

公司代码：600565

公司简称：迪马股份

重庆市迪马实业股份有限公司 2014 年年度报告

重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、公司负责人向志鹏、主管会计工作负责人易琳及会计机构负责人（会计主管人员）张成钢声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经公司第五届董事会第二十九次会议审议通过2014年度利润分配预案：经立信会计师事务所审计，公司母公司2014度实现的净利润28,464,567.36元，根据公司章程规定，提取10%的法定盈余公积金计2,846,456.74元。加上年初未分配利润258,819,041.49元，减2013年度利润已分配的14,400,000.00元，本次可供分配的利润为270,037,152.11元。

根据公司未来发展和股东回报的现状，并结合公司现金流量情况，同意拟以2014年末总股本2,345,861,984股为基数，向全体股东按每10股派送现金红利 0.3元（含税）进行分配，共分配利润70,375,859.52元，结余部分至下年度分配。

六、前瞻性陈述的风险声明

本年度报告内容中涉及未来计划等前瞻性陈述因存在不确定性，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、 其他

无

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节	董事会报告.....	10
第五节	重要事项.....	27
第六节	股份变动及股东情况.....	40
第七节	优先股相关情况.....	47
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	48
第九节	公司治理.....	56
第十节	内部控制.....	61
第十一节	财务报告.....	62
第十二节	备查文件目录.....	183

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司	指	重庆市迪马实业股份有限公司
控股股东或东银控股	指	重庆东银控股集团有限公司
江淮动力	指	江苏江淮动力股份有限公司
东原地产	指	重庆东原房地产开发有限公司
迪马工业	指	重庆迪马工业有限责任公司
同原地产	指	重庆同原房地产开发有限公司
国展地产	指	重庆国展房地产开发有限公司
深圳鑫润	指	深圳市鑫润投资有限公司
东银品筑	指	南方东银重庆品筑物业发展有限公司
华西集团	指	江苏华西集团公司
华西同诚	指	江苏华西同诚投资控股集团有限公司
河东地产	指	重庆河东房地产开发有限公司
成都致方	指	成都致方置业有限公司
成都东原致方	指	成都东原致方置业有限公司
瑞华置业	指	武汉瑞华置业发展有限公司
荣府置地	指	四川荣府置地发展有限公司
东原瑞华	指	武汉东原瑞华房地产开发有限公司
闵景达建筑	指	湖北闵景达建筑工程有限公司
绿泰园林	指	重庆绿泰园林装饰工程有限公司
上海长川地产	指	上海长川房地产开发有限公司
重庆元澄实业	指	重庆元澄实业有限公司
武汉东原睿成	指	武汉东原睿成投资有限公司
武汉东原睿丰	指	武汉东原睿丰投资和有限公司
武汉嘉乐业地产	指	武汉嘉乐业房地产开发有限公司
西藏励致实业	指	西藏励致实业有限公司
成都成方益丰	指	成都成方益丰实业有限公司
重庆成方益丰	指	重庆成方益丰实业有限公司
重庆东原天澄	指	重庆东原天澄实业有限公司
上海天同地产	指	上海天同房地产开发有限公司
东宝置业	指	江苏东宝置业有限公司

二、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的市场风险等风险因素存在可能带来的影响，敬请查阅第四节董事会报告。本年度报告内容中涉及未来计划等前瞻性陈述因存在不确定性，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	重庆市迪马实业股份有限公司
公司的中文简称	迪马股份
公司的外文名称	CHONGQING DIMA INDUSTRY CO.,LTD
公司的外文名称缩写	DIMA
公司的法定代表人	向志鹏

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张爱明	童永秀
联系地址	重庆市南岸区南城大道199号正联大厦21楼	重庆市南岸区南城大道199号正联大厦21楼
电话	023-89021876	023-89021877
传真	023-89021878	023-89021878
电子信箱	zhangaiming@dongyin.com	dima565@163.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	重庆市南岸区长电路8号
公司注册地址的邮政编码	401336
公司办公地址	重庆市南岸区南城大道199号正联大厦21楼
公司办公地址的邮政编码	400060
公司网址	http://dongyuan.dongyin.com
电子信箱	cqdimagf@163.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	重庆市南岸区南城大道199号正联大厦21楼公司董秘办

五、 公司股票简况

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

六、公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

注册登记日期	2000 年 8 月 18 日
注册登记地点	重庆市工商行政管理局
企业法人营业执照注册号	渝直 500000000003695
税务登记号码	渝税字 50090445041506X
组织机构代码	45041506-X

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

公司自 2002 年上市之初，主营业务为专用车的改装及制造。

2003 年-2004 年，公司通过收购电子通讯行业类企业股权增加主营业务即电子通讯业务。

2007 年，公司以股权出售及置换的方式退出电子通讯行业，并通过非公开发行股份募集资金及股权收购等方式拓展房地产业务。

2008 年-2013 年，公司保持双主营业务即专用车制造及房地产开发。

2014 年，公司完成非公开发行股份认购资产并募集配套资金，公司房地产开发业务比例大幅提高。

(四) 公司上市以来,历次控股股东的变更情况

公司上市以来，公司控股股东未发生变更。东银控股近年基本情况变更如下：

2007 年 11 月，东银控股注册资本由 16,000 万元增加至 18,000 万元。

2008 年 12 月，东银控股增加经营范围：企业管理咨询服务，从事建筑相关业务（取得相关资质后方可执行）。

2009 年 4 月，东银控股增加经营范围：钢材。

2013 年 2 月，东银控股由“重庆东银实业（集团）有限公司”更名为“重庆东银控股集团有限公司”；增加经营范围：从事投资业务（不含金融及财政信用业务）。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	深圳市福田区香梅路1061号中投国际商务中心A座14楼
	签字会计师姓名	刘四兵、付忠伟
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	海通证券股份有限公司
	办公地址	上海市黄浦区广东路689号
	签字的财务顾问 主办人姓名	沙俊杰、褚歆辰
	持续督导的期间	发行股份购买资产及募集资金股票发行日起至2015年12月31日

八、 其他

无

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2014年	2013年		本期比上年同期增减(%)	2012年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	7,350,201,191.08	5,012,839,255.18	3,049,843,309.27	46.63	4,436,176,379.88	3,081,009,154.59
归属于上市公司股东的净利润	615,406,991.34	291,395,170.55	33,980,574.00	111.19	269,913,695.43	117,795,838.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	569,307,216.11	31,142,672.90	31,824,517.07	1,728.06	111,085,486.40	112,046,380.81
经营活动产生的现金流量净额	-581,192,298.74	-802,876,018.54	-1,142,857,395.51		1,191,855,418.74	772,140,675.47
	2014年末	2013年末		本期末比上年同期末增减(%)	2012年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	5,892,995,297.44	3,352,642,390.47	1,278,147,465.36	75.77	3,410,118,916.51	1,259,007,671.16
总资产	23,295,558,662.06	19,478,896,737.03	11,808,539,037.79	19.59	16,289,255,499.46	9,105,207,752.78

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年		本期比上年同期增减(%)	2012年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	0.32	0.19	0.05	68.42	0.17	0.16
稀释每股收益(元/股)	0.32	0.19	0.05	68.42	0.17	0.16
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.34	0.04	0.04	750.00	0.16	0.16
加权平均净资产收益率(%)	14.37	8.75	2.67	增加5.62个百分点	8.23	9.79
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	14.21	2.45	2.50	增加11.76个百分点	9.23	9.31

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

报告期内，公司完成非公开发行股份购买资产暨重大资产重组新增合并范围，因同原地产、国展地产、深圳鑫润在合并前后均受公司控股股东东银控股实际控制，根据《企业会计准则第33号——合并财务报表》的规定，属同一控制下企业合并，在母公司同一控制下企业合并增加子公司合并范围时，编制合并资产负债表应当调整其期初数，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，即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，故公司对2013年、2012年的数据做出相应调整。

二、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

无

三、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2014 年金额	附注 (如适用)	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	42,651,088.09		950,514.80	50,758.81
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,946,655.60		2,117,792.00	3,184,750.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
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			4,146,884.16	
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	16,256,831.35		257,414,596.55	152,117,856.66
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	124,657.54			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				190,000.00
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,936,164.36		-4,245,714.59	4,851,262.55
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	651,730.08		-1,074,999.90	-1,175,059.80
所得税影响额	-9,595,023.07		943,424.63	-391,359.19
合计	46,099,775.23		260,252,497.65	158,828,209.03

四、其他

无

第四节 董事会报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2014 年，公司非公开发行股份购买资产暨重大资产重组的完成，成功解决同业竞争，推动房地产开发业务股权整合，房地产业务占比近 90%。面对整体形势较严峻的房地产市场，公司坚持立足重庆，逐步向西南、华中、华东等较高溢价地区拓展的区域布局策略；坚持具有市场价值的刚需及改善类产品战略；通过创新营销、保价走量、开源节流、强强合作、内部体系建设、拓展融资渠道等方面努力，全力以赴达成各项经营目标。

报告期内，公司实现业务收入 735,020.12 万元，同比增长 46.63%，营业利润 82,639.08 万元，同比增长 68.55%；归属于母公司的净利润 61,540.70 万元，同比增长 111.19%。（上年同期数均根据会计准则要求进行调整）

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	7,350,201,191.08	5,012,839,255.18	46.63
营业成本	5,385,031,381.73	3,697,558,003.44	45.64
销售费用	290,936,269.05	244,121,908.65	19.18
管理费用	185,106,009.83	146,094,308.98	26.70
财务费用	95,562,423.41	101,762,394.66	-6.09
经营活动产生的现金流量净额	-581,192,298.74	-802,876,018.54	
投资活动产生的现金流量净额	-353,516,233.57	-2,650,732.78	-13,236.55
筹资活动产生的现金流量净额	2,190,871,732.48	1,886,860,410.77	16.11
研发支出	44,540,929.53	16,528,117.08	169.49

2. 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

分行业情况							
分行业	收入构成项目	本期金额	本期占总收入比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总收入比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
制造业		985,627,409.84	13.46	880,103,189.71	17.62	11.99	无
房地产业		6,321,794,549.21	86.34	4,112,251,778.82	82.32	53.73	无
建筑业		14,838,298.00	0.20	2,900,396.10	0.06	411.60	无
分产品情况							
分产品	收入构成项目	本期金额	本期占总收入比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总收入比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
制造业		985,627,409.84	13.46	880,103,189.71	17.62	11.99	无
房地产业		6,321,794,549.21	86.34	4,112,251,778.82	82.32	53.73	无
建筑业		14,838,298.00	0.20	2,900,396.10	0.06	411.60	无

报告期内,公司实现业务收入 73.50 亿元,同比增长 46.63%,其中:房地产项目结转收入 63.22 亿元,同比增长 53.73%,主要系公司前期预售的房屋本期大量竣工交付所致。

3. 成本

(1) 成本分析表

单位:元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
制造业		778,561,806.24	14.46	688,874,169.77	18.69	13.02	无
房地产业		4,592,365,039.92	85.29	2,994,787,675.42	81.24	53.35	无
建筑业		13,629,112.48	0.25	2,594,481.45	0.07	425.31	无
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
专用车		778,561,806.24	14.46	688,874,169.77	18.69	13.02	无
房地产		4,592,365,039.92	85.29	2,994,787,675.42	81.24	53.35	无
绿化装饰工程		13,629,112.48	0.25	2,594,481.45	0.07	425.31	无

(2) 其他

无

4. 费用

项目	2014 年（元）	2013 年（元）	增减率（%）
销售费用	290,936,269.05	244,121,908.65	19.18
管理费用	185,106,009.83	146,094,308.98	26.70
财务费用	95,562,423.41	101,762,394.66	-6.09
所得税费用	213,102,487.99	153,720,305.62	38.63

- 1、销售费用增加主要系公司销售收入增加及房地产在售楼盘增加所致；
- 2、管理费用增加主要系公司规模扩大、房地产项目增加所致；
- 3、所得税费用增加主要系利润总额增加所致。

5. 研发支出

(1) 研发支出情况表

单位：元

本期费用化研发支出	44,540,929.53
本期资本化研发支出	
研发支出合计	44,540,929.53
研发支出总额占净资产比例（%）	0.72
研发支出总额占营业收入比例（%）	0.61

6. 现金流

项目	2014 年（元）	2013 年（元）	增减率（%）
经营活动产生的现金流量净额	-581,192,298.74	-802,876,018.54	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-353,516,233.57	-2,650,732.78	-13,236.55
筹资活动产生的现金流量净额	2,190,871,732.48	1,886,860,410.77	16.11

- 1、经营活动产生的现金流量净额增加主要系报告期销售回款增加所致；
- 2、投资活动产生的现金流量净额减少主要系收购江动集团持有东原地产 22.44% 的股权所致；
- 3、筹资活动产生的现金流量净额增加主要系收到募集资金所致。

7. 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

无

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

公司于4月21日收到中国证券监督管理委员会《关于核准重庆市迪马实业股份有限公司向重庆东银控股集团有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2014]420号),核准公司发行股份购买资产并募集配套资金事宜。截止5月,公司完成标的资产过户相关手续及新股发行登记工作,新增同原地产100%股权、国展地产100%股权、深圳鑫润100%股权和东银品筑49%股权(公司重组前拥有东银品筑51%股权)。截至9月,公司完成非公开发行配套募集资金13.84亿元的相关发行及信息披露工作。

(3) 发展战略和经营计划进展说明

在严峻的房地产市场环境下,公司坚持区域战略发展目标下将“高周转”贯穿公司经营各环节,通过对提升自身造血功能,拓展融资渠道,持续获取与公司战略匹配的优质项目,创新营销模式,打造“高绩效”等,在报告期内实现房地产签约销售收入82.5亿元;专用车板块以“效益为中心”的总体工作思路,重点强化事业部工作机制,分线条强管控,改变国际业务经营模式,实现市场和产品的突破,在报告期内完成销售收入9.86亿元。

(4) 其他

无

(二) 行业、产品或地区经营情况分析**1. 主营业务分行业、分产品情况**

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比 上年增减(%)	营业成本比 上年增减(%)	毛利率比上年增减 (%)
制造业	985,627,409.84	778,561,806.24	21.01	11.99	13.02	减少0.72个百分点
房地产业	6,321,794,549.21	4,592,365,039.92	27.36	53.73	53.35	增加 0.18个百分点
建筑业	14,838,298.00	13,629,112.48	8.15	411.60	425.31	减少2.40 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比 上年增减(%)	营业成本比 上年增减(%)	毛利率比上年增减 (%)
专用车	985,627,409.84	778,561,806.24	21.01	11.99	13.02	减少0.72 个百分点
房地产	6,321,794,549.21	4,592,365,039.92	27.36	53.73	53.35	增加 0.18个百分点
绿化装饰工程	14,838,298.00	13,629,112.48	8.15	411.60	425.31	减少2.40个百 分点

(1) 报告期主要房地产项目情况介绍:

序号	项目名称	项目位置	状态	占地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	剩余可售面积 (m ²)	2014 年 在建总面积 (m ²)	2014 年 新开工面积 (m ²)	2014 年竣工 面积 (m ²)
1	川航大厦	成都市锦江区	在建	4,817	109,294	99,126	109,294		
2	东原·金马湖壹号	成都市温江区	在建	220,640	303,400	272,779			
3	东原·西岸	成都市温江区	在建	116,107	532,420	421,525	256,132	162,354	
4	东原·香山	重庆市渝北区	在建	275,702	487,799	305,910			
5	重庆东原·锦悦	重庆市南岸区	竣工	27,015	181,505	21,335			
6	祥瑞新城	重庆市九龙坡区	竣工	24,852	119,817				
7	领天下	重庆市九龙坡区	在建	55,289	264,181	151,649	264,181	264,181	
8	东原·亲亲里	重庆市南岸区	竣工	29,102	150,682	24,528			
9	东原·桐麓	重庆市巴南区	在建	63,745	183,374	101,918	183,374	183,374	
10	ARC 中央广场	重庆市沙坪坝区	竣工	21,547	178,027	38,804			
11	东原·嘉阅湾	重庆市北碚区	在建	374,648	726,183	498,798	78,616		
12	东原·碧云天	重庆市北碚区	在建	78,800	55,358	12,188	55,358		
13	翡翠明珠	重庆市南岸区	在建	72,972	335,075	71,863	166,842		100,655
14	东原·长江畔1891	重庆市南岸区	在建	92,517	359,743	198,371			
15	东原·香郡	重庆市巴南区	在建	60,003	269,366	15,842	114,603		114,603
16	东原·湖山樾	重庆市北部新区	在建	189,874	518,612	451,810	103,144	103,144	
17	东原·锦悦	武汉市武昌区	在建	39,206	228,007	46,918	170,497		
18	逸城亲水生态住宅	武汉市江夏区	在建	399,987	365,264	128,914	210,516	73,349	72,960
19	同原江北鸿恩寺	重庆市江北区	在建	222,896	1,289,025	349,975	877,466	311,915	696,317
20	开元观邸·香屿	绵阳市游仙区	竣工	31,014	138,868	7,422	-		
21	开元观邸·长洲	绵阳市游仙区	在建	40,823	122,797	23,655	122,797		50,506
22	开元观邸·长岛	绵阳市游仙区	在建	92,455	294,590	240,140	244,817	244,817	
23	天悦人和	重庆市北部新区	竣工	32,521	142,700	15,461			
24	双建村项目	武汉市洪山区	储备	85,358	259,457				
25	奉贤南桥	上海市奉贤区	储备	47,141	116,915				
26	惠南项目	上海市浦东新区	储备	66,072	169,352				

(2) 主要项目销售情况

序号	项目名称	项目种类	项目地区	报告期内已售或已预售建筑面积(m ²)	每平方米平均售价(元)	已售或预售金额(万元)	报告期结转收入金额(万元)
1	东原.西岸	高层	成都市温江区	44,295	4,017	17,792	
2	东原.锦悦	住宅	武汉市武昌区	22,359	11,708	26,178	
3	东原.锦悦	商业	武汉市武昌区	19,574	18,947	37,087	
4	逸城亲水生态住宅	住宅	武汉市江夏区	36,453	17,035	62,099	71,095
5	东原.长江畔1891	高层	重庆市南岸区	4,464	9,226	4,118	3,651
6	东原.香郡	高层	重庆市巴南区	5,466	5,342	2,920	80,171
7	东原.香郡	商业	重庆市巴南区	214	28,582	612	18,268
8	东原.香郡	车库	重庆市巴南区	5,586	2,924	1,633	
9	东原.桐麓	住宅	重庆市巴南区	68,931	6,643	45,789	
10	东原.桐麓	商业	重庆市巴南区	5,183	15,611	8,092	
11	东原.湖山樾	住宅	重庆市北部新区	42,753	15,778	67,456	
12	东原.碧云天	住宅	重庆市北碚区	12,391	12,585	15,594	
13	东原.嘉阅湾	住宅	重庆市北碚区	31,586	14,595	46,100	
14	同原江北鸿恩寺	住宅	重庆市江北区	72,748	7,247	52,718	153,206
15	同原江北鸿恩寺	车库	重庆市江北区	23,081	2,797	6,457	1,177
16	同原江北鸿恩寺	商业	重庆市江北区	37,729	22,186	83,703	140,487
17	ARC 中央广场	写字楼	重庆市沙坪坝区	11,329	14,718	16,675	19,823
18	ARC 中央广场	住宅	重庆市沙坪坝区	234	10,195	239	11,172
19	ARC 中央广场	商业	重庆市沙坪坝区	3,120	43,636	13,616	2,980
20	ARC 中央广场	车库	重庆市沙坪坝区	11,818	2,942	3,477	3,388
21	翡翠明珠	住宅	重庆市南岸区	14,169	8,281	11,733	73,739
22	翡翠明珠	商业	重庆市南岸区	9,208	17,086	15,732	
23	翡翠明珠	写字楼	重庆市南岸区	4,429	10,555	4,675	
24	翡翠明珠	车库	重庆市南岸区	18,134	2,514	4,558	
25	领天下	住宅	重庆市九龙坡区	93,704	7,623	71,430	-
26	领天下	商业	重庆市九龙坡区	5,049	17,563	8,868	-
27	开元观邸.香屿	高层	绵阳市游仙区	2,299	5,044	1,160	5,778
28	开元观邸.香屿	商业	绵阳市游仙区	430	14,825	638	3,054
29	开元观邸.香屿	车位	绵阳市游仙区	753	4,243	319	319

30	开元观邸.长洲	高层	绵阳市游仙区	43,026	4,663	20,065	22,820
31	开元观邸.长岛	洋房	绵阳市游仙区	12,683	5,651	7,168	
32	开元观邸.长岛	高层	绵阳市游仙区	20,507	4,571	9,373	
33	东原.香山	住宅	重庆市渝北区		-		8,642
34	祥瑞新城	商业	重庆市九龙坡区	1,508	15,321	2,310	4,805
35	东原.金马湖壹号	住宅	成都市温江区	3,758	7,064	2,655	3,220

(3) 房地产出租情况

项目名称	项目种类	项目所在地区	已出租建筑面积 (m ²)	出租率	租金收入 (元)	每平方米平均基本租金 (元/月)
东原.檀香山	商铺	重庆市南岸区	1100	100%	67,646.80	5.00
一米阳光	商业	重庆市南岸区	1278.02	100%	613,449.60	40.00
东原锦悦	商业	重庆市南岸区	1158.12	100%	214,248.00	15.42
天悦人和	商铺	重庆市北部新区	1235.81	100%	501,036.40	33.79
天悦人和	商业	重庆市北部新区	591.5	100%	51,460.10	7.25
东原.亲亲里	商业	重庆市南岸区	846.94	100%	131,106.00	12.90
ARC 中央广场	商铺	重庆市沙坪坝区	11635.5	85%	9,327,892.15	66.81

2. 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
国内	7,312,802,847.72	46.60
国外	9,457,409.33	33.27

(三) 资产、负债情况分析

1. 资产负债情况分析表

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	4,312,471,390.54	18.51	3,155,049,136.96	16.20	36.68	取得募集资金及售房资金回笼增加
应收票据	1,000,779.62	0.00	7,076,950.00	0.04	-85.86	应收票据到期承兑所致
应收账款	298,356,233.74	1.28	337,385,069.28	1.73	-11.57	
预付款项	155,901,431.13	0.67	79,527,045.32	0.41	96.04	预付工程材料款所致
其他应收款	266,891,414.74	1.15	371,947,968.59	1.91	-24.33	

存 货	17,355,044,059.09	74.50	14,924,675,259.10	76.62	16.28	
其他流动资产	417,098,722.28	1.79	3,600,111.10	0.02	11,485.72	报告期末将房地产行业预交税费从“应交税费”的借方重分类到“其他流动资产”所致。
流动资产合计	22,806,764,031.14	97.90	18,879,261,540.35	96.92	20.88	
可供出售金融资产	10,000,000.00	0.04				
长期股权投资	49,628,765.53	0.21	240,966,582.40	1.24	-79.40	出售原联营企业东宝置业的股权所致
投资性房地产	5,397,430.61	0.02	5,699,384.33	0.03	-5.30	
固定资产	129,023,773.69	0.55	133,711,450.83	0.69	-3.51	
无形资产	92,618,319.80	0.40	101,411,849.25	0.52	-8.67	
商誉	408,205.66	0.00	408,205.66	0.00	-	
长期待摊费用	2,479,955.20	0.01	870,891.55	0.00	184.76	子公司办公室装修所致
递延所得税资产	165,206,999.88	0.71	116,566,832.66	0.60	41.73	可抵扣暂时性差异中房地产预售利润增加所致
其他非流动资产	34,031,180.55	0.15				
非流动资产合计	488,794,630.92	2.10	599,635,196.68	3.08	-18.48	
资产总计	23,295,558,662.06	100.00	19,478,896,737.03	100.00	19.67	
短期借款	2,356,886,933.92	10.12	1,525,710,000.00	7.83	54.48	由于本期房地产项目增加，资金需求量增加所致。
应付票据	564,236,823.04	2.42	974,284,617.85	5.00	-42.09	应付票据减少主要系票据到期所致
应付账款	2,538,664,427.08	10.90	1,807,945,312.03	9.28	40.42	本期房地产项目增加所致
预收款项	4,961,554,096.58	21.30	5,242,265,394.76	26.91	-5.08	
应付职工薪酬	35,439,146.49	0.15	23,619,043.71	0.12	50.04	公司规模扩大，员工人数增加所致。
应交税费	307,397,369.77	1.32	-215,838,326.04	-1.11		报告期末将房地产行业预交税费从“应交税费”的借方重分类到“其他流动资产”所致。
应付利息	86,271,059.52	0.37	172,991,466.56	0.89	-50.13	主要系 2013 年底计提的利息本期支付所致
其他应付款	459,343,596.15	1.97	431,446,132.42	2.21	6.47	

一年内到期的非流动负债	2,261,610,000.00	9.71	656,890,000.00	3.37	244.29	主要系于一年内到期的长期借款增加所致
流动负债合计	13,571,403,452.55	58.26	10,619,313,641.29	54.52	27.94	
长期借款	3,294,430,000.00	14.14	3,888,280,000.00	19.96	-15.27	
专项应付款			883,723.60	0.00	-100.00	
递延所得税负债	11,915,957.93	0.05				
其他非流动负债	265,000,000.00	1.14	245,000,000.00	1.26	8.16	
非流动负债合计	3,571,345,957.93	15.33	4,134,163,723.60	21.22	-13.61	
负债合计	17,142,749,410.48	73.59	14,753,477,364.89	75.74	16.29	

(四) 核心竞争力分析

公司拥有极具规模、成长性较强的房地产开发业务及发展稳定的专用车制造业务，能有效支撑并保障公司的业绩，维护股东的利益。

房地产：以“东原”品牌的房地产开发业务立足重庆，逐步向西部、华中、华东等地区拓展的区域性战略发展规划清晰；东原人坚持学习、变革、创新的理念务实发展至今，打造了普通高层住宅、改善类住房、社区配套商业等多业态产品，积累丰富的开发经验；不断探索创新优质住宅生活需求，从户型、外观、景观、配套、亲子、服务、人性化等多方面满足功能性舒适住房要求，获得良好品质口碑，具备较好的品牌形象及品牌效益；公司拥有具有丰富管理经验和能力的专业管理团队，不断完善内部管理体系。

专用车：迪马工业秉承服务社会、服务特种车领域的使命，一直致力于打造国内领先的专用车品牌。经过十几年的发展，迪马工业的产品与服务经过不断锤炼，具有较好的品牌影响力及商业信誉度，主打防弹车连续多年蝉联冠军宝座；公司具备大规模生产场地、生产设备资源及较强的专用车改制生产技术经验和生产能力；拥有一批营销经验丰富的营销人员，并在各地设立销售大区及营销中心；陆续创建覆盖全国各地的网络服务并逐步向海外市场拓展；拥有专业研究院，掌握市场需求动态，适时优化产品，推进新品研发，逐步形成公司自主核心技术。

(五) 投资状况分析

1. 对外股权投资总体分析

报告期内，公司无证券投资、持有其他上市公司股权、持有非上市金融企业股权、买卖其他上市公司股权的情况。

(六) 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

1. 委托贷款情况说明

报告期内，公司无委托贷款情况。

2. 其他投资理财及衍生品投资情况

报告期内，公司无其他投资理财及衍生品投资情况。

(七) 募集资金使用情况**1. 募集资金总体使用情况**

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2014	非公开发行	50,000.00	50,000.00	50,000.00	0	投资于同原江北鸿恩寺三期
2014	非公开发行	10,000.00	10,000.00	10,000.00	0	同原江北鸿恩寺五期
2014	非公开发行	46,000.00	40,947.62	40,947.62	5,052.38	武汉锦悦
2014	非公开发行	28,126.09	28,126.09	28,126.09	0	补充流动资金
合计	/	134,126.09	129,073.71	129,073.71	5,052.38	/
募集资金总体使用情况说明			公司向特定对象发行股份购买资产并募集配套资金已于 2014 年 4 月 18 日获中国证监会《关于核准重庆市迪马实业股份有限公司向重庆东银控股集团有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2014]420 号),其中核准公司非公开发行不超过 439,422,158 股新股募集本次发行股份购买资产的配套资金。报告期内,公司向重庆骏旺投资咨询有限公司、汇添富基金管理股份有限公司、财通基金管理有限公司、建信基金管理有限责任公司、华夏人寿保险股份有限公司、江海证券有限公司六家机构非公开发行股份共计 439,422,158 股,每股面值 1 元,每股发行价格 3.15 元,募集资金总额 1,384,179,797.70 元,扣除各项发行费用人民币 42,918,942.33 元后,募集资金净额为人民币 1,341,260,855.37 元。立信会计师事务所(特殊普通合伙)于 2014 年 9 月 2 日对上述募集资金出具了信会师报字【2014】第 310515 号《重庆市迪马实业股份有限公司非公开发行股票募集配套资金验资报告》,截止 9 月已完成新股发行登记及相关注册资本变更工商登记手续。			

2. 募集资金承诺项目情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金本年度投入金额	募集资金累计实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
同原江北鸿恩寺三期	否	50,000.00	50,000.00	50,000.00	是	在建		31,740.30	否	项目尚未竣工	无
同原江北鸿恩寺五期	否	10,000.00	10,000.00	10,000.00	是	在建		-1,614.56	否	项目尚未竣工	无
武汉锦悦	否	46,000.00	40,947.62	40,947.62	是	在建		-1,257.06	否	项目尚未竣工	无

补充流动资金	否	28,126.09	28,126.09	28,126.09	是	-			否	工	无
合计	/	134,126.09	129,073.71	129,073.71	/	/		/	/	/	/
募集资金承诺项目使用情况说明			2014年9月10日,公司第五届董事会第二十二次会议通过《关于用募集资金置换预先投入自筹资金的议案》,同意公司拟以投入同原江北鸿恩寺三期的募集资金50,000.00万元、同原江北鸿恩寺五期的募集资金10,000.00万元、武汉锦悦项目的募集资金36,082.27万元,共计96,082.27万元募集资金置换上述已预先投入募集资金投资项目的自筹资金。								

3. 募集资金变更项目情况

适用 不适用

4. 其他

无

(八) 主要子公司、参股公司分析

单位:元 币种:人民币

子公司名称	业务性质	年末总资产	年末净资产	营业收入	净利润
重庆迪马工业有限责任公司	制造业	1,386,326,540.14	363,792,781.88	1,118,235,980.81	23,081,256.93
重庆东原房地产开发有限公司	房地产	2,893,700,674.28	909,484,988.50	36,530,805.00	-11,151,592.34
重庆兴安实业发展有限公司	房地产	460,342,958.08	391,926,824.04	86,422,627.00	17,941,102.59
重庆晶磊房地产开发有限公司	房地产	270,882,892.50	96,204,761.20	984,396,924.00	84,332,414.82
南方东银置地有限公司	房地产	2,134,514,564.61	235,582,261.13	798,441,847.60	153,276,708.06
南方东银重庆品筑物业发展有限公司	房地产	486,514,653.76	196,658,981.19	383,996,824.79	55,421,881.88
重庆同原房地产开发有限公司	房地产	5,787,325,218.82	2,518,597,780.19	2,948,764,518.00	480,779,673.93
重庆国展房地产开发有限公司	房地产	432,639,257.52	195,191,763.75	16,664,918.06	1,051,310.64
武汉瑞华置业发展有限公司	房地产	1,400,912,757.49	191,158,716.98	711,077,456.25	140,377,698.05
重庆长川置业有限公司	房地产	2,454,385,696.63	484,140,964.56		-15,822,941.85
重庆东原创博房地产开发有限公司	房地产	1,234,046,134.29	309,137,796.82		-13,903,117.04

(九) 非募集资金项目情况

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
东原.长江畔 1891	293,700	一期已竣工、二期在建	10,245	149,237	报告期内实现销售收入 3651 万元
东原.香山	241,500	1-4 期已竣工, 5 期在建	6,013	133,894	报告期内实现销售收入 8642 万元
金马湖壹号及西岸	292,300	部分已竣工, 部分在建	25,464	78,071	报告期内实现销售收入 3220 万元
东原.香郡	117,100	已竣工	11,245	114,400	报告期内实现销售收入 98439 万元
金山广场	30,000	在建	34	23,483	报告期无收益
川航大厦	95,400	在建	34,219	75,280	报告期无收益

