



迪马 3

400234

重庆市迪马实业股份有限公司

DIMAHOLDINGSCo.,Ltd

年度报告

2025

## 重要提示

一、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

二、公司负责人潘川、主管会计工作负责人夏祥标及会计机构负责人（会计主管人员）张小峰保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

三、本年度报告已经两网公司或退市公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。

四、立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了带持续经营重大不确定性段落的无法表示意见的审计报告。

### 董事会就非标准审计意见的说明

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司2025年度财务报表出具了无法表示意见的审计报告，公司董事会对该意见涉及事项出具了专项说明，监事会对此发表了意见，具体内容详见公司同日披露的《董事会对无法表示意见审计报告涉及事项的专项说明》及监事会关于《董事会对无法表示意见审计报告涉及事项的专项说明》的意见。

五、本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

六、本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“五、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析,请投资者注意阅读。

## 目 录

第一节	公司概况 .....	5
第二节	会计数据、经营情况和管理层分析 .....	6
第三节	重大事件 .....	17
第四节	股份变动、融资和利润分配 .....	34
第五节	公司治理 .....	39
第六节	财务会计报告 .....	45
附件	会计信息调整及差异情况.....	234

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）
	报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
文件备置地址	重庆市南岸区南滨路东原 1891D 馆 4 楼

## 释义

释义项目		释义
迪马股份、公司、本公司	指	重庆市迪马实业股份有限公司
东银控股	指	重庆东银控股集团有限公司
东原地产	指	东原房地产开发集团有限公司
迪马工业	指	重庆迪马工业有限责任公司
东原仁知	指	东原仁知城市运营服务集团股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
重庆证监局	指	中国证券监督管理委员会重庆监管局
退市板块	指	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
股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
主办券商、西南证券	指	西南证券股份有限公司
报告期	指	2025年1-12月

## 第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	重庆市迪马实业股份有限公司		
英文名称及缩写	DIMAHOLDINGSCo.,Ltd		
法定代表人	潘川	成立时间	1997年10月9日
控股股东	控股股东为（重庆东银控股集团有限公司）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（罗韶宇）
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业-房地产开发经营		
主要产品与服务项目	房地产开发与管理、专用车制造及其他		
挂牌情况			
股票交易场所	全国中小企业股份转让系统有限责任公司代为管理的两网公司及退市公司板块		
证券简称	迪马3	证券代码	400234
进入退市板块时间	2024年10月11日	分类情况	每周交易三次
普通股股票交易方式	集合竞价交易	普通股总股本（股）	2,491,506,284
主办券商（报告期内）	西南证券股份有限公司	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	重庆市江北区金沙门路32号		
联系方式			
信息披露负责人姓名	杨丽华	联系地址	重庆市南岸区南滨路东原1891D馆4楼
电话	023-81155758、81155759	电子邮箱	yanglihua@dima.cn
传真	023-81155761		
公司办公地址	重庆市南岸区南滨路东原1891D馆4楼	邮政编码	400060
公司网址	www.dima.cn		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	9150000045041506X3		
注册地址	重庆市市辖区南岸区长电路8号		
注册资本（元）	2,491,506,284	注册情况报告期内是否变更	否

## 第二节 会计数据、经营情况和管理层分析

### 一、 业务概要

#### (一) 商业模式与经营计划实现情况

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的三大业务体系，依托各板块的核心技术与资源优势，协同发展、相辅相成，共建“城市大服务”生态型能力的综合性发展企业。

根据证监会行业分类规则及业务规模占比，公司所属行业为房地产业。2025年房地产行业延续“稳字当头、稳中求进”的调控基调，以“止跌回稳”为短期目标，以“高质量发展”为长期导向，国家通过一系列针对性与系统性的政策组合拳进行需求释放、优化增量与盘活存量，共同推进风险化解与稳定发展。2025年，全国房地产开发投资比上年下降约17.2%；房地产开发企业房屋施工面积比上年下降10.0%；新建商品房销售面积比上年下降8.7%；其中住宅销售面积下降9.2%，施工面积及销售面积降幅同比已出现收窄。

报告期内，公司城市运营板块以稳定经营为重点，在公司房地产开发业务销售与回款持续下降，流动性压力及债务风险持续增加的环境下，全力保障保交付房地产项目的交楼交付工作，积极寻求并开展资产管理及城市更新为主的综合服务业务。公司智能制造业务不断专注于高技术专用车的研制、生产和销售，持续提升防弹、应急、通讯、医疗、消防科技、机场设备类等专用车制造核心产品的国内外市场占有率，同时积极加强机器人的研发及市场开拓，商用清洁机器人海外市场推广取得一定突破。公司智慧民生业务以“大物业·全价值”为品牌发展战略，将物业、康养与社区营运等多元化服务协同，布局“城市综合服务、住宅综合服务、国际定制服务、医疗康养服务、社区增值服务及多业态服务”六大业务，推行阿米巴经营模式，结合一线业务单元经营场景，搭建自主经营机制，提升经营意识，维持报告期业务服务规模的稳定。

报告期内，公司房地产销售及回款仍在持续下滑，公司自身造血功能未得到恢复，持续经营压力不断加剧，债务逾期、担保逾期、支付纠纷引发的司法诉讼等事项持续增加，流动性及持续经营风险加重。公司不断优化组织结构，降低开支，节约成本，加强现金流管理，推进预重整工作，积极化债，尽可能推动持续经营。

## (二) 与创新属性相关的认定情况

√适用 □不适用

“专精特新”认定	<input type="checkbox"/> 国家级 <input checked="" type="checkbox"/> 省（市）级
“单项冠军”认定	<input type="checkbox"/> 国家级 <input type="checkbox"/> 省（市）级
“高新技术企业”认定	√是
详细情况	公司子公司迪马工业于2022年获得重庆市“专精特新”企业。迪马工业于2023年10月取得高新技术企业证书。

## (三) 房地产行业经营性信息分析（适用）

### 1. 房地产储备情况

□适用 不适用

### 2. 房地产开发情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	项目类型	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	报告期实际投资额(亿元)
1	苏州	云栖麓	住宅	在建项目	16,999	33,998	49,326	11,991	37,336	0.98
2	南通	印澜湾	住宅	在建项目	31,931	57,476	76,629	58,621	18,008	0.04
3	南京	中骏东原璟园	住宅、商业	在建项目	87,302	217,613	300,280	57,532	242,748	0.58
4	南京	锦绣樾江府	住宅、商业	在建项目	66,207	185,381	241,975	78,279	163,696	0.02
5	南京	印未来雅苑	住宅、商业	在建项目	68,830	172,075	237,764	174,765	62,999	0.02
6	南京	山和九著	住宅、商业	在建项目	35,250	88,088	124,570	5,202	119,368	0.47
7	徐州	徐州满庭芳	住宅、商业	在建项目	102,141	255,232	336,289	240,242	96,048	0.07
8	杭州	钱塘印未来	住宅、商业	在建项目	66,654	179,966	277,401	71,621	205,780	0.04
9	武汉	武汉启城	住宅、商业	在建项目	230,819	827,400	1,114,448	94,160	1,020,288	0.03
10	武汉	武汉朗阅	住宅、商业	在建项目	98,284	294,851	373,632	143,176	230,456	0.04
11	武汉	迪马数智天地	商业	在建项目	96,207	238,266	261,990	21,896	70,714	0.06
12	武汉	印未来	住宅、商业	在建项目	145,474	373,746	497,974	279,524	218,450	0.43
13	武汉	渝樾大观	住宅、商业	在建项目	95,457	219,550	295,483	275,573	19,911	0.29
14	武汉	渝樾春江	住宅、商业	在建项目	98,130	225,681	301,064	301,064	-	-
15	长沙	栖湘花园	住宅、商业	在建项目	132,148	243,788	313,256	1,009	312,248	0.01
16	长沙	长沙启城	住宅、商业	在建项目	202,472	404,944	513,691	238,910	274,782	0.14
17	襄阳	襄阳千江印月	住宅、商业	在建项目	316,699	811,678	1,091,078	399,906	178,558	1.19
18	郑州	阅城	住宅、商业	在建项目	179,884	719,084	958,630	287,123	671,507	0.67
19	郑州	东原湖山阅	住宅、商业	在建项目	59,652	107,167	145,998	55,264	90,734	-
20	石家庄	石家庄启城	住宅、商业	在建项目	105,381	212,297	281,997	71,144	174,950	2.10
21	重庆	东原香山	住宅、商业	在建项目	241,918	297,675	355,671	72,615	283,056	0.28
22	重庆	湖山樾	住宅、商业	在建项目	189,874	356,875	502,277	-	433,728	-
23	重庆	铂悦澜庭	住宅、商业	在建项目	146,824	443,781	610,886	-	452,394	-

24	重庆	重庆印江州	住宅、商业	在建项目	127,982	473,594	634,941	89,355	543,622	0.26
25	重庆	千山原	住宅	在建项目	39,265	43,192	42,810	23,837	18,972	-
26	重庆	重庆印未来	住宅、商业	在建项目	53,445	80,166	111,763	19,820	91,943	-
27	昆明	昆明启城	住宅、商业	在建项目	183,637	569,275	771,464	343,685	427,778	0.63
28	昆明	昆明印江山	住宅、商业	在建项目	126,054	388,111	444,511	-	131,674	-
29	贵阳	贵阳朗阅	住宅、商业	在建项目	197,955	487,077	635,733	271,550	175,915	0.13
30	遵义	遵义九章赋	住宅、商业	在建项目	213,055	403,031	550,491	105,728	120,821	0.47
31	绵阳	绵阳印江山一	住宅、商业	在建项目	130,076	229,693	322,780	80,217	242,563	0.31
32	绵阳	绵阳启城	住宅、商业	在建项目	124,131	342,136	448,699	73,719	168,351	1.04
33	绵阳	绵阳印江山二	住宅、商业	在建项目	66,962	119,399	168,634	77,661	90,973	0.34
34	成都	金马湖壹号	住宅、商业	在建项目	336,746	636,851	873,573	17,700	837,203	0.20
35	成都	成都江湾印月	住宅、商业	在建项目	42,947	64,421	98,660	98,660	-	-
36	宜宾	宜宾观天下	住宅、商业	在建项目	199,924	539,627	752,562	217,039	181,595	1.15
37	渭南	玖城阅	住宅、商业	在建项目	138,154	374,179	469,930	215,054	254,876	0.19
38	渭南	渭南映阅	住宅、商业	在建项目	35,159	101,218	124,789	124,789	-	0.24
39	广州	广州印江澜	住宅、商业	在建项目	39,277	117,831	168,316	108,669	59,646	-
40	肇庆	肇庆印江山	住宅、商业	在建项目	39,950	117,162	149,193	82,227	66,966	0.70
	合计				4,909,256	12,053,575	16,031,158	4,889,327	8,790,657	13.12

说明：上述为本报告期末主要在建项目情况，以前年度已竣工的项目未在上表中披露。

### 3. 房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	已售（含已预售）面积	结转面积(平方米)
				(平方米)	
1	上海	东原碧桂园	住宅、商业	-2,704	102
2	苏州	珑悦天境	住宅、商业	-	1,512
3	苏州	苏州阅境	住宅、商业	307	307
4	苏州	苏州月印万川	住宅	78	-
5	苏州	姑苏印长江	住宅、商业	356	202
6	苏沪	云栖麓	住宅	1,684	15,794
7	南通	印澜湾	住宅	136	-
8	宁波	宁波芳满庭	住宅、商业	153	161
9	南京	中骏东原璟阅	住宅、商业	4,118	409
10	南京	锦绣樾江府	住宅、商业	5,341	6,259
11	南京	印宸府	住宅、商业	1,477	1,684
12	南京	印未来雅苑	住宅、商业	462	551
13	南京	山和九著	住宅、商业	1,420	1,668
14	淮安	盱眙朗阅	住宅、商业	219	76
15	徐州	徐州满庭芳	住宅、商业	150	619
16	杭州	杭州璞阅	住宅、商业	23	3



17	杭州	杭州九章赋	住宅、商业	1,387	186
18	杭州	印奥湾	住宅、商业	820	492
19	杭州	杭州印江滨	住宅	10,324	6,636
20	杭州	钱塘印未来	住宅、商业	879	1,507
21	丽水	印悦湾	住宅、商业	16,078	34,020
22	衢州	衢州满庭芳	住宅、商业	2,877	10,399
23	武汉	武汉启城	住宅、商业	11,999	23,532
24	武汉	东原乐见城	住宅、商业	4,416	3,331
25	武汉	武汉阅境	住宅、商业	-980	-540
26	武汉	武汉朗阅	住宅、商业	2,637	2,955
27	武汉	迪马数智天地	商业	680	680
28	武汉	印未来	住宅、商业	7,008	5,907
29	武汉	渝樾大观	住宅、商业	5,248	22,980
30	长沙	长沙启城	住宅、商业	17,792	18,566
31	襄阳	襄阳千江印月	住宅、商业	11,103	15,718
32	郑州	阅城	住宅、商业	60,976	60,976
33	郑州	东原湖山阅	住宅、商业	375	375
34	郑州	郑州满庭芳	住宅、商业	10,894	33,500
35	石家庄	石家庄启城	住宅、商业	24,637	31,889
36	重庆	嘉阅湾	住宅、商业	10,890	1,021
37	重庆	东原香山	住宅、商业	5,739	15,892
38	重庆	湖山樾	住宅、商业	3,028	2,568
39	重庆	江山樾	住宅、商业	1,872	1,872
40	重庆	双碑晴天	住宅、商业	4,197	-
41	重庆	铂悦澜庭	住宅、商业	31	31
42	重庆	重庆印江州	住宅、商业	172	-383
43	重庆	阅璟山	住宅、商业	8,390	8,390
44	重庆	西阅星辰	住宅、商业	776	776
45	重庆	千山原	住宅	4,219	393
46	重庆	重庆江山印月	住宅、商业	920	920
47	重庆	重庆月印万川	住宅、商业	21,307	15,702
48	重庆	青溪林	住宅、商业	97	732
49	重庆	重庆印江滨	住宅	14,180	4,630
50	昆明	昆明璞阅	住宅、商业	956	956
51	昆明	昆明启城	住宅、商业	24,980	47,595
52	昆明	昆明印江山	住宅、商业	27,281	28,805
53	贵阳	贵阳朗阅	住宅、商业	1,538	16,293
54	遵义	遵义九章赋	住宅、商业	12,932	13,274
55	绵阳	领地东原阅城	住宅、商业	21,033	6,577
56	绵阳	绵阳印江山一	住宅、商业	8,896	37,374
57	绵阳	绵阳启城	住宅、商业	23,154	63,519
58	绵阳	绵阳印江山二	住宅、商业	3,087	4,869
59	绵阳	绵阳鸿山启城	住宅	18,337	21,853

60	成都	金马湖壹号	住宅、商业	17,613	14,083
61	成都	翰林学府	住宅、商业	-	112,466
62	成都	成都印江洲	住宅、商业	517	-
63	成都	香门第世家	住宅	1,001	1,088
64	成都	成都江山印月	住宅、商业	5,004	6,316
65	宜宾	宜宾观天下	住宅、商业	30,347	40,962
66	西安	西安阅境	住宅、商业	14,909	14,246
67	西安	印未央	住宅、商业	762	762
68	渭南	玖城阅	住宅、商业	414	8,285
69	渭南	渭南映阅	住宅、商业	5,359	-
70	佛山	佛山印阅府	住宅、商业	1,430	1,430
71	肇庆	肇庆印江山	住宅、商业	13,746	11,495
72	江门	江门印江山	住宅、商业	5,459	12,779
		合计		516,943	820,027

说明：上述为本报告期内主要项目实现的销售面积及结转面积。

#### 4. 房地产出租情况

适用 不适用

### 二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	6,548,412,803.95	10,414,164,545.96	-37.12%
毛利率%	15.08%	12.94%	-
归属于两网公司或退市公司股东的净利润	-4,968,160,495.83	-4,864,146,062.40	不适用
归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-3,683,424,084.13	-3,435,184,637.98	不适用
加权平均净资产收益率%（依据归属于两网公司或退市公司股东的净利润计算）	-	-	-
加权平均净资产收益率%（依据归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	-	-	-
基本每股收益	-1.99	-1.95	不适用
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	49,653,108,498.08	45,111,352,547.95	10.07%
负债总计	53,861,775,652.51	43,509,322,916.25	23.79%
归属于两网公司或退市公司股东的净资产	-8,472,321,788.86	-3,431,220,526.02	不适用
归属于两网公司或退市公司股东的每	-3.40	-1.38	不适用

股净资产			
资产负债率%（母公司）	45.64%	44.16%	-
资产负债率%（合并）	108.48%	96.45%	-
流动比率	0.85	0.93	-
利息保障倍数	-6.05	-5.16	-
<b>营运情况</b>	<b>本期</b>	<b>上年同期</b>	<b>增减比例%</b>
经营活动产生的现金流量净额	529,829,789.30	562,384,898.36	-5.79%
应收账款周转率	5.94	7.97	-
存货周转率	0.28	0.34	-
<b>成长情况</b>	<b>本期</b>	<b>上年同期</b>	<b>增减比例%</b>
总资产增长率%	10.07%	-20.14%	-
营业收入增长率%	-37.12%	-43.10%	-
净利润增长率%	3.51%	-39.57%	-

### 三、 财务状况分析

#### （一） 经营情况分析

##### 1. 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	6,548,412,803.95	-	10,414,164,545.96	-	-37.12%
营业成本	5,560,747,922.30	84.92%	9,066,463,978.36	87.06%	-38.67%
毛利率%	15.08%	-	12.94%	-	-
营业外支出	1,289,698,715.59	19.69%	971,458,277.48	9.33%	32.76%

#### 项目重大变动原因

- 1、营业收入变动原因说明:主要系本期竣工交付的规模减少，收入结转减少所致；
- 2、营业成本变动原因说明:主要系本期竣工交付的规模减少，成本结转减少所致；
- 3、营业外支出变动原因说明:本期系本期赔偿及违约支出增加所致。

##### 2. 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	6,388,877,318.26	10,230,092,473.06	-37.55%
其他业务收入	159,535,485.69	184,072,072.90	-13.33%
主营业务成本	5,533,741,502.00	9,033,271,845.69	-38.74%
其他业务成本	27,006,420.30	33,192,132.67	-18.64%

### 按产品分类分析

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分比
智能制造	894,066,836.47	681,939,922.09	23.73%	32.89%	23.25%	2.13%
城市运营	3,969,816,980.67	3,507,507,372.66	11.65%	-50.71%	-51.06%	-0.72%
智慧民生	1,524,993,501.12	1,344,294,207.25	11.85%	1.43%	2.38%	-2.66%
合计	6,388,877,318.26	5,533,741,502.00	13.38%	-37.55%	-38.74%	0.13%

### 按地区分类分析

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分比
华中区域	1,125,951,299.70	869,003,924.27	22.82%	-25.30%	-36.34%	12.40%
西南区域	2,746,178,763.87	2,461,727,058.44	10.36%	3.43%	6.28%	-4.27%
华西区域	1,763,471,281.73	1,537,266,397.41	12.83%	-7.39%	-8.19%	-0.90%
华东区域	753,275,972.96	665,744,121.88	11.62%	-81.91%	-81.90%	-1.59%
合计	6,388,877,318.26	5,533,741,502.00	13.38%	-37.55%	-38.74%	0.13%

注：上述分产品、分区域为主营业务收入及成本

### 收入构成变动的原因

无

### 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	客户 1	237,811,655.05	3.63%	否
2	客户 2	105,124,597.23	1.61%	否
3	客户 3	94,373,503.67	1.44%	否
4	客户 4	33,365,600.00	0.51%	否
5	客户 5	32,925,663.68	0.50%	否
	合计	503,601,019.63	7.69%	-

### 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	供应商 1	71,676,847.00	3.16%	否
2	供应商 2	57,023,070.15	2.51%	否
3	供应商 3	45,786,607.91	2.02%	是
4	供应商 4	42,616,199.77	1.88%	否
5	供应商 5	38,578,470.63	1.70%	否
合计		255,681,195.46	11.27%	-

## (二) 资产及负债状况分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	696,617,961.63	1.40%	1,270,879,875.61	2.82%	-45.19%
应收票据	788,040.00	0.00%	8,385,457.76	0.02%	-90.60%
应收账款	791,068,127.47	1.59%	1,414,884,093.64	3.14%	-44.09%
其他应收款	21,050,276,035.01	42.39%	9,069,053,478.47	20.10%	132.11%
合同负债	2,910,835,336.14	5.86%	4,752,419,066.35	10.53%	-38.75%
其他应付款	25,773,422,686.66	51.91%	11,717,124,742.77	25.97%	119.96%
未分配利润	-14,103,928,768.60	-28.40%	-9,135,768,272.77	-20.25%	不适用
归属于母公司所有者权益	-8,472,321,788.86	-17.06%	-3,431,220,526.02	-7.61%	不适用

### 项目重大变动原因

- 1、其他应收款变动原因说明:主要系子公司破产清算，导致其他应收款增加所致；
- 2、合同负债变动原因说明:主要系本期地产板块签约及回款规模下降所致；
- 3、其他应付款变动原因说明:主要系子公司破产清算，导致其他应付款增加所致；
- 4、未分配利润变动原因说明:主要系本期利润亏损影响该科目所致；
- 5、归属于母公司所有者权益变动原因说明:主要系未分配利润减少所致。

## (三) 现金流量分析

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	529,829,789.30	562,384,898.36	-5.79%
投资活动产生的现金流量净额	-83,929,913.17	6,287,969.02	-1,434.77%
筹资活动产生的现金流量净额	-891,593,987.16	-900,258,508.63	不适用
收到其他与经营活动有关的现金	386,675,433.28	614,635,506.80	-37.09%
支付的各项税费	201,655,116.24	323,844,971.63	-37.73%
支付其他与经营活动有关的现金	586,268,955.41	1,001,990,458.93	-41.49%

收到其他与投资活动有关的现金	15,152,254.83	218,852,785.97	-93.08%
取得借款收到的现金	211,668,060.64	329,320,000.00	-35.73%
收到其他与筹资活动有关的现金	27,418,652.42	453,232,046.82	-93.95%
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	62,650,952.60	322,698,040.30	-80.59%
支付其他与筹资活动有关的现金	153,858,579.12	447,416,207.17	-65.61%

#### 现金流量分析

- 1、经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:无;
- 2、投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系非并表合作项目分回的往来款减少所致;
- 3、筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:无;
- 4、收到其他与经营活动有关的现金变动原因说明:主要系本期收到的经营相关的其他往来款减少所致;
- 5、支付的各项税费变动原因说明:主要系本期支付的税金减少所致;
- 6、收到其他与投资活动有关的现金变动原因说明:主要系非并表合作项目分回的往来款减少所致;
- 7、取得借款收到的现金变动原因说明:主要系本期取得的借款金额减少所致;
- 8、收到其他与筹资活动有关的现金变动原因说明:主要系本期收到的筹资相关的其他往来款减少所致;
- 9、分配股利、利润或偿付利息支付的现金变动原因说明:主要系本期支付的借款利息减少所致;
- 10、支付其他与筹资活动有关的现金变动原因说明:主要系本期支付的筹资相关的其他往来款减少所致。

## 四、投资状况分析

### (一) 主要控股子公司、参股公司情况

适用 不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
南京原睿和房地产开发有限公司	控股子公司	房地产	129500 万元	6,334,875,781.14	-798,415,196.37	10,287,865.42	-637,273,956.07
重庆迪马工业有限责任公司	控股子公司	专用车	50000 万元	1,245,311,346.37	588,557,217.04	933,680,299.02	12,092,390.53

### 主要参股公司业务分析

适用 不适用

### (二) 理财产品投资情况

适用 不适用

### 非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

适用 不适用

### (三) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

本公司将货币资金 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，本公司是以主要责任人的身份行使其权力。综上，本公司能够对专项计划实施控制，故将专项计划纳入合并范围。

## 五、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
市场风险	房地产市场优化政策不断出台，推动需求释放，优化增量与盘活存量，共同推进风险化解与优化。但供求关系、城市分化及投资者对未来房地产发展信心对市场影响较大，房地产投资和销售仍持续下滑，整体经营压力依然巨大。大部分房地产企业销售量价持续下降，资产存在持续减值风险。
流动性风险	房地产市场销售及回款未出现明显好转，房企自身造血功能未得到有效恢复，新增融资困难，部分民营企业销售难、融资难、周转难等问题持续存在，经营压力不断加剧，流动性风险持续加大；债务逾期、支付延期的风险持续增加。
违约及诉讼风险	在流动性困难的情况下，因债务及业务支付等诉讼仲裁不断增加，冻结资产情况不断增加，司法风险凸显。
预重整风险	公司报告期内向法院申请了预重整，后续预重整是否成功、人民法院是否裁定受理公司重整存在重大不确定性。
持续性经营风险	会计师事务所对公司出具了无法表示意见审计报告，公司持续亏损、逾期债务较大、债务违约导致大量诉讼、仲裁，部分资产冻结查封或强制执行，部分子公司也被债权人申请破产清算等情况，公司持续性经营风险较大。
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未改善，尚在持续增大。



### 第三节 重大事件

#### 一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	√是 □否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	√是 □否	三.二.(二)
是否对外提供借款	√是 □否	三.二.(三)
是否存在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	□是 √否	三.二.(四)
是否存在关联交易事项	√是 □否	三.二.(五)
是否存在经股东会审议通过的收购及出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	□是 √否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	√是 □否	三.二.(六)
是否存在股份回购事项	□是 √否	
是否存在已披露的承诺事项	√是 □否	三.二.(七)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	√是 □否	三.二.(八)
是否存在被调查处罚的事项	□是 √否	
是否存在失信情况	√是 □否	三.二.(九)
是否存在破产重整事项	√是 □否	三.二.(十)

#### 二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

##### （一）诉讼、仲裁事项

##### 1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

√是 □否

单位：万元

性质	累计金额		合计	占期末净资产比例
	作为原告/申请人	作为被告/被申请人/被申请执行人等		
诉讼及仲裁	323.84	230,093.59	230,417.43	27.20%

净资产为期末归属于母公司的净资产，净资产为负数，计算比例是按绝对值进行计算。

##### 2、 以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

√适用 □不适用

单位：万元

临时公告索引	性质	原告	被告	案由	是否 结	涉案金额	是否 形	案件进展或 执行情况
--------	----	----	----	----	---------	------	---------	---------------

					案		成预计负债	
临 2025-002 号	被告 / 被 申请人	重庆茂同装饰工程有限 公司	重庆市迪马实业股份有限 公司、重庆天合致方企业 管理有限公司、重庆迪马 智能装备有限公司	其他 纠纷	已 结 案	16,359.60	否	对方撤诉
	被告 / 被 申请人	重庆璞美苗 木有限公司	重庆市迪马实业股份有限 公司、重庆天合致方企业 管理有限公司, 重庆迪马 智能装备有限公司	其他 纠纷	已 结 案	6,592.70	否	对方撤诉
	被告 / 被 申请人	重庆柏翠苗 木有限公司	重庆市迪马实业股份有限 公司、重庆天合致方企业 管理有限公司, 重庆迪马 智能装备有限公司	其他 纠纷	已 结 案	20,085.40	否	对方撤诉
临 2025-027 号	被告 / 被 申请人	重庆丝路融 资担保有限 责任公司	重庆东垠源房地产开发有 限公司、东原房地产开发 集团有限公司、上海大发 房地产集团有限公司	其他 纠纷	已 结 案	3,467.94	否	一审判决已生效
	被告 / 被 申请人	云南拓宜模 架有限公司	重庆泰之睿建筑工程有限 公司、重庆天合致方企业 管理有限公司、重庆睿致 天澈企业管理咨询有限公 司	商品 房买 卖合 同纠 纷	未 结 案	3,374.17	否	一审中
	被告 / 被 申请人	渤海银行股 份有限公司 苏州分行	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	其他 纠纷	未 结 案	14,603.54	是	一审中
	被告 / 被 申请人	杭州宏美建 工集团有限 公司	杭州东望房地产开发有限 公司	建设 工程 施工/ 采购 合同 纠纷	已 结 案	3,549.22	否	一审判决已生效, 执行中
	被告 / 被 申请人	通州建总集 团有限公司	上海万企爱佳房地产开发 有限公司、上海名冀实业 有限公司	建设 工程 施工/ 采购 合同 纠纷	未 结 案	3,840.53	是	一审中
	被告 / 被	湖南望新建 建设集团股份	湖南圣特罗佩房地产开发 有限公司	建设 工程	已 结	1,328.00	否	一审判决已生效

	申请人	有限公司		施工/ 采购 合同纠纷	案			
临 2025-028 号	被告 / 被 申请人	中融国际信 托有限公司	南京东原天毅建筑科技有 限责任公司、徐州绿水置 业有限公司、重庆市迪马 实业股份有限公司、南京 新东原企业管理咨询有限 公司	其他 纠纷	无 审 判 程 序	21,976.50	是	执行中
	被告 / 被 申请人	吴江剑	杭州临盛置业有限公司、 重庆泰之睿建筑工程有限 公司	建 设 工 程 施 工/ 采 购 合 同 纠 纷	已 结 案	1,049.70	否	对方撤诉
	被告 / 被 申请人	中国核工业 中原建设有 限公司	新津帛锦房地产开发有限 公司、融创西南房地产开 发(集团)有限公司、重庆 市迪马实业股份有限公司	建 设 工 程 施 工/ 采 购 合 同 纠 纷	已 结 案	18,394	否	对方撤诉
	被告 / 被 申请人	中核华泰建 设有限公司	台山东原致成房地产开发 有限公司、广州东新企业 管理咨询有限公司	建 设 工 程 施 工/ 采 购 合 同 纠 纷	未 结 案	9,171	是	一审中
临 2025-041	被告 / 被 申请人	桁立建设集 团有限公司	武汉东卓房地产开发有限 公司	建 设 工 程 施 工/ 采 购 合 同 纠 纷	已 结 案	6,945	否	对方撤诉
	被告 / 被 申请人	重庆嘉逊建 筑营造工程 有限公司	重庆东励展升房地产开发 有限公司	建 设 工 程 施 工/ 采 购 合 同 纠 纷	未 结 案	3,721	是	一审中
	被告 / 被 申请人	胡叶林、江 苏润固建设 工程有限公 司	南京原睿和房地产开发有 限公司、五矿国际信托有 限公司、重庆泰之睿建筑 工程有限公司	建 设 工 程 施 工/ 采 购	未 结 案	3,156	是	一审中

				合同纠纷				
	被告/被申请人	武汉博文雏鹰教育科技发展有限公司	武汉迪马瑞景实业有限公司、武汉迪马合益实业有限公司、珠海市乐睿房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	商品房买卖合同	未结案	1,100	否	一审中
	被告/被申请人	通州建总集团有限公司	徐州绿水置业有限公司、中融国际信托有限公司、重庆泰之睿建筑工程有限公司（第三人）、易杰伟（第三人）	建设工程施工/采购合同纠纷	未结案	1,500	否	一审中
	被告/被申请人	河南诚宸建设工程有限公司	郑州东田房地产开发有限公司、郑州重阳建筑安装有限公司（第三人）	建设工程施工/采购合同纠纷	已结案	1,603	否	一审判决已生效
	被告/被申请人	杭州宏美建工集团有限公司	杭州东望房地产开发有限公司	建设工程施工/采购合同纠纷	未结案	1,239	是	一审中
临 2025-054	被告/被申请人	朱锋	重庆泰之睿建筑工程有限公司、徐州绿水置业有限公司、中融国际信托有限公司	建设工程施工/采购合同纠纷	未结案	11,347	是	一审中
	被告/被申请人	桁立建设集团有限公司	湖南圣特罗佩房地产开发有限公司	建设工程施工/采购合同纠纷	未结案	7,155	是	一审中
	被告/被申请人	重庆睿致天澈企业管理咨询有限公司	重庆东原建设有限公司、重庆天合致方企业管理有限公司	其他纠纷	已结案	1,063	否	一审判决已生效
	被告/被申请人	海安信拓建筑劳务有限公司	南京新东原企业管理咨询有限公司、东原房地产开发集团有限公司、盱眙兆	其他纠纷	未结案	5,000	是	一审中

	人		科房地产开发有限公司					
	被告 / 被申请人	南通清华建设工程有限公司	盱眙兆科房地产开发有限公司	建设工程施工/采购合同纠纷	已结案	2,149	否	一审判决已生效
临 2024-134 号		泸州银行股份有限公司	上海东霖房地产开发有限公司、如东东景房地产开发有限公司、重庆市迪马实业股份有限公司、成都东原海纳置业有限公司、重庆原璟顺企业管理咨询有限公司、重庆东之澄企业管理咨询有限公司、重庆东合原企业管理咨询有限公司	其他纠纷	未结案	6,047.50	是	一审中

上述案件进展为截至到报告期末进展情况。

## (二) 公司发生的提供担保事项

两网公司或退市公司及合并报表范围内子公司存在违规担保事项，或者报告期内履行的及尚未履行完毕的担保累计金额超过两网公司或退市公司本年度末合并报表经审计净资产绝对值的 10%

√是 □否

单位：万元

序号	被担保人	担保金额	实际履行担保责任的金额	担保余额	担保期间		责任类型	被担保人是否为两网公司或退市公司控股股东、实际控制人及其控制的企业	是否履行必要的决策程序
					起始	终止			
1	成都德信东毅置业有限公司	14,000.00	-	13,980.00	2022/3/16	2029/12/31	质押担保、连带责任保证	否	是
2	成都望浦励成房地产开发有限公司	32,000.00	-	10,799.76	2020/5/22	2023/5/17	连带责任保证	否	是

3	成都益丰天澈置业有限公司	20,000.00	-	4,900.00	2021/3/19	2023/11/8	连带责任保证	否	是
4	河南荣田房地产开发有限公司	65,000.00	-	29,844.06	2020/12/18	2026/6/14	连带责任保证	否	是
5	南京骏原房地产开发有限公司	100,000.00	-	41,483.00	2019/8/28	2026/2/6	质押担保、连带责任保证	否	是
6	太仓永庆置业有限公司	9,834.00	-	4,579.08	2021/12/10	2022/9/9	质押担保、连带责任保证	否	是
7	武汉业锦房地产开发有限公司	39,600.00	-	9,791.10	2020/11/6	2029/4/7	连带责任保证	否	是
8	武汉业硕房地产开发有限公司	26,400.00	-	5,815.04	2020/12/30	2023/12/27	质押担保、连带责任保证	否	是
9	新津帛锦房地产开发有限公司	65,000.00	-	16,000.00	2020/1/10	2025/7/5	抵押担保、质押担保、连带责任保证	否	是
10	新津帛锦房地产开发有限公司	4,000.00	-	3,192.52	2024/6/7	2025/7/7	抵押担保	否	是
11	重庆东垠源房地产开发有限公司	1,500.00	-	1,500.00	2022/8/30	2023/8/29	连带责任保证	否	是
12	重庆东垠源房地产开发有限公司	6,020.00	-	6,020.00	2022/8/31	2025/8/31	抵押担保	否	是
13	重庆东钰金房地产开发有限公司	14,970.00	-	6,699.48	2021/1/26	2026/7/25	连带责任保证	否	是
14	重庆融创东励房地产开发有限公司	7,000.00	-	7,000.00	2022/8/31	2025/8/31	抵押担保	否	是
15	重庆融创东励房地产开发有限公司	33,150.00	-	21,858.59	2020/7/28	2023/7/28	抵押担保、质押担保、连带责任保证	否	是
16	重庆盛资房地产开发有限公司	95,000.00	-	54,700.00	2021/6/30	2026/12/29	质押担保、连带责任保证	否	是
17	南京东之合房地产开发有限公司	33,000.00	-	18,833.12	2023/3/17	2026/7/23	连带责任保证	否	是
18	苏州东利房地产开发有限公司	1,275.00	-	1,274.79	2023/11/21	2026/9/30	连带责任保证	否	是
19	上海万企爱佳房地产开发有限公司	38,000.00	-	37,686.00	2019/12/25	2024/8/13	抵押担保、质押担保、	否	是

