

关于重庆市迪马实业股份有限公司

投资风险分析的报告

根据《重庆市迪马实业股份有限公司股票转让公告》，重庆市迪马实业股份有限公司（以下简称“公司”、“迪马股份”）股份将于 2024 年 10 月 11 日起在全国中小企业股份转让系统有限责任公司依托原证券公司代办股份转让系统设立并代为管理的两网公司及退市公司板块（以下简称退市板块）挂牌转让。依据有关规定主办券商须在公司股份在退市板块挂牌前发布分析报告，客观地揭示公司所存在的投资风险，西南证券股份有限公司作为重庆市迪马实业股份有限公司主办券商，特此发布本分析报告。

本报告仅依据重庆市迪马实业股份有限公司披露的最近年度报告，对该公司的情况进行客观分析并向投资者揭示存在的主要投资风险，不构成对迪马股份的任何投资建议。

一、重庆市迪马实业股份有限公司概况

（一）公司基本情况

公司名称	重庆市迪马实业股份有限公司
统一社会信用代码	9150000045041506X3
法定代表人	潘川
成立日期	1997 年 10 月 9 日
注册资本	2,491,506,284 元
所属行业	房地产业
注册地址	重庆市南岸区长电路 8 号
办公地址	重庆市南岸区南滨路东原 1891D 馆 4 楼
电话	023-81155758
电子信箱	cqdimagf@163.com
经营范围	许可项目：货物进出口，技术进出口（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：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目外），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）
--	--

（二）挂牌前的股本结构

根据中国证券登记结算有限责任公司北京分公司出具的《发行人股本结构表》和《股份登记确认书》，截至 2024 年 9 月 19 日，公司股本结构如下：

股份性质	股份数量（股）	比例（%）
有限售条件流通股合计	36,953,625	1.48
挂牌后个人类限售股		
股权激励限售股		
挂牌后机构类限售股		
高管锁定股	36,953,625	1.48
挂牌前个人类限售股		
挂牌前机构类限售股		
特别表决权限售股		
无限售条件流通股	2,285,288,903	91.73
退市板块待确认股份	169,263,756	6.79
合计	2,491,506,284	100.00

（三）挂牌前的前十名股东持股情况

根据公司退市时自中国证券登记结算有限责任公司上海分公司获取的《持有人名册数据》，截至公司退市时，公司前十大股东情况如下：

序号	主要股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	重庆东银控股集团有限公司	885,737,591	35.55
2	赵洁红	113,712,692	4.56
3	重庆硕润石化有限责任公司	75,000,000	3.01
4	弘业期货—东莞信托·迪马成长 3 期单一信托计划—弘业迪马股份共同成长计划 3 期单一资产管理计划	36,152,584	1.45
5	重庆东原迪马商务信息咨询有限公司	31,995,164	1.28
6	弘业期货—东莞信托·迪马成长 1 期单一资金信托计划—弘业迪马股份共同成长计划 1 期单一资产管理计划	26,130,979	1.05
7	弘业期货—东莞信托·迪马成长 2 期单一资金信托计划—弘业迪马股份共	25,942,663	1.04

	同成长计划 2 期单一资产管理计划		
8	罗韶颖	23,810,000	0.96
9	香港中央结算有限公司	21,316,692	0.86
10	杨永席	16,798,500	0.67
合计		1,256,596,865	50.43

根据公开披露的信息，重庆东银控股集团有限公司为公司控股股东，罗韶宇为公司实际控制人，罗韶宇持有重庆东银控股集团有限公司 77.78%的股权，赵洁红持有重庆东银控股集团有限公司 22.22%的股权，重庆东银控股集团有限公司持有重庆硕润石化有限责任公司 98.96%的股份，重庆东银控股集团有限公司持有重庆东原迪马商务信息咨询有限公司 100.00%的股份，赵洁红为实际控制人妻子，罗韶颖为实际控制人亲属，杨永席为公司职工董事、常务副总裁。其余前十股东未知是否存在关联关系或一致行动人情况。

