2021年5月	2023年12月	5.18	-	424,043,280.15
重庆月印万川	2020年8月	2024年6月	13.15	448,950,716.09	1,167,411,553.61
遵义九章赋	2020年12月	2024年9月	25.85	501,975,005.10	842,214,642.29
其他项目				79,066,413.18	155,703,734.25
合计				26,397,555,673.34	37,424,257,719.18

(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
石家庄启城	2022年10月	137,515,914.60	-	63,383,876.01	74,132,038.59
苏州月印万川	2022年9月	266,075,454.06	-	242,048,934.15	24,026,519.91
印未央	2023年6月	28,376,731.67	547,600,820.13	535,725,036.71	40,252,515.09
杭州九章赋	2022年7月	163,790,721.84	-	102,992,760.95	60,797,960.89
千山原	2023年6月	25,561,223.96	36,141,191.13	29,371,154.55	32,331,260.54
衢州满庭芳	2023年8月	245,593,183.42	2,972,235.85	43,530,128.73	205,035,290.54
香门第世家	2022年6月	108,388,454.79	-	34,616,355.96	73,772,098.83
佛山印阅府	2022年6月	113,029,084.70	-	74,245,972.81	38,783,111.89
迪马数智天地	2022年6月	358,034,223.27	-	322,532,342.00	35,501,881.27
锦绣樾江府	2023年1月	368,691,989.68	991,521,455.60	1,240,138,807.12	120,074,638.16
金马湖壹号	2021年12月	351,907,126.00	-	9,490,174.41	342,416,951.59
昆明启城	2023年12月	665,841,825.26	416,652,285.85	751,482,441.87	331,011,669.24
绵阳启城	2021年12月	238,518,309.13	-	184,466,124.00	54,052,185.13
栖湘花园	2023年8月	406,782,841.20	96,287,651.54	298,097,611.42	204,972,881.32
长沙启城	2023年12月	204,463,238.84	333,592,924.91	273,203,831.11	264,852,332.64
盱眙朗阅	2021年11月	96,286,894.06	-	369,887.88	95,917,006.18
重庆江山印月	2023年1月	30,744,354.30	315,397,535.14	276,935,252.23	69,206,637.21
上海璞阅	2023年1月	76,765,287.03	279,954,630.81	14,857,898.29	341,862,019.55
武汉启城	2021年9月	571,645,225.42	-	51,216,191.82	520,429,033.60
武汉阅境	2021年9月	195,304,318.18	-	77,607,582.18	117,696,736.00

重庆市迪马实业股份有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

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
东原湖山阅	2021年6月	336,259,291.28	-	261,953,567.08	74,305,724.20
武汉朗阅	2023年12月	271,088,128.55	258,746,488.71	276,859,855.28	252,974,761.98
贵阳朗阅	2023年4月	47,081,150.23	172,390,927.42	125,655,040.06	93,817,037.59
东原乐见城	2021年3月	234,226,007.96	-	21,180,309.98	213,045,697.98
嘉阅湾	2020年12月	340,483,409.29	-	20,684,920.94	319,798,488.35
昆明璞阅	2020年12月	61,074,417.62	-	3,974,187.21	57,100,230.41
南京印长江	2020年12月	365,382,592.82	-	18,973,612.28	346,408,980.54
苏州阅境	2020年12月	57,793,483.48	-	43,083,521.20	14,709,962.28
香门第名家	2020年12月	33,148,515.84	-	5,010,549.65	28,137,966.19
双碑晴天	2020年9月	10,419,858.50	-	-	10,419,858.50
江山樾	2020年3月	371,918,917.59	-	41,481,474.58	330,437,443.01
成都印长江一	2019年10月	25,570,615.07	-	7,266,533.07	18,304,082.00
东原亲山	2023年1月	14,127,045.83	67,573,475.83	13,207,485.49	68,493,036.17
成都晴天见	2019年5月	109,461,112.52	-	65,102,087.04	44,359,025.48
观天下	2018年6月	46,614,716.70	-	8,115,981.21	38,498,735.49
湖山樾	2018年2月	161,486,770.33	-	7,874,831.21	153,611,939.12
东原逸墅	2017年5月	122,884,257.43	-	50,770,628.44	72,113,628.99
东原郛湾	2016年12月	14,674,178.27	-	-	14,674,178.27
武汉晴天见	2016年12月	29,646,991.06	-	979,906.79	28,667,084.27
开元观邸-香屿、长洲、长岛	2016年11月	23,896,580.90	-	6,481,101.62	17,415,479.28
东原1891	2016年6月	144,930,155.82	-	11,872,940.52	133,057,215.30
武汉时光道	2016年6月	40,131,629.38	-	191,651.44	39,939,977.94
东原桐麓	2016年5月	131,639,193.65	-	3,623,069.12	128,016,124.53
东原D7	2015年7月	83,097,205.43	-	3,532,623.32	79,564,582.11
香郡	2014年9月	199,425,737.09	-	1,462,680.96	197,963,056.13
翡翠明	2013年	102,851,363.50	-	27,402,127.50	75,449,236.00

重庆市迪马实业股份有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

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
珠、祥瑞新城、九城时光	4月				
东原锦悦	2011年6月	29,918,923.08	-	-	29,918,923.08
绵阳印江山一	2021年6月	113,738,002.16	-	9,871,367.92	103,866,634.24
印未来	2023年7月	166,699,310.62	518,595,018.70	413,807,139.93	271,487,189.39
广州印江澜	2023年4月	-	558,155,643.57	444,388,158.35	113,767,485.22
江门印江山	2023年3月	-	436,675,004.36	360,054,723.87	76,620,280.49
昆明印江山	2023年8月	-	1,257,546,951.65	828,603,323.94	428,943,627.71
麓印长江	2023年1月	-	381,525,737.92	347,540,730.34	33,985,007.58
绵阳鸿山启城	2023年12月	-	130,388,642.57	109,013,840.40	21,374,802.17
绵阳印江山二	2023年5月	-	730,903,299.57	393,953,824.16	336,949,475.41
印澜湾	2023年6月	-	129,333,243.11	109,426,069.48	19,907,173.63
钱塘印未来	2023年12月	-	2,151,644,786.15	67,024,251.49	2,084,620,534.66
襄阳千江印月	2023年11月	-	943,888,626.36	841,821,207.72	102,067,418.64
宜宾观天下	2023年5月	-	483,653,075.80	435,701,950.66	47,951,125.14
郑州满庭芳	2023年3月	-	900,273,299.30	754,952,285.10	145,321,014.20
重庆江湾印月	2023年12月	-	765,476,572.78	585,070,335.73	180,406,237.05
重庆印江滨	2023年6月	-	495,702,844.52	137,932,244.65	357,770,599.87
重庆月印万川	2023年3月	-	705,074,738.53	634,589,997.68	70,484,740.85
遵义九章赋	2023年9月	-	480,080,191.80	425,493,369.90	54,586,821.90
天悦人和	2012年6月	22,620,400.29	-	2,204,039.00	20,416,361.29
徐州满庭芳	2023年6月	-	381,238,606.97	380,013,641.94	1,224,965.03
印悦湾	2023年1月	-	331,657,560.51	324,595,503.77	7,062,056.74
东原香山	2023年10月	5,199,837.21	707,736,641.79	704,856,270.26	8,080,208.74
其他项目		215,966,265.84	178,572,922.28	311,094,748.72	83,444,439.40
合计		8,586,772,466.75	16,186,955,031.16	14,275,062,075.20	10,498,665,422.71

(3) 拟开发土地

项目	土地面积	拟开发建筑 面积	预计开工 时间	期末余额	上年年末余额
四会 72 亩项目	48,159.00	144,477.00	未定	186,992,491.38	186,992,491.38
合计	/	/	/	186,992,491.38	186,992,491.38

2、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

类别	上年年末余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		计提	企业合并增加	其他	转回或转销	企业合并减少		
原材料	7,334,468.34	1,162,510.23	-		211,311.40	1,309,675.22	6,975,991.95	
在产品	125,489.76	705,485.98	-		125,489.76	-	705,485.98	
产成品	4,904,015.36	1,725,934.50	-		2,024,731.50	-	4,605,218.36	
低值易耗品	-	-	-		-	-	-	
开发产品	1,849,916,324.59	1,263,938,923.51	1,917,470.56	162,546,480.31	930,232,357.50	-	2,348,086,841.47	
开发成本	2,818,108,909.09	1,593,353,254.19	-		10,190,151.61	-	4,401,272,011.67	
拟开发土地	-	-	-		-	-	-	
工程成本	-	-	-		-	-	-	
发出商品	-	-	-		-	-	-	
合计	4,680,389,207.14	2,860,886,108.41	1,917,470.56	162,546,480.31	942,784,041.77	1,309,675.22	6,761,645,549.43	

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额及其计算标准和依据

本公司存货中本期借款费用资本化金额为 1,085,042,165.70 元，期末余额中含有借款费用资本化的金额为 3,598,699,927.37 元，公司综合融资成本为 8.08%。

本公司存货中上期借款费用资本化金额为 1,361,635,931.80 元，上年年末余额中含有借款费用资本化的金额为 3,428,125,422.48 元，公司综合融资成本为 8.71%。

(九) 合同资产

1、 合同资产情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
1年以内	224,778,607.19	1,395,478.27	223,383,128.92	270,847,369.01	1,656,294.89	269,191,074.12
1-2年	34,471,186.28	1,112,940.04	33,358,246.24	37,590,529.67	1,013,277.10	36,577,252.57
2-3年	7,684,292.45	797,615.99	6,886,676.46	4,431,576.40	453,681.71	3,977,894.69
3年以上	1,854,384.40	338,715.58	1,515,668.82	2,102,090.00	480,048.86	1,622,041.14
合计	268,788,470.32	3,644,749.88	265,143,720.44	314,971,565.08	3,603,302.56	311,368,262.52

2、合同资产按减值计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		减值准备		账面价值		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提减值准备	175,599.55	0.07	175,599.55	100.00	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提减值准备	268,612,870.77	99.93	3,469,150.33	1.29	265,143,720.44	100.00	3,603,302.56	1.14	311,368,262.52
合计	268,788,470.32	100.00	3,644,749.88		265,143,720.44	100.00	3,603,302.56		311,368,262.52

重要的按单项计提减值准备的合同资产：

名称	期末余额			计提依据	上年年末余额	
	账面余额	减值准备	计提比例 (%)		账面余额	减值准备
其他	175,599.55	175,599.55	100.00	预计无法收回	-	-
合计	175,599.55	175,599.55			-	-

按信用风险特征组合计提减值准备：

组合计提项目：智能制造

名称	期末余额		
	合同资产	减值准备	计提比例 (%)
1年以内	224,778,607.19	1,395,478.27	0.62
1-2年	34,306,386.28	948,140.04	2.76
2-3年	7,673,492.90	786,816.44	10.25
3年以上	1,854,384.40	338,715.58	18.27
合计	268,612,870.77	3,469,150.33	

3、 本期合同资产计提减值准备情况

项目	上年年末余额	本期计提	本期转回	本期转销/核销	企业合并变动	期末余额
按单项计提减值准备	-	175,599.55	-	-	-	175,599.55
按信用风险特征组合计提减值准备	3,603,302.56	249,526.73	-	-	-383,678.96	3,469,150.33
合计	3,603,302.56	425,126.28	-	-	-383,678.96	3,644,749.88

4、 本期无实际核销的合同资产

(十) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的债权投资	25,523,200.00	6,429,397.09
合计	25,523,200.00	6,429,397.09

(十一) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
增值税相关借方余额	671,769,889.72	865,523,282.53
预缴所得税	27,301,125.76	43,194,439.72
预缴税金及附加（不含土地增值税）	76,308,385.74	80,349,411.49
预缴土地增值税	651,527,501.87	645,613,681.00
合同取得成本	79,053,701.94	328,674,745.92
其他	420,999.31	9,715,133.70
合计	1,506,381,604.34	1,973,070,694.36

1、与合同取得成本有关的资产相关的信息

类别	上年年末余额	本期增加	本期摊销	减值准备		期末余额	摊销方法
				本期计提	本期转回		
为取得合同发生的佣金支出	328,674,745.92	125,914,799.57	375,535,843.55	-	-	79,053,701.94	在相关收入确认时进行摊销
合计	328,674,745.92	125,914,799.57	375,535,843.55	-	-	79,053,701.94	

(十二) 债权投资

1、 债权投资情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
信托保障金	-	-	-	21,582,000.00	-	21,582,000.00
小计	-	-	-	21,582,000.00	-	21,582,000.00
减：一年内到期的信托保障金	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	21,582,000.00	-	21,582,000.00

债权投资减值准备本期变动情况

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
债权投资	-	-	-	-
合计	-	-	-	-

2、 债权投资减值准备

减值准备	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)	
上年年末余额	-	-	-	-
上年年末余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	-	-	-	-

债权投资账面余额变动如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	21,582,000.00	-	-	21,582,000.00
上年年末余额在本期		-	-	-
--转入第二阶段		-	-	-
--转入第三阶段		-	-	-
--转回第二阶段		-	-	-
--转回第一阶段		-	-	-
本期新增	4,518,000.00	-	-	4,518,000.00
本期终止确认	6,300,000.00	-	-	6,300,000.00
其他变动	-19,800,000.00	-	-	-19,800,000.00
期末余额	-	-	-	-

3、 本期无实际核销的债权投资

(十三) 长期股权投资

1、 长期股权投资情况

被投资单位	上年年末余额	减值准备 上年年末 余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额		
			追加投资	减少 投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备			其他	
1. 合营企业													
重庆盛都企业管理有限 公司	63,743,418.67		-	-	-1,345,803.63	-	-	-	-	-	-	-	62,397,615.04
崇州市中业瑞兴房地产 开发有限公司	38,260,721.65		-	-	-355,972.71	-	-	-	-	-	-	-	37,904,748.94
重庆睿丰致元实业有限 公司	322,211,638.00		-	-	-45,689,310.72	-	-	-	-	-	-	-	276,522,327.28
重庆市南岸区碧和原房 地产开发有限公司	72,354,461.00		-	-	-1,875,626.39	-	-	-	-	-	-	-	70,478,834.61
苏州致方房地产开发有 限公司	18,241,606.86		-	-	347,287.99	-	-	-	-	-	-	-	18,588,894.85
苏州睿致房地产开发有 限公司	33,606,744.07		-	-	-46,071.24	-	-	-	-	-	-	-	33,560,672.83
重庆迪星天科技有限公司	5,412,836.05		-	-	-243,016.68	-	-	-	-	-	-	-	5,169,819.37
重庆伍拾陆文化旅游发 展有限公司	3,926,474.91		-	-	-4,236,721.89	-	-	-	-	-	-	310,246.98	-
上海励治房地产开发有 限公司	23,413,049.57		-	-	-723,771.72	-	-	-	-	-	-	-	22,689,277.85
杭州南光置业有限公司	704,317,662.93		-	-	124,595,540.58	-	-	-	31,850,000.00	-	-	-	797,063,203.51
山东东原智慧城市服务 有限公司	366,576.72		-	-	168,846.79	-	-	-	-	-	-	-	535,423.51
杭州东原益丰科技有限 公司	211,099,871.76		-	-	-1,829,130.63	-	-	-	-	-	-	-	209,270,741.13
重庆东垠源房地产开发 有限公司	127,379,328.61		-	-	29,841,664.53	-	-	-	-	-	-	-	157,220,993.14

重庆市迪马实业股份有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	减值准备 上年年末 余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额		
			追加投资	减少 投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备			其他	
苏州禾超企业管理咨询有限公司	33,330,074.94		-	-	3,806,991.85	-	-	-	-	-	-	37,137,066.79	
上海萃齐实业有限公司	13,051,322.71		-	-	35,789.12	-	-	-	10,000,000.00	-	-	3,087,111.83	
满赞家居科技(武汉)有限公司	724,233.02		800,000.00	-	-1,524,233.02	-	-	-	-	-	-	-	
成都九联东原城市管理服务有限公司	4,812,829.04			-	1,375,890.63	-	-	-	1,118,546.14	-	-	5,070,173.53	
成都龙兴东原物业服务 有限公司	941,031.03			-	483,577.12	-	-	-	-	-	-	1,424,608.15	
重庆东博智合房地产开 发有限公司				-	-2,616,424.65	-	-	-	-	-	2,616,424.65	-	
重庆东融合房地产开 发有限公司				-	-2,616,424.65	-	-	-	-	-	2,616,424.65	-	
重庆迪普特智慧科技有 限公司			14,000,000.00	-	-3,095,045.82	-	-	-	-	-	-2,070,848.17	8,834,106.01	
上海迪致企业发展有限 公司			1,000,000.00	-	-993,116.27	-	-	-	-	-	-6,883.73	-	
东原致新(上海)城市 更新建设有限公司			1,170,000.00	-	-13,650.00	-	-	-	-	-	-	1,156,350.00	
重庆南方迪马专用车股 份有限公司			11,331,805.40	-	-3,330,341.00	-	-	-15,945.68	-	-	-	7,985,518.72	
小计	1,677,193,881.54		28,301,805.40		90,120,927.59			-15,945.68	42,968,546.14		3,465,364.38	1,756,097,487.09	
2. 联营企业													
宁波保利科技防务股权 投资中心(有限合伙)	116,949,665.49		-	-	812,162.21	-	-	-	-	-	-1,709,401.71	116,052,425.99	
重庆绿地东原房地产生 开发有限公司	51,200,071.19		-	-	141,267.05	-	-	-	-	-	-	51,341,338.24	

重庆市迪马实业股份有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	减值准备 上年年末 余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额		
			追加投资	减少 投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备			其他	
绵阳泛太亚房地产开 发有限公司	137,435,622.04		-	-	40,637,218.04	-	-	-	-	-	-	178,072,840.08	
重庆盛东骏和房地产开 发有限公司	68,455,846.68		-	-	16,514.67	-	-	-	-	-	-	68,472,361.35	
成都津同置业有限公司	97,087,963.21		-	-	112,196,611.28	-	-	-	-	-	-	209,284,574.49	
成都望蒲励成房地产开 发有限公司	34,705,309.24		-	-	-5,207,736.79	-	-	-	-	-	-	29,497,572.45	
苏州东利房地产开发有 限公司	977,542.25		-	-	-977,542.25	-	-	-	-	-	-	-	
成都德信东毅置业有限 公司	59,579,747.57		-	-	-4,997,515.26	-	-	-	-	-	-	54,582,232.31	
上海行栋实业有限公司	17,235,560.91		-	-	7,305,829.98	-	-	-	-	-	-	24,541,390.89	
重庆业翰实业有限公司	25,442,103.83		-	-	-313,665.10	-	-	-	-	-	-	25,128,438.73	
和县孔雀城房地产开发 有限公司	44,368,611.38		-	-	-122,503.55	-	-	-	-	-	-	44,246,107.83	
重庆旭原天澄物业管理 有限公司	10,872,712.73		-	-	5,071,068.17	-	-	-	5,456,469.93	-	-	10,487,310.97	
成都市美崇房地产开发 有限公司	10,354,998.07		-	-	-754,401.82	-	-	-	-	-	-	9,600,596.25	
四川双马绵阳新材料有 限公司	100,452,456.27		-	-	-3,765,833.39	-	-	-	-	-	-	96,686,622.88	
成都益丰天澈置业有限 公司	34,552,239.33		-	-	1,032,676.54	-	-	-	-	-	-	35,584,915.87	
西安圣林柏睿置业有限 公司	177,828,631.34		-	-	-177,828,631.34	-	-	-	-	-	-	-	
三峡人寿保险股份有限公司	52,588,176.68		-	-	-29,598,143.14	6,260,812.80	-	-	-	-	-	72,684,564.61	
杭州宸睿置业有限公司	17,181,125.01		-	-	1,782,390.19	-	-	-	-	-	-	18,963,515.20	

重庆市迪马实业股份有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	减值准备 上年年末 余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额		
			追加投资	减少 投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备			其他	
许昌金耀房地产有限公司	30,669,425.34		-	-	-127,365.04	-	-	-	-	-	-	30,542,060.30	
杭州睿成房地产开发有 限公司	43,579,656.16		-	-	263,055.24	-	-	-	-	-	-	43,842,711.40	
苏州睿升房地产开发有 限公司	1,493,650.35		-	-	1,287,272.09	-	-	-	-	-	-	2,780,922.44	
武汉业棉房地产开发有 限公司	71,082,250.54		-	-	-4,858,263.90	-	-	-	-	-	-	66,223,986.64	
重庆东钰金房地产开发 有限公司	89,479,068.68		-	-	18,155,601.59	-	-	-	-	-	-	107,634,670.27	
武汉业硕房地产开发有 限公司	85,102,089.11		-	-	-5,089,519.68	-	-	-	-	-	-	80,012,569.43	
南京东之合房地产开发 有限公司	304,004,733.11		-	-	-61,372,798.58	-	-	-	-	-	-	242,631,934.53	
成都市锦创玺悦商贸有 限公司	391,950,618.90		-	-	-13.40	-	-	-	-	-	-	391,950,605.50	
武汉东原天成投资有限 公司	112,914,291.30		45,597.40	-	40,174,915.33	-	-	-	-	-	-	153,134,804.03	
昆明高新东原智慧城市 服务有限公司	2,780,615.07		-	-	406,584.85	-	-	-	-	-	-	3,187,199.92	
成都益丰天成置业有限 公司			11,381,712.53	-	-10,233,971.42	-	-	-	-	-	-1,147,741.11	-	
小计	2,190,324,781.78		11,427,309.93	-	-75,964,737.43	6,260,812.80	5,456,469.93	40,576,575.45	2,167,168,272.60			3,923,265,759.69	
合计	3,867,518,663.32		39,729,115.33	-	14,156,190.16	6,260,812.80	48,425,016.07	44,041,939.83	3,923,265,759.69				

(十四) 投资性房地产

1、 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	在建投资性房地产	合计
1. 上年年末余额	3,598,429,336.45	964,522,454.35	4,562,951,790.80
2. 本期变动	866,063,752.12	-964,522,454.35	-98,458,702.23
加：外购	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-
在建投资性房地产转入	964,522,454.35		964,522,454.35
减：处置	-	-	-
转至投资性房地产		964,522,454.35	964,522,454.35
公允价值变动	-98,458,702.23	-	-98,458,702.23
3. 期末余额	4,464,493,088.57	-	4,464,493,088.57

公司聘请北京亚事资产评估有限责任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拟以财务报告为目的所涉及的上海万企爱佳房地产开发有限公司投资性房地产公允价值评估报告》(北方亚事评报字[2024]第 01-198 号)、《重庆市迪马实业股份有限公司拟以财务报告为目的所涉及的北京迪马工业有限公司投资性房地产公允价值评估报告》(北方亚事评报字[2024]第 01-170 号)、《重庆市迪马实业股份有限公司拟以财务报告为目的所涉及的成都皓博房地产开发有限责任公司投资性房地产公允价值评估报告》(北方亚事评报字[2024]第 01-169 号)、《重庆市迪马实业股份有限公司拟以财务报告为目的所涉及的东原房地产开发集团有限公司投资性房地产公允价值评估报告》(北方亚事评报字[2024]第 01-167 号)、《重庆市迪马实业股份有限公司拟以财务报告为目的所涉及的重庆励致商业管理有限公司投资性房地产公允价值评估报告》(北方亚事评报字[2024]第 01-168 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、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“五、(二十三)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

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
万业远景	962,283,420.05	尚在抵押中
合计	962,283,420.05	

(十五) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	300,224,722.13	321,148,430.81
固定资产清理	-	-
合计	300,224,722.13	321,148,430.81

2、 固定资产情况

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
1. 账面原值						
(1) 上年年末余额	332,042,227.45	32,441,957.97	85,372,681.55	25,376,687.87	25,239,379.45	500,472,934.29
(2) 本期增加金额	3,989,670.89	7,640,517.71	5,328,964.06	2,908,017.82	2,978,257.68	22,845,428.16
—购置	3,989,670.89	7,640,517.71	5,186,285.17	2,908,017.82	2,975,886.88	22,700,378.47
—企业合并增加	-	-	142,678.89	-	2,370.80	145,049.69
(3) 本期减少金额	18,401,404.67	9,364,679.13	5,461,704.06	6,856,297.69	3,079,789.16	43,163,874.71
—处置或报废	18,038,138.65	862,978.07	4,797,927.83	5,186,221.28	2,503,975.22	31,389,241.05
—企业合并减少	363,266.02	8,501,701.06	663,776.23	1,670,076.41	575,813.94	11,774,633.66
(4) 期末余额	317,630,493.67	30,717,796.55	85,239,941.55	21,428,408.00	25,137,847.97	480,154,487.74
2. 累计折旧						
(1) 上年年末余额	71,021,539.71	20,673,172.29	57,369,968.87	14,167,944.74	16,091,877.87	179,324,503.48
(2) 本期增加金额	12,379,884.20	2,424,817.48	10,115,835.11	2,212,051.51	1,438,100.55	28,570,688.85
—计提	12,379,884.20	2,424,817.48	10,109,591.94	2,212,051.51	1,437,240.26	28,563,585.39
—企业合并增加	-	-	6,243.17	-	860.29	7,103.46
(3) 本期减少金额	13,436,327.24	6,018,196.15	4,176,453.18	3,377,144.94	957,305.21	27,965,426.72
—处置或报废	13,255,043.26	471,426.95	3,746,390.45	2,321,012.77	507,929.19	20,301,802.62
—企业合并减少	181,283.98	5,546,769.20	430,062.73	1,056,132.17	449,376.02	7,663,624.10
(4) 期末余额	69,965,096.67	17,079,793.62	63,309,350.80	13,002,851.31	16,572,673.21	179,929,765.61
3. 减值准备						
(1) 上年年末余额	-	-	-	-	-	-
(2) 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
—计提	-	-	-	-	-	-
(3) 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
—处置或报废	-	-	-	-	-	-
(4) 期末余额	-	-	-	-	-	-
4. 账面价值						
(1) 期末账面价值	247,665,397.00	13,638,002.93	21,930,590.75	8,425,556.69	8,565,174.76	300,224,722.13
(2) 上年年末账面价值	261,020,687.74	11,768,785.68	28,002,712.68	11,208,743.13	9,147,501.58	321,148,430.81

