重庆市迪马实业股份有限公司

证券代码:600565　　证券简称:迪马股份

2013年度报告摘要

一、 重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介

股票简称	迪马股份	股票代码	600565
股票上市交易所	上海证券交易所		
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	023-89021876	023-89021877	
传真	023-89021878	023-89021878	
电子信箱	zhangaiming@cqdyde.com	tongyongxiu@chinadima.com	

二、 主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	2013年(末)	2012年(末)	本年(末)比上年(末)增减(%)	2011年(末)
总资产	11,808,539,037.79	9,105,207,752.78	29.69	5,851,658,089.39
归属于上市公司股东的净资产	1,278,147,465.36	1,259,007,671.16	1.52	1,148,792,108.74
经营活动产生的现金流量净额	-1,142,857,395.51	772,140,675.47	-248.01	83,161,185.60
营业收入	3,049,843,309.27	3,081,009,154.59	-1.01	1,789,461,228.54
归属于上市公司股东的净利润????	33,980,574.00	117,795,838.77	-71.15	73,743,768.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润???	31,824,517.07	112,046,380.81	-71.60	65,232,807.84
加权平均净资产收益率(%)	2.67	9.79	减少7.12个百分点	6.61
基本每股收益(元/股)	0.05	0.16	-68.75	0.10
稀释每股收益(元/股)	0.05	0.16	-68.75	0.10

2.2 前10名股东持股情况表

单位:股

报告期股东总数	69,657	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数	74,139

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	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	38.02	273,712,692	0	质押273,000,000
惠州市慧特实业有限公司	境内非国有法人	1.99	14,300,853	0	未知
东海证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	境内非国有法人	0.84	6,060,900	0	未知
国联证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	境内非国有法人	0.31	2,200,189	0	未知
成都品上投资咨询有限公司	境内非国有法人	0.30	2,178,879	0	未知
林学平	境内自然人	0.28	2,023,599	0	未知
李扣凤	境内自然人	0.27	1,917,100	0	未知
成都金海融投资咨询有限公司	境内非国有法人	0.27	1,915,983	0	未知
南京辉腾投资咨询有限公司	境内非国有法人	0.23	1,652,250	0	未知
许丽萍	境内自然人	0.22	1,600,901	0	未知
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,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。				

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系

三、 管理层讨论与分析

2013年,公司业务格局仍然保持房地产、专用车两大主营未改变。为解决同业竞争,在符合区域性战略框架及做强做大的经营方针下,公司报告期内开展非公开发行股份购买资产暨重大资产重组等一系列促进公司房地产板块股权整合的工作,为房地产业务战略发展迈开了变革性的一步。

(一)经营情况

1、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	3,049,843,309.27	3,081,009,154.59	-1.01
营业成本	2,375,334,775.77	2,297,891,303.97	3.37
销售费用	166,414,480.01	121,359,621.34	37.13
管理费用	123,114,147.70	111,331,732.97	10.58
财务费用	101,677,536.24	83,510,152.05	21.75
经营活动产生的现金流量净额	-1,142,857,395.51	772,140,675.47	-248.01
投资活动产生的现金流量净额	-158,372,994.63	-479,096,696.77	66.94
筹资活动产生的现金流量净额	1,006,853,663.10	-100,328,481.22	1,103.56
研发支出	16,528,117.08	21,503,467.01	-23.14

(2) 收入

主要销售客户的情况

前五名客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
广州海格通信集团股份有限公司	31,320,342.08	1.03
中国建设银行股份有限公司重庆沙坪坝支行	29,920,000.00	0.98
西南计算机有限责任公司	28,418,803.39	0.93
重庆市公安局	28,206,829.36	0.92
上海市保安押运有限公司	26,222,222.00	0.86
合计	144,088,196.83	4.72

(3)成本

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(%)
制造业	制造业成本	640,965,617.22	26.98	681,832,622.59	29.67	-5.99
房地产业	房地产业成本	1,657,936,937.12	69.80	1,574,697,185.57	68.53	5.29
建筑业	建筑业成本	17,679,725.47	0.74	39,280,672.13	1.71	-54.99

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(%)
专用车	专用车成本	640,965,617.22	26.98	681,832,622.59	29.67	-5.99
房地产	房地产成本	1,657,936,937.12	69.80	1,574,697,185.57	68.53	5.29
绿化装饰工程	绿化装饰工程成本	17,679,725.47	0.74	39,280,672.13	1.71	-54.99

(4) 费用

报告期内,销售费用166,414,480.01元,同比增长37.13%,主要系本期公司房地产项目增加及其推广费用增加所致。

所得税费用58,721,054.52元,同比下降41.44%,主要系应纳税所得额减少,对应的所得税减少所致。

(5)研发支出

研发支出情况表

单位:元

本期费用化研发支出	16,528,117.08
本期资本化研发支出	0
研发支出合计	16,528,117.08
研发支出总额占净资产比例(%)	0.87
研发支出总额占营业收入比例(%)	0.54