二、重庆市迪马实业股份有限公司经营情况及财务状况分析

（一）主要会计数据和财务指标

以下数据来源于公司 2023 年年度报告。本投资风险分析报告无法保证以下财务数据的真实性、准确性和完整性，且可能无法反映公司投资风险的完整信息，敬请投资者关注，注意投资风险。

项目	2023 年	2022 年
营业收入（元）	18,301,217,290.60	22,789,188,048.25
归属于公司股东的净利润（元）	-3,650,897,874.50	-3,497,124,156.74
归属于公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-2,979,596,729.50	-3,135,056,121.03
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,115,643,107.98	1,929,834,838.52
基本每股收益（元/股）	-1.47	-1.40
稀释每股收益（元/股）	-1.47	-1.40
加权平均净资产收益率（%）	-106.59	-51.82
项目	2023 年末	2022 年末
归属于公司股东的净资产（元）	1,464,922,385.23	5,067,752,728.98
总资产（元）	56,488,600,490.39	70,370,785,333.85

（二）经营情况分析

公司是一家致力于发展以专用车和机器人制造为核心的智能制造板块、以地产开发和城市更新为核心的城市运营板块、及以物业服务和医疗康养为核心的智慧民生板块作为三大业务体系，依托各板块的核心技术与资源优势，多元发展的同时相辅相成，协同构建“城市大服务”生态型能力的综合性发展企业。

1、智能制造业务布局“出海”，积极拓展海外市场

报告期内，迪马工业专用车稳定国内市场的同时，逐步聚焦海外，挖掘和探索重点市场，积极建立稳定的销售渠道和合作伙伴关系，提升品牌在海外市场的知名度，为后期“出海”战略奠定发展基础。公司精心孵化“廷捷”和“澳汀”两个机器人品牌，配备卓越的研发团队并开拓国内外销售网点，搭建销售平台，通过果园服务机器人、消防机器人及清洁机器人三大智能产品逐步实现国内国际双向业务的全面发展。

2、持续赋能智慧民生服务，助力未来发展

报告期内，公司旗下物业公司东原仁知在管面积新增近 20%，坚持科技投入，打造全方位、立体化的安全智慧社区，继续实施涵盖住宅、商业、写字楼、政府公建、产业园区、医院、大使馆等多元化服务业态组合战略；结合医疗康养品牌“常青社”，着力推进医疗康养产业的项目落地和规模化运营，专注医养结合，研发银发个性化需求的社区居家智慧养老集成平台，双向赋能智慧民生业务稳定增长。

3、拓展建销服业务，重转轻寻求突破

报告期内，面对房地产市场的持续下行压力，公司全力保交楼保交付，发挥在产品力、线上获客力等方面的竞争优势，拓展代建、代销等轻资产业务，建立建销服运营体系，努力跨越行业转折与阵痛期。

4、维持信用稳定，全力保障流动性安全

报告期内，公司获得远东资信评估有限公司给予的信用跟踪评级维持 AA+，维持信用等级不变；报告期内，公司稳定经营力保交付，力争存续融资展期及续贷，2023 年 4 月中旬中泰资管 SAC 大厦信托受益权资产支持专项计划资产支持证券顺利获得三年续期，完成非公开发行住房租赁专项公司债券的付息支付并获得投资者不行使回售选择，持续得到金融机构的信任及资本市场的认可。

5、组织结构调整优化，实现高效能管理

报告期内，公司积极应对市场行情现状，持续性完善、优化内部组织架构，

实现精简高效管理，深推降本增效。在组织架构方面，公司报告期内不断进行战略性调整，完成一系列组织变革、战力提升、平稳增效等动作，保留核心人才的稳定性，保障核心人才的薪酬福利和职业发展。

（三）财务状况分析

以下数据来源于公司披露的最近一期年度报告，其中，期初指 2023 年 1 月 1 日，期末指 2023 年 12 月 31 日，本期指 2023 年度，上期指 2022 年度。

本投资风险分析报告无法保证以下所述财务状况的真实性、准确性和完整性，且可能无法反映公司投资风险的完整信息，敬请投资者关注，注意投资风险。

一）资产状况分析

1. 货币资金

项目	2023.12.31	2022.12.31
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

2. 交易性金融资产

项目	2023.12.31	2022.12.31
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	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
----	------------	------------

