

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**  
**2018 年半年度报告摘要**

## 一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 本半年度报告未经审计。
- 5 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  
无

## 二 公司基本情况

### 2.1 公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张爱明	童永秀
电话	023-81155758	023-81155759
办公地址	重庆市江北区大石坝东原中心7号楼36层	重庆市江北区大石坝东原中心7号楼36层
电子信箱	zhangaiming@dongyin.com	dima565@163.com

### 2.2 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减(%)
		调整后	调整前	
总资产	47,931,754,195.46	37,559,494,498.93	37,559,494,498.93	27.62
归属于上市公司股东的净资产	7,455,679,100.02	7,476,765,550.56	7,476,765,550.56	-0.28
	本报告期(1-6月)	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)
		调整后	调整前	

经营活动产生的现金流量净额	3,159,713,246.45	518,972,054.74	518,972,054.74	508.84
营业收入	2,628,369,495.57	2,379,329,767.41	2,379,329,767.41	10.47
归属于上市公司股东的净利润	182,980,884.33	101,933,480.00	110,938,780.29	79.51
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	146,288,011.70	105,285,826.08	104,346,021.64	38.94
加权平均净资产收益率(%)	2.42	1.56	1.64	增加0.86个百分点
基本每股收益(元/股)	0.08	0.04	0.05	100.00
稀释每股收益(元/股)	0.08	0.04	0.05	100.00

### 2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)		97,483				
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)		0				
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
重庆东银控股集团有限公司	境内非国有法人	36.59	885,737,591		冻结	885,737,591
赵洁红	境内自然人	4.70	113,712,692		冻结	113,712,692
重庆硕润石化有限责任公司	境内非国有法人	3.10	75,000,000		冻结	75,000,000
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	2.23	53,894,530		无	
杭州泓农开源投资管理合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	0.72	17,472,900		无	
杭州翼博投资管理合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	0.70	16,936,050		质押	16,500,000
中信证券股份有限公司	境内非	0.41	9,840,006		无	

	国有法人					
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.40	9,635,000		无	
朱丹	境内自然人	0.35	8,536,700		无	
北京阳光顺弛投资管理有 限公司	境内非 国有法 人	0.32	7,750,027		无	
上述股东关联关系或一致行动的说明	东银控股为公司第一大股东，赵洁红及重庆硕润石化有限责任公司为东银控股之一致行动人。其他流通股股东之间未知其关联关系，未知是否存在一致行动人情况。其他股东所持股份均为社会流通股，本公司不知其质押、冻结、托管或回购情况。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明						

#### 2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

#### 2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

#### 2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)
重庆市迪马实业股份有限公司 2015 年公司债券	15 迪马债	122386	2015-7-10	2020-7-10	20	7.49
重庆市迪马实业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第二期)	16 迪马 02	135436	2016/4/29	2019/4/29	0	6.50
重庆市迪马实业股份有限公司 2016 年非	16 迪马 03	135437	2016/4/29	2019/4/29	0	6.80

公开发行公司债券（第二期）						
重庆市迪马实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）	16 迪马 04	135584	2016/6/23	2019/6/23	3	6.50
重庆市迪马实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第四期）	16 迪马 05	135660	2016/7/22	2019/7/22	5.3	6.60
重庆市迪马实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第四期）	16 迪马 06	135661	2016/7/22	2019/7/22	0.7	6.50

反映发行人偿债能力的指标：

适用 不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	83.63	79.32
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	0.74	0.44

关于逾期债项的说明

适用 不适用

### 三 经营情况讨论与分析

#### 3.1 经营情况的讨论与分析

2018 年上半年，国家继续推行房地产长效机制建设，延续“房住不炒”这一明确主线，全国房地产市场整体环境持续收紧，特别是地方调控政策的不断出台，部分投机性需求得到了有效控制。在限购限贷、预售限价等严控政策下，一二线重点城市新房市场成交面积持续回落，逐步向

三四线轮动，各城市热度出现明显分化。在坚持房地产调控不放松的同时，国家调整中长期供给结构，扩大政策性支持住房、租赁住房的比重，“有效供需”推动市场稳定。同时，随着金融监管不断升级，房企融资渠道持续收紧，品牌房企均加大项目推盘力度，综合运用各种创新融资方式，加大社区营运及物业服务等产业布局，通过不断调整经营模式、提升产品和服务质量来努力保持销售金额的持续增长，以适应多层次需求的住房供应体系建设。