	司						连带责任保 证		
20	南京东原天毅建 筑科技有限责任公司	45,000.00	-	9,210.00	2021/9/3	2022/9/28	质押担保、 连带责任保 证	否	是
21	南京东原天毅建 筑科技有限责任公司	999.00	-	999.00	2025/2/13	2026/2/14	抵押担保	否	是
22	南京东原睿丰企 业管理咨询有限 公司	999.00	-	999.00	2025/3/18	2026/3/18	抵押担保	否	是
23	南京东原睿至建 筑工程有限公司	825.00	-	825.00	2025/1/10	2026/12/16	抵押担保	否	是
24	南京东原睿升信 息科技有限公司	999.00	-	999.00	2025/2/13	2026/2/13	抵押担保	否	是
25	南京原睿和房地 产开发有限公司	198,000.00	-	198,000.00	2022/6/24	2024/7/4	抵押担保、 质押担保、 连带责任保 证	否	是
26	南京原睿和房地 产开发有限公司	80,000.00	-	45,553.00	2023/3/25	2028/3/15	抵押担保、 连带责任保 证	否	是
27	南京睿之合企业 管理咨询有限公 司	830.00	-	824.50	2024/8/27	2026/8/29	抵押担保	否	是
28	江苏励治建筑科 技有限公司	595.00	-	592.00	2024/7/16	2026/7/17	抵押担保	否	是
29	南京睿成房地产 开发有限公司	4,049.50	-	4,049.50	2024/3/27	2025/3/26	抵押担保、 连带责任保 证	否	是
30	杭州东望房地产 开发有限公司	100,000.00	-	65,699.97	2021/8/30	2024/10/16	抵押担保、 质押担保、 连带责任保 证	否	是
31	如东东景房地产 开发有限公司	8,440.00	-	1,850.70	2024/4/23	2024/8/27	连带责任保 证	否	是
32	台山东原致成房 地产开发有限公 司	50,000.00	-	5,128.93	2021/4/30	2026/10/22	抵押担保、 质押担保、 连带责任保 证	否	是
33	肇庆东原毅腾房 地产开发有限公 司	65,000.00	-	14,462.77	2021/2/1	2026/5/8	抵押担保、 质押担保、 连带责任保 证	否	是

							证		
34	肇庆东原毅腾房地产开发有限公司	2,230.00	-	2,230.00	2023/3/23	2026/3/22	抵押担保、 连带责任保证	否	是
35	广州合生天华房地产有限公司	90,000.00	-	75,257.97	2020/9/30	2030/12/25	抵押担保、 质押担保、 连带责任保证	否	是
36	宜宾澄方川置业有限责任公司	75,000.00	-	54,550.00	2021/12/1	2030/10/25	抵押担保、 质押担保、 连带责任保证	否	是
37	绵阳创图商贸有限公司	35,260.00	-	15,100.00	2020/10/14	2026/1/8	抵押担保、 质押担保、 连带责任保证	否	是
38	绵阳益丰天合置业有限公司	33,000.00	-	23,130.40	2021/6/16	2028/12/31	抵押担保、 质押担保、 连带责任保证	否	是
39	绵阳睿成毅升置业有限公司	36,080.00	-	27,250.00	2021/1/28	2026/4/20	抵押担保、 质押担保、 连带责任保证	否	是
40	陕西东泰天信置业有限公司	52,758.65	-	2,920.00	2020/12/20	2027/5/17	抵押担保、 连带责任保证	否	是
41	陕西东渭玖城置业有限公司		-	15,950.00	2020/12/20	2027/5/17	抵押担保、 连带责任保证	否	是
42	武汉东启房地产开发有限公司	62,788.99	-	42,900.00	2019/1/18	2025/7/11	抵押担保、 质押担保、 连带责任保证	否	是
43	襄阳文城实业发展有限公司	77,800.00	-	64,522.00	2022/4/14	2026/4/14	抵押担保、 质押担保、 连带责任保证	否	是
44	武汉东卓房地产开发有限公司	70,000.00	-	13,300.00	2019/9/20	2025/4/10	抵押担保、 连带责任保证	否	是
45	武汉东卓房地产开发有限公司	27,326.17	-	27,326.17	2021/8/20	2022/8/20	连带责任保证	否	是



46	武汉迪马智睿实业有限公司	34,911.18	-	34,911.18	2021/8/20	2022/8/20	连带责任保证	否	是
47	武汉迪马智睿实业有限公司	50,000.00	-	4,547.00	2021/10/28	2026/2/6	抵押担保、连带责任保证	否	是
48	武汉迪马智睿实业有限公司	55,000.00	-	14,388.13	2022/3/25	2023/12/25	抵押担保、连带责任保证	否	是
49	长沙东原天泽房地产开发有限公司	37,900.00	-	36,207.00	2021/7/6	2022/7/6	连带责任保证	否	是
50	成都市迪马常青社养老服务有限公司	8,000.00	-	3,200.00	2020/3/20	2027/5/24	抵押担保、质押担保、连带责任保证	否	是
51	成都市迪马常青社养老服务有限公司			49.89	2020/3/20	2025/11/30	抵押担保、质押担保、连带责任保证	否	是
52	重庆迪马工业有限责任公司	50,000.00	-	3,130.00	2025/3/13	2026/3/13	抵押担保	否	是
53	重庆迪马工业有限责任公司		-	4,300.00	2025/3/20	2026/3/20	抵押担保	否	是
54	重庆迪马工业有限责任公司		-	4,300.00	2025/4/2	2026/4/2	抵押担保	否	是
55	昆明东玺房地产开发有限公司	95,910.00	-	11,848.84	2021/1/27	2023/1/26	连带责任保证	否	是
56	昆明东玺房地产开发有限公司	72,000.00	-	53,251.00	2022/10/31	2024/8/21	抵押担保、质押担保、连带责任保证	否	是
57	昆明东维房地产开发有限公司	63,400.00	-	48,100.00	2021/6/25	2022/6/15	质押担保、连带责任保证	否	是
58	遵义东原励合房地产开发有限公司	85,000.00	-	13,466.83	2021/2/5	2023/4/14	抵押担保、质押担保、连带责任保证	否	是
59	遵义东原励合房地产开发有限公司	3,100.00	-	2,397.50	2023/4/12	2026/1/13	抵押担保	否	是
60	东原房地产开发集团有限公司	100,000.00	-	91,950.00	2020/9/25	2030/9/16	抵押担保、连带责任保	否	是

							证		
61	成都皓博房地产开发有限责任公司	115,000.00	-	109,074.00	2020/4/21	2038/4/21	抵押担保、 质押担保、 连带责任保 证	否	是
62	重庆达航工业有限公司	10,757.35	-	8,757.35	2021/1/18	2023/7/21	抵押担保、 质押担保、 连带责任保 证	否	是
63	重庆兴安实业发展有限公司	30,200.00	-	7,440.52	2021/5/27	2025/11/26	抵押担保、 连带责任保 证	否	是
64	重庆天合致方企业管理有限公司	18,000.00	-	14,517.05	2023/11/2	2025/1/13	质押担保、 连带责任保 证	否	是
65	重庆天合致方企业管理有限公司	18,000.00	-	14,969.98	2023/11/28	2025/1/9	质押担保、 连带责任保 证	否	是
66	重庆天合致方企业管理有限公司	9,000.00	-	6,391.00	2024/9/11	2024/12/31	质押担保、 连带责任保 证	否	是
合计		2,579,907. 84	-	1,496,783.7 2					

#### 可能承担或已承担连带清偿责任的担保合同履行情况

截止报告期末，公司提供担保（包括对表内子公司提供担保）的担保余额为 1,496,783.72 万元，其中逾期债务对应的担保余额为 745,986.10 万元。

#### 公司提供担保分类汇总

单位：万元

项目汇总	担保金额	担保余额
报告期内两网公司或退市公司提供担保（包括对表内子公司提供担保）	2,579,907.84	1,496,783.72
公司及表内子公司为两网公司或退市公司股东、实际控制人及其关联方提供担保	-	-
公司直接或间接为资产负债率超过 70%（不含本数）的被担保人提供担保	2,417,337.84	1,375,664.71
公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额	2,369,474.48	1,286,350.36
公司为报告期内出表公司提供担保	-	-

#### 应当重点说明的担保情况

适用 不适用

#### 预计担保及执行情况

适用 不适用

发生的担保均在年度授权的担保额度范围内。

#### (三)对外提供借款情况

##### 报告期内对外提供借款的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

公司第八届董事会第二十一次会议及 2024 年年年度股东大会审议通过了《关于预计对外提供财务资助的议案》，为满足公司联营合营公司日常运营资金需求，保障各项目正常的生产经营和开发建设，同意公司及下属子公司根据实际业务需要向联营合营公司提供财务资助，在获批总额度内，资金可以滚动使用。截止报告期末，公司向联营合营公司项目提供财务资助账面余额为 18.90 亿元；报告期内对参股公司提供财务资助旨在提升联营合营企业公司运营效率，支持企业发展。截止报告期末，公司向控股公司的其他少数股东提供财务资助账面余额为 67.74 亿元。

##### 对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响

房地产开发多采用项目公司模式。项目开发前期，项目公司的注册本金通常不足以覆盖土地款、工程款等运营支出，需要项目公司股东或合作方提供资金支持（即股东借款等）；项目开发过程中，为了提高资金使用效率，项目公司股东方通常在充分保障项目后续经营建设所需资金的基础上，依据合作协议，结合项目进度和整体资金安排，按合作比例调用项目公司闲置盈余资金。

如项目后续出现资金需要，各股东方应该按照项目公司的通知要求及时归还已调用的闲置盈余资金，用于项目建设运营，该借款属于房地产行业经营例行所需，公司履行了相应的董事会、股东大会决策程序。

#### (四) 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

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

#### (五) 报告期内公司发生的关联交易情况

单位：万元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务	250.00	4,778.91
销售产品、商品，提供劳务	1,310.00	2,142.95
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		

其他		
<b>其他重大关联交易情况</b>	<b>审议金额</b>	<b>交易金额</b>
收购、出售资产或股权		
与关联方共同对外投资		
提供财务资助		
提供担保	677,000.00	258,270.54
委托理财		
<b>企业集团财务公司关联交易情况</b>	<b>预计金额</b>	<b>发生金额</b>
存款		
贷款		

(1) 上述日常关联交易预计金额是按《公司治理规则》《两网公司及退市公司信息披露办法》中关联人及关联交易要求进行预计额度，并经公司董事会、股东会审议通过。报告期内实际发生与关联人的关联交易金额均在预计金额范围内。上述填报的发生金额系财务报告中采购商品/接受劳务、出售商品/提供劳务关联交易本期金额，该金额是依据《企业会计准则第 36 号--关联方披露》的规定进行披露（包含了与联营企业的日常交易）。

(2) 上述提供担保均系为联营企业提供担保余额。

(3) 除日常关联交易外，无达到董事会、股东会审议的其他重大关联交易，未达到审议要求的关联交易发生情况请详见本报告财务报告中关联方及关联交易的其他关联交易。

#### 重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响

无

#### 违规关联交易情况

适用 不适用

#### (六) 股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施

报告期内，公司不存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的推出，早期推出的股权激励计划已履行完毕或终止，早期实施的共同成长计划共三期仍在封闭期内。

#### (七) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东与公司	2014年4月17日	-	重大资产重组	关联交易	重大资产重组获得中国证监会核准后，东银控股将终止与标的公司及其附属公司之间的相关商品采购协议，标的公司及其附属公司将不再委托东银控股及其有关关联方进行商品采购，标的公司及	正在履行中

				<p>其附属公司将纳入上市公司统一的招标采购系统。2.标的公司将纳入上市公司所属的地产运营管理平台，东银控股不再向标的公司及其附属公司提供咨询及技术服务。3.上市公司及其附属公司与重庆新东原物业管理有限公司在物业服务方面存在持续性关联交易，上市公司和东银控股将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，参照市场价格确定公允的物业服务价格并按照上市公司的关联交易决策制度履行相关的审议程序。东银控股及东银控股的全资子公司、控股子公司或东银控股拥有实际控制权的其他公司不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。本次交易完成后，东银控股将尽量减少与上市公司之间关联交易。在进行必要的关联交易时，东银控股及东银控股的全资子公司、控股子公司或东银控股拥有实际控制权的其他公司与上市公司进行关联交易均将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，保证交易公平、公允，维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及证券交易所的有关要求和上市公司章程的相关规定，行使股东权利或者敦促董事依法行使董事权利，在上市公司股东大会以及董事会对有关涉及本公司事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务，并及时予以披露。罗韶宇及罗韶宇控制的全资子公司、控股子公司或罗韶宇拥有实际控制权的其他公司不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。罗韶宇及罗韶宇控制的全资子公司、控股子公司或罗韶宇拥有实际控制权的其他公司与上市</p>
--	--	--	--	--

					公司进行关联交易均将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，保证交易公平、公允，维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及证券交易所的有关要求和上市公司章程的相关规定，履行相应的审议程序并及时予以披露。	
实际控制人或控股股东	2014年4月17日	-	重大资产重组	同业竞争承诺	只要东银控股或罗韶宇仍直接或间接对上市公司拥有控制权，东银控股或罗韶宇或东银控股或罗韶宇的全资子公司、控股子公司或东银控股及罗韶宇拥有实际控制权的其他公司将不会从事任何与上市公司目前或未来所从事的业务发生或可能发生竞争的业务。如东银控股或罗韶宇及东银控股或罗韶宇的全资子公司、控股子公司或东银控股或罗韶宇拥有实际控制权的其他公司现有经营活动可能在将来与上市公司发生同业竞争或与上市公司发生利益冲突，东银控股或罗韶宇将放弃或将促使东银控股或罗韶宇之全资子公司、控股子公司或东银控股或罗韶宇拥有实际控制权的其他公司无条件放弃可能发生同业竞争的业务，或将东银控股或罗韶宇之全资子公司、控股子公司或东银控股或罗韶宇拥有实际控制权的其他公司以公平、公允的市场价格，在适当时机全部注入上市公司或转让给其他无关联关系第三方。	正在履行中
实际控制人或控股股东	2014年4月17日	-	重大资产重组	其他	（一）保证上市公司人员独立 1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均专职在上市公司任职并领取薪酬，不在承诺人之全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业担任除董事、监事以外的职务。2、保证上市公司的劳动、人事及工资管理与承诺人及控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业之间完全独立。3、承诺人向上市公司推荐董事、监事、经理等高级管理人员人选均通过合法程序进行，不干预上市公司董事会和股东大会行使职权作出人事任免决定。（二）保证上市公司资产独立完整 1、保证上市公司具有与经营有关的业务体系和相关的独立完整	正在履行中

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

**超期未履行完毕的承诺事项详细情况**

无



#### (八) 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产名称	资产类别	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
货币资金	货币资金	各类保证金、冻结等	173,697,129.82	0.35%	各类保证金、冻结等
存货	存货	主要为借款抵押	13,948,785,085.90	28.09%	融资担保、司法查封
固定资产	固定资产	主要为借款抵押	104,234,328.56	0.21%	融资担保、司法查封
无形资产	无形资产	借款抵押	24,316,334.54	0.05%	融资担保
长期股权投资	长期股权投资	主要为借款质押	250,745,875.98	0.50%	融资担保、司法冻结
投资性房地产	投资性房地产	借款抵押	3,809,925,329.12	7.67%	融资担保
总计	-	-	18,311,704,083.92	36.87%	-

#### 资产权利受限事项对公司的影响

对保交付存在影响，且融资受阻、运营困难。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。

#### (九) 失信情况

公司通过中国执行信息公开网查询显示，截至报告日，公司及其部分子公司因涉及诉讼案件，未履行生效法律文书确定的给付义务等，公司及部分子公司被列为“失信被执行人”。公司法定代表人潘川先生被限制高消费。除以上情况外，公司其他董事、监事、高级管理人员不存在被纳入失信联合惩戒对象的情况。

#### (十) 破产重整事项

公司第八届董事会第十八次会议及2024年第三次临时股东大会审议通过《关于拟向法院申请重整的议案》，公司第八届董事会第二十一次会议及2024年年度股东大会审议通过《关于拟向法院申请预重整的议案》。公司于2025年11月11日向重庆市第五中级人民法院（以下简称“法院”）提交了预重整备案登记申请材料，具体内容请详见《关于公司预重整进展公告》2025-042。后续公司发布了《关于公开招募投资人的公告》2025-046。

公司的重整申请是否被法院裁定受理，公司是否进入重整程序尚存在不确定性。公司将密切关注相关情况并根据进展情况及时履行信息披露义务。





## 第四节 股份变动、融资和利润分配

### 一、普通股股本情况

#### (一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售 条件股 份	无限售股份总数	2,454,552,659	98.52%	36,953,625	2,491,506,284	100.00%
	其中：控股股东、实际控制人	885,737,591	35.55%		885,737,591	35.55%
	董事、监事、高管	23,317,875	0.94%	-23,317,875	0	0.00%
	核心员工					
有限售 条件股 份	有限售股份总数	36,953,625	1.48%	-36,953,625	0	0.00%
	其中：控股股东、实际控制人					
	董事、监事、高管	36,953,625	1.48%	-36,953,625	0	0.00%
	核心员工					
<b>总股本</b>		2,491,506,284	-		2,491,506,284	-
<b>普通股股东人数</b>						55,405

#### 股本结构变动情况

√适用 □不适用

期初有限售条件流通股及无限售股份总数中董监高持股情况为前届董监高持股限售及非限售情况，报告期换届后董监高未持有公司股份。上述离职董事、监事、高级管理人员限售股份已于 2025 年 12 月 16 日解除限售可流通。

#### (二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	重庆东银控股集团有限公司	885,737,591		885,737,591	35.5503		885,737,591	885,650,000	885,737,591
2	赵洁红	113,712,692		113,712,692	4.5640		113,712,692	113,710,000	113,712,692
3	重庆硕润石化有限责任公司	75,000,000		75,000,000	3.0102		75,000,000	75,000,000	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		36,152,584	1.4510		36,152,584		
5	重庆东原迪马商务信息咨询有限公司	31,995,164		31,995,164	1.2842		31,995,164		
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		26,130,979	1.0488		26,130,979		
7	弘业期货	25,942,663		25,942,663	1.0412		25,942,663		

	一 东莞信 托·迪马成 长 2 期单 一 资 金 信 托 计 划 一 弘 业 迪 马 股 份 共 同 成 长 计 划 2 期 单 一 资 产 管 理 计 划								
8	黄江河	7,279,509	14,875,390	22,154,899	0.8892	22,154,899			
9	罗韶颖	34,810,000	-15,146,400	19,663,600	0.7892	19,663,600			
10	张胜敏	11,000,000	4,000,000	15,000,000	0.6020	15,000,000			
	合计	1,247,761,182	-	1,251,490,172	50.23	1,251,490,172			

### 普通股前十名股东情况说明

√适用 □不适用

上述前十大股东为截止 2025 年 12 月 31 日已确权前 10 名股东情况。东银控股为公司控股股东，赵洁红及重庆硕润石化有限责任公司、重庆东原迪马商务信息咨询有限公司为东银控股之一致行动人。罗韶颖为公司实际控制人之亲属。其他流通股股东之间未知其关联关系，未知是否存在一致行动人情况。其他股东所持股份均为社会流通股，本公司不知其质押、冻结、托管或回购情况。

## 二、 控股股东、实际控制人情况

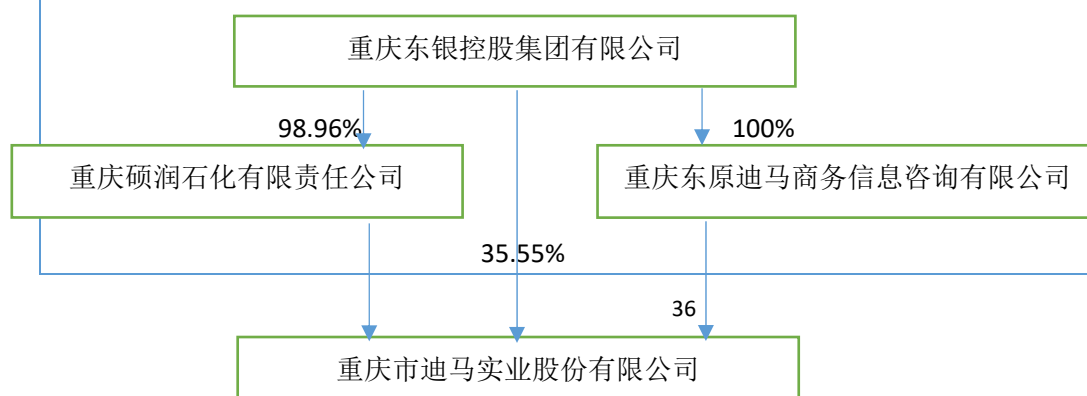
### 是否合并披露

□是 √否

#### (一) 控股股东情况

公司控股股东重庆东银控股集团有限公司成立于 1998 年 6 月 8 日，主要从事投资业务（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）。

持股情况：

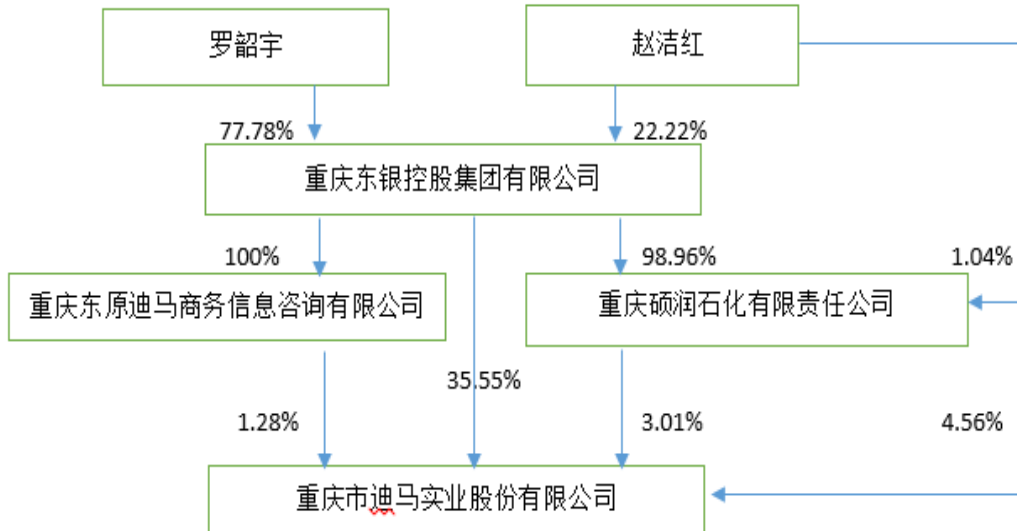


3.01%

1.28%

## （二）实际控制人情况

公司实际控制人罗韶宇先生，中国香港，主要职业及职务为重庆东银控股集团有限公司董事长，其持股情况如下：



## 三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

### （一） 报告期内的股票发行情况

适用 不适用

### （二） 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

## 四、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

## 五、 权益分派情况

### （一） 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况

适用 不适用

(二) 权益分派预案

适用 不适用

## 第五节 公司治理

### 一、董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
潘川	董事长	男	1979年11月	2025年4月25日	2028年4月24日	0	0	0	0.00%
刘凯	董事、总裁	男	1987年12月	2025年4月25日	2028年4月24日	0	0	0	0.00%
夏祥标	董事、财务负责人	男	1985年6月	2025年4月25日	2028年4月24日	0	0	0	0.00%
易宗明	监事会主席	男	1965年11月	2025年4月25日	2028年4月24日	0	0	0	0.00%
王侃	职工监事	女	1995年2月	2025年4月2日	2028年4月24日	0	0	0	0.00%
唐一亮	职工监事	男	1979年7月	2025年11月25日	2028年4月24日	0	0	0	0.00%

上述任职起始是按新届任职情况填报。

#### 董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系

未知公司董监高与控股股东之间存在关系。

#### (二) 变动情况

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
罗韶颖	董事、总裁	离任	未在迪马股份本部任职	换届变更
杨永席	董事、常务副总裁	离任	未在迪马股份本部任职	换届变更
易琳	董事、副总裁兼财务负责人	离任	未在迪马股份本部任职	换届变更
吴建楠	董事、助理总裁	离任	无任职	换届变更
潘川	董事长	新任	董事长	换届选举
夏祥标	职工监事	新任	董事、财务负责人	换届选举
刘凯	副总裁助理兼行	新任	董事、总裁	换届选举

	政经理			
易宗明	监事会主席	新任	监事会主席	换届选举
毛盾	职工监事	新任	职工监事	换届选举
王侃	人力资源经理	新任	职工监事	换届选举
毛盾	职工监事	离任	-	个人原因
唐一亮	行政职务	新任	职工监事	新补选

### 报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

适用 不适用

潘川：男，46岁，中国国籍，大学学历，曾任重庆东银控股集团有限公司办公室主任，重庆市迪马实业股份有限公司监事。现任迪马股份董事长，东银控股综合事务部总经理。

刘凯：男，38岁，中国国籍，大学本科学历。2014年11月至2019年10月任职东原房地产开发集团有限公司行政经理，2019年11月至今任职重庆市迪马实业股份有限公司副总裁助理兼行政经理。现任迪马股份董事、总裁。

夏祥标：男，40岁，中国国籍，大学本科学历，曾就职于四川华信会计师事务所重庆分所，曾任东原房地产开发集团有限公司融资风控助理总经理，公司职工监事，东原房地产开发集团有限公司融资风控助理总经理。现任迪马股份董事、财务负责人。

易宗明：男，59岁，中国国籍，大学本科学历。曾担任原重庆锅炉总厂厂办主任、重庆迪马工业有限责任公司运营副总、西藏中凯矿业股份有限公司副总、原重庆路上车联科技有限公司大客户经理；现任迪马股份监事会主席。

王侃：女，30岁，中国国籍，大学学历。2017年6月入职东原仁知城市运营服务集团股份有限公司任薪酬绩效副经理，2022年6月起至今担任重庆市迪马实业股份有限公司人力资源经理。现任迪马股份职工监事。

唐一亮：男，46岁，2008年8月入职东原房地产开发集团有限公司人力资源中心任担任行政职务；2020年1月至2023年3月任重庆市迪马实业股份有限公司CEO办公室行政职务；2023年3月至今任重庆市迪马实业股份有限公司人力资源中心行政职务。现任迪马股份职工监事。

### (三) 董事、高级管理人员的股权激励情况

适用 不适用



## 二、 员工情况

### (一) 在职员工（公司及控股子公司）情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
生产人员	789		3	786
销售人员	313		101	212
技术人员	285		80	205
财务人员	109		31	78
行政人员	117		45	72
物业及其他人员	5,217		413	4,804
员工总计	6,830		673	6,157

按教育程度分类	期初人数	期末人数
硕士及以上	124	79
本科	1,311	1,119
专科	1,793	1,615
专科以下	3,602	3,344
员工总计	6,830	6,157

### 员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

根据公司的人力资源评估原则，保证薪酬体系支持公司的稳定发展要求。

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

公司退休职工人数 216 名。

### (二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

适用 不适用

## 三、 公司治理及内部控制

事项	是或否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
内部监督机构对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
报告期内是否新增关联方	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

## （一） 公司治理基本情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《两网公司及退市公司信息披露办法》及其它相关法律、法规的要求，更新修改了公司《章程》、《董事会议事规则》，不断完善公司法人治理结构，加强信息披露，积极开展投资者关系管理工作。

1、关于股东与股东大会。报告期内，公司能够根据《公司法》、公司《章程》及《股东会议事规则》的要求，如期召开了1次股东大会，规范实施股东大会的召集、召开、表决等相关程序，股东大会经律师现场见证并对其合法性出具法律意见书，并予以披露。

2、关于董事与董事会。根据公司《章程》及《董事会议事规则》规定，公司董事会由5名改为3名董事组成，取消了独立董事及专业委员会制度等等。报告期内公司董事会共召开4次会议，会议的召集、召开及形成决议均按照公司《章程》、《董事会议事规则》等有关规定程序操作，确保对公司重大事项决策的有效性、审慎性、科学性、合理性。

3、关于监事和监事会。根据公司《章程》及《监事会议事规则》的规定，公司监事会由3名监事组成，其中股东代表监事1名，职工代表监事2名，监事会人数、构成和资格均符合法律、法规和公司规章的规定。报告期内公司监事会召开4次会议，均按照《公司章程》及《监事会议事规则》的程序召集和召开。

4、关于投资者关系及相关利益者。公司积极听取投资者合理诉求，加强与各类投资者的沟通，听取广大投资者对于公司生产经营、未来发展的意见和建议。

随着公司经营及流动性压力的不断增大，人员结构优化，公司尽可能的保持公司治理和经营管理水平，维持内部控制体系及规范治理水平。

## （二） 内部监督机构对监督事项的意见

监事会对本年度内的监督事项无异议。

监事会对定期报告进行审核并提出书面审核意见：定期报告的编制和审核程序符合法律、行政法规、证监会、股转公司的规定和公司章程的规定，报告的内容能够真实反映公司实际情况。

## （三） 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司已按照《公司法》、《证券法》、《两网公司及退市公司信息披露办法》等业务规则，建立了比较完善的法人治理结构，与控股股东、实际控制人及其关联企业之间在资产、业务、人员、财务、机构等

方面保持独立，完全具备直接面向市场独立经营的能力。

#### 1、公司业务独立

公司是独立从事生产经营的企业法人，经营范围明确，主营业务突出，拥有完整的业务链，具有独立健全的运营体系及自主经营能力。公司拥有完整的决策机制，独立决策、自主经营、自负盈亏；公司对主要股东不存在依赖关系。

#### 2、公司人员独立

公司拥有独立、完整的人力资源管理体系，公司高级管理人员的任免均由公司董事会通过合法程序决定，不存在控股股东及主要股东干预公司董事会和股东大会做出人事任免决定的情况。公司高级管理人员均在本公司体系内任职并领取薪酬，均未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业任除董事、监事以外的其他职务。

#### 3、公司资产独立

公司及其控股子公司资产独立于控股股东，与控股股东的资产实现了从账务到实物分离，不存在资产产权界限不清的情形，不存在控股股东或实际控制人及其关联方占用、支配、控制公司的资金、资产或其他资源的情形。

#### 4、公司机构独立

公司拥有独立的法人治理结构和内部经营管理机构。公司董事会、监事会、管理层分别独立运作，公司独立行使经营决策、管理职权，公司具有独立设立、调整各职能部门的权力，各组织机构均独立运作，与控股股东及其各职能部门之间没有从属关系，不存在控股股东和其它关联方干预公司内部机构的设置和运作的情形。

#### 5、公司财务独立

公司设立独立的财务部门，自主配备专职财务人员，独立进行财务决策；公司财务机构及下属单位财务机构独立办理会计业务，实行独立会计核算；公司建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，与控股股东严格分开运作；公司开设独立的银行帐号和纳税专户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，并作为独立纳税人依法独立办理纳税登记，独立纳税。

### **(四) 对重大内部管理制度的评价**

#### 1、内部控制制度建设情况

公司建立了较完整的内部控制制度，结合公司实际情况和发展状况，公司尽可能按照制度的要求进

行内部管理及运行。

## 2、董事会关于内部控制的说明

公司现行的内部控制制度均是依据《公司法》、《公司章程》和国家有关法律法规的规定，结合公司自身的实际情况制定的，符合现代企业制度的要求，具有完整性和合理性。由于内部管理是一项长期而持续的系统工程，需要根据公司所处行业、经营现状和发展情况不断调整、完善。

### (1) 关于会计核算体系

报告期内，公司按照《企业会计准则》的要求建立了会计核算体系，从公司自身情况出发，按照相关制度和流程要求进行独立核算及会计核算工作。

### (2) 关于财务管理体系

报告期内，公司贯彻和落实各项公司财务管理制度，在国家政策及制度的指引下，结合公司实际情况开展财务管理及体系管理。

### (3) 关于风险控制体系

报告期内，公司在分析政策风险、经营风险等的前提下，结合公司经营情况及现状，简化程序，优化配置，从企业规范的角度尽可能减小和控制风险。

## 四、 投资者保护

### (一) 实行累积投票制的情况

适用 不适用

### (二) 提供网络投票的情况

适用 不适用

报告期内，公司召开股东大会均为股东提供了网络投票渠道。2024 年年度股东大会均为便利股东投票提供了网络投票渠道。

## 第六节 财务会计报告

### 一、 审计报告

是否审计	是			
审计意见	无法表示意见			
审计报告中的特别段落	<input type="checkbox"/> 无 <span style="float: right;"><input type="checkbox"/>强调事项段</span> <input type="checkbox"/> 其他事项段 <span style="float: right;"><input checked="" type="checkbox"/>持续经营重大不确定性段落</span> <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明			
审计报告编号	信会师报字[2026]第 ZI10370 号			
审计机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	上海市黄浦区南京东路 61 号			
审计报告日期	2026 年 4 月 28 日			
签字注册会计师姓名及连续签字年限	徐冬冬	陈威凯		
	1 年	2 年	年	年
会计师事务所是否变更	否			
会计师事务所连续服务年限	14 年			
会计师事务所审计报酬（万元）	50 万元			
重庆市迪马实业股份有限公司董事会：				
<p>一、 无法表示意见</p> <p>我们接受委托，审计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 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 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。</p> <p>我们不对后附的迪马股份财务报表发表审计意见。由于“形成无法表示意见的基础”部分所述事项的重要性，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为对财务报表发表审计意见的基础。</p> <p>二、 形成无法表示意见的基础</p> <p>（一）与持续经营相关的多个重大不确定性</p> <p>如财务报表附注二、（二）所述，迪马股份已连续五年亏损，截至 2025 年 12 月 31 日已资不抵债。迪马股份 2025 年 12 月 31 日合并资产负债表的现金及现金等价物余额为 52,292.08 万元，一年内到期的银行借款和其他负债合计人民币 978,847.87 万元。如财务报表附注“十三、承诺或有事项”所述，迪马股份因债务违约导致大量诉讼与仲裁案件，主要银行账户被冻结，部分资产被查封或被强制执行；部分子公司在 2025 年陆续进入破产清算或破产重整。</p> <p>这些事项和情况，连同财务报表附注二、（二）所述的其他情况，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多个重大不确定性。</p> <p>（二）其他应收款、应付账款、银行存款、金融机构及非金融机构借款</p> <p>由于多项非金融借款涉及违约或诉讼，我们无法对迪马股份 2025 年末的部分非金融机构借款余额实施函证；其他应收款、应付账款、银行存款以及金融机构借款的已发函未回函的金额重大且我们无法</p>				