3. 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		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	21,840,586.03	100.00	-	-	21,840,586.03
合计	2,496,000.00	100.00	-		2,496,000.00	21,840,586.03	100.00	-		21,840,586.03

(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

4、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	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	52,197,999.23	4.09	42,201,046.67	80.85	9,996,952.56	90,116,850.88	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	1,203,395,577.88	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	1,293,512,428.76	100.00	95,328,685.12		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 (%)

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）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。

5、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	-	-	-

6、预付账款

(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%。

7、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

项目	期末余额	上年年末余额
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

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		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	1,448,863,541.26	13.72	560,945,985.66	38.72	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	0.60	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	-	-	-	-

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)	
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) 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

6) 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

8、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

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
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

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
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

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
贵阳朗润	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
东原郦湾	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
翡翠明珠、祥瑞新城、九城时光	2013 年 4 月	102,851,363.50	-	27,402,127.50	75,449,236.00
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

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
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	其他	转回或转销	企业合并减	

			加			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%。

9、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	账面余额		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		-	-	-	-	-
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	314,971,565.08	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	314,971,565.08	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				上年年末余额	
	账面余额	减值准备	计提比例 (%)	计提依据	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

10、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

11、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	

12、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

(2) 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	-	-	-	-

13、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												
重庆盛部企业管理有限 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	127,379,328.61		-	-	29,841,664.53	-	-	-	-	-	157,220,993.14	

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		
有限公司												
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	
上海莘齐实业有限公司	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	-	
重庆励东融合房地产开 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	

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		
重庆绿地东原房地产开发有限公司	51,200,071.19		-	-	141,267.05	-	-	-	-	-	51,341,338.24	
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	-	-	-	43,433,718.27	72,684,564.61	

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		
杭州宸睿置业有限公司	17,181,125.01		-	-	1,782,390.19	-	-	-	-	-	18,963,515.20	
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	
武汉业锦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	
合计	3,867,518,663.32		39,729,115.33		14,156,190.16	6,260,812.80	-15,945.68	48,425,016.07		44,041,939.83	3,923,265,759.69	

14、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，详见本报告“23、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	

15、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) 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

16、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
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

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		

17、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
(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	-	-	-

项目	房屋及建筑物	其他设备	合计
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

18、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
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%。

19、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
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、收入增长率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、收入增长率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、行业水平以及管理层市场发展的预期，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 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、收入增长率参考彭博社对中国通货膨胀的预测增长。
合计	234,341,864.98	308,419,979.96	-					

20、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

21、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	

年份	期末余额	上年年末余额	备注
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	

22、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	

23、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) 债务状况分析

1、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		

2、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。

3、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

4、预收账款

(1) 预收账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
----	------	--------

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

5、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
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

项目名称	期末余额	上年年末余额
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
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	

6、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

7、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

8、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

项目	期末余额	上年年末余额
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	

9、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	/	/

10、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

项目	期末余额	上年年末余额
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。

11、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

12、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

13、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	1,126,230,000.00	1,125,357,142.86

项目	期末余额	上年年末余额
持专项计划		
合计	1,126,230,000.00	1,125,357,142.86

14、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。

15、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	

16、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	-

三、重庆市迪马实业股份有限公司重大事项分析

（一）对外担保情况分析

根据公司披露的 2023 年年度报告，公司对外担保情况如下：

1、截至 2023 年 12 月 31 日，迪马股份提供担保（包括对子公司提供担保）余额为 1,664,242.31 万元，担保总额占公司净资产的比例为 206.19%。

2、截至 2023 年 12 月 31 日，迪马股份对子公司的担保金额为 1,367,297.35 万元；为股东、实际控制人及其关联方提供担保金额为 0；公司直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保人提供担保金额为 1,322,526.18 万元；公司担保总额超过净资产 50%部分的金额为 1,260,676.11 万元。