3、 公司无暂时闲置的固定资产

4、 通过经营租赁租出的固定资产情况

项目	机器设备	电子设备	合计
1. 账面原值			
(1) 上年年末余额	2,150,239.89	24,109.40	2,174,349.29
(2) 本期增加金额	-	-	-
—购置	-	-	-
(3) 本期减少金额	466,391.33	-	466,391.33
—处置或报废	466,391.33	-	466,391.33
—转为自用	-	-	-
(4) 期末余额	1,683,848.56	24,109.40	1,707,957.96
2. 累计折旧			
(1) 上年年末余额	2,008,714.54	22,903.93	2,031,618.47
(2) 本期增加金额	3,531.00	-	3,531.00
—计提	3,531.00	-	3,531.00
(3) 本期减少金额	432,241.76	-	432,241.76
—处置或报废	432,241.76	-	432,241.76
—转为自用	-	-	-
(4) 期末余额	1,580,003.78	22,903.93	1,602,907.71
3. 减值准备			
(1) 上年年末余额	-	-	-
(2) 本期增加金额	-	-	-
—计提	-	-	-
(3) 本期减少金额	-	-	-
—处置或报废	-	-	-
(4) 期末余额	-	-	-
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	103,844.78	1,205.47	105,050.25
(2) 上年年末账面价值	141,525.35	1,205.47	142,730.82

5、 公司期末无未办妥产权证书的固定资产

(十六) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	-	-	-	278,223,804.75	162,546,480.31	115,677,324.44

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
工程物资	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	278,223,804.75	162,546,480.31	115,677,324.44

2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
上海长青社	-	-	-	278,223,804.75	162,546,480.31	115,677,324.44
合计	-	-	-	278,223,804.75	162,546,480.31	115,677,324.44

3、 重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	上年年末余额	本期增加金额	本期转入存货金额	本期其他减少金额	期末余额
上海长青社	290,520,005.07	278,223,804.75	1,730,826.06	279,954,630.81	-	-
合计		278,223,804.75	1,730,826.06	279,954,630.81	-	-

4、 本期计提在建工程减值准备情况

项目	上年年末余额	本期增减变动		期末余额	计提原因
		计提	转出		
上海长青社	162,546,480.31	-	162,546,480.31	-	/
合计	162,546,480.31		162,546,480.31		

(十七) 使用权资产

1、 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	其他设备	合计
1. 账面原值			
(1) 上年年末余额	126,158,483.11	523,888.86	126,682,371.97
(2) 本期增加金额	32,596,668.22	-	32,596,668.22
—新增租赁	32,596,668.22	-	32,596,668.22
(3) 本期减少金额	22,851,180.54	124,021.13	22,975,201.67
—处置	22,851,180.54	124,021.13	22,975,201.67
(4) 期末余额	135,903,970.79	399,867.73	136,303,838.52
2. 累计折旧			
(1) 上年年末余额	61,914,428.03	185,793.35	62,100,221.38
(2) 本期增加金额	27,160,688.89	190,681.67	27,351,370.56
—计提	27,160,688.89	190,681.67	27,351,370.56

项目	房屋及建筑物	其他设备	合计
(3) 本期减少金额	9,876,780.77	124,021.13	10,000,801.90
—处置	9,876,780.77	124,021.13	10,000,801.90
(4) 期末余额	79,198,336.15	252,453.89	79,450,790.04
3. 减值准备			
(1) 上年年末余额	-	-	-
(2) 本期增加金额	-	-	-
—计提	-	-	-
(3) 本期减少金额	-	-	-
—处置	-	-	-
(4) 期末余额	-	-	-
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	56,705,634.64	147,413.84	56,853,048.48
(2) 上年年末账面价值	64,244,055.08	338,095.51	64,582,150.59

(十八) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	土地使用权	管理软件	专利技术	客户关系	合计
1. 账面原值					
(1) 上年年末余额	38,612,058.50	72,326,412.01	81,830,140.96	97,504,013.07	290,272,624.54
(2) 本期增加金额	-	13,046,091.21	2,002,770.16	-	15,048,861.37
—购置	-	9,493,883.73	-	-	9,493,883.73
—内部研发	-	3,552,207.48	2,002,770.16	-	5,554,977.64
(3) 本期减少金额	-	343,782.22	30,451,546.85	9,991.29	30,805,320.36
—处置	-	49,432.29	-	-	49,432.29
—企业合并减少	-	294,349.93	30,451,546.85	9,991.29	30,755,888.07
(4) 期末余额	38,612,058.50	85,028,721.00	53,381,364.27	97,494,021.78	274,516,165.55
2. 累计摊销					
(1) 上年年末余额	12,101,381.70	36,718,176.35	66,052,769.05	13,632,747.29	128,505,074.39
(2) 本期增加金额	922,997.37	13,676,045.93	1,005,357.22	11,147,364.14	26,751,764.66
—计提	922,997.37	13,676,045.93	1,005,357.22	11,147,364.14	26,751,764.66
(3) 本期减少金额	-	277,554.96	30,451,546.85	9,991.29	30,739,093.10
—处置	-	2,084.10	-	-	2,084.10
—企业合并减少	-	275,470.86	30,451,546.85	9,991.29	30,737,009.00
(4) 期末余额	13,024,379.07	50,116,667.32	36,606,579.42	24,770,120.14	124,517,745.95

项目	土地使用权	管理软件	专利技术	客户关系	合计
3. 减值准备					
(1) 上年年末余额	-	-	5,109,699.15	-	5,109,699.15
(2) 本期增加金额	-	-	-	-	-
—计提	-	-	-	-	-
(3) 本期减少金额	-	-	-	-	-
—处置	-	-	-	-	-
(4) 期末余额	-	-	5,109,699.15	-	5,109,699.15
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值	25,587,679.43	34,912,053.68	11,665,085.70	72,723,901.64	144,888,720.45
(2) 上年年末账面价值	26,510,676.80	35,608,235.66	10,667,672.76	83,871,265.78	156,657,851.00

期末无形资产中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6.98%。

(十九) 商誉

1、 商誉变动情况

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

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
浙江中都物业管理有限公司	64,664,802.71	-	-	64,664,802.71
壑怀雨(上海)商业管理有限公司	-	105,439.27	-	105,439.27
小计	232,305,302.09	105,439.27	-	232,410,741.36
减值准备				
重庆市达航工业有限公司	4,707,424.50	-	-	4,707,424.50
上海贵行投资管理有限公司	4,929,973.37	-	-	4,929,973.37
武汉泓策行房地产顾问有限公司	8,629,233.59	-	-	8,629,233.59
小计	18,266,631.46	-	-	18,266,631.46
账面价值	214,038,670.63	105,439.27	-	214,144,109.90

2、商誉所属资产组或资产组组合的构成、所属经营分部的相关信息

名称	所属资产组或资产组组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
浙江中都物业管理有限公司(含商誉)	浙江中都物业管理有限公司的经营性资产组以及分摊至该资产组的商誉,依据为能够产生独立现金流的资产组合	智慧城市服务,该公司主要经营业务为物业服务主要区域为浙江,依据为内部组织结构划分	是
皆斯内(上海)物业管理服务有限公司(含商誉)	皆斯内(上海)物业管理服务有限公司的经营性资产组以及分摊至该资产组的商誉,依据为能够产生独立现金流的资产组合	智慧城市服务,该公司主要经营业务为物业服务主要区域为上海,依据为内部组织结构划分	是
湖南金典物业管理有限公司(含商誉)	湖南金典物业管理有限公司的经营性资产组以及分摊至该资产组的商誉,依据为能够产生独立现金流的资产组合	智慧城市服务,该公司主要经营业务为物业服务主要区域为湖南,依据为内部组织结构划分	是

3、可收回金额的具体确定方法

主要商誉项目可收回金额按预计未来现金流量的现值确定:

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期内的关键参数(增长率、利润率等)	预测期内的关键参数的确定依据	稳定期的关键参数(增长率、利润率、折现率等)	稳定期的关键参数的确定依据
浙江中都物业管理有限公司	91,339,260.56	123,626,881.41	-	5年(即2024年-2028年),后续为稳定期	关键参数: 收入增长率为1%, 利润率为11%, 折现率为11.55%	确定依据: 收入增长率和利润率根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期, 折现率为反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。	折现率为11.55%, 收入增长率为2.22%	折现率为反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率、收入增长参考彭博社对中国通货膨胀的预测增长。
皆斯内(上海)物业管理服务有限公司	80,843,875.66	105,462,168.26	-	5年(即2024年-2028年),后续为稳定期	关键参数: 收入增长率为10%, 利润率为6%-7%, 折现率为15.49%	确定依据: 收入增长率和利润率根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期, 折现率为反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。	折现率为15.49%, 收入增长率为2.22%	折现率为反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率、收入增长参考彭博社对中国通货膨胀的预测增长。
湖南金典物业管理有限公司	62,158,728.76	79,330,930.29	-	5年(即2024年-2028年),后续为稳定期	关键参数: 收入增长率7%-11%, 利润率为9%-11%, 折现率为13.52%	确定依据: 收入增长率和利润率根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平	折现率为13.52%, 收入增长率为2.22%	折现率为反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率、收入增长

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期内的关键参数（增长率、利润率等）	预测期内的关键参数确定依据	稳定期的关键参数（增长率、利润率、折现率等）	稳定期的关键参数确定依据
合计	234,341,864.98	308,419,979.96	-			平以及管理层市场发展预期，折现率为反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。		长率参考彭博社对中国通货膨胀的预测增长。

(二十) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	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	96,655,914.03	15,023,422.82	34,907,986.41	-	76,771,350.44
壹级总包资质及其他资质	10,678,140.00	4,588,677.97	2,311,513.73	-	12,955,304.24
合计	107,334,054.03	19,612,100.79	37,219,500.14	-	89,726,654.68

(二十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	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
减值准备	534,417,515.16	126,649,667.11	767,788,017.22	182,134,431.60
可抵扣亏损	461,724,354.76	113,140,781.25	1,716,077,320.19	425,910,197.57
房地产预售利润等	2,246,443,099.92	498,653,948.95	2,969,769,746.42	686,211,423.74
内部未实现交易	295,671,116.32	73,917,779.07	437,454,355.96	109,363,588.99
留抵费用等	29,133,169.56	6,965,229.27	28,300,541.43	6,840,335.05
预计负债	55,137,487.32	10,147,748.32	32,157,387.11	7,398,060.82
其他	27,320,775.59	6,481,697.76	8,055,634.24	1,967,458.14
合计	3,649,847,518.63	835,956,851.73	5,959,603,002.57	1,419,825,495.91

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	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
公允价值变动	931,218,741.00	232,804,685.26	1,027,438,408.86	256,859,602.21
房地产预售利润	17,854,920.58	4,463,730.14	175,161,997.25	36,435,598.02
收购溢价	40,460,214.07	10,115,053.52	71,267,499.16	17,816,874.79
其他	29,382,381.52	6,437,587.77	22,590,358.76	4,944,775.20
合计	1,018,916,257.17	253,821,056.69	1,296,458,264.03	316,056,850.22

3、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	7,852,570,271.65	4,563,916,969.77
可抵扣亏损	5,985,915,646.19	4,139,209,648.00
合计	13,838,485,917.84	8,703,126,617.77

4、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	上年年末余额	备注
2023年	-	129,030,568.42	
2024年	253,259,721.35	254,536,636.56	
2025年	678,711,043.63	447,889,968.04	
2026年	1,724,251,686.16	1,155,152,847.72	
2027年	1,294,732,113.53	2,152,599,627.26	
2028年	2,034,961,081.52	-	
合计	5,985,915,646.19	4,139,209,648.00	

(二十二) 其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	13,984,016.89	-	13,984,016.89	11,819,134.10	-	11,819,134.10
预付与资产相关的款项	11,623,896.44	-	11,623,896.44	17,547,668.72	-	17,547,668.72
其他与资产相关的款项	54,909,340.00	-	54,909,340.00	25,709,378.00	-	25,709,378.00
合计	80,517,253.33	-	80,517,253.33	55,076,180.82	-	55,076,180.82

与合同成本有关的资产相关的信息

类别	上年年末余额	本期增加	本期摊销	减值准备		期末余额	摊销方法
				本期计提	本期转回		
为取得合同发生的佣金支出	11,819,134.10	9,976,267.10	7,811,384.31	-	-	13,984,016.89	按照物业服务合同年限摊销
合计	11,819,134.10	9,976,267.10	7,811,384.31	-	-	13,984,016.89	

(二十三) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末		上年年末	
	账面价值	受限情况	账面价值	受限情况
货币资金	467,525,384.53	各类保证金等	531,897,845.83	各类保证金等
存货	14,840,565,364.25	主要为借款抵押	18,659,718,805.57	主要为借款抵押
固定资产	120,758,291.29	主要为借款抵押	122,216,747.42	主要为借款抵押
无形资产	25,396,129.44	借款质押	26,510,676.80	借款抵押
长期股权投资	1,084,792,809.28	借款质押	962,891,333.16	借款质押
投资性房地产	4,464,493,088.57	借款抵押	4,562,951,790.80	借款抵押
合计	21,003,531,067.36		24,866,187,199.58	

(二十四) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	602,035,496.51	667,421,571.51
抵押借款	112,450,000.00	144,900,000.00
保证借款	810,151,678.66	916,521,678.66
票据贴现	-	54,953,662.00
信用借款	-	100,000.00
合计	1,524,637,175.17	1,783,896,912.17

2、 已逾期未偿还的短期借款

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 1,384,351,678.66 元。

已逾期未偿还的短期借款情况如下：

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期利率
武汉东卓房地产开发有限公司	190,416,231.56	499	15 日之内每日万分之五，15 日起每日万分之六
长沙东原天泽房地产开发有限公司	279,493,654.10	544	15 日之内每日万分之五，15 日起每日万分之六
昆明东维房地产开发有限公司	481,000,000.00	565	每日千分之一
武汉迪马智睿实业有限公司	335,241,793.00	499	15 日之内每日万分之五，15 日起每日万分之六
徐州绿水置业有限公司	98,200,000.00	129	18.00%
合计	1,384,351,678.66		

(二十五) 应付票据

种类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	91,127,799.79	150,320,569.39
商业承兑汇票	-	704,741,282.32
合计	91,127,799.79	855,061,851.71

本期末已到期未支付的应付票据总额为 513,373,709.10 元。

(二十六) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
应付账款	8,710,701,695.22	9,245,706,602.68
合计	8,710,701,695.22	9,245,706,602.68

(二十七) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
预收租金等	9,229,176.98	7,944,684.18
合计	9,229,176.98	7,944,684.18

(二十八) 合同负债

1、 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
预售房款	8,702,879,203.49	16,309,205,729.90
预收车辆销售款	65,854,171.39	90,907,098.67
预收物业费	278,279,820.60	220,139,106.51
预收装修工程款等	1,234,205.60	9,617,511.18
其他	27,655,318.95	22,378,012.39
合计	9,075,902,720.03	16,652,247,458.65

2、 预售房款期末余额分项目列示

项目名称	期末余额	上年年末余额
钱塘印未来	2,014,960,622.22	1,995,225,023.25
印未来雅苑	1,018,444,301.57	741,714,120.32
玖城阅	511,052,555.04	771,326,711.92
石家庄启城	502,943,069.73	237,796,696.33
武汉启城	462,604,703.58	252,984,554.01
东原香山	381,480,938.73	793,657,468.85
成都江山印月	367,804,533.94	130,208,679.82
印宸府	290,475,177.06	139,247,242.20
宜宾观天下	280,028,899.99	476,831,673.39
贵阳朗阅	273,739,550.52	252,689,651.31
肇庆印江山	258,493,870.17	193,419,578.45
绵阳印江山一	234,406,493.17	123,030,785.02
绵阳鸿山启城	214,535,793.03	202,776,681.67
遵义九章赋	211,938,994.99	387,645,721.39
渭南映阅	204,097,688.28	90,194,894.50
绵阳启城	192,510,557.79	9,174.31
江门印江山	186,595,685.00	362,873,414.08
重庆月印万川	142,296,108.66	578,702,327.71
徐州满庭芳	138,040,571.75	435,640,036.69
郑州满庭芳	105,846,309.63	558,347,147.24

项目名称	期末余额	上年年末余额
襄阳千江印月	101,336,397.25	656,093,045.87
昆明启城	73,135,184.25	604,402,196.26
广州印江澜	75,867,945.52	444,032,616.75
印澜湾	41,547,312.51	69,201,422.29
千山原	38,428,693.60	3,146,137.63
长沙启城	35,704,137.61	132,585,207.34
江山樾	29,450,645.19	29,084,390.61
衢州满庭芳	25,952,816.51	13,401,745.87
东原桐麓	24,084,299.42	349,527.24
湖山樾	21,161,172.04	4,786,450.13
印悦湾	15,738,474.31	168,846,138.52
佛山印阅府	18,432,871.56	26,525,643.57
上海璞阅	17,129,465.80	23,184,726.37
昆明印江山	10,529,571.91	547,048,135.87
绵阳印江山二	14,036,498.01	341,620,429.36
东原 1891	11,634,749.69	6,279,359.87
迪马数智天地	10,656,977.96	249,462,479.94
锦绣樾江府	8,597,227.71	1,714,620,012.62
重庆印江滨	7,676,140.62	49,995,435.68
武汉朗阅	5,800,334.86	101,991,192.50
东原湖山阅	5,737,972.48	25,062,907.34
栖湘花园	5,635,816.52	190,097,500.91
杭州九章赋	4,520,210.09	60,751,639.45
重庆江湾印月	1,886,122.09	518,161,016.51
苏州月印万川	1,899,235.35	116,666,814.98
麓印长江	1,439,183.48	331,887,940.37
重庆江山印月	650,248.21	313,995,369.31
印未央	139,964.21	639,914,931.21
印未来	-	110,547,037.16
其他零星尾盘	101,773,109.88	91,142,695.91
合计	8,702,879,203.49	16,309,205,729.90

3、 账龄超过一年的重要合同负债

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
钱塘印未来	1,913,124,165.46	未交付，尚未结转
武汉启城	219,855,620.03	未交付，尚未结转
石家庄启城	214,638,628.61	未交付，尚未结转
肇庆印江山	171,972,515.14	未交付，尚未结转

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
成都江山印月	130,208,679.82	未交付，尚未结转
贵阳朗阅	122,188,937.55	未交付，尚未结转
合计	2,771,988,546.61	

(二十九) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	309,614,855.64	1,331,589,097.45	1,350,557,549.93	290,646,403.16
离职后福利-设定提存计划	3,963,745.54	99,814,324.82	100,473,018.30	3,305,052.06
辞退福利	622,630.81	49,044,084.80	37,942,303.63	11,724,411.98
合计	314,201,231.99	1,480,447,507.07	1,488,972,871.86	305,675,867.20

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	302,101,501.07	1,176,606,331.98	1,195,797,599.08	282,910,233.97
(2) 职工福利费	1,871,741.73	52,164,277.92	51,838,290.94	2,197,728.71
(3) 社会保险费	1,667,984.18	57,820,529.01	57,996,538.83	1,491,974.36
其中：医疗保险费	1,188,898.01	54,536,522.85	54,742,919.11	982,501.75
工伤保险费	85,451.22	3,154,747.78	3,162,367.38	77,831.62
生育保险费	393,634.95	129,258.38	91,252.34	431,640.99
(4) 住房公积金	3,534,650.79	40,295,359.90	40,491,440.72	3,338,569.97
(5) 工会经费和职工教育经费	438,977.87	4,702,598.64	4,433,680.36	707,896.15
(6) 短期带薪缺勤	-	-	-	-
(7) 短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	309,614,855.64	1,331,589,097.45	1,350,557,549.93	290,646,403.16

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	3,803,224.68	96,199,426.89	96,799,736.97	3,202,914.60
失业保险费	131,520.86	3,614,897.93	3,644,281.33	102,137.46
企业年金缴费	29,000.00	-	29,000.00	-
合计	3,963,745.54	99,814,324.82	100,473,018.30	3,305,052.06

(三十) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	364,202,770.22	198,427,584.21
企业所得税	820,532,722.50	884,564,043.66
个人所得税	8,819,122.71	10,979,697.66
城市维护建设税	26,352,094.40	25,168,870.83
土地增值税	118,043,580.37	8,956,475.83
房产税	5,798,238.99	12,551,045.18
教育费附加	13,157,210.32	11,886,110.45
地方教育费附加	8,614,063.57	6,683,333.93
土地使用税	889,453.58	540,135.48
其它	1,275,374.22	1,062,511.00
合计	1,367,684,630.88	1,160,819,808.23

(三十一) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	973,708,954.58	436,730,197.77
应付股利	25,911,653.10	5,386,290.60
其他应付款项	9,075,354,407.46	9,003,888,117.61
合计	10,074,975,015.14	9,446,004,605.98

1、 应付利息

项目	期末余额	上年年末余额
分期付息到期还本的长期借款利息	633,773,397.75	225,106,867.87
企业债券利息	33,597,089.82	48,173,290.05
短期借款应付利息	306,338,467.01	163,450,039.85
合计	973,708,954.58	436,730,197.77

重要的已逾期未支付的利息情况:

借款单位	逾期金额	逾期原因
昆明东玺房地产开发有限公司	104,593,434.21	拟签订展期协议
昆明东维房地产开发有限公司	97,507,222.21	拟签订展期协议
武汉迪马智睿实业有限公司	80,233,370.68	拟签订展期协议
长沙东原天泽房地产开发有限公司	70,325,469.45	拟签订展期协议
武汉东卓房地产开发有限公司	49,896,990.14	拟签订展期协议
徐州绿水置业有限公司	15,468,054.79	拟签订展期协议
重庆泰之睿建筑工程有限公司	6,660,381.85	拟签订展期协议
合计	424,684,923.33	

2、 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
绵阳市瑞升物业服务有限责任公司小股东-曾建斌	5,976,421.10	5,246,157.77
绵阳市瑞升物业服务有限责任公司小股东-曾素琼	162,646.71	140,132.83
重庆旭川企业管理有限公司	19,772,585.29	-
合计	25,911,653.10	5,386,290.60

3、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
保证金及押金等	461,890,496.73	630,054,990.89
大修基金	11,833,172.25	10,438,096.98
代扣代缴税费	96,837,154.78	99,355,482.40
少数股东借款	1,978,244,012.85	1,887,253,154.12
其他单位往来	827,506,314.47	654,350,275.73
关联单位往来	5,308,266,516.38	5,325,827,911.80
非金融机构借款	390,776,740.00	396,608,205.69
合计	9,075,354,407.46	9,003,888,117.61

(2) 账龄超过一年或逾期的重要其他应付款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州南光置业有限公司	779,993,708.91	项目尚未到结算时间
深圳安创投资管理有限公司	629,203,506.37	项目尚未到结算时间
成都津同置业有限公司	430,773,925.71	项目尚未到结算时间
深圳市盛钧投资管理有限公司	423,557,406.83	项目尚未到结算时间
重庆至元成方房地产开发有限公司	419,256,196.64	项目尚未到结算时间
合计	2,682,784,744.46	

(三十二) 一年内到期的非流动负债

1、 一年内到期的非流动负债分类

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	7,892,771,918.64	7,722,322,143.45
一年内到期的应付债券	429,954,423.12	447,800,297.51
一年内到期的长期应付款	8,650,000.00	16,428,571.42
一年内到期的租赁负债	22,442,282.79	26,197,585.66
合计	8,353,818,624.55	8,212,748,598.04

2、 已逾期未偿还的一年内到期的长期借款

本期末已逾期未偿还的一年内到期的长期借款总额为 565,391,733.07 元。

已逾期未偿还的一年内到期的长期借款情况如下：

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期利率
武汉迪马智睿实业有限公司	239,999,889.62	7	罚息利率为借款利率上浮 50%,借款利率为 6.75%,即利率为 10.125%
重庆泰之睿建筑工程有限公司	87,573,464.55	167	每日万分之六, 即年利率为 21.6%(乘以 360)
昆明东玺房地产开发有限公司	119,018,378.90	682	15 日之内每日万分之五, 15 日起每日万分之六
遵义东原励合房地产开发有限公司	88,800,000.00	330	逾期后加算原合同利率的 100%, 即利率为 10.8%*2=21.6%
遵义东原励合房地产开发有限公司	27,500,000.00	327	逾期后加算原合同利率的 100%, 即利率为 10.8%*2=21.6%
遵义东原励合房地产开发有限公司	2,300,000.00	312	逾期后加算原合同利率的 100%, 即利率为 10.8%*2=21.6%
遵义东原励合房地产开发有限公司	200,000.00	262	逾期后加算原合同利率的 100%, 即利率为 10.8%*2=21.6%
合计	565,391,733.07	/	/

(三十三) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	840,541,289.23	1,493,066,041.81
待转土地增值税	2,172,235,444.74	2,103,838,989.48
尚未支付股权款	461,322,991.00	463,322,991.00
纾困贷款	118,800,000.00	-
未终止确认的商业票据支付义务	2,496,000.00	21,479,710.10
合计	3,595,395,724.97	4,081,707,732.39

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

2、本公司之子公司重庆新东原物业管理有限公司于 2020 年 12 月非同一控制下收购广西东原盛康后勤管理服务有限公司(曾用名: 桂林市盛康健康管理服务有限公司) 51%股权总价款 20,000,000.00 元, 截止期末累计已支付的股权收购款金额为 18,000,000.00 元, 尚未支付的金额股权款为 2,000,000.00 元。

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

(三十四) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	2,708,037,232.20	4,153,588,766.20
合计	2,708,037,232.20	4,153,588,766.20

(三十五) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	60,304,652.88	72,460,411.07
减：一年内到期的租赁负债	22,442,282.79	26,197,585.66
合计	37,862,370.09	46,262,825.41

(三十六) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	1,126,230,000.00	1,125,357,142.86
合计	1,126,230,000.00	1,125,357,142.86

1、 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
中泰资管-SAC 大厦信托受益权资产支持专项计划	1,126,230,000.00	1,125,357,142.86
合计	1,126,230,000.00	1,125,357,142.86

(三十七) 预计负债

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
未决诉讼	76,911,342.96	313,954,890.30	29,997,669.51	360,868,563.75	合同违约 纠纷诉讼
其他	316,244,281.40	328,384,954.46	75,359,684.55	569,269,551.31	违约金及 罚息
合计	393,155,624.36	642,339,844.76	105,357,354.06	930,138,115.06	

1、2021年4月26日本公司之子公司昆明东维房地产开发有限公司（以下简称“昆明东维”）与昆明市五华区自然管理局签订国有土地使用权出让合同，由于未按照合同约定支付剩余的土地尾款，因此昆明东维2023年度按照合同约定的违约金比例计提预计负债金额为20,834.89万元。

2、2020年11月23日本公司之子公司肇庆东原励嘉房地产开发有限公司（以下简称“肇庆东原”）与四会市资源管理局签订国有建设用地土地使用权出让合同，由于未按照合同约定支付剩余的土地尾款，因此肇庆东原2023年度按照合同约定的违约金比例计提预计负债金额为6,332.75万元

3、2020年11月11日本公司之子公司遵义东原励合房地产开发有限公司（以下简称“遵义东原”）与遵义市自然资源局签订国有建设用地土地使用权出让合同，由于未按照合同约定支付剩余的土地尾款，因此遵义东原2023年度按照合同约定的违约金比例计提预计负债金额为3,246.29万元。