东原.嘉阅湾	310,000	在建	24,270	94,623	报告期无收益
东原.翡翠明珠	185,900	一期、二期已竣工，三期在建	27,317	146,745	报告期内实现销售收入 73739 万元
领天下	208,100	在建	34,715	121,733	报告期无收益
东原.碧云天	50,500	在建	11,005	45,873	报告期无收益
东原.湖山樾	369,200	在建	82,026	234,598	报告期无收益
东原.桐麓	105,700	在建	24,400	68,276	报告期无收益
开元观邸	167,900	一期已竣工，二、三期在建	28,706	99,740	报告期内实现销售收入 31971 万元
逸城亲水生态住宅	225,000	部分已竣工，部分在建	34,163	157,209	报告期内实现销售收入 71095 万元
上海浦东惠南项目	269,300	储备	32,115	32,115	报告期无收益
上海奉贤南桥项目	123,600	储备	54,022	54,022	报告期无收益
武汉双建村项目	153,400	储备	64,457	64,457	报告期无收益
合计	3,238,600	/	504,416	1,693,756	/
非募集资金项目情况说明					

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

房地产：2014 年，延续注重长效基础性制度建设的政策导向，开发投资增速持续放缓，房地产市场量价回落整体呈现持续走弱。中央政府和地方政府相继通过“分类调控”、定向降准、放松“限贷”、降息等措施刺激房市，有效措施保障合理购房需求，稳定住房消费及整体经济，四季度出现局部回暖。2015 年，房地产市场政策环境将基本维持稳定，整体货币政策以稳健为主，不排除降准、降息在内的微调可能性，也不排除地方政策的后续调整，总体发展环境呈现稳定向好。房地产行业集中度趋势将不断提高，房企平价跑量去库存将成为常态，如何在增长趋势放缓的白热化竞争中突围，创新和转型给我们带来挑战机遇。互联网时代的颠覆，城市化新兴升级、人类对优质生活的不断追求催生着对特殊产品的要求，创新产品、去同质、造特色；销售创新，拓展消费渠道，引进互联概念；思维转型，挖掘优配新市场，获取商机等都能创造新的盈利点。

专用车：2014 年整个专用车市场更加透明，产品更加成熟。随着专用汽车准入的门槛提高，行业内整合速度明显加快，使专用车的生产和市场集中度进一步提高。专用车行业由过去单一的产品制造，延伸到原材料、零部件、工业装备、销售贸易、物流等多环节，行业投资结构逐渐多元化。专用车行业整体科技技术水平在不断提高，对机电气液一体化、微电子、GPS 定位、车辆远程控制、智能化、新材料、新技术运用越加广泛。随着城镇化率的不断提高，城市污染问题的重视，通信技术从 3G 升级为 4G 的影响带动通信装备的升级换代，公安部门加强反恐防暴力度等多重影响，均为专用车前景带来发展机遇。

(二) 公司发展战略

房地产：公司房地产坚持立足重庆，逐步向西部、华中、华东等地区拓展的区域性发展战略，定位于首置+首改产品，并加大改善性住房比例；坚持“客户为本”的服务理念，重客户体验，通过优化、创新、增值真正满足客户所需，提升客户满意度，创造独特差异化竞争优势。通过控费用、提效率、降成本、重溢价整体提升利润空间，确保股东利益。在区域战略发展目标下通过收购兼并合作等方式获取优质土地储备；合理调整公司资本、投资、产品及组织结构；建立以营销为驱动的营运体系；重视人才培养，打造高绩效、强执行力的优秀团队，综合保证公司稳定健康发展。

专用车：迪马工业将逐步战略转型，实行从产品专业化向产品多元化发展，从单面选手向全能冠军迈进；从小规模向大规模发展，迅速壮大生产规模、缩短交货周期；从区域型企业向国际化企业转型，通过国际代理、并购，大刀阔斧拓展海外市场；从传统企业向信息化企业过渡，采购、生产、质量、销售、服务以及其他职能部门均向数字化、智能化转型；从单兵作战向全员作战转型，以高效的组织架构和有效的激励机制发挥全员战斗力，激发狼性，实行全员营销、全员质量、全员精益的战略方针，提升专用车制造的核心竞争力。

(三) 经营计划

2015年，公司力争在房地产业务及专用车业务经营上稳定增长。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

未来，公司将根据发展战略及经营情况，并综合考虑公司的资本结构、盈利能力、外部环境等多种因素，以股东利益最大化为核心，采取自筹、银行借款、信托融资、发行债券等融资方式筹集资金，调整负债结构比，降低短期负债，增加中长期负债比重，加大与合作伙伴在房地产项目公司股权上的合作，保障公司未来发展战略的顺利实施。

(五) 可能面对的风险

专用车市场较稳定，就公司主营结构来看，风险主要来自于房地产业务。

(1) 市场风险：中国经济增长速度放缓，房地产和建筑业投资产出减速；房地产市场结构性供需分化明显，部分供求结构性失衡的一线城市，限购并未放开，竞争异常激烈；人口吸附能力较弱及消费水平较弱的部分二三线城市，面对较大的库存压力。

(2) 资金风险：资金密集，资金占用量大，资金沉淀时间长是房地产企业的特性，较高的财务杆杆使得房地产企业对融资的需求远大于其他行业。在不景气的房地产市场下，行业集中度会逐渐增大，对中小型房企而言，量价的波动可能会导致融资收紧，影响房企的融资成本及偿债能力，如果不能有效保证资金链安全、充足、稳定，将面临资金流动性风险及高资产负债率所带来的偿债风险。

(3) 经营风险：在考虑外部风险下，还要注重内部风险的把控，公司战略发展方向定位是否

符合行业发展趋势及公司实际经营条件，产品、质量、技术含量是否符合客户要求，内部营运是否规范、健康都会存在一定风险。

(六) 其他

无

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

国家财政部于2014年1月起对企业会计准则进行修订，相继发布和修订了《企业会计准则第2号—长期股权投资》、《企业会计准则第9号—职工薪酬》、《企业会计准则第30号—财务报表列报》、《企业会计准则第33号—合并财务报表》、《企业会计准则第37号—金融工具列报》、《企业会计准则第39号—公允价值计量》、《企业会计准则第40号—合营安排》、《企业会计准则第41号—在其他主体中权益的披露》、《企业会计准则—基本准则》等九项会计准则。根据财政部的要求，新会计准则自2014年7月1日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。

本公司根据财政部要求，自2014年7月1日起执行该九项新会计准则，并对相关会计政策进行变更。

根据相关规定，公司自2014年7月1日起执行前述企业会计准则，做好了新旧会计准则的衔接工作。本次会计政策变更及会计科目核算调整对公司2014年度报告的财务报表数据未产生影响，符合企业会计准则的规定。

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

四、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

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

应达到80%；（二）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；（三）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%。

经公司第五届董事会第十五次会议审议通过2013年度分配方案：经立信会计师事务所审计，公司母公司2013度实现的净利润42,027,830.27元，根据公司章程规定，提取10%的法定盈余公积金计4,202,783.03元。加上年初未分配利润242,593,994.25元，减2012年度利润已分配的21,600,000元，本次可供分配的利润为258,819,041.49元。根据公司未来发展和股东回报的现状，并结合公司现金流量情况，拟以2013年末总股本720,000,000股为基数，向全体股东按每10股派送现金红利 0.2元（含税）进行分配，共分配利润14,400,000元，结余部分至下年度分配。

公司独立董事对2013 年度利润分配预案发表独立意见，认为符合公司章程中对利润分配政策的规定，充分考虑了公司盈利情况、现金流状态及资金需求等各种因素，并充分征求股东的意见，维护中小股东的合法权益。该预案充分考虑到投资者的最大利益，有利于公司的持续、稳定、健康发展，不存在损害中小股东利益的情形。

上述利润分配预案提交公司2013年度股东大会并采用网络投票及分段统计方式表决通过。分配方案已于2014年4月实施完毕，具体详见2014年4月9日发布的《2013年度分红派息实施公告》（临2014-022号）。该利润分配方案严格执行公司每年以现金方式分配的利润应不少于当年实现的可供分配利润的10%，且任意连续三年以现金方式累计分配的利润原则上应不少于该三年实现的年均可分配利润的30%的要求，比例清晰明确，相关决策程序合法合规。

经公司第五届董事会第二十九次会议审议通过2014年度分配方案：经立信会计师事务所审计，公司母公司2014度实现的净利润28,464,567.36元，根据公司章程规定，提取10%的法定盈余公积金计2,846,456.74元。加上年初未分配利润258,819,041.49元，减2013年度利润已分配的14,400,000元，本次可供分配的利润为270,037,152.11元。

根据公司未来发展和股东回报的现状，并结合公司现金流量情况，同意拟以 2014 年末总股本 2,345,861,984 股为基数，向全体股东按每 10 股派送现金红利 0.3 元（含税）进行分配，共分配利润 70,375,859.52 元，结余部分至下年度分配。

公司董事会为上述利润分配预案进行了说明，独立董事也对此发表了独立意见。

（二）公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2014 年		0.3		70,375,859.52	615,406,991.34	11.44
2013 年		0.2		14,400,000.00	291,395,170.55	4.94

2012 年		0.3		21,600,000.00	269,913,695.43	8.00
--------	--	-----	--	---------------	----------------	------

2012 年、2013 年分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润采用调整后的净利润数据。调整前，2013 年分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润 33,980,574.00 元，现金分红占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率 42.38%，2012 年分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润 117,795,838.77 元，现金分红占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率 18.34%。

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

单位：元 币种：人民币

	现金分红的金额	比例 (%)
2014 年		

报告期内，公司无以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况。

五、积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

1、对股东的责任：公司决策机构、监督机构及经营管理层之间权责明确、运作规范。股东大会、董事会、监事会与经理层按照制度规定认真行使法定职权，科学决策，各机构之间权责分明、各司其职、有效制衡、协调运作。公司按照章程中对利润分配政策的规定，充分考虑了公司盈利情况、现金流状态及资金需求等各种因素对股东进行现金分红，并充分征求股东的意见，维护中小股东的合法权益。

2、对客户的质量：公司不断完善的工程质量管理体系，不断提升产品品质，为客户提供优质产品。在产品销售过程中，公司坚持诚信销售，向客户提供真实、充分的产品信息。通过客户满意度，优化客户体验，为消费者提供全面的一站式服务，切实履行了对客户的责任。

3、对员工的责任：对员工负责，是公司具备的核心素质，高度重视员工的发展需要，注重维护员工的切身利益，公司在新员工入职培训、人才储备、人员晋升及个人能力提升方面均体现了强责任感。公司积极探索企业人才激励机制，强化企业人才队伍建设，形成了一支共同协作、执行力强的队伍。

4、对社会的责任：公司诚信纳税，注重低碳环保建设，积极以切实行动在技术创新、工艺改造、节能减排、提高资源利用效率、保护生态环境等方面下功夫，努力实现低碳建设、绿色发展。报告期内获权威机构颁发的“绿色生态小区”、“2014年中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区”等诸多荣誉。公司积极投身社会公益事业，以真情回报社会，积极践行社会责任。

(二) 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明

公司不属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司。

六、其他披露事项

无

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

√适用 □不适用

(一) 诉讼、仲裁或媒体质疑事项已在临时公告披露且无后续进展的

事项概述及类型	查询索引
关于《每日经济新闻》刊文《区域房企逆势跃进"救市"声中抛"百亿"拿地计划》中部分内容的说明。	具体内容详见《关于对涉及公司媒体报道的说明》（临 2014-028 号）

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

单位:万元 币种:人民币

报告期内:									
起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
拆迁安置户	南方东银置地有限公司		民事诉讼	南方东银祥瑞新城项目未能按照拆迁安置协议的约定在安置房交付给拆迁安置户的 90 日内为拆迁安置户办理房地产权属登记手续	1,905.97	否	起诉方要求南方东银按安置房总价每日万分之五的标准向原告支付违约金。现部分上述已由法院判决结案;部分上述二审期间已调解结案;部分上述已由法院裁定准许原告撤诉;部分上述人民法院已作出一审判决。	该诉讼是公司收购南方东银前遗留的拆迁安置问题,综合性质及金额来看对公司不构成重大实质性不利影响。	人民法院判决东银置地按安置房总价每日万分之二的标准向原告支付违约金,已结案违约金额 8.57 万元;一审判决违约金共计人民币 603.47 万元,南方东银已向二审法院提起上诉。
南方东银置地有限公司	中建二局		民事诉讼	中建二局逾期竣工,导致东银置地祥瑞新城项目无法按拆迁安置协议约定的时间安置拆迁户,直接导致东银置地延迟交房安置而赔偿安置户超期过渡费以及商业、车库逾期交付使用所带来的租金及资金利息等损失	2,100	否	重庆市第五中级人民法院还在审理中	该诉讼是南方东银作为起诉方,综合性质及金额来看对公司不构成重大实质性不利影响。	暂未判决

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

三、破产重整相关事项

无

四、资产交易、企业合并事项

√适用□不适用

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
公司收购重庆东原房地产开发有限公司 22.44% 股权暨关联交易	www.sse.com.cn 网站上查询临 2014-050 号, 临 2014-053 号, 2014-075 号
公司通过发行股份购买资产暨重大资产重组事项成功收购东银控股、华西集团及华西同诚所持同原地产 100% 股权、国展地产 100% 股权、深圳鑫润 100% 股权以及东银品筑 49% 股权 (收购前已持有东银品筑 51% 股权)	www.sse.com.cn 网站上查询《关于发行股份购买资产并募集配套资金获得中国证监会核准批复的公告》(临 2014-023 号)、《重大资产重组标的资产过户进展情况的公告》(临 2014-027 号)、《非公开发行股份购买资产结果暨股份变动公告》(临 2014-029 号)及《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》等相关公告

(二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

1. 收购资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润 (适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易 (如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例 (%)	关联关系
武汉兆嘉乐业房地产开发有限公司	武汉嘉乐业地产 100% 股权	2014.8.31	1,000	-10.36		否	按注册资本定价	是	是	-	
重庆河东控股 (集	河东地产 49% 股权	2014.5.8	1,470	-555.30		否	按注册	是	是	-	

团) 有 限公司							资 本 定 价				
-------------	--	--	--	--	--	--	------------------	--	--	--	--

收购资产情况说明

1、公司全资子公司同原地产与武汉兆嘉乐业房地产开发有限公司于 2014 年 8 月 14 日签署股权转让协议，收购其持有武汉嘉乐业地产 100% 的股权。武汉嘉乐业地产已于报告期内完成股权转让工商登记手续，股权转让款已全部支付完毕。

2、东原地产在 2014 年 5 月收购重庆河东控股（集团）有限公司所持河东地产 49% 股权，收购价格按注册资本比例计算即 1,470 万元，随后，东原地产以现金增资河东地产 2,000 万元，增资后河东地产注册资本由 3,000 万元增加至 5,000 万元。上述相关工商变更手续已于报告期内办理完毕。

2. 出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例（%）	关联关系
华西同诚	东宝置业 40% 股权	2014.2.18	22,831.812	-50.08		否	评估值作价	是	是	-	

出售资产情况说明

经公司 2013 年第五届董事会第十三次会议决议，同意本公司全资子公司江苏东原房地产开发有限公司转让其持有的东宝置业 40% 的股权予华西同诚，双方于 2013 年 11 月 18 日签订了股权转让协议，双方确定股权转让价款为人民币 22,831.812 万元，江苏东原房地产开发有限公司于 2013 年 11 月 27 日收到了首笔股权转让款 4,566 万元，2014 年 2 月 18 日收到剩余股权转让款 18,265.812 万元，2014 年 3 月 17 日，已完成股权过户相关工商变更手续。

3. 资产置换情况

无资产置换情况。

4. 企业合并情况

无企业合并情况

五、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

六、重大关联交易

适用 不适用

(一) 与日常经营相关的关联交易

1. 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

公司第五届董事会第十五次会议及 2013 年度股东大会审议通过《关于 2014 年度日常关联交易的议案》（内容详见《关于 2014 年度日常关联交易的公告》临 2014-010 号）。

报告期内，东原地产之全资子公司绿泰园林为东银控股办公楼提供装修及装饰服务关联交易金额为 112.71 万元，为联营公司成都致方及成都东原致方提供装修及装饰工程类服务关联交易金额合计为 1,135.25 万元。

关联方重庆新东原物业管理有限公司在报告期内为公司及控股子公司提供办公用房、开发楼盘物业服务交易金额及提供尾盘房屋及车位的委托销售服务金额为 2,783.09 万元；关联方四川新东原物业服务有限公司在报告期内为公司及控股子公司提供办公用房、开发楼盘物业服务交易金额为 717.46 万元。

报告期内，向关联方新疆东银能源有限责任公司提供办公用房租赁金额为 61.34 万元。

上述关联交易金额均在授权额度范围内。

(二) 资产收购、出售发生的关联交易

1. 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

1、公司于 2014 年 4 月 18 日获中国证监会《关于核准重庆市迪马实业股份有限公司向重庆东银控股集团有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2014]420 号)，核准公司非公开发行股份购买国展地产 100%股权、同原地产 75%股权、深圳鑫润 51%股权及东银品筑 49%股权；华西集团持有的同原地产 25%股权，华西同诚持有的深圳鑫润 49%股权。截止 2014 年 5 月，公司完成相关资产过户及股份发行手续并履行相应的信息披露。

2、经公司第五届董事会第二十一次会议及 2014 年第四次临时股东大会审议通过，重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司以 2014 年 7 月 31 日为评估基准日出具《重庆市迪马实业股份有限公司拟购买江苏江动集团有限公司持有的重庆东原房地产开发有限公司 22.44% 股权的资产评估项目资产评估报告书》（重康评报字(2014)第 148 号），公司以资产基础法的评估值 50,083.88 万元作价收购江苏江动集团有限公司持有东原地产 22.44% 股权。报告期内，公司已完成股权变更登记手续及股权转让价款的支付。

(三) 共同对外投资的重大关联交易

报告期内，公司无共同对外投资的重大关联交易。

(四) 关联债权债务往来

1. 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 公司第五届董事会第十五次会议及 2013 年年度股东大会审议通过《关于公司接受控股股东资金拆借的议案》，鉴于专用汽车和房地产两大板块的生产及发展不断壮大，导致的资金需求量较大，为保证公司生产经营正常进行，保障股东合法经济利益，公司及控股子公司将在有资金需求时，在资金使用费用不高于银行同期贷款利率的情况下，控股股东东银控股及其关联方拆借予公司及控股子公司不超过 80,000 万元的资金，截止报告期末，东银控股及关联方拆借予公司及控股子公司资金期末余额 0 万元。

(2) 公司第五届董事会第十二次会议及 2013 年第五次临时股东大会审议通过公司控股子公司东原地产委托浦发银行重庆分行南滨路支行向其联营企业成都致方及成都东原致方提供贷款合计不超过 10,000 万元，主要用于该联营企业项目开发建设。提供委托贷款年利率为 10%，期限为 12 个月。因借款方式改变，公司直接对成都致方、成都东原致方拆借资金与于本报告期内全部归还。

(五) 其他

无

七、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

单位: 万元 币种: 人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
东原地产	全资子公司	成都致方置业有限公司	14,000	2014年4月17日	2014年4月25日	2017年4月24日	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
东原地产	全资子公司	成都东原致方置业有限公司	8,000	2014年4月17日	2014年4月30日	2017年4月29日	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）						22,000							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						22,000							
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计						486,784.69							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						411,785.69							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						433,785.69							
担保总额占公司净资产的比例（%）						73.61							
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）						0							
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）						330,785.69							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）						139,135.93							
上述三项担保金额合计（C+D+E）						469,921.62							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明						<p>(1) 提供担保</p> <p>经公司第五届董事会第十五次会议审议通过公司控股子公司重庆东原房地产开发有限公司拟按出资比例为其联营企业成都致方及成都东原致方向金融机构融资提供担保额度，其中为成都致方提供不高于 15,000 万元的担保额度，为成都东原致方提供不高于 8,000 万元的担保额度。截止报告期末，东原地产为成都致方及成都东原致方提供担保余额分别是 14,000 元及 8,000 万元。</p> <p>(2) 接受担保</p> <p>1) 报告期内，本公司之控股股东东银控股、实际控制人罗韶宇、赵洁红先后为本公司及控股子公司合计 416,080 万元的金融机构授</p>							

	<p>信提供连带责任保证担保，并分别签订担保合同。</p> <p>2) 报告期内，本公司之关联单位江苏江动集团有限公司为本公司合计 4,000 万元金融机构授信提供连带责任保证担保。</p> <p>3) 报告期内，本公司之关联单位重庆硕润石化有限责任公司为本公司合计 5,500 万元金融机构授信提供连带责任保证担保。</p>
--	---

(三) 其他重大合同

无

八、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

(一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	盈利预测及补偿	东银控股	若南方东银在 2013 年内实现的归属于母公司净利润数值未能达到盈利预测审核报告中 2013 年度归属于母公司净利润预测数 15,478.46 万元，东银控股将在公司 2013 年审计报告出具日期后的一个月以内以货币方式补足实际金额与盈利预测金额的差额。若南方东银 2014 年实际实现的归属于母公司的净利润低于 16,938.65 万元，东银控股将承诺以现金补足该年利润差额，并在公司年度审计报告出具日后一个月以内一次性支付予迪马股份。	2013 年-2014 年	是	是		
与重大资产重组相关的承诺	盈利预测及补偿	东银控股	根据重大资产重组《资产评估报告书》中各标的公司的预测净利润计算，标的资产于 2014 年、2015 年、2016 年预测实现的扣除非经常性损益后归属于标的资产股东的净利润分别为人民币 62,810.64 万元、人民币 91,078.61 万元、人民币	2014 年-2016 年	是	是		

			94,552.55 万元，合计为人民币 248,441.80 万元。如出现标的资产的实际盈利数低于《资产评估报告》中利润预测数，东银控股承诺履行补偿义务，同意由公司以总价人民币 1.00 元直接定向回购东银控股持有的应补偿的股份并予以注销。补偿数量的上限为本次重大资产重组中乙方本次认购的股份总量，即 873,659,413 股，若出现东银控股本次所认购的股份数量低于应补偿股份数量的情形，不足部分由东银控股以现金方式进行补偿。					
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	东银控股与公司	1.重大资产重组获得中国证监会核准后，东银控股将终止与标的公司及其附属公司之间的相关商品采购协议，标的公司及其附属公司将不再委托东银控股及其有关关联方进行商品采购，标的公司及其附属公司将纳入上市公司统一的招标采购系统。2. 标的公司将纳入上市公司所属的地产运营管理平台，东银控股不再向标的公司及其附属公司提供咨询及技术服务。3. 上市公司及其附属公司与重庆新东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。	2014 年 4 月 17 日之后	否	是		
与重大资产重组相	解决关联	罗韶宇	罗韶宇及罗韶宇控制的全资子公司、控股子公司或罗韶宇拥有实际控制权的其他公司不会利用	2014 年 4	否	是		

关的承诺	交易		拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。罗韶宇及罗韶宇控制的全资子公司、控股子公司或罗韶宇拥有实际控制权的其他公司与上市公司进行关联交易均将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，保证交易公平、公允，维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及证券交易所的有关要求和上市公司章程的相关规定，履行相应的审议程序并及时予以披露。	月 17 日之后				
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	东银控股	只要东银控股仍直接或间接对上市公司拥有控制权，东银控股及东银控股的全资子公司、控股子公司或东银控股拥有实际控制权的其他公司将不会从事任何与上市公司目前或未来所从事的业务发生或可能发生竞争的业务。如东银控股及东银控股的全资子公司、控股子公司或东银控股拥有实际控制权的其他公司现有经营活动可能在将来与上市公司发生同业竞争或与上市公司发生利益冲突，东银控股将放弃或将促使东银控股之全资子公司、控股子公司或东银控股拥有实际控制权的其他公司无条件放弃可能发生同业竞争的业务，或将东银控股之全资子公司、控股子公司或东银控股拥有实际控制权的其他公司以公平、公允的市场价格，在适当时机全部注入上市公司或转让给其他无关联关系第三方。	2014 年 4 月 17 日之后	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	罗韶宇	只要罗韶宇仍直接或间接对上市公司拥有控制权，罗韶宇及罗韶宇控制的全资子公司、控股子公司或罗韶宇拥有实际控制权的其他公司将不会从事任何与上市公司目前或未来所从事的业务发生或可能发生竞争的业务。如罗韶宇及罗韶宇控制的全资子公司、控股子公司或罗韶宇拥有实际控制权的其他公司现有经营活动可能在将来与上市公司发生同业竞争或与上市公司发生利益冲突，罗韶宇将放弃或将促使罗韶宇控制之全资子公司、控股子公司或罗韶宇拥有实际控制权的其他公司无条件放弃可能发生同业竞争的业务，或将罗韶宇控制之全资子公司、控股子公司或罗韶宇拥有实际控制权的其他公司以公平、公允的市场价格，在适当时机全部注入上市公司或转让给其他无关联关系第三方。罗韶宇系东原地产业控股有限公司（HK.00668，香港上市公司）及重庆东锦商业管理有限公司的实际控制人，东	2014 年 4 月 17 日之后	否	是		

			原地产控股有限公司与重庆东锦商业管理有限公司的业务定位为商业物业持有和管理运营，不涉及房地产开发业务，与重大资产重组后的迪马股份在房地产开发方面不存在同业竞争。					
与重大资产重组相关的承诺	股份限售	东银控股	认购的迪马股份本次非公开发行的新增股份，自该等股份登记在东银控股名下之日起 36 个月之内不转让。	2014 年 5 月 9 日 -2017 年 5 月 9 日	是	是		
与重大资产重组相关的承诺	股份限售	华西集团及华西同诚	认购的迪马股份本次非公开发行的新增股份，自该等股份登记在华西集团及华西同诚名下之日起 12 个月之内不转让	2014 年 5 月 9 日 -2015 年 5 月 9 日	是	是		
与重大资产重组相关的承诺	股份限售	财通基金管理有限公司、华夏人寿保险股份有限公司、汇添富基金管理有限公司、建信基金管理有限责任公司、江海证券有限公司、重庆骏旺投资咨询有限公司	作为认购迪马股份本次非公开发行股票（配套募集资金部分）的发行对象，自发行新增股份上市之日起 12 个月内，不转让其所认购的新增股份	2014 年 9 月 9 日 -2015 年 9 月 9 日	是	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	东银控股	（一）保证上市公司人员独立 1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均专职在上市公司任职并领取薪酬，不在承诺人之全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业担任除董事、监事以外的职务。2、保证上市公司的劳动、人事及工资管理与承诺人及控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业之间完全独立。3、承诺人向上市公司推荐董事、监事、经理等高级管	2014 年 4 月 17 日之后	否	是		

			<p>理人员人选均通过合法程序进行，不干预上市公司董事会和股东大会行使职权作出人事任免决定。（二）保证上市公司资产独立完整 1、保证上市公司具有与经营有关的业务体系和相关的独立完整的资产。2、保证上市公司不存在资金、资产被承诺人及控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业占用的情形。3、保证上市公司的住所独立于承诺人。（三）保证上市公司的财务独立 1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。2、保证上市公司独立在银行开户，不与承诺人及控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业共用银行账户。3、保证上市公司的财务人员不在承诺人之全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业兼职。4、保证上市公司依法独立纳税。5、保证上市公司能够独立作出财务决策，承诺人不干预上市公司的资金使用。（四）保证上市公司机构独立 1、保证上市公司建立健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。（五）保证上市公司业务独立 1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。2、保证承诺人除通过行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预。3、保证承诺人之全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业避免从事与上市公司具有实质性竞争的业务。4、保证尽量减少承诺人及控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业与上市公司的关联交易；在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，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>				
与重大资产重组相关的承诺	其他	罗韶宇	<p>（一）保证上市公司人员独立 1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均专职在上市公司任职并领取薪酬，不在承诺人控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业担任除董事、监事以外的职务。2、保证上市公司的劳动、人事及工资管理与承诺人控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业之间完全独立。3、</p>	2014年4月17日之后	否	是	

			<p>承诺人通过东银控股向上市公司推荐董事、监事、经理等高级管理人员人选均通过合法程序进行，不干预上市公司董事会和股东大会行使职权作出人事任免决定。（二）保证上市公司资产独立完整 1、保证上市公司具有与经营有关的业务体系和相关的独立完整的资产。2、保证上市公司不存在资金、资产被承诺人及控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业占用的情形。3、保证上市公司的住所独立于承诺人。</p> <p>（三）保证上市公司的财务独立 1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。2、保证上市公司独立在银行开户，不与承诺人控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业共用银行账户。3、保证上市公司的财务人员不在承诺人控制之全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业兼职。4、保证上市公司依法独立纳税。5、保证上市公司能够独立作出财务决策，承诺人不干预上市公司的资金使用。（四）保证上市公司机构独立 1、保证上市公司建立健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。（五）保证上市公司业务独立 1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。2、保证承诺人除通过控制之公司行使上市公司股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预。3、保证承诺人控制之全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业避免从事与上市公司具有实质性竞争的业务。4、保证尽量减少承诺人控制的全资附属企业、控股公司以及承诺人控制的其他企业与上市公司的关联交易；在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。</p>				
其他承诺	其他	公司	<p>自终止筹划重大事项暨复牌公告之日起 3 个月内不再商议、讨论非公开发行股份等方式购买重庆旅游投资集团有限公司旗下部分旅游资产的重大事项。</p>	2014 年 9 月 24 日 -2014 年 12 月 24	是	是	

					日				
--	--	--	--	--	---	--	--	--	--

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目

是 达到原盈利预测及其原因作出说明

1、若南方东银 2014 年实际实现的归属于母公司的净利润低于 16,938.65 万元，东银控股将承诺以现金补足该年利润差额，并在公司年度审计报告出具日后一个月内一次性支付予迪马股份。根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）对南方东银置地有限公司 2014 年度的财务报表的审计结果，南方东银 2014 年度实现归属于母公司净利润人民币 18,154.19 万元。上述业绩已达到东银控股承诺经营目标。

2、公司重大资产重组之标的资产 2014 年度实现的扣除非经常性损益后归属于标的资产股东的净利润为人民币 67,800.94 万元，已达到东银控股承诺的标的资产 2014 年预测实现的经营目标。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬		145
境内会计师事务所审计年限		3

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	40

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

公司于 2014 年 3 月 10 日召开第五届董事会第十五次会议通过《关于聘请会计师事务所的议案》，公司拟聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2014 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

无

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

无

十一、面临暂停上市和终止上市风险的情况

(一) 导致暂停上市或终止上市的原因以及公司采取的消除暂停上市或终止上市情形的措施

无

(二) 终止上市后投资者关系管理工作的详细安排和计划

无

十二、可转换公司债券情况

适用 不适用

十三、执行新会计准则对合并财务报表的影响

本公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，本次会计政策变更及会计科目核算调整对公司 2013 年度报告的财务报表数据未产生影响。

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1. 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）				本次变动后		
	数量	比例	发行新股	送股	公积	其他	小计	数量	比例（%）

		(%)		金 转 股				
一、有限售条件股份	0		1,625,861,984			1,625,861,984	1,625,861,984	69.31
1、国家持股								
2、国有法人持股								
3、其他内资持股	0		1,625,861,984			1,625,861,984	1,625,861,984	69.31
其中：境内非国有法人持股	0		1,625,861,984			1,625,861,984	1,625,861,984	69.31
境内自然人持股								
4、外资持股								
其中：境外法人持股								
境外自然人持股								
二、无限售条件流通股	720,000,000	100	0			0	720,000,000	30.69
1、人民币普通股	720,000,000	100	0			0	720,000,000	30.69
2、境内上市的外资股								
3、境外上市的外资股								
4、其他								
三、股份总数	720,000,000	100	1,625,861,984			1,625,861,984	2,345,861,984	100.00

2. 股份变动情况说明

2014年4月21日，公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准重庆市迪马实业股份有限公司向重庆东银控股集团有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2014]420号），核准公司发行股份购买资产并募集配套资金事宜。根据《非公开发行股份购买资产协议》约定，截止2014年4月30日，标的公司均已完成所有股权过户手续，公司即拥有同原地产100%股权、国展地产100%股权、深圳鑫润100%股权和东银品筑100%股权（公司重组前拥有东银品筑51%股权）。2014年5月9日，公司获得中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《证券登记变更证明》，公司发行股份购买资产新增股份1,186,439,826股已完成股份登记手续。2014年9月，公司完成向重庆骏旺投资咨询有限公司、汇添富基金管理股份有限公司、财通基金管理有限公司、建信基金管理有限责任公司、华夏人寿保险股份有限公司、江海证券有限公司六家机构非公开发行股份共计439,422,158股的登记股份登记相关手续，每股面值1元，每股