实施有效的替代程序。因此，我们无法对迪马股份 2025 年 12 月 31 日余额为 158.49 亿元的其他应收款、余额为 28.44 亿元的应付账款、余额为 1.09 亿元的银行存款以及余额为 105.68 亿元的金融机构及非金融机构借款获取充分、适当的审计证据。

### （三）资产减值及估值

1. 如财务报表附注五、（四）应收账款、（六）其他应收款、（七）存货、（十一）长期股权投资所述，截至 2025 年 12 月 31 日，迪马股份对账面余额为 90,836.99 万元的应收账款计提坏账准备 11,730.17 万元，2025 年度确认信用减值损失 11,126.79 万元；对账面余额为 2,200,796.57 万元的其他应收款计提坏账准备 95,768.97 万元，2025 年度确认信用减值损失 29,871.77 万元；对账面余额为 2,823,824.72 万元的存货计提存货跌价准备 1,074,778.94 万元，2025 年度确认资产减值损失 280,976.64 万元；对账面余额为 293,440.67 万元的长期股权投资未计提减值准备。由于管理层未能就计提各项资产减值准备的依据提供合理解释和充分的支持性资料，我们无法对上述资产 2025 年末的减值准备和 2025 年度确认的信用减值损失、资产减值损失获取充分、适当的审计证据。

2. 如财务报表附注五、（十二）投资性房地产所述，截至 2025 年 12 月 31 日，迪马股份未能对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

### 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

迪马股份管理层（以下简称管理层）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。

### 四、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的责任是按照中国注册会计师审计准则的规定，对迪马股份的财务报表执行审计工作，以出具审计报告。但由于“形成无法表示意见的基础”部分所述的事项，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为发表审计意见的基础。

按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和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。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。

## 二、 财务报表

### （一） 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五（一）	696,617,961.63	1,270,879,875.61

结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五（二）	201,544.58	162,057.48
衍生金融资产			
应收票据	五（三）	788,040.00	8,385,457.76
应收账款	五（四）	791,068,127.47	1,414,884,093.64
应收款项融资			
预付款项	五（五）	1,092,608,005.92	1,009,780,866.47
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五（六）	21,050,276,035.01	9,069,053,478.47
其中：应收利息			
应收股利		-	7,900,357.83
买入返售金融资产			
存货	五（七）	17,490,457,831.34	22,767,966,939.68
其中：数据资源			
合同资产	五（八）	31,066,092.50	77,389,056.20
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	五（九）	25,148,000.00	25,523,200.00
其他流动资产	五（十）	1,030,620,832.07	1,182,549,249.55
<b>流动资产合计</b>		<b>42,208,852,470.52</b>	<b>36,826,574,274.86</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五（十一）	2,934,406,713.51	3,049,526,101.19
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五（十二）	3,809,925,329.12	3,810,350,599.12
固定资产	五（十三）	161,446,462.56	259,069,473.00
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五（十四）	296,992.75	39,806,494.58
无形资产	五（十五）	55,373,568.87	133,177,024.85
其中：数据资源			
开发支出		-	7,444,173.93
其中：数据资源			
商誉	五（十六）	1,970,428.22	214,038,670.63
长期待摊费用	五（十七）	30,463,820.59	73,623,860.85
递延所得税资产	五（十八）	434,012,502.35	649,370,098.61



其他非流动资产	五（十九）	16,360,209.59	48,371,776.33
<b>非流动资产合计</b>		<b>7,444,256,027.56</b>	<b>8,284,778,273.09</b>
<b>资产总计</b>		<b>49,653,108,498.08</b>	<b>45,111,352,547.95</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五（二十一）	1,727,228,462.95	1,629,228,024.56
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	五（二十二）	89,180.06	2,650,000.00
应付账款	五（二十三）	7,361,823,449.49	7,791,723,109.90
预收款项	五（二十四）	6,685,440.58	11,098,508.55
合同负债	五（二十五）	2,910,835,336.14	4,752,419,066.35
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	五（二十六）	77,728,637.31	149,179,093.41
应交税费	五（二十七）	1,981,261,068.62	2,015,476,667.16
其他应付款	五（二十八）	25,773,422,686.66	11,717,124,742.77
其中：应付利息		1,529,937,526.00	1,286,964,108.23
应付股利		-	7,598,355.47
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	五（二十九）	7,645,980,972.90	8,963,847,310.16
其他流动负债	五（三十）	2,262,918,297.45	2,439,046,121.13
<b>流动负债合计</b>		<b>49,747,973,532.16</b>	<b>39,471,792,643.99</b>
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	五（三十一）	1,896,883,700.00	1,332,150,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五（三十二）	280,398.23	29,488,222.56
长期应付款	五（三十三）	1,058,780,000.00	1,090,740,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债	五（三十四）	1,038,912,511.16	1,112,249,410.51
递延收益	五（三十五）	3,232,455.28	59,961,678.59
递延所得税负债	五（十八）	115,713,055.68	136,440,960.60
其他非流动负债	五（三十六）	-	276,500,000.00
<b>非流动负债合计</b>		<b>4,113,802,120.35</b>	<b>4,037,530,272.26</b>
<b>负债合计</b>		<b>53,861,775,652.51</b>	<b>43,509,322,916.25</b>



<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	五（三十七）	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	五（三十八）	2,217,390,847.39	2,290,331,614.40
减：库存股			
其他综合收益	五（三十九）	496,793,048.28	496,793,048.28
专项储备			0
盈余公积	五（四十一）	425,916,800.07	425,916,800.07
一般风险准备			
未分配利润	五（四十二）	-14,103,928,768.60	-9,135,768,272.77
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		-8,472,321,788.86	-3,431,220,526.02
少数股东权益		4,263,654,634.43	5,033,250,157.72
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>-4,208,667,154.43</b>	<b>1,602,029,631.70</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>49,653,108,498.08</b>	<b>45,111,352,547.95</b>

法定代表人：潘川

主管会计工作负责人：夏祥标

会计机构负责人：张小峰

## （二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		661,071.17	1,566,526.96
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六（一）	561,526.99	570,626.23
应收款项融资			
预付款项		1,220,140.80	1,374,502.40
其他应收款	十六（二）	1,238,733,045.50	1,240,364,841.51
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
其中：数据资源			
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		2,470,839.55	2,344,815.31

<b>流动资产合计</b>		1,243,646,624.01	1,246,221,312.41
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六（三）	880,000,000.00	880,000,000.00
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		32,755.86	45,298.70
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		880,032,755.86	880,045,298.70
<b>资产总计</b>		2,123,679,379.87	2,126,266,611.11
<b>流动负债：</b>			
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		423,642,105.86	441,742,331.64
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		731,882.26	731,882.26
应交税费			
其他应付款		387,912,194.61	157,908,005.81
其中：应付利息		5,040,481.53	38,724,862.53
应付股利			
合同负债		716,104.66	5,101,213.58
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		153,396,229.46	323,481,000.00
其他流动负债		64,449.44	259,239.57
<b>流动负债合计</b>		966,462,966.29	929,223,672.86
<b>非流动负债：</b>			

长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		2,864,560.27	9,662,010.56
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		2,864,560.27	9,662,010.56
<b>负债合计</b>		969,327,526.56	938,885,683.42
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
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	3,718,121,546.11
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		396,145,769.73	396,145,769.73
一般风险准备			
未分配利润		-5,451,421,746.53	-5,418,392,672.15
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		1,154,351,853.31	1,187,380,927.69
<b>负债和所有者权益（或股东权益）合计</b>		2,123,679,379.87	2,126,266,611.11

### （三）合并利润表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
<b>一、营业总收入</b>		6,548,412,803.95	10,414,164,545.96
其中：营业收入	五（四十三）	6,548,412,803.95	10,414,164,545.96
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		6,989,653,956.03	11,222,510,779.30
其中：营业成本	五（四十三）	5,560,747,922.30	9,066,463,978.36
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	五（四十四）	154,373,063.60	578,220,322.83
销售费用	五（四十五）	351,686,570.08	491,242,769.72
管理费用	五（四十六）	376,509,020.34	425,920,436.42
研发费用	五（四十七）	60,165,488.97	38,759,369.46
财务费用	五（四十八）	486,171,890.74	621,903,902.51
其中：利息费用	五（四十八）	476,139,530.99	616,388,811.25
利息收入	五（四十八）	2,298,770.86	5,374,285.98
加：其他收益	五（四十九）	19,217,437.28	24,953,234.70
投资收益（损失以“-”号填列）	五（五十）	-248,820,542.32	-248,940,502.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）	五（五十）	-231,456,579.58	-361,034,685.43
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五（五十一）	-385,782.90	-654,125,555.27
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五（五十二）	-409,070,536.20	-79,529,933.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五（五十三）	-2,809,530,242.28	-2,628,567,348.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五（五十四）	357,677.33	154,859.08
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>-3,889,473,141.17</b>	<b>-4,394,401,480.09</b>
加：营业外收入	五（五十五）	16,166,659.43	9,756,296.81
减：营业外支出	五（五十六）	1,289,698,715.59	971,458,277.48
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>-5,163,005,197.33</b>	<b>-5,356,103,460.76</b>

减：所得税费用	五（五十七）	150,976,108.60	150,965,333.08
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-5,313,981,305.93	-5,507,068,793.84
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,313,981,305.93	-5,507,068,793.84
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.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-345,820,810.10	-642,922,731.44
2.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,968,160,495.83	-4,864,146,062.40
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			10,004,895.06
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			10,004,895.06
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益			10,004,895.06
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			10,004,895.06
（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			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		-5,313,981,305.93	-5,497,063,898.78
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-4,968,160,495.83	-4,854,141,167.34
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-345,820,810.10	-642,922,731.44
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）		-1.99	-1.95
（二）稀释每股收益（元/股）		-1.99	-1.95

法定代表人：潘川

主管会计工作负责人：夏祥标

会计机构负责人：张小峰

#### （四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2025年	2024年
<b>一、营业收入</b>	十六（四）	708,686.09	19,216,253.26
减：营业成本	十六（四）	696,792.20	16,978,509.06
税金及附加		83,990.64	38,483.52
销售费用			
管理费用		3,372,221.61	4,554,224.15
研发费用			
财务费用		20,648,577.65	29,857,718.64
其中：利息费用		17,515,382.63	24,958,909.63
利息收入		992.28	2,843.11
加：其他收益			449,723.75
投资收益（损失以“-”号填列）	十六（五）	130,941.76	-53,084,119.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,297,489.83	27,452,691.78
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-6,862,398,212.27
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		-25,259,444.08	-6,919,792,598.33
加：营业外收入		2.02	133,690.78
减：营业外支出		7,769,632.32	1,455,596.45
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-33,029,074.38	-6,921,114,504.00
减：所得税费用		-	
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-33,029,074.38	-6,921,114,504.00
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-33,029,074.38	-6,921,114,504.00
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（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			
5.其他			
（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			
<b>六、综合收益总额</b>		-33,029,074.38	-6,921,114,504.00
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

#### （五）合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2025年	2024年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,662,034,598.43	5,546,239,728.08
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		5,055,150.37	2,084,092.82
收到其他与经营活动有关的现金	五（五十九）、1	386,675,433.28	614,635,506.80
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>5,053,765,182.08</b>	<b>6,162,959,327.70</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		2,703,077,984.98	3,071,201,996.19
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,032,933,336.15	1,203,537,002.59
支付的各项税费		201,655,116.24	323,844,971.63
支付其他与经营活动有关的现金	五（五十九）、1	586,268,955.41	1,001,990,458.93

经营活动现金流出小计		4,523,935,392.78	5,600,574,429.34
经营活动产生的现金流量净额		529,829,789.30	562,384,898.36
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		157,073,645.90	-
取得投资收益收到的现金		2,759,641.10	1,238,301.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		165,276.07	692,575.68
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	五（五十九）、2	15,152,254.83	218,852,785.97
投资活动现金流入小计		175,150,817.90	220,783,663.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,269,848.63	15,278,117.44
投资支付的现金		1,846,071.20	7,764,700.00
质押贷款净增加额			0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			0.00
支付其他与投资活动有关的现金	五（五十九）、2	251,964,811.24	191,452,876.76
投资活动现金流出小计		259,080,731.07	214,495,694.20
投资活动产生的现金流量净额		-83,929,913.17	6,287,969.02
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		8,019,659.90	1,432,860.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		8,019,659.90	1,432,860.00
取得借款收到的现金		211,668,060.64	329,320,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五（五十九）、3	27,418,652.42	453,232,046.82
筹资活动现金流入小计		247,106,372.96	783,984,906.82
偿还债务支付的现金		922,190,828.40	914,129,167.98
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		62,650,952.60	322,698,040.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,909,356.72	6,352,974.89
支付其他与筹资活动有关的现金	五（五十九）、3	153,858,579.12	447,416,207.17
筹资活动现金流出小计		1,138,700,360.12	1,684,243,415.45
筹资活动产生的现金流量净额		-891,593,987.16	-900,258,508.63
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		9,408.38	64,551.67
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-445,684,702.65	-331,521,089.58
加：期初现金及现金等价物余额		968,605,534.46	1,300,126,624.04
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		522,920,831.81	968,605,534.46

法定代表人：潘川

主管会计工作负责人：夏祥标

会计机构负责人：张小峰



(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2025年	2024年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		-	212,204.39
收到的税费返还		-	448,163.75
收到其他与经营活动有关的现金		1,105,800.73	586,221.25
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>1,105,800.73</b>	<b>1,246,589.39</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		-	3,772,381.49
支付给职工以及为职工支付的现金		-	39,089.68
支付的各项税费		743.59	19,164.34
支付其他与经营活动有关的现金		1,381,012.48	1,288,026.18
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>1,381,756.07</b>	<b>5,118,661.69</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-275,955.34</b>	<b>-3,872,072.30</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		-	102,839.00
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>-</b>	<b>102,839.00</b>
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			
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-</b>	<b>102,839.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		502,201.00	100,623,072.38
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>502,201.00</b>	<b>100,623,072.38</b>
偿还债务支付的现金			89,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			6,085,895.88
支付其他与筹资活动有关的现金		29,000.00	1,565,248.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>29,000.00</b>	<b>96,851,143.88</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>473,201.00</b>	<b>3,771,928.50</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>197,245.66</b>	<b>2,695.20</b>

加：期初现金及现金等价物余额		10,005.84	7,310.64
六、期末现金及现金等价物余额		207,251.50	10,005.84

## (七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2025年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	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
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	2,491,506,284.00				2,290,331,614.40		496,793,048.28		425,916,800.07		-9,135,768,272.77	5,033,250,157.72	1,602,029,631.70
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	2,491,506,284.00				2,290,331,614.40		496,793,048.28		425,916,800.07		-9,135,768,272.77	5,033,250,157.72	1,602,029,631.70
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-72,940,767.01						-4,968,160,495.83	-769,595,523.29	-5,810,696,786.13
（一）综合收益总额											-4,968,160,495.83	-345,820,810.10	-5,313,981,305.93
（二）所有者投入和减少资本					-72,940,767.01							-414,380,187.51	-487,320,954.52
1. 股东投入的普通股												-131,825,833.10	-131,825,833.10
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				-72,940,767.01							-282,554,354.41	-355,495,121.42
(三) 利润分配											-9,394,525.68	-9,394,525.68
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配											-9,394,525.68	-9,394,525.68
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												
1. 本期提取							2,633,690.30					2,633,690.30
2. 本期使用							2,633,690.30					2,633,690.30
(六) 其他												
<b>四、本年期末余额</b>	2,491,506,284.00			2,217,390,847.39		496,793,048.28		425,916,800.07		-14,103,928,768.60	4,263,654,634.43	-4,208,667,154.43

项目	2024年												
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	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
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	2,491,506,284.00				2,332,333,358.31		486,788,153.22		425,916,800.07		-4,271,622,210.37	6,606,401,670.22	8,071,324,055.45
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	2,491,506,284.00				2,332,333,358.31		486,788,153.22		425,916,800.07		-4,271,622,210.37	6,606,401,670.22	8,071,324,055.45
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)					-42,001,743.91		10,004,895.06				-4,864,146,062.40	-1,573,151,512.50	-6,469,294,423.75
(一) 综合收益总额							10,004,895.06				-4,864,146,062.40	-642,922,731.44	-5,497,063,898.78
(二) 所有者投入和减少资本					-42,001,743.91							-920,579,964.72	-962,581,708.63
1. 股东投入的普通股												1,432,860.00	1,432,860.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													

3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他					-42,001,743.91								-922,012,824.72	-964,014,568.63
(三) 利润分配													-9,648,816.34	-9,648,816.34
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配													-9,648,816.34	-9,648,816.34
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														
1. 本期提取													6,673,683.29	6,673,683.29
2. 本期使用													6,673,683.29	6,673,683.29
(六) 其他														

四、本年期末余额	2,491,506,284.00			2,290,331,614.40		496,793,048.28		425,916,800.07		-9,135,768,272.77	5,033,250,157.72	1,602,029,631.70
----------	------------------	--	--	------------------	--	----------------	--	----------------	--	-------------------	------------------	------------------

法定代表人：潘川

主管会计工作负责人：夏祥标

会计机构负责人：张小峰

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2025年											
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,491,506,284.00				3,718,121,546.11				396,145,769.73		-5,418,392,672.15	1,187,380,927.69
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				3,718,121,546.11				396,145,769.73		-5,418,392,672.15	1,187,380,927.69
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-33,029,074.38	-33,029,074.38
（一）综合收益总额											-33,029,074.38	-33,029,074.38
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												

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											
1. 提取盈余公积											
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者(或股东)的分配											
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											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
<b>四、本年年末余额</b>	<b>2,491,506,284.00</b>			<b>3,718,121,546.11</b>				<b>396,145,769.73</b>	<b>-5,451,421,746.53</b>	<b>1,154,351,853.31</b>	



项目	2024年											
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,491,506,284.00				3,718,121,546.11				396,145,769.73		1,502,721,831.85	8,108,495,431.69
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				3,718,121,546.11				396,145,769.73		1,502,721,831.85	8,108,495,431.69
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-6,921,114,504.00	-6,921,114,504.00
（一）综合收益总额											-6,921,114,504.00	-6,921,114,504.00
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
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												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
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												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
<b>四、本年年末余额</b>	<b>2,491,506,284.00</b>				<b>3,718,121,546.11</b>				<b>396,145,769.73</b>		<b>-5,418,392,672.15</b>	<b>1,187,380,927.69</b>

## 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2025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2026年4月28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

公司对2025年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

公司持续亏损，2023年至2025年归属于母公司股东净利润分别为-365,089.79万元、-486,414.61万元、-496,816.05万元。2025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52,292.08万元，一年内到期的银行借款和其他借款合

计人民币 978,847.87 万元。截止 2025 年 12 月 31 日，已到期尚未完成展期的借款本金合计人民币 681,733.28 万元，归属于母公司股东净资产为-847,232.18 万元。公司存在大额已到期未支付的债务，包括金融机构在内的部分债权人通过司法程序向公司相关经营主体和债务主体追偿，公司经营出现困难。由于毛利率下降、存货减值、利息费用化等因素影响，导致公司持续亏损。截止 2025 年 12 月 31 日归属于母公司股东净资产为负数。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。

公司拟采取的具体措施如下：

#### 1、稳定经营，保交楼保交付

公司经营性现金流紧张，债务逾期、新增诉讼等事项不断增加，生产经营业务面临困难，公司仍将以稳定经营作为重要目标，在不断优化组织结构，降本增效的基础上确保非房业务的稳定发展；同时，紧跟市场行情的变化及时调整业务方向及节奏，稳定保交楼保交付工作，保证保交楼项目的顺利交付。

#### 2、积极化债，推动重整进度

持续加强公司及子公司与债权人的沟通与协调，努力争取债权人的理解、获得贷款展期、降息、延期支付、减免利息等支持；全力配合控股股东债务重整进展，积极推进公司自身预重整进度，通过预重整及重整程序化解相关风险。若公司顺利实施重整，将有利于公司优化资产负债结构，从根本上解决债务问题。公司目前处于预重整阶段，无论能否进入重整程序，公司都将在现有基础上积极做好日常生产经营管理工作。

#### 3、掌握风险情况，配合审计工作

公司将密切关注流动性风险的情况，包括不限于新增诉讼、诉讼进展、执行情况、子公司司法破产进度等，尽可能全力配合年审会计师采取多种措施向其提供获取充分、适当的证据佐证审计结论。

综上所述，2026 年度公司将保持持续性经营为重点，保交楼保交付的同时协同智能制造业务力争企业稳定发展，积极化债，推动重整进度，尽可能减轻经营压力及流动性风险。

因此，公司认为采用持续经营基础编制本公司财务报表是恰当的，本公司自 2025 年 12 月 31 日起 12 个月内具有持续经营能力。尽管如此，公司管理层能否落实上述计划及措施仍存在重大不确定因素。本公司能否持续经营取决于：

(1) 公司能否能与债权人沟通，对到期债务进行展期降息，尽量减缓公司融资性现金流出压力，合理调整债务到期时间，保持债务余额整体稳定；

(2) 公司能否与债权人协商并达成一致，将不会对公司采取任何行动，行使其权利要求即时支付借款本金及利息，或采取其他行动；

(3) 公司能否正常生产经营，增加销售回款，同时积极采取措施，提升经营性现金流；

如公司未能持续经营，则须将本公司资产的账面价值调整为其可回收金额，并可能进一步计提减值准备以及将非流动资产及非流动负债分别重新分类为流动资产及流动负债。该可能调整的影响并未反映在本财务报表中。

### 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 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 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订协议,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		
应收票据	应收银行承兑汇票	票据类型	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、 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。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。

对于在某一时刻履行的履约义务，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行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行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，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和经营租赁。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。

在租赁期开始日后，使用权资产和租赁负债的后续计量及租赁变更详见本附注“三、（三十一）租赁 1、本公司作为承租人”。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，公司确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不会导致确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

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 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 1,000 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**

**执行《金融工具准则实施问答》关于标准仓单交易相关会计处理的规定**

财政部于 2025 年 7 月 8 日发布标准仓单交易相关会计处理实施问答，明确规定，根据金融工具确认计量准则，企业在期货交易所通过频繁签订买卖标准仓单的合同以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的，通常表明企业具有收到合同标的后在短期内将其再次出售以从短期波动中获取利润的惯例，企业应当将其签订的买卖标准仓单的合同视同金融工具，并按照金融工具确认计量准则的规定进行会计处理。企业按照前述合同约定取得标准仓单后短期内再将其出售的，不应确认销售收入，而应将收取的对价与所出售标准仓单的账面价值的差额计入投资收益；企业期末持有尚未出售的标准仓单的，应将其列报为其他流动资产。对于按照前述合同约定取得的标准仓单，如果能够消除或显著减少会计错配的，企业可以在初始确认时选择以公允价值计量且其变动计入当期损益，并一致应用于符合选择条件的所有标准仓单。对于初始确认时已选择以公允价值计量且其变动计入当期损益的标准仓单，企业在后续期间不得撤销该选择。

根据《关于严格执行企业会计准则 切实做好企业 2025 年年报工作的通知》(财

会〔2025〕33号)的要求,企业因执行上述标准仓单相关规定而调整会计处理方法的,应当对财务报表可比期间信息进行调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

#### 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%
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%
西藏聚合励兴企业管理有限公司	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%
合肥哈工澳汀智能科技有限公司	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。2025 年度，实际执行的企业所得税税率为 15%。

2、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、西藏聚合励兴企业管理有限公司根据《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 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。2025 年度，实际执行的企业所得税税率为 15%。

3、根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条第二款的规定，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。本公司之合肥哈工澳汀智能科技有限公司于 2023 年 10 月 16 日高新技术企业复审通过，取得编号 GR202334003416 的《高新技术企业证书》，有效期三年，因此 2025 年度按 15%的税率征收企业所得税。

## 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	-	483,722.24
银行存款	522,920,831.81	968,121,812.22
其他货币资金	173,697,129.82	302,274,341.15
合计	696,617,961.63	1,270,879,875.61
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	-	1,030,784.47
保函保证金	44,699,976.75	55,224,159.77
按揭贷款保证金	3,322,109.69	5,152,205.14
其他	125,675,043.38	240,867,191.77

项目	期末余额	上年年末余额
合计	173,697,129.82	302,274,341.15

(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	201,544.58	162,057.48
其中：权益工具投资	201,544.58	162,057.48
合计	201,544.58	162,057.48

(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	-	8,217,235.76
商业承兑汇票	788,040.00	168,222.00
合计	788,040.00	8,385,457.76

## 2、 应收票据按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	792,000.00	100.00	3,960.00	0.50	788,040.00	8,385,457.76	100.00	-	-
合计	792,000.00	100.00	3,960.00		788,040.00	8,385,457.76	100.00	-	8,385,457.76

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	-	-	-
商业承兑汇票	792,000.00	3,960.00	0.50
合计	792,000.00	3,960.00	

### 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	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	-	3,960.00	918,983.20	-	918,983.20	3,960.00
合计		3,960.00	918,983.20	-	918,983.20	3,960.00

### 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	-	-
商业承兑汇票	-	792,000.00
合计	-	792,000.00

### 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	282,526,197.71	828,722,629.87
1至2年	378,332,865.20	366,195,146.76
2至3年	86,927,894.32	211,698,373.97
3年以上	160,582,909.40	117,432,772.17
小计	908,369,866.63	1,524,048,922.77
减：坏账准备	117,301,739.16	109,164,829.13
合计	791,068,127.47	1,414,884,093.64

## 2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值	上年年末余额				账面价值
	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	110,939,236.41	12.21	108,435,703.67	97.74	2,503,532.74	85,632,860.01	5.62	72,199,992.45	84.31	13,432,867.56
按信用风险特征组合计提坏账准备	797,430,630.22	87.79	8,866,035.49	1.11	788,564,594.73	1,438,416,062.76	94.38	36,964,836.68	2.57	1,401,451,226.08
合计	908,369,866.63	100.00	117,301,739.16		791,068,127.47	1,524,048,922.77	100.00	109,164,829.13		1,414,884,093.64

重要的按单项计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额			计提依据	上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)		账面余额	坏账准备
上海铁迪贸易有限公司	71,124,286.63	71,124,286.63	100.00	预计无法收回		
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	15,625,247.48	15,625,247.48
内蒙古金农保安押运服务有限公司	2,608,825.00	2,608,825.00	100.00	预计无法收回	2,608,825.00	2,608,825.00
西昌市海诚旅游开发有限公司	-	-	-	//	94,043.81	94,043.81
四川厚僖装饰工程有限公司	-	-	-	//	13,498,206.20	6,749,103.11
重庆金唐房地产开发有限公司	-	-	-	//	6,216,757.95	3,108,378.98
其他	92,705,163.93	90,201,631.19	97.30	预计收回存在损失	47,589,779.57	44,014,394.07
合计	110,939,236.41	108,435,703.67			85,632,860.01	72,199,992.45

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	18,541,019.63	1,474.37	0.01
1至2年	246,772,637.61	11,589.45	-
2至3年	46,791,071.32	15,386.23	0.03
3年以上	106,455,087.06		-
合计	418,559,815.62	28,450.05	

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	196,052,660.32	1,035,244.71	0.53
1至2年	31,339,924.36	956,508.71	3.05
2至3年	20,849,918.54	1,370,337.25	6.57



名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
3年以上	16,493,083.16	2,207,113.60	13.38
合计	264,735,586.38	5,569,204.27	

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	67,924,799.76	339,624.02	0.50
1至2年	25,896,633.37	776,899.00	3.00
2至3年	19,109,008.60	1,910,900.85	10.00
3年以上	1,204,786.49	240,957.30	20.00
合计	114,135,228.22	3,268,381.17	

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	72,199,992.45	78,230,124.41		1,332,020.00	-40,662,393.19	108,435,703.67
按信用风险特征组合计提坏账准备	36,964,836.68	36,413,536.23	3,375,787.19	7,025.00	-61,129,525.23	8,866,035.49
合计	109,164,829.13	114,643,660.64	3,375,787.19	1,339,045.00	-101,791,918.42	117,301,739.16

4、 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	1,339,045.00

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 462,344,615.36 元，占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 49.12%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 73,466,840.65 元。

(五) 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	153,307,270.56	14.03	68,561,640.63	6.79
1至2年	12,336,952.91	1.13	80,918,219.08	8.01
2至3年	72,198,426.86	6.61	12,131,487.20	1.20
3年以上	854,765,355.59	78.23	848,169,519.56	84.00
合计	1,092,608,005.92	100.00	1,009,780,866.47	100.00

账龄超过一年且金额重大的预付款项为 915,395,049.51 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 344,576,099.51 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 976,755,234.83 元, 占预付款项期末余额合计数的比例 89.40%。

## (六) 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	-	7,900,357.83
其他应收款项	21,050,276,035.01	9,061,153,120.64
合计	21,050,276,035.01	9,069,053,478.47

### 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	-	7,900,357.83
小计	-	7,900,357.83
减: 坏账准备	-	-
合计	-	7,900,357.83

#### (2) 重要的账龄超过一年的应收股利

### 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	1,101,576,840.62	916,883,355.86
1 至 2 年	707,291,594.28	1,028,880,202.82
2 至 3 年	2,280,433,849.24	1,172,352,033.58
3 年以上	17,918,663,447.80	6,606,263,986.77
小计	22,007,965,731.94	9,724,379,579.03
减: 坏账准备	957,689,696.93	663,226,458.39
合计	21,050,276,035.01	9,061,153,120.64

(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	1,873,138,620.46	8.51	872,309,163.64	46.57	1,000,829,456.82	1,502,160,712.75	15.45	590,904,865.49	39.34	911,255,847.26
按信用风险特征组合计提坏账准备	20,134,827,111.48	91.49	85,380,533.29	0.42	20,049,446,578.19	8,222,218,866.28	84.55	72,321,592.90	0.88	8,149,897,273.38
合计	22,007,965,731.94	100.00	957,689,696.93		21,050,276,035.01	9,724,379,579.03	100.00	663,226,458.39		9,061,153,120.64

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	240,517,421.83	232,202,481.58	96.54	预计存在损失	240,517,421.83	228,266,834.28
上海铁迪贸易有限公司	205,314,681.92	117,825,856.61	57.39	预计存在损失	-	-
南京骏原房地产开发有限公司	183,998,730.07	68,445,858.08	37.20	预计存在损失	183,998,730.07	63,738,089.62
重庆盛资房地产开发有限公司	142,494,132.88	28,015,239.99	19.66	预计存在损失	142,028,301.72	24,922,737.35
重庆睿致天澈企业管理咨询有限公司	100,958,927.65	100,958,927.65	100.00	预计无法收回	-	-
西安圣林柏睿置业有限公司	81,391,833.61	49,479,015.79	60.79	预计存在损失	81,391,833.61	35,520,225.79
武汉业硕房地产开发有限公司	68,120,507.82	30,806,577.63	45.22	预计存在损失	68,120,507.82	22,790,089.09
苏州东利房地产开发有限公司	60,675,123.11	24,143,917.38	39.79	预计存在损失	60,408,306.84	13,925,867.72
武汉业锦房地产开发有限公司	49,144,821.70	3,863,438.28	7.86	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	39,893,700.00
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	32,506,480.00	32,506,480.00
成都德信东毅置业有限公司	16,683,239.27	16,683,239.27	100.00	预计无法收回	-	-
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	40,971,645.60	40,971,645.60	100.00	预计无法收回	42,828,055.86	42,828,055.86
合计	1,873,138,620.46	872,309,163.64			1,502,160,712.75	590,904,865.49

(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	3,004,660.95	69,316,931.95	590,904,865.49	663,226,458.39
上年年末余额在本期				-
--转入第二阶段	-605,832.21	605,832.21		-

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)	
--转入第三阶段				-
--转回第二阶段				-
--转回第一阶段				-
本期计提	1,003,303.90	18,694,020.90	283,794,695.42	303,492,020.22
本期转回	2,398,828.74	557,102.40	1,818,403.13	4,774,334.27
本期转销				-
本期核销		453.71		453.71
其他变动		-3,681,999.56	-571,994.14	-4,253,993.70
期末余额	1,003,303.90	84,377,229.39	872,309,163.64	957,689,696.93

(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	企业合并变动	
按单项计提坏账准备	590,904,865.49	283,794,695.42	1,818,403.13	-	-571,994.14	872,309,163.64
按信用风险特征组合计提坏账准备	72,321,592.90	19,697,324.80	2,955,931.14	453.71	-3,681,999.56	85,380,533.29
合计	663,226,458.39	303,492,020.22	4,774,334.27	453.71	-4,253,993.70	957,689,696.93

(5) 本期实际核销的其他应收款项情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款项	453.71

(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	115,415,215.35	149,902,057.81
关联单位往来	14,466,139,503.79	1,881,820,548.84
个人往来	43,605,474.55	45,865,114.72
其他往来	609,156,617.46	833,190,697.59
少数股东往来	6,773,648,920.79	6,813,601,160.07
合计	22,007,965,731.94	9,724,379,579.03

公司存在子公司进入破产清算程序, 本公司丧失对其控制权不再将其纳入合并范围, 以前年度合并抵消的内部关联方往来款项在本年度还原, 导致关联单位往来金额增加 12,576,517,539.37 元。

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

重庆市迪马实业股份有限公司  
二〇二五年度  
财务报表附注

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
重庆泰之睿建筑工程有限公司	关联单位往来	8,256,435,231.26	3 年以内、3 年以上	37.52	-
重庆绿泰园林装饰工程有限公司	关联单位往来	3,829,026,629.03	3 年以内、3 年以上	17.40	-
深圳安创投资管理有限公司	少数股东往来	1,484,537,799.03	3 年以上	6.74	-
深圳市创仑企业管理有限公司	少数股东往来	910,758,843.39	3 年以上	4.14	-
杭州德虹企业管理有限公司	少数股东往来	812,196,246.96	3 年以上	3.69	-
合计		15,292,954,749.67		69.49	-