4、本公司之子公司武汉东原益辉房地产开发有限公司，与襄阳华侨城文旅发展有限公司因子公司未能在产权交易协议期限届满后支付所有股权交易款项。襄阳华侨城文旅发展有限公司遂向襄阳市中级人民法院提起诉讼，要求我司关联方承担利息、逾期利息及违约金。公司按照资产负债表日后的判决金额，在2023年度补计提的赔偿金额为3,336.89万元。

(三十八) 递延收益

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	10,858,839.44	1,100,000.00	1,091,383.55	10,867,455.89	
销售未实现损益	124,311,855.07	44,124,934.28	104,465,014.27	63,971,775.08	
合计	135,170,694.51	45,224,934.28	105,556,397.82	74,839,230.97	

(三十九) 其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
纾困贷款	177,200,000.00	-
合计	177,200,000.00	-

(四十) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	2,491,506,284.00	-	-	-	-	-	2,491,506,284.00

(四十一) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,003,262,234.59	43,433,718.27	16,666,897.72	2,030,029,055.14
其他资本公积	284,954,303.17	17,350,000.00	-	302,304,303.17
合计	2,288,216,537.76	60,783,718.27	16,666,897.72	2,332,333,358.31

1、本期资本公积增加情况说明

（1）本期资本溢价（股本溢价）增加系子公司之联营公司三峡人寿保险股份有限公司股权被动稀释而增加资本公积43,433,718.27元；

(2) 本期其他资本公积增加系股份支付回购义务款无需支付，计入其他资本公积 17,350,000.00 元。

2、本期资本公积减少情况说明

(1) 本期购买子公司少数股权导致资本公积减少 16,666,897.72 元，详见附注八、在其他主体中的权益（二）1、在子公司所有者权益份额的变化情况的说明。

(四十二) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期金额						期末余额
		本期所得税 前发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得税费 用	税后归属于 母公司	税后归属 于少数股 东	减：前期计入其 他综合收益当期 转入留存收益	
1. 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	-	-	-	-	-	-	-	
2. 将重分类进损益的其他综合收益	480,527,340.43	6,260,812.79	-	-	6,260,812.79	-	486,788,153.22	
其中：权益法下可转损益的其他综合 收益	-16,265,707.85	6,260,812.79	-	-	6,260,812.79	-	-10,004,895.06	
其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	
金融资产重分类计入其他综 合收益的金额	-	-	-	-	-	-	-	
其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-	-	-	-	
现金流量套期储备	-	-	-	-	-	-	-	
外币财务报表折算差额	-	-	-	-	-	-	-	
投资性房地产公允价值变动	496,793,048.28	-	-	-	-	-	496,793,048.28	
其他综合收益合计	480,527,340.43	6,260,812.79	-	-	6,260,812.79	-	486,788,153.22	

(四十三) 专项储备

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	2,310,102.59	16,919,318.76	19,229,421.35	-
合计	2,310,102.59	16,919,318.76	19,229,421.35	-

(四十四) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	389,613,793.74	36,303,006.33	-	425,916,800.07
合计	389,613,793.74	36,303,006.33	-	425,916,800.07

本期增加法定盈余公积 36,303,006.33 元，为本公司之母公司按当期净利润的 10% 计提。

(四十五) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	-584,421,329.54	2,923,801,033.80
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后年初未分配利润	-584,421,329.54	2,923,801,033.80
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-3,650,897,874.50	-3,497,124,156.74
减：提取法定盈余公积	36,303,006.33	11,098,206.60
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	-4,271,622,210.37	-584,421,329.54

(四十六) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	18,082,657,890.31	15,679,863,426.86	22,606,151,805.21	17,554,887,077.36
其他业务	218,559,400.29	74,868,644.37	183,036,243.04	64,871,075.95
合计	18,301,217,290.60	15,754,732,071.23	22,789,188,048.25	17,619,758,153.31

(四十七) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
土地增值税	284,219,592.32	905,285,724.35
城市维护建设税	36,020,528.63	55,963,478.67
房产税	23,128,740.00	26,298,552.11

项目	本期金额	上期金额
教育费附加	16,483,545.81	24,663,117.74
地方教育费附加	11,040,059.14	16,446,805.20
土地使用税	6,094,331.18	6,396,635.02
印花税	7,989,309.54	9,466,770.50
车船使用税	12,395.51	23,037.94
其他	2,105,544.90	4,545,484.31
合计	387,094,047.03	1,049,089,605.84

(四十八) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工福利薪酬	234,765,915.80	280,680,059.03
差旅费	15,420,753.45	11,795,759.57
业务招待费	9,042,420.93	8,988,583.31
广告费、策划代理费及展览费	532,675,588.69	680,049,252.10
办公费用及中标服务费	8,585,754.76	19,400,510.87
其他	102,740,591.36	116,101,492.85
合计	903,231,024.99	1,117,015,657.73

(四十九) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工福利薪酬	430,640,905.91	413,220,139.87
办公费	15,889,165.17	31,629,745.25
差旅及交通费用	19,976,224.97	13,410,205.05
业务招待费	19,651,178.05	21,501,109.36
中介咨询费	80,571,033.76	89,822,605.21
租赁费	9,000,213.28	12,969,639.77
水电物管费	9,294,638.17	22,556,638.47
折旧及摊销	67,322,037.21	57,192,309.67
其他	72,666,627.89	64,274,303.08
合计	725,012,024.41	726,576,695.73

(五十) 研发费用

项目	本期金额	上期金额
职工福利薪酬	13,102,586.78	15,940,475.79
物料消耗	21,377,810.04	28,045,665.33
其他	11,846,013.83	16,157,813.09
合计	46,326,410.65	60,143,954.21

(五十一) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	323,389,112.06	315,177,823.52
其中：租赁负债利息费用	4,926,902.92	5,986,249.98
减：利息收入	13,288,746.75	26,019,024.31
汇兑损益	149,449.88	-9,385,726.24
手续费及其他	27,705,083.47	14,503,024.00
合计	337,954,898.66	294,276,096.97

(五十二) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	26,369,247.05	41,972,688.13
进项税加计抵减	8,242,514.91	5,930,284.75
代扣个人所得税手续费	2,093,064.28	4,420,242.96
合计	36,704,826.24	52,323,215.84

(五十三) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	14,156,190.16	83,131,980.35
处置长期股权投资产生的投资收益	8,824,669.34	41,915,137.12
销售未实现损益转回产生的投资收益	104,465,014.27	129,971,703.40
其他	-33,001,656.78	-148,160,774.63
合计	94,444,216.99	106,858,046.24

其他主要为：公司联营企业亏损按照权益核算已将长期股权投资减为 0，额外再确认的投资损失。

(五十四) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产	-51,830.82	10,885.84
按公允价值计量的投资性房地产	-98,458,702.23	-89,129,143.56
合计	-98,510,533.05	-89,118,257.72

(五十五) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收票据坏账损失	-5,766.30	9,945,839.41
应收账款坏账损失	13,456,124.39	-25,198,675.15
其他应收款坏账损失	-63,456,838.34	-241,986,132.65
合计	-50,006,480.25	-257,238,968.39

(五十六) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-2,860,886,108.41	-2,840,350,857.12
合同资产减值损失	-425,126.28	389,727.57
在建工程减值损失	-	-162,546,480.31
合计	-2,861,311,234.69	-3,002,507,609.86

(五十七) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	15,845,253.89	506,810.13	15,845,253.89
其中：固定资产处置利得	15,844,379.98	506,810.13	15,844,379.98
无形资产处置利得	873.91	-	873.91
非流动资产处置损失合计	3,318,273.82	1,026,599.03	3,318,273.82
其中：固定资产处置损失	3,315,810.23	1,026,599.03	3,315,810.23
无形资产处置损失	2,463.59	-	2,463.59
合计	12,526,980.07	-519,788.90	12,526,980.07

(五十八) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
接受捐赠	786,422.58	686,173.88	786,422.58
其他	37,245,453.71	24,595,203.39	37,245,453.71
合计	38,031,876.29	25,281,377.27	38,031,876.29

(五十九) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	30,200.00	2,452,418.57	30,200.00
赔偿及违约支出	356,023,135.80	156,739,360.27	356,023,135.80
土地滞纳金等罚款支出	389,215,364.28	284,020,438.41	389,215,364.28
其他	2,701,490.64	3,593,402.75	2,701,490.64
合计	747,970,190.72	446,805,620.00	747,970,190.72

(六十) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	-1,069,897.26	560,193,370.33
递延所得税费用	517,459,376.46	378,959,358.05
合计	516,389,479.20	939,152,728.38

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	-3,429,223,725.49
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	-857,305,931.37
子公司适用不同税率的影响	3,739,407.61
非应税收入的影响	-5,266,632.38
公允价值的影响	81,957,045.51
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	29,650,310.08
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-114,057,464.59
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,378,826,422.96
研发费用加计扣除	-1,153,678.62
所得税费用	516,389,479.20

(六十一) 现金流量表项目

1、 与经营活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
利息收入	13,288,746.75	26,019,024.31
收到的政府补助	36,713,442.69	58,782,200.50
收到大修基金及代收费	44,713,339.29	46,176,664.04
收到押金保证金等款项	74,542,114.54	501,487,353.22
往来款及其他	815,424,022.25	666,686,712.58
合计	984,681,665.52	1,299,151,954.65

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来款及其他	1,198,583,989.62	751,258,174.68
支付保证金及押金	98,265,914.12	194,644,880.98
支付代收费及大修基金	45,836,591.64	44,911,859.16
支付期间费用	778,602,414.24	990,822,706.39
合计	2,121,288,909.62	1,981,637,621.21

2、 与投资活动有关的现金

(1) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收回联营单位借款	188,456,160.75	490,608,935.11
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	256,366,009.98
合计	188,456,160.75	746,974,945.09

(2) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
向联营单位提供借款	242,497,577.86	801,579,525.45
合计	242,497,577.86	801,579,525.45

3、与筹资活动有关的现金

(1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收回票据融资相关保证金	263,552,956.78	284,427,120.97
票据融资收到的款项	-	41,479,710.10
收到合作单位款项	112,069,546.55	309,956,636.60
其他	433,276,740.00	-
合计	808,899,243.33	635,863,467.67

(2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
票据融资相关保证金	126,763,664.89	264,421,842.46
支付合作单位款项	113,765,579.77	269,026,657.54
退跟投款	3,513,333.05	25,834,084.42
其他	427,164,518.90	136,959,125.19
合计	671,207,096.61	696,241,709.61

(六十二) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

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	-3,945,613,204.69	-2,628,552,449.44
加：信用减值损失	50,006,480.25	257,238,968.39
资产减值准备	2,861,311,234.69	3,002,507,609.86
固定资产折旧	28,563,585.39	32,960,379.31
使用权资产折旧	27,351,370.56	31,112,840.34
无形资产摊销	26,751,764.66	22,272,667.65
长期待摊费用摊销	37,219,500.14	33,230,069.46
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)	-12,526,980.07	519,788.90
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)		11,046.65
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	98,510,533.05	89,118,257.72
财务费用(收益以“—”号填列)	170,265,168.99	182,308,597.40

补充资料	本期金额	上期金额
投资损失（收益以“-”号填列）	-94,444,216.99	-106,858,046.24
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	583,868,644.18	406,255,509.38
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-62,235,793.53	-27,296,152.74
存货的减少（增加以“-”号填列）	9,549,829,833.63	10,812,629,398.52
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-69,532,370.33	284,376,673.42
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-8,133,682,441.95	-10,462,000,320.06
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	1,115,643,107.98	1,929,834,838.52
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	-	-
承担租赁负债方式取得使用权资产	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	1,300,126,624.04	2,464,921,062.83
减：现金的期初余额	2,464,921,062.83	4,496,568,525.83
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	-1,164,794,438.79	-2,031,647,463.00

2、 本期支付的取得子公司的现金净额

	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	2,728,770.00
其中：成都益丰天成置业有限公司	2,383,770.00
壑怀雨（上海）商业管理有限公司	345,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	1,804,463.54
其中：成都益丰天成置业有限公司	1,702,490.79
壑怀雨（上海）商业管理有限公司	101,972.75
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	2,000,000.00
其中：广西东原盛康后勤管理服务有限公司	2,000,000.00
取得子公司支付的现金净额	2,924,306.46

3、 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	10,629,600.00
其中：重庆南方迪马专用车股份有限公司	10,629,600.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	5,565,068.89
其中：上海迪致企业发展有限公司	1,963.30
杭州迪睿实业有限公司	1,982.09
桐乡乌镇睿其实业有限公司	1,689.52
深圳迪润实业有限公司	1,467.92
上海迪宁实业有限公司	10,147.04
重庆南方迪马专用车股份有限公司	4,926,742.47
武汉迪马创聚场科技企业孵化器有限公司	621,076.55
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	5,064,531.11

4、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	1,300,126,624.04	2,464,921,062.83
其中：库存现金	632,123.06	911,941.57
可随时用于支付的银行存款	1,299,494,500.98	2,464,009,121.26
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	1,300,126,624.04	2,464,921,062.83
其中：持有但不能由母公司或集团内其他子公司使用的现金和现金等价物	-	-

(六十三) 外币货币性项目

1、 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			9,877,690.47
其中：美元	447,096.15	7.08270	3,166,647.90
港币	7,405,533.56	0.90622	6,711,042.57
应收账款			977,283.03
其中：港币	1,078,416.98	0.90622	977,283.03

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其他应收款			271,866.00
其中：港币	300,000.00	0.90622	271,866.00
应付账款			8,174.10
其中：港币	9,020.00	0.90622	8,174.10

(六十四) 租赁

1、 作为承租人

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	4,952,144.27	6,425,518.68
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	9,844,640.73	16,101,072.81
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）	-	-
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	-	-
其中：售后租回交易产生部分	-	-
转租使用权资产取得的收入	-	-
与租赁相关的总现金流出	32,618,248.71	39,257,515.42
售后租回交易产生的相关损益	-	-
售后租回交易现金流入	-	-
售后租回交易现金流出	-	-

六、 研发支出

(一) 研发支出

项目	本期金额	上期金额
职工福利薪酬	13,102,586.78	15,944,705.79
物料消耗	21,476,504.97	27,800,413.25
其他	16,986,121.10	19,309,578.27
合计	51,565,212.85	63,054,697.31
其中：费用化研发支出	46,326,410.65	60,143,954.21
资本化研发支出	5,238,802.20	2,910,743.10

(二) 开发支出

项目	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		内部开发支出	其他增加	确认为无形资产	计入当期损益	
DMT5016XKZ 型多连杆扩展机构	-	1,499,232.99	-	-	1,499,232.99	-
DMT5037XVL-AM 型第三代小型系列智能防弹运钞车	-	3,585,707.74	-	-	3,585,707.74	-
DMT5040XY-I 型自动化乳腺超声移动车	-	1,415,667.35	-	-	1,415,667.35	-
DMT5045XYCEV4-AM 型第二代纯电动防弹运钞车	-	1,492,359.75	-	-	1,492,359.75	-
DMT5045XZK-AM 型防弹载客车 (B6)	-	2,274,394.92	-	-	2,274,394.92	-
DMT5126XZJ 型核生化多功能侦检车	-	3,281,986.71	-	-	3,281,986.71	-
DMT5180XPL 型排涝车	-	1,351,900.39	-	-	1,351,900.39	-
DMT5250XYL 型移动 CT 医疗车	-	4,007,255.67	-	-	4,007,255.67	-
DMT5300XDY 型电源车	-	5,026,378.54	-	-	5,026,378.54	-
DMT5312XXF 型东风猛士 MS600 小型器材消防车	-	1,794,739.60	-	-	1,794,739.60	-
DMT5324XZH 型二级扩展指挥车	-	3,539,870.75	-	-	3,539,870.75	-
DMTJC2023A 型新一代智能融合通信系统	-	3,138,222.69	-	-	3,138,222.69	-
污水新冠病毒变种的分布与检测	-	873,896.68	-	-	672,063.05	201,833.63
典型场景下特种车辆多模态协同与载运管控系统研发及应用	-	6,657,702.36	-	-	6,657,702.36	-
应急通信技术和关键便携装备项目	1,427,737.90	37,160.85	-	-	37,160.85	1,427,737.90
RH 移动检测项目	8,392,693.52	709,811.31	-	2,002,770.16	705,336.64	6,394,398.03
安全智慧社区 saas 系统	762,054.44	44,107.14	-	-	806,161.58	-
客服 2.0 优化	-	34,433.96	-	34,433.96	-	-
IOT 平台	-	820,847.40	-	-	-	820,847.40
金蝶账龄分析项目	-	61,946.90	-	-	-	61,946.90
其他	3,104,497.93	9,917,589.15	-	3,517,773.52	5,040,269.07	4,464,044.49
小计	13,686,983.79	51,565,212.85	-	5,554,977.64	46,326,410.65	13,370,808.35
减：减值准备	-	-	-	-	-	-
合计	13,686,983.79	51,565,212.85	-	5,554,977.64	46,326,410.65	13,370,808.35

七、 合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1、 本期发生的非同一控制下企业合并的情况

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	购买日至期末被购买方的现金流量
整怀雨(上海)商业管理有限公司	2023年3月	345,000.00	79.00	现金收购	2023年3月	控制权的转移	3,941,277.41	-4,817,633.46	-629,735.45
成都益丰天成置业有限公司	2023年5月	2,383,770.00	67.50	现金收购	2023年5月	控制权的转移	-	-722,546.45	-5,418,360.33

2、 合并成本及商誉

	壑怀雨（上海）商业 管理有限公司	成都益丰天成置业 有限公司
合并成本		
—现金	345,000.00	2,383,770.00
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-	1,147,741.11
合并成本合计	345,000.00	3,531,511.11
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	239,560.73	3,531,511.11
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	105,439.27	-

3、 被购买方于购买日可辨认资产、负债

	壑怀雨（上海）商业管理有限公司		成都益丰天成置业有限公司	
	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：	2,821,154.72	2,821,154.72	28,231,147.43	28,231,147.43
货币资金	101,972.75	101,972.75	1,702,490.79	1,702,490.79
应收款项	2,705,165.05	2,705,165.05	6,250,484.25	6,250,484.25
存货	-	-	15,896,039.95	15,896,039.95
其他流动资产	58.89	58.89	4,361,990.44	4,361,990.44
固定资产	13,958.03	13,958.03	20,142.00	20,142.00
无形资产	-	-	-	-
负债：	2,517,913.29	2,517,913.29	24,699,636.32	24,699,636.32
借款	-	-	-	-
应付款项	2,517,913.29	2,517,913.29	22,082,489.39	22,082,489.39
应付职工薪酬			0.17	0.17
应交税费			2,617,146.76	2,617,146.76
净资产	303,241.43	303,241.43	3,531,511.11	3,531,511.11
减：少数股东权益	63,680.70	63,680.70	-	-
取得的净资产	239,560.73	239,560.73	3,531,511.11	3,531,511.11

4、 分步实现企业合并的补充信息

被购买方名称	购买日之前原持有股权的取得时点	购买日之前原持有股权的取得比例	购买日之前原持有股权的取得成本	购买日之前原持有股权的取得方式	购买日之前原持有股权的账面价值	购买日之前原持有股权的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日公允价值的主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益/留存收益的金额
成都益丰天成置业有限公司	2017年4月	32.50%	21,017,530.78	出资设立	1,147,741.11	1,147,741.11	-	/	-

(二) 处置子公司

1、 本期丧失子公司控制权的交易或事项

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例(%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	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	丧失控制权之日合并财务报表层面的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面的公允价值	丧失控制权之日合并财务报表层面的公允价值与子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资收益/留存收益的金额
重庆巴沙科技术有限公司	6,420,000.00	100.00	现金转让	2023年12月	控制权转移	3,813,793.50	-	-	-	-	账面净资产	-
重庆南方迪马专用车股份有限公司	10,629,600.00	30.00	现金转让	2023年3月	控制权转移	4,535,114.26	40.00%	13,465,542.86	11,331,805.40	-2,133,737.46	评估价值	-
武汉迪马创聚扬科技企业孵化器有限公司	-	80.00	现金转让	2023年1月	控制权转移	141,192.20	20.00%	-28,238.44	-	28,238.44	账面净资产	-
上海迪致企业发展有限公司	-	69.00	增资	2023年1月	控制权转移	1,055.38	31.00%	308,965.62	308,965.62	-	账面净资产	-

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例(%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	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	丧失控制权之日合并财务报表层面的剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面的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	丧失控制权之日合并财务报表层面的剩余股权公允价值	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资收益/留存收益的金额
公司												
上海迪宁实业有限公司	-	84.19	现金转让	2023年1月	控制权转移	2,402.19	15.80%	-450.77	-	450.77	账面净资产	-
深圳迪润实业有限公司	-	84.19	现金转让	2023年1月	控制权转移	1,420.52	15.80%	-266.56	-	266.56	账面净资产	-
杭州迪睿实业有限公司	-	84.19	现金转让	2023年1月	控制权转移	18,539.08	15.80%	-3,478.83	-	3,478.83	账面净资产	-
桐乡乌镇睿其实业有限公司	-	69.00	现金转让	2023年1月	控制权转移	904.23	31.00%	-406.25	-	406.25	账面净资产	-

重庆南方迪马专用车股份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估价有限责任公司出具的评估报告（重康评报字（2023）第5号），按照资产基础法评估的公允价值。

(三) 其他原因的合并范围变动

本期主要新设的子公司有：遵义东澄企业管理咨询有限公司、江苏东原仁知城市服务有限公司、成都原家房地产经纪有限公司等。

本期注销的子公司有：玉溪朗原房地产开发有限公司、广州东展企业管理咨询有限公司、杭州东原安雅科技有限公司、浙江东原万和物业服务有限公司等。

八、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的主要构成

子公司名称	注册资本	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	58599.1379万元	重庆市	重庆市	房地产	100.00	-	同一控制下企业合并
重庆同原房地产开发有限公司	10000万元	重庆市	重庆市	房地产	-	100.00	同一控制下企业合并
贵阳东原房地产开发有限公司	2000万元	贵阳市	贵阳市	房地产	-	100.00	设立或投资
成都东原房地产开发有限公司	8100万元	成都市	成都市	房地产	-	100.00	非同一控制下企业合并
西安东原荣至房地产开发有限公司	10.1万元	西安市	西安市	房地产	-	100.00	设立或投资
武汉东原睿成投资有限公司	1000万元	武汉市	武汉市	投资管理咨询	-	100.00	设立或投资
长沙东原房地产有限公司	5000万元	长沙市	长沙市	房地产	-	100.00	设立或投资
郑州东原房地产开发有限公司	1000万元	郑州市	郑州市	房地产	-	100.00	设立或投资
石家庄东原房地产开发有限公司	1000万元	石家庄	石家庄	房地产业	-	100.00	设立或投资
上海贵行投资管理有限公司	10000万元	上海市	上海市	投资管理咨询	-	100.00	非同一控制下企业合并
浙江东原房地产开发有限公司	5000万元	无锡市	无锡市	房地产	-	100.00	设立或投资
南京新东原企业管理咨询有限公司	5000万元	南京市	南京市	房地产	-	100.00	设立或投资
广东东原房地产有限公司	1000万元	广州市	广州市	房地产业	-	100.00	设立或投资
重庆东原天澄实业有限公司	1000万元	重庆市	重庆市	投资管理咨询	-	100.00	设立或投资
重庆励致商业管理有限公司	5000万元	重庆市	重庆市	房地产	-	100.00	设立或投资
成都皓博房地产开发有限责任公司	2738.166万元	成都市	成都市	房地产	19.00	81.00	非同一控制下企业合并
东原仁知城市运营服务集团股份有限公司	2552万元	重庆市	重庆市	投资管理咨询	-	38.09	设立或投资
重庆新东原物业管理有限公司	10000万元	重庆市	重庆市	房地产	-	38.09	同一控制下企业合并
四川新东原物业服务集团有限公司	1300万元	成都市	成都市	房地产	-	38.09	同一控制下企业合并

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海澄方物业服务 有限公司	300 万元	上海市	上海市	房地产	-	38.09	设立或投资
武汉中行世嘉房产 经纪有限公司	100 万元	武汉市	武汉市	房地产	-	38.09	设立或投资
皆斯内（上海）企业 管理服务有限公司	5000 万元	上海市	上海市	房地产	-	38.09	非同一控制 下企业合并
上海万企爱佳房地 产开发有限公司	20001 万元	上海市	上海市	房地产	-	100.00	非同一控制 下企业合并
重庆迪马工业有限 责任公司	50000 万元	重庆市	重庆市	制造业	-	100.00	设立或投资
重庆东原建设有限 公司	1000 万元	重庆市	重庆市	建筑业	100.00	-	设立或投资
重庆泰之睿建筑工 程有限公司	100.8 万元	重庆市	重庆市	建筑业	-	100.00	设立或投资
重庆绿泰园林装饰 工程有限公司	5000 万元	重庆市	重庆市	建筑业	-	100.00	设立或投资
重庆成方益丰实业 股份有限公司	4750 万元	重庆市	重庆市	贸易	95.00	5.00	设立或投资
湖北阔景达建材有 限公司	1000 万元	武汉市	武汉市	建筑业	-	100.00	同一控制下 企业合并
上海铁迪贸易有限 公司	1000 万元	上海市	上海市	批发和零 售业	100.00	-	设立或投资
涅米文化发展有限 公司	5000 万元	上海市	上海市	批发和零 售业	100.00	-	设立或投资
重庆迪马睿升实业 有限公司	7000 万元	重庆市	重庆市	商务服务 业	100.00	-	设立或投资
位原跃动（上海）数 字科技有限公司	100 万元	上海市	上海市	企业管理 咨询	-	100.00	设立或投资

注：截止报告期末，本集团共 470 家子公司，企业集团的构成列示其中的主要子公司，包括主要城市公司，主要物业管理公司及其他主要经营子公司。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

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

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

（1）是否拥有对专项计划的权力

该专项计划设立目的即为将募集资金购买本公司的委托贷款债权，购买本公司

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

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

(2) 是否通过参与专项计划的相关活动而享有可变回报

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

(3) 是否有能力运用权力影响其回报金额

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

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

2、重要的非全资子公司

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
深圳市创曙企业管理有限公司	50.71%	-923,601.75	-	1,463,557,928.46
杭州创蜀房地产开发有限责任公司	65.50%	-9,270,236.27	-	1,228,512,735.65
南京瑞熙房地产开发有限公司	67.00%	1,032,338.13	-	1,018,620,475.81