发行价格 3.15 元，募集资金总额 1,384,179,797.70 元。截止报告期末，公司完成注册资本由 720,000,000 元增加至 2,345,861,984 元的工商变更登记手续。

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

报告期内，公司发行股份购买资产并募集配套资金完成后，对公司最近一年及最近一期的每股收益、每股净资产具有一定影响，具体数据详见本报告第三章会计数据和财务指标摘要第一节。

4. 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

无

(二) 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
重庆东银控股集团有限公司	0	0	873,659,413	873,659,413	非公开发行股份购买资产	2017.5.9
江苏华西集团公司	0	0	223,907,462	223,907,462	非公开发行股份购买资产	2015.5.9
江苏华西同诚投资控股集团有限公司	0	0	88,872,951	88,872,951	非公开发行股份购买资产	2015.5.9
汇添富基金管理股份有限公司	0	0	119,682,539	119,682,539	非公开发行股份募集配套资金	2015.9.9
财通基金管理有限公司	0	0	118,152,319	118,152,319	非公开发行股份募集配套资金	2015.9.9
建信基金管理有限责任公司	0	0	63,492,063	63,492,063	非公开发行股份募集配套资金	2015.9.9
重庆骏旺投资咨询有限公司	0	0	49,523,809	49,523,809	非公开发行股份募集配套资金	2015.9.9
华夏人寿保险股份有限公司	0	0	44,444,444	44,444,444	非公开发行股份募集配套资金	2015.9.9
江海证券有限公司	0	0	44,126,984	44,126,984	非公开发行股份募集配套资金	2015.9.9
合计	0	0	1,625,861,984	1,625,861,984	/	/

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						

A 股	2014. 5. 9	3. 50	873, 659, 413	2017. 5. 9	873, 659, 413	
A 股	2014. 5. 9	3. 50	312, 780, 413	2015. 5. 9	312, 780, 413	
A 股	2014. 9. 9	3. 15	439, 422, 158	2015. 9. 9	439, 422, 158	

截至报告期末近 3 年历次证券发行情况的说明：

2014 年 4 月，公司获中国证券监督管理委员会《关于核准重庆市迪马实业股份有限公司向重庆东银控股集团有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2014]420 号），核准公司发行股份购买资产并募集配套资金事宜。2014 年 5 月，公司以 3.50 元/股的价格非公开发行新股 1,186,439,826 股购买同原地产 100%股权、国展地产 100%股权、深圳鑫润 100%股权和东银品筑 100%股权（公司重组前拥有东银品筑 51%股权）。2014 年 9 月，公司以 3.15 元/股向重庆骏旺投资咨询有限公司、汇添富基金管理股份有限公司、财通基金管理有限公司、建信基金管理有限责任公司、华夏人寿保险股份有限公司、江海证券有限公司六家机构非公开发行股份共计 439,422,158 股，募集配套资金总额 13.84 亿元。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

截止报告期末，公司总股本由 720,000,000 股增加至 2,345,861,984 股。控股股东东银控股持股比例由 38.02%增加至 48.91%，公司资产负债率明显降低，资产负债结构得到优化。

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数：

截止报告期末股东总数(户)	63,959
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	52,024
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前第五个交易日末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限售 条件股份数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
重庆东银控股集团 有限公司	873,659,413	1,147,372,105	48.91	873,659,413	质押	1,126,650,000	境内非国有法人

江苏华西集团公司	223,907,462	223,907,462	9.54	223,907,462	未知	-	境内非国有法人
汇添富基金—上海银行—首誉光控资产管理有限公司	119,682,539	119,682,539	5.10	119,682,539	未知	-	境内非国有法人
财通基金—上海银行—首誉光控资产管理有限公司	102,539,682	102,539,682	4.37	102,539,682	未知	-	境内非国有法人
江苏华西同诚投资控股集团有限公司	88,872,951	88,872,951	3.79	88,872,951	质押	88,872,951	境内非国有法人
建信基金—兴业银行—华鑫国际信托有限公司	63,492,063	63,492,063	2.71	63,492,063	未知	-	境内非国有法人
重庆骏旺投资咨询有限公司	49,523,809	49,523,809	2.11	49,523,809	未知	-	境内非国有法人
华夏人寿保险股份有限公司—万能保险产品	44,444,444	44,444,444	1.89	44,444,444	未知	-	境内非国有法人
江海证券有限公司	44,126,984	44,126,984	1.88	44,126,984	未知	-	境内非国有法人
江阴市辰华物资有限公司		3,453,500	0.15	0	未知	-	境内非国有法人

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
重庆东银控股集团有限公司	273,712,692	人民币普通股	273,712,692
江阴市辰华物资有限公司	3,453,500	人民币普通股	3,453,500
交通银行股份有限公司—农银汇理行业成长股票型证券投资基金	3,263,696	人民币普通股	3,263,696
华润深国投信托有限公司—润金 111 号集合资金信托计划	3,237,745	人民币普通股	3,237,745
刘贤平	2,981,800	人民币普通股	2,981,800
中国建设银行—上投摩根成长先锋股票型证券投资基金	2,552,500	人民币普通股	2,552,500
中融国际信托有限公司—同信吉祥宝 3 期结构化证券投资集合资金信托计划	2,414,073	人民币普通股	2,414,073
沈庆明	2,238,680	人民币普通股	2,238,680
林学平	2,023,599	人民币普通股	2,023,599
中国建设银行股份有限公司—上投摩根核心优选股票型证券投资基金	1,975,456	人民币普通股	1,975,456

上述股东关联关系或一致行动的说明	东银控股为公司控股股东，限售流通股江苏华西集团公司为公司持股 5%以上股东，首誉光控资产管理有限公司通过财通基金及汇添富基金认购公司非公开发行股票，其他流通股股东之间未知其关联关系，未知是否存在一致行动人情况。其他股东所持股份均为社会流通股，本公司不知其质押、冻结、托管或回购情况。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	重庆东银控股集团有限公司	873,659,413	2017.5.9	873,659,413	36 个月
2	江苏华西集团公司	223,907,462	2015.5.9	223,907,462	12 个月
3	汇添富基金—上海银行—首誉光控资产管理有限公司	119,682,539	2015.9.9	119,682,539	12 个月
4	财通基金—上海银行—首誉光控资产管理有限公司	102,539,682	2015.9.9	102,539,682	12 个月
5	江苏华西同诚投资控股集团有限公司	88,872,951	2015.5.9	88,872,951	12 个月
6	建信基金—兴业银行—华鑫国际信托有限公司	63,492,063	2015.9.9	63,492,063	12 个月
7	重庆骏旺投资咨询有限公司	49,523,809	2015.9.9	49,523,809	12 个月
8	华夏人寿保险股份有限公司—万能保险产品	44,444,444	2015.9.9	44,444,444	12 个月
9	江海证券有限公司	44,126,984	2015.9.9	44,126,984	12 个月
10	财通基金—工商银行—财通基金—富春添友定增 2 号资产管理计划	2,246,422	2015.9.9	2,246,422	12 个月
上述股东关联关系或一致行动的说明		东银控股为公司控股股东，限售流通股江苏华西集团公司为公司持股 5%以上股东，首誉光控资产管理有限公司通过财通基金及汇添富基金认购公司非公开发行股票，其他股东之间未知其关联关系，未知是否存在一致行动人情况。			

四、控股股东及实际控制人变更情况

(一) 控股股东情况

1. 法人

单位：元 币种：人民币

名称	重庆东银控股集团有限公司
单位负责人或法定代表人	罗韶宇
成立日期	1998-06-08
组织机构代码	62199952-3

注册资本	180,000,000
主要经营业务	从事投资业务（不含金融及财政信用业务），从事建筑相关业务（凭资质证书执业），企业管理咨询服务，销售摩托车配件、汽车配件、机电产品、建筑装饰材料（不含化学危险品）、钢材、家用电器、日用百货。
经营成果	东银控股 2014 年 1-9 月，累计实现营业收入 88.41 亿元，净利润 2.02 亿元。
财务数据	截止 2014 年 9 月 30 日，东银控股资产总额为 378.04 亿元，所有者权益为 91.05 亿元。
现金流和未来发展战略	东银控股 2014 年 1-9 月，累计经营活动产生的现金流量净额为 4.19 亿元，东银控股是一家业务涉及制造业、房地产、能源等业务板块的大型综合类民营控股企业，公司未来将继续在制造业、房地产、能源等业务板块深耕细作，做强做实。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	间接控股江淮动力（股票代码：000816）
其他情况说明	

2. 公司不存在控股股东情况的特别说明

公司不存在控股股东情况的特别说明

3. 报告期内控股股东变更情况索引及日期

报告期内，控股股东未发生变更。

(二) 实际控制人情况

1. 自然人

姓名	罗韶宇
国籍	中国香港
是否取得其他国家或地区居留权	是
最近 5 年内的职业及职务	东银控股董事长
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	江淮动力（SZ000816），东原地产控股有限公司(HK00668)

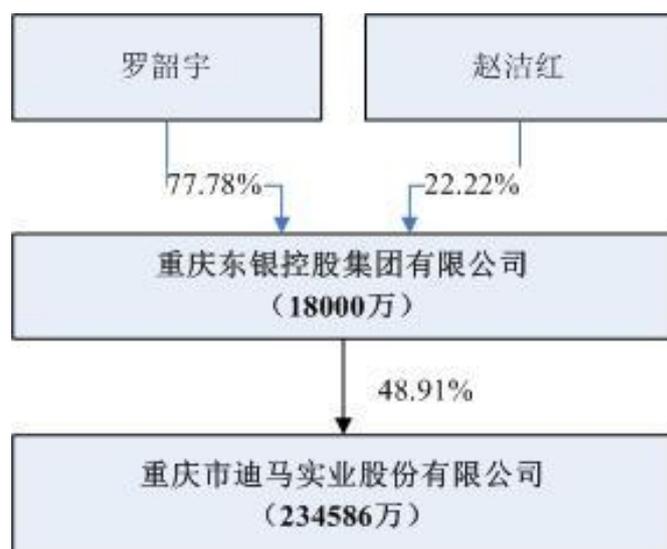
2. 公司不存在实际控制人情况的特别说明

公司不存在实际控制人情况的特别说明

3. 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

报告期内，实际控制人未发生变更。

4. 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



5. 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

注：罗韶宇与赵洁红为夫妇关系。

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

无

第七节 优先股相关情况

一、其他

公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期在其股东单位领薪情况
向志鹏	董事长	男	39	2013-04-12	2016-04-12	0	0	0			100.00
罗韶颖	副董事长	女	41	2014-06-06	2016-04-12	0	0	0		238.55	-
杨永席	董事、总裁	男	40	2014-06-06	2016-04-12	0	0	0		321.21	-
易琳	董事、副总裁兼财务负责人	女	42	2013-04-12	2016-04-12	0	0	0		112.61	-
汤超义	独立董事	男	50	2014-06-06	2016-04-12	0	0	0		7.55	-
潘建华	独立董事	男	46	2013-04-12	2016-04-12	0	0	0		13.68	-
但小龙	独立董事	男	62	2013-04-12	2016-04-12	0	0	0		13.68	-
崔卓敏	监事会主席	女	48	2013-04-12	2016-04-12	0	0	0			15.00
潘川	监事	男	35	2013-04-12	2016-04-12	0	0	0			12.00
彭文红	监事	女	39	2013-04-12	2016-04-12	0	0	0		8.16	-
张爱明	董事会秘书	男	40	2013-04-12	2016-04-12	0	0	0		78.38	-
方勇	副总经理	男	42	2013-04-12	2016-04-12	0	0	0		101.47	-
杨东升	副总裁	男	40	2014-05-01	2016-04-12	0	0	0		50.00	-
合计	/	/	/	/	/				/	945.29	/

姓名	最近 5 年的主要工作经历
向志鹏	曾任重庆东银控股集团有限公司财务管理部副经理、江苏江淮动力股份有限公司总经理助理兼结算中心主任、公司财务总监、江苏江淮动力股份有限公司财务总监。现任东银控股董事兼副总裁，迪马股份董事长。
罗韶颖	曾担任重庆东原房地产开发有限公司营销总监、财务分管领导；现任迪马股份副董事长，东银控股董事兼总裁，东原地产控股有限公司董事局副主席及执行董事，江苏江动集团有限公司董事长，东原地产董事长。
杨永席	曾担任重庆龙湖地产发展有限公司重庆区域 PMO 项目总监、副总经理、营运总经理、龙湖云南分公司总经理；现任迪马股份董事兼总裁，东原地产执行总裁。
易琳	曾就职于重庆天健会计师事务所审计部，曾担任重庆东银控股集团有限公司财务部经理，公司财务总监、董事会秘书。现任迪马股份董事、副总裁兼财务负责人。
汤超义	曾担任江西新余市袁河实业公司总经理，上海国家会计学院市场-AFDC 党支部书记、市场部/研究生部副主任等职务；现任上海国家会计学院党委委员、市场部主任，迪马股份独立董事。
潘建华	曾就职于上海龙都投资管理有限公司，期间还担任上市公司湖北广济药业股份有限公司董事职务。现任上海龙圣科技发展有限公司财务总监，迪马股份独立董事。
但小龙	曾任重庆市建委处长、副主任，重庆市交委副主任。现任迪马股份独立董事。
崔卓敏	曾任本公司人力资源部经理，现任东银控股总裁助理，江苏江淮动力股份有限公司董事，重庆硕润石化有限责任公司董事长，新疆东银能源有限责任公司董事长，江苏江动集团有限公司董事，迪马股份监事会主席。
潘川	曾任重庆海德大酒店大堂副总、市场部经理；公司行政部经理。现任重庆东银实业有限公司办公室主任，迪马股份监事。
彭文红	自 2006 年起至今一直在公司及控股子公司财务部任职；现任东原地产财务主管，同时兼任重庆骏驰投资发展有限公司执行董事，迪马股份职工监事。
张爱明	曾就职于万科企业股份有限公司，上海长甲置业有限公司财务总监，森隆控股集团有限公司财务总监；现任迪马股份董事会秘书。
方勇	曾任重庆协信集团工程部副经理、重庆申基集团工程管理部经理。现任迪马股份副总经理，东原地产重庆区域总经理，以及迪马股份部分房地产业务子公司执行董事及经理。
杨东升	曾就职于重庆天健会计师事务所，曾担任东银控股财务分析师、战略营运部负责人、财务副总监，江苏江淮动力股份有限公司财务总监兼财务中心主任，公司董事会秘书。现任迪马工业董事长，迪马股份副总裁。

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
向志鹏	重庆东银控股集团有限公司	董事兼副总裁	2013年4月	2016年4月
罗韶颖	重庆东银控股集团有限公司	董事兼总裁	2013年2月	2016年2月
崔卓敏	重庆东银控股集团有限公司	总裁助理	2008年3月	2017年2月
在股东单位任职情况的说明				

(二) 在其他单位部分任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
向志鹏	重庆东银硕润石化有限责任公司	董事	2013年4月	2016年4月
	重庆东银实业集团有限公司	董事	2013年3月	2016年3月
	上海东胜股权投资有限公司	董事	2013年3月	2016年2月
	重庆东原迪马实业有限公司	董事	2013年3月	2016年3月
罗韶颖	江苏江动集团有限公司	董事长	2003年	
	东原地产控股有限公司	董事局副主席及执行董事	2012年12月	2015年11月
	重庆东原房地产开发有限公司	董事长	2007年11月	2016年10月
	重庆宝旭商业管理有限公司	董事	2012年2月	2018年2月
	重庆绿地东原房地产开发有限公司	董事	2004年11月	2016年11月
	重庆晶磊房地产开发有限公司	董事	2010年11月	2016年11月
	成都皓博房地产开发有限责任公司	董事长	2010年11月	2016年11月
	重庆励致商业管理有限公司	执行董事	2012年10月	2015年10月
杨永席	重庆东原房地产开发有限公司	执行董事	2014年6月	2017年6月
	重庆同原房地产开发有限公司	执行董事	2014年4月	2017年4月
	重庆国展房地产开发有限公司	执行董事	2014年4月	2017年4月
	深圳市鑫润投资有限公司	董事	2014年4月	2017年4月
	武汉瑞华置业发展有限公司	执行董事	2012年4月	2015年4月
	武汉东原瑞华房地产开发有限公司	执行董事	2013年4月	2016年4月

易琳	重庆东原房地产开发有限公司	董事	2013年4月	2016年4月
	重庆东原宝境置业有限公司	董事	2008年3月	2016年3月
	重庆晶磊房地产开发有限公司	董事	2010年1月	2016年1月
	成都皓博房地产开发有限责任公司	董事	2010年11月	2016年11月
	郑州致方置业有限公司	董事	2013年3月	2016年3月
	宜宾市华晶房地产开发有限公司	董事	2010年11月	2016年11月
崔卓敏	新疆东银能源有限责任公司	董事长	2008年8月	2017年8月
	重庆硕润石化有限责任公司	董事长	2007年10月	2016年10月
	重庆东银能源有限责任公司	董事	2014年5月	2017年5月
	江苏江淮动力股份有限公司	董事	2012年11月	2015年11月
	江苏江动集团有限公司	董事	2008年8月	2017年8月
	重庆东原迪马实业有限公司	监事	2013年3月	2016年3月
	重庆东银实业集团有限公司	监事	2013年4月	2016年4月
潘川	重庆东银实业集团有限公司	办公室主任	2013年3月	2016年3月
彭文红	重庆骏驰投资发展有限公司	执行董事	2010年5月	2016年5月
张爱明	重庆迪马工业有限责任公司	董事	2013年6月	2016年6月
	重庆长川置业有限公司	董事	2013年8月	2016年8月
方勇	南方东银置地有限公司	执行董事兼经理	2013年5月	2016年5月
	南方东银重庆品筑物业发展有限公司	执行董事兼经理	2013年5月	2016年5月
	重庆绿地东原房地产开发有限公司	副董事长	2013年5月	2016年5月
	重庆东原房地产开发有限公司	经理	2013年4月	2016年4月
	重庆兴安实业发展有限公司	执行董事兼经理	2013年4月	2016年4月
	重庆东原宝境置业有限公司	董事长兼经理	2013年11月	2016年11月
	重庆晶磊房地产开发有限公司	董事兼经理	2013年5月	2016年5月
	重庆东原创博房地产开发有限公司	执行董事兼经理	2013年11月	2016年11月
	重庆蓝森房地产开发有限公司	执行董事兼经理	2013年9月	2016年9月
	成都东原海纳置业有限公司	执行董事兼经理	2013年12月	2016年12月
	重庆腾辉控股管理有限责任公司	执行董事	2013年12月	2016年12月
	宜宾市华晶房地产开发有限公司	董事长兼经理	2013年5月	2016年5月
	江苏东原房地产开发有限公司	执行董事兼经理	2013年7月	2016年7月

	重庆河东房地产开发有限公司	执行董事兼经理	2013 年 5 月	2016 年 5 月
	重庆长川置业有限公司	董事长兼经理	2013 年 8 月	2016 年 8 月
	重庆东原睿合置业有限公司	董事长兼经理	2013 年 8 月	2016 年 8 月
	成都东原房地产开发有限公司	执行董事	2013 年 12 月	2016 年 12 月
	重庆元澄实业有限公司	执行董事兼经理	2014 年 8 月	2017 年 8 月
	重庆东原天澄实业有限公司	执行董事兼经理	2014 年 11 月	2017 年 11 月
杨东升	重庆迪马工业责任有限公司	董事长	2013 年 12 月	2016 年 12 月
在其他单位任职情况的说明				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司内部董事和高级管理人员的薪酬实行年薪制，年度年薪议案由薪酬委员会报公司董事会批准后实施；公司内部职工代表监事按公司工资标准执行；独立董事津贴由公司董事会审议通过后报股东大会批准执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	董事按照所在单位的任职岗位确定相应报酬；公司高级管理人员报酬确定的依据为年度经营指标完成情况，在经营业绩和绩效考核的基础上核定上年度绩效年薪及本年度基本月薪基数，并经过公司董事会薪酬委员会审议报董事会批准后实施；监事按照任职岗位确定相应的报酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	通过绩效考核所得成绩，薪酬实际支付到位。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	公司实际支付的薪酬总额为 945.29 万元

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
罗韶颖	副董事长	选举	贾浚辞去董事职务，董事换届选举
杨永席	董事	选举	董事会增加人员
贾浚	董事	离任	工作变动原因
汤超义	独立董事	选举	董事会增加人员
易琳	总经理	离任	工作变动原因
张爱明	财务总监	离任	工作变动原因

杨永席	总裁	聘任	工作需要
易琳	副总裁兼财务负责人	聘任	工作需要
杨东升	副总裁	聘任	工作需要

五、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	98
主要子公司在职员工的数量	1,897
在职员工的数量合计	1,995
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	19
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	587
销售人员	538
工程及技术人员	231
财务人员	108
研发设计人员	91
营运管理人员	58
成本及采购人员	106
人事行政人员	185
其他	91
合计	1,995
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	75
本科	699
专科	569
专科以下	652
合计	1,995

(二) 薪酬政策

目的：

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

原则：

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；

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；

公平原则：以职定级，以级定薪，基于职位价值确定收入，准确体现不同职位的内部价值差异，注重内部公平性。

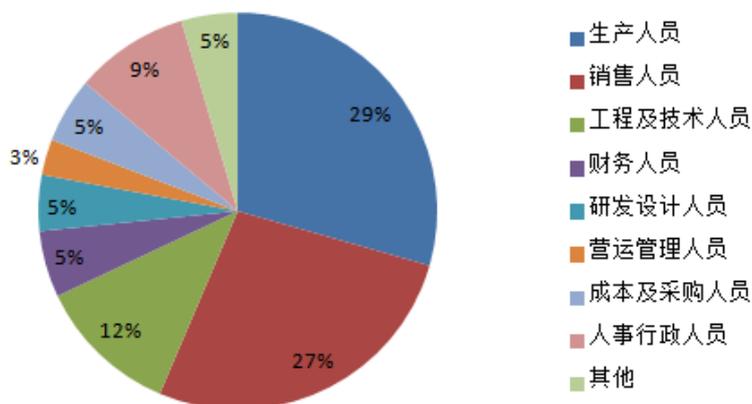
(三) 培训计划

公司从推动业务、发展梯队和组织能力的角度开展年度培训工作，所有培训与人员发展工作围绕提升年度关键计划达成率的目标进行设计和实施，建立能够促进业务赢利与组织发展平衡，员工持续成长和内部造血机制的培训体系。

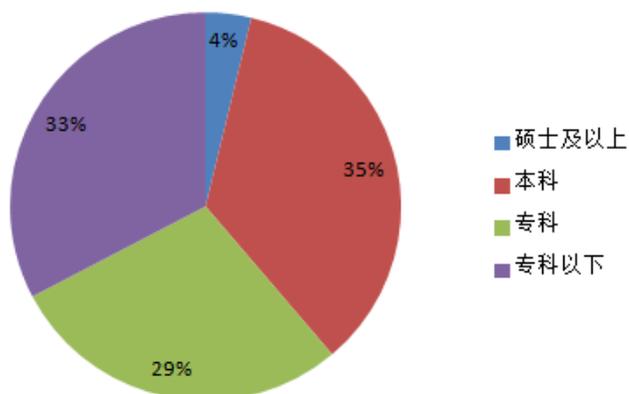
培训目标：

- 1、 提升高层管理人员的战略、市场、决策、变革能力。
- 2、 提升中层管理人员的任务管理与团队管理能力。
- 3、 提升基层员工的专业技能与执行力，所有在岗员工年内人均保有 15H 的业务和技能培训（不含入职培训）
- 4、 确定业务价值链中的关键岗位、关键技能，关键岗位培训考核上岗。
- 5、 对公司的关键流程、能力进行识别，加强内部讲师机制，进行针对性的培训课程开发。
- 6、 推动企业文化的关键内容在经营管理理念、日常管理制度流程中的转化。
- 7、 建立关键岗位的人才培养机制，加强在岗辅导、人才梯队和内部提升。

(四) 专业构成统计图



(五) 教育程度统计图



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
-----------	---

第九节 公司治理

一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和证监会、上交所有关法律、法规及部门规章，规范运作，不断完善公司法人治理结构，提高信息披露透明度。依照监管部门的要求，结合行业特征，公司建立健全、修订完善了相关制度，积极推动公司治理结构优化，持续完善公司法人治理结构，保障高效运作。报告期内，公司治理情况如下：

1、关于股东与股东大会

报告期内，公司召开7次股东大会。公司股东大会的召集、召开等相关程序完全符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定，公司能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益，对关联交易严格按规定的程序进行，关联股东在表决时采取回避原则，保证关联交易符合公平、公正、公开、合理的原则。依照中国证监会对上市公司股东大会网络投票的要求，公司4次董事会均采取现场投票表决和网络投票表决相结合的方式召开，同时修改了《公司章程》、《股东大会议事规则》相关内容，提高了股东参会积极性，保护了中小投资者的合法权益。

2、关于董事与董事会

报告期内，公司召开了13次会议，为更好地发挥董事会的作用，建立完善的法人治理结构，充分获取专业意见，以确保董事会的工作效率和科学决策，公司根据《公司章程》、《董事会议事规则》等一系列法律法规的要求，对公司董事会进行补充由原来的5人增加至7人公司，董事会构成更为合理，切实维护公司及全体股东的合法权益。

3、关于监事与监事会

公司监事会的人数和人员构成符合相关法律、法规和《公司章程》的要求。除监事会日常工作外，全体监事全程列席公司的董事会，及时全面掌握公司的经营情况，对董事会和管理层进行监督。公司监事能够认真履行自己的职责，能够本着为股东负责的态度，定期或不定期地对公司财务情况、关联交易情况和公司董事及高级管理人员履行职责的合法合规性等进行监督。

4、关于控股股东与上市公司的关系

公司在报告期内制定了《控股股东行为规范制度》并经公司股东大会审议通过，控股股东严格规范自身行为，通过股东大会行使出资人的权利，无超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东进行的关联交易公平合理，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务等方面做到了五独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。公司通过非公开发行股份购买资产暨关联交易解决了公司与控股股东在房地产开发业务上的同业竞争问题，完成股权整合。

5、关于信息披露与透明度

公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益。公司真实、准确、完整、及时的履行信息披露义务，在中国证监会及上海证券交易所指定报刊上及时披露，并做好信息披露前的保密工作，保证公司信息披露的公开、公平、公正，确保所有股东有平等的机会获得信息。公司注重投资者关系维护，指定董事会秘书及证券事务代表负责信息披露工作和投资者关系管理工作，认真对待股东和投资者来访、咨询工作。公司充分尊重和维护债权人、客户、供应商及其他利益相关者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方面利益的协调平衡，积极参与公益事业，重视公司的社会责任，推动公司稳健和可持续发展。

6、内幕信息知情人登记管理制度的执行情况

根据《内幕信息知情人登记管理规定》的要求，公司严格按照《内幕信息知情人登记管理规定》的要求不断加强公司内幕信息保密、内幕信息知情人的登记备案等工作的管理，如实、完整的记录内幕信息在公开前的报告、传递、编制、审核、披露等各环节所有内幕信息知情人名单，对定期报告披露进行了内幕信息知情人员的登记备案，并在规定报送时间内上报上海证券交易所和中国证监会进行备案。

公司治理实际状况符合相关法律、法规的要求，但公司治理是一项长期完善的工作，公司将按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会、上海证券交易所发布的有关公司治理文件的要求，加强内部控制制度的建设，不断提高公司规范运作水平，不断完善公司治理结构。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异；如有差异，应当说明原因
公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013 年度股东大会	2014.4.2	《2013 年度董事会工作报告》、《2013 年度监事会工作报告》、《2013 年财务决算报告》、《关于聘请会计师事务所的议案》、《关于授权公司及控股子公司经营层增加土地储备的议案》、《关于公司 2013 年度董事、监事及高管薪酬的议案》、《关于接受控股股东资金拆借的议案》、《关于 2014 年公司及控股子公司向金融机构申请融资额度的议案》、《关于金融机构融资额度内授权公司及控股子公司资产为自身融资作抵押及质押的议案》、《关于 2014 年度金融机构融资额度内公司及控股子公司为融资提供担保额度的议案》、《关于 2014 年度日常关联交易的议案》、《关于重庆东原房地产开发有限公司为其联营企业提供担保额度的议	全部通过	www.sse.com.cn	2014.4.3

		案》、《关于修改<公司章程>的议案》、《控股股东行为规范制度》、《2013 年利润分配方案》			
2014 年第一次临时股东大会	2014.6.6	《关于董事贾浚辞职暨选举罗韶颖为公司董事的议案》、《关于增加第五届董事会人数暨新增选举公司董事的议案》、《关于增加公司注册资本并修改公司章程的议案》、《关于调整公司独立董事薪酬的议案》、《关于注销两家子公司的议案》	全部通过	www.sse.com.cn	2014.6.7
2014 年第二次临时股东大会	2014.6.23	《关于公司为子公司提供担保额度的议案》	全部通过	www.sse.com.cn	2014.6.24
2014 年第三次临时股东大会	2014.8.20	《关于公司为子公司提供担保额度的议案》	全部通过	www.sse.com.cn	2014.8.21
2014 年第四次临时股东大会	2014.9.15	《关于公司收购重庆东原房地产开发有限公司 22.44% 股权暨关联交易的议案》、《关于公司为子公司提供担保额度的议案》	全部通过	www.sse.com.cn	2014.9.16
2014 年第五次临时股东大会	2014.9.26	《关于增加公司注册资本并修改公司章程的议案》、《重庆市迪马实业股份有限公司股东大会事规则(修订稿)》、《关于公司为子公司提供担保额度的议案》	全部通过	www.sse.com.cn	2014.9.27
2014 年第六次临时股东大会	2014.12.19	《关于公司符合发行公司债条件的议案》、《关于公司公开发行债券方案的议案》1-11 分项审议,《关于公司为子公司提供担保额度的议案》	全部通过	www.sse.com.cn	2014.12.20

股东大会情况说明

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
向志鹏	否	13	12	1	0	0	否	6
罗韶颖	否	8	7	1	0	0	否	2
杨永席	否	8	8	0	0	0	否	5
易琳	否	13	12	1	0	0	否	6
潘建华	是	13	3	10	0	0	否	2
汤超义	是	8	0	8	0	0	否	1
但小龙	是	13	7	6	0	0	否	7

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

公司无董事连续两次未参加董事会的情况。

年内召开董事会会议次数	13
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	1
现场结合通讯方式召开会议次数	9

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内公司独立董事对公司董事会各项议案或公司其他有关事项没有提出异议。报告期内公司三名独立董事严格按照有关法律法规的要求，对公司及全体股东履行诚信与勤勉的义务，认真参加每次董事会会议，详细了解公司营运情况，仔细审议每项议案，客观、公正地发表自己的独立意见，维护了公司及广大中小股东的合法权益。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

公司董事会设立的战略委员会、审计委员会、薪酬和考核委员会及提名委员会四个专门委员会，依照法律、法规以及《公司章程》、各专门委员会工作规则的规定开展工作，恪尽职守、切实履行董事会赋予的职责和权限，为完善公司治理结构、促进公司发展起到了积极的作用。

审计委员会在会计师事务所开展审计前，与会计师事务所就审计工作安排进行磋商，确定了具体事项和时间安排。审阅公司编制的财务会计报表，同意向会计师事务所提交报表用以审计，并严格要求财务部门重点关注财务资料的保密工作及日后事项工作，要求会计师事务所在审计中应严格按《中国注册会计师执业准则》的要求开展审计工作，审计过程中若发现重大问题应及时与审计委员会沟通。会计师事务所审计报告初稿出具后，董事会审计委员会与会计师事务所就审计过程中发现的问题及审计报告提交的时间进行了沟通和交流。在会计师事务所出具 2013 年度审计报告后，董事会审计委员会召开了会议，对会计师事务所从事本年度公司的审计工作进行了总结，对聘请下年度审计机构发表专业意见，并提交公司董事会审议。