(七) 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	31,275,649.05	3,369,271.25	27,906,377.80	55,280,977.18	8,505,930.99	46,775,046.19
在产品	68,542,931.93	3,495,453.27	65,047,478.66	77,667,305.74	6,020,413.28	71,646,892.46
产成品	21,693,769.47	6,859,307.97	14,834,461.50	61,248,503.13	11,929,425.35	49,319,077.78
委托加工物资	-	-	-	21,304,975.05	-	21,304,975.05
低值易耗品	12,617.08	-	12,617.08	12,509.73	-	12,509.73
开发产品	7,781,403,823.32	2,959,018,448.54	4,822,385,374.78	9,671,989,178.03	2,768,986,463.73	6,903,002,714.30
开发成本	19,927,604,964.27	7,759,275,884.28	12,168,329,079.99	21,155,292,823.83	5,840,899,012.52	15,314,393,811.31
拟开发土地	187,148,864.96	13,648,864.96	173,500,000.00	187,148,864.96	13,648,864.96	173,500,000.00
工程成本	59,323,329.68	-	59,323,329.68	105,630,688.58	-	105,630,688.58
发出商品	161,241,291.95	2,122,180.10	159,119,111.85	82,381,224.28	-	82,381,224.28
合计	28,238,247,241.71	10,747,789,410.37	17,490,457,831.34	31,417,957,050.51	8,649,990,110.83	22,767,966,939.68

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	19,927,604,964.27	7,759,275,884.28	12,168,329,079.99	21,155,292,823.83	5,840,899,012.52	15,314,393,811.31
开发产品	7,781,403,823.32	2,959,018,448.54	4,822,385,374.78	9,671,989,178.03	2,768,986,463.73	6,903,002,714.30
拟开发土地	187,148,864.96	13,648,864.96	173,500,000.00	187,148,864.96	13,648,864.96	173,500,000.00
合计	27,896,157,652.55	10,731,943,197.78	17,164,214,454.77	31,014,430,866.82	8,623,534,341.21	22,390,896,525.61

(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
迪马数智天地	2020年11月	/	21.48	693,985,284.90	689,098,497.47
东原湖山阅	2019年6月	/	11.39	449,185,437.07	426,968,245.03
东原香山	2007年11月	/	25.17	130,733,056.32	216,266,390.97
广州印江澜	2020年4月	/	22.02	1,064,102,255.30	1,076,321,903.76
贵阳朗阅	2018年9月	/	26.31	546,459,333.77	642,017,757.87
湖山樾	2014年4月	/	45.32	411,909,935.73	411,909,935.73
江门印江山	2020年12月	已竣工	9.38	-	134,487,555.87
锦绣樾江府	2020年1月	/	36.59	388,886,603.00	457,123,538.68
玖城阅	2019年9月	2026年12月	20.64	576,047,438.15	531,090,348.73
昆明启城	2019年11月	/	56.87	1,362,658,791.84	1,822,308,816.13
昆明印江山	2021年9月	/	45.36	663,153,847.86	659,535,399.18
绵阳启城	2020年11月	2026年9月	20.03	610,800,292.52	537,571,979.49
绵阳印江山一	2020年3月	2027年12月	23.01	482,029,471.25	630,947,344.25
绵阳印江山二	2021年3月	/	14.26	219,631,965.45	185,746,376.96
印未来雅苑	2021年7月	/	42.59	2,379,932,778.72	2,334,345,453.70
印澜湾	2021年8月	/	4.86	216,107,621.39	215,929,670.55
千山原	2020年4月	2026年1月	3.39	135,656,470.95	120,194,819.08
钱塘印未来	2021年5月	/	30.65	600,410,798.98	598,390,569.86
石家庄启城	2020年10月	2026年4月	26.38	785,546,588.28	1,026,764,449.25
渭南映阅	2021年3月	2026年12月	6.70	452,656,807.62	428,210,533.47
武汉朗阅	2019年5月	/	23.61	447,637,472.45	436,015,940.34
武汉启城	2016年10月	/	98.16	634,951,516.80	631,449,636.76
印未来	2020年8月	2026年6月	43.88	1,539,041,747.01	1,499,133,584.93
襄阳千江印月	2021年5月	2026年6月	55.35	1,894,504,693.12	2,019,159,398.86
徐州满庭芳	2021年6月	/	16.07	462,704,014.35	464,463,094.00
宜宾观天下	2021年5月	2026年5月	37.27	1,366,684,247.76	1,194,012,324.92
印悦湾	2020年9月	已竣工	6.39	-	313,938,007.76
长沙启城	2020年3月	/	24.01	425,703,245.96	437,595,709.23
肇庆印江山	2020年10月	2026年10月	10.39	552,929,750.47	568,041,298.21



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
郑州满庭芳	2020年11月	已竣工	13.07	-	78,751,659.75
遵义九章赋	2020年12月	2026年5月	25.58	359,381,431.22	352,169,562.57
金马湖壹号	2024年2月	2027年3月	39.86	59,063,995.76	9,779,131.73
其他项目				15,108,070.27	5,553,888.74
合计				19,927,604,964.27	21,155,292,823.83

(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	2025年4月	64,599,214.29	320,371,636.03	312,961,086.01	72,009,764.31
杭州九章赋	2022年7月	46,517,127.26	18,351,555.85	-	64,868,683.11
衢州满庭芳	2023年8月	113,732,173.55	-	57,137,237.58	56,594,935.97
香门第世家	2022年6月	31,427,895.45	-	14,381,439.12	17,046,456.33
佛山印阅府	2022年6月	30,740,902.55	-	7,622,214.36	23,118,688.19
锦绣樾江府	2023年1月	120,074,638.16	-	45,144,963.29	74,929,674.87
金马湖壹号	2021年12月	337,649,530.46	-	52,987,224.87	284,662,305.59
昆明启城	2025年3月	308,256,194.36	426,674,260.89	253,763,593.95	481,166,861.30
绵阳启城	2025年4月	402,006,811.88	56,906,394.23	419,404,235.33	39,508,970.78
栖湘花园	2023年8月	222,575,373.49	-	3,837,306.17	218,738,067.32
长沙启城	2023年12月	258,784,640.20	-	78,615,871.12	180,168,769.08
盱眙朗阅	2021年11月	81,658,990.13	-	841,752.83	80,817,237.30
重庆江山印月	2023年1月	69,640,769.71	-	10,477,952.95	59,162,816.76
上海璞阅	2023年1月	340,951,556.51	5,634,314.24	-	346,585,870.75
武汉启城	2021年9月	523,288,166.05	-	71,493,677.34	451,794,488.71
武汉阅境	2021年9月	119,376,028.58	3,982,506.71	-	123,358,535.29
东原湖山阅	2021年6月	51,764,820.08	-	2,887,503.52	48,877,316.56
武汉朗阅	2023年12月	233,526,158.89	-	1,409,727.33	232,116,431.56
贵阳朗阅	2025年7月	74,293,457.37	100,262,450.22	62,150,515.89	112,405,391.70
东原乐见城	2021年3月	187,738,971.10	-	15,636,923.97	172,102,047.13
嘉阅湾	2020年12月	307,271,616.86	-	33,520,897.35	273,750,719.51
昆明璞阅	2020年12月	52,873,473.00	-	2,942,805.70	49,930,667.30
南京印长江	2020年12月	320,227,756.73	-	-	320,227,756.73
香门第名家	2020年12月	28,289,989.90	-	152,023.71	28,137,966.19
江山樾	2020年3月	324,007,705.58	-	22,917,706.62	301,089,998.96
东原亲山	2023年1月	78,969,165.67	2,033,761.89	-	81,002,927.56
成都晴天见	2019年5月	37,651,289.96	-	46,929.72	37,604,360.24
观天下	2018年6月	34,623,322.83	-	-	34,623,322.83
湖山樾	2018年2月	110,433,331.44	-	4,418,802.80	106,014,528.64
东原逸墅	2017年5月	56,181,823.48	-	-	56,181,823.48
武汉晴天见	2016年12月	28,536,430.04	-	1,633,178.00	26,903,252.04
东原1891	2016年6月	120,266,233.38	-	18,434,896.67	101,831,336.71
武汉时光道	2016年6月	39,743,440.29	-	39,743,440.29	-
东原桐麓	2016年5月	122,591,172.16	-	4,279,637.45	118,311,534.71
东原D7	2015年7月	74,082,619.68	-	1,583,878.92	72,498,740.76
香郡	2014年9月	197,963,056.13	-	-	197,963,056.13
翡翠明珠、祥瑞新城、九城时光	2013年4月	75,050,779.04	-	35,897,126.90	39,153,652.14
东原锦悦	2011年6月	23,980,816.36	-	114,194.36	23,866,622.00
绵阳印江山	2025年6月	302,970,951.12	175,917,194.98	214,702,991.55	264,185,154.55

重庆市迪马实业股份有限公司  
二〇二五年度  
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
一					
印未来	2023年7月	200,178,951.92	-	15,687,812.97	184,491,138.95
广州印江山	2023年4月	211,003,693.21	-	2,392,970.74	208,610,722.47
江门印江山	2025年11月	87,964,525.96	198,427,661.32	85,827,348.47	200,564,838.81
昆明印江山	2023年8月	379,135,855.68	-	379,135,855.68	-
绵阳鸿山启城	2023年12月	219,783,219.70	-	87,036,012.91	132,747,206.79
绵阳印江山二	2023年5月	282,622,325.92	-	45,332,218.35	237,290,107.57
钱塘印未来	2023年12月	261,495,079.16	-	13,965,969.51	247,529,109.65
襄阳千江印月	2025年12月	34,706,120.50	160,341,035.67	96,887,289.47	98,159,866.70
宜宾观天下	2023年5月	393,645,107.34	-	275,524,098.73	118,121,008.61
郑州满庭芳	2025年1月	123,620,959.24	113,133,391.88	162,034,339.37	74,720,011.75
重庆印江滨	2023年6月	172,578,628.68	-	168,014,316.57	4,564,312.11
重庆月印万川	2023年3月	343,950,217.87	-	254,084,443.61	89,865,774.26
遵义九章赋	2025年10月	44,870,330.62	30,823,921.42	50,342,302.59	25,351,949.45
东原香山	2025年4月	35,822,616.69	165,152,428.27	178,882,901.98	22,092,142.98
成都江山印月	2024年12月	213,979,770.02	-	44,258,148.93	169,721,621.09
南京印宸府	2024年1月	36,810,717.32	-	14,648,427.32	22,162,290.00
南京印未来雅苑	2024年1月	355,058,162.03	-	15,157,767.50	339,900,394.53
印悦湾	2025年3月	2,932,869.16	319,915,468.61	206,124,389.35	116,723,948.42
其他项目		317,511,633.29	70,952,493.57	172,987,480.77	215,476,646.09
合计		9,671,989,178.03	2,168,880,475.78	4,059,465,830.49	7,781,403,823.32

(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	48159	144,477.00	未定	187,148,864.96	187,148,864.96
合计				187,148,864.96	187,148,864.96

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	转回或转销	企业合并减少	
原材料	8,505,930.99	1,277,250.19	3,103,845.63	6,690,608.57	2,827,146.99	3,369,271.25
在产品	6,020,413.28	145,467.25	-	2,670,427.26	-	3,495,453.27
产成品	11,929,425.35	332,373.89	-	5,402,491.27	-	6,859,307.97
委托加工物资	-	-	-	-	-	-
低值易耗品	-	-	-	-	-	-
开发产品	2,768,986,463.73	887,512,304.15	-	688,755,733.69	8,724,585.65	2,959,018,448.54
开发成本	5,840,899,012.52	1,918,376,871.76	-	-	-	7,759,275,884.28
拟开发土地	13,648,864.96	-	-	-	-	13,648,864.96
工程成本	-	-	-	-	-	-
发出商品	-	2,122,180.10	-	-	-	2,122,180.10
合计	8,649,990,110.83	2,809,766,447.34	3,103,845.63	703,519,260.79	11,551,732.64	10,747,789,410.37

### 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 298,045,784.80 元，期末余额中含有借款费用资本化的金额为 3,037,121,697.53 元，公司综合融资成本为 7.66%。

本公司存货中上期借款费用资本化金额为 302,856,741.50 元，期末余额中含有借款费用资本化的金额为 3,194,383,247.64 元，公司综合融资成本为 7.62%。

## (八) 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	11,359,476.69	64,513.38	11,294,963.31	52,004,764.85	233,889.07	51,770,875.78
1-2 年	4,656,480.00	140,144.08	4,516,335.92	15,309,726.24	363,827.72	14,945,898.52
2-3 年	10,328,986.24	673,299.15	9,655,687.09	5,863,232.30	433,409.48	5,429,822.82
3 年以上	6,493,409.53	894,303.35	5,599,106.18	6,219,797.83	977,338.75	5,242,459.08
合计	32,838,352.46	1,772,259.96	31,066,092.50	79,397,521.22	2,008,465.02	77,389,056.20

## 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	80,385.63	0.24	80,385.63	100.00		80,430.28	0.10	80,430.28	100.00	
按信用风险特征组合计提减值准备	32,757,966.83	99.76	1,691,874.33	5.16	31,066,092.50	79,317,090.94	99.90	1,928,034.74	2.43	77,389,056.20
合计	32,838,352.46	100.00	1,772,259.96		31,066,092.50	79,397,521.22	100.00	2,008,465.02		77,389,056.20

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	80,385.63	80,385.63	100.00	预计无法收回	80,430.28	80,430.28
合计	80,385.63	80,385.63			80,430.28	80,430.28

按信用风险特征组合计提减值准备：

组合计提项目：智能装备

名称	期末余额		
	合同资产	减值准备	计提比例 (%)
1年以内	11,359,476.69	64,513.38	0.57
1-2年	4,656,480.00	140,144.08	3.01
2-3年	10,328,986.24	673,299.15	6.52
3年以上	6,413,023.90	813,917.72	12.69
合计	32,757,966.83	1,691,874.33	

3、 本期合同资产计提减值准备情况

项目	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		本期计提	本期转回	本期转销/核销	其他变动	
按单项计提减值准备	80,430.28	-	44.65	-	-	80,385.63
按信用风险特征组合计提减值准备	1,928,034.74	1,135.42	237,295.83	-	-	1,691,874.33
合计	2,008,465.02	1,135.42	237,340.48	-	-	1,772,259.96

(九) 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	25,148,000.00	25,523,200.00
合计	25,148,000.00	25,523,200.00

(十) 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	414,203,486.21	514,907,583.11
预缴所得税	34,434,787.44	36,046,597.89
预缴税金及附加（不含土地增值税）	47,010,822.67	52,903,611.08
预缴土地增值税	534,801,575.26	573,517,975.46
其他	170,160.49	5,173,482.01
合计	1,030,620,832.07	1,182,549,249.55

(十一) 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 (账面价值)	减值准备 上年年末 余额	本期增减变动							期末余额(账面 价值)	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	61,712,493.54				-544,477.54						61,168,016.00	
崇州市中业瑞兴房 地产开发有限公司	46,769,540.00				5,176.50						46,774,716.50	
重庆睿丰致元实业 有限公司	243,869,974.86				-2,394,339.90						241,475,634.96	
重庆市南岸区碧和 原房地产开发有限 公司	70,492,212.85				2,105,953.53						72,598,166.38	
苏州致方房地产开 发有限公司	18,952,156.76				-3,184,477.49						15,767,679.27	
苏州睿致房地产开 发有限公司	33,313,848.29				-28,650.52						33,285,197.77	
上海励治房地产开 发有限公司	22,201,494.95				-3,408,474.54						18,793,020.41	
杭州南光置业有限 公司	800,799,461.63				7,693,359.63			6,000,000.00			802,492,821.26	
杭州东原益丰科技 有限公司	209,883,104.27				213,610.35						210,096,714.62	
重庆东垠源房地产 开发有限公司	149,392,016.14				-1,098,144.07						148,293,872.07	
苏州禾超企业管理 咨询有限公司	36,550,656.17				-3,817,710.80						32,732,945.37	
上海莘齐实业有限 公司	3,105,448.52				5,667.95						3,111,116.47	
满赞家居科技(武	1,453,777.77										1,453,777.77	

重庆市迪马实业股份有限公司  
二〇二五年度  
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备 上年年末 余额	本期增减变动								期末余额(账面 价值)	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		
汉)有限公司												
成都九联东原城市 管理服务有限公司	6,298,950.89			3,570,000.00	2,933,788.68				1,976,308.06		-3,686,431.51	
成都龙兴东原物业 服务有限公司	2,385,515.25			1,530,000.00	1,108,597.93				510,000.00		-1,454,113.18	
重庆励东融合房地 产开发有限公司					152,057.70							152,057.70
重庆迪普特智慧科 技有限公司	11,372,916.08				-10,706,430.63						-666,485.45	
上海迪致企业发展 有限公司	243,649.80				-243,649.80							
重庆南方迪马专用 车股份有限公司	7,101,468.59										-7,101,468.59	
小计	1,725,898,686.36			5,100,000.00	-11,208,143.02				8,486,308.06		-12,908,498.73	1,688,195,736.55
2. 联营企业												
宁波保利科技防务 股权投资中心(有限 合伙)	116,166,572.09				1,670,698.31							117,837,270.40
重庆绿地东原房地 产开发有限公司	51,215,416.51				-790,228.47							50,425,188.04
绵阳泛太亚房地产 开发有限公司	136,118,560.64				-38,730,983.07							97,387,577.57
重庆盛东骏和房地 产开发有限公司	69,492,230.22				-4,658,121.94							64,834,108.28
成都津同置业有限 公司	201,756,342.50				-18,020,393.21							183,735,949.29
成都望浦励成房地 产开发有限公司	28,979,530.98				-3,046,066.08							25,933,464.90
成都德信东毅置业 有限公司	7,439,618.45				-7,439,618.45							

重庆市迪马实业股份有限公司  
二〇二五年度  
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备 上年年末 余额	本期增减变动								期末余额(账面 价值)	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			
和县孔雀城房地产 开发有限公司	26,846,996.07				-536,241.37							26,310,754.70	
重庆旭原天澄物业 管理有限公司	15,324,405.46				2,963,902.28						-18,288,307.74		
成都市美崇房地 产开发有限公司	10,606,997.49				-418,234.83			700,000.00				9,488,762.66	
四川双马绵阳新材 料有限公司	58,696,945.76				2,975,576.50							61,672,522.26	
成都益丰天澈置 业有限公司	32,212,598.59				-3,933,442.82							28,279,155.77	
杭州宸睿置 业有限公司	13,379,737.85				-3,368,667.28							10,011,070.57	
许昌金耀房地 产有限公司	24,577,295.50				74,445.61							24,651,741.11	
杭州睿成房地 产开发有限公司	39,826,685.25				-1,035,587.91							38,791,097.34	
苏州睿升房地 产开发有限公司	2,729,133.07				-60,659.41							2,668,473.66	
武汉业锦房地 产开发有限公司	19,535,823.20				-19,535,823.20								
重庆东钰金房地 产开发有限公司	104,882,507.78				-8,553,263.54							96,329,244.24	
南京东之合房地 产开发有限公司	217,890,118.40				-44,021,075.83							173,869,042.57	
武汉东原天成投 资有限公司	145,316,316.06				-60,394,530.64							84,921,785.42	
昆明高新东原智 慧城市服务有限公司	633,582.96							541,648.92			-91,934.04		
常熟昆原智慧物 业服务有限公司			1,470,000.00		-80,865.34						-1,389,134.66		



重庆市迪马实业股份有限公司  
二〇二五年度  
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备 上年年末 余额	本期增减变动								期末余额(账面 价值)	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			
重庆澄心电子商务 有限公司					19,374.86						-19,374.86		
东原仁知城市运营 服务集团股份有限 公司											149,063,768.18	149,063,768.18	
合肥哈工澳汀智能 科技有限公司					-13,202,559.53						13,202,559.53		
上海迪滔企业发展 有限公司			126,071.20		-126,071.20							-	
小计	1,323,627,414.83		1,596,071.20		-220,248,436.56				1,241,648.92		142,477,576.41	1,246,210,976.96	
合计	3,049,526,101.19		1,596,071.20	5,100,000.00	-231,456,579.58				9,727,956.98		129,569,077.68	2,934,406,713.51	

## (十二) 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	合计
1. 上年年末余额	3,810,350,599.12	3,810,350,599.12
2. 本期变动	-425,270.00	-425,270.00
加：外购	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-
企业合并增加	-	-
减：处置	-	-
其他转出	-	-
公允价值变动	-425,270.00	-425,270.00
3. 期末余额	3,809,925,329.12	3,809,925,329.12

公司聘请北京亚事资产评估有限责任公司对公司北京通州聚和二街房产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《北京迪马工业有限公司以财务报告为目的所涉及的投资性房地产公允价值资产评估报告》(北方亚事评报字[2026]第31-003号)。北京通州聚和二街房产的公允价值系根据上述评估结果参考确定, 公司未对持有的其他投资性房地产的公允价值进行会计估计。

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) 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	808,985,705.59	尚在抵押中
合计	808,985,705.59	

## (十三) 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	161,446,462.56	259,069,473.00
固定资产清理	-	-
合计	161,446,462.56	259,069,473.00

## 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
<b>1. 账面原值</b>						
(1) 上年年末余额	314,465,237.53	37,023,841.82	82,653,923.75	23,722,804.63	26,466,321.62	484,332,129.35
(2) 本期增加金额	3,168,610.74	10,891,167.49	1,898,814.30	4,437,527.81	6,659,660.35	27,055,780.69
—购置	-	489,760.63	1,063,230.94	1,696,187.63	5,015,190.59	8,264,369.79
—企业合并增加	3,168,610.74	10,401,406.86	835,583.36	2,741,340.18	1,644,469.76	18,791,410.90
(3) 本期减少金额	100,357,780.58	17,428,243.55	48,806,871.75	13,295,729.86	23,575,760.90	203,464,386.64
—处置或报废	-	2,093,324.82	7,445,526.78	860,964.68	2,460,331.23	12,860,147.51
—企业合并减少	100,357,780.58	15,334,918.73	41,361,344.97	12,434,765.18	21,115,429.67	190,604,239.13
(4) 期末余额	217,276,067.69	30,486,765.76	35,745,866.30	14,864,602.58	9,550,221.07	307,923,523.40
<b>2. 累计折旧</b>						
(1) 上年年末余额	81,246,600.10	20,209,486.48	67,320,313.72	12,155,597.22	19,080,098.01	200,012,095.53
(2) 本期增加金额	12,530,016.81	7,982,180.99	5,913,781.20	3,560,084.77	3,925,478.96	33,911,542.73
—计提	9,361,406.07	2,712,199.75	5,262,321.62	2,501,398.94	2,870,199.08	22,707,525.46
—企业合并增加	3,168,610.74	5,269,981.24	651,459.58	1,058,685.83	1,055,279.88	11,204,017.27
(3) 本期减少金额	14,154,064.95	10,651,961.30	40,637,466.84	6,996,372.92	15,084,437.96	87,524,303.97
—处置或报废	-	1,793,487.72	6,725,832.38	434,553.60	1,667,250.98	10,621,124.68
—企业合并减少	14,154,064.95	8,858,473.58	33,911,634.46	6,561,819.32	13,417,186.98	76,903,179.29
(4) 期末余额	79,622,551.96	17,539,706.17	32,596,628.08	8,719,309.07	7,921,139.01	146,399,334.29
<b>3. 减值准备</b>						
(1) 上年年末余额	25,172,834.27	-	-	77,726.55	-	25,250,560.82
(2) 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
—计提	-	-	-	-	-	-
(3) 本期减少金额	25,172,834.27	-	-	-	-	25,172,834.27
—处置或报废	-	-	-	-	-	-
—企业合并减少	25,172,834.27	-	-	-	-	25,172,834.27
(4) 期末余额	-	-	-	77,726.55	-	77,726.55
<b>4. 账面价值</b>						
(1) 期末账面价值	137,653,515.73	12,947,059.59	3,149,238.22	6,067,566.96	1,629,082.06	161,446,462.56
(2) 上年年末账面价值	208,045,803.16	16,814,355.34	15,333,610.03	11,489,480.86	7,386,223.61	259,069,473.00



### 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	1,683,848.56	24,109.40	1,707,957.96
(2) 本期增加金额	-	-	-
—购置	-	-	-
(3) 本期减少金额	-	-	-
—处置或报废	-	-	-
(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	1,599,656.13	22,903.93	1,622,560.06
(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	1,599,656.13	22,903.93	1,622,560.06
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	84,192.43	1,205.47	85,397.90
(2) 上年年末账面价值	84,192.43	1,205.47	85,397.90

#### (十四) 使用权资产

##### 1、 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
1. 账面原值			
(1) 上年年末余额	92,812,304.26	684,395.33	93,496,699.59
(2) 本期增加金额	20,660,717.49	2,146,238.86	22,806,956.35
—新增租赁	20,660,717.49	2,146,238.86	22,806,956.35
(3) 本期减少金额	108,127,151.40	2,830,634.19	110,957,785.59
—处置	42,443,936.33	429,251.17	42,873,187.50
—企业合并减少	65,683,215.07	2,401,383.02	68,084,598.09
(4) 期末余额	5,345,870.35	-	5,345,870.35
2. 累计折旧			
(1) 上年年末余额	53,353,603.10	336,601.91	53,690,205.01
(2) 本期增加金额	16,886,730.24	455,816.40	17,342,546.64
—计提	16,886,730.24	455,816.40	17,342,546.64
(3) 本期减少金额	65,191,455.74	792,418.31	65,983,874.05
—处置	35,734,551.68	298,505.63	36,033,057.31
—企业合并减少	29,456,904.06	493,912.68	29,950,816.74
(4) 期末余额	5,048,877.60	-	5,048,877.60
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	-	-	-
—转出至固定资产	-	-	-
—处置	-	-	-

重庆市迪马实业股份有限公司  
二〇二五年度  
财务报表附注

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
(4) 期末余额	-	-	-
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	296,992.75	-	296,992.75
(2) 上年年末账面价值	39,458,701.16	347,793.42	39,806,494.58

(十五) 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	100,597,748.25	57,245,979.30	97,494,021.78	293,949,807.83
(2) 本期增加金额	-	4,872,815.86	11,023,852.51	-	15,896,668.37
—购置	-	208,163.48	265,486.73	-	473,650.21
—内部研发	-	4,393,643.04	1,960,195.23	-	6,353,838.27
—企业合并增加	-	271,009.34	8,798,170.55	-	9,069,179.89
(3) 本期减少金额	-	23,844,569.82	2,350,905.57	97,105,013.09	123,300,488.48
—企业合并减少	-	23,844,569.82	2,350,905.57	97,105,013.09	123,300,488.48
(4) 期末余额	38,612,058.50	81,625,994.29	65,918,926.24	389,008.69	186,545,987.72
2. 累计摊销					
(1) 上年年末余额	13,947,376.48	67,399,154.60	38,438,968.46	35,877,584.29	155,663,083.83
(2) 本期增加金额	820,582.08	12,820,202.65	6,176,371.02	11,191,843.53	31,008,999.28
—计提	820,582.08	12,554,503.07	2,480,473.48	11,191,843.53	27,047,402.16
—企业合并增加	-	265,699.58	3,695,897.54	-	3,961,597.12
(3) 本期减少金额	-	11,460,983.09	2,301,311.20	46,847,069.12	60,609,363.41
—处置	-	-	-	-	-
—企业合并减少	-	11,460,983.09	2,301,311.20	46,847,069.12	60,609,363.41
(4) 期末余额	14,767,958.56	68,758,374.16	42,314,028.28	222,358.70	126,062,719.70
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	-	-	-	-	-

项目	土地使用权	管理软件	专利技术	客户关系	合计
(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	23,844,099.94	12,867,620.13	18,495,198.81	166,649.99	55,373,568.87
(2) 上年年末账面价值	24,664,682.02	33,198,593.65	13,697,311.69	61,616,437.49	133,177,024.85



## (十六) 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	企业合并减少	
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
重庆常青社凯尔老年公寓集团有限公司	17,787,276.16	-	-	17,787,276.16	-
皆斯内(上海)企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	-
重庆南方迪马专用车股份有限公司	-	12,642,061.99	12,642,061.99	-	-
小计	232,305,302.09	12,642,061.99	12,642,061.99	212,068,242.41	20,237,059.68
减值准备					
重庆达航工业有限公司	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
武汉泓策行房地产经纪有限	8,629,233.59	-	-	-	8,629,233.59

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	企业合并减少	
公司					
小计	18,266,631.46	-	-	-	18,266,631.46
账面价值	214,038,670.63	12,642,061.99	12,642,061.99	212,068,242.41	1,970,428.22

商誉变动说明:

本公司之子公司东原仁知城市运营服务集团股份有限公司因表决权变更导致丧失控制权，其下属子公司所包含的商誉随之不再纳入合并范围，导致商誉减少。

### (十七) 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	企业合并减少金额	期末余额
长期待摊费用	73,623,860.85	16,468,277.73	25,102,942.69	34,525,375.30	30,463,820.59
合计	73,623,860.85	16,468,277.73	25,102,942.69	34,525,375.30	30,463,820.59

### (十八) 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	174,128,877.59	43,532,219.40	410,169,465.48	95,130,650.17
可抵扣亏损	89,927,725.56	22,481,931.40	109,582,569.35	26,694,714.89
房地产预售利润等	1,756,707,942.64	365,143,399.89	2,324,398,119.13	507,060,944.04
内部未实现交易	10,066,995.24	2,516,748.81	29,100,687.04	7,275,171.76
留抵费用等	-	-	77,726.55	19,431.64
预计负债	1,352,811.37	338,202.85	28,466,622.29	7,116,655.58
其他	-	-	27,927,975.53	6,072,530.53
合计	2,032,184,352.40	434,012,502.35	2,929,723,165.37	649,370,098.61

#### 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	453,727,710.78	113,431,927.70	454,152,980.78	113,538,245.20
房地产预售利润	-	-	6,425,767.61	1,606,441.90
收购溢价	9,124,511.92	2,281,127.98	53,788,423.40	13,447,105.85
其他	-	-	34,803,669.75	7,849,167.65
合计	462,852,222.70	115,713,055.68	549,170,841.54	136,440,960.60

#### 3、 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末		上年年末	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	-	434,012,502.35	-	649,370,098.61

项目	期末		上年年末	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税负债	-	115,713,055.68	-	136,440,960.60

#### 4、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	13,126,839,207.62	10,454,906,063.51
可抵扣亏损	8,604,460,230.59	8,562,960,895.74
合计	21,731,299,438.21	19,017,866,959.25

#### 5、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	上年年末余额	备注
2025年	-	840,948,276.93	
2026年	1,633,012,914.61	1,893,469,613.81	
2027年	1,120,723,831.93	1,276,193,867.82	
2028年	1,561,274,502.82	1,771,893,732.18	
2029年	1,557,397,075.81	2,780,455,405.00	
2030年	2,732,051,905.42	-	
合计	8,604,460,230.59	8,562,960,895.74	

#### (十九) 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	-	-	-	13,341,798.69	-	13,341,798.69
预付与资产相关的款项	9,800,000.00	-	9,800,000.00	5,950,000.00	-	5,950,000.00
其他与资产相关的款项	6,560,209.59	-	6,560,209.59	29,079,977.64	-	29,079,977.64
合计	16,360,209.59	-	16,360,209.59	48,371,776.33	-	48,371,776.33

#### 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	企业合并减少	减值准备	期末余额	摊销方法
					本期计提/转回		
为取得合同发生的佣金支出	13,341,798.69	21,421,339.29	10,156,408.26	24,606,729.72	-	-	按照物业服务合同年限摊销
合计	13,341,798.69	21,421,339.29	10,156,408.26	24,606,729.72	-	-	

(二十) 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	173,697,129.82	各类保证金、冻结等	302,274,341.15	各类保证金、冻结等
存货	13,948,785,085.90	主要为借款抵押	14,795,055,544.95	主要为借款抵押
固定资产	104,234,328.56	主要为借款抵押	117,886,142.43	主要为借款抵押
无形资产	24,316,334.54	借款抵押	24,664,682.02	借款抵押
长期股权投资	250,745,875.98	主要为借款质押	1,012,677,063.92	主要为借款质押
投资性房地产	3,809,925,329.12	借款抵押	3,810,350,599.12	借款抵押
合计	18,311,704,083.92		20,062,908,373.59	

## (二十一) 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	573,100,000.00	610,100,000.00
抵押借款	169,685,000.00	114,470,000.00
保证借款	984,443,462.95	904,658,024.56
合计	1,727,228,462.95	1,629,228,024.56

### 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 1,557,543,462.95 元。

其中重要的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
武汉东卓房地产开发有限公司	273,261,697.00	1,230
长沙东原天泽房地产开发有限公司	362,069,972.95	1,275
徐州绿水置业有限公司	92,100,000.00	860
昆明东维房地产开发有限公司	481,000,000.00	1,296
武汉迪马智睿实业有限公司	349,111,793.00	1,230
合计	1,557,543,462.95	

## (二十二) 应付票据

种类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	-	-
商业承兑汇票	89,180.06	2,650,000.00
合计	89,180.06	2,650,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 330,400,204.44 元，已重分类至应付账款列示。

## (二十三) 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	7,361,823,449.49	7,791,723,109.90
合计	7,361,823,449.49	7,791,723,109.90

## (二十四) 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	6,685,440.58	11,098,508.55
合计	6,685,440.58	11,098,508.55

## (二十五) 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	2,746,453,138.68	4,243,744,954.56
预收车辆销售款	139,294,547.98	159,452,756.20
预收物业费	-	330,723,176.34
预收装修工程款等	-	987,873.86
其他	25,087,649.48	17,510,305.39
合计	2,910,835,336.14	4,752,419,066.35

## 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
宜宾观天下	361,246,816.97	434,463,175.93
石家庄启城	347,904,759.63	483,808,515.59
玖城阅	343,209,073.39	382,115,021.11
渭南映阅	274,571,014.89	245,141,286.62
贵阳朗阅	217,908,089.33	271,082,517.05
肇庆印江山	161,821,206.74	143,021,189.87
绵阳启城	146,438,320.17	399,712,613.28
襄阳千江印月	127,069,083.27	167,670,283.49
遵义九章赋	99,018,554.70	103,569,906.58
千山原	101,580,915.11	77,255,293.60
武汉启城	69,821,879.73	125,821,854.62
广州印江澜	62,236,005.94	57,648,849.98
东原香山	47,022,701.11	161,787,884.43
印澜湾	41,479,925.36	41,479,925.36
江山樾	32,296,724.72	32,296,724.72
金马湖壹号	30,981,731.93	-
佛山印阅府	29,001,257.54	24,964,003.82
绵阳印江山一	25,988,939.44	321,224,593.42
东原桐麓	23,460,585.14	22,606,152.15
长沙启城	18,612,989.90	19,674,280.73
徐州满庭芳	15,006,202.50	21,572,550.43
昆明启城	12,325,077.23	193,507,895.13
江门印江山	12,081,411.36	65,221,682.28
郑州满庭芳	2,625,478.17	96,138,264.44
印悦湾	197,251.38	115,639,456.87
其他零星尾盘	142,547,143.03	236,321,033.06
合计	2,746,453,138.68	4,243,744,954.56

## 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
宜宾观天下	165,752,001.93	未交付，尚未结转
玖城阅	333,959,934.11	未交付，尚未结转
渭南映阅	245,141,286.62	未交付，尚未结转
贵阳朗阅	191,367,787.05	未交付，尚未结转
合计	936,221,009.71	

## (二十六) 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	134,088,677.10	974,122,436.04	1,037,263,587.76	70,947,525.38