3、公司对外担保情况如下：

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始 日	担保到期日	担保类型	担保物 (如有)	担保是否已 经履行完毕	担保是 否逾期	担保逾期金 额	反担保 情况	是否为关联 方担保	关联关系
成都东煜盛置业有限公司	控股子公司	成都德信东毅置业有限公司	14,000.00	2022/3/7	2022/3/16	2025/3/15	质押担保	注 1	否	否		无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	成都德信东毅置业有限公司	14,000.00	2022/3/4	2022/3/16	2025/3/15	连带责任担保	无	否	否		无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	成都津同置业有限公司	12,650.00	2021/1/12	2021/1/28	2023/10/11	连带责任担保	无	否	是	12,650.00	无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	成都津同置业有限公司	8,125.00	2021/1/12	2021/1/28	2023/12/8	连带责任担保	无	是	是	8,125.00	无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	成都望浦励成房地产开发有限公司	10,800.00	2020/5/21	2020/5/22	2023/5/17	连带责任担保	无	否	是	10,800.00	无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	成都益丰天澈置业有限公司	9,800.00	2020/12/29	2021/3/19	2023/11/8	连带责任担保	无	否	是	9,800.00	无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	成都益丰天澈置业有限公司	100	2020/12/29	2021/3/19	2023/3/30	连带责任担保	无	是	是	100	无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	河南荣田房地产开发有限公司	41,656.67	2020/12/3	2020/12/18	2025/6/14	连带责任担保	无	否	否		无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	河南荣田房地产开发有限公司	10,698.27	2020/12/3	2020/12/18	2023/11/28	连带责任担保	无	是	否		无	是	联营公司
南京泰裕置业有限公司	控股子公司	南京骏原房地产开发有限公司	41,483.00	2022/8/12	2019/8/28	2024/2/8	质押担保	注 1	否	否		无	是	联营公司
东原房地产开发	全资子公司	南京骏原房地产开发	41,483.00	2019/8/19	2019/8/28	2024/2/8	连带责任担保	无	否	否		无	是	联营公司

集团有限公司		有限公司												
南京泰裕置业有限公司	控股子公司	南京骏原房地产开发有限公司	5,817.00	2022/8/12	2019/8/28	2023/11/21	质押担保	注 1	是	否		无	是	联营公司
东原房地产开发集团有限公司	全资子公司	南京骏原房地产开发有限公司	5,817.00	2019/8/19	2019/8/28	2023/11/21	连带责任担保	无	是	否		无	是	联营公司
上海东悦实业有限公司	控股子公司	太仓永庆置业有限公司	4,579.08	2021/12/2	2021/12/10	2022/9/9	质押担保	注 2	否	是	4,579.08	无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	太仓永庆置业有限公司	4,579.08	2021/12/2	2021/12/10	2022/9/9	连带责任担保	无	否	是	4,579.08	无	是	联营公司
上海东悦实业有限公司	控股子公司	太仓永庆置业有限公司	172.92	2021/12/2	2021/12/10	2023/3/10	质押担保	注 2	是	是	172.92	无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	太仓永庆置业有限公司	172.92	2021/12/2	2021/12/10	2023/3/10	连带责任担保	无	是	是	172.92	无	是	联营公司
东原房地产开发集团有限公司	全资子公司	武汉业锦房地产开发有限公司	9,817.50	2020/10/23	2020/11/6	2025/10/8	连带责任担保	无	否	否		无	是	联营公司
武汉东原长睿房地产开发有限公司	控股子公司	武汉业硕房地产开发有限公司	8,728.17	2020/12/18	2020/12/30	2023/12/27	质押担保	注 1	否	是	8,728.17	无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	武汉业硕房地产开发有限公司	8,728.17	2020/12/18	2020/12/30	2023/12/17	连带责任担保	无	否	是	8,728.17	无	是	联营公司
武汉东原长睿房地产开发有限公司	控股子公司	武汉业硕房地产开发有限公司	165	2020/12/18	2020/12/30	2023/4/3	质押担保	注 1	是	是	165	无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	武汉业硕房地产开发有限公司	165	2020/12/18	2020/12/30	2023/4/3	连带责任担保	无	是	是	165	无	是	联营公司