董事会薪酬与考核委员会开展了 2013 年董事、监事、管理者的年度报酬进行商讨并提交公司董事会审议，并对调整公司独立董事薪酬发表了专业意见。董事会提名委员会对公司董事贾浚辞职提名罗韶颖为公司董事候选人及增加第五届董事会人员暨新增提名公司董事候选人进行了审核并发表了意见，提交公司董事会审核。

五、监事会发现公司存在风险的说明

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

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

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

2014 年 4 月，公司获中国证券监督管理委员会《关于核准重庆市迪马实业股份有限公司向重庆东银控股集团集团有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2014]420 号)，核准公司发行股份购买资产并募集配套资金事宜。公司成功非公开发行新股购买同原地产 100% 股权、国展地产 100% 股权、深圳鑫润 100% 股权和东银品筑 100% 股权（公司重组前拥有东银品筑 51% 股权），解决了公司与控股股东东银控股存在的房地产开发业务同业竞争问题。东银控股还就同业竞争作出了承诺，详见本报告承诺事项履行情况。

因股份化改造、行业特点、国家政策、收购兼并等原因存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划
无

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

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

第十节 内部控制

一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，内部环境以及宏观环境、政策法规持续变化，可能导致原有控制活动不适用或出现偏差，对此公司将及时进行内部控制体系的补充和完善，为财务报告的真实性、完整性，以及公司战略、经营目标的实现提供合理保障。根据国家财政部、审计署、保监会、银监会和证监会等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及配套指引相关规定，按照中国证监会 2012 年内部控制监管工作部署、《中国证券监督管理委员会公告》（【2011】41 号）及重庆证监局发布《关于做好重庆辖区上市公司内部控制规范实施工作的通知》（渝证监发【2012】3 号）的相关要求，公司制定内部控制规范工作计划和实施方案，并按照相关监管要求，对公司内部控制进行自我评价并聘请注册会计师出具的内部控制审计报告。

内部控制评价情况详见《重庆市迪马实业股份有限公司 2014 年度内部控制自我评价报告》。

是否披露内部控制自我评价报告：是

二、内部控制审计报告的相关情况说明

是否披露内部控制审计报告：是

三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司已制定了《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》，对年报信息披露工作中发生重大差错，对公司造成重大经济损失或造成重大不良影响时的责任追究与处理制度做出了详细规定。对提高公司规范运作水平，加大对年报信息披露责任人的问责力度，提高年报信息披露的质量和透明度，确保信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性起到了良好的促进作用。报告期内，公司未出现年报信息披露的重大差错。

第十一节 财务报告

一、审计报告

重庆市迪马实业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的重庆市迪马实业股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2014 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2014 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2014 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：刘四兵

中国注册会计师：付忠伟

中国·上海

二〇一五年三月三日

二、财务报表

合并资产负债表
2014 年 12 月 31 日

编制单位：重庆市迪马实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		4,312,471,390.54	3,155,049,136.96
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		1,000,779.62	7,076,950.00
应收账款		298,356,233.74	337,385,069.28
预付款项		155,901,431.13	79,527,045.32
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		266,891,414.74	371,947,968.59
买入返售金融资产			
存货		17,355,044,059.09	14,924,675,259.10
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		417,098,722.28	3,600,111.10
流动资产合计		22,806,764,031.14	18,879,261,540.35
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产		10,000,000.00	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		49,628,765.53	240,966,582.40
投资性房地产		5,397,430.61	5,699,384.33
固定资产		129,023,773.69	133,711,450.83
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		92,618,319.80	101,411,849.25
开发支出			
商誉		408,205.66	408,205.66
长期待摊费用		2,479,955.20	870,891.55
递延所得税资产		165,206,999.88	116,566,832.66
其他非流动资产		34,031,180.55	
非流动资产合计		488,794,630.92	599,635,196.68
资产总计		23,295,558,662.06	19,478,896,737.03
流动负债：			
短期借款		2,484,886,933.92	1,525,710,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			

拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		436,236,823.04	974,284,617.85
应付账款		2,538,664,427.08	1,807,945,312.03
预收款项		4,961,554,096.58	5,242,265,394.76
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		35,439,146.49	23,619,043.71
应交税费		307,397,369.77	-215,838,326.04
应付利息		86,271,059.52	172,991,466.56
应付股利			
其他应付款		459,343,596.15	431,446,132.42
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		2,261,610,000.00	656,890,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		13,571,403,452.55	10,619,313,641.29
非流动负债：			
长期借款		3,294,430,000.00	3,888,280,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			883,723.60
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		11,915,957.93	
其他非流动负债		265,000,000.00	245,000,000.00
非流动负债合计		3,571,345,957.93	4,134,163,723.60
负债合计		17,142,749,410.48	14,753,477,364.89
所有者权益			
股本		2,345,861,984.00	720,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,328,185,802.76	2,014,701,871.13
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		99,632,533.24	96,786,076.50
一般风险准备			
未分配利润		1,119,314,977.44	521,154,442.84
归属于母公司所有者权益合计		5,892,995,297.44	3,352,642,390.47
少数股东权益		259,813,954.14	1,372,776,981.67
所有者权益合计		6,152,809,251.58	4,725,419,372.14
负债和所有者权益总计		23,295,558,662.06	19,478,896,737.03

法定代表人：向志鹏

主管会计工作负责人：易琳 会计机构负责人：张成钢

母公司资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位:重庆市迪马实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		284,648,032.16	11,256,059.10
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		35,694,482.63	67,912,456.59
预付款项		85,685,479.96	71,564,298.82
应收利息			
应收股利		70,000,000.00	40,000,000.00
其他应收款		1,221,430,194.55	911,823,013.74
存货		33,504,429.85	9,403,150.65
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		2,551,581.25	2,140,344.59
流动资产合计		1,733,514,200.40	1,114,099,323.49
非流动资产:			
可供出售金融资产		10,000,000.00	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		6,357,365,846.48	2,476,505,368.85
投资性房地产		5,397,430.61	5,699,384.33
固定资产		4,726,549.49	5,606,679.81
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		2,714,502.52	8,665,229.28
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,380,204,329.10	2,496,476,662.27
资产总计		8,113,718,529.50	3,610,575,985.76
流动负债:			
短期借款		772,700,000.00	611,500,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		100,000.00	100,000.00
应付账款		35,285,585.25	60,203,892.47
预收款项		848,754.30	10,363,951.22
应付职工薪酬		1,403,678.39	
应交税费		1,323,338.48	6,825,061.18
应付利息		2,811,083.33	2,670,555.56
应付股利			
其他应付款		696,146,204.49	1,120,659,740.43
划分为持有待售的负债			

一年内到期的非流动负债		413,000,000.00	36,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,923,618,644.24	1,848,323,200.86
非流动负债：			
长期借款		440,000,000.00	643,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		440,000,000.00	643,000,000.00
负债合计		2,363,618,644.24	2,491,323,200.86
所有者权益：			
股本		2,345,861,984.00	720,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,064,339,246.25	73,418,697.25
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		69,861,502.90	67,015,046.16
未分配利润		270,037,152.11	258,819,041.49
所有者权益合计		5,750,099,885.26	1,119,252,784.90
负债和所有者权益总计		8,113,718,529.50	3,610,575,985.76

法定代表人：向志鹏

主管会计工作负责人：易琳 会计机构负责人：张成钢

合并利润表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		7,350,201,191.08	5,012,839,255.18
其中：营业收入		7,350,201,191.08	5,012,839,255.18
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,560,915,267.99	4,521,357,255.57
其中：营业成本		5,385,031,381.73	3,697,558,003.44
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		603,888,083.59	325,655,533.51
销售费用		290,936,269.05	244,121,908.65
管理费用		185,106,009.83	146,094,308.98

财务费用		95,562,423.41	101,762,394.66
资产减值损失		391,100.38	6,165,106.33
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）		37,104,960.67	-1,201,846.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-6,398,754.46	-2,541,786.18
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		826,390,883.76	490,280,153.57
加：营业外收入		13,332,687.88	8,852,361.70
其中：非流动资产处置利得		146,065.37	51,233.83
减：营业外支出		10,553,259.59	6,382,383.51
其中：非流动资产处置损失		874,034.87	440,659.17
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		829,170,312.05	492,750,131.76
减：所得税费用		213,102,487.99	153,720,305.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		616,067,824.06	339,029,826.14
归属于母公司所有者的净利润		615,406,991.34	291,395,170.55
少数股东损益		660,832.72	47,634,655.59
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后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净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		616,067,824.06	339,029,826.14
归属于母公司所有者的综合收益总额		615,406,991.34	291,395,170.55
归属于少数股东的综合收益总额		660,832.72	47,634,655.59
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.32	0.19
（二）稀释每股收益(元/股)		0.32	0.19

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：16,256,831.35 元，上期被合并方实现的净利润为：257,414,596.55 元。

法定代表人：向志鹏

主管会计工作负责人：易琳会计机构负责人：张成钢

母公司利润表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		568,905,683.99	580,441,392.17
减：营业成本		555,681,897.00	544,927,870.92
营业税金及附加		3,649,524.20	4,405,300.91
销售费用		27,906.75	278,038.54
管理费用		13,998,064.15	7,299,207.02
财务费用		64,650,128.77	36,615,748.58

资产减值损失		-1,269,032.07	668,964.31
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）		100,000,000.00	50,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		32,167,195.19	36,246,261.89
加：营业外收入		33,273.51	75,305.00
其中：非流动资产处置利得		1,287.50	
减：营业外支出			94,446.45
其中：非流动资产处置损失			94,446.45
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		32,200,468.70	36,227,120.44
减：所得税费用		3,735,901.34	-5,800,709.83
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		28,464,567.36	42,027,830.27
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后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净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		28,464,567.36	42,027,830.27
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.01	0.03
（二）稀释每股收益(元/股)		0.01	0.03

法定代表人：向志鹏

主管会计工作负责人：易琳会计机构负责人：张成钢

合并现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,118,307,167.42	6,305,287,343.82
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			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
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			
收到的税费返还		3,596,882.70	1,238,745.77
收到其他与经营活动有关的现金		445,016,079.27	711,498,677.89
经营活动现金流入小计		7,566,920,129.39	7,018,024,767.48

购买商品、接受劳务支付的现金		6,213,978,724.56	5,811,157,579.98
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			
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		297,000,635.20	234,114,925.61
支付的各项税费		858,200,176.80	889,656,866.53
支付其他与经营活动有关的现金		778,932,891.57	885,971,413.90
经营活动现金流出小计		8,148,112,428.13	7,820,900,786.02
经营活动产生的现金流量净额		-581,192,298.74	-802,876,018.54
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		208,658,120.00	45,660,000.00
取得投资收益收到的现金		124,657.54	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		727,969.50	403,126.05
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			2,449,591.68
收到其他与投资活动有关的现金		1,826,783.40	167,200,000.00
投资活动现金流入小计		211,337,530.44	215,712,717.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,314,964.01	6,491,099.28
投资支付的现金		551,538,800.00	207,498,930.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			4,373,421.23
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		564,853,764.01	218,363,450.51
投资活动产生的现金流量净额		-353,516,233.57	-2,650,732.78
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,341,260,855.37	10,780,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			10,780,000.00
取得借款收到的现金		6,348,846,933.92	6,383,687,222.23
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		358,941,699.71	3,133,919,979.50
筹资活动现金流入小计		8,049,049,489.00	9,528,387,201.73
偿还债务支付的现金		4,285,200,000.00	4,068,264,350.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		795,886,343.08	459,492,300.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			72,799,999.86
支付其他与筹资活动有关的现金		777,091,413.44	3,113,770,140.76
筹资活动现金流出小计		5,858,177,756.52	7,641,526,790.96
筹资活动产生的现金流量净额		2,190,871,732.48	1,886,860,410.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-40,871.23
五、现金及现金等价物净增加额		1,256,163,200.17	1,081,292,788.22
加：期初现金及现金等价物余额		2,203,802,738.20	1,122,509,949.98
六、期末现金及现金等价物余额		3,459,965,938.37	2,203,802,738.20

法定代表人：向志鹏

主管会计工作负责人：易琳会计机构负责人：张成钢

母公司现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
----	----	-------	-------

一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		660,474,218.64	386,776,027.00
收到的税费返还		209,288.11	
收到其他与经营活动有关的现金		12,855,055.17	9,372,508.46
经营活动现金流入小计		673,538,561.92	396,148,535.46
购买商品、接受劳务支付的现金		740,319,228.67	375,338,540.20
支付给职工以及为职工支付的现金		6,866,959.88	3,741,195.30
支付的各项税费		11,151,977.41	11,097,227.14
支付其他与经营活动有关的现金		9,999,234.46	12,934,405.27
经营活动现金流出小计		768,337,400.42	403,111,367.91
经营活动产生的现金流量净额		-94,798,838.50	-6,962,832.45
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		70,000,000.00	10,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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			
投资活动现金流入小计		70,000,000.00	10,000,000.00
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		510,838,800.00	149,206,930.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			266,901,400.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		510,838,800.00	416,108,330.00
投资活动产生的现金流量净额		-440,838,800.00	-406,108,330.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,341,260,855.37	
取得借款收到的现金		1,022,700,000.00	1,441,297,222.23
收到其他与筹资活动有关的现金			765,600,000.00
筹资活动现金流入小计		2,363,960,855.37	2,206,897,222.23
偿还债务支付的现金		687,500,000.00	1,163,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		107,162,991.40	94,841,542.16
支付其他与筹资活动有关的现金		755,555,022.36	784,653,972.78
筹资活动现金流出小计		1,550,218,013.76	2,042,995,514.94
筹资活动产生的现金流量净额		813,742,841.61	163,901,707.29
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		278,105,203.11	-249,169,455.16
加：期初现金及现金等价物余额		3,274,208.78	252,443,663.94
六、期末现金及现金等价物余额		281,379,411.89	3,274,208.78

法定代表人：向志鹏

主管会计工作负责人：易琳会计机构负责人：张成钢

合并所有者权益变动表
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	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	720,000,000.00				2,014,701,871.13				96,786,076.50		521,154,442.84	1,372,776,981.67	4,725,419,372.14
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	720,000,000.00				2,014,701,871.13				96,786,076.50		521,154,442.84	1,372,776,981.67	4,725,419,372.14
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,625,861,984.00				313,483,931.63				2,846,456.74		598,160,534.60	-1,112,963,027.53	1,427,389,879.44
（一）综合收益总额											615,406,991.34	660,832.72	616,067,824.06
（二）所有者投入和减少资本	1,625,861,984.00				313,483,931.63							-1,113,623,860.25	825,722,055.38
1. 股东投入的普通股	1,625,861,984.00				1,787,626,504.87								3,413,488,488.87
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					-1,474,142,573.24							-1,113,623,860.25	-2,587,766,433.49
（三）利润分配									2,846,456.74		-17,246,456.74		-14,400,000.00
1. 提取盈余公积									2,846,456.74		-2,846,456.74		

2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配										-14,400,000.00		-14,400,000.00
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. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	2,345,861,984.00				2,328,185,802.76				99,632,533.24	1,119,314,977.44	259,813,954.14	6,152,809,251.58

项目	上期												
	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	720,000,000.00				2,083,194,620.58				92,424,140.06		514,500,155.87	1,854,955,051.80	5,265,073,968.31
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	720,000,000.00				2,083,194,620.58				92,424,140.06		514,500,155.87	1,854,955,051.80	5,265,073,968.31
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-68,492,749.45				4,361,936.44		6,654,286.97	-482,178,070.13	-539,654,596.17

(一) 综合收益总额									291,395,170.55	47,634,655.59	339,029,826.14
(二) 所有者投入和减少资本				-68,492,749.45						-457,012,725.86	-525,505,475.31
1. 股东投入的普通股				6,195,153.41						-451,548,659.07	-445,353,505.66
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				-74,687,902.86						-5,464,066.79	-80,151,969.65
(三) 利润分配							4,361,936.44	-284,740,883.58	-72,799,999.86	-353,178,947.00	
1. 提取盈余公积							4,361,936.44	-4,361,936.44			
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者(或股东)的分配								-280,378,947.14	-72,799,999.86	-353,178,947.00	
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. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	720,000,000.00			2,014,701,871.13			96,786,076.50	521,154,442.84	1,372,776,981.67	4,725,419,372.14	

法定代表人：向志鹏

主管会计工作负责人：易琳 会计机构负责人：张成钢

母公司所有者权益变动表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期
----	----

	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	720,000,000.00				73,418,697.25				67,015,046.16	258,819,041.49	1,119,252,784.90
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	720,000,000.00				73,418,697.25				67,015,046.16	258,819,041.49	1,119,252,784.90
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,625,861,984.00				2,990,920,549.00				2,846,456.74	11,218,110.62	4,630,847,100.36
(一) 综合收益总额										28,464,567.36	28,464,567.36
(二) 所有者投入和减少资本	1,625,861,984.00				2,990,920,549.00						4,616,782,533.00
1. 股东投入的普通股	1,625,861,984.00				1,787,626,504.87						3,413,488,488.87
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					1,203,294,044.13						1,203,294,044.13
(三) 利润分配									2,846,456.74	-17,246,456.74	-14,400,000.00
1. 提取盈余公积									2,846,456.74	-2,846,456.74	
2. 对所有者(或股东)的分配										-14,400,000.00	-14,400,000.00
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											

(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	2,345,861,984.00				3,064,339,246.25			69,861,502.90	270,037,152.11	5,750,099,885.26

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	720,000,000.00				73,418,697.25				62,812,263.13	242,593,994.25	1,098,824,954.63
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	720,000,000.00				73,418,697.25				62,812,263.13	242,593,994.25	1,098,824,954.63
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)									4,202,783.03	16,225,047.24	20,427,830.27
(一) 综合收益总额										42,027,830.27	42,027,830.27
(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									4,202,783.03	-25,802,783.03	-21,600,000.00
1. 提取盈余公积									4,202,783.03	-4,202,783.03	
2. 对所有者(或股东)的分配										-21,600,000.00	-21,600,000.00
3. 其他											

(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	720,000,000.00				73,418,697.25			67,015,046.16	258,819,041.49	1,119,252,784.90

法定代表人：向志鹏

主管会计工作负责人：易琳 会计机构负责人：张成钢

三、公司基本情况

(一) 公司概况

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。公司的企业法人营业执照注册号：500000000003695。所属行业为房地产开发行业。截止 2014 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 234,586.1984 万股，注册资本为人民币 234,586.1984 万元，注册地：重庆市南岸区长电路 8 号，总部地址：重庆市南岸区南城大道 199 号正联大厦 21 楼。本公司主要经营范围为：房地产开发（按资质证书核定期限经营）；制造、销售运钞车、特种车及零部件（按国家行业主管部门批准的车型组织生产、销售），上述汽车售后服务。本公司的母公司为重庆东银控股集团有限公司，本公司的实际控制人为罗韶宇。本财务报表业经公司董事会于 2015 年 3 月 2 日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
重庆东原房地产开发有限公司
重庆兴安实业发展有限公司
重庆东原宝境置业有限公司
宜宾市华晶房地产开发有限公司
重庆腾辉控股管理有限公司
重庆晶磊房地产开发有限公司
重庆蓝森房地产开发有限公司
上海天同房地产开发有限公司
重庆绿泰园林装饰工程有限公司
重庆河东房地产开发有限公司
重庆长川置业有限公司
重庆东原睿合置业有限公司
重庆东原天澄实业有限公司
重庆迪马工业有限责任公司
北京迪马工业有限公司
深圳市达航工业有限公司
重庆南方迪马专用车股份有限公司
西藏东和贸易有限公司

子公司名称
重庆东原创博房地产开发有限公司
成都东原房地产开发有限公司
成都东原海纳置业有限公司
江苏东原房地产开发有限公司
南方东银置地有限公司
南方东银重庆品筑物业发展有限公司
拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司
成都皓博房地产开发有限责任公司
重庆励致商业管理有限公司
重庆同原房地产开发有限公司
武汉嘉乐业房地产开发有限公司
武汉东原睿丰投资有限公司
武汉东原睿成投资有限公司
重庆元澄实业有限公司
上海长川房地产开发有限公司
重庆国展房地产开发有限公司
四川荣府置地发展有限公司
深圳市鑫润投资有限公司
武汉瑞华置业发展有限公司
湖北闵景达建筑工程有限公司
武汉东原瑞华房地产开发有限公司
西藏励致实业有限公司
重庆成方益丰实业有限公司
成都成方益丰实业有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“合并范围的变更”和“在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

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

(二) 持续经营

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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。

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

除房地产行业外，公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发、销售变现、竣工交付及收入确认，一般在 12 个月以上，具体周期根据项目开发情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

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

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对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，经复核后，计入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

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

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债

或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

②分步处置子公司

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

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

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

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

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并

资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(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。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、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

外币交易按交易发生当日的即期汇率折合为人民币入帐。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的汇兑差额除与购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按借款费用的原则处理外，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，以资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

2、外币财务报表的折算

境外经营的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，所有者权益中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。境外经营的利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率。上述折算产生的外币报表折算差额，在资产负债表中所有者权益中项目下单独列示。境外经营的现金流量项目，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

(十) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

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

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

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

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

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

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(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可供出售金融资产的情形）之和。

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

(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可供出售金融资产的情形）之和。

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

4、金融负债终止确认条件

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

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

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

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

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工

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

6、金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（十一） 应收款项

1. 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大的应收款项是指期末余额 500 万元及以上的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。如无客观证据表明其发生了减值的，则并入按组合计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
无信用风险组合	无信用风险组合的应收款项主要包括应收

	关联方单位款项、保证金以及押金等可以确定收回的应收款项。如无客观证据表明其发生了减值的，不计提坏账准备。
正常信用风险组合	正常信用风险组合的应收款项主要包括除上述无信用风险组合的应收款项外，无客观证据表明客户财务状况和履约能力严重恶化的应收款项。采用账龄分析法计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的
 适用 不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	0.50	0.50
其中：1 年以内分项，可添加行		
1—2 年	3.00	3.00
2—3 年	10.00	10.00
3 年以上	20.00	20.00

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

3. 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项是指单项金额虽不重大但已涉及诉讼事项或已有客观证据表明很有可能形成损失的应收款项。
坏账准备的计提方法	对单项金额虽不重大但已涉及诉讼事项或已有客观证据表明很有可能形成损失的应收款项需单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

(十二) 存货

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

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

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

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

开发产品、开发成本等房地产存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额，确定其可变现净值。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

资产负债表日市场价格异常的判断依据为：

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物领用时一次转销。

6. 开发用土地的核算方法

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般先按占地面积分摊计入各期，再按各期各业态可售面积进行分配。

7. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

8. 维修基金的核算方法

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

9. 质量保证金的核算方法

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

(十三) 划分为持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售：

- （1）该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；
- （2）公司已经就处置该组成部分（或非流动资产）作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；
- （3）公司已与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- （4）该项转让将在一年内完成。

(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，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3. 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

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

(2) 权益法核算的长期股权投资

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

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

益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资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，处置后的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；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他

综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

(十五) 投资性房地产

1. 如果采用成本计量模式的：

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）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

(十六) 固定资产

1. 确认条件

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

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

2. 折旧方法

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

3. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

(十七) 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十八) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

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

当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用一般借款的，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，计算确定一般借款予以资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十九) 无形资产

1. 计价方法、使用寿命、减值测试

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。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

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	依据
土地使用权	40-50 年	合同性权利期限
财务管理软件	5 年	根据预计产生经济利益期限估计
经营特许权	10 年	法定期限或根据预计产生经济利益期限估计

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

披露要求：使用寿命不确定的无形资产，应披露其使用寿命不确定的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序。

4、内部研究开发支出会计政策

公司内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

企业内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产

- (1) 从技术上来讲，完成该无形资产以使其能够使用或出售具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生未来经济利益的方式，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时，应证明其有用性；
- (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计量。

(二十) 长期资产减值

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

商誉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。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合

进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(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。本公司长期待摊费用包括装修费和保密安全保障系统。

1、摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、摊销年限

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

(二十二) 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。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2. 离职后福利的会计处理方法

(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。

(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

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

无

(二十三) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

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

2. 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

(二十四) 股份支付

无

(二十五) 优先股、永续债等其他金融工具

无

(二十六) 收入

1、销售商品收入确认和计量的总体原则

- (1) 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 相关的经济利益很可能流入企业；
- (5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、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。

3、专用车及配件销售收入确认和计量的具体原则

本公司专用车在已签订销售合同、产品已经发出并经客户签收确认后，同时开具发票确认收入实现。

本公司配件在产品已经发出或送至客户时确认销售收入。

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。

(二十七) 政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。本公司政府补助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判断依据及会计处理方法

取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的营业外收入。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的营业外收入。

与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已经发生的费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(二十八) 递延所得税资产/递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

(二十九) 租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2. 融资租赁的会计处理方法

1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(三十) 其他重要的会计政策和会计估计

1、重要会计政策变更

(1) 执行财政部于 2014 年修订及新颁布的准则

本公司已执行财政部于 2014 年颁布的下列新的及修订的企业会计准则：

《企业会计准则—基本准则》（修订）、

《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）、

《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（修订）、

《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）、

《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》（修订）、

《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（修订）、

《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、

《企业会计准则第 40 号——合营安排》、

《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》。

本报告期公司除上述会计政策变更之外，其他主要会计政策未发生变更，以上变更均对所有
者权益无影响。

2、重要会计估计变更

本报告期公司重要会计估计未发生变更。

(三十一) 重要会计政策和会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序
(1) 执行财政部于 2014 年修订及新颁布的准则	本次变更经公司第五届第二十四次董事会审议通过
《企业会计准则—基本准则》（修订）	本次变更经公司第五届第二十四次董事会审议通过
《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）	本次变更经公司第五届第二十四次董事会审议通过
《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（修订）	本次变更经公司第五届第二十四次董事会审议通过
《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）	本次变更经公司第五届第二十四次董事会审议通过
《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》（修订）	本次变更经公司第五届第二十四次董事会审议通过
《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（修订）	本次变更经公司第五届第二十四次董事会审议通过
《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》	本次变更经公司第五届第二十四次董事会审议通过
《企业会计准则第 40 号——合营安排》	本次变更经公司第五届第二十四次董事会审议通过
《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》	本次变更经公司第五届第二十四次董事会审议通过

其他说明

本报告期公司除上述会计政策变更之外，其他主要会计政策未发生变更，以上变更均对所有
者权益无影响。

2. 重要会计估计变更

适用 不适用

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)

其他说明

六、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和	17%

	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	
消费税		
营业税	按应税营业收入计征	3%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计征	15%、25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率 30%~60%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
重庆市迪马实业股份有限公司	25%
重庆迪马工业有限责任公司	15%
重庆南方迪马专用车股份有限公司	15%
重庆兴安实业发展有限公司	15%
南方东银置地有限公司	15%
西藏东和贸易有限公司	15%
西藏励致实业有限公司	15%
拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司	15%
重庆同原房地产开发有限公司	15%
其他纳税主体	25%

2. 税收优惠

享受税收优惠的各公司情况

序号	公司名称	所在地	优惠依据	报告期优惠税率
1	重庆迪马工业有限责任公司	重庆市	西部地区的鼓励类产业	15%
2	重庆南方迪马专用车股份有限公司	重庆市	西部地区的鼓励类产业	15%
3	重庆兴安实业发展有限公司	重庆市	西部地区的鼓励类产业	15%
4	南方东银置地有限公司	重庆市	西部地区的鼓励类产业	15%
5	西藏东和贸易有限公司	拉萨市	设在西藏自治区的各类企业	15%
6	西藏励致实业有限公司	拉萨市	设在西藏自治区的各类企业	15%
7	拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司	拉萨市	设在西藏自治区的各类企业	15%
8	重庆同原房地产开发有限公司	重庆市	西部地区的鼓励类产业	15%

1、本公司之子公司重庆迪马工业有限责任公司根据重庆市经济和信息化委员会 2010 年 5 月 18 日《国家鼓励类产业确认书》（[内]鼓励类确认[2010]090 号）确认，其生产的专用车属于中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 40 号《产业结构调整指导目录(2005 年本)》所确定的鼓励类目录。根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税

[2011]58号)及《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》(国家税务总局公告【2012】第12号)的相关规定,自2011年1月1日至2020年12月31日,对设在西部地区的鼓励类产业企业且鼓励类收入占企业总收入70%以上,减按15%的税率征收企业所得税。本报告期,实际执行的企业所得税税率为15%。

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

3、本公司之子公司重庆兴安实业发展有限公司开发的“东原 香山”项目于2007年12月5日已经通过了重庆市建设委员会关于重庆市绿色生态住宅小区的预评审。绿色生态住宅小区建设属于国家发展和改革委员会颁布的《产业结构调整指导目录(2005年本)》国家鼓励类。根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税[2011]58号)及《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》(国家税务总局公告【2012】第12号)的相关规定,自2011年1月1日至2020年12月31日,对设在西部地区的鼓励类产业企业且鼓励类收入占企业总收入70%以上,减按15%的税率征收企业所得税。本报告期,实际执行的企业所得税税率为15%。

4、本公司之子公司南方东银置地有限公司开发的“南方东银 翡翠明珠一、二期”项目于2013年12月27日已经通过了重庆市建设委员会关于重庆市绿色生态住宅小区的预评审。绿色生态住宅小区建设属于国家发展和改革委员会颁布的《产业结构调整指导目录(2005年本)》国家鼓励类。根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税[2011]58号)及《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》(国家税务总局公告【2012】第12号)的相关规定,自2011年1月1日至2020年12月31日,对设在西部地区的鼓励类产业企业且鼓励类收入占企业总收入70%以上,减按15%的税率征收企业所得税。本报告期,实际执行的企业所得税税率为15%。

5、本公司之子公司西藏东和贸易有限公司、西藏励致实业有限公司、拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司根据《西藏自治区人民政府关于我区企业所得税税率问题的通知》(藏政发[2011]14号)的规定,对设在西藏自治区的各类企业(含西藏驻区外企业),在2011年至2020年期间,继续按15%的税率征收企业所得税。本报告期,实际执行的企业所得税税率为15%。

6、本公司之子公司重庆同原房地产开发有限公司开发的“同原江北鸿恩寺一期、二期、四期项目”已于 2012 年 12 月 26 日通过绿色生态住宅小区评定预评审，“同原江北鸿恩寺三期项目”达到国家二星级绿色建筑设计标识和重庆市绿色建筑设计标识（金级）的要求（节能、节地、节水、节材和保护环境等相关规定），并已于 2014 年 9 月 1 日取得了重庆市城乡建设委员会的批复。绿色生态住宅小区及绿色建筑设计标识（节能）小区建设属于国家发展和改革委员会颁布的《产业结构调整指导目录（2005 年本）》国家鼓励类。根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58 号）及《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告【2012】第 12 号）的相关规定，自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业且鼓励类收入占企业总收入 70% 以上，减按 15% 的税率征收企业所得税。本报告期，实际执行的企业所得税税率为 15%。

七、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,530,861.06	1,543,530.97
银行存款	3,691,120,242.37	2,202,259,207.23
其他货币资金	619,820,287.11	951,246,398.76
合计	4,312,471,390.54	3,155,049,136.96
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
银行存款：		
预售监管资金	232,685,165.06	-
小计	232,685,165.06	-
其他货币资金：		
按揭贷款保证金	12,862,574.70	9,124,657.50
保函保证金	10,702,473.18	14,509,744.40
信用证保证金	38,869,826.37	634,306.05
银行承兑汇票保证金	315,347,037.86	470,254,479.66
解押保证金	50,280,000.00	36,704,278.15
质押的定期存款	181,200,000.00	410,010,600.00
其他保证金	10,558,375.00	10,008,333.00

项目	期末余额	年初余额
小计	619,820,287.11	951,246,398.76
合计	852,505,452.17	951,246,398.76

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司以人民币 160,000,000.00 元银行定期存单为质押，取得（招商银行股份有限公司重庆分行）人民币 155,420,000.00 元短期借款，期限为 6 个月。

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司以人民币 21,200,000.00 元银行定期存单为质押，取得（中国农业银行股份有限公司重庆南岸支行）人民币 20,000,000.00 元短期借款，期限为 1 年。

截至 2014 年 12 月 31 日，其他货币资金中人民币 10,702,473.18 元为本公司向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函所存入的保证金存款。