3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额						上年年末余额					
	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
深圳市创晖企业管理有限公司	3,441,207,848.33	2,730,000,000.00	6,171,207,848.33	3,441,770,901.74	-	3,441,770,901.74	3,539,093,122.01	2,730,162,860.45	6,269,255,982.46	3,539,706,190.65	-	3,539,706,190.65
杭州创蜀房地产开发有限责任公司	5,013,511,716.64	76,757,677.36	5,090,269,394.00	994,673,058.84	553,883.00	995,226,941.84	5,246,263,581.37	75,107,861.45	5,321,371,442.82	1,195,428,203.10	-	1,195,428,203.10
南京瑞熙房地产开发有限公司	1,868,714,057.35	12,120.23	1,868,726,177.58	348,397,109.21	-	348,397,109.21	3,591,451,269.75	43,716,284.30	3,635,167,554.05	2,116,379,288.86	-	2,116,379,288.86

子公司名称	本期金额						上期金额					
	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	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳市创晖企业管理有限公司	-	-112,845.22	-112,845.22	3,577,485.23	-	174,645.01	174,645.01	-	-	174,645.01	174,645.01	12,556.76
杭州创蜀房地产开发有限责任公司	104,175,572.49	-30,900,787.56	-30,900,787.56	-102,936,615.83	7,709,568,583.52	1,327,450,512.01	1,327,450,512.01	7,709,568,583.52	1,327,450,512.01	1,327,450,512.01	1,327,450,512.01	-416,285,221.97
南京瑞熙房地产开发有限公司	1,770,864,718.35	1,540,803.18	1,540,803.18	-44,284,662.11	1,972,854,244.04	413,158,379.06	413,158,379.06	1,972,854,244.04	413,158,379.06	413,158,379.06	413,158,379.06	212,312,606.07

(二) 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

1、 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

交易类型	公司名称	时间	交易比例	年末持股比例
收购少数股权	成都天成至元置业有限公司	2023年1月	0.45%	70.00%
收购少数股权	苏州萃超实业有限公司	2023年1月	5.00%	100.00%
收购少数股权	苏州东延企业管理咨询有限公司	2023年1月	3.74%	100.00%
收购少数股权	杭州东原之方科技有限公司	2023年1月	1.04%	100.00%
收购少数股权	上海绚坤实业有限公司	2023年1月	3.06%	100.00%
收购少数股权	南京东原睿至建筑工程有限公司	2023年6月	0.21%	100.00%
收购少数股权	贵阳东原房地产开发有限公司	2023年7月	0.02%	100.00%
收购少数股权	重庆东德励合企业管理咨询有限公司	2023年7月	2.62%	100.00%
收购少数股权	长沙福浩盛永企业管理有限公司	2023年7月	10.00%	100.00%
收购少数股权	长沙原启房地产开发有限公司	2023年7月	54.10%	100.00%
收购少数股权	成都盛天成置业有限公司	2023年8月	0.50%	99.65%
收购少数股权	成都利瑞升置业有限公司	2023年8月	1.50%	100.00%
收购少数股权	成都东长睿置业有限公司	2023年8月	2.06%	59.33%
收购少数股权	成都励志天同置业有限公司	2023年8月	1.08%	60.00%
收购少数股权	成都毅安睿丰置业有限公司	2023年8月	1.96%	99.75%
收购少数股权	宜宾澄方川置业有限责任公司	2023年8月	0.20%	95.00%
收购少数股权	深圳东励成方企业管理咨询有限公司	2023年8月	0.00%	100.00%
收购少数股权	西安东浦实业有限公司	2023年8月	1.19%	100.00%
收购少数股权	西安东烁实业有限公司	2023年8月	0.65%	100.00%
收购少数股权	武汉东原瑞致房地产开发有限公司	2023年8月	0.02%	100.00%
收购少数股权	武汉迪马瑞景实业有限公司	2023年8月	0.02%	100.00%
收购少数股权	重庆凯尔老年公寓管理有限公司	2023年8月	21.25%	100.00%
收购少数股权	郑州东合物业管理有限公司	2023年9月	11.43%	38.09%
收购少数股权	武汉东原励丰房地产开发有限公司	2023年10月	10.00%	100.00%
收购少数股权	武汉东原益辉房地产开发有限公司	2023年10月	0.05%	100.00%
收购少数股权	南京泰裕置业有限公司	2023年12月	0.13%	100.00%
收购少数股权	武汉东启房地产开发有限公司	2023年12月	4.30%	100.00%
收购少数股权	重庆东悦安房地产开发有限公司	2023年12月	49.00%	100.00%
收购少数股权	重庆旭原创展房地产开发有限公司	2023年12月	40.00%	70.00%
新增少数股权	上海常青社康养企业发展有限公司	2023年10月	-9.27%	90.73%

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

	重庆东悦安房地产开发 有限公司	重庆旭原创展房地产开 发有限公司
购买成本/处置对价		
—现金	-	-
—非现金资产的公允价值	71,945,539.19	80,000,000.00
购买成本/处置对价合计	71,945,539.19	80,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净 资产份额	61,253,002.65	99,051,187.07
差额	10,692,536.54	-19,051,187.07
其中：调整资本公积	10,692,536.54	-19,051,187.07
调整盈余公积	-	-
调整未分配利润	-	-

(三) 在合营安排或联营企业中的权益

1、重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法	对本公司活动是否具有战略性
				直接	间接		
杭州南光置业有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产业	49.00%	-	权益法核算	否

2、重要合营企业的主要财务信息

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
	杭州南光置业有限公司	杭州南光置业有限公司
流动资产	2,807,082,864.60	5,119,164,055.29
非流动资产	-	-
资产合计	2,807,082,864.60	5,119,164,055.29
流动负债	1,180,423,265.61	3,631,781,069.72
非流动负债	-	50,000,000.00
负债合计	1,180,423,265.61	3,681,781,069.72
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	1,626,659,598.99	1,437,382,985.57
按持股比例计算的净资产份额	797,063,203.51	704,317,662.93
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他		
对合营企业权益投资的账面价值	797,063,203.51	704,317,662.93
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	2,279,246,690.94	-
净利润	254,276,613.42	-137,810,411.61
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	254,276,613.42	-137,810,411.61
本期收到的来自合营企业的股利	31,850,000.00	-

3、不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
合营企业：		
投资账面价值合计	959,034,283.58	1,677,193,881.54
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-34,474,612.99	-105,009,892.70
—其他综合收益	-	-
—综合收益总额	-34,474,612.99	-105,009,892.70

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
联营企业：		
投资账面价值合计	2,167,168,272.60	1,875,060,528.40
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-75,964,737.43	-127,204,653.70
—其他综合收益	6,260,812.80	-18,452,343.13
—综合收益总额	-69,703,924.63	-145,656,996.83

4、 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认的前期 累计损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净 利润)	本期未累积未确认 的损失
满赞家居科技(武汉)有限公司	-	-668,260.15	-668,260.15
上海迪致企业发展有限公司	-	-57,874.00	-57,874.00

九、 政府补助

(一) 政府补助的种类、金额和列报项目

1、 计入当期损益的政府补助

与资产相关的政府补助

资产负债表列报项目	政府补助金额	计入当期损益或冲减相关成本费 用损失的金额		计入当期损益或 冲减相关成本费 用损失的项目
		本期金额	上期金额	
递延收益	17,800,800.00	1,091,383.55	2,374,213.36	其他收益
合计	17,800,800.00	1,091,383.55	2,374,213.36	

与收益相关的政府补助

计入当期损益或冲减相关 成本费用损失的项目	政府补助金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额	
		本期金额	上期金额
其他收益	64,876,338.27	25,277,863.50	39,598,474.77
合计	64,876,338.27	25,277,863.50	39,598,474.77

2、涉及政府补助的负债项目

负债项目	上年年末余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
RH 移动检测项目	1,508,003.17	-	-	34,380.94	-	-	1,473,622.23	与资产相关
应急指挥态势融合与调度一体化平台	-	-	-	-32,810.15	-	-	32,810.15	与资产相关
多模芯片与关键便携装备	-	-	-	-26,182.74	-	-	26,182.74	与资产相关
养老服务站建设补助	8,510,836.27	-	-	824,011.68	-	-	7,686,824.59	与资产相关
典型场景下特种车辆多模态协同与载运管控系统研发及应用	840,000.00	-	-	27,383.03	-	-	812,616.97	与资产相关
某政府补助项目	-	1,100,000.00	-	264,600.79	-	-	835,399.21	与资产相关
合计	10,858,839.44	1,100,000.00	-	1,091,383.55	-	-	10,867,455.89	

十、与金融工具相关的风险

(一) 金融工具产生的各类风险

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。

1、信用风险

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

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

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

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

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

于资产负债表日，公司前五大客户的应收账款占应收账款总额 32.93%（2022 年 12 月 31 日：30.34%）；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 41.94%（2022 年 12 月 31 日：42.18%）

2、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					未折现合同金额合计	账面价值
	1个月以内	1-3个月	3个月-1年	1-5年	5年以上		
短期借款	1,394,341,678.66	23,980,000.00	106,315,496.51	-	-	1,524,637,175.17	1,524,637,175.17
应付票据	33,019,591.14	58,108,208.65	-	-	-	91,127,799.79	91,127,799.79
应付账款	393,243,300.00	519,965,100.00	7,797,493,295.22	-	-	8,710,701,695.22	8,710,701,695.22
其他流动负债	205,084,806.71	184,336,931.21	3,205,973,987.05	-	-	3,595,395,724.97	3,595,395,724.97
一年内到期的非流动负债	524,326,346.42	246,860,380.47	7,582,631,897.66	-	-	8,353,818,624.55	8,353,818,624.55
应付债券	-	-	-	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	2,308,037,232.20	400,000,000.00	2,708,037,232.20	2,708,037,232.20
长期应付款	-	-	-	11,040,000.00	1,115,190,000.00	1,126,230,000.00	1,126,230,000.00
租赁负债	-	-	-	26,669,953.86	11,192,416.23	37,862,370.09	37,862,370.09
其他非流动负债	-	-	-	177,200,000.00	-	177,200,000.00	177,200,000.00
合计	2,550,015,722.93	1,033,250,620.33	18,692,414,676.44	2,522,947,186.06	1,526,382,416.23	26,325,010,621.99	26,325,010,621.99

项目	上年年末余额					未折现合同金额合计	账面价值
	1个月以内	1-3个月	3个月-1年	1-5年	5年以上		
短期借款	1,431,521,678.66	20,000,000.00	332,375,233.51	-	-	1,783,896,912.17	1,783,896,912.17
应付票据	518,103,597.58	76,546,212.14	260,412,041.99	-	-	855,061,851.71	855,061,851.71
应付账款	1,095,370,300.00	680,674,400.00	7,469,661,902.68	-	-	9,245,706,602.68	9,245,706,602.68
其他流动负债	15,130,520.26	328,356,419.26	3,738,220,792.87	-	-	4,081,707,732.39	4,081,707,732.39
一年内到期的非流动负债	269,817,832.73	1,164,266,264.28	6,778,664,501.03	-	-	8,212,748,598.04	8,212,748,598.04
长期借款	-	-	-	4,083,588,766.20	70,000,000.00	4,153,588,766.20	4,153,588,766.20
长期应付款	-	-	-	210,285,714.28	915,071,428.58	1,125,357,142.86	1,125,357,142.86
租赁负债	-	-	-	34,071,184.52	12,191,640.89	46,262,825.41	46,262,825.41
合计	3,329,943,929.23	2,269,843,295.68	18,579,334,472.08	4,327,945,665.00	997,263,069.47	29,504,330,431.46	29,504,330,431.46

3、 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。

(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 2023 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 1,163,459,889.62 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 2,084,341,200.00 元），在其他变量不变的假设下，利率每变动 50 个基点，不会对公司的净利润和股东权益产生较大的影响。

十一、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
◆ 交易性金融资产	145,123.30	-	-	145,123.30
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	145,123.30	-	-	145,123.30
(1) 债务工具投资	-	-	-	-
(2) 权益工具投资	145,123.30	-	-	145,123.30
◆ 投资性房地产			4,464,493,088.57	4,464,493,088.57
1.出租用的土地使用权	-	-	-	-
2.出租的建筑物	-	-	4,464,493,088.57	4,464,493,088.57
3.持有并准备增值后转让的土地使用权	-	-	-	-
持续以公允价值计量的资产总额	145,123.30	-	4,464,493,088.57	4,464,638,211.87

(二) 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

说明：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为公司持有海航控股、海南机场股票按照 2023 年 12 月 31 日海航控股、海南机场的收盘价确认为公允价值。

(三) 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

项目	期末公允价值	估值技术	重要参数	
			定性信息	定量信息
投资性房地产				
1.出租的建筑物	4,464,493,088.57			
北京通州聚和二街房产	79,548,683.70	成本法	说明 1	
一奥天地商业房产	560,055,900.00	收益法	说明 1	
时光道商业房产	1,276,210,799.38	市场法	说明 1	
四川航空广场 1 栋房产	1,586,394,285.44	市场法	说明 1	
万业远景房产	962,283,420.05	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。对估值对象邻近地区的房地产市场进行了详细调查，北京通州聚和二街房产为工业厂房，一奥天地商业房产为商业综合体，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、一奥天地商业房产进行估值。四川航空广场 1 栋房产、时光道商业房产区域内类似房产交易案例较多，本次估值可选用市场法进行估值。

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虽然已出租，但产权持有人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，且类似工业房地产出租案例较少未来收益无法合理估计，故本次估值对北京通州聚和二街房产不宜采用收益法。一奥天地商业房产区域内有较多类似的出租案例，故本次估值适宜选用收益法进行估价。

成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法等进行估价的情况下的房地产估价。成本法是以房地产价格各个构成部分累加为基础，来取求房地产价值的方法，主要是新近开发建设、可能假设重新开发建设或者计划开发建设的房地产，都可以采用成本法估价。北京通州聚和二街房产采用成本法进行估值。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的不动产估价，统称为待开发不动产，包括待开发土地、在建工程等。评估对象为尚未完工的在建房地产，在土地出让期限内不能销售，采用假设开发法评估比较合适。

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

十二、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

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

本公司的母公司情况的说明：

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

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

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

本公司最终控制方是：罗韶宇。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“八、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“八、在其他主体中的权益”。

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：

合营或联营企业名称	与本公司关系
宁波保利科技防务股权投资中心（有限合伙）	本公司之联营企业
镇江厚益校友基金二期（有限合伙）	本公司之联营企业
重庆绿地东原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	子公司之联营企业
成都望浦励成房地产开发有限公司	子公司之联营企业
成都市美崇房地产开发有限公司	子公司之联营企业
成都市锦创玺悦商贸有限公司	子公司之联营企业
成都益丰天澈置业有限公司	子公司之联营企业
绵阳泛太亚房地产开发有限公司	子公司之联营企业
成都津同置业有限公司	子公司之联营企业
成都德信东毅置业有限公司	子公司之联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
重庆盛尊房地产开发有限公司	子公司之联营企业
苏州东利房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆融创东励房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆阅辰鑫企业管理咨询有限公司	子公司之联营企业
重庆东钰金房地产开发有限公司	子公司之联营企业
杭州睿成房地产开发有限公司	子公司之联营企业
杭州宸睿置业有限公司	子公司之联营企业
上海行栋实业有限公司	子公司之联营企业
苏州长天房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆业翰实业有限公司	子公司之联营企业
苏州盛乾房地产开发有限公司	子公司之联营企业
上海凯跃置业有限公司	子公司之联营企业
重庆经济技术开发区渝和原置业有限公司	子公司之联营企业
武汉东原天成投资有限公司	子公司之联营企业
武汉东原长天房地产开发有限公司	子公司之联营企业
河南荣田房地产开发有限公司	子公司之联营企业
河南原林置业有限公司	子公司之联营企业
河南祥原林装饰装修工程有限公司	子公司之联营企业
武汉业锦房地产开发有限公司	子公司之联营企业
武汉业硕房地产开发有限公司	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
南京骏原房地产开发有限公司	子公司之联营企业
南京东之合房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆至元成方房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆睿升至元企业管理咨询有限公司	子公司之联营企业
西安圣林柏睿置业有限公司	子公司之联营企业
西安东华成丰置业有限公司	子公司之联营企业
西安世元申川置业有限公司	子公司之联营企业
许昌金耀房地产有限公司	子公司之联营企业
苏州滨原房地产开发有限公司	子公司之联营企业
苏州睿升房地产开发有限公司	子公司之联营企业
杭州蓝绿东原建设管理有限公司	子公司之联营企业
重庆盛印顺企业管理咨询有限公司	子公司之联营企业
重庆原美拾光城市更新建设发展有限公司	子公司之联营企业
南京鑫轩房地产开发有限公司	子公司之联营企业
昆明高新东原智慧城市服务有限公司	子公司之联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
重庆旭原天澄物业管理有限公司	子公司之联营企业
三峡人寿保险股份有限公司	子公司之联营企业
西安东原奥晖物业服务有限公司	子公司之联营企业
重庆南方迪马专用车股份有限公司	子公司之合营企业
重庆伍拾陆文化旅游发展有限公司	子公司之合营企业
东原致新（上海）城市更新建设有限公司	子公司之合营企业
上海迪宁实业有限公司	子公司之合营企业
上海迪致企业发展有限公司	子公司之合营企业
杭州迪睿实业有限公司	子公司之合营企业
桐乡乌镇睿其实业有限公司	子公司之合营企业
桐乡乌镇迪睿园区运营管理有限公司	子公司之合营企业
深圳迪润实业有限公司	子公司之合营企业
上海迪济实业有限公司	子公司之合营企业
重庆迪尹企业服务有限公司	子公司之合营企业
绵阳满赞家居科技有限公司	子公司之合营企业
武汉九聚家居科技有限公司	子公司之合营企业
武汉迪马创聚场科技企业孵化器有限公司	子公司之合营企业
重庆迪普特智慧科技有限公司	子公司之合营企业
合肥哈工澳汀智能科技有限公司	子公司之合营企业
澳汀（北京）智能科技有限公司	子公司之合营企业
成都东锦知房地产开发有限公司	子公司之合营企业
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	子公司之合营企业
崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	子公司之合营企业
新津帛锦房地产开发有限公司	子公司之合营企业
重庆盛部企业管理有限公司	子公司之合营企业
重庆盛璟兴企业管理咨询有限公司	子公司之合营企业
重庆东博智合房地产开发有限公司	子公司之合营企业
重庆励东融合房地产开发有限公司	子公司之合营企业
重庆东垠源房地产开发有限公司	子公司之合营企业
重庆东瀚发企业管理咨询有限公司	子公司之合营企业
杭州东原益丰科技有限公司	子公司之合营企业
杭州励东房地产开发有限公司	子公司之合营企业
杭州南光置业有限公司	子公司之合营企业
上海励治房地产开发有限公司	子公司之合营企业
上海莘齐实业有限公司	子公司之合营企业
上海锦泾置业有限公司	子公司之合营企业
上海锦所置业有限公司	子公司之合营企业
苏州睿致房地产开发有限公司	子公司之合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
苏州致方房地产开发有限公司	子公司之合营企业
太仓永庆置业有限公司	子公司之合营企业
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	子公司之合营企业
重庆睿丰致元实业有限公司	子公司之合营企业
上海东碧房地产开发有限公司	子公司之合营企业
郑州励川房地产开发有限公司	子公司之合营企业
郑州金合亨房地产开发有限公司	子公司之合营企业
苏州禾超企业管理咨询有限公司	子公司之合营企业
满赞家居科技（武汉）有限公司	子公司之合营企业
重庆盛资房地产开发有限公司	子公司之合营企业
跃升（上海）经济发展有限公司	子公司之合营企业
重庆市慧炬园区运营管理有限公司	子公司之合营企业
成都九联东原城市管理服务有限公司	子公司之合营企业
成都龙兴东原物业服务有限公司	子公司之合营企业
山东东原智慧城市服务有限公司	子公司之合营企业
重庆迪星天科技有限公司	子公司之合营企业

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
江苏江动集团有限公司	同一实际控制人
重庆硕润石化有限责任公司	同一实际控制人
重庆东锦商业管理有限公司	同一实际控制人
重庆宝旭商业管理有限公司	同一实际控制人
新疆东银能源有限责任公司	同一实际控制人
上海东胜股权投资有限公司	同一实际控制人
重庆东银硕润石化集团有限公司	同一实际控制人
江苏农华智慧农业科技股份有限公司	同一实际控制人
江苏江动集团进出口有限公司	同一实际控制人
江苏江淮动力有限公司	同一实际控制人
江动智造科技有限责任公司	同一实际控制人
重庆泽豪商业管理有限公司	同一实际控制人
珠海东睿商业信息合伙企业（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
天津融誉晟捷企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津宝赢腾晟企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
上海旺原企业管理中心（有限合伙）	子公司少数股东
天津丽质企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津东津企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
天津原启睿成企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
重庆壹盛迪企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
郑州东卓企业管理中心（有限合伙）	子公司少数股东
珠海市东麓房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海市天澈房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津原成卓智企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
重庆联韬瑞企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海市乐睿房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海市励川房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海市睿升毅丰房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海朗阅企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津乐睿房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津东贝安企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津东毅安企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海市集远房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津宁盛益辉咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津盛旺源咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津原成卓智咨询合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津毅安励升企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海横琴盛东投资合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
谊信咨询（天津）有限公司	本公司总裁罗韶颖控制的公司
迪盛咨询（天津）有限公司	本公司总裁罗韶颖控制的公司
赵洁红	最终控制人罗韶宇妻子
关联自然人	本公司董事、监事和高管及配偶

其他说明：上述同一控制下的关联方主要为与公司发生关联交易的关联方。

（五）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

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
重庆迪星天科技有限公司	采购材料	419,371.69	11,132,348.05
重庆旭原天澄物业管理有限公司	物业服务	5,032,827.00	14,678.94
重庆南方迪马专用车股份有限公司	采购商品	28,734,467.95	-
合肥哈工澳汀智能科技有限公司	采购商品	106,194.70	-
重庆东锦商业管理有限公司	接受关联人提供服务	294,747.45	-
武汉迪马创聚场科技企业孵化器有限公司	接受劳务	3,170,025.04	-
跃升（上海）经济发展有限公司	服务费	49,648.99	-

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
重庆南方迪马专用车股份有限公司	销售商品	22,362,723.78	-
河南荣田房地产开发有限公司	物业服务	2,177,975.98	2,974,549.90
重庆宝旭商业管理有限公司	物业服务	1,536,677.12	840,202.07
成都龙兴东原物业服务有限公司	物业服务	1,611,902.09	5,014.60
江苏农华智慧农业科技股份有限公司	物业服务	1,124,825.28	1,796,518.83
江动智造科技有限责任公司	物业服务	926,678.94	377,312.28
杭州睿成房地产开发有限公司	物业服务	790,515.88	449,515.46
南京骏原房地产开发有限公司	物业服务	726,165.16	851,038.64
重庆盛资房地产开发有限公司	物业服务	185,942.07	615,992.01
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	物业服务	471,698.10	283,018.86
重庆东钰金房地产开发有限公司	物业服务	269,918.28	333,960.47
崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	物业服务	269,131.68	445,586.02
重庆旭原天澄物业管理有限公司	物业服务	931,570.56	1,819,078.17
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	物业服务	235,273.00	50,825.89
重庆融创东励房地产开发有限公司	物业服务	184,492.46	1,053,690.50
苏州东利房地产开发有限公司	物业服务	183,253.73	3,822.44
杭州南光置业有限公司	物业服务	168,396.22	269,203.94
江苏江淮动力有限公司	物业服务	163,883.16	66,962.29
昆明高新东原智慧城市服务有限公司	物业服务	396,957.88	408,584.00
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	物业服务	118,290.47	615,493.26
重庆东垠源房地产开发有限公司	物业服务	121,795.79	315,951.77
成都九联东原城市管理服务有限公司	物业服务	86,776.57	
成都德信东毅置业有限公司	物业服务	76,867.69	459,960.38
成都望浦励成房地产开发有限公司	物业服务	31,502.19	96,507.22
重庆盛璟兴企业管理咨询有限公司	物业服务	28,301.88	-
重庆东银控股集团有限公司	物业服务	23,795.43	-
四川双马绵阳新材料有限公司	物业服务	20,531.90	10,300.78
山东东原智慧城市服务有限公司	物业服务	35,582.61	4,346.57
合肥哈工澳汀智能科技有限公司	物业服务	751.38	-
重庆东锦商业管理有限公司	物业服务	-	1,121,537.77
重庆东博智合房地产开发有限公司	物业服务	-	558,725.36
苏州睿升房地产开发有限公司	物业服务	-	504,086.86
绵阳市瑞升物业服务有限责任公司	物业服务	-	186,464.15
重庆至元成方房地产开发有限公司	物业服务	-	95,355.64
重庆励东融合房地产开发有限公司	物业服务	-	61,734.32
成都益丰天成置业有限公司	物业服务	-	16,075.04
上海励治房地产开发有限公司	物业服务	-784,092.45	-

重庆市迪马实业股份有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
重庆宝旭商业管理有限公司	其他	268,326.69	-
重庆盛资房地产开发有限公司	其他	177,692.98	-
上海迪致企业发展有限公司	其他	2,012.04	-
重庆南方迪马专用车股份有限公司	其他	1,446,391.00	-
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	其他	-713,575.45	-
跃升（上海）经济发展有限公司	其他	-	22,688.63
崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	其他	22,660.19	20,352.84
成都益丰天成置业有限公司	其他	-	10,163.20
绵阳满赞家居科技有限公司	其他	28,754.72	3,679.25
武汉东原长天房地产开发有限公司	其他	-	2,878.80
重庆盛资房地产开发有限公司	贸易收入	246,185.30	230,951.49
重庆宝旭商业管理有限公司	贸易收入	9,151.12	-
西安世元申川置业有限公司	贸易收入	-	1,141,466.55
杭州睿成房地产开发有限公司	贸易收入	-	1,110,506.83
重庆融创东励房地产开发有限公司	贸易收入	-	1,087.43
重庆东钰金房地产开发有限公司	贸易收入	-	842.38
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	建筑装饰	39,323,027.52	36,299,503.78
河南荣田房地产开发有限公司	建筑装饰	31,998,549.04	61,997,421.00
重庆融创东励房地产开发有限公司	建筑装饰	17,518,741.64	17,260,974.70
杭州南光置业有限公司	建筑装饰	2,816,124.55	5,894,051.75
重庆盛资房地产开发有限公司	建筑装饰	1,025,193.91	27,868,516.88
重庆东垠源房地产开发有限公司	建筑装饰	950,874.49	800,289.35
重庆东锦商业管理有限公司	建筑装饰	655,542.80	183,243.57
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	建筑装饰	610,219.09	-
武汉业锦房地产开发有限公司	建筑装饰	489,885.90	-
成都益丰天澈置业有限公司	建筑装饰	174,407.69	20,693,319.95
南京骏原房地产开发有限公司	建筑装饰	0.17	4,608,640.33
成都津同置业有限公司	建筑装饰	-	6,502,467.90
杭州临盛置业有限公司	建筑装饰	-	504,585.00
杭州睿成房地产开发有限公司	建筑装饰	-	481,132.08
昆明高新东原智慧城市服务有限公司	建筑装饰	-	202,012.93
太仓永庆置业有限公司	建筑装饰	-	112,985.14
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	建筑装饰	-	-107,859.81
西安世元申川置业有限公司	建筑装饰	-9,677,412.85	41,504,482.22
重庆东锦商业管理有限公司	其他	43,614.39	-
重庆泽豪商业管理有限公司	其他	4,693.39	-
武汉迪马创聚场科技企业孵化器有限公司	其他	2,534.66	-