成都睿至天同置业有限公司	控股子公司	新津帛锦房地产开发有限公司	16,000.00	2020/1/9	2020/1/10	2025/7/5	质押担保	注 1	否	否		无	是	联营公司
成都东原海纳置业有限公司	全资子公司	新津帛锦房地产开发有限公司	16,000.00	2020/1/9	2020/1/10	2025/7/5	抵押担保	注 3（抵押物）	否	否		无	是	联营公司
成都荣元圣和置业有限公司	全资子公司	新津帛锦房地产开发有限公司	16,000.00	2023/6/30	2023/6/30	2025/7/5	抵押担保	注 3（抵押物）	否	否		无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	新津帛锦房地产开发有限公司	16,000.00	2020/1/9	2020/1/10	2025/7/5	连带责任担保	无	否	否		无	是	联营公司
东原房地产开发集团有限公司	全资子公司	杭州南光置业有限公司	2,450.00	2020/11/12	2021/1/1	2023/7/28	连带责任担保	无	是	否		无	是	联营公司
杭州东原长天科技有限公司	全资子公司	杭州南光置业有限公司	2,450.00	2020/11/12	2021/1/1	2023/7/28	质押担保	注 1	是	否		无	是	联营公司
东原房地产开发集团有限公司	全资子公司	重庆东垠源房地产开发有限公司	1,500.00	2022/8/30	2022/8/30	2023/8/29	连带责任担保	无	否	是	1,500.00	无	是	联营公司
重庆东之澄企业管理咨询有限公司	全资子公司	重庆东垠源房地产开发有限公司	6,020.00	2022/10/27	2022/8/31	2025/8/31	抵押担保	注 3（抵押物）	否	否		无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	重庆东钰金房地产开发有限公司	6,699.48	2021/1/26	2021/1/26	2025/7/25	连带责任担保	无	否	否		无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	重庆东钰金房地产开发有限公司	1,084.92	2021/1/26	2021/1/26	2023/12/15	连带责任担保	无	是	否		无	是	联营公司
重庆东原宝境置业有限公司	全资子公司	重庆融创东励房地产开发有限公司	7,000.00	2022/8/31	2022/8/31	2025/8/31	抵押担保	注 3（抵押物）	否	否		无	是	联营公司
重庆东德励合企业管理咨询有限公司	控股子公司	重庆融创东励房地产开发有限公司	21,858.59	2020/7/23	2020/7/28	2023/7/28	质押担保	注 1	否	是	21,858.59	无	是	联营公司

重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	重庆融创东励房地产开发有限公司	21,858.59	2020/7/23	2020/7/28	2023/7/28	连带责任担保	无	否	是	21,858.59	无	是	联营公司
云南原和房地产开发有限公司	全资子公司	重庆融创东励房地产开发有限公司	1,300.00	2022/7/27	2022/7/27	2023/7/28	抵押担保	注 3（抵押物）	否	是	1,300.00	无	是	联营公司
重庆励德之方实业有限公司	控股子公司	重庆盛资房地产开发有限公司	63,600.00	2021/6/30	2021/6/30	2024/6/29	质押担保	注 1	否	否		无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	重庆盛资房地产开发有限公司	63,600.00	2021/6/30	2021/6/30	2024/6/29	连带责任担保	无	否	否		无	是	联营公司
重庆励德之方实业有限公司	控股子公司	重庆盛资房地产开发有限公司	17,400.00	2021/6/30	2021/6/30	2023/12/22	质押担保	注 1	是	否		无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	重庆盛资房地产开发有限公司	17,400.00	2021/6/30	2021/6/30	2023/12/22	连带责任担保	无	是	否		无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	南京东之合房地产开发有限公司	19,800.00	2023/3/17	2023/3/17	2024/3/8	连带责任担保	无	否	否		无	是	联营公司
重庆市迪马实业股份有限公司	公司本部	苏州东利房地产开发有限公司	14,254.50	2021/8/25	2021/8/30	2023/7/28	连带责任担保	无	是	否		无	是	联营公司
苏州茂方企业管理咨询有限公司	全资子公司	苏州东利房地产开发有限公司	14,254.50	2021/8/25	2021/8/30	2023/7/28	质押担保	注 1	是	否		无	是	联营公司
苏州茂方企业管理咨询有限公司	全资子公司	苏州东利房地产开发有限公司	179.44	2023/11/10	2023/11/21	2025/3/31	连带责任担保	无	否	否		无	是	联营公司
苏州茂方企业管理咨询有限公司	全资子公司	苏州东利房地产开发有限公司	695.87	2023/11/10	2023/12/5	2025/3/31	连带责任担保	无	否	否		无	是	联营公司
苏州茂方企业管理咨询有限公司	全资子公司	苏州东利房地产开发有限公司	77.16	2023/11/10	2023/12/22	2025/3/31	连带责任担保	无	否	否		无	是	联营公司