从宏观经济情势来看，随着国内经济结构转型升级、管控政策趋严、流动性收紧等系列因素影响下，中国经济增速有所回调但依然保持稳定发展。然而国际经济政治形势日益错综复杂，美联储不断加息、中美贸易战硝烟不停，不断冲击我国实体经济发展与产业升级，造成资本市场波动，消费增速有所放缓，房地产和基建投资仍将发挥经济增长“稳定器”的重要作用。

公司在面对宏观经济形势及复杂的行业发展格局的同时，还承受着股东债务问题的考验。历时近 10 月，大股东东银控股积极面对债务危机，召开数次债权人委员会进行诚信沟通、多方协调，在全力推进下取得了阶段性进展。报告期内，大股东东银控股与中国华融资产管理股份有限公司重庆市分公司（以下简称：“华融资产”）签订了《企业重组顾问服务协议》，东银控股将以重组方式解决债务问题，华融资产作为其重组顾问全面论证、起草、修订东银控股重组方案并提供相应优化建议。目前东银控股的审计、评估工作已基本完成，初步重组方案待论证通过后将与各债券人进行全方面沟通。报告期内，公司在经济形势、市场环境、股东债务问题、市值低估的多重影响下，公司管理层及全员团结一致，积极应对，齐心协力，携手共进确保组织的稳定，坚定的传递正向发展的前景及可持续发展的信心和决心。

面对内外部多重影响，公司进一步夯实两块主营业务的经营，2018 年上半年，公司实现营业收入同比增长 10.47%，归属于上市公司净利润同比增长 79.51%，整体毛利率同比增长 17.30%。公司通过营运效率及资金效率的提升，努力突破融资困局，截止 2018 年 7 月，公司诚信履约兑现债券回售选择承诺达 37 亿元，以守信履约来充分证明自身经营发展的稳定，不断提升公司的内在价值。

#### （一）报告期内，房地产业务发展重点工作情况

2018 年上半年，公司的房地产业务根据“经营加杠杆”的逻辑，坚定战略布局，细分并强化不同城市、区域、项目的管控体系，注重权衡投产比、回款周期、盈利能力三项重要标准，明确投资策略及融资要求，将投资效果、投资布局及财务管控三者全面挂钩，推动投融资一体化，提升新增项目储备质量。公司继续创新社区运营模式，持续优化“产品+服务+社区”的大产品及营运体系，打造产品溢价与投资效率双效驱动的产品战略。公司从组织架构的完善、企业文化的提

炼升华、团队凝聚力的提升、权责激励的改进四个方面加强人与组织的建设，以“战略、文化、机制、平台”四位一体搭建最佳雇主，全力实现战略目标的达成。报告期内，房地产实现主营业务收入 224,524.65 万元，同比增长 8.77%；实现毛利率 36.05%，同比增加 18.31 个百分点。

#### 1、推进“一带两翼”城市群布局战略，持续获取优质土地储备。

在市场形势的变化、调控政策收紧，资金面缩紧的情况下，东原地产调整投资策略，重点转换为投资结构安全性，坚定围绕一二线深耕优质区域，挖掘一二级联动存量，结合利润、资金占用、杠杆利用、现金流指标进行合理权衡，逐步实现投融资一体化，严控投资质量，保证投资收益情况下的风险控制。报告期内，地产项目在建面积约 740 万方，土地储备计容面积约 150 万方，“东原”通过于一二级联动、收并购方式及招牌挂方式新增土地储备 6 宗，新增的土地储备均位于成都、南京、郑州、淮安等经济发展二线核心城市。

#### 2、积极拓展融资渠道，确保资金周转稳定。

报告期内，通过经营业绩稳步提升，现金流快速回笼，诚信履约兑付兑息公司债券，逐步减少并消除金融市场、投资者因大股东事件影响而产生的负面情绪，重建金融机构及投资者信心。东原地产积极加强内部管控及外部沟通，进一步加大与各类金融机构的沟通力度，提高融资效率，努力争取新发债券、债转股等直接融资机会，推动 ABS、境外债券发行准备工作，拓展其他创新类创新融资方式等，尽可能从传统的前融、开发贷、发债延伸至供应链、资金池、资产证券化等方式，满足公司投资和经营支出需求，全面支撑企业健康快速发展。报告期内，资金管理系统上线，实现了资金信息化数据规整，提高了资金运用效率，节约使用成本。