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利-设定提存计划	3,295,574.56	74,690,766.01	75,381,050.47	2,605,290.10
辞退福利	11,794,841.75	25,588,054.68	33,207,074.60	4,175,821.83
合计	149,179,093.41	1,074,401,256.73	1,145,851,712.83	77,728,637.31

## 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	127,283,881.78	873,306,727.84	933,981,779.64	66,608,829.98
(2) 职工福利费	1,571,001.51	37,205,418.48	38,552,759.59	223,660.40
(3) 社会保险费	1,372,107.93	38,368,317.30	38,827,869.14	912,556.09
其中：医疗保险费	874,499.96	35,504,001.80	35,898,354.14	480,147.62
工伤保险费	74,216.74	2,557,572.38	2,574,573.79	57,215.33
生育保险费	423,391.23	306,743.12	354,941.21	375,193.14
(4) 住房公积金	3,260,274.73	21,653,557.34	22,189,249.31	2,724,582.76
(5) 工会经费和职工教育经费	601,411.15	3,588,415.08	3,711,930.08	477,896.15
(6) 短期带薪缺勤	-	-	-	-
(7) 短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	134,088,677.10	974,122,436.04	1,037,263,587.76	70,947,525.38

## 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	3,207,454.17	72,447,867.29	73,129,732.37	2,525,589.09
失业保险费	88,120.39	2,242,898.72	2,251,318.10	79,701.01
合计	3,295,574.56	74,690,766.01	75,381,050.47	2,605,290.10

## (二十七) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	397,188,535.23	408,258,416.31
企业所得税	802,816,897.33	889,032,181.59
个人所得税	5,370,331.14	7,668,254.23
城市维护建设税	38,866,898.48	34,967,716.00
土地增值税	692,958,292.68	630,081,871.76
房产税	6,544,056.92	12,134,715.91
教育费附加	21,473,238.96	18,842,799.05
地方教育费附加	14,587,630.07	12,565,904.01
土地使用税	379,542.17	521,540.61
其它	1,075,645.64	1,403,267.69
合计	1,981,261,068.62	2,015,476,667.16

## (二十八) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	1,529,937,526.00	1,286,964,108.23
应付股利	-	7,598,355.47
其他应付款项	24,243,485,160.66	10,422,562,279.07
合计	25,773,422,686.66	11,717,124,742.77

### 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	1,489,831,908.92	1,038,980,983.96
企业债券利息	5,040,481.53	38,724,862.53
短期借款应付利息	35,065,135.55	209,258,261.74
合计	1,529,937,526.00	1,286,964,108.23

#### 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
南京原睿和房地产开发有限公司	227,909,568.41	流动性紧张
昆明东玺房地产开发有限公司	189,935,461.12	流动性紧张
东原房地产开发集团有限公司	175,102,825.14	流动性紧张
襄阳文城实业发展有限公司	126,901,145.41	流动性紧张
广州合生天华房地产有限公司	115,611,920.74	流动性紧张
成都皓博房地产开发有限责任公司	85,400,859.39	流动性紧张
宜宾澄方川置业有限责任公司	73,338,888.88	流动性紧张
重庆天合致方企业管理有限公司	67,030,303.34	流动性紧张
武汉迪马瑞景实业有限公司	52,553,055.56	流动性紧张
长沙东原天泽房地产开发有限公司	46,577,777.78	流动性紧张
绵阳睿成毅升置业有限公司	38,202,569.44	流动性紧张
杭州东望房地产开发有限公司	36,386,603.97	流动性紧张
徐州绿水置业有限公司	34,031,671.24	流动性紧张
肇庆东原毅腾房地产开发有限公司	31,750,186.35	流动性紧张
绵阳益丰天合置业有限公司	26,937,278.33	流动性紧张
河北东序房地产开发有限公司	26,386,621.73	流动性紧张
绵阳创图商贸有限公司	21,629,072.22	流动性紧张
陕西东渭玖城置业有限公司	17,166,187.50	流动性紧张
台山东原致成房地产开发有限公司	13,576,382.80	流动性紧张
武汉东卓房地产开发有限公司	11,828,694.44	流动性紧张
合计	1,418,257,073.79	

### 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	-	7,355,708.76
绵阳市瑞升物业服务有限责任公司小股东-曾素琼	-	242,646.71
合计	-	7,598,355.47

### 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	133,509,066.84	379,207,930.90
大修基金	19,762,482.66	18,793,899.86
代扣代缴税费	72,101,867.50	102,421,802.44
少数股东借款	1,945,186,764.90	2,012,085,445.03
其他单位往来	1,970,843,308.91	1,714,371,156.49
关联单位往来	18,003,822,838.32	5,077,668,109.31
非金融机构借款	414,964,289.47	478,835,289.47
违约金及罚息等	1,683,294,542.06	639,178,645.57



项目	期末余额	上年年末余额
合计	24,243,485,160.66	10,422,562,279.07

公司存在子公司进入破产清算程序, 本公司丧失对其控制权不再将其纳入合并范围, 以前年度合并抵消的内部关联方往来款项在本年度还原, 导致关联单位往来金额增加 12,912,263,817.72 元。

(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
重庆泰之睿建筑工程有限公司	8,104,214,847.51	流动性紧张
重庆绿泰园林装饰工程有限公司	4,627,069,407.01	流动性紧张
杭州南光置业有限公司	781,236,498.93	流动性紧张
深圳安创投资管理有限公司	728,407,060.13	流动性紧张
五矿国际信托有限公司	680,781,169.94	流动性紧张
合计	14,921,708,983.52	

(二十九) 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	7,244,814,764.26	8,596,281,129.68
一年内到期的应付债券	153,396,229.46	323,481,000.00
一年内到期的长期应付款	31,960,000.00	30,810,000.00
一年内到期的租赁负债	334,979.18	13,275,180.48
一年内到期的其他非流动负债	215,475,000.00	-
合计	7,645,980,972.90	8,963,847,310.16

2、 已逾期未偿还的一年内到期的非流动负债

本期末已逾期未偿还的一年内到期的非流动负债总额为 4,859,873,999.94 元。

已逾期未偿还的一年内到期的非流动负债情况如下:

借款单位	期末余额	逾期时间
上海万企爱佳房地产开发有限公司	376,860,000.00	558
武汉东卓房地产开发有限公司	133,000,000.00	287
昆明东玺房地产开发有限公司	532,510,000.00	497
遵义东原励合房地产开发有限公司	134,668,298.41	1,061
武汉迪马智睿实业有限公司	143,881,253.12	737
杭州东望房地产开发有限公司	656,999,748.51	521
南京原睿和房地产开发有限公司	1,980,000,000.00	602
昆明东玺房地产开发有限公司	118,488,378.90	1,070
重庆兴安实业发展有限公司	74,405,234.11	35
重庆兴安实业发展有限公司	12,585,421.00	461
重庆长川置业有限公司	7,500,000.00	32
如东东景房地产开发有限公司	18,507,025.38	491
重庆市迪马实业股份有限公司	153,396,229.46	610
长沙东原天泽房地产开发有限公司	200,000,000.00	173
武汉迪马瑞景实业有限公司	229,000,000.00	173
重庆达航工业有限公司	87,573,464.55	897
成都市迪马常青社养老服务有限公司	498,946.50	31
合计	4,859,873,999.94	

### (三十) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	266,182,737.26	425,394,246.45
待转土地增值税	1,986,882,036.19	2,003,426,416.92
尚未支付股权款	-	1,200,000.00
纾困贷款	640,000.00	640,000.00
未终止确认的商业票据支付义务	9,213,524.00	8,385,457.76
合计	2,262,918,297.45	2,439,046,121.13

### (三十一) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	1,896,883,700.00	1,332,150,000.00
合计	1,896,883,700.00	1,332,150,000.00

### (三十二) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	615,377.41	42,763,403.04
减：一年内到期的租赁负债	334,979.18	13,275,180.48
合计	280,398.23	29,488,222.56

### (三十三) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	1,058,780,000.00	1,090,740,000.00
合计	1,058,780,000.00	1,090,740,000.00

#### 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	1,058,780,000.00	1,090,740,000.00
合计	1,058,780,000.00	1,090,740,000.00

### (三十四) 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	241,120,665.44	42,313,075.76	165,046,185.97	118,387,555.23	合同违约 纠纷诉讼
其他	871,128,745.07	67,919,311.99	18,523,101.13	920,524,955.93	违约金及 罚息
合计	1,112,249,410.51	110,232,387.75	183,569,287.10	1,038,912,511.16	

### (三十五) 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
与资产相关政府补助	12,444,614.02	3,215,000.00	12,427,158.74	3,232,455.28	
销售未实现损益	47,517,064.57	455,109.72	47,972,174.29	-	

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
合计	59,961,678.59	3,670,109.72	60,399,333.03	3,232,455.28	

### (三十六) 其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
纾困贷款	-	276,500,000.00
合计	-	276,500,000.00

### (三十七) 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

### (三十八) 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)	1,987,744,572.14		74,012,368.05	1,913,732,204.09
其他资本公积	302,587,042.26	1,071,601.04		303,658,643.30
合计	2,290,331,614.40	1,071,601.04	74,012,368.05	2,217,390,847.39

#### 1、本期资本公积增加情况说明

(1) 本期子公司处置联营公司重庆南方迪马专用车股份有限公司导致资本公积增加 1,071,601.04 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 74,012,368.05 元。

(三十九) 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：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	496,793,048.28				-			496,793,048.28
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	-
金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流量套期储备	-	-	-	-	-	-	-	-
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	496,793,048.28	-	-	-	-	-	-	496,793,048.28

#### (四十) 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	-	2,633,690.30	2,633,690.30	
合计		2,633,690.30	2,633,690.30	

#### (四十一) 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	425,916,800.07	-	-	425,916,800.07
合计	425,916,800.07	-	-	425,916,800.07

#### (四十二) 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	-9,135,768,272.77	-4,271,622,210.37
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	-9,135,768,272.77	-4,271,622,210.37
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-4,968,160,495.83	-4,864,146,062.40
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	-14,103,928,768.60	-9,135,768,272.77

#### (四十三) 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	6,388,877,318.26	5,533,741,502.00	10,230,092,473.06	9,033,271,845.69
其他业务	159,535,485.69	27,006,420.30	184,072,072.90	33,192,132.67
合计	6,548,412,803.95	5,560,747,922.30	10,414,164,545.96	9,066,463,978.36

#### (四十四) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
土地增值税	100,878,856.32	477,924,317.12
城市维护建设税	15,547,439.47	28,831,146.91
房产税	8,495,583.07	37,029,809.06
教育费附加	7,955,832.97	13,961,997.24
地方教育费附加	5,357,104.45	9,297,569.59
土地使用税	12,986,819.36	5,536,760.65
印花税	2,802,169.01	4,151,539.59
车船使用税	14,206.99	9,438.18
其他	335,051.96	1,477,744.49
合计	154,373,063.60	578,220,322.83

#### (四十五) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工福利薪酬	96,609,088.69	144,987,703.79
差旅费	11,325,415.69	14,019,035.07
业务招待费	6,868,361.41	10,359,524.78
广告费、策划代理费及展览费	180,855,034.68	224,918,064.26
办公费用及中标服务费	2,938,496.97	9,840,669.56
其他	53,090,172.64	87,117,772.26
合计	351,686,570.08	491,242,769.72

#### (四十六) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工福利薪酬	252,544,186.16	193,593,102.33
办公费	9,457,577.14	12,968,965.09
差旅及交通费用	8,086,771.69	19,801,213.09
业务招待费	5,430,262.29	9,476,370.42
中介咨询费	20,558,917.08	52,114,116.34
租赁费	6,627,851.35	13,291,550.50
水电物管费	5,049,310.57	10,473,513.34
折旧及摊销	46,673,523.74	56,863,830.52
其他	22,080,620.32	57,337,774.79
合计	376,509,020.34	425,920,436.42

#### (四十七) 研发费用

项目	本期金额	上期金额
职工福利薪酬	18,641,767.04	10,962,023.13
物料消耗	29,779,216.39	17,831,352.38
其他	11,744,505.54	9,965,993.95
合计	60,165,488.97	38,759,369.46

#### (四十八) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	476,139,530.99	616,388,811.25
其中：租赁负债利息费用	2,428,437.47	4,249,483.81
减：利息收入	2,298,770.86	5,374,285.98
汇兑损益	8,084.71	-135,517.14
手续费及其他	12,323,045.90	11,024,894.38
合计	486,171,890.74	621,903,902.51

#### (四十九) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	13,827,102.42	19,623,006.84
进项税加计抵减	4,853,671.49	4,261,005.07
代扣个人所得税手续费	536,663.37	1,069,222.79
合计	19,217,437.28	24,953,234.70

#### (五十) 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	-231,456,579.58	-361,034,685.43

项目	本期金额	上期金额
处置长期股权投资产生的投资收益	-20,879,933.47	139,163,844.88
销售未实现损益转回产生的投资收益	47,972,174.29	18,253,257.33
其他	-44,456,203.56	-45,322,919.72
合计	-248,820,542.32	-248,940,502.94

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。

#### (五十一) 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	39,487.10	16,934.18
按公允价值计量的投资性房地产	-425,270.00	-654,142,489.45
合计	-385,782.90	-654,125,555.27

#### (五十二) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收票据坏账损失	915,023.20	
应收账款坏账损失	-111,267,873.45	-31,968,487.49
其他应收款坏账损失	-298,717,685.95	-47,561,446.49
合计	-409,070,536.20	-79,529,933.98

#### (五十三) 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	-2,809,766,447.34	-2,604,855,199.38
合同资产减值损失	236,205.06	1,460,685.31
固定资产减值损失		-25,172,834.27
合计	-2,809,530,242.28	-2,628,567,348.34

#### (五十四) 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	1,489,837.15	377,496.19	1,489,837.15
其中：固定资产处置利得	1,450,553.03	377,496.19	1,450,553.03
使用权资产处置利得	39,284.12	-	39,284.12
无形资产处置利得	-	-	-
非流动资产处置损失合计	1,132,159.82	222,637.11	1,132,159.82
其中：固定资产处置损失	1,132,159.82	222,637.11	1,132,159.82
无形资产处置损失	-	-	-
合计	357,677.33	154,859.08	357,677.33

#### (五十五) 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
----	------	------	---------------

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	-	18,908.62	-
其他	16,166,659.43	9,737,388.19	16,166,659.43
合计	16,166,659.43	9,756,296.81	16,166,659.43

#### (五十六) 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	222,923.39	252,687.97	222,923.39
赔偿及违约支出	1,278,302,053.04	708,654,056.61	1,278,302,053.04
土地滞纳金等罚款支出	8,243,123.68	255,603,186.73	8,243,123.68
其他	2,930,615.48	6,948,346.17	2,930,615.48
合计	1,289,698,715.59	971,458,277.48	1,289,698,715.59

#### (五十七) 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	47,661,414.87	79,595,252.02
递延所得税费用	103,314,693.73	71,370,081.06
合计	150,976,108.60	150,965,333.08

#### (五十八) 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	2,051,554.62	5,374,285.98
收到的政府补助	10,429,106.40	19,003,201.75
收到大修基金及代收费	8,624,121.79	15,983,743.37
收到押金保证金等款项	114,945,638.90	137,133,529.36
往来款及其他	250,625,011.57	437,140,746.34
合计	386,675,433.28	614,635,506.80

###### (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	229,154,593.96	348,326,097.66
支付保证金及押金	93,769,183.79	124,891,370.70
支付代收费及大修基金	14,953,956.59	6,807,782.03
支付期间费用	248,391,221.07	521,965,208.54
合计	586,268,955.41	1,001,990,458.93

##### 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	11,537,966.56	208,596,783.63
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,614,288.27	10,256,002.34



项目	本期金额	上期金额
合计	15,152,254.83	218,852,785.97

### (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	8,076,871.99	182,747,566.64
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	243,887,939.25	8,705,310.12
合计	251,964,811.24	191,452,876.76

## 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	13,057,273.08	36,551,335.76
票据融资收到的款项	-	18,540,000.00
收到合作单位款项	3,800,000.00	177,766,373.73
其他	10,561,379.34	220,374,337.33
合计	27,418,652.42	453,232,046.82

### (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	7,332,671.64	87,275,377.93
支付合作单位款项	89,724,354.15	107,607,386.14
其他	56,801,553.33	252,533,443.10
合计	153,858,579.12	447,416,207.17

## (五十九) 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	-5,313,981,305.93	-5,507,068,793.84
加：信用减值损失	409,070,536.20	79,529,933.98
资产减值损失	2,809,530,242.28	2,628,567,348.34
固定资产折旧	22,707,525.46	26,970,727.34
使用权资产折旧	17,342,546.64	22,367,640.12
无形资产摊销	27,047,402.16	30,509,939.27
长期待摊费用摊销	25,102,942.69	29,269,721.55
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）	-357,677.33	-154,859.08
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	385,782.90	654,125,555.27
财务费用（收益以“-”号填列）	476,139,530.99	616,388,811.25
投资损失（收益以“-”号填列）	248,820,542.32	248,940,502.94
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	215,357,596.26	186,586,753.12
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	20,727,904.92	117,380,096.09
存货的减少（增加以“-”号填列）	3,179,709,808.80	5,948,817,992.59
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-11,536,752,834.39	1,127,328,269.63
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	9,928,979,245.33	-5,647,174,740.21
经营活动产生的现金流量净额	529,829,789.30	562,384,898.36

补充资料	本期金额	上期金额
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	522,920,831.81	968,605,534.46
减：现金的期初余额	968,605,534.46	1,300,126,624.04
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	-445,684,702.65	-331,521,089.58

## 2、 本期收到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	5,421,096.00
其中：重庆南方迪马专用车股份有限公司	5,421,096.00
重庆迪普特智慧科技有限公司	-
合肥哈工澳汀智能科技有限公司	-
重庆艺融成企业管理有限公司	-
购买日子公司持有的现金及现金等价物	9,035,384.27
其中：重庆南方迪马专用车股份有限公司	5,548,663.00
重庆迪普特智慧科技有限公司	858.31
合肥哈工澳汀智能科技有限公司	486,061.77
重庆艺融成企业管理有限公司	2,999,801.19
减：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司收到的现金净额	3,614,288.27

## 3、 本期支付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	67,902,533.00
其中：正二八景（上海）文化发展有限公司	1.00
重庆睿致天澈企业管理咨询有限公司	-
重庆泰之睿建筑工程有限公司	-
上海铁迪贸易有限公司	-
智蜂机器人（海南）有限公司	54,932.00
重庆南方迪马专用车股份有限公司	2,847,600.00
重庆铜城励东企业管理咨询有限公司	65,000,000.00
东原仁知城市运营服务集团股份有限公司	-
丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	311,790,472.25
其中：正二八景（上海）文化发展有限公司	9,340.84
重庆睿致天澈企业管理咨询有限公司	18,939.98
重庆泰之睿建筑工程有限公司	3,868,567.21
上海铁迪贸易有限公司	185.21
智蜂机器人（海南）有限公司	55,337.49
重庆南方迪马专用车股份有限公司	13,710,011.57
重庆铜城励东企业管理咨询有限公司	-
东原仁知城市运营服务集团股份有限公司	294,128,089.95

	金额
减：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司支付的现金净额	243,887,939.25

#### 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	522,920,831.81	968,605,534.46
其中：库存现金	-	483,722.24
可随时用于支付的银行存款	522,920,831.81	968,121,812.22
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	522,920,831.81	968,605,534.46
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) 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			582,725.37
其中：美元	267.40	7.0288	1,879.50
欧元	780.11	8.2355	6,424.60
港币	635,970.49	0.90322	574,421.27
应收账款			3,782,151.40
其中：美元	-	7.0288	-
欧元	-	8.2355	-
港币	4,187,408.83	0.90322	3,782,151.40
其他应收款			1,801,849.76
其中：美元	-	7.0288	-
欧元	-	8.2355	-
港币	1,994,917.92	0.90322	1,801,849.76
合同资产			222,189.00
其中：美元	-	7.0288	-
欧元	-	8.2355	-
港币	245,996.55	0.90322	222,189.00
应付账款			8,147.04
其中：美元	-	7.0288	-
欧元	-	8.2355	-
港币	9,020.00	0.90322	8,147.04

## 六、 研发支出

### (一) 研发支出

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	20,611,897.96	10,962,023.13
耗用材料	29,779,216.39	17,831,352.38
其他	15,464,435.26	15,504,226.36
合计	65,855,549.61	44,297,601.87
其中：费用化研发支出	60,165,488.97	38,759,369.46
资本化研发支出	5,690,060.64	5,538,232.41

### (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	企业合并增加	确认为无形资产	计入当期损益	企业合并减少	
智慧互联系统 v2.0	1,717,271.39	242,923.84	-	1,960,195.23	-	-	-
2000kW 大型中压电源车	-	3,915,338.65	-	-	3,915,338.65	-	-
EKT58D 电动客梯车	-	2,503,070.62	-	-	2,503,070.62	-	-
MAN 全地形越野通信指挥车	-	3,576,607.27	-	-	3,576,607.27	-	-
多功能清障应急救援车	-	2,391,556.57	-	-	2,391,556.57	-	-
多合一集成通信指挥车	-	4,252,925.97	-	-	4,252,925.97	-	-
丰田陆地巡洋舰防弹 SUV	-	1,431,918.52	-	-	1,431,918.52	-	-
环绕式智能化移动指挥车	-	4,071,854.60	-	-	4,071,854.60	-	-
离网光伏集装箱式智慧警务站	-	2,700,701.74	-	-	2,700,701.74	-	-
箱式系留无人机运输通信基站车	-	3,093,466.41	-	-	3,093,466.41	-	-
新型 EQY120 飞机牵引车（电动式）	-	2,805,844.30	-	-	2,805,844.30	-	-
新型 TK-QY400 飞机牵引车（内燃式）	-	3,021,331.98	-	-	3,021,331.98	-	-
新型天盾作战指挥车	-	4,010,385.51	-	-	4,010,385.51	-	-
智能扩展综合应急通信车	-	4,111,182.59	-	-	4,111,182.59	-	-
自卸式多功能保障宿营方舱	-	1,960,225.00	-	-	1,960,225.00	-	-
云边协同赋能人形机器人大规模工业化落地方法研究	-	1,150,981.37	-	-	1,150,981.37	-	-
其他	-	2,091,322.02	-	-	2,091,322.02	-	-
SW55 商用无水清洁机器人 V4.1 版	-	6,727,672.22	-	-	6,727,672.22	-	-

重庆市迪马实业股份有限公司  
二〇二五年度  
财务报表附注

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	企业合并增加	确认为无形资产	计入当期损益	企业合并减少	
的研究及应用							
某项目		6,349,103.63			6,349,103.63		
IOT 平台	820,847.40	51,228.56	-	872,075.96	-	-	-
金蝶账龄分析项目	61,946.90	26,371.68	-	88,318.58	-	-	-
项目全生命周期管理系统	725,488.12	-	-	725,488.12	-	-	-
任务制	550,246.72	1,965,078.44	-	2,515,325.16	-	-	-
东驿站小程序	1,685,716.22	943,356.57	-	-	-	2,629,072.79	-
数据中台-BI 系统	878,874.15	907,446.65	-	-	-	1,786,320.80	-
其他	1,003,783.03	1,553,654.90	-	192,435.22	-	2,365,002.71	-
小计	7,444,173.93	65,855,549.61		6,353,838.27	60,165,488.97	6,780,396.30	-
减：减值准备	-	-	-	-	-	-	-
合计	7,444,173.93	65,855,549.61		6,353,838.27	60,165,488.97	6,780,396.30	-

## 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
重庆南方迪马专用车股份有限公司	2025年1月	10,629,600.00	30.00	现金收购	2025年1月	控制权的转移	55,344,303.05	-20,549,893.21	8,224,848.57
重庆迪普特智慧科技有限公司	2025年3月		50.50	现金收购	2025年3月	控制权的转移	-	-13,236,502.09	-856.36
合肥哈工澳汀智能科技有限公司	2025年7月		29.920	表决权转移	2025年7月	控制权的转移	10,812,755.17	-8,261,004.23	1,087,878.08
重庆艺融成企业管理有限公司	2025年8月	3,000,000.00	100.00	现金收购	2025年8月	控制权的转移	-	12,687.75	

## 2、 合并成本及商誉

	重庆南方迪马专 用车股份有限公 司	重庆迪普特智 慧科技有限公 司	合肥哈工澳汀智 能科技有限公司	重庆艺融成企业 管理有限公司
合并成本				
—现金	10,629,600.00	-	-	3,000,000.00
—非现金资产的 公允价值	-	-	-	
—发行或承担的 债务的公允价值	-	-	-	
—发行的权益性 证券的公允价值	-	-	-	
—或有对价的公 允价值	-	-	-	
—购买日之前持 有的股权于购买 日的公允价值	14,172,800.00	-415,995.79	2,936,708.73	
—其他	-	-	-	
合并成本合计	24,802,400.00	-415,995.79	2,936,708.73	3,000,000.00
减：取得的可辨认 净资产公允价值 份额	12,160,338.01	-415,995.79	2,936,708.73	2,974,205.66
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	12,642,061.99	-	-	25,794.34

### 3、 被购买方于购买日可辨认资产、负债

	重庆南方迪马专用车股份有限公司		重庆迪普特智慧科技有限公司		合肥哈工澳汀智能科技有限公司		重庆艺融成企业管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	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：	102,945,062.86	102,945,062.86	1,522,077.46	1,522,077.46	31,014,908.97	31,014,908.97	3,974,304.50	3,974,304.50
货币资金	5,548,663.00	5,548,663.00	858.31	858.31	486,061.77	486,061.77	2,999,801.19	2,999,801.19
应收款项	76,388,052.14	76,388,052.14	1,521,219.15	1,521,219.15	19,775,584.80	19,775,584.80	963,000.00	963,000.00
存货	11,781,464.60	11,781,464.60	-	-	5,282,710.65	5,282,710.65	-	-
其他流动资产	-	-	-	-	501,904.01	501,904.01	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-	-	-	-
固定资产	3,381,804.60	3,381,804.60	-	-	507,949.74	507,949.74	-	-
无形资产	5,309.76	5,309.76	-	-	4,460,698.00	4,460,698.00	-	-
递延所得税资产	5,573,866.26	5,573,866.26	-	-	-	-	-	-
其他非流动资产	265,902.50	265,902.50	-	-	-	-	11,503.31	11,503.31
负债：	85,573,151.42	85,573,151.42	1,938,073.25	1,938,073.25	21,199,706.00	21,199,706.00	1,000,098.84	1,000,098.84
借款	16,297,429.76	16,297,429.76	-	-	-	-	-	-
应付款项	54,155,591.46	54,155,591.46	1,938,073.25	1,938,073.25	21,199,706.00	21,199,706.00	1,000,098.84	1,000,098.84
合同负债	4,432,123.89	4,432,123.89	-	-	-	-	-	-
其他流动负债	6,105,443.24	6,105,443.24	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	4,555,251.17	4,555,251.17	-	-	-	-	-	-
应交税费	27,311.90	27,311.90	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-	-	-	-	-
净资产	17,371,911.44	17,371,911.44	-415,995.79	-415,995.79	9,815,202.97	9,815,202.97	2,974,205.66	2,974,205.66
减：少数股东权益	5,211,573.43	5,211,573.43	-	-	6,878,494.24	6,878,494.24	-	-
取得的净资产	12,160,338.01	12,160,338.01	-415,995.79	-415,995.79	2,936,708.73	2,936,708.73	2,974,205.66	2,974,205.66



(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剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面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剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益/留存收益的金额
正二八景(上海)文化发展有限公司	1.00	100.00	现金转让	2025年9月	控制权转移	4,901,160.30	-	-	-	-	账面净资产	-
重庆睿致天澈企业管理咨询有限公司	-	100.00	破产清算	2025年8月	控制权转移	41,924.86	-	-	-	-	账面净资产	-
重庆泰之睿建筑工程有限公司	-	100.00	破产清算	2025年8月	控制权转移	61,851,972.87	-	-	-	-	账面净资产	-
重庆绿泰园林装饰工程有限公司	-	100.00	破产清算	2025年8月	控制权转移	-98,269,445.26	-	-	-	-	账面净资产	-
上海铁迪贸易有限公司	-	100.00	破产清算	2025年6月	控制权转移	4,643,257.06	-	-	-	-	账面净资产	-
智蜂机器人(海南)有限公司	54,932.00	51.00	现金转让	2025年9月	控制权转移	-19,366.22	-	-	-	-	账面净资产	-
重庆南方迪马专用车股份有限公司	4,746,000.00	70.00	现金转让	2025年12月	控制权转移	6,493,223.58	-	-	-	-	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剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面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剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益/留存收益的金额
重庆铜城励东企业管理咨询咨询有限公司	68,281,000.00	100.00	现金转让	2025年6月	控制权转移	-2,050,376.61	-	-	-	-	账面净资产	-
东原仁知城市运营服务集团股份有限公司	-	-	表决权转移	2025年12月	控制权转移	-	20.095%	149,063,768.18	149,063,768.18	-	账面净资产	-

其他说明:

- 1、公司之子公司东原仁知城市运营服务集团股份有限公司因其董事会席位变动已经无法形成多数表决，不再纳入公司合并范围。
- 2、重庆市第五中级人民法院于2025年8月15日裁定宣告重庆睿致天澈企业管理咨询有限公司破产，并由法院指定管理人接管本公司自其被管理人接管之日起丧失对其控制权，不再将其纳入合并财务报表范围。同时，本公司通过该子公司间接控制的重庆泰之睿建筑工程有限公司亦随之不再纳入本公司合并财务报表范围。

## 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	10101.01万元	重庆市	重庆市	房地产	-	100.00	同一控制下企业合并
成都东原房地产开发有限公司	8181.82万元	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	1010.10万元	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	1010.10万元	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	5050.51万元	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
上海贵行投资管理有限公司	10101.01万元	上海市	上海市	投资管理咨询	-	100.00	非同一控制下企业合并
南京新东原企业管理咨询有限公司	5000.5001万元	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	1000.10万元	重庆市	重庆市	建筑业	-	100.00	设立或投资

注：截止报告期末，本集团共 355 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，本公司是以主要责任人的身份行使其权力。综上，本公司能够对专项计划实施控制，故将专项计划纳入合并范围。

## 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%	-1,285,098.40	-	1,449,360,409.30
杭州创蜀房地产开发有限责任公司	65.50%	-1,085,793.27	-	1,216,512,677.53
南京瑞熙房地产开发有限责任公司	67.00%	-82,636,964.00	-	932,922,271.31



### 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
深圳市创曙企业管理有限公司	3,431,632,435.30	2,730,000,000.00	6,161,632,435.30	3,432,190,461.30	-	3,432,190,461.30	3,432,181,150.60	2,730,000,000.00	6,162,181,150.60	3,432,738,697.36	-	3,432,738,697.36
杭州创蜀房地产开发有限责任公司	4,989,502,588.90	74,413,340.74	5,063,915,929.64	1,008,357,628.59	516,042.62	1,008,873,671.21	4,971,456,106.21	74,696,238.74	5,046,152,344.95	986,974,733.00	516,042.62	987,490,775.62
南京瑞熙房地产开发有限公司	1,683,730,139.17	2,312.33	1,683,732,451.50	291,311,151.04	-	291,311,151.04	1,864,183,915.72	12,120.23	1,864,196,035.95	348,435,983.25	-	348,435,983.25

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
深圳市创曙企业管理有限公司	-	-479.24	-479.24		-	5,506.65	5,506.65	5,506.65
杭州创蜀房地产开发有限责任公司	2,446,455.97	-3,619,310.90	-3,619,310.90		24,854,039.67	-36,380,882.83	-36,380,882.83	532,246.02
南京瑞熙房地产开发有限公司	68,960,761.47	-123,338,752.24	-123,338,752.24		4,706,700.00	-4,569,015.67	-4,569,015.67	-16,724.74

(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	成都东长睿置业有限公司	2025年2月	40.00%	100.00%
收购少数股权	成都东长睿置业有限公司	2025年8月	0.67%	100.00%
收购少数股权	成都盛天成置业有限公司	2025年8月	0.35%	100.00%
收购少数股权	成都东煜齐置业有限公司	2025年8月	1.97%	100.00%
收购少数股权	成都毅安睿丰置业有限公司	2025年8月	0.25%	100.00%
收购少数股权	武汉东原益丰房地产开发有限公司	2025年8月	0.72%	100.00%
收购少数股权	重庆兴安实业发展有限公司	2025年8月	10.00%	100.00%
收购少数股权	重庆励德之方实业有限公司	2025年8月	1.26%	100.00%
收购少数股权	重庆东励睿致企业管理咨询有限公司	2025年8月	10.00%	100.00%
收购少数股权	重庆天同睿成实业有限公司	2025年8月	5.00%	100.00%

2、 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

	成都东长睿置业有限公司
购买成本/处置对价	
—现金	4,066,800.00
—非现金资产的公允价值	-
购买成本/处置对价合计	4,066,800.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-69,625,899.24
差额	73,692,699.24
其中：调整资本公积	73,692,699.24
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	2,757,402,528.98	2,770,272,823.94
非流动资产	-	-
资产合计	2,757,402,528.98	2,770,272,823.94
流动负债	1,119,662,077.42	1,135,988,208.37
非流动负债	-	-
负债合计	1,119,662,077.42	1,135,988,208.37

	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
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	1,637,740,451.56	1,634,284,615.57
按持股比例计算的净资产份额	802,492,821.26	800,799,461.63
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	802,492,821.26	800,799,461.63
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		-
营业收入	26,607,857.78	54,145,641.05
净利润	3,455,835.99	7,625,016.58
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	3,455,835.99	7,625,016.58
本期收到的来自合营企业的股利	-	-

### 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	885,702,915.29	925,099,224.73
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-11,208,143.02	-38,070,148.41
—其他综合收益	-	-
—综合收益总额	-11,208,143.02	-38,070,148.41
联营企业：		
投资账面价值合计	1,246,210,976.96	1,323,627,414.83
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-220,248,436.56	-326,700,795.14
—其他综合收益	-	-10,004,895.06
—综合收益总额	-220,248,436.56	-336,705,690.20

## 九、 政府补助

### (一) 计入当期损益的政府补助

类型	本期金额	上期金额
与资产相关的政府补助	3,031,162.83	2,002,841.87
与收益相关的政府补助	10,795,939.59	17,620,164.97
合计	13,827,102.42	19,623,006.84

### (二) 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	企业合并减少	期末余额	与资产相关/与收益相关
递延收益	12,444,614.02	3,215,000.00	-	3,031,162.83	-	9,395,995.91	3,232,455.28	与资产相关政府补助

## 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与合同资产占应收账款与合同资产总额 49.12%（2024 年 12 月 31 日：26.93%）；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 69.50%（2024 年 12 月 31 日：45.47%）

## 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。

## 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。

## 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			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
◆交易性金融资产	201,544.58	-	-	201,544.58
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	201,544.58	-	-	201,544.58
(1) 债务工具投资	-	-	-	-
(2) 权益工具投资	201,544.58	-	-	201,544.58
◆投资性房地产		3,809,925,329.12		3,809,925,329.12
1.出租用的土地使用权	-	-	-	-
2.出租的建筑物	-	3,809,925,329.12	-	3,809,925,329.12
3.持有并准备增值后转让的	-	-	-	-