注 1：本公司下属子公司持有的被担保方股权

注 2：上海东悦实业有限公司持有上海凯跃置业有限公司股权

注 3：本公司下属子公司提供的车位

上述内容仅依据公司《2023 年年度报告》所披露内容，本投资风险分析报告无法保证上述担保的真实性、准确性和完整性，提请投资者关注，注意投资风险。

（二）控股股东占用资金情况分析

根据公司披露的《2023 年年度报告》，报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况。

（三）涉诉情况分析

根据公司披露的《2023 年年度报告》，公司未决诉讼中之重大诉讼（或仲裁）基本情况如下：

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)x33%〕；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、昆明东维的合同纠纷案

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，需启动司法造价鉴定，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，本案现已审理终结，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息、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债务纠纷案

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。目前已经签署了调解协议，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。

以上涉诉情况分析，系根据迪马股份披露的《2023 年年度报告》，鉴于无法保证迪马股份既往均如实履行公告义务，且可能发生公告期后涉诉事项，因而本涉诉情况分析可能无法反映迪马股份涉诉的完整信息，敬请投资者注意。

（四）前十大股东所持公司股份被质押、冻结情况

根据中国登记结算提供的证券质押及司法冻结明细表，公司前十大股东所

持公司股份被质押、冻结的情况如下：

序号	股东名称	持股数量 (股)	持股比例 (%)	质押或冻结 数量(股)
1	重庆东银控股集团有限公司	885,737,591	35.55	885,737,591
2	赵洁红	113,712,692	4.56	113,712,692
3	重庆硕润石化有限责任公司	75,000,000	3.01	75,000,000
4	弘业期货—东莞信托·迪马成长 3 期单一信托计划—弘业迪马股份共同成长计划 3 期单一资产管理计划	36,152,584	1.45	-
5	重庆东原迪马商务信息咨询有限公司	31,995,164	1.28	-
6	弘业期货—东莞信托·迪马成长 1 期单一资金信托计划—弘业迪马股份共同成长计划 1 期单一资产管理计划	26,130,979	1.05	-
7	弘业期货—东莞信托·迪马成长 2 期单一资金信托计划—弘业迪马股份共同成长计划 2 期单一资产管理计划	25,942,663	1.04	-
8	罗韶颖	23,810,000	0.96	17,857,500
9	香港中央结算有限公司	21,316,692	0.86	-
10	杨永席	16,798,500	0.67	12,598,875
合计		1,256,596,865	50.43	1,104,906,658

（五）退市公司曾被纳入沪深股通标的范围，存在境外投资者，境外投资者的股票存在不能转让的风险。

（六）退市公司股东中存在 QFII/RQFII/公募基金，根据《两网公司及退市公司股票转让办法》，其只能卖出所持有的股票，不得买入。

四、提请投资者注意的投资风险

（一）持续经营能力存在重大不确定性风险

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。上述情况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。

（二）法律风险

重大诉讼仲裁风险，详见本报告之“三、重庆市迪马实业股份有限公司重大事项分析”之“（三）涉诉情况分析”。

（三）其他风险

以上关于公司的投资风险分析，系根据公司公开披露信息整理得出，鉴于无法保证公司既往均如实履行信息披露义务，且可能发生公告期后事项，因而本投资风险分析报告可能无法反映公司投资风险的完整信息，敬请投资者注意。

主办券商郑重提醒广大投资者充分关注上述事项及由此产生的相关风险，慎重做出投资决策。

（以下无正文）

（本页无正文，为《关于重庆市迪马实业股份有限公司投资风险分析的报告》
的盖章页）