截至 2014 年 12 月 31 日，其他货币资金中人民币 38,869,826.37 元为本公司向银行申请开具无条件、不可撤销的信用证所存入的保证金存款。

截至 2014 年 12 月 31 日，银行存款中人民币 232,685,165.06 元为本公司向银行缴存的预售监管资金。

(二) 衍生金融资产

适用 不适用

(三) 应收票据

1. 应收票据分类列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	1,000,779.62	7,076,950.00
商业承兑票据		
合计	1,000,779.62	7,076,950.00

2. 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：

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	5,641,173.00	
商业承兑票据		
合计	5,641,173.00	

(四) 应收账款

1. 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	302,817,068.58	96.75	4,460,834.84	1.47	298,356,233.74	344,839,585.02	97.15	7,454,515.74	2.16	337,385,069.28
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	10,180.146.40	3.25	10,180.146.40	100		10,108,086.13	2.85	10,108,086.13	100	
合计	312,997,214.98	/	14,640,981.24	/	298,356,233.74	354,947,671.15	/	17,562,601.87	/	337,385,069.28

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	256,910,956.40	1,284,554.78	0.5%
1 年以内小计	256,910,956.40	1,284,554.78	0.5%
1 至 2 年	31,075,790.98	932,273.73	3%
2 至 3 年	5,566,445.12	556,644.53	10%
3 年以上	8,436,809.08	1,687,361.80	20%
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	301,990,001.58	4,460,834.84	1.48%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
呼和浩特市赛罕区政府	583,500.00	583,500.00	100.00	收回可能极小
辽宁省跃进汽车销售中心	505,200.00	505,200.00	100.00	收回可能极小
黑龙江省工行各分行	459,000.00	459,000.00	100.00	收回可能极小
江苏省环境监测中心	431,897.00	431,897.00	100.00	收回可能极小
中国农业银行浙江省分行营业部库房管理中心	421,600.00	421,600.00	100.00	收回可能极小

上海景商安防设备有限公司	406,490.00	406,490.00	100.00	收回可能极小
其他单位	7,372,459.40	7,372,459.40	100.00	收回可能极小
合计	10,180,146.40	10,180,146.40		

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 2,921,620.63 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元 币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	收回方式
合计		/

其他说明

本期无前期已经单独计提减值准备在报告期内转回或收回的情况。

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 126,994,953.43 元，占应收账款期末余额合计数的比例 40.57%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 3,681,523.86 元。

4. 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

无

5. 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：

无

(五) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	143,831,814.88	92.27	74,228,919.68	93.33
1 至 2 年	9,299,235.98	5.96	3,067,006.54	3.86
2 至 3 年	2,282,914.54	1.46	871,012.09	1.10
3 年以上	487,465.73	0.31	1,360,107.01	1.71
合计	155,901,431.13	100.00	79,527,045.32	100.00

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 124,649,291.48 元，占预付款项期末余额合计数的比例 79.95 %。

(六) 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	273,742,612.65	98.81	6,851,197.91	2.50	266,891,414.74	376,920,464.99	99.27	4,972,496.40	1.32	371,947,968.59
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,304,064.88	1.19	3,304,064.88	100.00		2,778,348.41	0.73	2,778,348.41	100.00	
合计	277,046,677.53	/	10,155,262.79	/	266,891,414.74	379,698,813.40	/	7,750,844.81	/	371,947,968.59

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	99,128,546.75	495,642.73	0.5
1 年以内小计	99,128,546.75	495,642.73	0.5
1 至 2 年	15,322,956.92	459,688.71	3.00
2 至 3 年	8,388,174.34	838,817.45	10.00
3 年以上	25,285,245.07	5,057,049.02	20.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	148,124,923.08	6,851,197.91	4.63

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市达航投资发展有限公司	1,580,206.06	1,580,206.06	100%	预计无法收回

重庆宏美制冷设备有限公司	472,342.35	472,342.35	100%	账龄 3 年以上, 多次催收未收回
中国汽车工业总公司西南销售分公司	160,000.00	160,000.00	100%	账龄 3 年以上, 多次催收未收回
成都时泰科技开发有限责任公司	130,500.00	130,500.00	100%	账龄 3 年以上, 多次催收未收回
绵阳银峰纺织厂	20,000.00	20,000.00	100%	账龄 3 年以上, 预计无法收回
汪辉	10,000.00	10,000.00	100%	账龄 3 年以上, 预计无法收回
其他单位	931,016.47	931,016.47	100%	账龄 3 年以上, 预计无法收回
合计	3,304,064.88	3,304,064.88		

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 2,404,417.9 元; 本期收回或转回坏账准备金额 535,600.00 元。

3. 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	85,385,312.30	59,721,147.01
单位往来	93,051,524.09	114,752,523.85
个人往来	52,167,918.13	72,268,798.27
其他往来	46,441,923.01	132,956,344.27
合计	277,046,677.53	379,698,813.40

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
成都市温江区金马镇人民政府	单位往来	38,769,730.00	历年累计	13.99	
重庆市江北区城乡建设委员会	保证金及押金	21,729,014.63	1-2 年	7.84	
四川省长宁县佳美玻璃制品有限公司	单位往来	15,000,000.00	历年累计	5.41	3,000,000.00
重庆上韬行房地产营销策划有限公司	单位往来	13,952,093.00	1 年以内	5.04	69,760.47
绵阳市住房公积金管理中心	保证金及押金	10,509,050.00	历年累计	3.79	
合计	/	99,959,887.63	/	36.07	3,069,760.47

5. 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

无

6. 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额:

无

其他说明：
无

(七) 存货

1. 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	50,998,983.14	663,741.82	50,335,241.32	91,296,295.72	355,127.55	90,941,168.17
在产品	50,947,204.48	484,250.62	50,462,953.86	65,303,505.39	201,421.53	65,102,083.86
库存商品	53,356,584.93	634,074.55	52,722,510.38	94,691,380.55	4,305,977.28	90,385,403.27
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发产品	3,280,769,722.06		3,280,769,722.06	1,818,738,090.17		1,818,738,090.17
开发成本	13,916,766,333.81		13,916,766,333.81	12,838,832,731.07		12,838,832,731.07
工程施工	3,987,297.66		3,987,297.66	20,675,782.56		20,675,782.56
合计	17,356,826,126.08	1,782,066.99	17,355,044,059.09	14,929,537,785.46	4,862,526.36	14,924,675,259.10

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计投资总额 (亿元)	年末余额	年初余额
长江畔 1891	2007 年 7 月	2016 年 12 月	22.37	642,436,999.66	541,315,472.28
香山	2007 年 11 月	2017 年 11 月	11.96	137,368,104.23	86,783,318.77
金马湖壹号及西岸	2011 年 12 月	2015 年 7 月	29.23	916,793,927.02	683,180,157.20
香郡	2007 年 6 月	已竣工	11.71	-	827,816,689.84
金山广场	2009 年 10 月	2015 年 6 月	3.00	227,389,518.93	227,049,765.33
川航大厦	2012 年 9 月	2015 年 12 月	9.54	752,795,641.80	422,965,166.06
嘉阅湾	2012 年 5 月	2015 年 8 月	31.00	946,234,484.67	711,172,646.51
翡翠明珠	2011 年 9 月	2015 年 3 月	18.59	461,635,845.49	809,509,215.66
领天下	2009 年 5 月	2015 年 12 月	20.81	1,217,333,811.46	870,184,244.30
碧云天	2013 年 6 月	2015 年 6 月	5.05	458,729,968.40	348,086,311.48
湖山樾	2014 年 4 月	2015 年 12 月	36.92	2,345,981,778.50	1,528,045,970.22
桐麓	2014 年 4 月	2015 年 11 月	10.57	682,758,487.40	440,671,591.24
开元观邸-长洲、南岛	2012 年 12 月	2015 年 5 月	16.79	518,986,574.58	445,042,627.25
逸城亲水生态住宅	2012 年 10 月	2015 年 12 月	22.50	927,109,842.93	949,081,952.80
武汉东原锦悦	2013 年 9 月	2016 年 3 月	25.39	1,590,100,667.91	1,346,281,688.94
同原江北鸿恩寺	2010 年 6 月	2015 年 5 月	67.39	585,161,572.96	2,601,194,399.79
上海浦东惠南项目	2015 年 6 月	2017 年 5 月	26.93	321,154,044.00	-
上海奉贤南桥项目	2015 年 3 月	2016 年 11 月	12.36	540,220,138.33	-
武汉双建村项目	2015 年 3 月	2016 年 12 月	15.34	644,574,925.54	-

其他项目				-	451,513.40
合计				13,916,766,333.81	12,838,832,731.07

注：上述预计下批竣工时间为该项目最近一批次竣工时间。

(2) 开发产品

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少	期末余额
檀香山	2008年6月	7,839,772.80	-	2,276,345.79	5,563,427.01
长江畔 1891	2012年10月	73,856,409.28	699,834.66	27,915,303.64	46,640,940.30
香山	2013年6月	70,852,082.04	9,541,662.95	54,509,144.31	25,884,600.68
重庆东原锦悦	2011年6月	55,765,147.41	11,551,524.17	13,912,691.93	53,403,979.65
亲亲里	2012年6月	54,700,157.78	11,038,414.28	2,583,296.80	63,155,275.26
香郡	2014年9月	37,282,126.69	935,237,676.17	786,692,826.09	185,826,976.77
金马湖壹号	2013年12月	216,926,274.25	58,509,011.54	27,440,985.01	247,994,300.78
一米阳光	2009年5月	5,622,898.70	612,421.13	392,529.97	5,842,789.86
大城小爱	2011年10月	33,407,257.17	1,367,547.46	1,821,715.72	32,953,088.91
翡翠明珠	2014年12月	45,183,084.81	640,925,409.93	581,989,755.96	104,118,738.78
祥瑞新城	2013年4月	49,915,261.34	299,086.44	20,456,647.80	29,757,699.98
中央广场	2013年11月	682,934,462.48	-1,172,898.83	301,577,141.19	380,184,422.46
国展天悦人和	2012年6月	59,586,087.20	9,967,849.31	12,779,543.29	56,774,393.22
开元观邸-香屿\长洲	2014年11月	79,893,487.78	210,668,851.49	220,130,758.21	70,431,581.06
逸城亲水生态住宅	2014年10月	254,471,722.17	364,939,606.66	492,253,398.44	127,157,930.39
同原江北鸿恩寺	2014年11月	90,501,858.27	3,800,210,674.45	2,045,632,955.77	1,845,079,576.95
合计		1,818,738,090.17	6,054,396,671.81	4,592,365,039.92	3,280,769,722.06

2、 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本期计提额	本期减少		期末余额
			转回	转销	
原材料	355,127.55	474,853.58	-	166,239.31	663,741.82
在产品	201,421.53	433,449.44	-	150,620.35	484,250.62
产成品	4,305,977.28	-	-	3,671,902.73	634,074.55
合计	4,862,526.36	908,303.02	-	3,988,762.39	1,782,066.99

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率
			本期转出存货额	其他减少		

亲亲里	185,468.29	-	136,237.74	-	49,230.55	
长江畔 1891	64,064,065.29	3,104,087.76	11,115,863.75	-	56,052,289.30	7.48%
香山	9,148,703.65	-	6,076,502.50	-	3,072,201.15	
金马湖壹号	7,933,807.11	-	753,141.72	-	7,180,665.39	
西岸	6,683,380.90	49,930,734.93	-	-	56,614,115.83	5.10%
香郡	74,440,201.70	19,610,422.62	85,014,193.34	-	9,036,430.98	8.78%
金山广场	40,247,326.42	-	-	-	40,247,326.42	
川航大厦	21,600,603.82	67,135,632.84	-	-	88,736,236.66	11.12%
嘉阅湾	28,459,207.08	17,657,678.59	-	-	46,116,885.67	6.60%
中央广场	34,820,486.77	-	18,089,974.06	-	16,730,512.71	
翡翠明珠	238,667,102.36	67,346,649.65	81,831,721.01	-	224,182,031.00	13.84%
领天下(祥瑞新城)	161,560,757.04	78,073,347.22	474,351.37	-	239,159,752.89	13.84%
湖山樾	32,551,575.34	167,280,319.45	-	-	199,831,894.79	13.70%
桐麓	9,333,333.33	23,873,836.67	-	-	33,207,170.00	12.00%
国展天悦人和	410,201.34	-	106,861.81	-	303,339.53	
开元观邸-香屿、长洲、南岛	428,846.66	1,000,000.00	840,146.54	-	588,700.12	
逸城亲水生态住宅	86,853,842.83	22,139,166.66	39,942,139.06	-	69,050,870.43	9.30%
武汉锦悦	113,138,520.00	67,882,922.93	-	-	181,021,442.93	14.25%
同原江北鸿恩寺	6,011,169.23	29,326,687.76	18,185,021.57	-	17,152,835.42	7.38%
上海浦东惠南	-	9,750,000.00	-	-	9,750,000.00	15.00%
上海奉贤南桥新城	-	27,580,446.12	-	-	27,580,446.12	13.35%
合计	936,538,599.16	651,691,933.20	262,566,154.47	-	1,325,664,377.89	

2. 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	355,127.55	474,853.58		166,239.31		663,741.82
在产品	201,421.53	433,449.44		150,620.35		484,250.62
库存商品	4,305,977.28			3,671,902.73		634,074.55
合计	4,862,526.36	908,303.02		3,988,762.39		1,782,066.99

3. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率
			本期转出存货额	其他减少		
亲亲里	185,468.29	-	136,237.74	-	49,230.55	
长江畔 1891	64,064,065.29	3,104,087.76	11,115,863.75	-	56,052,289.30	7.48%
香山	9,148,703.65	-	6,076,502.50	-	3,072,201.15	

金马湖	7,933,807.11	-	753,141.72	-	7,180,665.39	
西岸	6,683,380.90	49,930,734.93	-	-	56,614,115.83	5.10%
香郡	74,440,201.70	19,610,422.62	85,014,193.34	-	9,036,430.98	8.78%
金山广场	40,247,326.42	-	-	-	40,247,326.42	
川航大厦	21,600,603.82	67,135,632.84	-	-	88,736,236.66	11.12%
嘉阅湾	28,459,207.08	17,657,678.59	-	-	46,116,885.67	6.60%
中央广场	34,820,486.77	-	18,089,974.06	-	16,730,512.71	
翡翠明珠	238,667,102.36	67,346,649.65	81,831,721.01	-	224,182,031.00	13.84%
领天下(祥瑞新城)	161,560,757.04	78,073,347.22	474,351.37	-	239,159,752.89	13.84%
湖山樾	32,551,575.34	167,280,319.45	-	-	199,831,894.79	13.70%
桐麓	9,333,333.33	23,873,836.67	-	-	33,207,170.00	12.00%
国展天悦人和	410,201.34	-	106,861.81	-	303,339.53	
开元观邸-香屿、长洲、南岛	428,846.66	1,000,000.00	840,146.54	-	588,700.12	
逸城亲水生态住宅	86,853,842.83	22,139,166.66	39,942,139.06	-	69,050,870.43	9.30%
武汉锦悦	113,138,520.00	67,882,922.93	-	-	181,021,442.93	14.25%
同原江北鸿恩寺	6,011,169.23	29,326,687.76	18,185,021.57	-	17,152,835.42	7.38%
上海浦东惠南	-	9,750,000.00	-	-	9,750,000.00	15.00%
上海奉贤南桥新城	-	27,580,446.12	-	-	27,580,446.12	13.35%
合计	936,538,599.16	651,691,933.20	262,566,154.47	-	1,325,664,377.89	

(八) 其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税进项税额	3,271,783.15	2,140,344.59
预缴所得税	10,747,037.51	1,375,526.51
预缴营业税金及附加（不含土地增值税）	214,823,364.14	
预缴土地增值税	176,499,034.14	
其他	11,757,503.34	84,240.00
合计	417,098,722.28	3,600,111.10

(九) 可供出售金融资产

1. 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	10,000,000.00		10,000,000.00			
按公允价值计量的						
按成本计量的	10,000,000.00		10,000,000.00			
合计	10,000,000.00		10,000,000.00			

2. 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
芜湖歌斐鸿锦投资中心(有限合伙)		10,000,000.00		10,000,000.00					6.17	
合计		10,000,000.00		10,000,000.00					/	

其他说明

芜湖歌斐鸿锦投资中心(有限合伙)：2014年11月17日，本公司与芜湖歌斐资产管理有限公司签署了芜湖歌斐鸿锦投资中心(有限合伙)的认缴协议，本公司认缴财产份额人民币5000万元，截止2014年12月31日，实缴1000万元。

(十) 长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
重庆绿地东原房地产开发有限公司	37,463,224.96			1,459,987.36						38,923,212.32	
郑州致方置业有限公司	11,460,448.26			-3,882,767.06					-113,525.20	7,464,156.00	
成都致方置业有限公司	3,518,510.92			-2,068,091.15					-56,600.00	1,393,819.77	

成都东原致方置业有限公司	3,585.335.85			-1,680,833.21					-56,925.20	1,847.577.44	
江苏东宝置业有限公司	184,939,062.41		184,939,062.41								
小计	240,966,582.40		184,939,062.41	-6,171,704.06					-227,050.40	49,628,765.53	
合计	240,966,582.40		184,939,062.41	-6,171,704.06					-227,050.40	49,628,765.53	

其他说明

处置江苏东宝置业有限公司。经本公司 2013 年第五届董事会第十三次会议决议，同意本公司全资子公司江苏东原房地产开发有限公司转让其持有的江苏东宝置业有限公司 40%的股权予江苏华西同诚投资控股集团有限公司，双方于 2013 年 11 月 18 日签订了股权转让协议，双方确定股权转让价款为人民币 22,831.812 万元，江苏东原房地产开发有限公司于 2013 年 11 月 27 日收到了首笔股权转让款 4,566 万元，2014 年 2 月 18 日收到剩余股权转让款 18,265.812 万元，2014 年 3 月 17 日，已完成股权过户相关工商变更手续。

(十一) 投资性房地产

投资性房地产计量模式

1. 采用成本计量模式的投资性房地产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	9,208,899.16			9,208,899.16
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	9,208,899.16			9,208,899.16
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	3,509,514.83			3,509,514.83
2.本期增加金额	301,953.72			301,953.72
(1) 计提或摊销	301,953.72			301,953.72

3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	3,811,468.55			3,811,468.55
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	5,397,430.61			5,397,430.61
2.期初账面价值	5,699,384.33			5,699,384.33

(十二) 固定资产

1. 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	131,320,946.25	23,602,170.91	7,839,267.39	20,343,397.32	10,810,767.01	193,916,548.88
2.本期增加金额	1,873,000.00	946,778.62	1,720,182.76	3,410,854.96	1,232,069.65	9,182,885.99
(1) 购置	1,873,000.00	946,778.62	1,720,182.76	3,410,854.96	1,210,029.65	9,160,845.99
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加					22,040.00	22,040.00
3.本期减少金额		1,611,384.99	528,229.62	1,427,141.73	770,753.06	4,337,509.40
(1) 处置或报废		1,611,384.99	528,229.62	1,427,141.73	770,753.06	4,337,509.40
4.期末余额	133,193,946.25	22,937,564.54	9,031,220.53	22,327,110.55	11,272,083.6	198,761,925.47
二、累计折旧						
1.期初余额	22,799,255.41	13,318,477.48	4,301,384.61	11,852,074.08	7,933,906.47	60,205,098.05
2.本期增加金额	4,937,766.39	3,236,708.25	1,233,986.43	2,119,049.91	871,399.06	12,398,910.04
(1) 计提	4,937,766.39	3,236,708.25	1,233,986.43	2,119,049.91	871,399.06	12,398,910.04
(2) 企业合并增加						
3.本期减少金额		957,398.61	361,432.10	847,596.73	699,428.87	2,865,856.31
(1) 处置或报废		957,398.61	361,432.10	847,596.73	699,428.87	2,865,856.31
4.期末余额	27,737,021.80	15,597,787.12	5,173,938.94	13,123,527.26	8,105,876.66	69,738,151.78
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						

(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	105,456,924.45	7,339,777.42	3,857,281.59	9,203,583.29	3,166,206.94	129,023,773.69
2.期初账面价值	108,521,690.84	10,283,693.43	3,537,882.78	8,491,323.24	2,876,860.54	133,711,450.83

2. 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
厂房	45,411,521.50
机器设备	756,467.71
电子设备	36,318.08
合计	46,204,307.29

(十三) 生产性生物资产

1. 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

2. 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

无

(十四) 无形资产

1. 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	财务管理软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	69,779,858.50	68,237,046.98		4,409,537.68	142,426,443.16
2.本期增加金额		80,555.55		284,740.00	365,295.55
(1)购置		80,555.55		284,740.00	365,295.55
(2)内部研发					
(3)企业合并增加					
3.本期减少金额				1,142,983.67	1,142,983.67
(1)处置				1,142,983.67	1,142,983.67
4.期末余额	69,779,858.50	68,317,602.53		3,551,294.01	141,648,755.04
二、累计摊销					
1.期初余额	7,317,722.20	25,373,973.22		3,213,199.34	35,904,894.76

2.本期增加金额	1,736,070.29	6,865,970.06		556,784.65	9,158,825.00
(1) 计提	1,736,070.29	6,865,970.06		556,784.65	9,158,825.00
3.本期减少金额				1,142,983.67	1,142,983.67
(1)处置				1,142,983.67	1,142,983.67
4.期末余额	9,053,792.49	32,239,943.28		2,627,000.32	43,920,736.09
三、减值准备					
1.期初余额		5,109,699.15			5,109,699.15
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额		5,109,699.15			5,109,699.15
四、账面价值					
1.期末账面价值	60,726,066.01	30,967,960.10		924,293.69	92,618,319.80
2.期初账面价值	62,462,136.30	37,753,374.61		1,196,338.34	101,411,849.25

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

(十五) 商誉

1. 商誉账面原值

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
深圳市达航工业有限公司	4,707,424.50					4,707,424.50
拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司	78,740.12					78,740.12
重庆河东房地产开发有限公司	329,465.54					329,465.54
合计	5,115,630.16					5,115,630.16

2. 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
深圳市达航工业有限公司	4,707,424.50					4,707,424.50
合计	4,707,424.50					4,707,424.50

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

2012 年末，根据银信资产评估有限公司于 2013 年 3 月 8 日出具的《重庆迪马实业股份有限公司以财务报告为目的涉及的深圳市达航工业有限公司可回收价值评估咨询报告》（银信咨评报[2013]沪第 021 号），深圳达航工业有限公司评估基准日 2012 年 12 月 31 日包含可辨认资产公允价值增值及分摊的商誉的资产组的可收回金额为 19,696,400.00 元，较其可辨认资产公允价值持续计量下的账面价值 24,806,099.15 元相比少 5,109,699.15 元，故全额确认相应的商誉减值准备 4,707,424.50 元，同时，确认可辨认资产—特许经营权公允价值增值额相应的无形资产减值准备 5,109,699.15 元。

其他说明

(1) 深圳市达航工业有限公司

本公司 2010 年 1 月通过非同一控制下企业合并收购深圳市达航工业有限公司 70% 股权，合并成本高于购买日的公允价值的差额 4,707,424.50 元确认为商誉。

2012 年末，本公司对其商誉进行了减值测试，根据测试结果对商誉全额计提减值准备。

(2) 拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司

本公司 2012 年 12 月通过非同一控制下企业合并收购拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司 60% 的权益，合并成本高于购买日的公允价值的差额 78,740.12 元确认为商誉。

(3) 重庆河东房地产开发有限公司

本公司 2013 年 5 月通过非同一控制下企业合并收购重庆河东房地产开发有限公司 51% 的股权，合并成本高于购买日的公允价值的差额 329,465.54 元确认为商誉。

(十六) 长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修及改建工程	713,792.03	2,408,291.91	827,806.66		2,294,277.28
保密安全保障系统	157,099.52	107,065.81	78,487.41		185,677.92
合计	870,891.55	2,515,357.72	906,294.07		2,479,955.20

其他说明：

(十七) 递延所得税资产/ 递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	19,748,107.59	4,315,769.40	28,656,426.85	4,534,560.41
内部交易未实现利润	112,966,687.95	24,475,643.27	63,032,980.34	9,708,768.99
可抵扣亏损	33,826,189.00	8,456,547.25	67,266,228.38	12,252,441.79
房地产预售利润	641,263,585.78	127,959,039.96	374,148,774.74	90,071,061.47
合计	807,804,570.32	165,206,999.88	533,104,410.31	116,566,832.66

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动				
房地产预售利润	61,873,787.67	11,915,957.93		
合计	61,873,787.67	11,915,957.93		

3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产				
递延所得税负债				

4. 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	11,929,902.59	1,519,546.20
可抵扣亏损	173,632,306.86	66,928,376.08
合计	185,562,209.45	68,447,922.28

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

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2014 年		1,892,986.97	

2015 年	14,579,547.17	13,976,160.51	
2016 年	42,191,559.59	16,738,312.63	
2017 年	11,505,262.83	13,623,302.26	
2018 年	26,019,814.35	20,697,613.71	
2019 年	79,336,122.92		
合计	173,632,306.86	66,928,376.08	/

其他说明：

无

(十八) 其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
股权回购基本溢价款	34,031,180.55	
合计	34,031,180.55	

注：系本公司之子公司重庆东原房地产开发有限公司根据《关于重庆长川置业有限公司之股权购买协议》的约定，向杭州工商信托股份有限公司支付的回购其持有重庆长川置业有限公司 49% 股权的基础溢价款。详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

(十九) 短期借款

1. 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,165,300,000.00	404,210,000.00
抵押借款	439,700,000.00	501,500,000.00
保证借款	751,886,933.92	620,000,000.00
信用借款	128,000,000.00	
合计	2,484,886,933.92	1,525,710,000.00

(二十) 衍生金融负债

适用 不适用

(二十一) 应付票据

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	436,236,823.04	974,284,617.85
合计	436,236,823.04	974,284,617.85

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

(二十二) 应付账款

1. 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付账款	2,538,664,427.08	1,807,945,312.03
合计	2,538,664,427.08	1,807,945,312.03

2. 账龄超过1年的重要应付账款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
重庆渝发建设有限公司	20,099,478.96	工程尾款
重庆巴南建设(集团)有限公司	9,194,589.91	工程尾款
中厦建设集团有限公司	7,665,923.75	工程尾款
国都建设(集团)有限公司	6,938,297.63	工程尾款
四川第一建筑公司	5,886,825.18	工程尾款
重庆中科建设(集团)有限公司	5,503,346.04	工程尾款
合计	55,288,461.47	/

(二十三) 预收款项

1. 预收账款项列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预售房款	4,844,760,071.15	5,058,249,726.72
预收车辆销售款	116,794,025.43	138,055,668.04
预收工程款		300,000.00
预收股权转让款		45,660,000.00
合计	4,961,554,096.58	5,242,265,394.76

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
亲亲里	12,739,944.00	1,150,389.00	已竣工	
长江畔 1891 一期	1,944,961.28	25,177,329.28	已竣工	
香山四期	2,892,506.29	31,242,721.22	已竣工	
金马湖	19,196,549.00	22,651,539.00	已竣工	
西岸	280,584,197.00	105,968,393.00	2018 年 11 月	15.45%
东原香郡	10,623,567.00	853,634,227.85	已竣工	
翡翠明珠	300,310,426.96	647,420,506.44	部分竣工	77.19%
中央广场	19,933,887.65	80,403,204.05	已竣工	
碧云天	281,548,628.00	104,196,382.00	2015 年 6 月	68.68%
嘉阅湾(注 2)	471,304,395.00	74,136,142.00	2018 年 12 月	95.52%
祥瑞新城	1,976,991.00	15,340,599.00	已竣工	
同原江北鸿恩寺一期	60,074,961.24	6,680,803.24	已竣工	
同原江北鸿恩寺二期	49,124,800.61	8,150,646.61	已竣工	

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
同原江北鸿恩寺三期	125,809,409.66	512,946,995.10	部分竣工	65.38%
同原江北鸿恩寺四期	164,121,224.40	1,491,780,826.43	已竣工	
同原江北鸿恩寺五期	350,414,021.59	70,245,296.40	2015年6月	60.40%
国展天悦人和	29,792,405.18	36,488,522.18	已竣工	
开元观邸-香屿	3,271,784.90	31,868,890.00	已竣工	
开元观邸-长洲	185,643,967.00	168,142,032.00	部分竣工	64.54%
开元观邸-长岛	107,588,270.00	-	2017年5月	12.14%
逸城亲水生态住宅	405,409,293.41	551,258,585.66	部分竣工	51.00%
东原锦悦项目	842,665,008.62	218,317,569.14	2016年3月	59.83%
湖山樾项目一期	307,413,527.63	-	2016年3月	62.89%
桐麓	338,250,194.75	-	2015年12月	42.10%
领天下	471,047,263.54	-	2016年2月	97.38%
其他项目	1,077,885.44	1,048,127.12		
合计	4,844,760,071.15	5,058,249,726.72		

注 1：预售比例系销售签约面积占可售面积之比。

注 2：嘉阅湾预售比例 95.52%系嘉阅湾一期预售面积占嘉阅湾一期可售面积的比例。

(二十四) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	22,940,641.71	292,910,828.62	280,855,363.99	34,996,106.34
二、离职后福利-设定提存计划	62,122.00	20,139,358.66	19,758,440.51	443,040.15
三、辞退福利	616,280.00		616,280.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	23,619,043.71	313,050,187.28	301,230,084.50	35,439,146.49

2. 短期薪酬列示：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	21,318,246.17	263,337,826.85	251,433,459.38	33,222,613.64
二、职工福利费		8,346,692.86	8,346,692.86	
三、社会保险费	47,947.39	9,414,522.68	9,388,676.02	73,794.05
其中：医疗保险费	40,159.38	8,174,266.83	8,150,252.84	64,173.37
工伤保险费	5,770.15	638,104.56	637,270.40	6,604.31
生育保险费	2,017.86	602,151.29	601,152.78	3,016.37

四、住房公积金	25,877.90	10,325,464.99	10,200,214.49	151,128.40
五、工会经费和职工教育经费	1,548,570.25	1,486,321.24	1,486,321.24	1,548,570.25
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	22,940,641.71	292,910,828.62	280,855,363.99	34,996,106.34

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	56,510.47	18,596,323.44	18,217,921.32	434,912.59
2、失业保险费	5,611.53	1,543,035.22	1,540,519.19	8,127.56
3、企业年金缴费				
合计	62,122.00	20,139,358.66	19,758,440.51	443,040.15

(二十五) 应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	17,342,330.29	7,544,579.25
消费税		
营业税	3,017,937.97	-207,516,509.19
企业所得税	150,804,690.67	107,349,744.74
个人所得税	3,906,629.65	4,422,832.88
城市维护建设税	1,647,489.19	-14,094,223.80
土地增值税	128,347,671.88	-105,263,965.05
房产税	218,930.17	114,669.52
教育费附加	732,639.89	-6,299,570.58
土地使用税	172,355.32	614,740.93
地方教育费附加	545,400.13	-2,572,897.44
其他	661,294.61	-137,727.30
合计	307,397,369.77	-215,838,326.04

(二十六) 应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	82,458,598.98	138,020,089.79
企业债券利息		
短期借款应付利息	3,812,460.54	34,971,376.77
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	86,271,059.52	172,991,466.56

(二十七) 其他应付款

1. 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证金及押金等	170,483,575.86	92,865,429.63
大修基金	20,236,907.02	41,261,879.26
代扣代缴税费	10,231,338.38	11,872,776.52
其他往来等	258,391,774.89	285,446,047.01
合计	459,343,596.15	431,446,132.42

2. 账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
保证金及押金等	28,662,555.00	项目未终结
大修基金	4,720,601.31	后期支付
合计	33,383,156.31	/

(二十八) 1年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	2,261,610,000.00	656,890,000.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
合计	2,261,610,000.00	656,890,000.00

(二十九) 长期借款

1. 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	507,290,000.00	2,287,710,000.00
抵押借款	2,588,350,000.00	1,267,570,000.00
保证借款	198,790,000.00	236,000,000.00
信用借款		97,000,000.00
合计	3,294,430,000.00	3,888,280,000.00

长期借款分类的说明：

(1) 质押借款详细说明

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额
中铁信托有限责任公司	2014/01/22	2016/3/6	人民币	13.80%	157,290,000.00
重庆农村商业银行南岸支行	2014/10/17	2016/03/11	人民币	12.00%	16,900,000.00
重庆农村商业银行南岸支行	2014/10/17	2016/09/11	人民币	12.50%	17,700,000.00
重庆农村商业银行南岸支行	2014/09/11	2016/03/10	人民币	12.00%	133,100,000.00