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
杭州南光置业有限公司	服务费	4,137,735.83	2,788,032.01
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	服务费	1,924,549.18	1,858,002.64
南京东之合房地产开发有限公司	服务费	448,496.07	6,520,793.60
许昌金耀房地产有限公司	服务费	214,022.59	175,379.72
太仓永庆置业有限公司	服务费	97,203.26	343,159.44
苏州东利房地产开发有限公司	服务费	-	4,622,641.51
杭州临盛置业有限公司	服务费	-	3,204,481.04
崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	服务费	-	1,624,481.20
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	服务费	-	625,754.71
杭州滨原房地产开发有限公司	服务费	-	404,123.10
南京骏原房地产开发有限公司	服务费	-	392,018.40
重庆宝旭商业管理有限公司	服务费	-	168,915.09
重庆东钰金房地产开发有限公司	服务费	-	108,797.35
重庆东锦商业管理有限公司	服务费	-	31,438.68
四川双马绵阳新材料有限公司	服务费	-	7,642.61
天津原启睿成企业管理合伙企业(有限合伙)	服务费	-	4,330.19
重庆东锦商业管理有限公司	销售商品	-	27,127.63
重庆宝旭商业管理有限公司	销售商品	-	1,967.22
重庆迪星天科技有限公司	销售材料	-	2,214,752.04
关联个人	房屋销售	3,145,333.03	4,774,998.00

2、 关联担保情况

本公司作为担保方：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
成都德信东毅置业有限公司	14,000.00	2022/3/16	2025/3/15	否
成都津同置业有限公司	12,650.00	2021/1/28	2024/4/28	否
成都津同置业有限公司	8,125.00	2021/1/28	2023/12/8	是
成都望浦励成房地产开发有限公司	10,800.00	2020/5/22	2023/5/17	否
成都益丰天澈置业有限公司	9,800.00	2021/3/19	2023/11/8	否
成都益丰天澈置业有限公司	100.00	2021/3/19	2023/3/30	是
杭州南光置业有限公司	2,450.00	2021/1/1	2023/7/28	是
河南荣田房地产开发有限公司	41,656.67	2020/12/18	2025/6/14	否

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
河南荣田房地产开发有限公司	10,698.27	2020/12/18	2023/11/28	是
南京骏原房地产开发有限公司	41,483.00	2019/8/28	2024/2/8	否
南京骏原房地产开发有限公司	5,817.00	2019/8/28	2023/11/21	是
太仓永庆置业有限公司	4,579.08	2021/12/10	2022/9/9	否
太仓永庆置业有限公司	172.92	2021/12/10	2023/3/10	是
武汉业锦房地产开发有限公司	9,817.50	2020/11/6	2026/8/30	否
武汉业硕房地产开发有限公司	8,728.17	2020/12/30	2023/12/27	否
武汉业硕房地产开发有限公司	165.00	2020/12/30	2023/4/3	是
新津帛锦房地产开发有限公司	16,000.00	2020/1/10	2025/7/5	否
重庆东垠源房地产开发有限公司	1,500.00	2022/8/30	2023/8/29	否
重庆东垠源房地产开发有限公司	6,020.00	2022/8/31	2025/8/31	否
重庆东钰金房地产开发有限公司	6,699.48	2021/1/26	2025/7/25	否
重庆东钰金房地产开发有限公司	1,084.92	2021/1/26	2023/12/15	是
重庆融创东励房地产开发有限公司	7,000.00	2022/8/31	2025/8/31	否
重庆融创东励房地产开发有限公司	21,858.59	2020/7/28	2023/7/28	否
重庆盛资房地产开发有限公司	63,600.00	2021/6/30	2024/6/29	否
重庆盛资房地产开发有限公司	17,400.00	2021/6/30	2023/12/22	是
南京东之合房地产开发有限公司	19,800.00	2023/3/17	2024/3/8	否
苏州东利房地产开发有限公司	14,254.50	2021/8/30	2023/7/28	是
苏州东利房地产开发有限公司	952.47	2023/11/21	2025/3/31	否

3、 向关联方收取的利息

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
重庆盛资房地产开发有限公司	利息收入	-	59,701.84

4、 关键管理人员薪酬

单位：万元

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	1,745.11	2,502.54

5、其他关联交易

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

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

本公司跟投员工通过投资有限合伙企业的方式投资项目公司股权,截止报告期末，用于员工跟投的公司包括：天津东贝安企业管理合伙企业（有限合伙）、上海旺原投资管理中心（有限合伙）等，跟投中项目 26 个，上述关联人通过有限合伙企业的方式对跟投中项目的跟投总额合计为 1,888.11 万元。

2023 年 1 月 19 日迪盛咨询（天津）有限公司及上海君石厚泽企业管理合伙企业（有限合伙）共同增资上海迪致企业发展有限公司，增资后，上海迪致企业发展有限公司注册资本 322.58 万元，其中：迪马股份子公司上海迪坤实业有限公司出资 100 万元，占比 31%；迪盛咨询（天津）有限公司出资 64.52 万元，占比 20%；上海君石厚泽企业管理合伙企业（有限合伙）出资 158.06 万元，占比 49%。

2023年6月，迪盛咨询（天津）有限公司与迪马股份子公司天津迪马睿致企业管理咨询有限公司共同增资重庆迪普特智慧科技有限公司，增资后重庆迪普特智慧科技有限公司注册资本由200万增加至3600万元。增资后天津迪马睿致企业管理咨询有限公司出资1782万元，占比49.5%；迪盛咨询（天津）有限公司出资1800万元，占比50%，天津思卫普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）出资18万元，占比0.5%。截止报告期末，重庆迪普特智慧科技有限公司各方股东按持股比例实缴注册资本共计1,212.12万元。

2023年12月迪盛咨询（天津）有限公司与迪马股份子公司东原房地产开发集团有限公司以及其他小股东共同成立东原致新（上海）城市更新建设有限公司，东原致新注册资本1,000.00万元，其中：东原房地产开发集团有限公司认缴出资390万元；占比39%，迪盛咨询（天津）有限公司认缴出资260万元，占比26%；其他小股东认缴出资440万；占比45%。

（六）关联方应收应付等未结算项目

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	西安世元中川置业有限公司	154,589,617.50	-	176,753,885.59	-
	绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	94,706,896.23	6,017.22	42,112,067.67	10,332.34
	河南荣田房地产开发有限公司	59,512,379.42	469,426.28	61,452,033.28	499,565.05
	重庆融创东励房地产开发有限公司	47,510,680.41	33,066.53	61,986,357.12	28,984,481.13
	南京骏原房地产开发有限公司	43,290,211.84	126,103.56	45,555,516.45	63,608.69
	苏州睿升房地产开发有限公司	31,820,513.89	24,124.74	43,645,424.62	193,043.92
	成都益丰天澈置业有限公司	30,157,096.61	-	31,429,522.28	-
	重庆南方迪马专用车股份有限公司	24,857,436.80	-	-	-
	重庆励东融合房地产开发有限公司	20,813,250.40	7,103.16	19,579,999.00	11,579.17
	上海励治房地产开发有限公司	15,139,972.56	174,214.57	17,514,652.56	269,587.00
	重庆盛资房地产开发有限公司	15,072,507.45	1,348.07	44,122,946.31	48,216.23
	重庆东博智合房地产开发有限公司	6,064,520.73	78,807.03	6,103,534.43	80,460.97
	成都津同置业有限公司	5,932,607.24	-	5,932,607.24	-

重庆市迪马实业股份有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	杭州睿成房地产开发 有限公司	4,791,704.00	44,680.75	4,584,893.00	27,795.25
	杭州临盛置业有 限公司	-	-	11,870,269.77	330,593.90
	杭州南光置业有 限公司	1,872,210.90	-	837,198.28	42,427.82
	重庆东垠源房地 产开发有限公司	1,657,204.76	7,394.78	1,507,270.20	31,595.10
	四川双马绵阳新 材料有限公司	1,309,699.85	7,093.98	1,243,607.14	2,727.63
	重庆盛东骏和房 地产开发有限公司	1,285,034.46	70,989.91	1,112,538.83	33,569.68
	重庆旭原天澄物 业管理有限公司	758,558.04	44,874.97	1,518,954.00	76,978.07
	成都龙兴东原物 业服务有限公司	743,760.71	43,999.59	49,501.70	2,508.66
	重庆市南岸区碧 和原房地产开发 有限公司	582,509.18	19,670.66	1,060,265.38	53,732.49
	成都德信东毅置 业有限公司	572,852.31	33,888.95	768,775.00	38,960.24
	南京东之合房地 产开发有限公司	330,030.45	-	119,530.00	-
	崇州市中业瑞兴 房地产开发有限公司	256,017.43	15,145.55	224,606.17	11,382.67
	重庆东钰金房地 产开发有限公司	211,764.58	12,527.62	261,623.00	13,258.62
	重庆迪星天科技 有限公司	185,270.00	-	585,270.00	-
	重庆盛尊房地开 发有限公司	184,550.30	-	184,550.30	-
	重庆宝旭商业管 理有限公司	160,183.81	9,476.20	742,383.51	31,956.36
	太仓永庆置业有 限公司	152,239.60	-	181,965.39	-
	江苏农华智慧农 业科技股份有限公司	99,343.65	5,877.00	159,442.50	8,080.28
	成都市美崇房地 产开发有限公司	80,000.00	-	80,000.00	-
	成都望蒲励成房 地产开发有限公司	66,784.64	3,950.86	605,874.84	30,704.73
	绵阳满赞家居科 技有限公司	50,800.00	-	6,500.00	-
	江动智造科技有 限责任公司	50,400.00	2,981.58	33,329.25	1,689.07
	成都九联东原城 市管理服务有限公司	40,940.00	2,421.94	-	-
	重庆东锦商业管 理有限公司	30,640.73	150.50	173,898.84	295.56
	山东东原智慧城 市服务有限公司	16,424.00	971.62	-	-
	江苏江淮动力有 限公司	14,476.35	856.40	4,777.50	242.12

重庆市迪马实业股份有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	跃升（上海）经济发展有限公司	14,390.44	-	15,920.44	-
	重庆东银控股集团有限公司	10,802.00	639.03	-	-
	昆明高新东原智慧城市服务有限公司	8,083.80	478.22	538,083.80	26,859.52
	武汉业锦房地产开发有限公司	2,638.74	-	-	-
	天津盛旺源咨询合伙企业（有限合伙）	2,160.00	-	5,640.00	-
	重庆联韬瑞企业管理合伙企业（有限合伙）	1,950.00	-	-	-
	重庆壹盛迪企业管理合伙企业（有限合伙）	1,920.00	-	-	-
	苏州东利房地产开发有限公司	-	-	123,453.77	3,069.16
	成都益丰天成置业有限公司	-	-	48,723.36	1,660.39
	武汉东原长天房地产开发有限公司	-	-	5,310.00	-
	天津原启睿成企业管理合伙企业（有限合伙）	-	-	4,590.00	-
	珠海市天澈房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	-	-	2,040.00	-
	郑州东卓企业管理中心（有限合伙）	-	-	1,290.00	-
应收票据					
	苏州睿升房地产开发有限公司	-	-	19,542,894.99	-
	杭州睿成房地产开发有限公司	-	-	1,442,057.20	-
	西安世元申川置业有限公司	-	-	650,000.00	-
	重庆盛东骏和房地产开发有限公司	-	-	205,633.84	-
预付款项					
	崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	25,049.60	-	25,049.60	-
其他应收款					
	上海东碧房地产开发有限公司	290,148,401.62	241,485,074.22	290,148,401.62	239,876,161.11
	河南荣田房地产开发有限公司	278,253,371.46	940.26	277,979,780.56	-
	南京骏原房地产开发有限公司	213,039,093.06	66,289,900.96	207,392,765.06	39,238,968.03
	郑州金合亨房地产开发有限公司	145,899,130.52	27,751,460.11	145,899,130.52	26,196,989.31

重庆市迪马实业股份有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	重庆盛资房地产开发有限公司	142,039,387.65	21,606,530.71	141,935,762.28	33,544,317.75
	上海行栋实业有限公司	118,427,566.22	-	118,427,566.22	-
	西安圣林柏睿置业有限公司	82,816,833.61	23,215,790.38	80,756,833.61	-
	苏州睿升房地产开发有限公司	76,730,652.37	8,901,614.56	11,325,062.71	-
	苏州东利房地产开发有限公司	73,680,000.00	-	95,198,184.64	-
	武汉业硕房地产开发有限公司	68,115,805.01	-	65,283,321.78	-
	杭州睿成房地产开发有限公司	48,395,705.23	-	167,346,275.97	-
	武汉业锦房地产开发有限公司	48,062,685.73	-	38,513,098.33	-
	重庆融创东励房地产开发有限公司	47,307,562.75	-	16,024,321.41	-
	重庆东钰金房地产开发有限公司	44,889,740.00	-	44,889,740.00	-
	杭州东原益丰科技有限公司	43,068,416.75	-	43,068,416.75	-
	太仓永庆置业有限公司	40,217,297.34	39,893,700.00	39,953,680.58	30,817,656.49
	句容宝碧房地产开发有限公司	32,506,480.00	32,506,480.00	36,286,480.00	34,073,128.05
	成都望浦励成房地产开发有限公司	29,022,385.50	-	28,889,803.66	-
	南京鑫轩房地产开发有限公司	26,843,091.37	-	-	-
	上海凯跃置业有限公司	21,983,499.56	-	21,983,499.56	-
	绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	21,709,010.19	-	17,663,434.24	-
	武汉东原天成投资有限公司	11,529,000.00	-	11,529,000.00	-
	新津帛锦房地产开发有限公司	11,072,664.90	-	14,312,664.90	-
	重庆阅辰鑫企业管理咨询有限公司	10,232,281.11	-	10,232,281.11	-
	成都德信东毅置业有限公司	10,225,466.27	-	4,868,293.60	-
	重庆励东融合房地产开发有限公司	5,748,625.46	3,801,251.03	5,748,625.46	3,801,251.03
	重庆东瀚发企业管理咨询有限公司	5,080,000.00	-	5,080,000.00	-
	重庆东垠源房地产开发有限公司	3,069,807.69	-	2,614,485.39	-
	绵阳泛太亚房地产开发有限公司	2,300,000.00	-	2,300,000.00	-
	武汉东原长天房地产开发有限公司	2,180,075.00	-	2,180,075.00	-
	重庆伍拾陆文化旅	1,244,000.00	1,244,000.00	1,564,000.00	-

重庆市迪马实业股份有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	游发展有限公司				
	跃升（上海）经济发展有限公司	1,000,000.00	-	-	-
	重庆东博智合房地产开发有限公司	861,917.81	-	753,753.42	-
	重庆旭原天澄物业管理有限公司	812,470.74	2,114.80	812,470.74	2,205.50
	绵阳满赞家居科技有限公司	807,924.18		605,952.30	-
	杭州南光置业有限公司	793,085.72	134.77	128,886.08	3,222.28
	重庆睿丰致元实业有限公司	626,924.54	-	10,874.54	-
	山东东原智慧城市服务有限公司	396,926.55	10,698.39	566,337.08	15,919.19
	苏州禾超企业管理咨询有限公司	302,000.00	-	302,000.00	-
	满赞家居科技（武汉）有限公司	263,200.14	-	217,311.91	-
	成都龙兴东原物业服务服务有限公司	187,206.61	5,045.80	187,206.61	5,262.20
	重庆至元成方房地产开发有限公司	139,326.83	-	140,523.83	-
	西安世元申川置业有限公司	124,360.63	-	124,360.63	-
	郑州励川房地产开发有限公司	80,263.93	15,436.54	80,263.93	14,670.08
	武汉迪马创聚场科技企业孵化器有限公司	74,310.89	-	-	-
	成都九联东原城市管理服务有限公司	63,049.97	1,699.39	63,049.97	1,772.27
	杭州迪睿实业有限公司	56,191.08	-	-	-
	成都市锦创玺悦商贸有限公司	49,000.00	-	49,000.00	-
	重庆市慧炬园区运营管理有限公司	27,617.00	-		-
	重庆南方迪马专用车股份有限公司	25,252.21	-	-	-
	重庆东锦商业管理有限公司	12,972.00	-	14,134.00	313.75
	深圳迪润实业有限公司	6,240.85	-	-	-
	重庆迪星天科技有限公司	4,132.08	-	4,132.08	-
	上海迪宁实业有限公司	3,741.00	-	-	-
	崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	3,333.00	-	3,333.00	-
	成都津同置业有限公司	3,000.00	-	-	-
	重庆宝旭商业管理	2,860.42	-	2,000.00	-

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	有限公司				
	重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	27.41	-	27.41	-
	成都益丰天成置业有限公司		-	26,211,707.73	5,354,736.66
	西安东原奥晖物业服务服务有限公司		-	1,714.59	48.20
	杭州临盛置业有限公司	-	-	4,612,808.53	-
	杭州宸盛置业有限公司	-	-	386,697.51	-
	浙江东臻物业管理有限公司			688.24	19.35

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款			
	苏州睿升房地产开发有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
	重庆旭原天澄物业管理有限公司	-	5,126,999.96
	重庆盛资房地产开发有限公司	2,048,682.00	2,048,682.00
	重庆迪星天科技有限公司	2,498,744.41	2,024,854.41
	重庆东锦商业管理有限公司	104,247.21	104,247.21
	武汉迪马创聚场科技企业孵化器有限公司	96,566.00	-
	重庆南方迪马专用车股份有限公司	65,985.00	-
其他应付款			
	杭州南光置业有限公司	779,993,708.91	801,440,419.23
	重庆融创东励房地产开发有限公司	439,546,506.17	427,374,316.46
	成都津同置业有限公司	430,773,925.71	427,556,425.71
	重庆至元成方房地产开发有限公司	419,256,196.64	421,336,434.10
	新津帛锦房地产开发有限公司	286,883,767.11	276,669,034.65
	西安世元申川置业有限公司	285,769,363.23	291,989,363.23
	重庆东垠源房地产开发有限公司	253,516,792.00	254,229,507.16
	杭州励东房地产开发有限公司	244,002,500.00	222,502,500.00
	南京东之合房地产开发有限公司	203,650,301.25	203,650,301.25
	绵阳泛太亚房地产开发有限公司	196,588,870.75	196,588,870.75
	苏州睿升房地产开发有限公司	185,513,969.72	180,341,758.42
	重庆东钰金房地产开发有限公司	151,762,000.01	151,928,474.58
	成都益丰天澈置业有限公司	144,750,807.90	145,750,807.90
	四川双马绵阳新材料有限公司	131,645,162.52	131,645,162.52

重庆市迪马实业股份有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	成都望浦励房地产开发有限公司	113,924,296.76	112,256,874.57
	苏州长天房地产开发有限公司	97,377,945.32	91,167,407.00
	重庆东博智合房地产开发有限公司	92,992,679.72	114,785,613.88
	上海励治房地产开发有限公司	83,475,000.00	83,475,000.00
	苏州禾超企业管理咨询有限公司	82,776,868.80	82,776,868.80
	苏州盛乾房地产开发有限公司	76,838,434.68	72,383,435.00
	和县孔雀城房地产开发有限公司	61,232,049.92	61,232,049.92
	重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	60,348,973.35	59,853,973.35
	重庆绿地东原房地产开发有限公司	58,771,419.92	15,000,000.00
	重庆盛东骏和房地产开发有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00
	重庆盛尊房地产开发有限公司	46,490,199.96	44,357,599.96
	苏州睿致房地产开发有限公司	31,665,210.00	31,665,210.00
	许昌金耀房地产有限公司	26,613,212.00	26,665,329.19
	崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	23,996,383.89	26,138,944.29
	南京骏原房地产开发有限公司	23,134,902.60	22,208,130.64
	武汉东原天成投资有限公司	21,707,361.77	21,707,361.77
	武汉东原长天房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
	天津东贝安企业管理合伙企业（有限合伙）	18,374,924.56	11,698,561.10
	珠海市励川房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	18,195,170.81	17,262,214.35
	苏州致方房地产开发有限公司	17,709,515.00	16,707,515.00
	杭州宸睿置业有限公司	15,270,000.00	15,270,000.00
	珠海市集远房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	11,432,069.46	20,916,815.03
	太仓永庆置业有限公司	11,019,294.38	-
	成都市美崇房地产开发有限公司	9,767,781.10	3,467,781.10
	苏州东利房地产开发有限公司	7,870,945.47	-
	郑州东卓企业管理中心（有限合伙）	7,361,059.52	7,315,462.12
	天津宁盛益辉咨询合伙企业（有限合伙）	5,356,830.87	1,673,283.22
	天津东毅安企业管理合伙企业（有限合伙）	5,223,562.42	4,991,697.26
	郑州励川房地产开发有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
	天津原成卓智企业管理合伙企业（有限合伙）	4,362,202.92	4,090,685.36
	天津丽质企业管理合伙企业（有限合伙）	4,080,421.84	1,804,122.44
	珠海市东麓房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	4,033,938.42	4,210,635.41
	重庆壹盛迪企业管理合伙企业（有限合伙）	3,153,055.51	3,153,055.51
	珠海市乐睿房地产信息咨询合伙企	3,015,243.70	4,988,076.42

重庆市迪马实业股份有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	业（有限合伙）		
	珠海市睿升毅丰房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	2,871,056.07	2,870,824.82
	昆明高新东原智慧城市服务有限公司	2,400,000.00	2,400,000.00
	绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	2,308,915.49	2,300,000.00
	杭州睿成房地产开发有限公司	-	67,566,655.48
	天津东津企业管理合伙企业（有限合伙）	2,148,916.64	2,148,916.64
	迪盛咨询（天津）有限公司	1,997,457.00	1,170,819.00
	天津乐睿房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	1,607,230.24	1,963,030.73
	上海莘齐实业有限公司	1,469,800.00	11,469,800.00
	重庆励东融合房地产开发有限公司	1,335,749.39	1,335,749.39
	重庆东锦商业管理有限公司	1,410,678.70	896,557.11
	天津宝赢腾晟企业管理合伙企业（有限合伙）	1,199,156.93	2,534,501.53
	天津毅安励升企业管理合伙企业（有限合伙）	1,101,500.00	1,101,500.00
	重庆盛部企业管理有限公司	1,000,000.00	-
	重庆市慧炬园区运营管理有限公司	1,000,000.00	-
	东原致新（上海）城市更新建设有限公司	1,950,000.00	-
	句容宝碧房地产开发有限公司	841,050.90	-
	上海旺原企业管理中心（有限合伙）	531,317.00	536,977.00
	珠海东睿商业信息合伙企业（有限合伙）	486,000.00	-
	重庆迪星天科技有限公司	457,329.42	457,329.42
	珠海横琴盛东投资合伙企业（有限合伙）	346,657.56	173,337.00
	山东东原智慧城市服务有限公司	140,789.54	91,096.31
	天津盛旺源咨询合伙企业（有限合伙）	138,062.79	138,062.79
	河南荣田房地产开发有限公司	77,746.38	77,746.38
	重庆盛益辉企业管理合伙企业（有限合伙）	74,985.41	3,704,444.90
	天津原成卓智咨询合伙企业（有限合伙）	45,331.20	1,421,961.12
	满赞家居科技（武汉）有限公司	45,098.00	45,098.00
	上海东碧房地产开发有限公司	43,391.05	43,391.05
	苏州滨原房地产开发有限公司	5,111.00	4,500.00
	重庆宝旭商业管理有限公司	4,820.44	4,820.44
	绵阳满赞家居科技有限公司	3,538.64	-
	重庆迪普特智慧科技有限公司	-	2,070,848.17
	天津原启睿成企业管理合伙企业（有限合伙）	-	1,778,182.22

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	天津融誉晟捷企业管理合伙企业（有限合伙）	-	511,108.36
	成都益丰天成置业有限公司	-	223,314.58
	成都龙兴东原物业服务有限公司	-	34,750.00
	珠海市天澈房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	-	20,715.07
	珠海朗阅企业管理合伙企业（有限合伙）	-	4,153,152.64
	杭州滨禹企业管理有限公司		16,351,643.00
合同负债			
	重庆东锦商业管理有限公司	151,002.86	114,245.09
	重庆迪星天科技有限公司	-	64,601.77
	重庆宝旭商业管理有限公司	-	27,522.94
	杭州睿成房地产开发有限公司	-	1,817.91

十三、 承诺及或有事项

（一） 重要承诺事项

1、 资产负债表日存在的重要承诺

（1）截止本财务报告期末，本公司尚有已签订合同但未支付的土地出让金支出共计 769,773,650.49 元；截至本财务报告出具日，上述尚未支付的土地出让金余额为 769,773,650.49 元。

（2）公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保事项说明如下：

本公司及下属房地产经营子公司按照房地产经营惯例为商品房购房人提供按揭担保，担保类型为阶段性担保和全程担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；全程担保的担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止。截止 2023 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 807,638.45 万元，未有承担全程担保的情况。

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

与关联方相关的承诺事项详见本附注“十二、关联方及关联交易”部分相应内容。

2、 本公司需要披露的其他重大承诺事项

截止 2023 年 12 月 31 日止，本公司子公司北京迪马工业有限公司已经向客户开具的履约保函和预付款保函等各类保函的保证金余额为人民币 2,000,000.00 元。

截止 2023 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保证金余额为人民币 28,243,176.06 元。

截止 2023 年 12 月 31 日止，本公司子公司重庆达航工业有限公司已经向客户开具的履约保函和预付款保函等各类保函的保证金余额为人民币 408,867.00 元。

截止 2023 年 12 月 31 日止，本公司子公司绵阳创图商贸有限公司已经向客户开具的履约保函和预付款保函等各类保函的余额为人民币 4,251,946.64 元。

截止 2023 年 12 月 31 日止，本公司子公司绵阳鸿山房地产开发有限公司已经向客户开具的履约保函和预付款保函等各类保函的余额为人民币 2,450,000.00 元。

截止 2023 年 12 月 31 日止，本公司子公司绵阳睿成毅升置业有限公司已经向客户开具的履约保函和预付款保函等各类保函的余额为人民币 5,000,000.00 元。