#### 3、打造产品线与客户价值管理体系，提升差异化竞争力。

报告期内，房地产开发传承迭代优势产品模块，进一步优化产品线和品牌建设，继四大明星品牌后，产品体系全面升级，以“为美好而设计”与“阅见更好的自己”推出“印”“阅”两大高端品牌，满足现代人对简单、科技、舒适的居住环境的需求。东原地产自 2017 年推出全国首家社群实体空间——原聚场，不断加快社区运营项目的扩张和推广，报告期内，已遍布重庆、武汉、杭州、昆明四个城市，联合了 57 个社群，定制 700 余次主题活动，带动 8 万余人参与到社区文化生活，为业主带入生活美学、戏剧艺术、亲子互动等丰富的城市文化生活体验。作为全国首个儿童社区标准制定者，东原地产基于社区儿童成长需求推出的“童梦童享”子品牌通过不断升级优化，全面实现儿童居住生活的一体化。随着社区运营理念的迭代升级，逐步搭建“人+场+同好+文化纽带”的社群运营模型，优化提升“东原”差异化竞争力。

#### 4、推进运营管理体系建设，全面提升管理效率

报告期内，东原地产实现大部分精装标准化，建立了户型配置标准、出入口配置标准、产品质量缺陷案例库，进一步推进产品技术标准传承迭代，逐步建立东原住宅产品健康标准。同时，东原地产不断优化开发报建端管理流程及保障体系，夯实工程资源库分集管理，储备并锁定体验区优质资源等，建立包含项目计划管理、供销存管理、风险管理的项目全过程运营管理体系，快速提升营运效率。报告期内，续优化流程制度建设及改善管理方法的“长江计划”、“磐石计划”后，东原地产打造的全新客服数据平台系统“同心原”，优化并连通地产内部各个数据平台，高度整合客服数据，运用管理标准化、数据平台化、业务指标可视化支撑管理效率的提升。

#### 5、提升营销团队的专业能力和战斗力

报告期内，东原地产重新梳理营销组织架构，完善各岗位素质模型考核、薪酬职级匹配度、激励方式，从货值规划、定价、调价、质量综合评定等优化以利润为导向的营销考核机制。东原地产进一步提升货值管理系统，优化退换房调价制度及定价强管控制度，结合项目指标管理体系，强化销售过程管控及风险预警。公司创新营销方式，运用智能化、高新科技提高上门率，满足对客户对视觉、感官、高品质追求的需要，多方面提升营销效果。

#### 6、开启产城融合发展

报告期内，迪马股份设立专业产投平台，围绕艺术文娱、新能源、智能制造、军民融合等专业产业进行规划研究，为东原地产部分深耕城市产业地产的落地提供信息、资源及专项服务，力求共同打造产业发展园区。报告期内，东原地产开启艺术地产的发展之路，搭建了以“内容运营”为核心的文化产业生态体系，研发了符合东原文化的产品线，携手聚橙剧场、拉近娱乐、巨匠汇、国家话剧院等合作伙伴携手发起“文化+”战略，致力于以文化产业转型升级带动城市文化自信提升，打造地方城市品牌形象与软实力，塑造城市未来遗产，通过“城市升级”业务促进产城融合发展，以产业迭代升级为驱动，促成城市化和城市更新的发展需求。

#### 7、加强物业联动效益

东原物业为东原地产开发项目提供配套服务及附加增值，反向助推并提升“东原”开发品质及地产品牌影响力，加速东原社区文化全面升级及社区运营创新践行。东原物业在保证优质品质及内部规模基础上，努力拓展外部承接范围及规模，以更好的提升市场占有率及影响力，为独立业务板块运作打下坚实基础。2018年上半年，东原物业实现主营业务收入1.43亿元，其不断突破传统业务模式，报告期内成功签约台州市、贵阳市、武汉市、郑州市约45万方优质住宅及办公区域物业服务，开启外接业务新篇章。

#### 8、深化人才、组织建设



报告期内，东原地产因地制宜逐步强化三级管控组织架构中“城市”管控的重要性，继续深化“进取、敏锐、合作”三大关键字，通过这三个维度来衡量、选择、培养、对标和评价优秀组织及个人。为进一步优化职能建设和机制建设，东原全面刷新职位体系，更人性化满足员工职业发展多维度、多通道的发展需求，也为地产战略目标达成提供坚实人才及组织保障。