重庆农村商业银行南岸支行	2014/09/11	2016/09/10	人民币	12.50%	182,300,000.00
合计					507,290,000.00

(2) 抵押借款明细说明

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额
中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行	2014/9/25	2019/9/27	人民币	7.04%	250,000,000.00
中信银行股份有限公司重庆分行	2013/8/5	2016/8/4	人民币	9.00%	90,000,000.00
中信银行股份有限公司重庆分行	2013/8/5	2016/8/4	人民币	9.00%	100,000,000.00
中国民生银行股份有限公司重庆分行营业部	2014/11/28	2017/10/30	人民币	8.40%	125,000,000.00
中国民生银行股份有限公司重庆分行营业部	2014/12/26	2017/10/30	人民币	8.40%	145,000,000.00
中国工商银行股份有限公司新区支行	2014/4/28	2017/1/13	人民币	7.38%	69,000,000.00
交通银行股份有限公司成都磨子桥支行	2013/7/9	2021/12/10	人民币	7.86%	50,000,000.00
交通银行股份有限公司成都磨子桥支行	2013/10/24	2021/12/10	人民币	7.86%	25,000,000.00
交通银行股份有限公司成都磨子桥支行	2013/11/25	2021/12/10	人民币	7.86%	28,000,000.00
交通银行股份有限公司成都磨子桥支行	2013/12/16	2021/12/10	人民币	7.86%	23,000,000.00
交通银行股份有限公司成都磨子桥支行	2013/12/11	2021/12/10	人民币	7.86%	27,000,000.00
交通银行股份有限公司成都磨子桥支行	2013/8/28	2021/12/10	人民币	8.19%	48,570,000.00
中信银行股份有限公司重庆南岸经开支行	2013/7/29	2016/1/29	人民币	13.50%	250,000,000.00
交通银行股份有限公司成都磨子桥支行	2014/1/15	2021/12/10	人民币	7.86%	26,000,000.00
交通银行股份有限公司成都磨子桥支行	2014/2/7	2021/12/10	人民币	7.86%	20,000,000.00
中融国际信托有限公司	2014/12/30	2019/12/29	人民币	7.04%	224,000,000.00
中国民生银行股份有限公司重庆南坪支行	2014/1/9	2016/4/18	人民币	7.38%	10,000,000.00
中国民生银行股份有限公司重庆南坪支行	2014/1/9	2016/4/18	人民币	7.38%	12,000,000.00
中国民生银行股份有限公司重庆南坪支行	2014/4/14	2016/4/18	人民币	7.38%	38,000,000.00
中国民生银行股份有限公司重庆南坪支行	2014/8/12	2016/4/18	人民币	7.38%	300,000,000.00
中国农业银行重庆南岸支行	2014/3/28	2017/3/27	人民币	7.38%	7,780,000.00
兴业银行股份有限公司重庆分行	2014/10/31	2016/10/27	人民币	10.00%	310,000,000.00
平安银行股份有限公司武汉分行	2014/6/9	2019/6/9	人民币	9.30%	410,000,000.00
合计					2,588,350,000.00

(3) 保证借款明细说明

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额
招商银行股份有限公司重庆分行营业部	2014/9/2	2016/9/2	人民币	7.3800%	112,000,000.00
中国光大银行股份有限公司重庆分行北部新区支行	2014/5/16	2017/4/10	人民币	7.9950%	29,990,000.00
中国光大银行股份有限公司重庆分行北部新区支行	2014/6/13	2017/4/10	人民币	7.9950%	2,000,000.00

中国光大银行股份有限公司重庆分行北 部新区支行	2014/8/22	2017/4/10	人民币	7.9950%	54,800,000.00
合计					198,790,000.00

(三十) 专项应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
单位一	883,723.60		883,723.60		
合计	883,723.60		883,723.60		/

(三十一) 其他非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
杭州工商信托股份有限公司股 权融资款	245,000,000.00	245,000,000.00
上海歌斐资产管理有限公司股 权融资款	20,000,000.00	
合计	265,000,000.00	245,000,000.00

其他说明：

(1) 杭州信托以信托募集的资金向长川置业增资 2.45 亿元，根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》第六条关于权益工具的确认条件，本公司在合并财务报表中将子公司股权形式的信托融资额作为负债列报。详见附注九、在其他主体中的权益。

(2) 上海歌斐资产管理有限公司（以下简称“歌斐资产”）与本公司之子公司成都东原房地产开发有限公司（以下简称“成都东原”）签订了《股权回购协议》，协议约定歌斐资产以货币形式向成都东原海纳置业有限公司（以下简称“海纳置业”）认购海纳置业新增注册资本 2000 万元，根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》第六条关于权益工具的确认条件，本公司在合并财务报表中将子公司股权形式的信托融资额作为负债列报。详见附注九、在其他主体中的权益。

(三十二) 股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行 新股	送 股	公 积 金 转 股	其 他	小计	
股份 总数	720,000,000.00	1,625,861,984.00				1,625,861,984.00	2,345,861,984.00

其他说明：

2014年3月26日，经中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开的2014年第17次工作会议审核，迪马股份发行股份购买资产并募集配套资金方案已经中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核通过，并于2014年4月21日收到中国证券监督管理委员会《关于核准重庆市迪马实业股份有限公司向重庆东银控股集团有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2014]420号)，批复如下：

(1) 核准公司向重庆东银控股集团有限公司发行 873,659,413 股股份，向江苏华西集团公司发行 223,907,462 股股份、向江苏华西同诚投资控股集团有限公司发行 88,872,951 股股份购买相关资产。

(2) 核准公司非公开发行不超过 439,422,158 股新股募集本次发行股份购买资产的配套资金。

截至2014年4月30日止，本公司新增股本 1,186,439,826.00 元，由东银控股、华西集团、华西同诚以其拥有的标的资产股权出资。本次出资业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于2014年5月5日出具的信会师报字（2014）第310318号验资报告验证。

截至2014年8月29日止，本公司非公开发行人民币普通股 439,422,158.00 股，每股面值人民币 1 元，发行价格为 3.15 元/股，实际募集资金总额为人民币 1,384,179,797.70 元，扣除各项发行费用人民币 42,918,942.33 元后，募集资金净额为人民币 1,341,260,855.37 元，其中新增注册资本人民币 439,422,158.00 元，资本公积人民币 901,838,697.37 元。本次出资业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于2014年9月2日出具的信会师报字（2014）第310515号验资报告验证。

(三十三) 资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	2,014,701,871.13	2,990,920,549.00	2,677,436,617.37	2,328,185,802.76
其他资本公积				
合计	2,014,701,871.13	2,990,920,549.00	2,677,436,617.37	2,328,185,802.76

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1、本期资本公积增加情况说明

资本公积股本溢价本期增加 2,990,920,549.00 元，其中：非公开发行股份购买标的资产股权产生溢价和同一控制下企业合并差额 2,089,081,851.63 元；非公开发行股票募集配套资金产生的资本公积溢价 901,838,697.37 元。

(1) 非公开发行股份购买标的资产股权产生溢价和同一控制下企业合并差额

股东名称	内容	发行价格 或股本	股本	购买成本 或合并成本	差额
江苏华西集团公司	收购少数股权	3.50	223,907,462.00	783,676,117.00	559,768,655.00
江苏华西同诚投资	收购少数股权	3.50	88,872,951.00	311,055,328.50	222,182,377.50

控股集团有限公司					
重庆东银控股集团 有限公司	收购少数股权	3.50	41,534,710.00	145,371,485.00	103,836,775.00
重庆东银控股集团 有限公司	同一控制下企 业合并	1.00	832,124,703.00	2,035,418,747.13	1,203,294,044.13
小计			1,186,439,826.00	3,275,521,677.63	2,089,081,851.63

截至 2014 年 4 月 30 日止，本公司向东银控股、华西集团、华西同诚非公开发行人民币普通股 1,186,439,826.00 股，购买其拥有的标的资产股权。

根据本公司 2014 年 4 月 2 日第五届董事会第十六次会议决议，按照本次重组召开的首次董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价，并经除权除息调整后的发行价格 3.50 元/股。

非公开发行股份购买标的资产股权产生溢价，系按发行价格计算的收购少数股权的购买成本与股本的差额，计入资本公积。

本公司向重庆东银控股集团有限公司发行的 832,124,703.00 股属于同一控制下的企业合并，根据会计准则相关规定，同一控制下的企业合并，合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，应当调整资本公积。同一控制下企业合并取得子公司产生的差额明细情况如下：

标的单位名称	被购买方	发行股本面值	账面净资产份额	差额（溢价）
同原地产	东银控股 75.00%	671,722,386.00	1,530,066,221.05	858,343,835.05
国展地产	东银控股 100.00%	67,901,898.00	207,322,266.02	139,420,368.02
深圳鑫润	东银控股 51.00%	92,500,419.00	298,030,260.06	205,529,841.06
合计		832,124,703.00	2,035,418,747.13	1,203,294,044.13

（2）非公开发行股票募集配套资金产生的资本公积溢价

截至 2014 年 8 月 29 日止，本公司非公开发行人民币普通股 439,422,158.00 股，每股面值人民币 1 元，发行价格为 3.15 元/股，实际募集资金总额为人民币 1,384,179,797.70 元，扣除各项发行费用人民币 42,918,942.33 元后，募集资金净额为人民币 1,341,260,855.37 元，其中新增注册资本人民币 439,422,158.00 元，资本公积人民币 901,838,697.37 元。

2、本期资本公积减少情况说明

资本公积股本溢价本期减少 2,677,436,617.37 元，其中：同一控制下企业合并取得子公司及相关重组期间损益产生的资本公积 2,095,373,906.57 元；收购少数股权产生的差额 582,062,710.80 元。

（1）同一控制下企业合并及重组期间损益产生的资本公积

标的单位 名称	被购买方	收购比 例(%)	合并期初形成的 资本公积	合并日留存收益	重组期间损益	调整资本公积金 额
同原地产	东银控股	75.00	1,369,818,030.35	94,516,760.10	87,641,907.45	1,551,976,697.90

标的单位名称	被购买方	收购比例(%)	合并期初形成的资本公积	合并日留存收益	重组期间损益	调整资本公积金额
国展地产	东银控股	100.00	263,630,252.47	-59,397,764.53	3,089,778.08	207,322,266.02
深圳鑫润	东银控股	51.00	330,763,269.54	-45,786,870.73	25,595,806.39	310,572,205.20
东银品筑	东银控股	49.00			25,502,737.45	25,502,737.45
合计			1,964,211,552.36	-10,667,875.16	141,830,229.37	2,095,373,906.57

*注：根据《重庆市迪马实业股份有限公司非公开发行股份购买资产协议》第六条约定，自标的资产审计（评估）基准日（2013年7月31日）起至标的资产完成交割日期间，标的资产实现的全部收益由迪马股份享有，发生的亏损由东银控股以现金方式全额向迪马股份补足。由此，重庆同原房地产开发有限公司、深圳市鑫润投资有限公司和南方东银重庆品筑物业发展有限公司自2013年7月31日至合并日2014年3月31日期间的损益均计入资本公积。

(2) 收购少数股权产生的资本公积

子公司名称	被购买方	收购比例	购买成本	子公司净资产份额	差额
同原地产	华西集团	25.00%	783,676,117.00	510,022,073.68	273,654,043.32
深圳鑫润	华西同诚	49.00%	311,055,328.50	286,342,798.88	24,712,529.62
东银品筑	东银控股	49.00%	145,371,485.00	116,069,482.82	29,302,002.18
东原地产	江动集团	22.44%	500,838,800.00	251,295,306.07	249,543,493.93
河东地产	河东控股	49.00%	14,700,000.00	9,849,358.25	4,850,641.75
合计			1,755,641,730.50	1,173,579,019.70	582,062,710.80

(三十四) 盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	96,786,076.50	2,846,456.74		99,632,533.24
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	96,786,076.50	2,846,456.74		99,632,533.24

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期增加法定盈余公积 2,846,456.74 元，为本公司之母公司按当期净利润的 10% 计提。

(三十五) 未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	521,154,442.84	514,500,155.87

调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	521,154,442.84	514,500,155.87
加：本期归属于母公司所有者的净利润	615,406,991.34	291,395,170.55
减：提取法定盈余公积	2,846,456.74	4,361,936.44
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	14,400,000.00	280,378,947.14
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,119,314,977.44	521,154,442.84

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

(三十六) 营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,322,260,257.05	5,384,555,958.64	4,995,255,364.63	3,686,256,326.64
其他业务	27,940,934.03	475,423.09	17,583,890.55	11,301,676.80
合计	7,350,201,191.08	5,385,031,381.73	5,012,839,255.18	3,697,558,003.44

(三十七) 营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	321,708,230.75	210,762,635.82
城市维护建设税	25,186,254.65	17,486,319.50
教育费附加	10,939,835.36	7,570,193.13
资源税		
地方教育费附加	7,281,294.04	4,815,626.30
土地增值税	238,031,757.92	84,092,923.57
其他	740,710.87	927,835.19
合计	603,888,083.59	325,655,533.51

其他说明：

无

(三十八) 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工福利薪酬	51,616,277.38	34,942,960.39
差旅费	11,650,405.55	10,601,660.86
业务招待费	12,362,726.18	10,408,914.24
广告费、策划代理费及展览费	141,228,517.96	125,100,999.67
运输费及汽车费用	17,923,672.06	18,517,353.89
售后服务费	4,371,515.82	5,333,738.43
折旧费	535,759.52	1,068,951.85
办公费用及中标服务费	8,666,971.58	8,317,238.52
房屋交易费	18,366,425.38	13,414,294.83
其他	24,213,997.62	16,415,795.97
合计	290,936,269.05	244,121,908.65

其他说明：

(三十九) 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工福利薪酬	62,621,292.26	61,607,499.07
办公费	4,355,951.23	4,606,592.04
差旅及交通费用	6,361,142.42	6,824,621.06
业务招待费	2,597,454.96	2,604,086.65
中介咨询费	9,072,818.77	7,547,431.90
租赁费	4,087,212.18	4,470,734.01
水电物管费	4,926,840.60	4,137,587.72
管理性税金	14,683,863.98	10,895,122.22
折旧及摊销	14,699,282.36	14,053,134.61
技术开发费	44,540,929.53	16,528,117.08
其他	17,159,221.54	12,819,382.62
合计	185,106,009.83	146,094,308.98

其他说明：

(四十) 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	130,366,008.79	125,398,159.76
减：利息收入	-43,264,573.21	-29,039,657.92
汇兑损失	73,186.97	-127,021.19
手续费及其他	8,387,800.86	5,530,914.01
合计	95,562,423.41	101,762,394.66

其他说明：

(四十一) 资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-517,202.64	5,195,003.01
二、存货跌价损失	908,303.02	970,103.32
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	391,100.38	6,165,106.33

(四十二) 投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-6,398,754.46	-2,541,786.18
处置长期股权投资产生的投资收益	43,379,057.59	1,339,940.14
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他	124,657.54	
合计	37,104,960.67	-1,201,846.04

其他说明：

(四十三) 营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额

非流动资产处置利得合计	146,065.37	51,233.83	146,065.37
其中：固定资产处置利得	146,065.37	51,233.83	146,065.37
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	10,443,562.15	2,958,233.96	2,946,655.60
联营企业投资溢价		4,146,884.16	
其他	2,743,060.36	1,696,009.75	2,743,060.36
合计	13,332,687.88	8,852,361.70	5,835,781.33

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
重庆南岸区财政局高新技术企业补助	1,697,600.00		与收益相关
税费返还	7,496,906.55		与收益相关
中小企业国际市场开拓资金	24,432.00		与收益相关
坪山新区创新补助	270,000.00		与收益相关
专利补助	954,623.60		与收益相关
国家金库拉萨经济技术开发区支库		840,441.96	与收益相关
重庆经开区管理委员会		10,000.00	与收益相关
重庆市南岸区财政局		699,000.00	与收益相关
重庆市南岸区财政局		20,000.00	与收益相关
重庆市南岸区科学技术委员会		39,500.00	与收益相关
重庆经开区管理委员会		500,000.00	与收益相关
重庆市南岸区财政局		50,000.00	与收益相关
重庆经开区经济发展局		100,000.00	与收益相关
南岸区专利资助款		29,500.00	与收益相关
重庆市财政局		16,300.00	与收益相关
重庆经开区管委会		100,000.00	与收益相关
重庆市财政局（国际部）		10,000.00	与收益相关
重庆市财政局		130,000.00	与收益相关
财政拨款		260,000.00	与收益相关
政府奖励		33,492.00	与收益相关
政府奖励		120,000.00	与收益相关
合计	10,443,562.15	2,958,233.96	/

(四十四) 营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	874,034.87	440,659.17	874,034.87
其中：固定资产处置损失	874,034.87	440,659.17	874,034.87
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	2,783,605.49	731,499.00	2,783,605.49
其他	6,895,619.23	5,210,225.34	6,895,619.23
合计	10,553,259.59	6,382,383.51	10,553,259.59

(四十五) 所得税费用**1. 所得税费用表**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	249,826,697.28	114,296,929.90
递延所得税费用	-36,724,209.29	39,423,375.72
合计	213,102,487.99	153,720,305.62

2. 会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	829,170,312.05
按法定/适用税率计算的所得税费用	207,292,578.01
子公司适用不同税率的影响	-77,719,196.36
调整以前期间所得税的影响	3,660,796.51
非应税收入的影响	1,599,688.62
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	844,304.68
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,309,484.29
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	28,030,987.86
公允价值调整的影响	53,702,812.96
所得税费用	213,102,487.99

(四十六) 其他综合收益

详见附注

(四十七) 现金流量表项目**1. 收到的其他与经营活动有关的现金:**

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	45,564,574.41	29,068,035.79
收到大修基金及代收费	24,805,970.21	89,083,735.58
收到的政府补助	10,443,562.15	2,958,233.96
收到押金保证金等款项	80,992,293.60	127,875,462.25
往来款及其他	283,209,678.90	462,513,210.31
合计	445,016,079.27	711,498,677.89

2. 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款及其他	191,084,233.84	369,526,801.25
支付保证金及押金	188,393,740.31	189,097,379.71
支付代收费及大修基金	74,306,007.70	85,111,249.84
支付销售费用及管理费用	325,148,909.72	242,235,983.10
合计	778,932,891.57	885,971,413.90

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
投资款	1,826,783.40	
与投资相关的款项		167,200,000.00
合计	1,826,783.40	167,200,000.00

4. 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回票据融资相关保证金	152,252,205.51	290,553,205.00
收回质押的定期存款	206,689,494.20	205,000,000.00
收到票据融资的款项		1,725,556,774.50
收到信托资金		245,000,000.00
收到关联方借款		667,810,000.00
合计	358,941,699.71	3,133,919,979.50

5. 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

票据融资相关保证金		2,258,059,540.76
质押的定期存单	187,443,333.33	360,010,600.00
支付票据融资的款项	501,146,011.07	248,000,000.00
贷款保证金	28,900,050.00	
偿还关联方借款	9,806,297.19	247,700,000.00
缴存解押保证金	49,795,721.85	
合计	777,091,413.44	3,113,770,140.76

(四十八) 现金流量表补充资料**1. 现金流量表补充资料**

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	616,067,824.06	339,029,826.14
加：资产减值准备	391,100.38	6,165,106.33
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,700,863.76	13,331,835.63
无形资产摊销	9,158,825.00	8,811,421.06
长期待摊费用摊销	906,294.07	1,206,125.65
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）	727,969.50	389,425.34
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）		
财务费用（收益以“-”号填列）	130,366,008.79	125,398,159.76
投资损失（收益以“-”号填列）	37,104,960.67	-1,201,846.04
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-48,640,167.22	39,425,646.65
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	11,915,957.93	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,038,162,561.89	-3,761,154,131.67
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-330,690,404.95	441,992,740.60
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,016,961,031.16	1,983,729,672.01
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-581,192,298.74	-802,876,018.54
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,459,965,938.37	2,203,802,738.20
减：现金的期初余额	2,203,802,738.20	1,122,509,949.98
加：现金等价物的期末余额		

减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,256,163,200.17	1,081,292,788.22

2. 本期支付的取得子公司的现金净额

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	10,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	11,826,783.40
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	-1,826,783.40

3. 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	

4. 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,459,965,938.37	2,203,802,738.20
其中：库存现金	1,530,861.06	1,543,530.97
可随时用于支付的银行存款	3,458,435,077.31	2,202,259,207.23
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	3,459,965,938.37	2,203,802,738.20

其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		
-----------------------------	--	--

(四十九) 所有权或使用权受到限制的资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	852,505,452.17	详见本附注“七、1、货币资金”。
应收票据		
存货	4,089,664,910.59	贷款抵押
固定资产	33,497,879.95	贷款抵押
无形资产		
投资性房地产	5,397,430.61	贷款抵押
合计	4,981,065,673.32	/

其他说明：

1、 主要抵押资产情况说明

序号	资产类别	被抵押资产产权信息	抵押说明
1	存货	“同原江北鸿恩寺项目”三期3、4号楼、四期南1、6、11号楼在建工程	重庆同原房地产开发有限公司以“同原江北鸿恩寺项目”三期3、4号楼、四期南1、6、11号楼在建工程为抵押物，为其在中国民生银行股份有限公司重庆分行的5,000万元贷款提供抵押担保。截止本报告期末，借款余额为500万元。
2	存货	“同原江北鸿恩寺项目”三期7号楼在建工程	重庆同原房地产开发有限公司以“同原江北鸿恩寺项目”三期7号楼在建工程为抵押物，为其在中国民生银行股份有限公司重庆分行的6,000万元贷款提供抵押担保。截止本报告期末，借款余额为500万元。
3	存货	“同原江北鸿恩寺项目”三期7号楼在建工程	重庆同原房地产开发有限公司以“同原江北鸿恩寺项目”三期7号楼在建工程为抵押物，为其在中国民生银行股份有限公司重庆分行的1,200万元贷款提供抵押担保。截止本报告期末，借款余额为1,200万元。
4	存货	“同原江北鸿恩寺项目”三期7号楼在建工程	重庆同原房地产开发有限公司以“同原江北鸿恩寺项目”三期7号楼在建工程为抵押物，为其在中国民生银行股份有限公司重庆分行的3,800万元贷款提供抵押担保。截止本报告期末，借款余额为3,800万元。
5	存货	“同原江北鸿恩寺项目”三期集中商业在建工程	重庆同原房地产开发有限公司以“同原江北鸿恩寺项目”三期集中商业在建工程为抵押物，为其在中国民生银行股份有限公司重庆分行的30,000万元贷款提供抵押担保。截止本报告期末，借款余额为30,000万元。
6	存货	“同原江北鸿恩寺项目”五期1、3号楼在建工程	重庆同原房地产开发有限公司以“同原江北鸿恩寺项目”三期1、3号楼在建工程为抵押物，为其在中国农业银行股份有限公司重庆南岸支行的1,000万元贷款提供抵押担保。截止本报告期末，借款余额为778万元。
7	固定资产、无形资产和存货	①106房地证2010字第16010、16004、16011、16013、16014、16003、16000、16002、15999、16016号； ②金马湖壹号41套房产	本公司从中国建设银行股份有限公司重庆南坪支行借款1.3亿元。重庆迪马工业有限责任公司以编号为106房地证2010字第16010、16004、16011、16013、16014、16003、16000、16002、15999、16016号的土地使用权及地上建筑物作为抵押，为此笔借款提供抵押，抵押金额9500万元。同时，成都东原海纳置业有限公司以金马湖壹号41套房产也为此笔借款提供抵押，抵押金额5,000万元。截止本报告期末，借款余额为8,000万元。
8	存货	106D房地证2012字第00467号	本公司从中国农业银行股份有限公司重庆南岸支行借款8,750万元。重庆东原房地产开发有限公司以编号为106D房地证2012字第00467号的土地使用权作为抵押，为此笔借款提供抵押。截止本报告期末，借款余额为8,750万元。

序号	资产类别	被抵押资产 产权信息	抵押说明
9	存货	107D 房地证 2009 字第 00198 号、107D 房地证 2009 字第 00204 号	本公司从中国农业银行股份有限公司重庆南岸支行借款 4,360 万元。重庆东原创博房地产开发有限公司以编号为 107D 房地证 2009 字第 00198 号、107D 房地证 2009 字第 00204 号的土地使用权作为抵押,为此笔借款提供抵押。截止本报告期末,借款余额为 4,360 万元
10	存货	106D 房地证 2013 第 00602 号	本公司先后从中国农业银行股份有限公司重庆南岸支行借款 6,840 万元和 320 万元。重庆东原房地产开发有限公司以编号为 106D 房地证 2013 第 00602 号的土地使用权作为抵押,为此笔借款提供抵押。截止本报告期末,借款余额为 7,160 万元。
11	存货	106D 房地证 2013 字第 00227 号	本公司从中国农业银行重庆市南岸支行借款 3,700 万元。重庆东原房地产开发有限公司以编号为 106D 房地证 2013 字第 00227 号的土地使用权作为抵押,为此笔借款提供抵押。截止本报告期末,借款余额为 3,700 万元。
12	存货	106D 房地证 2013 字第 00050 号(原土地证号:渝国用(2003)第 835 号)	本公司先后从重庆农村商业银行股份有限公司南岸支行借款 14,000 万元和 2,000 万元。重庆东原房地产开发有限公司以编号为 106D 房地证 2013 字第 00050 号(原土地证号:渝国用(2003)第 835 号)的土地使用权作为抵押,为此笔借款提供抵押。截止本报告期末,借款余额为 16,000 万元。
13	存货	成国用(2011)第 00439 及地上“四川航空广场”项目在建工程	成都皓博房地产开发有限责任公司从交通银行成都磨子桥支行借款 24,757 万元。成都皓博房地产开发有限责任公司以编号为成国用(2011)第 00439 的土地使用权和地上“四川航空广场”项目在建工程作为抵押,为此笔借款提供最高额抵押担保,担保的最高债权额共计 56,504.77 万元。截止本报告期末,借款余额为 24,757 万元。
14	存货	105D 房地证 2011 字第 50034、50035、50036 号	南方东银置地有限公司先后从中国光大银行股份有限公司重庆分行取得借款 8,000 万元、7,700 万元和 9,300 万元借款,南方东银置地有限公司以编号为 105D 房地证 2011 字第 50034、50035、50036 号的土地使用权作为抵押,为此笔借款提供抵押。截止本报告期末,借款余额为 8,679 万元。
15	存货	107D 房地证 2009 字第 00196、00197、00206 号	本公司从中信银行股份有限公司重庆分行借款 9,000 万元。重庆东原创博房地产开发有限公司以编号为 107D 房地证 2009 字第 00196、00197、00206 号的土地使用权作为抵押,为此笔借款提供抵押。截止本报告期末,借款余额为 9,000 万元。
16	存货	201D 房地证 2008 字第 0270 号	本公司从中信银行股份有限公司重庆分行借款 10,000 万元。重庆兴安实业发展有限公司以兴安香山项目 201D 房地产证 2008 字第 0270 号土地作为抵押,为此笔借款提供抵押。截止本报告期末,借款余额为 10,000 万元。
17	投资性房地产	106 房地证 2010 字第 27224、27223、27222 号	本公司与上海浦东发展银行重庆沙坪坝支行签订合同号为【BC2013052700000485】的融资额度合同,合同约定金额 1 亿元,实际取得融资 0 元。本公司以 106 房地证 2010 字第 27224、27223、27222 号的房地产权作为抵押,为该合同提供抵押,抵押金额 10,000 万元。
18	存货	武国用(2014)第 99 号	重庆同原房地产开发有限公司从兴业银行股份有限公司重庆分行取得借款 31,000 万元,武汉嘉乐业房地产开发有限公司以编号为武国用(2014)第 99 号的土地使用权作为抵押,为此笔借款提供抵押。截止本报告期末,借款余额为 31,000 万元。
19	存货	翡翠明珠三期项目在建工程	南方东银置地有限公司以其开发的翡翠明珠三期项目的在建工程为抵押物,为其从中国工商银行股份有限公司重庆高科技支行取得的 8,000 万元借款提供抵押担保。截止本报告期末,借款余额为 4,090 万元。
20	存货	115 房地证 2013 字第 03204 号、115 房地证 2013 字第 03213 号	重庆励致商业管理有限公司以其持有的编号为 115 房地证 2013 字第 03204 号、115 房地证 2013 字第 03213 号的房地产作为抵押物,为其在中融国际信托有限公司申请的 40,000 万元融资额度提供抵押担保。截止本报告期末,借款余额为 24,400 万元。
21	存货	115 房地证 2013 字第 39966 号	重庆长川置业有限公司以其持有的编号为 115 房地证 2013 字第 39966 号的土地使用权为抵押物,为其在中国民生银行股份有限公司重庆分行取得的 12,500 万元借款提供抵押担保。截止本报告期末,借款余额为 12,500 万元。

序号	资产类别	被抵押资产 产权信息	抵押说明
22	存货	东原湖山樾项目一期 一组团在建工程	重庆长川置业有限公司以其开发的东原湖山樾项目一期一组团在建工程为抵押物，为其从中国民生银行股份有限公司重庆分行取得的 14,500 万元借款提供抵押担保。截止本报告期末，借款余额为 14,500 万元。
23	存货	夏国用(2006)第 410、 411 号土地使用权和 纳帕溪谷在建工程	武汉瑞华置业发展有限公司以其持有的夏国用(2006)第 410、411 号土地使用权和其开发的纳帕溪谷项目在建工程为其在平安银行股份有限公司武汉分行取得的 49,000 万元借款提供抵押担保。截止本报告期末，借款余额为 41,000 万元。
24	存货	沪房地奉字(2014) 第 014490、014491 号	上海长川房地产开发有限公司以其持有的沪房地奉字(2014)第 014490、014491 号土地使用权为抵押物，为其从深圳平安大华汇通财富管理有限公司取得的 35,000 万元委托借款提供抵押担保，受托银行为重庆农村商业银行股份有限公司南岸支行。截止本报告期末，借款余额为 35,000 万元。
25	存货	107D 房地证 2009 字 第 00201 号、00202、 00195 号	重庆东原创博房地产开发有限公司以其持有的 107D 房地证 2009 字第 00201 号、00202、00195 号土地使用权作抵押物，为其从中国工商银行股份有限公司重庆高科技支行取得的 6,900 万元借款提供抵押担保。截止本报告期末，借款余额为 6,900 万元。
26	存货	202D 房地证 2013 字 第 00792 号	重庆东原睿合置业有限公司以其持有的 202D 房地证 2013 字第 00792 号土地使用权作抵押物，为其从招商银行股份有限公司重庆分行取得的 11,200 万元借款提供抵押担保。截止本报告期末，借款余额为 11,200 万元。

2、 主要资产质押情况

(1) 本公司之子公司重庆兴安实业发展有限公司以人民币 2,120 万元银行定期存单为质押，从中国农业银行股份有限公司重庆南岸支行取得人民币 2,000 万元短期借款，期限为 1 年，截止本报告期末，该借款余额 2,000 万元。

(2) 本公司之子公司重庆东原创博房地产开发有限公司以人民币 16,000 万元的定期存单为质押，取得招商银行股份有限公司重庆分行人民币 15,542 万元短期借款，期限半年，截止本报告期末，该借款余额 15,542 万元。

(3) 本公司以本公司持有重庆东原房地产开发有限公司 77.56% 中的 45% 股权为重庆东原房地产开发有限公司向杭州工商信托股份有限公司履行债权回购义务提供股权质押担保。详见附注十四。

(4) 本公司之子公司重庆东原房地产开发有限公司以其持有的重庆长川置业有限公司的 51% 股权为其向杭州工商信托股份有限公司履行债权回购和股权购买义务提供质押担保。详见附注十四。

(5) 本公司以所持有的全资子公司南方东银置地有限公司 100% 股权、本公司之子公司重庆东原房地产开发有限公司以所持有的重庆兴安实业发展有限公司 100% 股权共同为重庆迪马工业有限责任公司向中铁信托有限责任公司履行债权回购义务提供股权质押担保。详见附注十四。

(6) 本公司以本公司持有成都皓博房地产开发有限公司的 79% 股权为成都皓博房地产开发有限公司向中信银行股份有限公司重庆分行借款 25,000 万元提供股权质押担保，截止本报告期末，该借款余额为 25,000 万元。