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
土地使用权				-
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	201,544.58	3,809,925,329.12	-	3,810,126,873.70

**(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 2025 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	不可观察输入值	范围区间（加权平均值）
投资性房地产				
1.出租的建筑物				
北京通州聚和二街房产	78,660,917.70	成本法	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，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。

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。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。

## 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

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
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

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
重庆盛印顺企业管理咨询有限公司	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
上海迪启出海通科技有限公司	子公司之联营企业
上海迪晋企业发展有限公司	子公司之联营企业
东原仁知城市运营服务集团股份有限公司及其下属子公司	子公司之联营企业
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
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
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
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
苏州致方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
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
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
天津慧产科技园区管理有限公司	子公司之合营企业
上海东原天澄成元商业管理有限公司	子公司之合营企业
磐怀雨（上海）商业管理有限公司	子公司之合营企业
上海东原天澄拓新商业管理有限公司	子公司之合营企业
上海东原天澄偶有文化有限公司	子公司之合营企业
绵阳阅玺房地产开发有限公司	子公司之合营企业
重庆江南东睿项目管理有限公司	子公司之合营企业
杭州益滨科技有限公司	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
贵州东银同诚能源有限公司	同一实际控制人
新疆豫煤能源有限责任公司	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
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
天津原成卓智企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
珠海市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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
天津原成卓智咨询合伙企业（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
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
天津睿众毅丰企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
天津原启丰华企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
重庆壹盛迪企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
重庆思克凡企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东
赵洁红	最终控制人罗韶宇妻子
关联自然人	本公司董事、监事和高管及配偶

## （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
重庆南方迪马专用车股份有限公司	采购商品	-	11,081,602.37
合肥哈工澳汀智能科技有限公司	采购商品	37,964.60	174,153.81
重庆泰之睿建筑工程有限公司	接受劳务	45,786,607.91	-
武汉迪马创聚场科技企业孵化器有限公司	接受劳务	283,018.87	-
上海东原天澄偶有文化有限公司	接受劳务	183,962.26	-
壑怀雨（上海）商业管理有限公司	接受劳务	926,090.57	-
成都龙兴东原物业服务有限公司	接受劳务	91,600.74	-
重庆宝旭商业管理有限公司	接受劳务	479,841.18	-
重庆东锦商业管理有限公司	接受关联人提供服务	-	169,933.35

#### 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
成都九联东原城市管理服务有限公司	物业服务	13,140,376.01	9,503,430.51
成都龙兴东原物业服务有限公司	物业服务	3,934,625.95	2,954,823.36
重庆宝旭商业管理有限公司	物业服务	2,030,278.68	1,810,086.92
河南荣田房地产开发有限公司	物业服务	1,898,000.17	29,890,004.74
重庆盛东骏和房地产开发有限公司	物业服务	1,000,542.00	-
重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	物业服务	737,942.31	-
崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	物业服务	318,598.84	50,133.54
苏州东利房地产开发有限公司	物业服务	210,892.78	503,488.76
昆明高新东原智慧城市服务有限公司	物业服务	199,389.83	155,587.74
重庆旭原天澄物业管理有限公司	物业服务	98,227.90	528,993.55
上海迪致企业发展有限公司	物业服务	29,503.86	512,935.70
重庆东钰金房地产开发有限公司	物业服务	-80,593.43	42,159.67
绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	物业服务	-1,997,986.67	7,474,711.06
江苏农华智慧农业科技股份有限公司	物业服务	-	374,881.68
江动智造科技有限责任公司	物业服务	-	352,058.18
南京骏原房地产开发有限公司	物业服务	-	542,258.58
重庆融创东励房地产开发有限公司	物业服务	-	84,942.35
江苏江淮动力有限公司	物业服务	-	54,627.72
重庆东垠源房地产开发有限公司	物业服务	-	54,693.30
成都望浦励成房地产开发有限公司	物业服务	-	22,936.32
重庆东银控股集团有限公司	物业服务	-	9,820.00
四川双马绵阳新材料有限公司	物业服务	-	553,734.60

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
武汉业锦房地产开发有限公司	建筑装饰	116,956.98	94,558.73
重庆东锦商业管理有限公司	建筑装饰	97,539.77	503,810.99
西安世元申川置业有限公司	建筑装饰	0.03	346,590.27
重庆盛资房地产开发有限公司	建筑装饰	-14,768.77	1,032,929.89
太仓永庆置业有限公司	贸易收入	370,812.80	880,134.99
武汉迪马创聚场科技企业孵化器有限公司	贸易收入	95,548.23	1,900.99
壑怀雨（上海）商业管理有限公司	贸易收入	2,830.19	2,336.15
跃升（上海）经济发展有限公司	贸易收入	-	76,827.03
重庆市慧炬园区运营管理有限公司	贸易收入	-	374,847.36
绵阳满赞家居科技有限公司	贸易收入	-	-25,613.21
湖北天成经营管理有限公司	租金收入	-1,152,433.98	-
重庆南方迪马专用车股份有限公司	销售商品	-	7,686,795.59
许昌金耀房地产有限公司	服务费	-	66,281.20
杭州南光置业有限公司	房屋销售	233,944.96	-3,830,146.79
杭州励东房地产开发有限公司	房屋销售	-	4,587,155.96
关联个人	房屋销售	-	6,464,885.32
深圳迪润实业有限公司	其他	150,684.21	-
上海东原天澄偶有文化有限公司	其他	2,970.30	-
上海东原天澄成元商业管理有限公司	其他	2,830.19	-
上海东原天澄拓新商业管理有限公司	其他	2,830.19	-
上海迪宁实业有限公司	其他	-	2,230.66

## 2、 关联担保情况

本公司作为担保方：

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	13,980.00	2022/3/16	2029/12/31	否
成都津同置业有限公司	4,518.49	2021/1/28	2025/6/1	是
成都望浦励成房地产开发有限公司	10,799.76	2020/5/22	2023/5/17	否
成都益丰天澈置业有限公司	4,900.00	2021/3/19	2023/11/8	否
成都益丰天澈置业有限公司	1,160.00	2021/3/19	2025/4/30	是
河南荣田房地产开发有限公司	29,844.06	2020/12/18	2026/6/14	否
河南荣田房地产开发有限公司	1,542.61	2020/12/18	2025/12/19	是
南京骏原房地产开发有限公司	41,483.00	2019/8/28	2026/2/6	否
太仓永庆置业有限公司	4,579.08	2021/12/10	2022/9/9	否
武汉业锦房地产开发有限公司	9,791.10	2020/11/6	2029/4/7	否
武汉业锦房地产开发有限公司	13.20	2020/11/6	2025/10/8	是
武汉业硕房地产开发有限公司	5,815.04	2020/12/30	2023/12/27	否
武汉业硕房地产	2,913.13	2020/12/30	2025/9/30	是



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
开发有限公司				
新津帛锦房地产开发有限公司	16,000.00	2020/1/10	2025/7/5	否
新津帛锦房地产开发有限公司	3,192.52	2024/6/7	2025/7/7	否
新津帛锦房地产开发有限公司	550.00	2024/6/7	2025/7/7	是
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	2026/7/25	否
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	54,700.00	2021/6/30	2026/12/29	否
南京东之合房地产开发有限公司	18,833.12	2023/3/17	2026/7/23	否
南京东之合房地产开发有限公司	617.08	2023/3/17	2025/12/30	是
苏州东利房地产开发有限公司	1,274.79	2023/11/21	2026/9/30	否

### 3、 关键管理人员薪酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	608.83	1,154.65

### 4、 其他关联交易

1、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，上述董监高人员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》，上述董监高人员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, 上述董监高人员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: 天津东毅安企业管理合伙企业(有限合伙)、天津东津企业管理合伙企业(有限合伙)等, 跟投中项目 11 个, 涉及公司董监高人员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 7.18 万元。

2、报告期内, 迪盛咨询(天津)有限公司及天津思卫普企业管理咨询合伙企业(有限合伙)分别将各自持有的重庆迪普特智慧科技有限公司 50% (即 2200 万元) 及 0.5% (即 22 万元) 的股权分别以 2200 万元和 17.78 万元的价格转让予公司子公司重庆迪马机器人有限公司, 转让后重庆迪马机器人有限公司持有重庆迪普特智慧科技有限公司的股权由 49.5% 变为 100%, 重庆迪普特智慧科技有限公司纳入公司合并报表范围, 迪盛咨询(天津)有限公司、天津思卫普企业管理咨询合伙企业(有限合伙)全部退出重庆迪普特智慧科技有限公司持股。

报告期内, 重庆迪普特智慧科技有限公司将持有合肥哈工澳汀智能科技有限公司 25.55% 的股权以 2256.87 万元的价格转让予迪盛咨询(天津)有限公司, 持有 0.20% 的股权以 17.78 万元的价格转让予天津思卫普企业管理咨询合伙企业(有限合伙), 转让后重庆迪普特智慧科技有限公司持有合肥哈工澳汀智能科技有限公司的股权由 51% 变为 25.25%, 迪盛咨询(天津)有限公司持有合肥哈工澳汀智能科技有限公司 25.55% 的股权, 天津思卫普企业管理咨询合伙企业(有限合伙)持有合肥哈工澳汀智能科技有限公司 0.20% 的股权, 其他股东持股不变。

上述股权变动系迪盛咨询(天津)有限公司通过持股重庆迪普特智慧科技有限公司股权间接持股合肥哈工澳汀智能科技有限公司 25.5% 的股权, 变更为直接

持有合肥哈工澳汀智能科技有限公司 25.55%的股权。

3、报告期内，重庆迪普特智慧科技有限公司（以下简称“重庆迪普特”）与重庆沃明企业管理服务有限公司、合肥名湖科创机器人有限公司、迪盛咨询（天津）有限公司、天津思卫普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、赵子建签署《关于合肥哈工澳汀智能科技有限公司的投资协议》，协议约定由重庆迪普特向合肥哈工澳汀智能科技有限公司增资 2000 万元（其中 154.0326 万元新增注册资本，1845.9674 万元计入资本公积），增资完成后，合肥哈工澳汀智能科技有限公司注册资本由 1155.2446 万元增加至 1309.2772 万元，重庆迪普特智慧科技有限公司持有合肥哈工澳汀智能科技有限公司的股权将由 25.25%增加至 34.044%，其他股东股权相应稀释。

2025 年 7 月重庆迪普特智慧科技有限公司已完成向合肥哈工澳汀智能科技有限公司增资 1,000.00 万元（其中 77.0163 万元新增注册资本，922.9837 万元计入资本公积），重庆迪普特智慧科技有限公司持有合肥哈工澳汀智能科技有限公司的股权由 25.25%增加至 29.9219%已完成工商变更登记。

2025 年 8 月合肥哈工澳汀智能科技有限公司召开股东大会作出股东会决议如下：(1) 同意迪盛咨询（天津）有限公司将持有本公司 10.5391%表决权委托重庆迪普特智慧科技有限公司代为享用和行使。(2) 同意重庆沃明企业管理公司 10.539%表决权委托重庆迪普特智慧科技有限公司代为享用和行使。(3) 上述表决权授权委托后，重庆迪普特智慧科技有限公司持有本公司表决权 51%，迪盛咨询（天津）有限公司 13.414%表决权；重庆沃明企业管理服务有限公司将持有本公司 12.9626%表决权；其他股东表决权不变。(4) 上述表决权委托自本次决议签字盖章后长期生效，且无重大限制条件。

## (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					
	重庆泰之睿建筑工程有限公司	202,361,052.03	-	-	-
	重庆绿泰园林装饰工程有限公司	117,591,022.79	-	-	-
	上海铁迪贸易有限公司	71,124,286.63	71,124,286.63	-	-
	苏州睿升房地产开发有限公司	27,965,243.02	-	31,820,513.89	407,800.00

重庆市迪马实业股份有限公司  
二〇二五年度  
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
	重庆绿地东原房地产开发有限公司	16,337,080.80	-	16,337,080.80	-
	重庆南方迪马专用车股份有限公司	12,235,234.04	-	15,533,099.19	-
	上海励治房地产开发有限公司	12,195,082.56	-	15,139,972.56	2,944,890.00
	成都常青社新鸿养老服务有限公司	7,278,299.07	-	-	-
	成都津同置业有限公司	5,932,607.24	-	5,932,607.24	-
	杭州睿成房地产开发有限公司	4,036,429.00	-	7,083,206.00	3,046,777.00
	绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	3,441,306.02	-	107,057,704.32	42,939.69
	重庆晟东春璟房地产开发有限公司	-	-	4,031,667.21	48,280.98
	重庆东博智合房地产开发有限公司	2,110,000.00	-	6,064,520.73	1,332,139.00
	西安世元申川置业有限公司	1,391,767.57	-	151,593,928.45	-
	重庆励东融合房地产开发有限公司	1,204,402.78	-	20,813,250.40	120,070.42
	重庆新东原物业管理有限公司	1,371,676.33	-	-	-
	世盖加一(重庆)文化发展有限公司	835,052.12	28,450.05	-	-
	重庆盛资房地产开发有限公司	727,011.56	-	3,805,381.47	5,134.92
	重庆东纬建筑工程咨询有限公司	403,339.16	-	-	-
	太仓永庆置业有限公司	331,747.20	-	152,428.27	-
	重庆东垠源房地产开发有限公司	270,000.00	-	1,718,148.95	41,900.49
	南京东之合房地产开发有限公司	150,530.45	-	150,530.45	-
	重庆东桂合物业管理有限公司	86,641.92	-	-	-

重庆市迪马实业股份有限公司  
二〇二五年度  
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
	武汉迪马创聚场科技企业孵化器有限公司	84,189.12	-	-	-
	成都市美崇房地产开发有限公司	80,000.00	-	80,000.00	-
	东原仁知城市运营服务集团股份有限公司	79,560.00	-	-	-
	重庆常青社凯尔老年公寓集团有限公司	19,775.00	-	-	-
	重庆凯尔慈怀老年公寓有限公司	16,325.00	-	-	-
	重庆东锦商业管理有限公司	15,362.98	76.81	13,978.08	630.43
	上海东原天澄拓新商业管理有限公司	7,846.07	-	-	-
	重庆宝旭商业管理有限公司	7,469.20	224.08	39,188.94	7,185.04
	重庆萌前文化发展有限公司	3,300.00	-	-	-
	上海澄方物业服务服务有限公司	3,164.00	-	-	-
	重庆融创东励房地产开发有限公司	2,441.17	-	42,192,708.11	554,286.42
	天津盛旺源咨询合伙企业（有限合伙）	2,160.00	-	2,160.00	-
	重庆壹盛迪企业管理合伙企业（有限合伙）	1,920.00	-	1,920.00	-
	浙江东原仁知城市运营服务有限公司	1,659.00	-	-	-
	四川新东原物业服务服务有限公司	0.60	-	-	-
	河南荣田房地产开发有限公司	-	-	67,236,819.37	466,457.02

重庆市迪马实业股份有限公司  
二〇二五年度  
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
	成都益丰天澈置业有限公司	-	-	30,057,096.61	-
	南京骏原房地产开发有限公司	-	-	28,156,951.50	3,079,726.35
	四川双马绵阳新材料有限公司	-	-	2,483,617.22	1,293,832.65
	杭州南光置业有限公司	-	-	1,872,210.90	-
	成都九联东原城市管理服务有限公司	-	-	1,212,978.62	273,331.46
	苏州东利房地产开发有限公司	-	-	939,179.77	211,633.88
	重庆盛东骏和房地产开发有限公司	-	-	685,034.46	135,203.44
	重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	-	-	582,509.18	74,927.31
	成都德信东毅置业有限公司	-	-	572,852.31	572,852.31
	重庆旭原天澄物业管理有限公司	-	-	550,038.26	123,945.10
	成都龙兴东原物业服务服务有限公司	-	-	444,116.71	100,076.85
	崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	-	-	262,624.51	57,690.72
	重庆盛尊房地产开发有限公司	-	-	184,550.30	-
	重庆东钰金房地产开发有限公司	-	-	170,969.58	38,526.13
	成都望浦励成房地产开发有限公司	-	-	115,409.64	115,409.64
	昆明高新东原智慧城市服务有限公司	-	-	8,083.80	1,821.60
	武汉业锦房地产开发有限公司	-	-	2,638.74	-
	重庆联韬瑞	-	-	1,950.00	-

重庆市迪马实业股份有限公司  
二〇二五年度  
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
	企业管理合 伙企业(有限 合伙)				
预付款项					
	重庆绿泰园 林装饰工程 有限公司	54,352,798.64	-	-	-
	重庆泰之睿 建筑工程有 限公司	6,746,686.68	-	-	-
	重庆新东原 物业管理有 限公司	10,372,236.12	-	-	-
	四川新东原 物业服务有 限公司	3,089,945.27	-	-	-
	上海澄方物 业服务有限 公司	2,000,000.00	-	-	-
	东原仁知城 市运营服务 集团股份有 限公司	1,584,313.13	-	-	-
	绵阳新东原 物业管理有 限公司	1,127,919.04	-	-	-
	上海眩海科 技有限公司	446,767.83	-	-	-
	成都中行世 嘉房产经纪 有限公司	300,000.00	-	-	-
	宜宾新东原 物业管理有 限公司	200,883.37	-	-	-
	上海原集文 化发展有限 公司	150,000.00	-	-	-
	重庆旭原天 澄物业管理 有限公司	57,739.04	-	-	-
	重庆东原橙 臻电子商务 有限公司	10,095.54	-	-	-
	重庆宝旭商 业管理有限 公司	-	-	40,293.62	-
	崇州市中业 瑞兴房地产 开发有限公 司	-	-	25,049.60	-
其他应收 款					
	重庆泰之睿 建筑工程有 限公司	8,260,732,292.60	-	-	-

重庆市迪马实业股份有限公司  
二〇二五年度  
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
	重庆绿泰园林装饰工程有限公司	3,831,369,096.44	-	-	-
	上海东碧房地产开发有限公司	286,148,401.62	232,202,481.58	286,148,401.62	228,266,834.28
	河南荣田房地产开发有限公司	283,127,336.58	-	280,545,142.03	3,509.91
	南京骏原房地产开发有限公司	207,518,146.53	68,445,858.08	217,049,605.95	63,738,089.62
	上海铁迪贸易有限公司	205,314,681.92	117,825,856.61	-	-
	重庆睿致天澈企业管理咨询有限公司	199,582,397.04	100,958,927.65	-	-
	郑州金合亨房地产开发有限公司	145,899,130.52	29,179,826.10	145,899,130.52	28,733,176.74
	重庆盛资房地产开发有限公司	142,505,218.81	28,015,239.99	142,039,387.65	24,922,737.35
	西安圣林柏睿置业有限公司	86,161,566.79	49,479,015.79	85,988,313.29	35,520,225.79
	绵阳泰睿丰建筑工程有限公司	76,282,393.82	-	-	-
	苏州睿升房地产开发有限公司	75,166,037.18	-	79,150,476.76	-
	武汉业硕房地产开发有限公司	68,120,507.82	30,806,577.63	68,120,507.82	22,790,089.09
	苏州东利房地产开发有限公司	66,539,186.11	24,143,917.38	64,410,165.84	13,925,867.72
	杭州睿成房地产开发有限公司	59,913,228.09	-	57,297,272.07	-
	武汉业锦房地产开发有限公司	49,244,821.70	3,863,438.28	49,324,821.70	-
	重庆融创东励房地产开发有限公司	48,343,249.41	-	48,454,002.58	-
	重庆东钰金房地产开发有限公司	44,889,740.00	-	44,889,740.00	-
	河南原林置业有限公司	43,740,000.00	-	43,740,000.00	-
	杭州东原益丰科技有限	43,068,416.75	-	43,068,416.75	-



重庆市迪马实业股份有限公司  
二〇二五年度  
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
	公司				
	太仓永庆置业有限公司	40,355,702.92	39,893,700.00	40,355,702.92	39,893,700.00
	成都望浦励成房地产开发有限公司	35,869,474.51	-	31,613,093.50	-
	句容宝碧房地产开发有限公司	32,506,480.00	32,506,480.00	32,506,480.00	32,506,480.00
	上海凯跃置业有限公司	21,833,499.56	-	21,953,499.56	-
	成都德信东毅置业有限公司	16,683,239.27	16,683,239.27	16,683,239.27	-
	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	11,283,331.56	-	11,314,442.68	-
	重庆阅辰鑫企业管理咨询有限公司	10,232,281.11	-	10,232,281.11	-
	绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	8,880,000.00	-	7,500,000.00	-
	重庆东垠源房地产开发有限公司	6,376,672.15	-	5,410,571.03	-
	成都益丰天澈置业有限公司	6,113,197.00	-	6,113,197.00	-
	四川双马绵阳新材料有限公司	5,997,413.18	-	5,997,413.18	-
	重庆东瀚发企业管理咨询有限公司	5,080,000.00	-	5,080,000.00	-
	重庆励东融合房地产开发有限公司	4,414,804.46	2,467,430.03	4,414,804.46	2,467,430.03
	正二八景(上海)文化发展有限公司	3,031,463.96	15,157.32	-	-
	崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	2,672,544.88	-	3,333.00	-
	绵阳泛太亚房地产开发有限公司	2,300,000.00	-	2,300,000.00	-
	重庆旭原天澄物业管理服务有限公司	2,202,025.35	-	2,280,487.64	7,894.39
	武汉东原长	2,180,075.00	-	2,180,075.00	-

重庆市迪马实业股份有限公司  
二〇二五年度  
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
	天房地产开发 开发有限公司				
	重庆东博智 合房地产开发 有限公司	861,917.81	-	861,917.81	-
	重庆新东原 物业管理有 限公司	1,704,796.39	-	-	-
	杭州南光置 业有限公司	801,510.19	-	806,510.19	503.07
	重庆睿升至 元企业管理 咨询有限公 司	775,890.00	-	775,890.00	-
	上海原集文 化发展有限 公司	700,000.00	-	-	-
	成都东锦知 房地产开发 有限公司	500,000.00	-	500,000.00	-
	上海东原天 澄偶有文化 有限公司	499,000.00	-	499,000.00	-
	重庆盛东骏 和房地产开 发有限公司	437,472.50	-	-	-
	重庆江南东 睿项目管理 有限公司	374,400.00	-	234,400.00	-
	四川新东原 物业服务有 限公司	624,869.95	-	-	-
	苏州禾超企 业管理咨询 有限公司	302,000.00	-	302,000.00	-
	东原致新(上 海)城市更新 建设有限公 司	300,000.00	-	300,000.00	-
	上海眩海科 技有限公司	292,290.89	-	-	-
	上海东原睿 建建设管理 有限公司	-	-	262,940.28	-
	满赞家居科 技(武汉)有 限公司	233,702.00	155,296.00	218,102.14	154,902.00
	成都常青社 新鸿养老服 务有限公司	204,935.00	-	-	-
	重庆中行世 嘉房地产经 纪有限公司	200,000.00	-	-	-
	重庆东纬建 筑工程咨询	181,852.53	-	-	-

重庆市迪马实业股份有限公司  
二〇二五年度  
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
	有限公司				
	重庆至元成 方房地产开发 有限公司	164,467.84	-	1,347,845.98	-
	西安世元申 川置业有限 公司	125,254.81	-	125,254.81	-
	南京鑫轩房 地产开发有 限公司	84,095.92	-	447,537.77	-
	郑州励川房 地产开发有 限公司	80,263.93	16,052.79	80,263.93	15,884.73
	武汉迪马创 聚场科技企 业孵化器有 限公司	74,310.89	-	74,310.89	-
	贵州东银同 诚能源有限 公司	57,384.72	7,652.53	57,384.72	-
	上海东原天 澄成元商业 管理有限公 司	32,189.61	-	-	-
	重庆东锦商 业管理有限 公司	15,934.56	79.67	-	-
	成都东煜宏 商业管理有 限公司	13,643.11	68.22	-	-
	重庆位原跃 动企业管理 咨询有限公 司	10,896.80	-	-	-
	重庆睿丰致 元实业有限 公司	10,874.54	-	626,924.54	-
	上海睿安医 疗管理有限 公司	10,000.00	300.00	-	-
	新疆豫煤能 源有限责任 公司	9,491.12	1,898.22	9,491.12	1,279.67
	成都原锦希 工程建设管 理有限公司	-	-	9,292.40	-
	成都原家房 产经纪有限 公司	5,460.00	-	-	-
	上海迪宁实 业有限公司	3,741.00	-	3,741.00	-
	成都津同置 业有限公司	3,000.00	-	3,000.00	-
	杭州迪睿实 业有限公司	97.08	0.49	97.08	-

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
	重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	27.41	-	27.41	-
	重庆启骋信息科技有限公司	1.00	-	-	-
	成都成就梦想文化发展有限公司	-	-	13,225.63	-
	重庆宝旭商业管理有限公司	-	-	46,479.60	4,676.49
	成都龙兴东原物业服务有限公司	-	-	187,206.61	18,835.57
	重庆迪普特智慧科技有限公司	3,236,677.55	-	434,700.00	-

## 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			
	重庆泰之睿建筑工程有限公司	1,127,176,602.88	-
	重庆绿泰园林装饰工程有限公司	252,051,789.79	-
	东原仁知城市运营服务集团股份有限公司	78,437,737.92	-
	上海铁迪贸易有限公司	19,687,257.28	-
	重庆新东原物业管理服务有限公司	35,697,979.62	-
	上海眩海科技有限公司	10,341,599.78	-
	苏州睿升房地产开发有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
	四川新东原物业服务服务有限公司	6,706,724.72	-
	上海澄方物业服务服务有限公司	3,134,963.86	-
	上海原集文化发展有限公司	2,095,349.60	-
	重庆盛资房地产开发有限公司	2,048,682.00	2,048,682.00
	重庆南方迪马专用车股份有限公司	1,224,174.35	758,174.65
	重庆东纬建筑工程咨询有限公司	1,014,151.13	-
	四川东原凯越物业服务服务有限公司	674,476.11	-
	上海市静安天目大同公益促进中心	641,709.00	-
	武汉迪马创聚场科技企业孵化器有限公司	354,471.44	96,566.00

重庆市迪马实业股份有限公司  
二〇二五年度  
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
	成都中行世嘉房产经纪有限公司	300,000.00	-
	重庆中行世嘉房地产经纪有限公司	232,538.00	-
	重庆萌前文化发展有限公司	188,000.00	-
	上海励堃企业管理咨询有限公司	-	-
	昆明原集社区服务有限公司	119,635.90	-
	宜宾新东原物业管理有限公司	100,000.00	-
	重庆启骋信息科技有限公司	41,688.00	-
	武汉中行世嘉房产经纪有限公司	41,465.83	-
	绵阳新东原物业管理有限公司	9,297.17	-
	成都原家房产经纪有限公司	5,460.00	-
	重庆位原跃动企业管理咨询有限公司	3,000.00	-
	武汉迪马励治实业有限公司	-	2,584,245.00
	昆明高新东原智慧城市服务有限公司	-	552,315.88
	合肥哈工澳汀智能科技有限公司	-	75,929.20
其他应付款			
	重庆泰之睿建筑工程有限公司	8,107,002,277.89	-
	重庆绿泰园林装饰工程有限公司	4,641,669,812.54	-
	杭州南光置业有限公司	781,236,498.93	779,993,963.91
	重庆融创东励房地产开发有限公司	453,268,723.01	452,387,735.45
	成都津同置业有限公司	430,591,645.30	430,591,645.30
	重庆至元成方房地产开发有限公司	412,888,072.53	414,687,500.67
	新津帛锦房地产开发有限公司	292,026,939.31	291,994,866.48
	西安世元申川置业有限公司	286,637,342.92	287,565,842.92
	重庆东垠源房地产开发有限公司	250,402,133.60	251,882,224.48
	杭州励东房地产开发有限公司	244,002,500.00	244,002,500.00
	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
	重庆东钰金房地产开发有限公司	151,762,000.01	151,762,000.01
	四川双马绵阳新材料有限公司	127,210,162.52	127,210,162.52

重庆市迪马实业股份有限公司  
二〇二五年度  
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
	成都益丰天澈置业有限公司	119,750,807.90	125,550,807.90
	重庆东博智合房地产开发有限公司	116,008,399.08	94,326,414.76
	成都望浦励成房地产开发有限公司	110,226,032.75	113,924,296.76
	绵阳泰睿丰建筑工程有限公司	96,642,459.41	-
	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
	苏州睿升房地产开发有限公司	78,883,708.37	79,139,218.48
	上海铁迪贸易有限公司	66,949,267.88	-
	重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	60,279,283.35	60,348,973.35
	重庆绿地东原房地产开发有限公司	59,089,364.77	59,089,364.77
	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	46,490,199.96
	太仓永庆置业有限公司	46,109,852.90	29,282,463.72
	河南荣田房地产开发有限公司	43,817,746.38	43,817,746.38
	和县孔雀城房地产开发有限公司	40,654,055.87	40,654,055.87
	苏州睿致房地产开发有限公司	33,305,643.35	33,305,643.35
	崇州市中业瑞兴房地产开发有限公司	27,272,069.38	25,969,370.43
	许昌金耀房地产有限公司	26,614,377.00	26,614,377.00
	南京骏原房地产开发有限公司	22,979,282.02	29,874,262.60
	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	21,162,135.97	21,162,135.97
	绵阳鸿远领悦房地产开发有限公司	20,946,895.49	20,946,895.49
	苏州致方房地产开发有限公司	18,210,515.00	18,210,515.00
	杭州宸睿置业有限公司	18,170,000.00	18,170,000.00
	成都市美崇房地产开发有限公司	13,617,781.10	11,517,781.10
	郑州励川房地产开发有限公司	10,202,533.69	5,000,000.00
	重庆新东原物业管理有限公司	20,016,739.05	-
	郑州东卓企业管理中心（有限合伙）	88,521.12	7,351,790.13
	迪盛咨询（天津）有限公司	-	2,461,957.00

重庆市迪马实业股份有限公司  
二〇二五年度  
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
	珠海市集远房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	4,752,975.33	5,280,048.96
	绵阳新东原物业管理有限公司	4,183,000.67	-
	珠海东麓房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	4,053,400.00	-
	成都德信东毅置业有限公司	3,999,754.68	-
	四川新东原物业服务服务有限公司	5,442,241.60	-
	珠海市励川房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	3,903,214.35	3,903,214.35
	句容宝碧房地产开发有限公司	3,895,742.61	3,895,742.61
	天津原成卓智企业管理合伙企业（有限合伙）	3,265,536.21	4,227,190.42
	河南原林置业有限公司	3,264,820.56	2,609,992.73
	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
	珠海市睿升毅丰房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	2,739,807.53	2,871,056.07
	重庆盛部企业管理有限公司	2,384,343.79	2,531,543.79
	天津东毅安企业管理合伙企业（有限合伙）	1,869,644.36	4,914,462.28
	河南祥原林装饰装修工程有限公司	2,139,032.52	-
	重庆晟东春璟房地产开发有限公司	-	2,065,523.38
	天津东津企业管理合伙企业（有限合伙）	1,914,203.68	2,148,916.64
	上海莘齐实业有限公司	1,819,800.00	1,819,800.00
	天津乐睿房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	1,765,506.24	1,765,506.24
	上海眩海科技有限公司	1,749,949.00	-
	天津毅安励升企业管理合伙企业（有限合伙）	943,781.59	1,101,500.00
	天津睿众毅丰企业管理合伙企业（有限合伙）	941,945.04	937,863.32
	宜宾新东原物业管理有限公司	925,965.78	-
	天津宁盛益辉咨询合伙企业（有限合伙）	742,495.65	2,068,896.87
	重庆东锦商业管理有限公司	717,503.51	2,962,557.75
	天津东贝安企业管理合伙企业（有限合伙）	700,501.23	18,627,511.12
	满赞家居科技（武汉）有限公司	650,380.38	571,580.38
	珠海市乐睿房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	509,994.01	3,461,980.97

重庆市迪马实业股份有限公司  
二〇二五年度  
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
	重庆东纬建筑工程咨询有限公司	397,579.16	-
	天津宝赢腾晟企业管理合伙企业（有限合伙）	311,936.83	1,199,156.93
	常青聚场健康科技（重庆）有限公司	282,557.53	-
	重庆盛资房地产开发有限公司	232,480.00	1,428,655.00
	上海旺原企业管理中心（有限合伙）	157,540.75	729,947.08
	上海东原天澄成元商业管理有限公司	108,996.18	99,667.58
	天津丽质企业管理合伙企业（有限合伙）	95,761.63	4,076,026.52
	上海原集文化发展有限公司	91,794.00	-
	世盖加一（重庆）文化发展有限公司	80,775.00	-
	重庆思克凡企业管理合伙企业（有限合伙）	61,826.84	-
	西安圣林柏睿置业有限公司	56,753.50	-
	上海东碧房地产开发有限公司	43,391.05	43,391.05
	天津盛旺源咨询合伙企业（有限合伙）	28,352.74	138,062.79
	昆明原集社区服务有限公司	23,842.26	-
	天津原成卓智咨询合伙企业（有限合伙）	18,621.64	45,331.20
	苏州滨原房地产开发有限公司	5,111.00	5,111.00
	正二八景（上海）文化发展有限公司	4,698.00	-
	上海睿安医疗管理有限公司	4,326.32	-
	重庆励东融合房地产开发有限公司	1,928.39	1,928.39
	成都原家房产经纪有限公司	900.00	-
	天津原启丰华企业管理合伙企业（有限合伙）	886.67	135,012.50
	重庆盛益辉企业管理合伙企业（有限合伙）	0.08	74,985.41
	东原致新（上海）城市更新建设有限公司	-	4,136,446.07
	珠海市东麓房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）	-	4,053,400.00
	苏州东利房地产开发有限公司	-	1,403,482.00
	珠海横琴盛东投资合伙企业（有限合伙）	-	560,887.35
	昆明高新东原智慧城市服务有限公司	-	100,000.00



项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	郑州东合物业管理有限公司	-	28,740.28
	重庆宝旭商业管理有限公司	-	4,820.44
合同负债			
	重庆泰之睿建筑工程有限公司	1,436,671.39	-
	重庆宝旭商业管理有限公司	151,002.86	311,550.00
	上海铁迪贸易有限公司	95,144.58	-
	重庆新东原物业管理有限公司	95,160.37	-
	四川新东原物业服务服务有限公司	13,761.47	-
	重庆南方迪马专用车股份有限公司	-	1,006,725.66
	重庆市南岸区碧和原房地产开发有限公司	-	174,699.81
	重庆旭原天澄物业管理有限公司	-	62,793.40
	重庆东锦商业管理有限公司	-	13,969.48
	重庆东垠源房地产开发有限公司	-	807.27
	重庆东钰金房地产开发有限公司	-	4.42

