

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**  
**2020 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	王骏	杨丽华
电话	023-81155758	023-81155759
办公地址	重庆市南岸区南滨路东原1891E馆D楼	重庆市南岸区南滨路东原1891E馆D楼
电子信箱	wangjun0508@dongyin.com	yanglihua@dongyin.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(%)
总资产	75,568,132,896.76	72,511,746,580.95	4.22
归属于上市公司股东的净资产	9,268,325,169.67	9,135,640,168.29	1.45
	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-528,579,892.97	-6,326,388,707.17	不适用
营业收入	4,281,864,237.10	3,550,738,517.77	20.59

归属于上市公司股东的净利润	203,413,107.24	393,470,381.08	-48.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	130,143,449.04	376,707,000.58	-65.45
加权平均净资产收益率(%)	2.21	4.66	减少2.45个百分点
基本每股收益(元/股)	0.09	0.16	-43.75
稀释每股收益(元/股)	0.08	0.16	-50.00

### 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)		89,438				
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	36.36	885,737,591		冻结	885,737,591
赵洁红	境内自然人	4.67	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	3.08	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	2.21	53,894,530		无	
香港中央结算有限公司	境内非国有法人	1.76	42,931,589		无	
招商银行股份有限公司—上证红利交易型开放式指数证券投资基金	其他	1.29	31,393,829		无	
弘业期货—东莞信托·迪马成长1期单一资金信托计划—弘业迪马股份共同成长计划1期单一资产管理计划	境内非国有法人	1.07	26,130,979		无	

罗韶颖	其他	0.82	20,000,000	10,000,000	无	
中信证券股份有限公司	国有法人	0.42	10,120,522		无	
陈翠枚	境内自然人	0.41	10,059,898		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	无					

#### 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: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(%)
无						

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	79.84	79.24
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	0.64	1.00

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

##### 1、2020 年上半年市场回顾

2020 年上半年受到公共卫生事件冲击,全球经济受到严重冲击,国内外环境错综复杂。

从房地产行业发展来看，房企销售和竣工速度因公共卫生事件均有所影响。国家坚持“房住不炒”的调控思路，坚持因城施策的调控措施，确保房地产市场平稳健康发展。整体而言，在长效机制调控体系下，目前房地产市场运转良好，调控继续维持常态化。根据国家统计局发布数据，2020年1-6月，全国房地产开发投资62,780.21亿元，同比增长1.9%，其中，住宅投资46,350.42亿元，增长2.6%；1-6月房地产开发企业房屋施工面积792,721.18万平方米，同比增长2.6%；1-6月房地产开发企业土地购置面积7,964.61万平方米，同比下降0.9%；1-6月商品房销售面积69,403.68万平方米，同比下降8.4%，商品房销售额66,894.57亿元，同比下降5.4%。从各月份来看，2020年1-2月份商品房销售受公共事件冲击突降，从3月开始，随着国家对疫情的有效控制，开始逐渐回暖，并呈现逐月上升趋势。全国房价亦先降后升，5月逐渐恢复到疫情前水平，同时，为减少疫情对经济的影响，国家多次出台宽松的货币政策和财政政策，部分地区给予纾困政策支持，逐步促进经济恢复。

从专用车行业发展来看，上半年公共卫生事件及自然灾害事项的发生，进一步强化应急安防、医疗卫生领域的建设，应急安防、公共安全及医疗等专用车市场前景将会更加广阔。2020年2月，国家应急管理部发布19项安全生产行业标准，用于指导企业在公共安全方面的生产行业标准。报告期内，国家在视频监控、公共安全、产业结构等方面均出台了相关政策及标准，在某种程度上也促进了安防行业乃至安防科技的快速发展。上述系列政策的出台，对专用车产品的技术迭代，节能创新提出了更高的要求，专用车企业将面临新市场的机遇与挑战。