截止 2023 年 12 月 31 日止，本公司子公司绵阳益丰天合置业有限公司已经向客户开具的履约保函和预付款保函等各类保函的余额为人民币 1,000,000.00 元。

截止 2023 年 12 月 31 日止，本公司子公司盱眙兆科房地产开发有限公司已经向客户开具的履约保函和预付款保函等各类保函的余额为人民币 6,979,700.00 元。

截止 2023 年 12 月 31 日止，本公司子公司重庆泰之睿建筑工程有限公司已经向客户开具的履约保函和预付款保函等各类保函的余额为人民币 1,468,528.20 元。

(二) 或有事项

1、 资产负债表日存在的重要或有事项

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

2、 其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

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

(2) 成都津同置业有限公司（债务人）与上海浦东发展银行股份有限公司成都分行（债权人）签订了金额为 120,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 50%(即 60,000.00 万元)提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议。协议担保金额为 60,000.00 万元，截止本报告期末，担保余额为 12,650.00 万元。

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

(4) 成都益丰天澈置业有限公司（债务人）与中国农业银行股份有限公司成都天府新区分行（债权人）签订了金额为 46,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 100%(即 46,000.00 万元)提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议。协议担保金额为 46,000.00 万元，截止本报告期末，担保余额为 9,800.00 万元。

(5) 新津帛锦房地产开发有限公司（债务人）与浙商银行股份有限公司成都分行（债权人）签订了协议金额为 65,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 100.00%部分(即 65,000.00 万元)提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议；同时，本公司之控股子公司成都睿至天同置业有限公司以其持有新津帛锦房地产开发有限公司 50%的股权为债务人在借款协议项下的债务提供质押担保，并签署了股权质押协议；本公司之全资子公司成都东原海纳置业有限公司、成都荣元圣和置业有限公司分别以其持有的地下车位为债务人在借款协议项下的债务提供抵押担保，并签署了抵押协议。协议担保金额 65,000.00 万元。截止本报告期末，担保余额为 16,000.00 万元。

(6) 南京东之合房地产开发有限公司（债务人）与南京银行股份有限公司南京分行、南京银行股份有限公司南京紫东支行、中国农业银行股份有限公司南京建邺支行、兴业银行股份有限公司南京红山路支行（债权人）签订了金额为

100,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 33.00%提供连带责任保证担保，并出具了相关承诺。截止本报告期末，担保余额为 19,800.00 万元。

(7) 河南荣田房地产开发有限公司（债务人）与中国建设银行股份有限公司郑州铁路支行（债权人）签订了金额为 130,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 50.00%(即 65,000.00 万元)提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议，协议担保金额 65,000.00 万元，截止本报告期末，担保余额为 41656.67 万元。

(8) 南京骏原房地产开发有限公司（债务人）与中国工商银行股份有限公司南京新港支行、华商银行深圳科技园支行（债权人）签订了金额为 100,000.00 万元的借款协议，本公司控股子公司南京泰裕置业有限公司以其持有的债务人 50%的股权为该协议金额的 100.00%提供股权质押，并签署了股权质押协议；本公司之全资子公司东原房地产开发集团有限公司为该协议金额的 100.00%提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议。协议担保金额 100,000.00 万元，截止本报告期末，担保余额为 41,483.00 万元。

(9) 苏州东利房地产开发有限公司（债务人）与江苏苏州农村商业银行股份有限公司吴中支行（债权人）签订了金额为 1,867.58 万元的借款协议，本公司全资子公司苏州茂方企业管理咨询有限公司为该协议金额的 51.00%(即 952.47 万元)提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议。协议担保金额为 952.47 万元，截止本报告期末，担保余额 952.47 万元。

(10) 太仓永庆置业有限公司（债务人）与杭州富阳锦石股权投资合伙企业（有限合伙）（债权人）签订了金额为 30,200.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 33%(即 9,966.00 万元)提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议；同时，本公司之控股子公司上海东悦实业有限公司以其持有上海凯跃置业有限公司 33%的股权为债务人在借款协议项下的债务提供质押担保，并签署了股权质押协议。协议担保金额为 9,966.00 万元，截止本报告期末，担保余额为 4,579.08 万元。

(11) 武汉业锦房地产开发有限公司（债务人）与中国建设银行股份有限公司武汉省直支行（债权人）签订了金额为 120,000.00 万元的借款协议，本公司之全资子公司东原房地产开发集团有限公司为该协议金额的 33.00%(即 39,600.00 万元)提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议，协议担保金额 39,600.00 万元。截止本报告期末，担保余额为 9,817.50 万元。

(12) 武汉业硕房地产开发有限公司（债务人）与平安银行股份有限公司武汉分行（债权人）签订了协议金额为 80,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 33.00%部分(即 26,400.00 万元)提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议；同时，本公司之控股子公司武汉东原长睿房地产开发有限

公司以其持有债务人 33%的股权为债务人在借款协议项下的债务提供质押担保，并签署了股权质押协议。协议担保金额 26,400.00 万元。截止本报告期末，担保余额为 8,728.17 万元。

(13) 重庆东垠源房地产开发有限公司（债务人）与华夏银行股份有限公司重庆分行（贷款人、受托人）、重庆丝路融资担保有限责任公司（委托人）签订了合同金额为 3,000.00 万元的借款协议，本公司之全资子公司东原房地产开发集团有限公司为该协议金额的 50.00%部分(即 1,500.00 万元)提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议。协议担保金额 1,500.00 万元，截止本报告期末，担保余额为 1,500.00 万元。

(14) 重庆东垠源房地产开发有限公司（债务人）与重庆沙坪坝交通实业有限公司（债权人）签订了合同金额为 6,020.00 万元的借款协议，本公司之全资子公司重庆东之澄企业管理咨询有限公司以其持有的地下车位为债务人在借款协议项下的债务提供抵押担保，并签署了抵押协议。协议担保金额 6,020.00 万元，截止本报告期末，担保余额为 6,020.00 万元。

(15) 重庆东钰金房地产开发有限公司（债务人）与兴业银行股份有限公司重庆分行（债权人）签订了金额为 30,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 49.9%(即 14,970.00 万元)提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议，协议担保金额为 14,970.00 万元。截止本报告期末，担保余额为 6,699.48 万元。

(16) 重庆融创东励房地产开发有限公司（债务人）与上海浦东发展银行股份有限公司重庆分行（债权人）签订了协议金额为 75,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 49.00%部分(即 36,750.00 万元)提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议；同时，本公司之控股子公司重庆东德励合企业管理咨询有限公司以其持有债务人 49%的股权为债务人在借款协议项下的债务提供质押担保，并签署了股权质押协议，协议担保金额 36,750.00 万元；本公司之全资子公司云南原和房地产开发有限公司以其持有的地下车位为债务人在借款协议项下的债务提供抵押担保，并分别签署了抵押协议，协议担保金额为 1,300.00 万元。截止本报告期末，担保余额为 21,858.59 万元。

(17) 重庆融创东励房地产开发有限公司（债务人）与重庆沙坪坝交通实业有限公司（债权人）签订了金额为 7,000.00 万元的借款协议，本公司之全资子公司重庆东原宝境置业有限公司以其持有的地下车位通过网签备案的方式为债务人在借款协议项下的债务提供担保。截止本报告期末，担保余额为 7,000.00 万元。

(18) 重庆盛资房地产开发有限公司（债务人）与中信银行股份有限公司重庆

分行、恒丰银行股份有限公司重庆分行（债权人）签订了金额为 95,000.00 万元的借款协议，本公司为该协议金额的 31.7%(即 30,115.00 万元)提供不可撤销的连带责任保证担保，并签订了保证协议，协议担保金额为 30,115.00 万元。截止本报告期末，担保余额为 20,161.20 万元。同时，本公司之控股子公司重庆励德之方实业有限公司以其持有债务人 31.7%的股权作为质押，为债务人在前述借款协议项下的全部债务提供质押担保，截止本报告期末，担保余额为 63,600.00 万元。

3、截至本报告期末，本公司未决诉讼中之重大诉讼（或仲裁）基本情况 公司作为原告的诉讼事项

（1）重庆泰之睿诉绵阳鸿远领悦的建设工程施工合同纠纷案

重庆泰之睿与绵阳鸿远领悦（下称“绵阳鸿远”）就青义项目二期签订工程施工合同。现重庆泰之睿认为工程已完成结算，绵阳鸿远未在约定的期限内足额支付工程款，故起诉要求绵阳鸿远支付未付工程款及逾期利息（诉讼涉及金额为 5,587.00 万元），并确认建设工程款优先受偿权。绵阳市涪城区人民法院已受理本案。

本案泰之睿已于 2023 年 5 月 15 日撤诉。

（2）东原房地产开发集团有限公司诉绿地控股集团有限公司、绿地控股集团股份有限公司、绿地集团重庆置业有限公司、重庆绿地申浦、重庆绿地申润损害公司利益责任纠纷案

东原房地产开发集团有限公司与绿地控股集团有限公司签订《重庆市北部新区经开园都陡溪片区 B17 路东侧地块合作开发协议》，约定成立项目公司重庆绿地东原进行合作开发，根据合作开发协议约定，项目公司由绿地控股集团有限公司全权负责经营，并由其委派项目公司董事长、总经理、财务经理。后东原房地产开发集团有限公司发现绿地控股集团有限公司未经同意，私自占用重庆绿地东原资金人民币 13,244.15 万元，且占用时间较长。东原房地产开发集团有限公司向第三人公司监事提出上述违法情形后，公司监事未提起诉讼，为此，东原房地产开发集团有限公司代表重庆绿地东原提起诉讼，以维护该公司合法权益。诉讼请求：1)、被告返还占用重庆绿地东原的资金，并共同赔偿占用资金期间给该公司造成的资金占用损失；2)、被告承担连带责任；3)、被告承担本案全部诉讼费用。重庆市第一中级人民法院于 2022 年 8 月 30 日受理本案件，2023 年公司与绿地控股集团有限公司达成调解协议：协议主要内容如下：各方同意按照《调解协议》履行，即绿地控股集团有限公司、绿地集团重庆置业有限公司、重庆绿地申浦房地产开发有限公司、重庆绿地申润房地产开发有限公司于 2023 年 7 月 16 日前向重庆绿地东原房地产开发有限公司支付

43,771,419.92 元，于 2023 年 12 月 31 日前向重庆绿地东原房地产开发有限公司支付 29,241,427.14 元（其中 14,620,713.57 元可通过以物抵债的方式进行支付，在相关抵债资产办理过户登记后，视为甲方支付了相应的款项）。

（3）东原房地产开发集团有限公司起诉安徽伟星置业有限公司商标侵权纠纷
东原房地产开发集团有限公司认为安徽伟星置业有限公司（以下简称“安徽伟星”）商标侵权，故起诉判令其停止侵害并赔偿我司损失及维权合理开支（诉讼涉及金额为 1,007.00 万元）。本案于 2023 年 2 月收到安徽省高级人民法院的终审判决：维持原判，即被告安徽伟星置业有限公司侵权行为成立，应赔偿东原集团经济损失及维权合理开支共计 120 万元，并承担相应的案件受理费。

公司作为被告的诉讼事项

（1）公司与襄阳华侨城文旅发展有限公司其他合同纠纷案

襄阳华侨城文旅发展有限公司（以下简称为“华侨城文旅发展”）认为，华侨城文旅发展与武汉东原益辉房地产开发有限公司（以下简称为“东原益辉”）于 2021 年 7 月 29 日签署有关襄阳文城实业发展有限公司 20%股权转让之《产权交易合同》。现华侨城文旅发展认为东原益辉未能在《产权交易合同》约定的期限内足额支付股权转让款，故起诉要求东原益辉支付包括剩余股权转让款以及违约金等相关费用（诉讼涉及金额为 24,000.00 万元），并要求其他相关方就此承担相应责任。襄阳市中级人民法院已受理本案，后经管辖权异议，案件移送至武汉市中级人民法院。资产负债表日后收到法院判决，判决内容如下：1)、被告武东原益辉于本判决日起十日内向原告华侨城文旅发展支付产权转让款 1,887,38,513 及截止 2021 年 12 月 27 日的利息、违约金共计 6,083,640.64 元；自 2021 年 12 月 28 日至本判决所确定的产权转让款支付完毕之日止的违约金，以 188738513 元为基数，按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率 4 倍计算；2)、驳回原告华侨城文旅发展的其他诉讼请求。

（2）桐乡市安豪投资管理有限公司诉昆明东维等四家公司的权益纠纷案

桐乡市安豪投资管理有限公司（下称“桐乡安豪”）认为，该公司曾与被申请人昆明东维（下称“昆明东维”）等四家公司签署股权以及借款融资合作协议，约定桐乡安豪取得昆明东乾（下称“昆明东乾”）20%股权后，向昆明东维提供借款，借款到期后，昆明东维应予以偿还，同时昆明东新（下称“昆明东新”）需回购其持有的昆明东乾股权。现桐乡安豪认为昆明东维在该笔股权及借款融资合作项下有到期款项未能偿还，故其申请昆明东维履行偿还包括借款本金以及违约金在内的义务；申请昆明东新履行股权回购义务（仲裁涉及金额为 66,140.00 万元）；并申请其他被申请人承担相应担保责任等。上海仲裁委员会已受理本案。资产负债表日后收到上海仲裁委裁决书（2023）沪仲案字第 0109

号，主要裁决如下：1) 第一被申请人于本裁决作出之日起十日内向申请人偿还借款本金人民币 481,000,000 元。2) 第一被申请人于本裁决作出之日起十日内向申请人支付罚息和违约金，以应付未付款项人民币 481,000,000 元为基数，合计按年化利率 15.4%计算，自 2022 年 6 月 16 日起算至该应付未付款项全部清偿之日。3) 第一被申请人于本裁决作出之日起十日内向申请人支付因本案产生的律师费人民币 400,000 元、诉讼保全保险费用人民币 264,560 元、保全费人民币 5,000 元。4) 申请人在上述第（一）至第（三）项裁决主文确定的债权范围内，有权对第二被申请人持有的第三被申请人 80%股权折价、拍卖、变卖所得的价款享有优先受偿权。

(3) 襄阳华侨城文旅发展有限公司诉襄阳文城实业发展有限公司的其他纠纷案

襄阳华侨城文旅发展（下称“襄阳华侨城”）与襄阳文城实业发展有限公司（下称“襄阳文城”）于 2017 年 7 月签署《借款协议》。现襄阳华侨城认为襄阳文城未在约定的期限内足额偿还借款，故起诉要求襄阳文城支付逾期借款、逾期利息及违约金，并承担案件律师费、诉讼费、财产保全费（诉讼涉及金额为 1,700 万元）。公司 2023 年收到判决书：判决如下：1)、被告襄阳文城实业发展有限公司于本判决生效之日起十日内给付原告襄阳华侨城文旅发展有限公司剩余利息 13,600,118.6 元及该款截止到 2021 年 11 月 30 日的逾期利息 167,840.4 元、利息首付款违约金 66,398.4 元，并给付以 13,600,118.6 元为基数自 2021 年 12 月 1 日起至清偿之日止按照同期 4 倍 LPR 计算的违约金；2)、被告襄阳华侨城于本判决生效之日起十日内给付原告襄阳华侨城因本案支出的律师费 20000 元；3、驳回原告襄阳华侨城其他诉讼请求。

(4) 正太集团有限公司诉武汉东原天合、武汉东原睿丰房地产开发、重庆天合致方企业管理有限公司、东原房地产开发集团有限公司的建设工程施工合同纠纷案

正太集团有限公司（下称“正太集团”）认为，正太集团与武汉东原天合（下称“东原天合”）就武汉东原板桥项目 K2 地块工程一标段签署《总承包工程施工合同》。正太集团认为该工程已于 2019 年 12 月完成竣工验收备案，仍有部分款项及保修期届满部分尾款未支付，故其申请东原天合支付未付工程款及逾期利息（诉讼涉及金额为 4,200 万元）；要求武汉东原睿丰房地产开发、重庆天合致方企业管理有限公司、东原房地产开发集团有限公司对债务承担连带责任，并要求被告承担诉讼费。本案二审判决已出：1) 武汉东原天合房地产

开发有限公司于本判决生效之日起十日内向正太集团有限公司支付工程款 25919113.66 元及逾期利息（以 25919113.66 元为基数，按全国银行间同业拆借中心公布的市场报价利率，自 2023 年 7 月 27 日起计算至清偿之日止）；2）武汉东原睿丰房地产开发有限公司、武汉东原睿成投资有限公司、东原房地产开发集团有限公司对上述债务承担连带清偿责任；3）正太集团有限公司对其施工完成的武汉东原板桥项目 K2 地块工程一标段总承包工程折价或拍卖的价款在工程款 25919113.66 元的范围内享有优先受偿权；4）驳回正太集团有限公司的其他诉讼请求。如果未按判决规定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。一审案件受理费 245031 元、保全费 5000 元，由正太集团有限公司负担 78177 元，由武汉东原天合房地产开发有限公司负担 171854 元。二审案件受理费 242116.49 元，由正太集团有限公司负担 75702.72 元，由武汉东原天合房地产开发有限公司、武汉东原睿丰房地产开发有限公司、武汉东原睿成投资有限公司、东原房地产开发集团有限公司负担 166413.77 元。

（5）深圳联新投资管理有限公司与武汉迪马瑞景实业有限公司、重庆市迪马实业股份有限公司等公司的合同纠纷仲裁案

深圳联新认为，深圳联新与武汉迪马瑞景实业有限公司（下称“武汉迪马瑞景”）的供应商签署了《应收账款债权转让合同》，受让了相关供应商对武汉迪马瑞景的债权（下称“标的债权”）。标的债权到期后，武汉迪马瑞景未能及时足额偿付债务，深圳联新故发起仲裁，要求武汉迪马瑞景支付未清偿款项、承担违约责任以及深圳联新为实现债权所发生的费用（仲裁涉及金额为 1,461.00 万元），同时要求重庆市迪马实业股份有限公司等公司就此承担连带清偿责任。上海市仲裁委员会已受理本案。本案现已审理终结。

（6）江苏双龙集团有限公司南京混凝土分公司诉重庆泰之睿的建设工程施工合同纠纷案

江苏双龙集团有限公司南京混凝土分公司（下称“江苏双龙”）认为，江苏双龙与重庆泰之睿（下称“重庆泰之睿”）就南京市雨花台项目签署了《混凝土采购合同》，现江苏双龙认为相关采购商品已交付，故其申请重庆泰之睿支付混凝土货款及逾期利息（诉讼涉及金额为 1,600.00 万元）。重庆市南岸区人民法院已受理本案。2024 年 1 月 10 日，泰之睿公司收重庆市南岸区人民法院一审民事判决书，判决泰之睿公司在判决书生效之日起 10 日内向江苏双龙支付货款 8169459.94 元、逾期利息（以 7497588.41 元为基数，从 2023 年 7 月 7 日起按照全国银行同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率计算资金占用

利息至付清之日止)。2024年2月,泰之睿公司收悉江苏双龙上诉状,本案上诉至重庆市第五中级人民法院。

(7) 杭州富阳锦石股权投资合伙企业(有限合伙)诉重庆市迪马实业股份有限公司的债权纠纷案

杭州富阳锦石股权投资合伙企业(有限合伙)(下称“杭州富阳锦石”)认为,杭州富阳锦石与苏州太仓项目项目公司签署了股权转让及融资借款协议(下称“融资协议”),为项目公司提供融资。迪马股份并与其签署担保协议,为项目公司在融资协议项下的还款义务承担33%的担保责任。杭州富阳锦石认为项目公司未能按照融资协议按时偿还融资款本息,现要求担保方重庆迪马在约定担保范围内履行代偿义务,并承担案件诉讼费、财产保全费(诉讼涉及金额为9,553.64万元)。杭州市上城区人民法院已受理本案,后以集中管辖申请移送重庆市第五中级人民法院,五中院已受理本案并于2023年7月5日第一次开庭。第一次开庭中增加诉讼请求“主张迪马就杭金投为实现债权所产生的律师费78万元及财产保险费38335.82元承担责任”,另追加太仓永庆置业有限公司及上海凯跃置业有限公司为本案当事人。2024年3月27日收到一审判决:1)被告重庆市迪马实业股份有限公司于本判决生效之日起十五日内偿还原告杭州富阳锦石股权投资合伙企业(有限合伙)借款本金88,440,000元、利息2,681,601.03元,并支付原告逾期利息((以借款本金1.3524亿元为基数,自2022年10月26日起按年利率15.4%计算至2023年3月9日;以借款本金1.3亿元为基数,自2023年3月10日起按年利率15.4%计算至借款还清之日止;以借款本金1.38亿元为基数,自2022年10月26日起按日利率万分之三计算利息至借款还清之日止) $\times 33\%$);2)被告重庆市迪马实业股份有限公司于本判决生效之日起十五日内支付原告杭州富阳锦石股权投资合伙企业(有限合伙)律师费780,000元、财产保全担保费用38,005.82元;3)驳回原告杭州富阳锦石股权投资合伙企业(有限合伙)的其他诉讼请求。

(8) 深圳联新投资管理有限公司与重庆泰之睿、重庆市迪马实业股份有限公司等公司的合同纠纷仲裁案

深圳联新投资管理有限公司(以下简称深圳联新)认为,深圳联新与重庆泰之睿(下称“重庆泰之睿”)的供应商签署了《应收账款债权转让合同》,受让了相关供应商对重庆泰之睿的债权(下称“标的债权”)。标的债权到期后,重庆泰之睿未能及时足额偿付债务,深圳联新故发起仲裁,要求重庆泰之睿支付未清偿款项、承担违约责任以及深圳联新为实现债权所发生的费用(仲裁涉及金额为6,638.52万元),同时要求重庆市迪马实业股份有限公司等公司就此承担连带清偿责任。上海市仲裁委员会已受理本案。

(9) 大成科创基础建设股份有限公司诉武汉东原润丰的建设工程施工合同纠纷案

大成科创基础建设股份有限公司（下称“大成科创”）认为，大成科创与武汉东原润丰（下称“武汉东原润丰”）就胜利项目 K2 地块签署了《武汉东原胜利项目 K2 地块二期试桩工程施工合同》、《武汉东原胜利项目 K2 地块二期桩基工程施工合同》、《武汉东原胜利项目 K2 地块二期基坑支护工程施工合同》，相关工程已通过竣工验收、质量合格，故其申请武汉东原润丰支付工程款及资金占用费，对案涉工程享有工程价款优先受偿权，并承担案件律师费、诉讼费、鉴定费、财产保全费（诉讼涉及金额为 3,000.00 万元）。本案二审判决已出：1）武汉东原润丰房地产开发有限公司于本判决生效之日起十五日内向原告大成科创建设集团股份有限公司支付工程款 12277859.86 元；2）被告武汉东原润丰房地产开发有限公司于本判决生效之日起十五日内向原告大成科创建设集团股份有限公司支付利息（利息按本金 12277859.86 元，从 2022 年 11 月 11 日起按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算至该款项付清之日止）。3）驳回原告大成科创建设集团股份有限公司的其他诉讼请求。案件受理费 156214 元，由原告大成科创建设集团股份有限公司负担 60747 元，被告武汉东原润丰房地产开发有限公司负担 95467 元；鉴定费 364400 元，由原告大成科创建设集团股份有限公司负担 182200 元，被告武汉东原润丰房地产开发有限公司负担 182200 元。二审受理费 156214 元，由大成科创负担 60747 元，武汉东原润丰房地产开发有限公司负担 95467 元。

(10) 深圳联新投资管理有限公司与重庆绿泰园林装饰工程有限公司、重庆市迪马实业股份有限公司等公司的合同纠纷仲裁案

深圳联新投资管理有限公司（以下简称深圳联新）认为，深圳联新与重庆绿泰园林装饰工程有限公司（下称“重庆绿泰”）的供应商签署了《应收账款债权转让合同》，受让了相关供应商对重庆绿泰的债权（下称“标的债权”）。标的债权到期后，重庆绿泰未能及时足额偿付债务，深圳联新故发起仲裁，要求重庆绿泰支付未清偿款项、承担违约责任以及深圳联新为实现债权所发生的费用（诉讼涉及金额为 1,020.00 万元），同时要求重庆市迪马实业股份有限公司等公司就此承担连带清偿责任。上海市仲裁委员会已受理本案。

(11) 深圳联新投资管理有限公司诉武汉东原润丰、重庆市迪马实业股份有限公司、昆明东维合同纠纷案

深圳联新投资管理有限公司（下称“深圳联新”）认为，深圳联新曾与武汉东原润丰（下称“武汉东原润丰”）的部分供应商签署《应收账款债权转让合同》，

受让了相关供应商对武汉东原润丰的债权（下称“标的债权”）。标的债权到期后，武汉东原润丰未能及时足额偿付债务，故起诉要求武汉东原润丰支付未清偿款项并承担违约责任（诉讼涉及金额为 1,491.30 万元），同时要求重庆市迪马实业股份有限公司、昆明东维就此承担连带清偿责任。武汉市洪山区人民法院已受理本案。本案现已审理终结，判决后和解。

（12）张军诉武汉东原润丰的建设工程施工合同纠纷案

张军诉称，中信国安建工集团有限公司与第三人王林、章诚、刘承波签订《中信国安建工集团有限公司事业合伙经营协议》，约定以合伙经营的方式设立中信国安集团有限公司华中分公司，后中信国安建工集团有限公司承接胜利村项目 K3 项目土建及安装总承包工程；张军与三人王林、章诚、刘承波签订《授权书》，王林、章诚、刘承波授权其以包工包料、自筹资金、独立核算、自负盈亏的方式实际经营胜利村项目 K3 项目，因武汉东原润丰未及时足额支付工程款导致其投入无法收回，遂起诉主张其为案涉项目实际施工人，要求武汉东原润丰直接向其支付工程款、逾期利息及违约金，并承担案件诉讼费、鉴定费、保险费、财产保全费等（诉讼涉及金额为 3,500.00 万元）。武汉市洪山区人民法院已受理本案。原告张军已撤诉。

（13）卢肖军诉重庆泰之睿、衢州东锦的建设工程施工合同纠纷案

卢肖军与重庆泰之睿建筑工程有限公司（下称“重庆泰之睿”）就衢州龙游项目签订工程施工合同。现卢肖军认为工程已于 2022 年 11 月完成结算，重庆泰之睿未在约定的期限内足额支付工程款，故起诉要求重庆泰之睿支付未付工程款及逾期利息，并由衢州东锦承担连带责任（诉讼涉及金额为 1,629.00 万元）。衢州市龙游县人民法院已受理本案。本案现已审理终结。原告卢肖军已撤诉。