### 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 766,902,850.49 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 766,902,850.49 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 2025 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 672,726.35 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 2025 年 12 月 31 日止，本公司子公司重庆迪马工业有限责任公司已经向客户开具的履约保函和预付款保函等各类保函的余额为人民币 35,720,276.75 元。

截止 2025 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 2025 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 2025 年 12 月 31 日止，本公司子公司重庆东原天澄毅丰企业管理咨询咨询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。

## (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 13,980.00 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 0.00 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；同时，本公司控股子公司成都鸿望房地产开发有限公司与债权人就借款协议签署补充协议，成为借款协议项下借款的共同还款人，协议金额 12,800 万元。截止本报告期末，担保余额为 10,799.76 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 4,900.00 万元。

(5) 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 29,844.06 万元。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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 9,791.10 万元。

(9) 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 5,815.04 万元。

(10) 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。

(11) 新津帛锦房地产开发有限公司（债务人）与成都新津城市产业发展集团有限公司（债权人）签订了协议金额为 4,000.00 万元的保交楼配套融资借款协议，本公司之控股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、成都益丰天成置业有限公司、远东川府置业（成都）有限公司以其持有的地下车位为债务人在借款合同项下的 100%债务（即 4,000.00 万元）提供抵押担保，并签署了抵押协议，协议担保金额 4,000.00 万元。截止本报告期末，担保余额为 3,192.52 万元。

(12) 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。

(13) 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。

(14) 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。

(15) 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。

(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

54,700.00 万元。

(18) 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 18,833.12 万元。

(19) 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)共签订了金额为 2,499.58 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 1,274.79 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,协议担保最高金额为 1275 万元。截止本报告期末,担保余额 1,274.79 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) 成都皓博房地产开发有限责任公司、成都天同致元企业管理咨询公司诉鼎晟创新(成都)商业运营管理有限公司等两家公司的房屋租赁合同纠纷  
出租人成都皓博房地产开发有限责任公司(以下简称“成都皓博”)与承租人成都市沪宁商业管理有限公司(以下简称“沪宁公司”)签订《四川航空广场写字楼租赁合同》,后承租人变更为鼎晟创新(成都)商业运营管理有限公司(以下简称“成都鼎晟”),沪宁公司为成都鼎晟履行租赁合同项下义务承担连带保证责任。运营管理服务方成都天同致元企业管理咨询公司(以下简称“天同公司”)与沪宁公司签订《四川航空广场运营管理服务协议》,后合同主体变更为成都鼎晟,沪宁公司为成都鼎晟履行运营管理服务协议项下义务承担连带保证责任。因被告成都鼎晟违约未支付相关费用,故成都皓博主动起诉被告成都鼎晟要求解除租赁合同,支付租赁期间欠付费用及逾期付款违约金,腾退房屋、恢复原状,支付租赁合同解除后房屋占用费用,并要求对方承担相应违约金,支付赔偿金,承担本案被告律师费,要求沪宁公司、沪宁公司唯一股东杨贻胜就上述全部债务承担连带清偿责任,要求三被告承担案件受理费、保全费、保全保险费;天同公司要求成都鼎晟支付欠缴的运营管理服务费及逾期付款违约金;沪宁公司及沪宁公司唯一股东杨贻胜对上述债务承担连带保证责任,三被告承担本案受理费、保全费、保全保险费;本案已作诉中保全(诉讼涉及金额为 1,200.00 万元)。2024 年公司收到法院关于上述两案件的一审判决,判决情况如下:一、(2023)川 0104 民初 26734 号案件 1、确认原告成都皓博房地产开发有限责任公司与被告鼎晟创新(成都)商业运营管理有限公司签订的《四川

航空广场写字楼租赁合同》及补充协议已于2024年1月5日解除;2、被告鼎晟创新(成都)商业运营管理有限公司应于本判决发生法律效力之日起十日内向原告成都皓博房地产开发有限责任公司支付租金1,759,576.94元及逾期付款违约金(计算方式:以1,759,576.94元为基数,从2024年1月6日起,按照每日万分之一的标准计算至款项实际付清之日止);3、被告鼎晟创新(成都)商业运营管理有限公司应于本判决发生法律效力之日起十日内向原告成都皓博房地产开发有限责任公司支付超期占用损失401,768.86元(已抵扣部分保证金);4、被告鼎晟创新(成都)商业运营管理有限公司应于本判决发生法律效力之日起十日内向原告成都皓博房地产开发有限责任公司支付律师代理费126,698.11元;5、被告成都市沪宁商业管理有限公司在上述第二、三、四项债务范围内就被告鼎晟创新(成都)商业运营管理有限公司不能清偿部分的二分之一债务内向原告成都皓博房地产开发有限责任公司承担赔偿责任;被告成都市沪宁商业管理有限公司承担责任后,有权向被告鼎晟创新(成都)商业运营管理有限公司追偿;6、被告杨贻胜对被告成都市沪宁商业管理有限公司在上述第五项确定的债务范围内承担连带清偿责任;7、驳回原告成都皓博房地产开发有限责任公司的其他诉讼请求。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》第二百六十四条之规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。二、(2023)川0104民初26730号案件 1、一、被告鼎晟创新(成都)商业运营管理有限公司于本判决生效之日起十日内向原告成都天同致元企业管理咨询有限公司支付运营管理费(含物管费)3,718,622.12元并支付逾期付款违约金(按全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率,以1,169,456.08元为基数,从2023年11月5日起计算至款项实际付清之日止;以1,169,456.08元为基数,从2023年12月5日起计算至款项实际付清之日止;以1,169,456.08元为基数,从2024年1月5日起计算至款项实际付清之日止;以210,253.88元为基数,从2024年1月6日起计算至款项实际付清之日止);二、被告成都市沪宁商业管理有限公司在上述第一项债务范围内就被告鼎晟创新(成都)商业运营管理有限公司不能清偿部分的二分之一债务内向原告成都天同致元企业管理咨询有限公司承担赔偿责任;被告成都市沪宁商业管理有限公司承担责任后,有权向被告鼎晟创新(成都)商业运营管理有限公司追偿;三、被告杨贻胜对被告成都市沪宁商业管理有限公司在上述第二项确定的债务范围内承担连带责任;四、驳回原告成都天同致元企业管理咨询有限公司其余诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱的义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十四条规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。后上述两案件原审被告鼎晟创新(成都)商业运营管理有限公司不服,分别

向四川省成都市中级人民法院提起上诉，均被驳回上诉，维持原判。2024 年公司均已收到上述判决。

#### 公司作为被告的诉讼事项

(1) 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 24 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”）与与武汉迪马智睿实业有限公司（以下简称“迪马智睿”）、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。2025 年上海仲裁委员会作出裁决，裁决如下：1、确认申请人与第一被申请人、第二被申请人、第二十二被申请人于 2021 年 8 月签署的《武汉迪马智睿实业有限公司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与桐乡市安豪投资管理有限公司关于武汉东原印未来项目及武汉东原朗阅项目之资产收益权转让框架协议》已于 2023 年 8 月 30 日解除。2、第一被申请人、第二被申请人、第二十二被申请人于本裁决作出之日起十日内，向申请人退还其已支付的资产收益权转让价款人民币 622,373,490 元。3、第一被申请人、第二被申请人、第二十二被申请人于本裁决作出之日起十日内，向申请人支付资金占用费，具体计算标准为：以人民币 622,373,490 元为基数，按照年化利率 15.4%，从 2021 年 8 月 20 日计算至第一被申请人、第二被申请人、第二十二被申请人或其他各被申请人全部清偿之日，同时扣除截止本案提起仲裁之日第一被申请人，第二十二被申请人已转付的人民币 96,715,465.44 元归集款。4、第一被申请人、第二被申请人、第二十二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 100,000 元。5、第三被申请人至第二十一被申请人对上述第(二)(三)(四)项裁决项下第一被申请人、第二被申请人、第二十二被申请人的债务承担连带责任。6、第一被申请人至第二十二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仲裁费人民币 3,470,891 元(已由申请人预缴)、财产保全担保费人民币 226,427.37 元。7、对申请人的其他仲裁请求不予支持。



(2) 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、诉讼保全保险费用、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相应的共同连带责任，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。2025 年上海仲裁委员会作出裁决，裁决如下：1、第一被申请人于本裁决作出之日起十日内，向申请人支付标的资产收益人民币 211,205,944.39 元。2、第一被申请人于本裁决作出之日起十日内，向申请人支付违约金，具体计算标准为：以人民币 211,205,944.39 元为基数，以 15.4% 为年利率，自 2022 年 2 月 19 日计算至实际清偿之日，同时扣减截止本案提起仲裁之日起被申请人方已支付的人民币 2,500,000 元。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 100,000 元、保全担保费 106,743.48 元。4、第二被申请人、第三被申请人、第四被申请人、第五被申请人、第六被申请人、第七被申请人、第八被申请人、第九被申请人、第十被申请人、第十一被申请人、第十二被申请人、第十三被申请人、第十四被申请人、第十五被申请人、第十六被申请对上述第（一）、（二）、（三）项裁决项下第一被申请人的债务承担连带清偿责任。5、第十七被申请人以其 55% 的股权价值为限、第十八被申请人以其 55% 的股权价值为限、第十九被申请人以其 100% 的股权价值为限、第二十被申请人以其 100% 的股权价值为限、第二十一被申请人以其 51% 的股权价值为限对第一被申请人的上述第（一）、（二）、（三）项裁决项下债务承担连带清偿责任。6、第一被申请人、第二被申请人、第三被申请人、第四被申请人、第五被申请人、第六被申请人、第七被申请人、第八被申请人、第九被申请人、第十被申请人、第十一被申请人、第十二被申请人、第十三被申请人、第十四被申请人、第十五被申请人、第十六被申请人、第十七被申请人、第十八被申请人、第十九被申请人、第二十被申请人、第二十一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仲裁费人民币 1,409,088 元、保全费人民币 5,000 元。

(3) 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的工程合同纠纷案

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《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《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）以及主张相应工程优先受偿权、被告承担本案的诉讼费、保全费、保全保险费、律师费。武汉市洪山区人民法院已受理本案。2025年公司收到判决，判决情况如下：1、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日内向原告武汉紫崧南湖建筑工程有限公司支付K1三期一标段的工程款45611081.59元、K1三期一标段的抢工费1972242.06元、K2一期二标段的工程款480.73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日内向原告武汉紫崧南湖建筑工程有限公司支付K1三期一标段的质保金9858932.08元、K2一期二标段的质保金5456427.68元；3、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日内向原告武汉紫崧南湖建筑工程有限公司支付逾期付款利息（K1三期一标段的利息分别以45611081.59元为基数、自2023年6月19日起；以1972242.06元为基数、2023年5月10日起；以4929466.04元为基数、自2021年12月12日起；以4929466.04元为基数、自2022年12月12日起；以上均以同期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为标准，计算至实际付清之日止。K2一期二标段的利息分别以480.73元为基数、自2021年11月30日起；以2182571.07元为基数、自2019年11月30日起；以2182571.07元为基数、自2020年11月30日起；以1091285.54元为基数、自2023年11月30日起；以上均以同期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为标准，计算至实际付清之日止）；4、原告武汉紫崧南湖建筑工程有限公司在工程款40907991.93元范围内，对案涉K1三期一标段工程的工程折价或者拍卖的价款享有优先受偿权；5、原告武汉紫崧南湖建筑工程有限公司在工程款1091285.54元范围内，对案涉K2一期二标段工程的工程折价或者拍卖的价款享有优先受偿权；6、驳回原告武汉紫崧南湖建筑工程有限公司的其他诉讼请求。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》第二百六十四条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

间的债务利息。

(4) 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的工程合同纠纷案

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(诉讼涉及金额为6,411.81万元),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、被告承担本案诉讼费、保全费、鉴定费、律师费等。2025年公司收到法院判决,判决情况如下:1、被告西安东卓置业有限公司于本判决生效之日起十日内向原告周安宏支付工程款35505762.84元。2、被告西安东卓置业有限公司于本判决生效之日起十日内向原告周安宏支付利息(以35505762.84元为基数,按照全国银行间同业拆解中心公布的同期同类贷款市场报价利率,自2025年6月27日起计算至实际给付之日止)。3、驳回原告周安宏其余诉讼请求。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》第二百六十四条之规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。

(5) 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的工程合同纠纷案

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”),上海东霖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、逾期支付工程款利息(诉讼涉及金额为1,413.51万元)、主张相应工程价款优先权以及被告承担诉讼费用等。上海市奉贤区人民法院已受理本案。2025年公司收到一审判决,判决情况如下:1、驳回原告馨平装饰工程(上海)有限公司的全部诉讼请求。2、案件受理费65,531元,诉讼保全费5,000元,均由原告馨平装饰工程(上海)有限公司负担。后原告不服,向上海市第一中级人民法院提起上诉,2025年公司收到二审判决,判决情况如下:驳回上诉,维持原判。二审案件受理费65,531

元，由上诉人馨平装饰工程（上海）有限公司负担。

(6) 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 8 家公司的其他纠纷案

深圳联新投资管理有限公司（以下简称“深圳联新”）认为，深圳联新与昆明东玺房地产开发有限公司（以下简称“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，昆明东玺及其他被申请人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（诉讼涉及金额为 1,150.58 万元），同时要求第二至第八被申请人就此承担连带清偿责任。2025 年上海仲裁委员会作出裁决如下：综上所述，仲裁庭依据《上海仲裁委员会仲裁规则》(2022 年 7 月 1 日起施行的版本)第四十条、第五十一条的规定，缺席裁决如下：1、第一被申请人向申请人支付应收款项人民币 9,024,157.39 元。2、第一被申请人向申请人支付以上述应收款项人民币 9,024,157.39 元为基数，自 2022 年 3 月 1 日起至实际支付日止按同期一年期全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率的三倍计算的违约金。3、第一被申请人、第二被申请人、第三被申请人、第四被申请人、第五被申请人、第六被申请人、第七被申请人、第八被申请人向申请人支付保全费人民币 5,000 元、担保费人民币 11,505.80 元、律师费人民币 39,725 元。4、第二被申请人、第三被申请人、第四被申请人、第五被申请人、第六被申请人、第七被申请人、第八被申请人就上述第(一)(二)项裁决项下第一被申请人对申请人的应付款项承担连带清偿责任。5、本案仲裁费人民币 117,085 元(已由申请人预缴)，由第一被申请人、第二被申请人、第三被申请人、第四被申请人、第五被申请人、第六被申请人、第七被申请人、第八被申请人共同承担并支付给申请人。以上确定的各项应付款项和应履行义务，第一被申请人、第二被申请人、第三被申请人、第四被申请人、第五被申请人、第六被申请人、第七被申请人、第八被申请人应在本裁决作出之日起十日内支付完毕和履行完毕。本裁决为终局裁决。本裁决书自作出之日起发生法律效力。

(7) 江苏鸿基节能新技术股份有限公司诉南京原睿和房地产开发有限公司的其他纠纷案

江苏鸿基节能新技术股份有限公司（以下简称“江苏鸿基”）和南京原睿和房地产开发有限公司（以下简称“南京原睿和”）就 G38 项目签订《一期桩基合同》，现桩基工程大部分已完工，双方协商就已完工程进行了先期结算，但因南京原

睿和未按承诺支付工程款，江苏鸿基起诉要求解除桩基施工合同，要求南京原睿和支付工程款、返还定金，并承担律师费、诉讼费（诉讼涉及金额为 1,058.00 万元）。2025 年南京市雨花区人民法院作出判决，判决如下：1、原告江苏鸿基节能新技术股份有限公司与被告南京原睿和房地产开发有限公司于 2021 年 8 月签订的《南京东原板桥 G38 项目一期桩基及大区支护工程施工合同(合同编号:njdy.0008.01-njdy-CB01-2021-08-0025)》及《东原板桥 G38 项目一期桩基及大区支护工程施工合同补充协议东原板桥 G38 项目一期桩基及大区支护工程施工合同补充协议二》于 2024 年 5 月 17 日起解除；2、被告南京原睿和房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内向原告江苏鸿基节能新技术股份有限公司支付工程款 6727613.28 元及利息损失(以 5155729.72 元为基数，自 2024 年 12 月 17 日起至实际清偿之日止，按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算)；3、确认原告江苏鸿基节能新技术股份有限公司就其所承建的南京东原板桥 G38 项目一期桩基及大区支护工程在工程折价或者拍卖、变卖的款项在工程款 6727613.28 元范围内享有优先受偿权；4、被告南京原睿和房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内向原告江苏鸿基节能新技术股份有限公司返还工抵房已支付定金 20000 元；5、驳回原告江苏鸿基节能新技术股份有限公司的其他诉讼请求。如被告未按判决指定的期间履行给付金钱义务的，应当按照《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。

(8) 中慈国际建设集团有限公司诉慈溪市东鸣房地产开发有限公司、如东东景房地产开发有限公司、苏州东澄房地产开发有限公司的商品房买卖合同纠纷案

中慈国际建设集团有限公司（以下简称“中慈国际”）与慈溪市东鸣房地产开发有限公司（以下简称“慈溪东鸣”）签定了施工合同，与如东东景房地产开发有限公司（以下简称“如东东景”）、苏州东澄房地产开发有限公司（以下简称“苏州东澄”）签订了工抵协议但未办理网签。中慈国际现起诉要求慈溪东鸣支付工程款并对在建工程优先受偿，要求如东东景、苏州东澄承担连带责任，要求慈溪东鸣、如东东景支付违约金，苏州东澄对该违约金承担连带责任；并对工抵车位优先受偿，上述三家公司承担诉讼费（诉讼涉及金额为 1,100 万元）、律师费等。2025 年公司收到一审判决，判决情况如下：1、被告慈溪市东鸣房地产开发有限公司应于本判决生效之日起七日内支付原告中慈国际建设集团有限公司工程款 8664850.05 元；2、原告中慈国际建设集团有限公司在上述工程款范围内对上海东原慈溪胜山项目工程的折价或拍卖的价款享有优先受偿

权；3、被告如东东景房地产开发有限公司和苏州东澄房地产开发有限公司对本判决第一项确定的被告慈溪市东鸣房地产开发有限公司债务中不能清偿部分向原告中慈国际建设集团有限公司承担二分之一的赔偿责任；4、驳回原告中慈国际建设集团有限公司其余诉讼请求。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》第二百六十四条及相关司法解释之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。后原告不服，向浙江省宁波市中级人民法院提起上诉，2025年法院公告送达二审判决，判决情况如下：1、维持浙江省慈溪市人民法院（2024）浙0282民初8923号民事判决第一项、第二项：即慈溪市东鸣房地产开发有限公司应于本判决生效之日起七日内支付中慈国际建设集团有限公司工程款8,664,850.05元；中慈国际建设集团有限公司在上述工程款范围内对上海东原慈溪胜山项目工程的折价或拍卖的价款享有优先受偿权；2、撤销浙江省慈溪市人民法院（2024）浙0282民初8923号民事判决第三项、第四项；3、如东东景房地产开发有限公司、慈溪市东鸣房地产开发有限公司应于本判决生效之日起七日内支付中慈国际建设集团有限公司违约金1,732,970元；4、苏州东澄房地产开发有限公司、如东东景房地产开发有限公司应于本判决生效之日起七日内支付中慈国际建设集团有限公司律师代理费270,000元；5、如东东景房地产开发有限公司和苏州东澄房地产开发有限公司对本判决第一项确定的慈溪市东鸣房地产开发有限公司债务中不能清偿部分向中慈国际建设集团有限公司承担连带赔偿责任；6、驳回中慈国际建设集团有限公司其余诉讼请求。

（9）浙江华威东翼建材有限公司诉杭州东望房地产开发有限公司等八家公司的票据追索权纠纷

原告浙江华威东翼建材有限公司诉被告重庆泰之睿建筑工程有限公司、杭州东望房地产开发有限公司、重庆睿致天澈企业管理咨询有限公司、杭州东原睿至科技有限公司、杭州东原天合房地产开发有限公司、浙江东原房地产开发有限公司、上海贵行投资管理有限公司、杭州宏美建工集团有限公司，原告要求被告1、被告2、被告8支付原告10,000,000元及利息，要求被告3对被告1的上述债务承担连带责任，要求被告4、被告5、被告6、被告7对被告2的上述债务承担连带责任，诉讼费由上述全部被告承担（诉讼涉及金额为1,000.00万元）。杭州市钱塘区人民法院已受理本案。

（10）湖南电广传媒股份有限公司诉湖南圣特罗佩房地产开发有限公司等三家公司其他合同纠纷

因武汉东原励丰房地产开发有限公司（以下简称“东原励丰”）、湖南圣特罗佩房地产开发有限公司（以下简称“圣特罗佩”）等与合作方湖南电广传媒股份有限公司就项目资金归集事宜达成退出协议后，关于对价支付产生争议。湖南电广传媒股份有限公司起诉要求圣特罗佩、东原励丰支付交易对价；要求圣特罗佩、东原励丰向原告支付逾期支付交易对价违约金；要求圣特罗佩、东原励丰承担原告维权费用；要求迪马股份对圣特罗佩、东原励丰前述支付义务承担连带清偿责任，要求各被告共同承担受理费、保全费、保函费等诉讼费用（诉讼涉及金额为 14,242.00 万元）。长沙市开福区人民法院已受理本案，2025 年公司收到法院判决，判决情况如下：1、被告武汉东原励丰房地产开发有限公司、湖南圣特罗佩房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内向原告湖南电广传媒股份有限公司偿还债务本金 1.28 亿元；2、被告武汉东原励丰房地产开发有限公司、湖南圣特罗佩房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内向原告湖南电广传媒股份有限公司支付利息 6817315.07 元，并自 2024 年 7 月 1 日起，以 1.28 亿元为基数，按照年利率 13.8%的标准支付违约金至实际清偿之日止；3、被告武汉东原励丰房地产开发有限公司、湖南圣特罗佩房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内向原告湖南电广传媒股份有限公司支付律师费 563584.91 元及诉讼财产保全责任保险费 53742 元；4、驳回原告湖南电广传媒股份有限公司的其他诉讼请求。

(11) 徐文伟诉如东东景房地产开发有限公司、苏州东齐企业管理咨询有限公司的建设工程施工合同纠纷

因工程合同纠纷，原告要求如东东景房地产开发有限公司支付欠付工程款及逾期付款利息；要求苏州东齐企业管理咨询有限公司对上述债务承担连带责任；要求被告承担本案全部诉讼费用（诉讼涉及金额为 1,212.00 万元）。如东县人民法院已受理本案。2025 年公司收到法院裁定，准许原告撤诉。

(12) 泸州银行股份有限公司诉上海东霖房地产开发有限公司、如东东景房地产开发有限公司、重庆市迪马实业股份有限公司、成都东原海纳置业有限公司、重庆原璟顺企业管理咨询有限公司、重庆东之澄企业管理咨询有限公司、重庆东合原企业管理咨询有限公司的其他合同纠纷

因项目借款合同纠纷，泸州银行股份有限公司要求被告一、被告二偿还借款本金并支付泸州银行股份有限公司全部借款利息；要求被告三对被告一、被告二上述债务承担连带保证清偿责任；要求被告四、被告五、被告六、被告七抵押物折价、拍卖后所得价款享有优先受偿权；要求被告支付律师费、诉讼费、

保全费等费用（诉讼涉及金额为 6,047.50 万元）。泸州市江阳区人民法院已受理本案。截止 25 年 12 月 31 日，本案件移送至重庆市第五中级人民法院审理。

(13) 杭州恒基建设工程有限公司诉杭州东望房地产开发有限公司的建设工程施工合同纠纷

因工程合同纠纷，杭州恒基建设工程有限公司要求杭州东望房地产开发有限公司支付工程款、利息及诉讼费；要求在工程款范围内对施工项目拍卖、变卖、折价所得款项享有优先受偿权（诉讼涉及金额为 1,588.98 万元）。2024 年公司收到判决，判决情况如下 1、被告杭州东望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杭州恒基建设工程有限公司工程款 15707454.9 元，并支付以其中 12686768.29 元为基数自 2023 年 11 月 24 日起按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)计算至实际履行之日止的利息，以其中 3020686.61 元为基数自 2024 年 8 月 15 日起按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)计算至实际履行之日止的利息；2、原告杭州恒基建设工程有限公司在上述工程款范围内就案涉工程折价或者拍卖的价款享有优先受偿权；3、驳回原告杭州恒基建设工程有限公司的其他诉讼请求。如被告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》第二百六十四条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

(14) 崔海勇诉南京睿成房地产开发有限公司的其他纠纷

因项目债权纠纷，崔海勇要求南京睿成房地产开发有限公司（以下简称“南京睿成”）支付债权本金、应付利息以及逾期违约金；要求南京睿成一次性支付债权本金的 20%的违约金；要求南京睿成以其位于集庆门大街 221 号与 223 号的 13 套房产承担抵押担保责任，崔海勇有权对上述抵押物依法行使抵押权并优先受偿；要求被告承担诉讼费、保全费、保全担保费、执行费、执行担保费、鉴定费、评估费、拍卖费、处置费及原告为救济权利发生的合理费用（诉讼涉及金额为 4,500.00 万元）。2025 年公司收到一审判决，判决情况如下：1、被告南京睿成房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内给付原告崔海勇重组债权本金 40,495,000 元；2、被告南京睿成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崔海勇以 40,495,000 元为基数，自 2024 年 3 月 27 日起至重组债权本金实际清偿之日止，按年利率 7%计算的重组债务利息(需扣除被告南京睿成房地产开发有限公司已支付的 197,482.47 元)；3、被告南京睿成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崔海勇以 40,495,000 元为基数，自 2024 年 8 月 22 日起至实际清偿之日止，按年利



率 6.80%的违约金；4、被告南京睿成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崔海勇保全担保费损失 18,465.72 元；5、如被告南京睿成房地产开发有限公司届期不履行上述第一、第二、第三、第四项债务的，原告崔海勇可以与被告南京睿成房地产开发有限公司协议以抵押财产折价，或者以拍卖、变卖该抵押物所得价款按照抵押顺位优先受偿，抵押物折价或者拍卖、变卖后，价款超过债权数额的部分归被告南京睿成房地产开发有限公司所有，不足部分由被告南京睿成房地产开发有限公司继续清偿；6、驳回原告崔海勇的其余诉讼请求。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》第二百六十四条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。后原审被告不服，向上海市第一中级人民法院提起上诉，2025 年公司收到二审判决如下：驳回上诉，维持原判。

(15) 中建投信托股份有限公司诉昆明东玺房地产开发有限公司、遵义东原励合房地产开发有限公司、南京申贸置业有限公司、贵阳东原房地产开发有限公司、重庆同原房地产开发有限公司、南京东原天之合企业管理咨询有限公司、郑州浩创房地产开发有限公司、重庆市迪马实业股份有限公司、遵义东澄企业管理咨询有限公司共 9 家公司的金融借款合同纠纷

因项目金融借款合同纠纷，原告要求被告一、被告二、被告三、被告四、被告九向原告清偿信托贷款本金；原告要求被告一、被告二、被告三、被告四、被告九向原告清偿逾期罚息和违约金；要求被告一、被告二、被告三、被告四、被告九向原告支付因本案发生的律师费、财产保全责任保险费等实现债权的费用；要求确认原告对被告二名下坐落于贵州省遵义市新蒲新区新蒲大道与新南快线交叉口东南侧地块二的抵押物[权属证书编号：黔（2021）遵义市不动产权第 0001859 号]享有优先权，有权就以折价、变卖、拍卖等方式处分抵押物所得价款在上述 1-3 项债务范围内优先受偿。要求确认原告对被告四名下坐落于贵州省清镇市站街镇燕尾村境内的抵押物[权属证书编号：黔（2020）清镇市不动产权第 0000120 号]享有第二顺位的优先权，有权就以折价、变卖、拍卖等方式处分抵押物所得价款在清偿第一顺位抵押担保的债权后，在上述 1-3 项范围内优先受偿；要求确认原告对被告五质押给原告的被告二 100%股权享有优先权，有权就以折价、变卖、拍卖等方式处分上述质押股权所得价款在上述 1-3 项债务范围内优先受偿；要求确认原告对被告六、被告七质押给原告的被告三合计 100%股权享有优先权，有权就以折价、变卖、拍卖等方式处分上述质押股权所得价款在上述 1-3 项债务范围内优先受偿；要求判令被告八就上述 1-3 项债务向原告承担连带清偿责任；要求判令本案全部诉讼费、保全

费由全体被告共同承担(诉讼涉及金额为14,341.86万元)。杭州市中级人民法院已受理本案。后本案移交重庆市第五中级人民法院审理。2025年公司收到一审判决,判决情况如下:1、昆明东玺房地产开发有限公司、遵义东原励合房地产开发有限公司、南京申贸置业有限公司于本判决生效之日起十五日内向中建投信托股份有限公司清偿信托贷款本金134,887,742.51元;2、昆明东玺房地产开发有限公司、遵义东原励合房地产开发有限公司、南京申贸置业有限公司于本判决生效之日起十五日内向中建投信托股份有限公司清偿逾期罚息和违约金19,005,833.23元,并支付自2025年1月17日起,以未偿还本金为基数,按年利率24%,至偿还完毕之日的逾期罚息和违约金;3、昆明东玺房地产开发有限公司、遵义东原励合房地产开发有限公司、南京申贸置业有限公司于本判决生效之日起十五日内向中建投信托股份有限公司支付律师费100,000元、财产保全责任保险费45,893.95元;4、遵义东澄企业管理咨询有限公司对上述一、二、三项判项的债务在昆明东玺房地产开发有限公司、遵义东原励合房地产开发有限公司、南京申贸置业有限公司不能清偿的范围内承担二分之一的赔偿责任;5、中建投信托股份有限公司有权就遵义东原励合房地产开发有限公司名下坐落于贵州省遵义市新蒲新区新蒲大道与新南快线交叉口东南侧地块二的抵押物(权属证书编号:黔(2021)遵义市不动产权第0001859号)折价、变卖、拍卖等方式处分所得价款,在上述一、二、三项判项债务范围内优先受偿;6、中建投信托股份有限公司有权就贵阳东原房地产开发有限公司名下坐落于贵州省清镇市站街镇燕尾村境内的抵押物(权属证书编号:黔(2020)清镇市不动产权第0000120号)折价、变卖、拍卖等方式处分所得价款在清偿第一位顺位抵押担保的债权后,在上述一、二、三项判项债务范围内优先受偿;7、中建投信托股份有限公司有权就重庆同原房地产开发有限公司质押的遵义东原励合房地产开发有限公司100%股权折价、变卖、拍卖等方式处分所得价款,在上述一、二、三项判项债务范围内优先受偿;8、中建投信托股份有限公司有权就南京东原天之合企业管理咨询有限公司、郑州浩创房地产开发有限公司质押的南京申贸置业有限公司合计100%股权折价、变卖、拍卖等方式处分所得价款,在上述一、二、三项判项债务范围内优先受偿;9、驳回中建投信托股份有限公司的其他诉讼请求。后原审原告不服,向重庆市高级人民法院提起上诉,2025年公司收到二审判决如下:一、维持重庆市第五中级人民法院(2024)渝05民初194号民事判决第一项、第二项、第三项、第四项、第五项、第六项、第七项、第八项;二、撤销重庆市第五中级人民法院(2024)渝05民初194号民事判决第九项;三、重庆市迪马实业股份有限公司对重庆市第五中级人民法院(2024)渝05民初194号民事判决第一项、第二项、第三

项确定的债务承担连带清偿责任；四、驳回中建投信托股份有限公司的其他诉讼请求。

(16) 桁立建设集团有限公司诉武汉迪马智睿实业有限公司的建设工程施工合同纠纷

因工程建设施工合同纠纷,原告要求被告支付武汉东原东西湖区项目一期土建及安装工程结算款;支付逾期付款利息损失;确认原告就涉案工程折价或拍卖的价款享有优先受偿权;要求被告承担诉讼费、保全费、财产保全担保费等全部费用(诉讼涉及金额为3,682.00万元)。武汉东西湖法院已受理本案。2025年公司收到判决如下:一、被告武汉迪马智睿实业有限公司于本判决生效之日起三十日内向原告桁立建设集团有限公司支付工程款23,553,481.96元;二、被告武汉迪马智睿实业有限公司在23,553,481.96元范围内就武汉东原东西湖区P(2019)216号地块一期土建及安装工程折价或者拍卖的价款享有优先受偿权;三、驳回原告桁立建设集团有限公司的其他诉讼请求。

(17) 胡叶林诉南京骏原房地产开发有限公司、重庆泰之睿建筑工程有限公司的建设工程施工合同纠纷

因工程建设施工合同纠纷,原告要求被告一、被告二支付工程款及利息;要求享有案涉工程价款优先受偿权;要求被告一、被告二承担诉讼费等(诉讼涉及金额为7,707万元)。25年南京栖霞法院作出一审判决如下:1、被告南京骏原房地产开发有限公司、重庆泰之睿建筑工程有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告胡叶林工程款70755048.71元及利息(利息以70755048.71元为基数,自2024年10月9日起至实际支付之日止,按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率标准计算)。2、原告胡叶林对其承建的工程折价或拍卖的价款,在170755048.71元范围内享有优先受偿权。3、驳回原告的其他诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十四条之规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。后两上诉人均不服江苏省南京市栖霞区人民法院(2025)苏0113民初2097号民事判决,向江苏省南京市中级人民法院提起上诉。2025年公司收到二审判决如下:驳回上诉,维持原判。

(18) 海安信拓劳务建筑劳务有限公司诉盱眙兆科房地产开发有限公司等5家公司的建设工程施工/采购合同纠纷

海安信拓劳务建筑劳务有限公司(以下简称“海安信拓”)因受让盱眙项目总包

公司的工程款债权,以受让债权人身份起诉盱眙兆科房地产开发有限公司、南京新东原企业管理咨询有限公司、苏州东澄房地产开发有限公司、如东东景房地产开发有限公司、南京睿成房地产开发有限公司、第三人江苏省苏中建设集团股份有限公司,要求盱眙兆科向原告支付工程款本金及利息;要求确认相应的工程价款优先权;要求其他被告对盱眙兆科欠付工程款承担连带清偿责任;要求盱眙兆科支付投标保证金 10 万元;要求被告承担诉讼费。盱眙法院已受理本案。2025 年公司收到判决如下:一、被告盱眙兆科房地产开发有限公司于本判决生效后十日内给付原告海安信拓建筑劳务有限公司工程款 48129844.93 元及利息(1.以 9978705.34 元为基数,自 2021 年 2 月 9 日起至 2024 年 5 月 31 日止; 2.以 48129844.93 元为基数,自 2024 年 6 月 1 日起至款项付清之日止;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标准计算);二、原告海安信拓建筑劳务有限公司在工程价款 48129844.93 元范围内就第三人江苏省苏中建设集团股份有限公司承建的工程折价或者拍卖的价款享有优先受偿;三、被告盱眙兆科房地产开发有限公司于本判决生效后十日内退还原告海安信拓建筑劳务有限公司投标保证金 100000 元;四、驳回原告海安信拓建筑劳务有限公司的其他诉讼请求。