## 2、2020年上半年公司经营概况

报告期内，面对突发疫情及瞬息变化的市场环境，公司始终坚持追求“美好生活”及“创新营运”，深入打造和构建应对未来的能力，实现核心业务的持续稳定发展，保证了核心价值的增值。公司不断探索差异化道路，通过“城市升级”配套促进产城融合发展，挖掘符合公司战略发展所需的发展模式及渠道，积极探索和布局现有主营业务延伸领域的协同发展，期间凭借创新营运及优质产品荣获“2020沪深上市房地产公司财富创造能力TOP10”，“2020中国房地产上市公司产品力领先企业”美誉。2020年上半年，公司实现营业收入42.82亿元，同比增长20.59%，其中主营业务收入41.06亿元，房地产开发（含物业）和专用车制造的收入占比分别为88.65%和7.99%，归属于上市公司净利润2.03亿，同比下降48.30%。

公司保持与各类金融机构及非金融机构的间接融资合作的同时，不断调整债务结构，报告期末，公司有息负债率18.26%，净负债率54.55%，较年初有所下降。公司不断尝试创新融资方式，积极推进公司债、防疫债、供应链ABS、商业地产抵押贷款支持证券等融资进程，多元化拓展融

资渠道，获取发展所需资金。截止报告期末，公司成功发行“中泰资管-SAC 大厦信托受益权资产支持计划”11.6 亿元，长期债务比例提升至近 60%，债务结构得到优化。公司凭借自身经营发展稳定，远东资信评估有限公司给予公司主体信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”。

在做好经营发展的同时，积极履行社会责任，疫情期间公司第一时间筹措医疗抗疫物资，出资 1,000 万元成立“迪马医护关爱慈善信托”，旗下工业、物业、商业板块均积极投入责任战线，为客户、社区、稳定做出服务及贡献。在防疫的同时，公司持续深入推进精准扶贫工作，实施产业、消费、教育等扶贫计划。报告期内，公司加强投资者关系管理及互动，维护中小股东权益及员工利益，积极推出 2020 年限制性股票股权激励计划及共同成长二期计划，建立健全公司长期的利益共享和约束机制，增强员工归属感及信心，共同推进公司全面健康发展。

### 3、主营业务发展重点工作情况

#### （1）房地产业务

##### 1) 强化市场研判及细分投资准入，践行因时发展的战略布局。

东原地产因时发展采取“以一二线城市为主，一二线城市外延具有人口流入潜力的其他城市为辅”的战略布局。报告期内，东原地产新增土地储备 14 宗，规划计容建筑面积约 170 万方，战略性挺进石家庄，首次开拓肇庆、宁波、丽水，并持续深耕武汉、成都、重庆等省会城市或经济发展核心城市。东原地产积极探索及实施多元化合作战略，与碧桂园、旭辉地产、中骏地产等优质房企巨擘联手，实现项目合作共赢，报告期内，首次实现与花样年战略合作，实现双方优势结合。

##### 2) 加强体系建设，实现经营提效。

报告期内，东原地产不断加强体系建设，通过提升“前策、中控、后评”的管理三部曲，以“投-融-供-销-回-存-结”为主线，设定标准动作进行监控管理，持续提升过程管理基本功、经营质量和效率；面对突发疫情，东原地产快速响应疫情，出政策、理项目、针对性倾斜资源，保目标项目迅速复工，在保障产品力的情况下，提升开盘效率，优化营运周期。

##### 3) 产品和服务联动升级，提升差异化竞争力

报告期内，东原地产不断升级和夯实在产品与服务方面的优势，打造差异化竞争力，深入研究客户需求，匹配对应的痛点解决方案，匠心深化“印长江”、“印系列”两大产品品牌，期间斩获美尚奖、CREDAWARD 地产设计大奖、OPAL ARCHITECTURAL DESIGN 伦敦杰出地产大奖等数十项荣誉，创新类“院子”产品九章赋，打入全国单盘销售 TOP10。在打造差异化产品力上，不断探索新或升级原有的社区运营模式，倡导并提出东原式健康的生活方式，包括升级“童梦童享”、拓展“原聚场”，建设健康及适老社区。报告期内，部分区域如绵阳、长沙项目实现片区最高单价，首推即