(7) 本公司以本公司持有重庆东原房地产开发有限公司的 24% 股权为本公司向中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行借款 25,000 万元提供股权质押担保，截止本报告期末，该借款余额为 25,000 万元。

(8) 本公司之子公司重庆国展房地产开发有限公司以其持有四川荣府置地发展有限公司的 100% 股权为成都东原海纳置业有限公司从上海歌斐资产管理有限公司取得的 37,688.69 万元的委托借款和成都东原房地产开发有限公司回购上海歌斐资产管理有限公司持有成都东原海纳置业有限公司 2,000 万元的股份提供股权质押担保。截止本报告期末, 该笔委托借款余额为 37,688.69 万元。

(9) 本公司之子公司重庆同原房地产开发有限公司以其持有上海长川房地产开发有限公司 100% 股权为上海长川房地产开发有限公司从深圳平安大华汇通财富管理有限公司取得的 35,000 万元委托借款提供股权质押担保, 受托银行重庆农村商业银行股份有限公司南岸支行。截止本报告期末, 该笔借款余额为 35,000 万元。

(10) 本公司之子公司重庆东原房地产开发有限公司和重庆同原房地产开发有限公司以其分别持有重庆蓝森房地产开发有限公司和重庆元澄实业有限公司的 100% 股权为上海长川房地产开发有限公司从宜兴光控投资有限公司取得的 30,000 万元委托借款提供股权质押担保, 受托行为重庆农村商业银行股份有限公司江北支行。截止本报告期末, 该笔借款余额为 30,000 万元。

(11) 本公司之子公司重庆蓝森房地产开发有限公司以其持有上海天同房地产开发有限公司 100% 股权为上海天同房地产开发有限公司从首誉光控资产管理有限公司取得的 60,000 万元委托借款提供股权质押担保, 受托行为重庆农村商业银行股份有限公司永川支行。截止本报告期末, 该笔借款余额为 60,000 万元。

(五十) 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目:

单位: 元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中: 美元	99,973.11	6.1190	611,735.47
应收账款			
其中: 美元	159,874.12	6.1190	978,269.74
预付账款			
其中: 美元	241,808.12	6.119	1,479,623.90
预收账款			
其中: 美元	1,172,812.96	6.119	7,176,442.50

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

适用 不适用

八、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

单位: 元 币种: 人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
武汉嘉乐业房地产开发有限公司	2014 年 8 月 31 日	10,000,000.00	100.00	支付现金	2014 年 8 月 31 日	控制权转移时点		-103,635.25

其他说明：

2014 年 8 月 31 日，同原房地产开发有限公司通过非同一控制合并取得武汉嘉乐业房地产开发有限公司（以下简称“武汉嘉乐业”）100%的股权。

武汉嘉乐业系由武汉兆嘉乐业房地产开发有限公司于 2013 年 4 月 15 日组建成立，注册资本为人民币 1000 万元，武汉兆嘉乐业房地产开发有限公司出资 1000 万元，占注册资本 100%。

购买日的确定依据：同原房地产开发有限公司与武汉兆嘉乐业房地产开发有限公司于 2014 年 8 月 14 日签署股权转让协议，收购其持有武汉嘉乐业 100%的股权。同原房地产开发有限公司已经于 2014 年 8 月 19 日支付股权转让价款 600 万元，余款 400 万元于 2014 年 10 月 8 日支付完毕。截止 2014 年 8 月 31 日，同原房地产开发有限公司已支付了大部分购买价款，并实际控制了武汉嘉乐业的财务和经营政策，由此确定本次非同一控制下企业合并的购买日为 2014 年 8 月 31 日。

合并后资产、负债处置情况：购买日后无已处置或准备处置被购买方资产、负债情况。

2. 合并成本及商誉

单位：元 币种：人民币

合并成本	10,000,000.00
--现金	10,000,000.00
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	10,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	10,000,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元 币种：人民币

武汉嘉乐业房地产开发有限公司	
	购买日公允价值
	购买日账面价值

资产：	367,708,000.00	367,598,860.05
货币资金	11,826,783.40	11,826,783.40
应收款项	341,247,051.87	341,247,051.87
存货	14,597,139.95	14,488,000.00
固定资产		
无形资产		
递延所得税资产	37,024.78	37,024.78
负债：	357,708,000.00	357,708,000.00
借款		
应付款项	357,708,000.00	357,708,000.00
递延所得税负债		
净资产	10,000,000.00	9,890,860.05
减：少数股东权益		
取得的净资产	10,000,000.00	9,890,860.05

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

根据实际支付的购买价款确定被购买方可辨认净资产公允价值。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

被购买方可辨认净资产公允价值的份额为 10,000,000.00 元，被购买方购买日账面价值为 9,890,860.05 元，二者差额 109,139.95 元为土地成本溢价计入“存货—开发成本”。

(二) 同一控制下企业合并

4. 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元 币种：人民币

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
重庆同原房地产开发有限公司	75%	合并双方均受重庆东银控股集团有限公司最终控制且该控制并非暂时性的	2014年3月31日	控制权转移时点	18,413,151.00	2,270,188.47	1,009,930,130.35	204,093,910.54
重庆国展房地产开发有限公司	100%	合并双方均受重庆东银控股集团有限公司最终控制且该控制并非暂时性的	2014年3月31日	控制权转移时点	45,447,024.25	3,089,778.08	558,109,440.21	62,714,927.16
深圳市鑫润投资有限公司	51%	合并双方均受重庆东银控股	2014年3	控制权转	183,591,163.00	10,896,864.80	413,615,544.00	14,982,622.59

司		集团有限公司 最终控制且该 控制并非暂时 性的	月 31 日	移时 点				
---	--	----------------------------------	-----------	---------	--	--	--	--

其他说明：

上述数据为被合并方合并口径财务数据，本公司通过同一控制下企业合并一并取得的子公司包括：重庆国展房地产开发有限公司下属全资子公司四川荣府置地发展有限公司；深圳市鑫润投资有限公司下属全资子公司武汉瑞华置业发展有限公司、湖北闵景达建筑工程有限公司、武汉东原瑞华房地产开发有限公司。

2014 年 3 月 26 日，本公司《发行股份购买资产并募集配套资金方案》经中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核通过，并于 2014 年 4 月 21 日收到中国证券监督管理委员会《关于核准重庆市迪马实业股份有限公司向重庆东银控股集团有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2014]420 号），本公司向重庆东银控股集团有限公司（以下简称“东银控股”）非公开发行股份购买其持有的重庆同原房地产开发有限公司（以下简称“同原地产”）75% 股权、重庆国展房地产开发有限公司（以下简称“国展地产”）100% 股权、深圳市鑫润投资有限公司（以下简称“深圳鑫润”）51% 股权以及南方东银重庆品筑物业发展有限公司（以下简称“东银品筑”）49% 股权；向江苏华西集团公司（以下简称“华西集团”）非公开发行股份购买其持有的同原地产 25% 股权；向江苏华西同诚投资控股集团有限公司（以下简称“华西同诚”）非公开发行股份购买其持有的深圳鑫润 49% 股权。

由于本次非公开发行股份购买的同原地产 75% 股权、国展地产 100% 股权、深圳鑫润 51% 股权原由本公司控股股东东银控股持有，因此上述交易属于同一控制下企业合并。

（1）重庆同原房地产开发有限公司

2014 年 3 月 31 日，迪马股份通过同一控制下企业合并取得东银控股持有的重庆同原房地产开发有限公司（以下简称“同原地产”）75% 股权，同时收购华西集团持有的同原地产 25% 股权，共取得同原地产 100% 股权。

同原地产是由重庆贵拓贸易有限公司、无锡同鑫资产管理有限公司共同出资组建，于 2009 年 7 月 20 日登记注册成立。同原地产持有注册号为 500105000062242 的《企业法人营业执照》，经营范围：房地产开发（按资质证核定事项从事经营）。

截止 2014 年 12 月 31 日，同原地产的股权结构如下：

股东名称	持股金额（元）	持股比例（%）
重庆东银控股集团有限公司	1,350,000,000.00	75.00
江苏华西集团公司	450,000,000.00	25.00
合计	1,800,000,000.00	100.00

属于同一控制下企业合并的判断依据：本报告期内，重庆东银控股集团有限公司一直是迪马股份的实际控制人，同时重庆东银控股集团有限公司于 2009 年 12 月 31 日通过非同一控制下企业

合并取得同原地产的控制权，截止迪马股份收购其持有的股权前，其控股同原地产的时间已经超过 1 年，因此本次股权收购属于同一控制下企业合并。

合并日的确定依据：2014 年 3 月 26 日，迪马股份向东银控股非公开发行股份购买其持有的同原地产 75% 股权的《发行股份购买资产并募集配套资金方案》经中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核通过，同时，根据《非公开发行股份购买资产协议》确定交割审计基准日为 2014 年 3 月 31 日，故本次同一控制下企业合并的合并日依据交割审计基准日确定为 2014 年 3 月 31 日。

合并后资产、负债处置情况：合并日后无已处置或准备处置被购买方资产、负债情况。

(2) 重庆国展房地产开发有限公司

2014 年 3 月 31 日，迪马股份通过同一控制下企业合并取得东银控股持有的重庆国展房地产开发有限公司（以下简称“国展地产”）100% 股权。

国展地产系由重庆市工商行政管理局批准，由南京国展房地产开发有限责任公司和林承焕共同出资，于 2004 年 9 月 8 日登记注册成立。国展地产持有注册号为 500903000002156 的《企业法人营业执照》，经营范围：房地产开发（凭相关资质证执业），商品房销售及售后服务，房地产经纪咨询服务，销售建筑材料（不含危险化学品）。

截止 2014 年 12 月 31 日，国展地产的股权结构如下：

股东名称	持股金额（元）	持股比例（%）
重庆东银控股集团有限公司	140,000,000.00	100.00
合计	140,000,000.00	100.00

属于同一控制下企业合并的判断依据：本报告期内，重庆东银控股集团有限公司一直是迪马股份的实际控制人，同时重庆东银控股集团有限公司于 2010 年 4 月 6 日通过非同一控制下企业合并取得国展地产的控制权，截止迪马股份收购其持有的股权前，其控股国展地产的时间已经超过 1 年，因此本次股权收购属于同一控制下企业合并。

合并日的确定依据：2014 年 3 月 26 日，迪马股份向东银控股非公开发行股份购买其持有的国展地产 100% 股权的《发行股份购买资产并募集配套资金方案》经中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核通过，同时，根据《非公开发行股份购买资产协议》确定交割审计基准日为 2014 年 3 月 31 日，故本次同一控制下企业合并的合并日依据交割审计基准日确定为 2014 年 3 月 31 日。

合并后资产、负债处置情况：合并日后无已处置或准备处置被购买方资产、负债情况。

(3) 深圳市鑫润投资有限公司

2014 年 3 月 31 日，迪马股份通过同一控制下企业合并取得东银控股持有的深圳市鑫润投资有限公司（以下简称“深圳鑫润”）51% 股权，同时收购华西同诚持有的深圳鑫润 49% 股权，共取得深圳鑫润 100% 股权。

深圳鑫润是由深圳市工商行政管理局批准，由兵器财务有限责任公司、王荣生、深圳市燕兴投资有限公司和深圳市金润鹏投资有限公司共同出资组，于 2004 年 2 月 11 日登记注册成立。深

圳鑫润持有注册号为 440301102766301 的《企业法人营业执照》，经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。

截止 2014 年 12 月 31 日，深圳鑫润的股权结构如下：

股东名称	持股金额（元）	持股比例（%）
重庆东银控股集团有限公司	10,200,000.00	51.00
江苏华西同诚投资控股集团有限公司	9,800,000.00	49.00
合计	20,000,000.00	100.00

属于同一控制下企业合并的判断依据：本报告期内，重庆东银控股集团有限公司一直是迪马股份的实际控制人，同时重庆东银控股集团有限公司于 2011 年 3 月 16 日通过非同一控制下企业合并取得深圳鑫润的控制权，截止迪马股份收购其持有的股权前，其控股深圳鑫润的时间已经超过 1 年，因此本次股权收购属于同一控制下企业合并。

合并日的确定依据：2014 年 3 月 26 日，迪马股份向东银控股非公开发行股份购买其持有的深圳鑫润 51% 股权的《发行股份购买资产并募集配套资金方案》经中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核通过，同时，根据《非公开发行股份购买资产协议》确定交割审计基准日为 2014 年 3 月 31 日，故本次同一控制下企业合并的合并日依据交割审计基准日确定为 2014 年 3 月 31 日。

合并后资产、负债处置情况：合并日后无已处置或准备处置被购买方资产、负债情况。

5. 合并成本

合并成本	
--现金	
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	832,124,703.00
--或有对价	

6. 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元 币种：人民币

	重庆同原房地产开发有限公司	
	合并日	上期期末
资产：	5,706,637,273.22	5,359,724,525.35
货币资金	1,220,187,377.53	1,188,983,414.72
应收款项	1,477,746,751.11	1,452,052,314.23
存货	2,975,149,565.52	2,692,098,544.47
固定资产	916,435.74	962,564.01
无形资产		
递延所得税资产	32,637,143.32	25,627,687.92
负债：	3,666,548,978.49	3,321,906,419.09
借款	881,000,000.00	826,000,000.00

应付款项	2,785,548,978.49	2,495,906,419.09
净资产	2,040,088,294.73	2,037,818,106.26
减：少数股东权益		
取得的净资产	2,040,088,294.73	2,037,818,106.26

	重庆国展房地产开发有限公司	
	合并日	上期期末
资产：	846,964,325.51	832,531,501.68
货币资金	233,278,052.11	216,656,393.67
应收款项	23,829,605.28	13,950,678.07
存货	573,381,733.25	584,522,202.23
固定资产	290,922.35	299,579.51
无形资产		
长期股权投资	10,439,865.16	11,460,448.26
递延所得税资产	5,744,147.36	5,642,199.94
负债：	639,642,059.49	628,299,013.74
借款	49,000,000.00	49,000,000.00
应付款项	590,642,059.49	579,299,013.74
净资产	207,322,266.02	204,232,487.94
减：少数股东权益		
取得的净资产	207,322,266.02	204,232,487.94

	深圳市鑫润投资有限公司	
	合并日	上期期末
资产：	3,274,256,221.01	2,904,339,475.98
货币资金	430,023,801.29	311,568,290.39
应收款项	273,419,213.08	3,715,680.57
存货	2,528,548,288.86	2,550,043,062.70
固定资产	17,659,109.29	17,988,896.74
无形资产	129,016.22	76,017.11
递延所得税资产	24,476,792.27	20,947,528.47
负债：	2,689,883,162.07	2,330,863,281.84
借款		
应付款项	2,689,883,162.07	2,330,863,281.84
净资产	584,373,058.94	573,476,194.14
减：少数股东权益		
取得的净资产	584,373,058.94	573,476,194.14

其他说明：

合并日被合并方资产、负债的账面价值是以被合并方的资产、负债（包括最终控制方以前年度从第三方收购被合并方而形成的可辨认净资产公允价值溢价）在最终控制方财务报表中的账面

价值为基础确认。

(三) 反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

无

(四) 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

(五) 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

本期新增增加子公司西藏励致实业有限公司、重庆成方益丰实业有限公司、成都成方益丰实业有限公司、重庆东原天澄实业有限公司、上海天同房地产开发有限公司、武汉东原睿丰投资有限公司、武汉东原睿成投资有限公司、重庆元澄实业有限公司、上海长川房地产开发有限公司。

(六) 其他

九、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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
重庆东原房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产	100		同一控制下企业合并
重庆兴安实业发展有限公司	重庆市	重庆市	房地产	100		非同一控制下企业合并
重庆东原宝境置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产	51		设立或投资
宜宾市华晶房地产开发有限公司	宜宾市	宜宾市	房地产	52		设立或投资
重庆腾辉控股管理有限责任公司	重庆市	重庆市	房地产	51		非同一控制下企业合并
重庆晶磊房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产	100		非同一控制下企业合并
重庆蓝森房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产	100		设立或投资
上海天同房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产	100		设立或投资
重庆绿泰园林装饰工程有限公司	重庆市	重庆市	建筑业	100		设立或投资
重庆河东房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产	100		非同一控制下企业合并
重庆长川置业有限公司(*注1)	重庆市	重庆市	房地产	51		设立或投资
重庆东原睿合置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产	100		设立或投资
重庆东原天澄实业有限公司	重庆市	重庆市	投资管理	100		设立或投资
重庆迪马工业有限责任公司	重庆市	重庆市	制造业	100		设立或投资
北京迪马工业有限公司	北京市	北京市	制造业	100		设立或投资
深圳市达航工业有限公司	深圳市	深圳市	制造业	70		非同一控制下企业合并
重庆南方迪马专用车股份有限公司	重庆市	重庆市	制造业	70		非同一控制下企业合并
西藏东和贸易有限公司	拉萨市	拉萨市	贸易	100		设立或投资
重庆东原创博房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产	100		设立或投资
成都东原房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产	100		非同一控制下企业合并
成都东原海纳置业有限公司(*注2)	成都市	成都市	房地产	86.67		非同一控制下企业合并
江苏东原房地产开发有限公司	无锡市	无锡市	房地产	100		设立或投资
南方东银置地有限公司	重庆市	重庆市	房地产	100		非同一控制下企业合并
南方东银重庆品筑物业发展有限公司	重庆市	重庆市	房地产	100		非同一控制下企业合并
拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司	拉萨市	拉萨市	房地产	100		非同一控制下企业合并

成都皓博房地产开发有限责任公司	成都市	成都市	房地产	79		非同一控制下企业合并
重庆励致商业管理有限公司	重庆市	重庆市	房地产	100		设立或投资
重庆同原房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产	100		同一控制下企业合并
武汉嘉乐业房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产	100		非同一控制下企业合并
武汉东原睿丰投资有限公司	武汉市	武汉市	投资管理	100		设立或投资
武汉东原睿成投资有限公司	武汉市	武汉市	投资管理	100		设立或投资
重庆元澄实业有限公司	重庆市	重庆市	投资管理	100		设立或投资
上海长川房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产	100		设立或投资
重庆国展房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产	100		同一控制下企业合并
四川荣府置地发展有限公司	绵阳市	绵阳市	房地产	100		同一控制下企业合并
深圳市鑫润投资有限公司	深圳市	深圳市	房地产	100		同一控制下企业合并
武汉瑞华置业发展有限公司	武汉市	武汉市	房地产	100		同一控制下企业合并
湖北闵景达建筑工程有限公司	武汉市	武汉市	建筑业	100		同一控制下企业合并
武汉东原瑞华房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产	100		同一控制下企业合并
西藏励致实业有限公司	拉萨市	拉萨市	贸易	100		设立或投资
重庆成方益丰实业有限公司	重庆市	重庆市	贸易	100		设立或投资
成都成方益丰实业有限公司	成都市	成都市	贸易	100		设立或投资

其他说明：

*注 1：2013 年 8 月 26 日，杭州工商信托股份有限公司（以下简称“杭州信托”）与本公司之子公司重庆东原房地产开发有限公司（以下简称“东原地产”）、本公司（共同履约人）签署了《关于重庆长川置业有限公司之股权购买协议》，协议约定杭州信托以信托募集的资金向重庆长川置业有限公司（以下简称“长川置业”）增资 2.45 亿元，持有长川置业 49%的股权，东原地产就杭州信托持有的长川置业 2.45 亿元股权负有购买义务，本公司同意与东原地产共同履行该项购买义务。信托计划成立之日起满 6 个月至信托计划成立满 30 个月期间，东原地产向杭州信托定期（每 6 个月）支付按约定利率 13.7%计算的标的股权基础溢价款，在偿还或回购了标的债务本息并已付清回购价款后 6 个月内，最晚不迟于信托成立日届满 30 个月，由股权购买方向杭州信托付清全部标的股权投资本金。

虽然在法律形式上，长川置业采用的是股权融资，但根据东原地产与杭州信托签订的《关于重庆长川置业有限公司之股权购买协议》，东原地产具有按约定利率交付现金给杭州信托的合同义务，不满足《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》第六条关于权益工具的确认条件，故在公司合并财务报表中将上述信托计划实际融资额作为负债列报。

截至本报告期末，信托资金认缴子公司注册资本情况如下：

投资公司	被投资单位	注册资本(万元)	认缴注册资本 (万元)	法律形式持股比 例(%)	备注
杭州工商信托股 份有限公司	重庆长川置业有 限公司	50,000.00	24,500.00	49.00	

*注2: 2014年8月11日, 上海歌斐资产管理有限公司(以下简称“歌斐资产”)与本公司之子公司成都东原房地产开发有限公司(以下简称“成都东原”)签订了《股权回购协议》, 协议约定歌斐资产以货币形式向成都东原海纳置业有限公司(以下简称“海纳置业”)认购海纳置业新增注册资本2000万元, 持有海纳置业13.33%的股权。成都东原有义务于海纳置业向歌斐资产归还全部委托借款本金本息后回购由歌斐资产持有海纳置业的13.33%股权。

虽然在法律形式上, 海纳置业采用的是股权融资, 但根据歌斐资产与成都东原签订的《股权回购协议》, 成都东原具有按约定利率交付现金给歌斐资产合同义务, 不满足《企业会计准则第37号——金融工具列报》第六条关于权益工具的确认条件, 故在公司合并财务报表中将歌斐资产的股权2000万元作为负债列报。

截至本报告期末, 歌斐资产认缴子公司注册资本情况如下:

投资公司	被投资单位	注册资本(万元)	认缴注册资本 (万元)	法律形式持股比 例(%)	备注
上海歌斐资产管 理有限公司	成都东原海纳置 业有限公司	15,000.00	2,000.00	13.33	

2. 重要的非全资子公司

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股 比例	本期归属于少数股 东的损益	本期向少数股东宣 告分派的股利	期末少数股东权 益余额
宜宾市华晶房 地产开发有限 公司	48.00%	-2,232,165.66		20,313,084.19
重庆腾辉控股 管理有限公司	49.00%	-2,224,735.97		153,658,401.75
重庆东原宝镜 置业有限公司	49.00%	-5,481,175.90		35,569,699.17
重庆河东房地 产开发有限公 司	0.00%	-1,877,441.81		
重庆市南方迪 马专用车股份 有限公司	30.00%	4,681,904.85		20,397,881.61
重庆东原房地 产开发有限公 司	0.00%	12,676,243.25		
成都皓博房地 产开发有限公	21.00%	-307,926.33		35,503,622.27

司				
---	--	--	--	--

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
重庆东原宝境置业有限公司	66,377,560.93	200,931,055.33	267,308,616.26	173,248,966.82		173,248,966.82	60,574,649.06	200,925,067.49	261,499,716.55	153,903,201.76		153,903,201.76
宜宾市华晶房地产开发有限公司	43,946,183.69	717.5	43,946,901.19	1,627,975.78		1,627,975.78	49,597,325.36	1,276,127.98	49,598,602.34	2,629,331.80		2,629,331.80
重庆腾辉控股管理有限责任公司	352,845,058.92	125,930.31	352,970,989.23	39,382,414.24		39,382,414.24	353,558,466.20	1,924,008.91	355,482,475.11	37,353,622.64		37,353,622.64
成都皓博房地产开发有限公司	960,962,699.85	1,776,723.84	962,739,423.69	296,104,555.75	497,570,000.00	793,674,555.75	758,617,460.77	1,614,181.28	760,231,642.05	138,130,458.28	451,570,000.00	589,700,458.28
重庆南方迪马专用车股份有限公司	161,398,275.19	21,752,171.86	183,150,447.05	115,157,508.35		115,157,508.35	133,788,711.10	23,837,687.62	157,626,398.72	104,356,085.90	883,723.60	105,239,809.50

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
重庆东原宝境置业有限公司	12,633,751.00	-13,536,865.35	-13,536,865.35	-22,128,185.27	3,718,089.00	1,459,216.60	1,459,216.60	-1,052,656.25
宜宾市华晶房地产开发有限公司		-4,650,345.13	-4,650,345.13	-21,689.24		-1,046,161.46	-1,046,161.46	794.23
重庆腾辉控股管理有限责任公司	3,167,577.00	-4,540,277.48	-4,540,277.48	-28,356,200.99	21,018,783.00	-1,360,899.62	-1,360,899.62	-5,090,175.85
成都皓博房地产开发有限公司		-1,466,315.83	-1,466,315.83	-116,162,190.17		-1,716,603.43	-1,716,603.43	-430,365,169.54
重庆南方迪马专用车股份有限公司	302,992,384.83	15,606,349.49	15,606,349.49	-2,150,601.97	258,499,862.55	5,449,553.50	5,449,553.50	38,912,481.61

(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:

(1) 收购重庆同原房地产开发有限公司 25% 少数股权

2014年3月26日，本公司《发行股份购买资产并募集配套资金方案》经中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核通过，本公司向重庆东银控股集团有限公司非公开发行股份购买其持有的重庆同原房地产开发有限公司(以下简称“同原地产”)75%股权，同时向江苏华西集团公司非公开发行股份购买其持有的同原地产25%股权，本次收购完成后，本公司持有同原地产100%股权。

(2) 收购深圳市鑫润投资有限公司49%少数股权

2014年3月26日，本公司《发行股份购买资产并募集配套资金方案》经中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核通过，本公司向重庆东银控股集团有限公司非公开发行股份购买其持有的深圳市鑫润投资有限公司(以下简称“深圳鑫润”)51%股权，同时向江苏华西同诚投资控股集团有限公司非公开发行股份购买其持有的深圳鑫润49%股权，本次收购完成后，本公司持有深圳鑫润100%股权。

(3) 收购南方东银重庆品筑物业发展有限公司49%少数股权

2014年3月26日，本公司《发行股份购买资产并募集配套资金方案》经中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核通过，本公司向重庆东银控股集团有限公司非公开发行股份购买其持有的南方东银重庆品筑物业发展有限公司(以下简称“东银品筑”)49%股权，本次收购完成后，本公司持有东银品筑100%股权。

(4) 收购重庆东原房地产开发有限公司22.44%少数股权

2014年9月15日，本公司2014年第四次临时股东大会审议并通过了《关于公司收购重庆东原房地产开发有限公司22.44%股权暨关联交易的议案》，同意公司收购江苏江动集团有限公司(以下简称：“江动集团”)持有重庆东原房地产开发有限公司(以下简称：“东原地产”)22.44%股权，根据重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司《重庆市迪马实业股份有限公司拟购买江苏江动集团有限公司持有的重庆东原房地产开发有限公司22.44%股权的资产评估项目资产评估报告书》(重康评报字(2014)第148号)的评估结果最终确定该部分股权收购价格为50,083.88万元。本次收购完成后，公司将持有东原地产100%股权。

(4) 收购重庆河东房地产开发有限公司49%少数股权

重庆东原房地产开发有限公司于2014年5月7日和重庆河东控股(集团)有限公司签署股权转让协议，收购其持有重庆河东房地产开发有限公司(以下简称：“河东地产”)49%的股权。重庆东原房地产开发有限公司已经于2014年5月16日支付全部股权转让价款，本次收购完成后，公司将持有河东地产100%股权。

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：

单位：元 币种：人民币

	同原地产	深圳鑫润	东银品筑	东原地产	河东地产	合计
购买成本/处置对价						
--现金				500,838,800.00	14,700,000.00	515,538,800.00
--非现金资产的公允价	783,676,117.00	311,055,328.50	145,371,485.00			1,240,102,930.50

值						
购买成本/处置对价合计	783,676,117.00	311,055,328.50	145,371,485.00	500,838,800.00	14,700,000.00	1,755,641,730.50
减: 按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	510,022,073.68	286,342,798.88	116,069,482.82	251,295,306.07	9,849,358.25	1,173,579,019.70
差额	273,654,043.32	24,712,529.62	29,302,002.18	249,543,493.93	4,850,641.75	582,062,710.80
其中: 调整资本公积	273,654,043.32	24,712,529.62	29,302,002.18	249,543,493.93	4,850,641.75	582,062,710.80
调整盈余公积						
调整未分配利润						

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

单位: 元 币种: 人民币

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
				直接	间接	
重庆绿地东原房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产	40.00		权益法核算
郑州致方置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产	25.00		权益法核算
成都致方置业有限公司	成都市	成都市	房地产	20.00	20.00	权益法核算
成都东原致方置业有限公司	成都市	成都市	房地产	20.00	20.00	权益法核算

其他说明: 本公司之子公司重庆东原房地产开发有限公司分别持有成都致方置业有限公司和成都东原致方置业有限公司的 20% 股权。本公司之子公司重庆国展房地产开发有限公司直接持有郑州致方置业有限公司 25% 股权, 郑州致方置业有限公司分别持有成都致方置业有限公司和成都东原致方置业有限公司的 80% 股权, 本公司之子公司重庆国展房地产开发有限公司分别间接持有成都致方置业有限公司和成都东原致方置业有限公司的 20% 股权。

2. 重要联营企业的主要财务信息

单位: 元 币种: 人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	重庆绿地东原房地产开发有限公司	郑州致方置业有限公司	重庆绿地东原房地产开发有限公司	郑州致方置业有限公司
流动资产	181,780,567.49	3,283,312,912.34	187,719,333.10	1,946,537,481.76

非流动资产	10,485.78	7,291,579.25	138,763.51	773,078.00
资产合计	181,791,053.27	3,290,604,491.59	187,858,096.61	1,947,310,559.76
流动负债	84,483,022.46	2,488,938,844.38	93,780,090.40	1,893,468,766.71
非流动负债		768,000,000.00		
负债合计	84,483,022.46	3,256,938,844.38	93,780,090.40	1,893,468,766.71
少数股东权益		3,354,922.41		7,103,846.77
归属于母公司股东权益	97,308,030.81	30,310,724.80	94,078,006.21	46,737,946.28
按持股比例计算的净资产 份额	38,923,212.32	7,577,681.20	37,631,202.48	11,684,486.57
调整事项		-113,525.20	-167,977.52	-224,038.31
--商誉				
--内部交易未实现利润		-113,525.20		
--其他			-167,977.52	-224,038.31
对联营企业权益投资的账 面价值	38,923,212.32	7,464,156.00	37,463,224.96	11,460,448.26
存在公开报价的联营企业 权益投资的公允价值				
营业收入	15,247,659.00		46,706,722.00	16,000.00
净利润	3,230,024.60	-20,176,145.84	6,918,781.27	-4,158,206.95
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	3,230,024.60	-20,176,145.84	6,918,781.27	-4,158,206.95
本年度收到的来自联营企 业的股利				

其他说明

郑州致方置业有限公司分别持有成都致方置业有限公司和成都东原致方置业有限公司的 80% 股权。上表中郑州致方置业有限公司为合并口径财务数据。

十、与金融工具相关的风险

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。

(一) 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，该金融机构信誉良好、财务状况稳健、信用风险低，公司根据整体业务发展情况采用限额政策以规避对金融机构的信用风险。

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

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

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

于资产负债表日，公司前五大客户的应收账款占应收账款总额 40.57%（2013 年 12 月 31 日：15.29%）；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 34.26%（2013 年 12 月 31 日：42.74%）

（二） 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，包括外汇风险、利率风险和其他价格风险。

（1） 利率风险

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

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司以同期同档次国家基准利率上浮一定百分比的利率计息的借款人民币 2,700,160,000.00 元（2013 年 12 月 31 日：人民币 2,180,010,000.00 元），在其他变量不变的假设下，利率每变动 100 个基点，将会对本公司的净利润和股东权益产生较大的影响。

（2） 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的外汇风险主要与本公司与部分境外客户采用美元结算由此衍生的货币性资产、应收款项、预收预付款项相关，由于本公司于中国境内经营，主要活动均以人民币计价，外币计价金额占比较低，因此本公司承担的外汇风险较小。本公司于 2014 年 12 月 31 日的各外币资产负债项目外汇风险敞口如下：

项目	期末余额			年初余额		
	美元	其他外币	合计	美元	其他外币	合计
货币资金	99,973.11		99,973.11	6.22		6.22

应收账款	159,874.12	159,874.12	1,257,613.30	1,257,613.30
预付账款	241,808.12	241,808.12	109,659.37	109,659.37
预收账款	1,172,812.96	1,172,812.96	53,526.61	53,526.61
小计	1,674,468.31	1,674,468.31	1,420,805.50	1,420,805.50