（14）中国农业银行股份有限公司成都金牛支行诉成都鸿望、成都望浦励成、重庆市迪马实业股份有限公司的债权纠纷案

中国农业银行股份有限公司成都金牛支行（下称“农行金牛支行”）与成都鸿望（下称“成都鸿望”）、成都望浦励成（下称“成都望浦”）分别就郫都 57 亩、郫都 35 亩签署项目借款合同，迪马股份为此签署了保证合同。农行金牛支行认为前述项目借款已到期，成都鸿望、成都望浦未足额偿还借款，故其起诉借款方偿还借款本息及诉讼费（诉讼涉及金额为 10,800.00 万元）、相关担保方对借款偿还义务承担连带责任，并要求实现上述郫都项目抵押权。成都金融法院已受理本案。本案一审判决已出，判决 1)、成都望浦励成房地产开发有限公司于本判决生效后十日内偿还原告中国农业银行股份有限公司成都金牛支行借款本金 10800 万元、期内利息 2359350 元、罚息、复利。2)、被告花样

年集团（中国）有限公司、重庆市迪马实业股份有限公司对被告成都望浦励成房地产开发有限公司上列第一项支付义务承担连带清偿责任 3）、被告成都鸿望房地产开发有限公司对被告成都望浦励成房地产开发有限公司上列第一项支付义务承担共同清偿责任;4）、原告中国农业银行股份有限公司成都金牛支行就第一项债权,对被告成都望浦励成房地产开发有限公司提供的抵押物即坐落于成都市郫都区犀浦镇龙吟村七社、蔬菜三队不动产【不动产登记证明号:川(2020)郫都区不动产证明第 0016351 号】享有优先受偿权。该案已提起上诉,一审判决未生效。

(15) 深圳联新投资管理有限公司与杭州东望、重庆市迪马实业股份有限公司等 5 家公司的合同纠纷仲裁案

深圳联新投资管理有限公司（以下简称“深圳联新”）认为,深圳联新与杭州东望（下称“杭州东望”）的供应商签署了《应收账款债权转让合同》,受让了相关供应商对杭州东望的债权（下称“标的债权”）,迪马股份以及昆明东维等 4 家公司均作为共同债务人加入债务。标的债权到期后,杭州东望未能及时足额偿付债务,深圳联新故发起仲裁,要求杭州东望支付未清偿款项、承担违约责任以及支付深圳联新为实现债权所发生的费用（仲裁涉及金额为 5,274.25 万元）,同时要求迪马股份等相关债务加入方承担连带清偿责任。上海仲裁委员会已受理本案。

(16) 上海深港混凝土有限公司诉重庆泰之睿、重庆睿致天澈企业管理咨询有限公司的建设工程施工合同纠纷案

上海深港混凝土有限公司（以下简称“上海深港”）与重庆泰之睿就奉贤区庄行项目签订工程施工合同,重庆睿致天澈企业管理咨询有限公司（以下简称“重庆睿致”）签署保证合同。现上海深港认为工程已完成结算,重庆泰之睿未在约定的期限内足额支付工程款,故起诉要求重庆泰之睿支付未付工程款及违约金、律师费（诉讼涉及金额为 1,363.25 万元）,相关方承担连带担保责任。重庆市南岸区人民法院已受理本案。现上海深港已撤诉。

(17) 绵阳科技城人才发展集团有限责任公司诉成都东长睿置业有限公司、重庆市迪马股份有限公司、绵阳东原成方置业有限公司等 5 家公司的股权转让纠纷案

绵阳科技城人才发展集团有限责任公司（以下简称“绵阳科技城”）与成都东长睿置业有限公司（以下简称“成都东长睿”）就绵阳 190 亩项目签署股权转让

让协议；与绵阳东原成方置业有限公司（以下简称“绵阳东原”）等公司就此签署抵押协议；并同时与迪马股份签署担保协议。绵阳科技城认为成都东长睿未按约定支付股权交易价款，故起诉要求其支付未付股权转让款及利息、违约金、律师费；同时承担诉讼费、保全费、保全保险费及公告费等费用（诉讼涉及金额为 31,119.83 万元）；要求实现抵押权；同时并要求相关担保方承担连带清偿责任。绵阳市中级人民法院已受理本案。该案一审判决尚未出具，仍在庭审中。

(18)无锡金城幕墙装饰工程有限公司诉南京睿成的建设工程施工合同纠纷案
无锡金城幕墙装饰工程有限公司（下称“无锡金城”）与南京睿成（下称“南京睿成”）于 2018 年 9 月签署了《南京东原燕山路 98 号项目幕墙工程施工合同》。现无锡金城起诉要求南京睿成支付未付工程款及逾期利息，退还投标保证金并承担诉讼费、财产保全费（诉讼涉及金额为 1,454.00 万元）。南京建邺区人民法院已受理本案。因双方就工程结算价款争议较大，需启动司法鉴定，原告于 2023 年 9 月 18 日撤诉，法院于 2023 年 9 月 27 日送达撤诉裁定。后原告又于 2023 年 10 月 30 日重新立案，目前该案处于诉前调解阶段。

(19)浙江中南建设集团诉西安东卓置业有限公司等 4 家公司的建设工程施工合同纠纷案

浙江中南建设集团（下称“浙江中南”）与西安东卓置业有限公司（下称“西安东卓”）等四家公司于 2020 年 6 月 1 日签订《西安东原印未央居项目体验区外装工程施工合同》。现浙江中南起诉要求西安东卓支付未付工程款、逾期利息、材料损失等并确认已完成工程的工程折价或拍卖的价款享有优先受偿权；相关方债务承担连带责任并承担案件受理费、保函费、保全费等费用（诉讼涉及金额为 1,046.00 万元）。西安市未央区人民法院已受理本案。

本案一审已经判决，尚未生效，拟上诉。

1) 被告西安东卓置业有限公司于本判决生效之日起十五日内向原告浙江中南建设集团有限公司支付工程款余款 5009783.2 元，并支付利息(以 5009783.2 元为基数，自 2024 年 2 月 27 日起至实际给付之日止，按照全国银行间同业拆借中心公布的同期一年期贷款市场报价利率计算);2) 被告西安东创实业有限公司、西安东原荣至房地产开发有限公司对被告西安东卓置业有限公司上述债务承担连带清偿责任;3) 驳回原告浙江中南建设集团有限公司的其余诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十四条的规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 85280 元、保全费 5000 元(原告已预交),由原告浙江中南建设集团有限公司负担案件受理费 44899 元,被告西安东卓置业有限公司、西安东创实业有限公司、西安东原荣至房地产开发有限公司共同负担案件受理费 40381 元、保全费 5000 元,于上述付款时间一并支付原告浙江中南建设集团有限公司。

(20) 桐乡市安豪投资管理有限公司诉长沙东原天泽、重庆市迪马实业股份有限公司、武汉迪马合益实业有限公司等 19 家公司的其他纠纷案

桐乡市安豪投资管理有限公司(以下简称“桐乡安豪”)与长沙东原天泽(以下简称“长沙东原”)、迪马股份及其他相关方分别签署了关于长沙东原启城项目的资产收益权转让协议及相关债务协议等。桐乡安豪认为长沙东原未能依约归集和转付资产收益等,故申请仲裁要求长沙东原及迪马股份解除全部交易文件,退还已支付的全部款项并支付资金占用费(仲裁涉及金额为 41,669.17 万元),其他相关方提供连带责任等。上海仲裁委已受理本案。

(21) 平安银行股份有限公司武汉分行诉武汉业硕、重庆市迪马实业股份有限公司等 7 家公司的其他纠纷案

平安银行股份有限公司武汉分行(以下简称“平安银行”)与武汉业硕(以下简称“武汉业硕”)、迪马股份及其他相关方分别签署了关于武汉华宇春江花月项目(以下简称“项目”)的固定资产贷款合同及相关债务协议等。平安银行认为武汉业硕未能按期还本付息,故起诉要求武汉业硕偿还借款及违约利息,承担其因实现债权所发生的相关费用(诉讼涉及金额为 26,790.00 万元);并对抵押物(项目国有土地使用权)以及质押物(武汉业硕股东各方持有的武汉业硕股权)拍卖及变卖所得享有优先受偿,同时要求相关担保方对债务承担连带责任。武汉市中级人民法院受理本案后,经管辖权异议移送至重庆五中院,现案件一审判决暂未生效。

(22) 湖南源亿建设工程有限公司诉长沙东原天泽的建设工程施工合同纠纷案
湖南源亿建设工程有限公司(下称“湖南源亿”)与长沙东原天泽(下称“长沙东原”)签订《长沙东原启城项目一标段土建及安装总承包工程施工合同》。现湖南源亿起诉要求长沙东原支付未付工程款、逾期利息及全部诉讼费用(诉讼涉及金额为 1,800.00 万元),并对案涉工程的债权享有优先受偿权。长沙市望城人民法院已受理本案。一审判决长沙东原于判决生效之日后 10 日内支付工程款 17,018,226.00 元及利息 34,025.00 元(后续利息以 5,661,947.00 元为基

数，按年利率 3.55% 的标准，自 2023 年 9 月 1 日起计算至实际清偿完毕之日止），一审判决已于 2023 年 12 月 30 日生效，湖南源亿已申请强制执行，执行案号（2024）湘 0112 执 328 号。

（23）成都锦创辉诉成都东原、成都天成至元置业有限公司的其他纠纷案
成都锦创辉（以下简称“成都锦创辉”）与成都天成至元置业有限公司（以下简称“天成至元”）就成都新津 96 亩项目签署《合作协议》。成都锦创辉认为天成至元未能按时足额向项目公司归还调用的盈余资金，故起诉要求天成至元返还项目盈余资金并要求被告支付违约金以及为实现债权发生的相关费用（诉讼涉及金额为 5,960.00 万元），并要求其股东成都东原承担连带清偿责任。成都市新津区人民法院已受理本案。该案一审判决尚未出具，仍在庭审中。

（24）正太集团有限公司诉武汉迪马瑞景实业有限公司、武汉临空港投资集团有限公司的建设工程施工合同纠纷案
正太集团有限公司（下称“正太集团”）与武汉迪马瑞景实业有限公司（下称“武汉迪马”）签订《武汉东原东西湖区 P（2019）217 号地块 C、D 地块土建及安装工程总承包施工合同》。现正太集团起诉要求武汉迪马支付未付工程款及违约金，并确认对该工程款具有优先受偿权；武汉临空港投资集团有限公司就武汉迪马应承担的前述付款责任向原告承担连带支付责任；被告承担本案全部诉讼费用（诉讼涉及金额为 4,630.00 万元）。武汉市东西湖区人民法院已受理本案。

（25）南京中联混凝土有限公司诉南京原睿和房地产开发有限公司等 3 家公司的其他纠纷案
南京中联混凝土有限公司（下称“南京中联”）与南京原睿和房地产开发有限公司（下称“南京原睿和”）等 3 家公司因票据到期未支付，现南京中联起诉要求南京原睿和等 3 家公司支付票据款及逾期利息，并承担诉讼保全费（诉讼涉及金额为 1,002.00 万元）。南京市雨花台区人民法院已受理本案，本案现已达成调解协议，该调解协议现已全部履行完毕。

（26）桐乡市安豪投资管理有限公司诉武汉东卓房地产开发有限公司、重庆市迪马实业股份有限公司等 23 家公司的其他纠纷案
桐乡市安豪投资管理有限公司（以下简称“桐乡安豪”）与武汉东卓房地产开发有限公司（以下简称“武汉东卓”）、迪马股份及其他相关方分别签署了关于

武汉两个项目的资产收益权转让协议及相关债务协议等。桐乡安豪认为武汉东卓未能依约归集和转付资产收益，未能配合项目资产收益清算等事宜，故申请仲裁要求武汉东卓及迪马股份退还已支付的全部款项并支付资金占用费及律师费（仲裁涉及金额为 75,476.00 万元），其他相关方对前述款项及费用提供共同连带责任，所有被申请人承担仲裁费、保全费、财产保全担保费等费用的连带支付责任。上海仲裁委员会已受理本案。

(27)上海浦东发展银行股份有限公司成都分行诉重庆市迪马实业股份有限公司、成都津同置业有限公司的其他纠纷案

上海浦东发展银行股份有限公司成都分行（以下简称“浦发成都分行”）与成都津同置业有限公司（以下简称“成都津同”）就相关项目签署项目借款合同，迪马股份为此签署了保证合同。浦发成都分行认为前述项目借款已满足提前到期条件并宣布提前到期，故其起诉借款方偿还借款本金、罚息、复利及诉讼费、保全费等（诉讼涉及金额为 32,453.12 万元），相关担保方对借款偿还义务承担连带责任，并要求实现相关项目的抵押权。重庆市第五中级人民法院已受理本案。该案一审判决尚未出具，仍在庭审中。

(28)桐乡市安豪投资管理有限公司诉昆明东玺房地产开发有限公司、重庆市迪马实业股份有限公司等 23 家公司的其他纠纷案

桐乡市安豪投资管理有限公司（以下简称“桐乡安豪”）与昆明东玺房地产开发有限公司（以下简称“昆明东玺”）、迪马股份及其他相关方分别签署了关于昆明相关项目的资产收益权转让协议及相关债务协议等。桐乡安豪认为昆明东玺未能依约及时足额支付资产收益结算款，故申请仲裁要求昆明东玺及迪马股份支付相关收益结算款项及违约金、律师费、公证费等（仲裁涉及金额为 26,686.00 万元），其他相关方对前述款项及费用提供共同连带责任，所有被申请人承担仲裁费、保全费等费用的连带支付责任。上海仲裁委员会已受理本案。

(29)上海浦东发展银行股份有限公司重庆分行诉武重庆融创东励房地产开发有限公司、重庆市迪马实业股份有限公司等 9 家公司的其他纠纷案

上海浦东发展银行股份有限公司重庆分行（以下简称“浦发银行”）与重庆融创东励房地产开发有限公司（以下简称“重庆融创东励”）、迪马股份及其他相关方分别签署了关于重庆项目的借款协议及担保协议。浦发银行认为重庆融创东励逾期未归还贷款本息，故其起诉借款方偿还贷款本息（含罚息、复利）等（诉讼涉及金额为 46,671.20 万元），并对借款方和担保方相关担保资产及担保方所持此项目公司的股权享有优先变卖受偿权。各抵押担保方在上述主债务范

围内承担连带担保责任,迪马股份在约定部分本金范围内对债务承担连带担保责任。浦发银行同时诉请相关讼费、保全费及实现债权的其他费用由全部被告承担。成渝金融法院已受理本案。

(30)徐州经济技术开发区诚意商品混凝土有限公司高新区分公司诉重庆泰之睿建筑工程有限公司的采购合同纠纷案

徐州经济技术开发区诚意商品混凝土有限公司高新区分公司(下称“徐州诚意”)与重庆泰之睿建筑工程有限公司(下称“重庆泰之睿”)就徐州项目签署采购合同。现徐州诚意起诉要求重庆泰之睿支付未付货款及逾期利息(诉讼涉及金额为1,080.00万元)。江苏省徐州市铜山区人民法院已受理本案。

(31)上海东辰工程建设有限公司诉苏州澄东房地产开发有限公司的建设工程施工合同纠纷案

上海东辰工程建设有限公司(下称“上海东辰”)与苏州澄东房地产开发有限公司(下称“苏州澄东”)就苏州项目签署施工合同。现上海东辰起诉要求苏州澄东支付未付工程款、质保金及逾期利息(诉讼涉及金额为1,230.07万元)。苏州市相城区人民法院已受理本案。现一审判决已出:1)被告应于本判决生效之日起十日内支付原告工程款人民币5603645.57元、质保金3696070.95元,合计9299716.52元及逾期付款利息(以9299716.52元为基数自2023年10月25日起按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算至实际支付之日止);2)原告有权就工程款9299716.52元在其承建的上海东原苏州澄阳项目(苏地2018-WG-12号地块)工程折价、拍卖所得价款中享有优先受偿权;驳回原告的其他诉讼请求。苏州澄东不服一审判决,已上诉。

(32)重庆旭原天澄物业管理有限公司诉重庆旭原创展房地产开发有限公司的物业服务合同纠纷

重庆旭原天澄物业管理有限公司(下称“重庆旭原天澄物业”)与重庆旭原创展房地产开发有限公司(下称“重庆旭原创展”)就东原旭辉●江山樾小区签署《重庆市前期物业服务合同》。现重庆旭原天澄物业起诉重庆旭原创展要求支付物业服务费及违约金(诉讼涉及金额为1,429.40万元)。重庆市渝北区人民法院受理本案。2023年度收到法院判决,判决如下:1)被告重庆旭原创展房地产开发有限公司在本判决生效后立即支付原告重庆旭原天澄物业管理有限公司2019年6月至2022年10月期间的物业费13431667.25元;2)被告重庆旭原创展房地产开发有限公司在本判决生效后立即支付原告重庆旭原天澄物业管理有限公司违约金,以13431667.25元为基数,按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率的1.3倍计算,自2022年8月11日起计算至付清之日止;3)驳回原告重庆旭原天澄物业管理有限公司的其他诉讼请求。

(33) 湖北亿盛系统工程有限公司诉武汉东原润丰建设工程施工合同纠纷案
2019年10月20日,湖北亿盛系统工程有限公司与武汉东原润丰就被告所开发的洪山区白沙洲片区胜利项目四期地块住宅小区消防工程签订《武汉东原胜利项目四期消防工程施工合同》,合同约定原告以全费用综合包干承包形式承接被告胜利项目四期消防工程。原告以已保质按时完成工作,并向被告交付工程,而被告仅支付部分工程价款为由,要求被告支付剩余价款及质保金。诉讼请求:要求被告向原告支付工程款及利息,并支付诉讼费。武汉市洪山区法院已受理本案,2023年公司收到该诉讼的二审判决书,判决如下:1)武汉东原润丰房地产开发有限公司于-判决生效之日起十日内向湖北亿盛系统工程有限公司支付工程款人民币7545023.29元及利息(利息以4338655.8元为基数,按LPR计算,自2021年9月20日起计算至判决生效之日;以2879766.59元为基数,按LPR计算,自2022年7月20日起计算至判决生效)。2)驳回湖北亿盛系统工程有限公司其他诉讼请求。

(34) 上海小析网络科技有限公司诉上海东霖商品房委托代理销售合同纠纷案
上海小析网络科技有限公司与上海东霖就上海“东原璞阅”项目签订多份分销合同及补充协议,现双方就上海小析网络科技有限公司是否存在违反合同约定的判客情形以及合同项下部分房源是否满足结佣条件产生争议,故上海小析网络科技有限公司提起诉讼,要求上海东霖支付合同款。诉讼请求:1)、被告支付原告佣金;2)、被告支付原告成交奖;3)、被告支付原告逾期利息;4)、本案诉讼费由被告承担。上海市奉贤区人民法院已受理本案,2023年公司收到判决书,判决书如下:1)被告上海东霖房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告上海小析网络科技有限公司佣金13,388,598.27元;2)被告上海东霖房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内偿付原告上海小析网络科技有限公司逾期付款利息(计算方式:以13,388,598.27元为基数,自2022年1月27日起至实际清偿日止,以及以114,040.50元为基数,自2022年3月7日起至实际清偿日止,均按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率<LPR>计算)。3)驳回原告上海小析网络科技有限公司的其余诉讼请求。二审维持原判。

(35) 上海挚新投资管理有限公司诉重庆东展实业有限公司等相关公司的其他合同纠纷案

上海挚新投资管理有限公司认为,该公司曾代表相关基金与我司各关联公司签订项目投资协议,共出资3.5亿元用于投资我司两个房地产项目,期限1年,

到期后由公司子公司重庆东展实业有限公司负责回购其投资份额以实现投资退出。该公司认为投资期限届满后，双方未就回购款支付事项达成一致。其遂向上海仲裁委员会提起仲裁，要求重庆东展实业有限公司承担回购款本金、利息及违约金的支付责任；各相关方并分别承担对应责任。仲裁请求：申请人请求被申请人重庆东展实业有限公司支付回购款及违约金，并承担保全费、仲裁费（仲裁涉及的金额为 39,521.00 万元），相关方分别承担连带担保责任、连带差额补足责任；申请人请求对质押股权折价、拍卖、变卖后所得价款在范围内优先受偿；以及其他相关请求等。上海仲裁委员会已受理本案，本案 2023 年已达成调解协议。

(36) 浙商银行成都分行诉成都睿至天同置业有限公司等相关公司的债权纠纷案

浙商银行成都分行与成都睿至天同置业有限公司签署《固定资产借款合同》，浙商银行成都分行认为成都睿至天同置业有限公司未能按时偿还浙商银行项下贷款本息，要求成都睿至天同置业有限公司归还贷款本息（含罚息、复利）并实现相关方担保债权。目前已经签署了解调协议，完成了贷款的展期。诉讼请求：要求被告偿还贷款本息并实现其担保债权，同时承担诉讼费、保全费。重庆市第五中级人民法院已受理本案，本案 2023 年已达成调解协议，主要的调解内容如下：1) 新津帛锦房地产开发有限公司应归还浙商银行股份有限公司成都分行借款本金人民币 16000 万元及应支付截至 2022 年 9 月 20 日的利息 3274910.73 元，合计 163274910.73 元。新津帛锦房地产开发有限公司已于 2022 年 11 月 30 日向浙商银行股份有限公司成都分行支付截至 2022 年 9 月 20 日的利息 3274910.73 元；针对前述债务，新津帛锦房地产开发有限公司承诺：新津帛锦房地产开发有限公司应于 2024 年 1 月 9 日（含）前向浙商银行股份有限公司成都分行归还借款本金 16000 万元及支付以 16000 万元为基数按年利率 8% 计算自 2022 年 9 月 21 日起至本息全部清偿之日期间的利息，付清后双方就本案的债权债务就此了结。若新津帛锦房地产开发有限公司未按照上述约定按期足额支付，则自 2024 年 1 月 10 日起按照编号为（20402000）浙商银固借字（2020）第 00052 号《固定资产借款合同》约定的违约条款执行。2) 重庆市迪马实业股份有限公司、融创房地产集团有限公司对新津帛锦房地产开发有限公司的上述第一项债务承担连带清偿责任。3) 浙商银行股份有限公司成都分行对新津帛锦房地产开发有限公司提供抵押的位于四川省成都市新津区五津街道抚江社区一组、红石社区四组的国有建设用地使用权[不动产登记证明号：川（2019）新津县不动产证明第 0012439 号]、四川省成都市新津区五津街

道红石社区三组的国有建设用地使用权[不动产登记证明号:川(2019)新津县不动产证明第 0012440 号]、四川省成都市新津区五津街道抚江社区一组、红石社区四组地下室的 688 个在建地下机动车位(详见后附清单一)]在上述第一项债权范围内享有优先受偿权,有权对前述抵押物以折价或拍卖、变卖等方式所得的价款优先受偿。4)、浙商银行股份有限公司成都分行对成都东原海纳置业有限公司提供抵押的位于四川省成都市温江区金马镇太极大道 66 号地下室的 303 个地下机动车位(详见后附清单二)在上述第一项债权范围内享有优先受偿权,有权对前述抵押物以折价或拍卖、变卖等方式所得的价款优先受偿。5)五、浙商银行股份有限公司成都分行对重庆万达城投资有限公司提供抵押的登记于渝(2022)沙坪坝区不动产证明第 000463431 号《不动产登记证明》中的位于重庆市沙坪坝区文广大道 13 号附 1 至 12 号的房产[不动产权证书号:渝(2021)沙坪坝区不动产权第 000988744 号]、重庆市沙坪坝区五、浙商银行股份有限公司成都分行对重庆万达城投资有限公司提供抵押的登记于渝(2022)沙坪坝区不动产证明第 000463431 号《不动产登记证明》中的位于重庆市沙坪坝区文广大道 13 号附 1 至 12 号的房产[不动产权证书号:渝(2021)沙坪坝区不动产权第 000988744 号]、重庆市沙坪坝区文广大道 15 号的房产[不动产权证书号:渝(2021)沙坪坝区不动产权第 000977630 号]、重庆市沙坪坝区文广大道 15 号负 1 号的房产[不动产权证书号:渝(2021)沙坪坝区不动产权第 000977689 号]、重庆市沙坪坝区文广大道 17 号的房产[不动产权证书号:渝(2021)沙坪坝区不动产权第 000977667 号]在上述第一项债权范围内享有优先受偿权,有权对前述抵押物以折价或拍卖、变卖等方式所得的价款优先受偿。6)浙商银行股份有限公司成都分行对成都睿至天同置业有限公司质押的其持有的新津帛锦房地产开发有限公司 5000 万元股权[股权出质设立登记通知书编号:(新津)股质登记设字(2020)第 143 号]在上述第一项债权范围内享有优先受偿权,有权对其以折价或者拍卖、变卖等方式所得的价款优先受偿。7)七、浙商银行股份有限公司成都分行对四川融创基业房地产开发有限公司质押的其持有的新津帛锦房地产开发有限公司 5000 万元股权[股权出质设立登记通知书编号:(新津)股质登记设字(2020)第 144 号]在上述第一项债权范围内享有优先受偿权,有权对其以折价或者拍卖、变卖等方式所得的价款优先受偿。

(37)宝业湖北建工集团有限公司诉杭州创蜀房地产开发有限责任公司建设工程施工合同纠纷案

宝业湖北建工集团有限公司承接了杭州创蜀房地产开发有限责任公司旗下项

目一期总包工程，2022年7月7日，双方签署了《备忘录》，宝业湖北建工集团有限公司诉杭州创蜀房地产开发有限责任公司仅按期支付了部分款项，剩余款项未按规定支付。诉讼请求：要求被告支付原告工程款及逾期支付违约金，并承担诉讼费；原告享有优先受偿权。杭州市萧山区人民法院已受理本案，本案2023年已达成调解协议，主要的调解内容如下：1) 杭州创蜀房地产开发有限责任公司已支付宝业湖北建工集团有限公司工程款399060854元，尚欠工程款56701082元（含3%保修金13687858.08元）；宝业湖北建工集团有限公司就未付工程款在案涉萧政储出（2018）24号地块项目折价或拍卖的价款中享有优先受偿权。双方确认已发生水电费金额2886242.6元，杭州创蜀房地产开发有限责任公司已向宝业湖北建工集团有限公司提供水电费发票1885177元，应在调解协议订立后七日内开具剩余水电费发票1001065.6元。在扣减已发生的水电费后，杭州创蜀房地产开发有限责任公司应支付宝业湖北建工集团有限公司到期工程款人民币49252220.04元，预留保修金1%分别于五年保修期满支付2281309.68元和八年保修期满后支付2281309.68元。2) 宝业湖北建工集团有限公司在2023年7月15日前内向杭州创蜀房地产开发有限责任公司提供担保期限至2024年7月30日金额为9125238.72元银行保函（见索即付）。3) 宝业湖北建工集团有限公司同意杭州创蜀房地产开发有限责任公司分期支付工程款49252220.04元，具体支付时间如下：第一期以久赋名邸20幢1号商品房作价2000万元抵款，由杭州创蜀房地产开发有限责任公司代为出售，房款在2023年1月10日前支付至宝业湖北建工集团有限公司账户，否则差额部分由杭州创蜀房地产开发有限责任公司在2023年1月10日前补足；第二期在2023年1月10日前支付1000万元；该款由双方共同申请从查封账户中划扣至宝业湖北建工集团有限公司账户；保全账户账户余额不足1000万元部分，由杭州创蜀房地产开发有限责任公司在2023年1月10日前补足。第三期以久赋名邸10幢204号、10幢201号作价800万元抵款，由杭州创蜀房地产开发有限责任公司代为出售，房款在2023年1月20日前支付至宝业湖北建工集团有限公司账户，否则差额部分由杭州创蜀房地产开发有限责任公司在2023年1月20日前补足；第四期在2023年7月30日前支付11252220.04元至宝业湖北建工集团有限公司账户。4) 如杭州创蜀房地产开发有限责任公司未能及时足额履行第四条任何一项支付义务视为应付款49252220.04元全部到期，宝业湖北建工集团有限公司有权就剩余应付未付款及以剩余应付未付款为基数自2022年12月30日起按7.3%/年计算至清偿之日的利息、萧政储出（2018）24号地块项目折价或拍卖的价款中享有优先受偿权，一并向法院申请执行。5) 在收到第一期2000万元同时宝业湖北建工集团有限公司申请解除对久赋名邸