## （二）报告期内，专用车制造发展重点工作情况

2018年上半年，迪马工业继续做精做强现有业务板块，巩固并提升核心产品的竞争优势及市场份额，持续保持防弹系列产品市场占有率第一。迪马工业通过围绕价值链打造协同能力，完善高价值产品组合，提升产品竞争力；构建渠道模块并深根客户资源，通过价值链系统性认识快速响应市场，提升营销管理效率；通过深化业务单元改革，充分发挥单元体系经营活力，提升资产营运质量。报告期内，结合国家产业政策扶持方向，一带一路发展趋势，迪马工业积极挖掘和整合优质外部资源，在智能制造、军民融合项目转化、应急产业等领域深入拓展和布局，帮助其实现快速增长和持续盈利。报告期内，专用车业务主营业务收入同比增加 6.20%，毛利率同比增加 1.23%。

### 1、保证核心产品市场规模

2018年上半年，迪马工业积极发挥在防弹、移动集成、机场专用、军用研制等方面优势确保核心产品市场规模。报告期内，防弹车市场整体采购量略有下滑，迪马工业凭借核心产品优质竞争力仍保持市场占有率优先地位。集成车产品订单及销售同比基本持平，下半年迪马工业将加强集成订单的客户物资和方案的管理，以保证集成产品订单及产出计划节点的达成。2017年，机场专用系列产品生产线由深圳整体搬迁至重庆，报告期内，机场专用产品借助重庆的管理运营、生产能力及协同效应，快速恢复生产，以重庆地区为核心加大西部市场拓展力度，进一步提高生产效率和营销管理能力，销售同比提升 90%以上。随着军队改革的推进、采购政策的不断明晰，军品生产及销售逐步恢复。在军民融合的国家发展战略背景下，迪马工业积极联手优质军工企业及研究机构，多元化方式促进军品业务占有率的提升。

### 2、八大体系建设，夯实管理机制

根据迪马工业业务规模和发展需求，全面梳理管理体系，开启战略解码，明确未来发展方向及目标，谋求自身转型升级。从新组织规划与实施、精益制造系统、业绩考核 KPI 与 KAI 管控、新产品开发流程、建立预防为主的内控、采购体、质量、薪酬激励八大体系建设入手，迪马工业全面优化管控体制，建立健全战略发展所需的管理机制，发挥跨职能和业务条线的协同能力，提

高组织效率，改善并提升现有产品溢价。报告期内，专用车回款速度、质量、综合毛利得到了不同程度提升。

### 3、海外市场延伸及新品研发提速

迪马工业强化市场和客户研究，明确重点客户和区域的产品要求，扩大覆盖全国及众多海外地区的营销与服务网络，在国家“一带一路”战略号召下，积极拓展海外市场，加快沿线国家设点布局建立生产销售基地，防弹及集成产品出口东南亚、中东、东欧、美洲等众多国家。借助国家对新能源扶持优惠政策，迪马工业引入新能源概念，推进绿色能源发展方向研究进程，加快现有产品电动系列的研发和实验，报告期内，新品电动运钞车完成样车测试，下半年将争取尽快实现电动运钞车销售订单，正式投产。

### 4、深化发展应急产业

迪马工业积极推进城市应急通信系统及其终端设备的应用集成开发，依托与电子科技大学合资设立合资公司作为技术运用平台，促进国内通讯集成移动设备的产业化运用，提升公司应急产业的精细化发展。报告期内，公司联合重庆专业高校立项新品项目，积极联合政府打造应急产业示范区，开展应急产业业务。

### 5、积极布局军民融合

迪马工业在充分发挥自身经验和优势的基础上，积极响应国家战略和政策号召，在军民融合项目转化领域加大布局，联合钱学森智库等中央智库资源、中国航天、中国兵器、中国电子等国防工业核心单位，力求共同构建军民融合科技创新平台，挖掘国防军工军民融合产业发展契机，进一步提升公司的综合实力和行业地位，推进军民融合项目的落地。

## 3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

经本公司 2017 年 9 月 8 日召开的第六届董事会第二十次会议决议批准，公司决定自 2017 年 7 月 1 日起对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

投资性房地产的后续计量模式会计政策变更对 2017 年半年报的追溯调整影响如下：

单位：元

项目	调整金额（调增+，调减-）
	2017 年 1-6 月

其他业务支出	-1,253,072.59
公允价值变动损益	-13,260,139.64
所得税费用	-3,001,766.76

**3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。**

适用 不适用

重庆市迪马实业股份有限公司

2018年8月22日