(三) 流动性风险

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

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额					合计
	1 个月以内	1-3 个月	3 个月-1 年	1-5 年	5 年以上	
应付票据	109,552,338.59	180,344,047.39	146,340,437.06	-	-	436,236,823.04
应付账款	637,461,162.54		1,207,054,882.34	694,148,382.20		2,538,664,427.08
短期借款	184,180,000.00	1,315,900,000.00	984,806,933.92	-	-	2,484,886,933.92
长期借款	-	-	-	3,420,470,000.00	247,570,000.00	3,668,040,000.00
一年内到期的非流动负债	15,000,000.00	555,000,000.00	1,318,000,000.00	-	-	1,888,000,000.00
其他非流动负债	-	-	-	265,000,000.00	-	265,000,000.00
合计	946,193,501.13	2,051,244,047.39	3,656,202,253.32	4,379,618,382.20	247,570,000.00	11,280,828,184.04

项目	年初余额					合计
	1 个月以内	1-3 个月	3 个月-1 年	1-5 年	5 年以上	
应付票据	166,612,862.42	649,671,486.59	158,000,268.84	-	-	974,284,617.85
应付账款	722,670,720.96		592,193,970.86	493,080,620.21		1,807,945,312.03
短期借款	165,000,000.00	832,000,000.00	528,710,000.00	-	-	1,525,710,000.00
长期借款	17,000,000.00	-	988,100,000.00	2,681,610,000.00	201,570,000.00	3,888,280,000.00
一年内到期的非流动负债	11,620,000.00	14,270,000.00	631,000,000.00	-	-	656,890,000.00
其他非流动负债	-	-	-	245,000,000.00	-	245,000,000.00
合计	1,082,903,583.38	1,495,941,486.59	2,898,004,239.70	3,419,690,620.21	201,570,000.00	9,098,109,929.88

十一、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)

重庆东银控股集团有限 公司	重庆市	贸易	18,000.00	48.91	48.91

本企业的母公司情况的说明

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

公司经营范围:从事投资业务(不含金融及财政信用业务),从事建筑相关业务(凭资质证书执业),企业管理咨询服务,销售摩托车配件、汽车配件、机电产品、建筑装饰材料(不含危险化学品)、钢材、家用电器、日用百货。

东银控股是一家以机械制造、房地产、矿产能源和金融投资为主要发展方向的投资控股型企业集团。

东银控股系公司控股股东,持有公司48.91%股权。

本企业最终控制方是罗韶宇

(二) 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

(三) 本企业合营和联营企业情况

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
重庆绿地东原房地产开发有限公司	子公司之联营企业
郑州致方置业有限公司	子公司之联营企业
成都致方置业有限公司	联营企业之子公司
成都东原致方置业有限公司	联营企业之子公司

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	与本企业关系
重庆绿地东原房地产开发有限公司	子公司之联营企业
郑州致方置业有限公司	子公司之联营企业
成都致方置业有限公司	联营企业之子公司
成都东原致方置业有限公司	联营企业之子公司

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
重庆新东方物业管理有限公司	母公司的全资子公司
四川新东方物业服务服务有限公司	母公司的全资子公司
江苏江动集团有限公司	母公司的控股子公司

重庆硕润石化有限责任公司	母公司的控股子公司
重庆宝旭商业管理有限公司	母公司的控股子公司
新疆东银能源有限责任公司	母公司的控股子公司
重庆东锦商业管理有限公司	母公司的全资子公司
重庆泽豪商业地产投资有限公司	母公司的全资子公司
重庆东银壳牌石化有限公司	母公司的控股子公司
江苏华西集团公司	参股股东
赵洁红	其他
关联自然人（本公司董事、监事和高管及配偶）	其他

(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

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
重庆新东方物业管理有限公司	物业管理/委托服务	27,830,903.87	2,754,125.60
四川新东方物业服务服务有限公司	物业管理/委托服务	7,174,594.20	2,412,900.94
武汉新东方物业管理有限公司	物业管理/委托服务	227,739.00	-

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
关联自然人	销售商品房	207,800.00	9,643,297.00
重庆东银控股集团有限公司	提供工程劳务	1,127,067.00	666,302.02
重庆宝旭商业管理有限公司	提供工程劳务	410,223.00	156,557.08
成都东原致方置业有限公司	提供劳务	5,692,520.00	
成都致方置业有限公司	提供劳务	5,660,000.00	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

关联交易定价方式为参照市场价格。

2. 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
新疆东银能源有限责任公司	办公楼	613,449.60	511,208.00

本公司作为承租方：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
重庆东锦商业管理有限公司	商铺	784,733.33	

关联租赁情况说明

3. 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
成都致方置业有限公司	14,000.00	2014.4.25	2017.4.24	否
成都东原致方置业有限公司	8,000.00	2014.4.30	2017.4.29	否

本公司作为被担保方

担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆东银控股集团有限公司	65,000	2013.4.17	2015.4.17	是
重庆东银控股集团有限公司	9,200	2013.7.18	2016.4.18	是
重庆东银控股集团有限公司	7,100	2013.12.18	2016.4.18	是
重庆东银控股集团有限公司	5,000	2013.9.10	2016.4.18	否
重庆东银控股集团有限公司	6,000	2014.1.24	2016.4.18	否
重庆东银控股集团有限公司	1,200	2014.1.24	2016.4.18	否
重庆东银控股集团有限公司	3,800	2014.5.9	2016.4.18	否
重庆东银控股集团有限公司	30,000	2014.8.20	2016.4.18	否
重庆东银控股集团有限公司	20,500	2012.5.8	2014.3.2	是
重庆硕润石化有限责任公司	4,500	2013.2.5	2014.2.4	是
重庆硕润石化有限责任公司、罗韶宇和赵洁红	4,500	2014.1.13	2015.1.12	否
重庆硕润石化有限责任公司、罗韶宇和赵洁红	930	2014.1.24	2015.1.12	否
重庆硕润石化有限责任公司、罗韶宇和赵洁红	70	2014.3.7	2015.3.6	否
罗韶宇和赵洁红	6,840	2014.2.13	2015.2.12	否
罗韶宇和赵洁红	320	2014.3.7	2015.3.6	否
罗韶宇和赵洁红	4,360	2014.2.25	2015.2.24	否
罗韶宇和赵洁红	3,700	2014.5.27	2015.5.26	否

重庆东银控股集团有限公司	6,000	2013.10.30	2015.11.7	否
重庆东银控股集团有限公司	20,000	2013.10.30	2015.11.07	否
江苏江动集团有限公司	4,000	2013.3.13	2014.3.12	是
江苏江动集团有限公司	4,000	2014.3.19	2015.3.18	否
重庆东银控股集团有限公司	15,000	2013.3.28	2014.3.28	是
重庆东银控股集团有限公司	15,000	2014.3.31	2015.3.30	否
罗韶宇	10,000	2013.6.24	2016.6.23	否
罗韶宇	9,000	2013.6.24	2016.6.23	否
重庆东银控股集团有限公司、罗韶宇	10,000	2013.5.21	2014.5.20	是
罗韶宇	10,000	2013.6.21	2014.6.20	是
罗韶宇	8,960	2014.6.18	2015.6.18	否
罗韶宇	6,000	2013.9.12	2014.3.12	是
罗韶宇	6,000	2014.3.12	2015.3.12	否
重庆东银控股集团有限公司、罗韶宇	7,600	2013.8.6	2015.2.5	是
罗韶宇	10,500	2013.1.25	2014.1.24	是
罗韶宇	10,500	2014.2.13	2015.2.12	是
重庆东银控股集团有限公司；罗韶宇、赵洁红	30,000	2013.7.5	2014.7.4	是
重庆东银控股集团有限公司	10,000	2013.11.27	2014.11.27	是
重庆东银控股集团有限公司	10,000	2014.12.01	2015.12.01	否
重庆东银控股集团有限公司	6,000	2014.05.27	2015.05.27	否
重庆东银控股集团有限公司	4,000	2014.05.15	2015.05.14	否
罗韶宇	5,000	2014.3.7	2014.12.20	是
重庆东银控股集团有限公司	20,000	2013.3.13	2014.9.13	是
重庆东银控股集团有限公司	10,000	2009.8.12	2014.8.12	是
重庆东银控股集团有限公司	25,000	2013.09.11	2015.03.10	是
重庆东银控股集团有限公司	30,000	2014.4.10	2017.4.10	否

4. 关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
重庆东银控股集团有限公司	373,460,000.00	2014.01.01	2014.12.31	
成都东原致方置业	50,000,000.00	2014.01.01	2014.12.31	

有限公司				
成都致方置业有限公司	150,000,000.00	2014.01.01	2014.12.31	
拆出				
重庆东银控股集团有限公司	383,540,916.51	2014.01.01	2014.12.31	
成都致方置业有限公司	100,000,000.00	2014.01.01	2014.12.31	

5. 关键管理人员报酬

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	9,452,900.00	2,801,000.00

(六) 收购江苏江动集团有限公司持有东原地产 22.44% 股权

经公司第五届董事会第二十一次会议及2014年第四次临时股东大会审议通过，重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司以2014年7月31日为评估基准日出具《重庆市迪马实业股份有限公司拟购买江苏江动集团有限公司持有的重庆东原房地产开发有限公司22.44%股权的资产评估项目资产评估报告书》（重康评报字(2014)第148号），公司以资产基础法的评估值 50,083.88 万元作价收购江苏江动集团有限公司持有东原地产22.44%股权。报告期内，公司已完成股权变更登记手续及股权转让价款的支付。

(七) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	重庆东银控股集团有限公司	827,067.00			
其他应收款	重庆新东原物业管理有限公司	4,727.45			
预付账款	重庆东银壳牌石化有限公司	41,027.83		64,181.78	

2. 应付项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	四川新东原物业管理有限公司	479,552.92	
应付账款	重庆东银控股集团有限公司	1,312,246.59	1,312,246.59
应付账款	重庆新东原物业管理有限公司	8,934,160.24	2,994,232.00
应付账款	重庆东银控股集团有限公司	3,800,000.00	3,800,000.00

	限公司		
其他应付款	重庆绿地东原房地产开发有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
应付账款	重庆新东原物业管理有限公司	28,220,968.00	33,406,868.00

(八) 关联方承诺

以下为本公司于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的与关联方有关的承诺事项：

项目名称	关联方	期末余额(元)	年初余额(元)
租赁			
— 租出			
	新疆东银能源有限责任公司	613,449.60	613,449.60

十二、 股份支付

(一) 股份支付总体情况

适用 不适用

(二) 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

(三) 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

(四) 股份支付的修改、终止情况

无

(五) 其他

无

十三、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

1. 资产负债表日存在的重要承诺

其中，与关联方相关的未确认承诺事项详见本附注“十一、关联方及关联交易”部分相应内容，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。截至 2014 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 330,517.30 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。

2. 本公司无需要披露的其他重大承诺事项。

(二) 或有事项

1. 资产负债表日存在的重要或有事项

无

2. 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

无

(三) 其他

1. 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司涉及的未决诉讼或仲裁情况如下：

起诉(申请)方	应诉(被申请人)方	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额(万元)	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
拆迁安置户	南方东银置地有限公司	南方东银祥瑞新城项目未能按照拆迁安置协议的约定在安置房交付给拆迁安置户的 90 日内为拆迁安置户办理房地产权属登记手续	1,905.97	否	起诉方要求南方东银按安置房总价每日万分之五的标准向原告支付违约金。现部分上述已由法院判决结案；部分上述二审期间已调解结案；部分上述已由法院裁定准许原告撤诉；部分上述人民法院已作出一审判决。	该诉讼是公司收购南方东银前遗留的拆迁安置问题，综合性质及金额来看对公司不构成重大实质性不利影响。	人民法院判决东银置地按安置房总价每日万分之二的标准向原告支付违约金，已结案违约金 8.57 万元；一审判决违约金共计人民币 603.47 万元，南方东银已向二审法院提起上诉。
南方东银置地有限公司	中建二局	中建二局逾期竣工，导致东银置地祥瑞新城项目无法按拆迁安置协议约定的时间安置拆迁户，直接导致东银置地延迟	2,100	否	重庆市第五中级人民法院还在审理中	该诉讼是南方东银作为起诉方，综合性质及金额来看对公司不构成重大实质性不	暂还未判决

		交房安置而赔偿安置户超期过渡费以及商业、车库逾期交付使用所带来的租金及资金利息等损失				利影响。	
重庆建工第三建设有限公司	重庆东原房地产开发有限公司	东原地产针对应付工程款及应返还的质保金超过诉讼时效, 不予付款。	160.35	否	起诉方要求东原地产支付工程款、质保款。上述已由法院判决东原地产败诉。东原地产于 2014 年 12 月 17 日向法院提出再审申请, 请求事项: 1、依法撤销上市判决内容, 并改判驳回被申请人全部诉讼请求; 2、一审、二审、及再审产生的诉讼费由被申请人承担。目前正在审理中。	该诉讼案件综合性质及金额来看对公司不构成重大实质性不利影响。	三建公司于 2013 年 11 月 11 日起诉要求东原地产支付工程款、质保金等共计 1,603,551.69 元未超过诉讼时效, 该事实有东原地产出具的《工程终审结算意见表》及双方签订的《抵车协议》等证据予以证实, 欠款关系明确, 法院予以支持。再审申请暂未判决。
重庆市巴南油脂有限责任公司	重庆晶磊房地产开发有限公司	晶磊公司和油脂公司对谁附有义务对“62 号房屋及 71 号土地予以解押”存在争议	135.77 万元并自 2011 年 1 月 10 日起按银行同期贷款利率计算至款清为止的资金占用利息	否	人民法院已判决晶磊公司支付重庆市巴南油脂有限责任公司 135.77 万元并自 2011 年 1 月 10 日起按银行同期贷款利率计算至款清为止的资金占用利息	该诉讼是公司拆迁安置补偿问题, 综合性质及金额来看对公司不构成重大实质性不利影响。	人民法院已判决晶磊公司支付重庆市巴南油脂有限责任公司 135.77 万元并自 2011 年 1 月 10 日起按银行同期贷款利率计算至款清为止的资金占用利息。人民法院已冻结晶磊公司银行存款 154.39 万元。

2、 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司无为其他单位提供债务担保事项。

3、 其他或有负债

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。

截至 2014 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 7, 767, 255. 00 元。

截至 2014 年 12 月 31 日止, 本公司已经向客户开具的履约保函和预付款保函等各类保函的余额为人民币 2, 930, 757. 50 元。

十四、 资产负债表日后事项

(一) 利润分配情况

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	70,375,859.52
经审议批准宣告发放的利润或股利	

(二) 销售退回

无

(三) 其他资产负债表日后事项说明

1、 重庆东原澄方实业有限公司收购重庆新东方物业管理有限公司股权

经本公司 2015 年 1 月 29 日第五届董事会第二十八次会议决议, 本公司全资子公司重庆东原澄方实业有限公司 (以下简称: “东原澄方”) 拟收购重庆东银控股集团有限公司 (以下简称: “东银控股”) 持有重庆新东方物业管理有限公司 (以下简称: “新东方物业”) 100% 的股权, 收购价格为 2, 946. 95 万元。东原澄方于 2015 年 2 月 6 日已向东银控股支付全部股权转让款 2, 946. 95 万元, 截止本报告出具日, 股权过户相关手续尚在办理中。

本次交易双方东银控股与东原澄方属同一实际控制人, 构成关联交易。

2、 重庆同原房地产开发有限公司收购武汉虹丽置业管理有限公司股权

根据双方股东会决议, 本公司全资子公司重庆同原房地产开发有限公司拟收购黄大发持有武汉虹丽置业管理有限公司的 51% 股权, 双方已于 2014 年 12 月 26 日签订股权转让协议, 股权转让价格为 510 万元, 重庆同原房地产开发有限公司于 2015 年 1 月 5 日已向黄大发支付全部股权转让款 510 万元, 截止本报告出具日, 股权过户相关手续已办理完毕。

十五、 其他重要事项

(一) 分部信息

1. 报告分部的确定依据与会计政策:

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了 4 个报告分部, 分别为: 制造业务、房地产业务、建筑装饰业务、贸易业务。本公司的各个报告分部分别提供不同的产品或服务。由于每个分部需要不同的技术或市场策略, 本公司管理层分别单独管理各个报告分部的经营活动, 定期评价这些报告分部的经营成果, 以决定向其分配资源及评价其业绩。

分部间转移价格按照实际交易价格为基础确定, 间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配, 分部负债包括分部经营活

动形成的可归属于该分部的负债。如果多个经营分部共同承担的负债相关的费用分配给这些经营分部，该共同承担的负债也分配给这些经营分部。

2. 报告分部的财务信息

单位：元 币种：人民币

项目	制造业	房地产业	建筑装饰业	贸易业	分部间抵消	合计
主营业务收入	985,627,409.84	6,321,794,549.21	125,807,501.01	279,671,769.11	-390,640,972.12	7,322,260,257.05
主营业务成本	787,609,449.07	4,617,694,853.36	109,002,580.63	272,840,429.70	-402,591,354.12	5,384,555,958.64
毛利	198,017,960.77	1,704,099,695.85	16,804,920.38	6,831,339.41	11,950,382.00	1,937,704,298.41

(二) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

1、 关于南方东银置地有限公司之《债权转让（回购）协议》

(1) 债权转让及回购

2013年9月18日，中铁信托有限责任公司（以下简称“中铁信托”）与重庆迪马工业有限责任公司（以下简称“迪马工业”）、南方东银置地有限公司（以下简称“南方东银”）签署了《债权转让（回购）协议》，约定中铁信托分期受让迪马工业对南方东银的应收债权49,000万元；迪马工业具有到期回购上述债权的义务。截止本报告期末，迪马工业已收到中铁信托支付的债权转让对价款49,000万元。

(2) 股权质押

本公司以所持有的全资子公司南方东银100%股权、本公司之子公司重庆东原房地产开发有限公司以所持有的重庆兴安实业发展有限公司100%股权共同为迪马工业回购上述应收债权提供股权质押担保。

(3) 关联担保

本公司和重庆东银控股集团有限公司及其实际控制人罗韶宇为迪马工业回购应收债权提供不可撤销连带责任保证担保。

2、 关于重庆长川置业有限公司之《债权回购协议》和《股权购买协议》

(1) 债权回购

2013年8月26日，杭州工商信托股份有限公司（简称“杭州信托”）与重庆东原房地产开发有限公司（简称“东原地产”）、重庆长川置业有限公司（简称“长川置业”）签订了《债权转让协议》及《债权回购协议》，约定杭州信托分期受让东原地产对长川置业债权95,500万元，东原地产在每期债权的到期日（为该期债权交割日起届满十八月之日）负有回购义务，本公司为共同履约人。截止本报告期末，杭州信托已支付债权转让对价款95,500万元。

(2) 股权购买

2013年8月26日，杭州信托与东原地产、本公司签署了《关于重庆长川置业有限公司之股权购买协议》，协议约定在长川置业向杭州信托清偿了上述95,500万元债权本息或东原地产和/或本公司向杭州信托回购了全部债权本息的六个月以内，最晚不迟于信托成立日届满三十个月之日，东原地产就杭州信托持有的长川置业24,500万元股权（占长川置业注册资本49%）负有购买义务，本公司为共同履约人。

（3）股权质押

东原地产以其所持有的长川置业51%股权为上述债权回购及股权购买提供股权质押担保。

（4）关联担保

重庆东银控股集团有限公司为上述债权回购、股权购买义务的履行提供不可撤销连带责任保证担保。

3、 关于本公司之《债权转让协议》及《债权回购协议》

（1）债权转让及债权回购

2013年5月23日，杭州信托与本公司及东原地产签署了《债权转让协议》及《债权回购协议》，约定杭州信托受让东原地产对本公司所享有的应收债权50,000万元，东原地产在信托计划成立日起届满二十四个月之日提前二日回购债权，同时将对应已产生但未支付的债权回购溢价款等款项随债权本金一次性付清。截止本报告期末，东原地产已收到杭州信托支付的债权转让款50,000万元。

（2）股权质押

本公司以本公司所持东原地产股权中的45%股权为东原地产回购上述债权提供质押担保。

4、 关于成都东原海纳置业有限公司之《增资协议》及《股权回购协议》

（1）2014年8月11日，上海歌斐资产管理有限公司（以下简称“歌斐资产”）与成都东原房地产开发有限公司（以下简称“成都东原”）、成都东原海纳置业有限公司（以下简称“海纳置业”）签订了《增资协议》，协议约定歌斐资产以货币形式向海纳置业投入2,000万元，用于认购海纳置业新增注册资本2,000万元。增资完成后，海纳置业的股权结构为：成都东原持股86.67%，歌斐资产持股13.33%。

（2）2014年8月11日，歌斐资产与成都东原签订了《股权回购协议》，协议约定成都东原有义务于海纳置业向歌斐资产归还全部委托借款本金后回购上述由歌斐资产持有海纳置业的13.33%股权。

（3）股权质押

重庆国展房地产开发有限公司以其持有四川荣府置地发展有限公司100%股权为成都东原回购上述13.33%股权提供股权质押担保。

十六、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1. 应收账款分类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	35,833,415.76	78.24	138,933.13	0.39	35,694,482.63	69,325,695.97	87.51	1,413,239.38	2.04	67,912,456.59
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	9,964,592.90	21.76	9,964,592.90	100.00		9,892,532.63	12.49	9,892,532.63	100.00	
合计	45,798,008.66	/	10,103,526.03	/	35,694,482.63	79,218,228.60	/	11,305,772.01	/	67,912,456.59

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款:

适用 不适用

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内			
其中: 1 年以内分项			
1 年以内小计			
1 至 2 年			
2 至 3 年	125,131.16	12,513.12	10.00
3 年以上	632,100.08	126,420.01	20.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	757,231.24	138,933.13	18.35

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款:

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
呼和浩特市赛罕区政府	583,500.00	583,500.00	100.00	收回可能极小
辽宁省跃进汽车销售中心	505,200.00	505,200.00	100.00	收回可能极小
黑龙江省工行各分行	459,000.00	459,000.00	100.00	收回可能极小
江苏省环境监测中心	431,897.00	431,897.00	100.00	收回可能极小
中国农业银行浙江省分行营业部库房管理中心	421,600.00	421,600.00	100.00	收回可能极小
上海景商安防设备有限公司	406,490.00	406,490.00	100.00	收回可能极小
其他单位	7,084,845.63	7,084,845.63	100.00	收回可能极小
合计	9,964,592.90	9,964,592.90	100.00	

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 1,202,245.98 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元 币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	收回方式
合计		/

其他说明

本期无前期已经单独计提减值准备在报告期内转回或收回的情况。

应收账款核销说明：

无

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

按欠款方集中度归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 37,434,701.74 元，占应收账款期末余额合计数的比例 81.74%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 2,253,912.60 元。

4. 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

无

5. 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：

无

其他说明：

无

(二) 其他应收款

1. 其他应收款分类披露:

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,221,552,336.23	99.95	122,141.68	0.01	1,221,430,194.55	912,011,941.51	99.93	188,927.77	0.02	911,823,013.74
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	632,342.35	0.05	632,342.35	100.00		632,342.35	0.07	632,342.35	100.00	
合计	1,222,184,678.58	/	754,484.03	/	1,221,430,194.55	912,644,283.86	/	821,270.12	/	911,823,013.74

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中: 1 年以内分项			
1 年以内	272,063.41	1,360.32	0.50
1 年以内小计	272,063.41	1,360.32	0.50
1 至 2 年	38,400.00	1,152.00	3.00
2 至 3 年	10,000.00	1,000.00	10.00
3 年以上	593,146.78	118,629.36	20.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	913,610.19	122,141.68	13.37

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款:

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
中国汽车工业总公司西南销售分公司	160,000.00	160,000.00	100.00	账龄 3 年以上，多次催收未收回
重庆宏美制冷设备有限公司	472,342.35	472,342.35	100.00	账龄 3 年以上，多次催收未收回
合计	632,342.35	632,342.35		

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 66,786.09 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
合计		/

其他说明

本期无前期已经单独计提减值准备在报告期内转回或收回的情况。

3. 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	452,271.78	478,850.60
单位往来	1,221,539,844.49	899,711,018.80
个人往来	163,875.00	459,509.50
其他往来	28,687.31	11,994,904.96
合计	1,222,184,678.58	912,644,283.86

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
重庆迪马工业有限责任公司	单位往来	410,059,768.92	1 年以内	33.57	
成都东原房地产开发有限公司	单位往来	280,467,535.55	1-3 年	22.96	
成都东原海纳置业有限公司	单位往来	259,987,871.34	1 年以内	21.29	
拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司	单位往来	213,694,897.34	2 年以内	17.5	

重庆东原创博 房地产开发有 限公司	单位往来	32,584,999.73	1 年以内	2.67	
合计	/	1,196,795,072.88	/	97.99	

5.

6. 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

无

7. 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：

无

(三) 长期股权投资

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,357,365,846.48		6,357,365,846.48	2,476,505,368.85		2,476,505,368.85
对联营、合营企业 投资						
合计	6,357,365,846.48		6,357,365,846.48	2,476,505,368.85		2,476,505,368.85

1. 对子公司投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
重庆东原房 地产开发有 限公司	633,918,418.85	500,838,800.00		1,134,757,218.85		
重庆迪马工 业有限责任 公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
西藏东和贸 易有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
重庆东原创 博房地产开 发有限公司	330,000,000.00			330,000,000.00		
成都东原房 地产开发有 限公司	340,000,000.00			340,000,000.00		
江苏东原房 地产开发有 限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
南方东银置 地有限公司	433,755,350.00			433,755,350.00		
南方东银重 庆品筑物业 发展有限公		145,371,485.00		145,371,485.00		

司*注					
拉萨置地行 营销策划顾 问有限责任 公司	2,540,200.00			2,540,200.00	
成都皓博房 地产开发有 限责任公司	139,390,000.00			139,390,000.00	
重庆励致商 业管理有限 公司	246,901,400.00			246,901,400.00	
重庆同原房 地产开发有 限公司		2,313,742,338.05		2,313,742,338.05	
重庆国展房 地产开发有 限公司		207,322,266.02		207,322,266.02	
深圳市鑫润 投资有限公 司		609,085,588.56		609,085,588.56	
西藏励致实 业有限公司		9,500,000.00		9,500,000.00	
重庆成方益 丰实业有限 公司		47,500,000.00		47,500,000.00	
成都成方益 丰实业有限 公司		47,500,000.00		47,500,000.00	
合计	2,476,505,368.85	3,880,860,477.63		6,357,365,846.48	

*注：本公司直接持有南方东银重庆品筑物业发展有限公司 49% 股权，通过南方东银置地有限公司持有南方东银重庆品筑物业发展有限公司 51% 股权，合计持股比例为 100%。

(四) 营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,317,400.00	2,276,345.79	38,853,176.49	35,464,645.13
其他业务	565,588,283.99	553,405,551.21	541,588,215.68	509,463,225.79
合计	568,905,683.99	555,681,897.00	580,441,392.17	544,927,870.92

其他说明：

(五) 投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	100,000,000.00	50,000,000.00

权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	100,000,000.00	50,000,000.00

十七、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	42,651,088.09	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,946,655.60	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	16,256,831.35	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	124,657.54	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转		

回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,936,164.36	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-9,595,023.07	
少数股东权益影响额	651,730.08	
合计	46,099,775.23	

重要的非经常性损益项目的说明：

1. 非流动性资产处置损益

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
(1) 非流动资产处置利得合计	146,065.37	146,065.37
其中：处置固定资产利得	146,065.37	146,065.37
处置无形资产利得	-	-
(2) 非流动资产处置损失合计	-874,034.87	-874,034.87
其中：固定资产处置损失	-874,034.87	-874,034.87
无形资产处置损失	-	-
(3) 处置长期股权投资产生的投资收益	43,379,057.59	43,379,057.59
非流动性资产处置损益合计	42,651,088.09	42,651,088.09

2. 计入当期损益的政府补助

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	10,443,562.15	2,946,655.60

列入当期非经常性损益的政府补助不包含当期收到的增值税返还金额，计入当期损益的政府补助明细情况详见附注营业外收入。

3. 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

被合并方	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
重庆同原房地产开发有限公司	2,270,188.47	2,270,188.47
重庆国展房地产开发有限公司	3,089,778.08	3,089,778.08
深圳市鑫润投资有限公司	10,896,864.80	10,896,864.80
合计	16,256,831.35	16,256,831.35

4. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	-2,783,605.49	-2,783,605.49
其他	-4,152,558.87	-4,152,558.87
合计	-6,936,164.36	-6,936,164.36

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因

(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	
		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	14.37	0.32	0.32
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.21	0.34	0.34

(三) 境内外会计准则下会计数据差异

1. 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

2. 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(四) 会计政策变更相关补充资料

适用 不适用

公司根据财政部2014年发布的《企业会计准则第2号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的2013年1月1日、2013年12月31日合并资产负债表如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2013年1月1日	2013年12月31日	2014年12月31日
流动资产：			
货币资金	1,827,398,577.21	3,155,049,136.96	4,312,471,390.54
结算备付金			

拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	2,100,000.00	7,076,950.00	1,000,779.62
应收账款	348,812,240.78	337,385,069.28	298,356,233.74
预付款项	509,516,548.59	79,527,045.32	155,901,431.13
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	2,007,513,099.31	371,947,968.59	266,891,414.74
买入返售金融资产			
存货	10,964,401,496.61	14,924,675,259.10	17,355,044,059.09
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	4,587,599.70	3,600,111.10	417,098,722.28
流动资产合计	15,664,329,562.20	18,879,261,540.35	22,806,764,031.14
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			10,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	213,861,484.42	240,966,582.40	49,628,765.53
投资性房地产	8,504,882.95	5,699,384.33	5,397,430.61
固定资产	135,342,105.33	133,711,450.83	129,023,773.69
在建工程	311,965.81		
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	109,784,234.22	101,411,849.25	92,618,319.80
开发支出			
商誉	78,740.12	408,205.66	408,205.66
长期待摊费用	1,050,045.10	870,891.55	2,479,955.20
递延所得税资产	155,992,479.31	116,566,832.66	165,206,999.88
其他非流动资产			34,031,180.55
非流动资产合计	624,925,937.26	599,635,196.68	488,794,630.92
资产总计	16,289,255,499.46	19,478,896,737.03	23,295,558,662.06
流动负债：			
短期借款	2,211,494,350.09	1,525,710,000.00	2,484,886,933.9
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			

衍生金融负债			
应付票据	670,969,373.96	974,284,617.85	436,236,823.04
应付账款	1,482,124,499.76	1,807,945,312.03	2,538,664,427.08
预收款项	4,008,678,444.34	5,242,265,394.76	4,961,554,096.58
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	14,360,907.65	23,619,043.71	35,439,146.49
应交税费	39,944,385.44	-215,838,326.04	307,397,369.77
应付利息	42,142,847.17	172,991,466.56	86,271,059.52
应付股利			
其他应付款	1,010,706,722.74	431,446,132.42	459,343,596.15
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负 债	889,490,000.00	656,890,000.00	2,261,610,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	10,369,911,531.15	10,619,313,641.29	13,571,403,452.55
非流动负债：			
长期借款	654,270,000.00	3,888,280,000.00	3,294,430,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款		883,723.60	
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			11,915,957.93
其他非流动负债		245,000,000.00	265,000,000.00
非流动负债合计	654,270,000.00	4,134,163,723.60	3,571,345,957.93
负债合计	11,024,181,531.15	14,753,477,364.89	17,142,749,410.48
所有者权益：			
股本	720,000,000.00	720,000,000.00	2,345,861,984.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,083,194,620.58	2,014,701,871.13	2,328,185,802.76
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	92,424,140.06	96,786,076.50	99,632,533.24
一般风险准备			
未分配利润	514,500,155.87	521,154,442.84	1,119,314,977.44
归属于母公司所有者 权益合计	3,410,118,916.51	3,352,642,390.47	5,892,995,297.44
少数股东权益	1,854,955,051.80	1,372,776,981.67	259,813,954.14

所有者权益合计	5,265,073,968.31	4,725,419,372.14	6,152,809,251.58
负债和所有者权益	16,289,255,499.46	19,478,896,737.03	23,295,558,662.06
总计			

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。注册会计师对公司控股股东及其关联方占用资金情况的专项说明文件。
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件。

董事长：向志鹏

董事会批准报送日期：2015 年 3 月 2 日

修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容