20幢1号、15幢2号房产的查封；在收到第二期1000万元同时宝业湖北建工集团有限公司申请解除对久赋名邸14幢5号的查封和对杭州创蜀房地产开发有限责任公司账户的冻结；在收到第三期800万元同时宝业湖北建工集团有限公司申请解除对久赋名邸14幢6号的查封；杭州创蜀房地产开发有限责任公司向法院提供久赋名邸11幢1单元201号高层房屋和久赋名邸22幢18号合院作为剩余未付款保全财产；宝业湖北建工集团有限公司在收到杭州创蜀房地产开发有限责任公司支付的11252220.04元后，向法院提交剩余保全财产的解封申请，具体解封时间以法院办理为准。以上解除查封冻结的申请，应当在双方确定的付款日前1日向法院提交手续，双方均同意在宝业湖北建工集团有限公司账户收取足额资金的同时解除对应保全资产查封冻结措施。

(38) 正太集团有限公司诉武汉迪马瑞景实业有限公司、武汉临空港投资集团有限公司建设工程施工合同纠纷案

正太集团有限公司与武汉迪马瑞景实业有限公司于2020年10月20日就武汉市金北一路项目签署了《武汉东原东西湖区P(2019)217号地块C、D地块土建及安装工程总承包施工合同》，合同暂定金额为人民币11,582.26万元。武汉迪马瑞景实业有限公司与武汉临空港投资集团有限公司签署了《武汉迪马数智天地项目房屋买卖合同》。现正太集团有限公司认为武汉迪马瑞景实业有限公司未按照合同约定足额支付工程款，将武汉迪马瑞景实业有限公司及武汉临空港投资集团有限公司诉至法院，要求支付其工程款及利息，并承担诉讼费。诉讼请求：一、武汉迪马瑞景实业有限公司向原告支付工程款；二、武汉迪马瑞景实业有限公司向原告承担逾期付款利息；三、武汉临空港投资集团有限公司就武汉迪马瑞景实业有限公司应承担的前述二项付款责任向原告承担连带支付责任；四、被告承担本案全部诉讼费用。武汉市东西湖区人民法院已受理本案，并通知将于2022年11月8日首次开庭审理。本案2023年已达成调解协议，主要的调解内容如下：1)原告正太集团有限公司与被告武汉迪马瑞景实业有限公司经协商后确认双方就《武汉东原东西湖区P(2019)217号地块C、D地块土建及安装工程总承包施工合同》及两份《补充协议》尚未办理工程款竣工结算，现双方同意由被告武汉迪马瑞景实业有限公司先行向原告正太集团有限公司支付工程款3800万元(非结算款)，原告正太集团有限公司自愿放弃截止至本协议签订之日止已产生的被告武汉迪马瑞景实业有限公司逾期支付工程款利息。2)本协议第一项约定的上述款项由被告武汉迪马瑞景实业有限公司委托被告武汉临空港投资集团有限公司向原告正太集团有限公司支付，具体支付方式为：由被告武汉临空港投资集团有限公司于2023年1月11日前(含当日)将3800万元汇至武汉市东西湖区人民法院案款账户(开户行：中国建设银行武汉江岸支行，开户名：武汉市东西湖区人民法院，账号

42001116208053023808-333333), 后由原告正太集团有限公司自行至武汉市东西湖区人民法院领取上述款项,被告武汉临空港投资集团有限公司将前述款项汇至武汉市东西湖区人民法院之日即视为被告武汉临空港投资集团有限公司向被告武汉迪马瑞景实业有限公司支付应付购房款 3800 万元。3) 原告正太集团有限公司确认被告武汉迪马瑞景实业有限公司在本协议承诺支付的工程款 3800 万元中的 1717 万元用于兑付被告武汉迪马瑞景实业有限公司开具的截止至本协议签订之日的已到期未承兑电子银行商业汇票(汇票明细以原、被告三方于 2022 年 12 月 30 日签订的《和解协议》附件《甲方武汉迪马瑞景实业有限公司开具给乙方正太集团有限公司的商业承兑汇票 1717 万元清单》为准), 此后原告正太集团有限公司不再就上述电子银行商业汇票向被告武汉迪马瑞景实业有限公司主张票据权利。

十四、资产负债表日后事项

(一) 资产负债表日后重要的诉讼事项及其他非诉讼仲裁情况

资产负债表日后重要的诉讼事项

(1) 李向荣诉重庆泰之睿建筑工程有限公司以及广州合生天华房地产有限公司工程合同纠纷案

2020 年 6 月 5 日广州合生天华房地产有限公司(以下简称广州合生天华)作为发包方与重庆泰之睿建筑工程有限公司(以下简称重庆泰之睿)签订《广州东原增城 60 亩项目二标段土建及安装总承包工程施工合同》, 同月李向荣与被告重庆泰之睿签订《广州东原增城 60 亩项目二标段土建及安装总承包工程施工项目总包工程新总包模式确认函》, 合同签订后李向荣按照合同履行, 涉案工程全部验收合格, 重庆泰之睿未按照合同约定支付工程款, 故李向荣向增城人民法院起诉要求重庆泰之睿支付工程款(诉讼涉及金额为 1,895.01 万元), 广州合生天华在欠款范围内承担连带责任, 广州市增城区人民法院已受理本案。

(2) 馨平装饰工程(上海)有限公司诉上海东霖房地产开发有限公司工程合同纠纷案

2020 年 6 月 5 日上海东霖房地产开发有限公司(以下简称上海东霖)作为发包方与重庆泰之睿建筑工程有限公司(以下简称重庆泰之睿)签订总包合同, 同时馨平装饰工程(上海)有限公司(以下简称馨平装饰)与重庆泰之睿签订精装修合同, 合同名称均为《上海东原奉贤区庄行镇 B-08、B-04 地块项目非示范区精装修(一标段)施工合同》(下称《施工合同》), 重庆泰之睿未按照合同约定支付工程款, 故馨平装饰向上海市奉贤区人民法院起诉要求上海东霖支付工程款及逾期支付工程款利息(诉讼涉及金额为 1,413.51 万元), 上海市奉贤区人民法院已受理本案。

(3) 四川华望建设有限公司诉成都德信东毅置业有限公司、四川中财汇信非融资性担保有限公司、四川隆翔非融资性担保有限公司、成都东煜盛置业有限公司、成都信程企业管理有限公司、重庆市迪马实业股份有限公司、浙江德信投资管理有限公司工程合同纠纷案

2021年9月，成都德信东毅置业有限公司（以下简称成都德信东毅）作为发包方与原告四川华望建设有限公司（以下简称四川华望）签订《建设工程施工合同》（以下简称《施工合同》）。2021年9月四川华望根据成都德信东毅安排正式开工，施工过程中原告均按约如期履行了合同义务。德信东毅未按照合同约定支付工程，故四川华望向成都市青白江区人民法院起诉要求1）成都德信东毅支付工程款及利息，2）成都德信东毅支付停工、窝工、机械设备调迁、材料和构件积压等损失，3）成都德信东毅支付预计利润损失及违约金（诉讼涉及金额为4.163.10万元）。其他相关方判令担保人四川中财汇信非融资性担保有限公司在其担保的范围内承担连带清偿责任；判令担保人四川隆翔非融资性担保有限公司在其担保的范围内就四川华望欠付的民工工资范围内承担连带清偿责任；判令成都东煜盛置业有限公司、成都信程企业管理有限公司对以上诉讼请求承担补充赔偿责任，重庆市迪马实业股份有限公司、浙江德信投资管理有限公司对此承担连带责任；成都市青白江区人民法院已受理本案。该案一审判决尚未出具，仍在庭审中。

(4) 徐州经济技术开发区诚意商品混凝土有限公司高新区分公司诉重庆泰之睿建筑工程有限公司及邵建国材料合同纠纷案

2021年11月12日，徐州经济技术开发区诚意商品混凝土有限公司高新区分公司（以下简称诚意商品混凝土有限公司）和重庆泰之睿建筑工程有限公司（以下简称重庆泰之睿）签订《预拌混凝土供应合同》，约定由诚意商品混凝土有限公司向重庆泰之睿承建的“徐州三堡2015-81号地块项目(西地块)”供应商品混凝土。合同签订后，原告依约供货，重庆泰之睿未按合同约定付款，故诚意商品混凝土有限公司向徐州市铜山区人民法院起诉要求重庆泰之睿支付材料款及相关利息（诉讼涉及金额为1,080.00万元），其他相关方邵建国作为为担保人，应承担担保责任，徐州市铜山区人民法院已受理本案。

(5) 武汉紫崧南湖建筑工程有限公司诉武汉东原润丰房地产开发有限公司工程合同纠纷案

武汉紫崧南湖建筑工程有限公司（以下简称“紫崧公司”）与武汉东原润丰房地产开发有限公司（以下简称“武汉东原润丰”）分别于2017年5月16日签定了编号为“胜利村项目-whdy-SG027-2017-0251”的《武汉东原胜利项目K2一期二标段工程施工总承包合同》，于2018年2月12日签订了“胜利村项目一-whdy-CB01.03H-2018-0144”

的《武汉东原胜利项目 K1 三期一标段工程施工总承包合同》，约定由紫崧公司承建东原公司开发的东原胜利项目 K1 三期一标段总包工程以及东原胜利项目 K2 一期二标段总包工程。合同履行过程中，因变更了承包范围以及抢工费等原因，双方针对 K1 三期一标段总包工程又签订了两份补充协议。武汉东原润丰未按照约定支付工程款项以及到期的质保金，故紫崧公司向武汉市洪山区人民法院起诉要求武汉东原润丰支付工程款、质保金、抢工费以及逾期支付对应的利息（诉讼涉及金额为 6,230.00 万元），武汉市洪山区人民法院已受理本案。

（6）周安宏诉西安东卓有限公司及重庆泰之睿建筑工程有限公司工程合同纠纷案
2019 年 12 月 3 日西安东卓有限公司（以下简称西安东卓）作为发包方与重庆泰之睿建筑工程有限公司（以下简称重庆泰之睿）签订《西安东原印未央居项目建筑安装工程施工总承包合同》，2020 年 1 月 20 日，周安宏与被告泰之睿公司签订《西安东原印未央居项目内部承包协议书》，约定东原印未央居项目全部工程由原告投资并管理施工，重庆泰之睿未按照合同约定支付工程款，故周安宏向西安市未央区人民法院起诉要求西安东卓及重庆泰之睿支付工程款及逾期支付工程款利息（诉讼涉及金额为 6.411.81 万元），西安市未央区人民法院已受理本案。该案一审判决尚未出具，仍在庭审中。

（7）上海立亚园林建设有限公司起诉上海艳昕园林景观工程有限公司及上海东霖房地产开发有限公司工程合同纠纷
上海东霖房地产开发有限公司（以下简称上海东霖）作为发包方与上海艳昕园林景观工程有限公司（以下简称上海艳昕园林）签订总包合同，上海艳昕园林将其中将其中的绿化工程分包给上海立亚园林建设有限公司（以下简称上海立亚园林），上海艳昕园林未按照合同约定支付工程款，故上海立亚园林向上海市奉贤区人民法院起诉要求上海艳昕园林支付工程款及逾期支付工程款利息（诉讼涉及金额为 1,003.33 万元），其他相关方上海东霖在上述欠付工程款范围内承担连带清偿责任；上海市奉贤区人民法院已受理本案。

（8）深圳联新投资管理有限公司起诉昆明东玺房地产开发有限公司、重庆市迪马实业股份有限公司等 5 家公司的其他纠纷案
深圳联新认为，深圳联新与昆明东玺的供应商签署了《应收账款债权转让合同》，受让了相关供应商对昆明东玺的债权（下称“标的债权”）。标的债权到期后，昆明东玺未能及时足额偿付债务，深圳联新故发起仲裁，要求昆明东玺支付未清偿款项、承担违约责任以及深圳联新为实现债权所发生的费用（仲裁涉及金额为 1,150.58 万元），同时要求重庆市迪马实业股份有限公司等公司就此承担连带清偿责任。上海市仲裁委员会已受理本案。

十五、其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项

2、 未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

(二) 分部信息

1、 报告分部的确定依据与会计政策

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

项目	智能制造	城市运营	智慧民生	分部间抵销	合计
资产总计	2,522,537,705.84	254,545,264,174.19	1,659,346,037.30	-202,238,547,426.94	56,488,600,490.39
负债总计	951,115,833.85	214,735,705,503.28	1,123,375,731.55	-168,392,920,633.74	48,417,276,434.94
主营业务收入	1,128,114,078.72	17,797,697,113.18	1,550,737,128.01	-2,393,890,429.60	18,082,657,890.31
主营业务成本	962,854,379.87	15,843,753,801.07	1,368,895,859.37	-2,495,640,613.45	15,679,863,426.86
主营业务毛利	165,259,698.85	1,953,943,312.11	181,841,268.64	101,750,183.85	2,402,794,463.45

(三) 其他对投资者决策有影响的重要事项

1、2015年10月，公司第一大股东东银控股将持有本公司无限售条件流通股5,000万股（占东银控股持有公司股数的5.65%）质押予中国建设银行股份有限公司重庆南坪支行为其子公司硕润石化提供担保，该笔质押对应贷款总额为4亿元的资金贷款合同于2017年4季度逾期未偿还。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2023年10月26日，东银控股直接持有公司的885,737,591股原有冻结即将到期，故被重新续冻，新申请的冻结终止日为2026年10月25日。

公司董事会近期收到第一大股东重庆东银控股集团有限公司（以下简称：“东银控股”）通知：截止到2023年12月27日，东银控股与债权人就债务重组后续实施一直在积极沟通，目前各方仍在协商落实过程中，相关中介机构已入场并开始尽调、审计及评估等工作的推进。待东银控股相关方案等最终确定后将及时通知公司并履行相应信息披露义务。

十六、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	112,704,866.98	181,869,834.29
1 至 2 年	137,420,683.44	-
2 至 3 年	-	7,759,636.15
3 年以上	7,943,785.72	200,000.00
小计	258,069,336.14	189,829,470.44
减：坏账准备	40,000.00	40,000.00
合计	258,029,336.14	189,789,470.44

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	258,069,336.14	100.00	40,000.00	0.02	189,829,470.44	100.00	40,000.00	0.02	189,789,470.44
合计	258,069,336.14	100.00	40,000.00		189,829,470.44	100.00	40,000.00		189,789,470.44

按信用风险特征组合计提坏账准备:

组合计提项目: 关联单位往来

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	112,704,866.98	-	-
1 至 2 年	137,420,683.44	-	-
2 至 3 年	-	-	-
3 年以上	7,743,785.72	-	-
合计	257,869,336.14	-	-

按信用风险特征组合计提坏账准备:

组合计提项目: 城市运营

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	-	-	-
1 至 2 年	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-
3 年以上	200,000.00	40,000.00	20.00
合计	200,000.00	40,000.00	-

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	40,000.00	-	-	-	-	40,000.00
合计	40,000.00	-	-	-	-	40,000.00

4、 本期无实际核销的应收账款

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款和合同资产汇总金额 202,859,772.54 元, 占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 78.61%, 相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 0.00 元。

(二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	-	-
应收股利	-	120,000,000.00
其他应收款项	32,929,853,935.94	33,890,336,978.58
合计	32,929,853,935.94	34,010,336,978.58

1、 应收股利

(1) 应收股利明细

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
东原房地产开发集团有限公司	-	120,000,000.00
小计	-	120,000,000.00
减：坏账准备	-	-
合计	-	120,000,000.00

2、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	3,586,032,648.02	10,001,660,399.25
1 至 2 年	9,188,338,796.56	14,737,153,742.07
2 至 3 年	11,711,056,577.63	9,032,153,217.53
3 年以上	8,488,683,694.54	161,573,167.45
小计	32,974,111,716.75	33,932,540,526.30
减：坏账准备	44,257,780.81	42,203,547.72
合计	32,929,853,935.94	33,890,336,978.58

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项计提坏账准备	15,308,000.00	0.05	15,308,000.00	100.00	-	0.05	15,308,000.00	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	32,958,803,716.75	99.95	28,949,780.81	0.09	32,929,853,935.94	99.95	26,895,547.72	0.08
合计	32,974,111,716.75	100.00	44,257,780.81		32,929,853,935.94	100.00	42,203,547.72	

重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项：

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据	账面余额	坏账准备
汪雪凤	6,009,500.00	6,009,500.00	100.00	预计无法收回	6,009,500.00	6,009,500.00
重庆国润汽车销售服务有限责任公司	5,358,000.00	5,358,000.00	100.00	预计无法收回	5,358,000.00	5,358,000.00
赵彤	3,940,500.00	3,940,500.00	100.00	预计无法收回	3,940,500.00	3,940,500.00
合计	15,308,000.00	15,308,000.00			15,308,000.00	15,308,000.00

(3) 坏账准备计提情况

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)	
上年年末余额	67,244.87	26,828,302.85	15,308,000.00	42,203,547.72
上年年末余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-44,605.25	44,605.25		-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	30,830.40	2,046,042.31	-	2,076,872.71
本期转回	22,639.62	-	-	22,639.62
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	30,830.40	28,918,950.41	15,308,000.00	44,257,780.81

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	33,770,326,749.34	146,905,776.96	15,308,000.00	33,932,540,526.30
上年年末余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-8,921,049.31	8,921,049.31	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本期新增	3,586,032,648.02	-	-	3,586,032,648.02
本期终止确认	4,544,169,715.32	291,742.25	-	4,544,461,457.57
其他变动	-	-	-	-
期末余额	32,803,268,632.73	155,535,084.02	15,308,000.00	32,974,111,716.75

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	15,308,000.00	-	-	-	-	15,308,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	26,895,547.72	2,076,872.71	22,639.62	-	-	28,949,780.81
合计	42,203,547.72	2,076,872.71	22,639.62	-	-	44,257,780.81

(5) 本期无实际核销的其他应收款项

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
保证金及押金等	5,452,074.00	5,652,074.00
关联单位往来	32,942,987,873.54	33,902,563,097.26
个人往来	199,967.31	163,875.00
其他往来	25,471,801.90	24,161,480.04
合计	32,974,111,716.75	33,932,540,526.30

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海贵行投资管理有限公司	关联单位往来	2,930,841,012.64	2 年以内	8.89	-
南京原睿和房地产开发有限公司	关联单位往来	2,822,974,532.67	1-3 年	8.56	-
昆明东玺房地产开发有限公司	关联单位往来	1,674,587,015.08	3 年以内	5.08	-
武汉东原睿丰房地产开发有限公司	关联单位往来	1,636,597,170.12	1-2 年、3	4.96	-

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
			年以上		
武汉迪马合益实业有限公司	关联单位往来	1,466,401,387.86	1-3 年	4.45	-
合计		10,531,401,118.37		31.94	-

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,537,897,270.09	-	7,537,897,270.09	6,929,610,081.07	-	6,929,610,081.07
对联营、合营企业投资		-		116,949,665.49	-	116,949,665.49
股份支付	194,600,942.18	-	194,600,942.18	194,600,942.18	-	194,600,942.18
次级支持证券	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00
合计	7,742,498,212.27	-	7,742,498,212.27	7,251,160,688.74	-	7,251,160,688.74

1、对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	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	本期计提减值准备	其他		
东原房地产开发集团有限公司	5,704,119,903.85	-	636,087,189.02	-	-	6,340,207,092.87	-	
西藏东和贸易有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	100,000,000.00	-	
拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司	2,540,200.00	-	-	-	-	2,540,200.00	-	
重庆成方益丰实业股份有限公司	47,500,000.00	-	-	-	-	47,500,000.00	-	
成都成方益丰实业有限公司	47,500,000.00	-	-	-	-	47,500,000.00	-	
西藏聚兴投资有限公司	76,525,800.00	-	-	-	-	76,525,800.00	-	
重庆睿成励德实业有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00	-	
霍尔果斯乐睿股权投资有限公司	27,800,000.00	-	-	27,800,000.00	-	-	-	
重庆至元天企业管理有限公司	100,000.00	-	-	-	-	100,000.00	-	
成都皓博房地产开发有限责任公司	33,524,177.22	-	-	-	-	33,524,177.22	-	
重庆东原建设有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00	-	
重庆迪马智能装备有限公司	800,000,000.00	-	-	-	-	800,000,000.00	-	
重庆迪马睿升实业有限公司	70,000,000.00	-	-	-	-	70,000,000.00	-	
合计	6,929,610,081.07	-	636,087,189.02	27,800,000.00	-	7,537,897,270.09	-	

2、对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	减值准备上 年年末余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期 末余额		
			追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现 金股利或利 润	计提减值 准备			其他	
1. 联营企业													
宁波保利科技防务股权 投资中心（有限合伙）	116,949,665.49	-	-	116,945,266.43	-4,399.06	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	116,949,665.49	-	-	116,945,266.43	-4,399.06	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	116,949,665.49	-	-	116,945,266.43	-4,399.06	-	-	-	-	-	-	-	-

(四) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	116,982,431.09	112,460,318.86	183,788,482.06	172,649,043.56
其他业务	4,314,987.50	-	92,115.90	-
合计	121,297,418.59	112,460,318.86	183,880,597.96	172,649,043.56

(五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	421,054,012.58	218,799,893.55
权益法核算的长期股权投资收益	-4,399.06	-17,801,111.68
次级资产支持证券投资收益	1,584,501.86	4,516,603.79
其他	172,363.17	-
合计	422,806,478.55	205,515,385.66

十七、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	21,351,649.41	说明 1
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	26,369,247.05	说明 2
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-51,830.82	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	47,921,127.16	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		
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		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		

项目	金额	说明
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	-98,458,702.23	说明 4
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	-709,938,314.43	说明 5
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	-712,806,823.86	
所得税影响额	-4,039,233.08	
少数股东权益影响额（税后）	-37,466,445.78	
合计	-671,301,145.00	

重大非经常性损益项目的说明：

1、非流动性资产处置损益

项目	涉及金额	计入当期非经常性损益的金额
(1) 非流动资产处置利得合计	15,845,253.89	15,845,253.89
其中：处置固定资产利得	15,844,379.98	15,844,379.98
处置无形资产利得	873.91	873.91
(2) 非流动资产处置损失合计	3,318,273.82	3,318,273.82
其中：固定资产处置损失	3,315,810.23	3,315,810.23
无形资产处置损失	2,463.59	2,463.59
(3) 处置长期股权投资产生的投资收益	8,824,669.34	8,824,669.34
非流动性资产处置损益合计	21,351,649.41	21,351,649.41

2、计入当期损益的政府补助

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
计入当期损益的政府补助	26,369,247.05	26,369,247.05

3、单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
单独进行减值测试的应收账款减值准备转回	29,061,955.41	29,061,955.41
单独进行减值测试的其他应收款减值准备转回	18,859,171.75	18,859,171.75
合计	47,921,127.16	47,921,127.16

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	-98,458,702.23	-98,458,702.23

5、上述各项之外的其他营业外收入和支出

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
上述各项之外的其他营业外收入和支出	-709,938,314.43	-709,938,314.43

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益 (元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-106.59	-1.47	-1.47
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-79.23	-1.20	-1.20

重庆市迪马实业股份有限公司
(加盖公章)
2024年4月27日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名 付志伟
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1971-11-03
Date of birth
工作单位 黑龙江城源会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 2321251971110333
Identity card No.



付志伟
230400061067
黑龙江省注册会计师协会



此证复印件仅作为报告书及附件使用，不能作为他用

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中国注册会计师协会
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012年10月31日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012年10月31日

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名: 杨艳
 Full name: 杨艳
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1976-03-01
 Date of birth: 1976-03-01
 工作单位: 深圳南方民和会计师事务所
 Working unit: 深圳南方民和会计师事务所
 身份证号码: 4222017603011222
 Identity card No: 4222017603011222



年度检验登记
 Annual Renewal Registration



合格, 继续有效一年。
 valid for another year after

2012.6.28

440300191037
 深圳注册会计师协会



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

2013.6.15



此证复印件仅作为报告书及附件使用, 不能作为他用

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

深圳南方民和会计师事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2012年12月25日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2012年12月25日

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

立信会计师事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2012年10月31日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所
 CPAs
 (特殊普通合伙) 深圳分所

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2012年10月31日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 0100000202401150067

名称 立信会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、法律、法规规定的其他业务; 经相关部门批准, 方可开展经营活【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

出资额 人民币15450.0000万元整

成立日期 2011年01月24日

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

登记机关

2024年01月15日



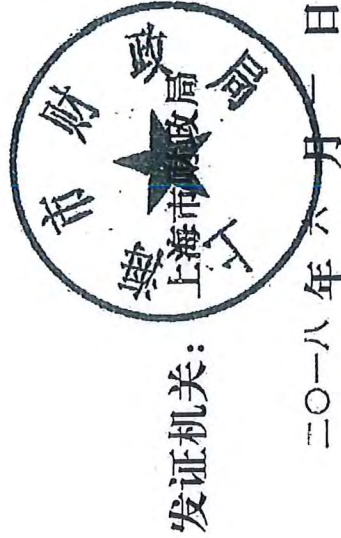
市场主体更多许可信息, 扫描了解更多, 监管信息, 变更更多应用服务。



证书序号: 0001247

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 朱建弟

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 31000006

批准执业文号: 沪财会〔2000〕26号(转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期: 2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)