(19)江苏银行股份有限公司杭州分行诉杭州东望房地产开发有限公司等七家公司的其他合同纠纷

因贷款合同纠纷等原因,江苏银行股份有限公司杭州分行要求杭州东望房地产开发有限公司(以下简称“杭州东望”)支付贷款本金、利息及罚息、复利(诉讼涉及金额为 69,446.95 万元);要求杭州东望承担原告律师费用;要求对杭州东望名下 55 处不动产折价或以拍卖、变卖所得价款对上述债务在最高债权额范围内优先受偿;要求对杭州东望名下规划批建范围内的已完工部分及抵押在建建筑物连同相对应的土地使用权折价或以拍卖、变卖所得价款对上述债务在最高债权额范围内优先受偿;要求东原地产对上述债务在最高债权本金产生的债务范围内承担连带清偿责任;要求迪马股份、杭州东原睿至科技有限公司对上述债务承担连带清偿责任;请求对杭州东原睿至科技有限公司持有的杭州东望房地产开发有限公司 50000 万元股权折价或以拍卖、变卖所得价款对上述债务在最高债权额范围内优先受偿;要求对杭州东原天合房地产开发有限公司持有的杭州东原长天科技有限公司 100 万元股权折价或以拍卖、变卖所得价款对上述债务在最高债权本金产生的债务范围内优先受偿;要求对杭州东原天合房地产开发有限公司持有的杭州东原励川科技有限公司 111.1111 万元股权折价或以拍卖、变卖所得价款对上述债务在最高债权本金产生的债务范围内优先受

偿;要求对南京新东原企业管理咨询有限公司持有的南京东原天澄企业咨询管理有限公司 100 万元股权折价或以拍卖、变卖所得价款对上述债务在最高债权本金产生的债务范围内优先受偿;要求对重庆励致商业管理有限公司名下相关不动产折价或以拍卖、变卖所得价款对上述债务在最高债权本金产生的债务范围内优先受偿;要求各被告承担本案案件受理费、财产保全费等诉讼费用。杭州市中级人民法院已受理本案。后本案移送至重庆市第五中级人民法院审理。2025 年公司收到法院一审判决如下:一、被告杭州东望房地产开发有限公司在本判决生效之日起十日内向原告江苏银行股份有限公司杭州分行支付本金 656999748.51 元、利息 36386603.97 元,并支付以结欠本金、利息为基数自 2024 年 8 月 10 日起计算至实际付清之日止的罚息、复利(按照年化利率 9.2625%为标准,其中 2024 年 8 月 10 日到 2025 年 1 月 17 日止按照本金 657999748.51 元计算罚息,按照 36469703.97 元计算复利,自 2025 年 1 月 17 日起按照本金 656999748.51 元计算罚息,按照 36386603.97 元计算复利);二、被告杭州东望房地产开发有限公司在本判决生效之日起十日内向原告江苏银行股份有限公司杭州分行支付律师费用 500,000 元;三、原告江苏银行股份有限公司杭州分行对被告杭州东望房地产开发有限公司名下 52 处不动产(详见附件)折价或以拍卖、变卖所得价款对上述第一、二项债务在最高债权额 1,440,000,000 元范围内优先受偿;四、原告江苏银行股份有限公司杭州分行对被告杭州东望房地产开发有限公司名下规划批建范围内的已完工部分及抵押在建建筑物连同相对应的土地使用权【产权证号:浙(2024)杭州市不动产权第 0189589 号】折价或以拍卖、变卖所得价款对上述第一、二项债务在最高债权额 1,000,000,000 元范围内优先受偿;五、被告东原房地产开发集团有限公司对上述第一、二项债务在最高债权本金 1,000,000,000 元产生的债务范围内承担连带清偿责任;六、被告重庆市迪马实业股份有限公司、被告杭州东原睿至科技有限公司对上述第一、二项债务承担连带清偿责任;七、原告江苏银行股份有限公司杭州分行对被告杭州东原睿至科技有限公司持有的杭州东望房地产开发有限公司 50000 万元股权折价或以拍卖、变卖所得价款对上述第一、二项债务在最高债权额 1,500,000,000 元范围内优先受偿。八、原告江苏银行股份有限公司杭州分行对被告杭州东原天合房地产开发有限公司持有的杭州东原长天科技有限公司 100 万元股权折价或以拍卖、变卖所得价款对上述第一、二项债务在最高债权本金 767,000,000 元产生的债务范围内优先受偿;九、原告江苏银行股份有限公司杭州分行对被告杭州东原天合房地产开发有限公司持有的杭州东原励川科技有限公司 111.1111 万元股权折价或以拍卖、变卖所得价款对上述第一、二项债务在最高债权本金 767,000,000 元产生的债务范围内优先受偿;十、

原告江苏银行股份有限公司杭州分行对被告南京新东原企业管理咨询有限公司持有的南京东原天澄企业咨询管理有限公司 100 万元股权折价或以拍卖、变卖所得价款对上述第一、二项债务在最高债权本金 767,000,000 元产生的债务范围内优先受偿；十一、原告江苏银行股份有限公司杭州分行对被告重庆励致商业管理有限公司名下坐落于重庆北部新区经开园金渝大道 87 号-1 层至-1 夹层商业的不动产【产权证号:115 房地证 2013 字第 03213 号】折价或以拍卖、变卖所得价款对上述第一、二项债务在最高债权本金 767,000,000 元产生的债务范围内优先受偿。后原审被告不服，向重庆市高级人民法院提起上诉，2025 年公司收到二审裁定如下：准许杭州东望房地产开发有限公司撤回上诉。

(20) 云南拓宜模架有限公司诉重庆泰之睿建筑工程有限公司、重庆天合致方企业管理有限公司、重庆睿致天澈企业管理咨询有限公司的建筑设备租赁合同纠纷

因建筑设备租赁合同纠纷，云南拓宜模架有限公司要求被告 1 支付东阅花园·阅棠苑项目铝合金模板体系租金并支付 5#、6#、7#、8#、4#、9#、10#楼的超期租金费用；要求被告 1 支付原告逾期支付上述费用所产生的违约金、支付原告自 2025 年 1 月 1 日至款项付清之日的逾期付款违约金；主张被告 1 支付 5#、6#、7#、8#号楼铝模板毁损灭失费用及滞纳金；要求被告 2、被告 3 在出资范围内对被告 1 的上述债务承担支付责任；被告承担本案全部受理费、保全费、保全保险费（诉讼涉及金额为 3,374.17 万元）。重庆市南岸区人民法院已受理本案。

(21) 渤海银行股份有限公司苏州分行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的其他纠纷

因借款合同纠纷，渤海银行股份有限公司苏州分行主张诉武汉东卓房地产开发有限公司立即偿还原告借款本金、利息、罚息、复利；主张诉武汉东卓房地产开发有限公司承担原告实现本债权而支付的律师费；主张被告二对被告一的上述债务承担连带清偿责任；主张原告有权以武汉东卓房地产开发有限公司抵押的位于武汉市新洲区阳逻经济开发区平江大道 86 号阳逻 P(2018)186 地块一期 1-5 栋 28 套现房、位于武汉市新洲区阳逻经济开发区平江大道 86 号阳逻 P (2018) 186 地块一期 S-1\S-2\S-3 号商业栋 84 套商铺在建工程、位于武汉市新洲区阳逻经济开发区平江大道 86 号阳逻 P (2018) 186 号地块二期 9 号楼、S-4 号 144 套住宅及商铺在建工程、位于武汉市新洲区阳逻经济开发区平江大道 86 号阳逻 P (2018) 186 地块二期 10 栋 1-10 层 60 套住宅在建工程、位于

武汉市新洲区阳逻经济开发区平江大道 86 号阳逻 P (2018) 地块二期 10 栋 11-13 层 18 套住宅在建工程进行拍卖、变卖或协议折价优先受偿；被告承担本案诉讼费用（诉讼涉及金额为 14,603.54 万元）。后本案移送至重庆市第五中级人民法院审理。2026 年公司收到法院判决如下：1、武汉东卓房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内向渤海银行股份有限公司苏州分行偿还借款本金 133000000 元；2、武汉东卓房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内向渤海银行股份有限公司苏州分行支付利息 11828694.44 元、罚息(自 2025 年 4 月 1 日起以欠付本金 133000000 元为基数，按年利率 12.75%计算至本金还清之日止)、复利(自 2025 年 4 月 1 日起以欠付利息 11828694.44 元为基数，按年利率 12.75%计算至利息还清之日止)；3、武汉东卓房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内向渤海银行股份有限公司苏州分行支付律师费 100000 元；4、重庆市迪马实业股份有限公司对武汉东卓房地产开发有限公司上述第一至三项债务向渤海银行股份有限公司苏州分行承担连带清偿责任，重庆市迪马实业股份有限公司承担保证责任后，有权在其承担保证责任的范围内向武汉东卓房地产开发有限公司追偿；5、渤海银行股份有限公司苏州分行有权在上述第一至三项债权范围内对武汉东卓房地产开发有限公司所有的位于湖北省武汉市新洲区阳逻经济开发区平江大道 86 号阳逻 P(2018)186 号地块一期 1-5 栋 28 套现房【详见附件一：鄂(2024)武汉市新洲不动产证明第 0002366 号批量抵押清单】、位于湖北省武汉市新洲区阳逻经济开发区平江大道 86 号阳逻 P(2018)186 号地块一期 S-1、S-2、S-3 号商业栋 84 套商铺在建工程【详见附件二：鄂(2023)武汉市新洲不动产证明第 0017621 号批量抵押清单】、位于湖北省武汉市新洲区阳逻经济开发区平江大道 86 号阳逻 P(2018)186 号地块二期 9 号楼、S-4 号 144 套住宅及商铺在建工程【详见附件三：鄂(2024)武汉市新洲不动产证明第 0001892 号批量抵押清单】、位于湖北省武汉市新洲区阳逻经济开发区平江大道 86 号阳逻 P(2018)186 号地块二期 10 栋 1-10 层 60 套住宅在建工程【详见附件四：鄂(2024)武汉市新洲不动产证明第 0001887 号批量抵押清单】、位于湖北省武汉市新洲区阳逻经济开发区平江大道 86 号阳逻 P(2018)186 号地块二期 10 栋 11-13 层 18 套住宅在建工程【详见附件五：鄂(2024)武汉市长新不动产证明第 0006689 号批量抵押清单】进行拍卖、变卖或协议折价优先受偿；6、驳回渤海银行股份有限公司苏州分行的其他诉讼请求。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》第二百六十四条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

(22) 通州建总集团有限公司诉上海万企爱佳房地产开发有限公司、上海名冀

#### 实业有限公司的建设工程施工纠纷

因建设工程施工合同纠纷,通州建总集团有限公司主张被告 1 向原告支付拖欠的工程款及利息损失;主张被告 1 向原告支付疫情窝工损失、延期开竣工损失、电线母线槽调差损失、安装工程暂估价调整损失及利息;主张被告 1 向原告返回投标保证金并支付利息;主张原告就上述 1-3 项诉讼请求就上海东原普陀两湾一宅飞地不动产工程享有优先受偿权;主张被告 2 对上述 1-3 项诉讼请求承担连带清偿责任;本案的诉讼费由被告承担(诉讼涉及金额为 3,840.53 万元)。上海市普陀区人民法院已受理本案,2026 年 1 月 30 日上海市普陀区人民法院作出判决如下:1、被告上海万企爱佳房地产开发有限公司应于本判决生效之日起十日内支付原告通州建总集团有限公司欠付工程款 28576085.32 元;2、被告上海万企爱佳房地产开发有限公司应于本判决生效之日起十日内支付原告通州建总集团有限公司欠付工程款利息损失(按照同期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 LPR 标准,其中以 27036859.54 元为基数,自 2024 年 8 月 30 日起算至实际付清之日止;以 1539225.78 元为基数,自 2025 年 6 月 25 日起算至实际付清之日止);3、被告上海万企爱佳房地产开发有限公司应于本判决生效之日起十日内返还原告通州建总集团有限公司投标保证金 10 万元,并支付逾期还款利息损失(以 10 万元为基数,按照同期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 LPR 标准,自 2022 年 11 月 16 日起算至实际退款之日止);4、原告通州建总集团有限公司就涉案工程折价或者拍卖的价款在上述第一项工程价款范围内享有优先受偿权。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》第二百六十四条规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。

(23) 中融国际信托有限公司申请执行南京东原天毅建筑科技有限责任公司、徐州绿水置业有限公司、重庆市迪马实业股份有限公司、南京新东原企业管理咨询有限公司的其他纠纷

因股权纠纷,中融国际信托有限公司申请被执行人清偿回购本金、回购溢价款、因未清偿回购本金、回购溢价款而产生的违约金、为实现债权所支付的公证费、律师费;被执行人 1、被执行人 2 对债务承担偿还责任;被执行人 3 承担连带保证责任;被执行人 4 对债务承担质押担保责任(诉讼涉及金额为 21,976.50 万元)。2025 年北京市方圆公证处出具了执行证书,现哈尔滨市香坊区人民法院已受理本案执行。

(33)中核华泰建设有限公司诉台山东原致成房地产开发有限公司、广州东新企



#### 业管理咨询有限公司的建设工程施工合同纠纷

因建设工程施工合同纠纷,中核华泰建设有限公司主张判令台山东原致成房地产开发有限公司支付工程款及利息;主张判令广州东新企业管理咨询有限公司对台山东原致成房地产开发有限公司的上述第一项、第二项债务承担连带责任;请求依法确认原告对东原印江山府工程在被告1欠付工程款范围内享有建设工程价款优先受偿权;请求依法判令二被告共同承担本案案件受理费、保全费、保全保险费、鉴定费、律师费等全部诉讼费用(诉讼涉及金额为9,171.00万元)台山市人民法院已受理本案。

#### (24)重庆嘉逊建筑营造工程有限公司诉重庆东励展升房地产开发有限公司的建设工程施工合同纠纷

因建设工程施工合同纠纷,原告请求判令被告向原告支付工程款及利息;确认原告在诉求的工程款项(以司法鉴定结果为准)就原告施工的重庆东原仙女山项目建筑安装总承包工程折价或者拍卖所得价款享有优先受偿权;本案件受理费、保全费由被告承担(诉讼涉及金额为3,721.39万元)。重庆市武隆区人民法院已受理本案。

#### (25)武汉博文雏鹰教育科技发展有限公司诉武汉迪马瑞景实业有限公司、武汉迪马合益实业有限公司、珠海市乐睿房地产信息咨询合伙企业(有限合伙)的商品房买卖合同纠纷

因商品房买卖合同纠纷,原告要求判令武汉迪马瑞景实业有限公司返还原告购房款,并支付资金占用利息;判令武汉迪马合益实业有限公司在股东未出资范围内对第一项请求不能清偿的部分承担补充赔偿责任;判令珠海市乐睿房地产信息咨询合伙企业(有限合伙)在股东未出资范围内对第一项请求不能清偿的部分承担补充赔偿责任;本案诉讼费用、保全费用由被告承担(诉讼涉及金额为1,100.00万元)。湖北省武汉市东西湖区人民法院已受理本案。2026年公司收到法院判决如下:一、被告武汉迪马瑞景实业有限公司于本判决生效之日起十日内向原告武汉博文雏鹰教育科技发展有限公司返还购房款8,554,411元;二、驳回原告武汉博文雏鹰教育科技发展有限公司的其他诉讼请求。

#### (26)通州建总集团有限公司诉徐州绿水置业有限公司、中融国际信托有限公司、重庆泰之睿建筑工程有限公司、易杰伟的建设工程施工纠纷

因建设工程施工合同纠纷,1、原告要求判决解除原告与徐州绿水置业有限公司之间的事实上的施工合同;2、要求判令徐州绿水置业有限公司支付工程款,

最终以司法鉴定为准；3、判令徐州绿水置业有限公司赔偿停工损失，最终以司法鉴定为准；4、判令徐州绿水置业有限公司赔偿预期可得利益损失，最终以司法鉴定为准；5、判令中融国际信托有限公司对上述诉讼请求第 2-4 项所列款项与徐州绿水置业有限公司承担连带清偿责任；6、判决确认原告在工程款范围内对案涉工程折价或拍卖所得价款享有优先受偿的权利；7、被告承担本案诉讼费、保全费(诉讼涉及金额为 1,500.00 万元)。哈尔滨市香坊区人民法院已受理本案。

(27) 朱锋诉重庆泰之睿建筑工程有限公司、徐州绿水置业有限公司、中融国际信托有限公司的建设工程施工合同纠纷

因建设工程施工纠纷,原告要求判令解除以被告 1 名义与被告 2 签订的南京东原徐州铜山项目一期工程施工总承包合同;要求依法判令被告 1、被告 2 共同向原告支付工程款及利息;依法判令被告 1、被告 2 共同向原告赔偿停工停产损失;依法判令被告 3 对被告 2 应当承担的债务承担连带付款责任;确认原告在工程款范围内对其施工的南京东原徐州项目工程折价或拍卖的价款享有优先受偿权;依法判令案件受理费、保全费、保全保险费由三被告承担(诉讼涉及金额为 11,347.00 万元)。哈尔滨市香坊区人民法院已受理本案。

(28) 桁立建设集团有限公司诉湖南圣特罗佩房地产开发有限公司的建设工程施工合同纠纷

因建设工程施工纠纷,原告要求:(1)依法判令被告向原告支付工程结算款;(2)依法判令被告向原告支付逾期付款利息损失;(3)依法确认原告就涉案东原栖湘花园项目的“东原栖湘花园 B1-B9#、B11-B12#栋及 B 区地下室”“东原栖湘花园 B-10#栋幼儿园工程”“东原栖湘花园 C-1~C-16、C-17~C-19#栋工程”“东原栖湘花园 C20#-C28#栋及 C 区地下室”“东原栖湘花园 D-1#~D-3#栋及 D 区地下室工程”“东原栖湘花园 D-4#栋”工程的折价或拍卖所得的价款享有优先受偿权;(4)依法判令本案诉讼费、保全费、财产保全担保费等费用全部由被告承担(诉讼涉及金额为 7,155.00 万元)。长沙市开福区人民法院已受理本案,2026 年 1 月 16 日收到法院判决,判决如下:1、被告湖南圣特罗佩房地产开发有限公司于本判决生效后五日内向原告桁立建设集团有限公司支付工程款人民币 41,053,671.78 元;2、被告湖南圣特罗佩房地产开发有限公司于本判决生效后五日内向原告桁立建设集团有限公司支付工程款利息人民币 573,928.05 元(已计算至 2025 年 12 月 26 日,后续利息以人民币 41,053,671.78 元为基数,按同期一年期 LPR 利率标准,从 2025 年 12 月 27 日起计算至款项

实际清偿日止); 3、原告桁立建设集团有限公司对其施工的案涉工程, 含东原栖湘花园 B1-B9#、B11-B12#栋及 B 区地下室工程、东原栖湘花园 B-10#栋幼儿园工程、东原栖湘花园 C-1~C-16、C-17~C-19#栋工程、东原栖湘花园 C20#-C28#栋及 C 区地下室工程、东原栖湘花园 D-1#D-3#栋及 D 区地下室工程、东原栖湘花园 D-4#栋工程的折价或拍卖工程价款在 41,053,671.78 元范围内享有优先受偿权; 4、驳回原告桁立建设集团有限公司的其他诉讼请求。

(29) 重庆睿致天澈企业管理咨询有限公司诉重庆东原建设有限公司、重庆天合致方企业管理有限公司的其他纠纷

因追收未缴出资纠纷, 原告要求依法判令重庆东原建设有限公司、重庆天合致方企业管理有限公司缴纳重庆睿致天澈企业管理咨询有限公司认缴出资额; 诉讼费由被告负担(诉讼涉及金额为 1,063.16 万元)。重庆市九龙坡区人民法院已受理本案。2025 年公司收到法院判决如下: 一、被告重庆东原建设有限公司自本判决生效之日起十日内向原告重庆睿致天澈企业管理咨询有限公司缴纳出资 1052.63 万元; 二、被告重庆天合致方企业管理有限公司自本判决生效之日起十日内向原告重庆睿致天澈企业管理咨询有限公司缴纳出资 10.5263 万元。

(30) 海安信拓建筑劳务有限公司诉南京新东原企业管理咨询有限公司、东原房地产开发集团有限公司、第三人盱眙兆科房地产开发有限公司的其他纠纷  
因盱眙兆科房地产开发有限公司股东损害公司债权人利益责任纠纷, 原告要求判令被告南京新东原企业管理咨询有限公司、东原房地产开发集团有限公司对第三人盱眙兆科房地产开发有限公司所负原告 (2024) 苏 0830 民初 4500 号民事判决书项下债务承担连带清偿责任; 被告承担诉讼费(诉讼涉及金额为 5,000.00 万元)。盱眙县人民法院已受理本案。2026 年公司收到法院裁定如下: 准许原告海安信拓建筑劳务有限公司撤诉。

#### 十四、资产负债表日后事项

##### (一) 资产负债表日后存在的重大诉讼事项

1、兴业银行股份有限公司重庆分行诉重庆东钰金房地产开发有限公司、重庆市迪马实业股份有限公司的其他诉讼纠纷

因借贷合同纠纷, 原告要求判令被告重庆东钰金房地产开发有限公司立即偿还原告借款本金及至本息还清之日的期内利息、复利、罚息; 要求判令被告重庆东钰金房地产开发有限公司立即偿还原告自 2026 年 2 月 25 日起至实际清偿本息之日止的罚

息和复利；要求判令本案原告为实现债权而支付的律师费、诉讼费、保全费、担保费、公告费以及其他费用等全部由被告重庆东钰金房地产开发有限公司承担；要求判令被告重庆市迪马实业股份有限公司对被告重庆东钰金房地产开发有限公司的前三项债务的 49.9%承担连带清偿责任；要求判令原告对重庆东钰金房地产开发有限公司所有的位于重庆市沙坪坝组团沙坪坝分区 B10-2-2/03 地块及重庆市沙坪坝区金磁路 13 号共计 55 套房屋享有抵押权和优先受偿权，原告有权以上述土地使用权和房屋的折价或拍卖、变卖所得价款在上述第 1、2、3 项诉讼请求的债权范围内优先受偿。重庆市两江新区人民法院已受理本案。

2、重庆诚业建筑工程有限公司诉重庆兴安实业发展有限公司、重庆泰之睿建筑工程有限公司、东原房地产开发集团有限公司的建设工程施工合同纠纷

因建设工程施工纠纷，原告要求判令被告 1、被告 2 支付原告东原香山五期项目一集团结算工程款及资金占用利息损失；要求判令被告 1、被告 2 支付原告香山五期项目二组团进度款；要求判令被告 3 对被告 1、被告 2 向原告负有的第 1、2 项债务清偿义务承担连带清偿责任；要求判令原告在 2,461.16 万元范围内对重庆市渝北区两路组团果园片区东原香山五期 1 号至 9 号、S1、S2 及地下车库工程折价或拍卖、变卖所得的价款享有优先受偿权；诉讼费用、保全费用由三被告承担。重庆市两江新区人民法院已受理本案。2026 年公司收到法院裁定如下：准许原告重庆诚业建筑工程有限公司撤回对重庆泰之睿建筑工程有限公司、东原房地产开发集团有限公司的起诉。

3、四川宇成建设工程有限公司诉绵阳创图商贸有限公司的建设工程施工合同纠纷

因建设工程施工纠纷，原告要求判令被告立即向原告支付未付工程款及逾期付款利息；判令原告对其承建范围内的施工总承包工程折价或拍卖、变卖价款在工程款范围内享有建设工程价款优先受偿权；判令被告承担本案诉讼费、保全费。四川省绵阳市涪城区人民法院已受理本案，2026 年公司收到法院判决如下：一、被告绵阳创图商贸有限公司于本判决生效后三日内向原告四川宇成建设工程有限公司支付下欠工程款 46,502,458.70 元并承担逾期利息。计算方法为：以下欠工程款 46,502,458.70 元为基数，自 2026 年 1 月 23 日始至本判决确定的工程款给付之日止，按照全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率为标准进行计算。若未按本判决确定的给付之日给付工程款，上述逾期利息计算至工程款付清之日止。二、原告四川宇成建设工程有限公司对被告绵阳创图商贸有限公司开发的成都东原启于(绵阳 190 亩)项目三期二批次总包工程在工程款 46,502,458.70 元范围内就工程折价或者拍卖、变卖的价款享有优先受偿权。三、驳回原告四川宇成建设工程有限

公司的其余诉讼请求。

4、胡叶林诉南京骏原房地产开发有限公司、重庆泰之睿建筑工程有限公司的建设工程施工合同纠纷

因建设工程施工纠纷，原告要求判决被告 1、被告 2 支付工程款欠款（材料调差款项）及利息；判决原告在本案中享有上述建设工程价款优先受偿权；判决本案诉讼费、保全费、鉴定费等由被告承担。南京市栖霞区人民法院已受理本案。

5、重庆峨克门窗幕墙工程有限公司诉绵阳益丰天合置业有限公司、成都东原海纳置业有限公司（第三人）、绵阳睿成毅升置业有限公司（第三人）的商品房买卖合同纠纷

因合同纠纷，原告请求判令被告将登记在其名下位于绵阳市游仙区小观镇创智路东段 7 号印江山四期 3 栋 5 单元 1 层 2 号、1 栋 2 单元 4 层 1 号、1 栋 2 单元 5 层 1 号、1 栋 2 单元 6 层 1 号、15 栋 1 单元 3 层 2 号、15 栋 1 单元 5 层 2 号住宅及 1 号楼底商负 1 层 8 号、1 号楼底商负 1 层 10 号、1 号楼底商负 1 层 12 号商铺(抵房协议约定坐落：绵阳市游仙区小观镇顺河村、经开区松址镇日新村的东原凯越印江山四期项目 3 号楼 5-102 号、1 号楼 2-401 号、1 号楼 2-501 号、1 号楼 2-601 号、15 号楼 1-302 号、15 号楼 1-502 号住宅及 1 号楼底商负 1 层 8 号、1 号楼底商负 1 层 10 号、1 号楼底商负 1 层 12 号商铺)产权变更登记至原告名下并交付房屋(上述房屋抵偿金额 10090943 元)；2、本案诉讼费、保全费由被告承担。绵阳市游仙区人民法院已受理本案，2026 年现一审已调解结案。

6、重庆嘉逊建筑营造工程有限公司诉昆明东玺房地产开发有限公司的建设工程施工合同纠纷

因建设工程施工合同纠纷，原告要求被告支付工程款 34,302,985.04 元；截至 2025 年 6 月 30 日，迟延支付工程款的利息 1,105,835.16 元；自 2025 年 7 月 1 日之后的逾期利息、违约金，迟延支付工程款的以 34,302,985.04 元为基数按照 LPR 标准计算；主张建设工程价款优先受偿权；要求赔偿损失；被告承担诉讼费、保全费等费用。云南省昆明市官渡区人民法院已受理本案。

7、中国信达资产管理股份有限公司四川省分公司申请对绵阳创图商贸有限公司、重庆市迪马实业股份有限公司、成都东长睿置业有限公司的强制执行申请

申请执行人中国信达资产管理股份有限公司四川省分公司要求被执行人支付欠款 17,893.37 万元及一般债务利息，并加倍支付迟延履行期间的债务利息。缴纳执行费

246,333.74 元。2026 年四川省成都市蜀都公证处出具了执行证书，成都铁路运输中级法院已发送执行通知书。

8、胡叶林、江苏润固建设工程有限公司诉南京原睿和房地产开发有限公司、五矿国际信托有限公司、重庆泰之睿建筑工程有限公司的建设工程施工合同纠纷因建设工程施工合同纠纷，请求依法判决被告 1 向原告支付工程款 57,300,500.20 元及逾期利息（以 57,300,500.20 元为基数，按每日万分之五利率，自 2024 年 05 月 15 日起计算至支付完毕之日止），被告二、三承担连带支付责任；请求依法判决原告对所承建的涉案建筑物拍卖、变卖后价款享有优先受偿权；本案诉讼费、保全费等由被告承担。南京市雨花台区人民法院已受理本案。

## 十五、其他重要事项

### （一）前期会计差错更正

#### 1、 追溯重述法

本报告期末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

本报告期末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 3 个报告分部，分别为：智能制造业务、城市运营业务、智慧民生业务。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
----	------	------	------	-------	----

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	2,639,361,209.07	202,414,129,580.63	78,465,211.25	155,478,847,502.87	49,653,108,498.08
负债总计	1,264,412,972.40	184,832,570,582.48	96,668,431.61	132,331,876,333.98	53,861,775,652.51
主营业务收入	1,068,103,907.61	4,175,205,222.01	1,560,769,155.88	415,200,967.24	6,388,877,318.26
主营业务成本	857,767,135.36	3,913,534,364.59	1,373,284,521.87	610,844,519.82	5,533,741,502.00
主营业务毛利	210,336,772.25	261,670,857.42	187,484,634.01	-195,643,552.58	855,135,816.26

## 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	265,847.79	410,626.23
1 至 2 年	135,679.20	-
2 至 3 年	-	-
3 年以上	200,000.00	200,000.00
小计	601,526.99	610,626.23
减：坏账准备	40,000.00	40,000.00
合计	561,526.99	570,626.23

## 2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值	上年年末余额				账面价值
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	601,526.99	100.00	40,000.00	6.65	561,526.99	610,626.23	100.00	40,000.00	6.55	570,626.23
合计	601,526.99	100.00	40,000.00		561,526.99	610,626.23	100.00	40,000.00		570,626.23



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	265,847.79	-	-
1至2年	135,679.20	-	-
2至3年	-	-	-
3年以上	-	-	-
合计	401,526.99	-	-

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	-	-	-
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 610,626.23 元，占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 100.00%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 40,000.00 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		
其他应收款项	1,238,733,045.50	1,240,364,841.51

项目	期末余额	上年年末余额
合计	1,238,733,045.50	1,240,364,841.51

## 1、 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	316,644,291.08	884,035,098.97
1 至 2 年	569,584,551.07	12,370,805.65
2 至 3 年	12,370,805.65	73,442,540.38
3 年以上	358,235,976.56	287,321,485.54
小计	1,256,835,624.36	1,257,169,930.54
减：坏账准备	18,102,578.86	16,805,089.03
合计	1,238,733,045.50	1,240,364,841.51

(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	15,841,987.01	1.26	15,841,987.01	100.00	-	15,308,000.00	1.22	15,308,000.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,240,993,637.35	98.74	2,260,591.85	0.18	1,238,733,045.50	1,241,861,930.54	98.78	1,497,089.03	0.12	1,240,364,841.51
合计	1,256,835,624.36	100.00	18,102,578.86		1,238,733,045.50	1,257,169,930.54	100.00	16,805,089.03		1,240,364,841.51

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	6,220,974.96	6,220,974.96	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	4,263,012.05	4,263,012.05	100.00	预计无法收回	3,940,500.00	3,940,500.00
合计	15,841,987.01	15,841,987.01			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	-	1,497,089.03	15,308,000.00	16,805,089.03
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	654.71	762,848.11	533,987.01	1,297,489.83
本期转回				-
本期转销				-
本期核销				-
其他变动				-
期末余额	654.71	2,259,937.14	15,841,987.01	18,102,578.86

(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	533,987.01				15,841,987.01
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,497,089.03	763,502.82				2,260,591.85
合计	16,805,089.03	1,297,489.83				18,102,578.86

(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
------	--------	----------

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	5,452,074.00
关联单位往来	1,226,418,383.11	1,226,883,631.05
个人往来	10,647,862.01	163,875.00
其他往来	14,317,305.24	24,670,350.49
合计	1,256,835,624.36	1,257,169,930.54

(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
武汉东原毅安房地产开发有限公司	关联单位往来	602,999,584.37	1年以上	47.98	-
重庆迪马睿升实业有限公司	关联单位往来	219,956,944.11	1年以内	17.50	-
郑州东琮商贸有限公司	关联单位往来	169,303,186.88	1年以内、1-2年	13.47	-
上海迪马睿成实业有限公司	关联单位往来	130,134,500.50	2年以上	10.35	-
东原房地产开发集团有限公司	关联单位往来	59,939,420.54	1年以内	4.77	-
合计		1,182,333,636.40		94.07	-

(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	7,537,797,270.09	6,667,797,270.09	870,000,000.00	7,537,797,270.09	6,667,797,270.09	870,000,000.00
对联营、合营企业投资	-	-	-	-	-	-
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	7,742,398,212.27	6,862,398,212.27	880,000,000.00	7,742,398,212.27	6,862,398,212.27	880,000,000.00

1、 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备上年 末余额	本期增减变动				期末余额(账面 价值)	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	-	6,667,797,270.09	-	-	-	-	-	6,667,797,270.09
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	870,000,000.00	6,667,797,270.09					870,000,000.00	6,667,797,270.09

#### (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	708,686.09	696,792.20	17,195,813.05	16,978,509.06
其他业务	-	-	2,020,440.21	-
合计	708,686.09	696,792.20	19,216,253.26	16,978,509.06

#### (五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-53,084,119.48
次级资产支持证券投资收益	130,941.76	-
合计	130,941.76	-53,084,119.48

### 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	-20,522,256.14	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	13,827,102.42	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	39,487.10	说明 3
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资产损失	-	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,818,447.78	说明 4
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	-	
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	-425,270.00	说明 5
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	-	

项目	金额	说明
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	-1,273,532,056.16	说明 6
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
小计	-1,278,794,545.00	
所得税影响额	23,706,535.28	
少数股东权益影响额（税后）	-17,764,668.58	
合计	-1,284,736,411.70	

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	1,489,837.15	1,489,837.15
其中：处置固定资产利得	1,450,553.03	1,450,553.03
使用权资产处置利得	39,284.12	39,284.12
处置无形资产利得	-	-
（2）非流动资产处置损失合计	1,132,159.82	1,132,159.82
其中：固定资产处置损失	1,132,159.82	1,132,159.82
无形资产处置损失	-	-
（3）处置长期股权投资产生的投资收益	-20,879,933.47	-20,879,933.47
非流动性资产处置损益合计	-20,522,256.14	-20,522,256.14

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	13,827,102.42	13,827,102.42

3、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

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
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	39,487.10	39,487.10

4、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其他应收款减值准备转回	1,818,403.13	1,818,403.13
单独进行减值测试的合同资产减值准备转回	44.65	44.65
合计	1,818,447.78	1,818,447.78

5、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
----	-------	---------------



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	-425,270.00	-425,270.00

6、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	-1,273,532,056.16	-1,273,532,056.16

(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	不适用	-1.99	-1.99
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	不适用	-1.48	-1.48

重庆市迪马实业股份有限公司  
(加盖公章)  
2026年4月28日

## 附件 会计信息调整及差异情况

### 一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

#### (一) 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 请填写具体原因 不适用

#### (二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用 不适用

### 二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
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	-20,522,256.14
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	13,827,102.42
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	39,487.10
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,818,447.78
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	-425,270.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,273,532,056.16
<b>非经常性损益合计</b>	<b>-1,278,794,545.00</b>
减：所得税影响数	23,706,535.28
少数股东权益影响额（税后）	-17,764,668.58
<b>非经常性损益净额</b>	<b>-1,284,736,411.70</b>

### 三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用