售罄的好成绩。

#### 4) 产业链纵向延伸，多维度助力主营业务价值提升

物业、建筑及自持商业等房地产开发配套服务板块的不断增值，联动提升“东原”开发品质及地产品牌影响力，第三曲线与房地产业务配合的相得益彰。报告期内，物业服务不断突破传统业务模式，在外拓和增值业务两方面不断发力，报告期内，物业制定外拓投资模型及增值业务规划，成功拓展涵盖住宅、高端写字楼、商场、城市综合体、政府办公楼、工业园区等多种业态业务，外拓合同管理面积近 1,400 万方。产业发展聚焦于康养、文体娱乐、集成应用等领域，力求与地产、工业、物业等业务板块实现相互协同、赋能发展，报告期内，产业发展文娱板块在重庆成功孵化首个“城市 IP 互动体验乐园” CiCi Park 和可口可乐合作项目落地；康养板块成功收购成都市亲睦家学苑养老服务有限公司，首个健康养老项目落地，助推康养产业发展。

#### 5) 优化公司治理机制，加强优秀人才激励

报告期内，公司不断进行组织升级和革新以满足传统业务和新业务快速发展的需要，其通过管理层治理升级、区域化组织推进、职能体系组织升级、新业务逻辑孵化等方面，持续促进业务规模与组织发展相平衡。公司“进取、敏锐、合作”的三原色企业文化针对性团队建设、领导力培训、专业技能培训，全面提高员工凝聚力，实现员工持续成长和内部晋升机制，树立优秀雇主。

### (2) 专用车制造

2020 年上半年，迪马工业持续坚持一个愿景“致力成为国内领先、世界知名的专用车领域专家和应急管理平台服务商”和两个转变“从传统制造向现代智能制造转变、从移动集成制造商向智慧应急平台服务商转变”，确立“专用车+应急平台”相结合的双轮驱动战略，进一步提升生产效率，积极开展销售管理变革，巩固并提升核心产品的竞争优势及市场份额。报告期内，专用车板块实现主营业务收入 3.28 亿元。

#### 1) 订单收入增长

上半年迪马工业集成车、维保车订单收入增长超 30%；航勤车全力突破，订单收入增长超 100%，电动新能源航勤专用车受到客户关注。报告期内，受疫情影响，迪马工业医疗类专用车订单急剧增加，并获得重庆市政府采购订单。

#### 2) 创新驱动提升核心竞争力

迪马工业坚持以科技创新、人才驱动作为发展战略，打造快速研发、深度服务、精益制造等全过程的可持续发展新模式，立志在践行“中国创造，重庆智造”的道路上行稳致远。报告期内，迪马工业成功研制国内首台 4G/5G 共杠共塔 360 基站车，首批投入北京、广东、广西、重庆、河

北、山西。

### 3) 应急安防服务方案解决能力提升

面对突发公共安全事件，迪马工业快速响应，结合客户需求及痛点，提供解决方案。报告期内，其生产的机场散装货物装载机成功抵达匈牙利布达佩斯国际机场，保障医疗物资安全运输；负责改装制作的两辆负压救护车驰援湖北，13 台卫星通讯指挥车和第一台纯电动宽平台全雨棚客梯车也实现成功交付。

## 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

财政部于 2017 年修订发布了《企业会计准则第 14 号—收入》，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行该会计准则。

公司于 2020 年 4 月 29 日召开第七届董事会第十一次会议、第七届监事会第九次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》，同意公司根据财政部会计准则的颁布及修订，对相关会计政策进行变更。本次变更后，公司于 2020 年 1 月 1 日开始执行修订后的《企业会计准则第 14 号—收入》。其余未变更部分仍执行财政部前期颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告及其他相关规定。修订后的收入准则将现行的收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型；以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准；对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供了更明确的指引；对于某些特定交易（或事项）的收入确认和计量给出了明确规定。执行新收入准则预计不会对公司经营成果产生重大影响，且不会对财务报表产生重大影响。本次执行新收入准则后公司 2020 年年初未分配利润调整金额为 0 元，少数股东权益调整金额为 0 元。

## 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

---