研发费用金额下降系去年同期大力扶持研发项目,报告期投入新项目相对较少。

(6)现金流

经营活动产生的现金流量净额大幅下降主要系本期房地产项目增加,支付较大金额的土地款所致。

投资活动产生的现金流量净额大幅增加主要系收到股权转让款所致。

筹资活动产生的现金流量净额大幅增加主要系本期借款增加所致。

(7)其它

发展战略和经营计划进展说明

房地产:2014年在宏观调控政策大环境下持续稳定发展,房地产签约销售收入力争达到580,000万元。

专用车:2014年力争实现专用车销售收入90,000万元。

2、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	822,083,495.82	640,965,617.22	22.03	-7.94	-5.99	减少1.62个百分点
房地产业	2,131,487,210.92	1,657,936,937.12	22.22	-0.19	5.29	减少4.04个百分点
建筑业	21,559,564.75	17,679,725.47	18.00	-53.34	-54.99	增加3.01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	822,083,495.82	640,965,617.22	22.03	-7.94	-5.99	减少1.62个百分点
房地产	2,131,487,210.92	1,657,936,937.12	22.22	-0.19	5.29	减少4.04个百分点
绿化装饰工程	21,559,564.75	17,679,725.47	18.00	-53.34	-54.99	增加3.01个百分点

① 报告期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(㎡)	总建筑面积(㎡)	剩余可售面积(㎡)	2013年在建总面积(㎡)	2013年新开工面积(㎡)	2013年竣工面积(㎡)
1	川航大厦	成都市锦江区	在建	4,817	109,294	95,523	109,294	-	-
2	东原,金马湖壹号	成都温江区	在建	220,640	303,400	276,532	18,488	-	18,488
3	东原,西岸	成都温江区	在建	116,107	532,370	471,730	93,778	93,7778	
4	东原,香山	重庆市渝北区	在建	130,922	248,384	151,314	11,358	-	11,358
5	祥瑞新城	重庆市九龙坡区	竣工	24,852	119,817	1,508	7,883		7,883
6	领天下	重庆市九龙坡区	储备	55,289	204,569	201,569			
7	东原,亲亲里	重庆市南岸区	竣工	29,102	150,682	24,601			
8	东原,桐麓	重庆市巴南区	储备	63,745	182,828	179,474			
9	ARC中央广场	重庆市沙坪坝区	竣工	21,547	178,027	64,980	145,822		145,822
10	东原,嘉阅湾	重庆市北碚区	在建	374,648	604,750	400,852	78,616	49,992	-
11	东原,碧云天	重庆市北碚区	在建	78,800	55,358	25,468	55,358	55,358	
12	翡翠明珠	重庆市南岸区	在建	72,972	304,973	114,233	201,348		103,624
13	东原,长江畔1891	重庆市南岸区	在建	92,517	359,743	202,835	-	-	-
14	东原,香郡	重庆市巴南区	在建	60,003	269,576	30,943	238,809	68,161	125,807
15	东原,湖山樾	重庆市北部新区	储备	189,874	512,921	473,409			
16	东原,亲亲里	成都市金牛区	储备	39,728	189,633	173,234			
17	东原,时光道	成都市青羊区	储备	54,925	302,418	288,007			

② 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(㎡)	每平方米平均售价(元)	金额(万元)
1	东原,金马湖壹号	住宅	成都市温江区	5,863	7,121	4,175
		车位	成都市温江区	30	5,057	15
2	东原,西岸	高层	成都市温江区	32,710	4,129	13,506
3	东原,香山四期	住宅	重庆市渝北区	21,852	10,424	22,780
4	祥瑞新城	商业	重庆市九龙坡区	6,375	9,730	6,203
5	东原,亲亲里	住宅	重庆市南岸区	436	5,803	253
6	ARC中央广场	写字楼	重庆市沙坪坝区	6,415	14,755	9,466
		住宅	重庆市沙坪坝区	43,066	9,938	42,798
		商铺	重庆市沙坪坝区	387	77,311	2,992
7	东原,嘉阅湾	住宅	重庆市北碚区	15,807	11,239	17,765
8	东原,碧云天	住宅	重庆市北碚区	13,614	12,439	16,936
9	翡翠明珠	高层	重庆市南岸区	97,501	7,356	71,721
		商铺	重庆市南岸区	77	38,198	296
10	东原,长江畔1891	高层	重庆市南岸区	962	11,635	1,120
11	东原,香郡	高层	重庆市巴南区	71,192	5,647	40,200
		商铺	重庆市巴南区	5,164	21,115	10,903
12	大城小爱	车位	重庆市九龙坡区	95	3,261	31
13	东原,锦悦	车位	重庆市南岸区	611	2,494	152
14	东原,檀香山	车位	重庆市南岸区	2,349	2,311	543

③ 土地储备情况:

项目名称	项目位置	状态	拟发展做销售的土地及房产面积		
			土地占地面积	规划房产销售面积	下年度新开工计划
领天下	重庆市九龙坡区	储备	55,289	201,569	计划2014年5月份开盘预售
东原,桐麓	重庆市巴南区	储备	63,745	179,474	计划2014年4月份开盘预售
东原,湖山樾	重庆市北部新区	储备	189,874	473,409	计划2014年5月份开盘预售
东原,亲亲里	成都市金牛区	储备	39,728	173,234	计划2014年4月份开盘预售
东原,时光道	成都市青羊区	储备	54,925	288,007	计划2014年4月份开盘预售

④ 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(㎡)	出租率	租金收入	每平方米平均基本租金(元/月)
东原,檀香山	车位	重庆市南岸区	2,944	-	348,306	-
东原,檀香山	商铺	重庆市南岸区	1100	100%	71,776	5

(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	2,968,033,644.71	-2.57
国外	7,096,626.78	-74.89

3、资产、负债情况分析

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(%)
其他应收款	327,987,170.41	2.78	149,648,372.13	1.64	119.17
存货	9,098,413,736.12	77.05	6,619,377,313.15	72.70	37.45
应付票据	902,984,617.85	7.65	670,969,373.96	7.37	34.58
预收账款	2,146,385,228.00	18.18	1,665,438,702.27	18.29	28.88
应付职工薪酬	19,440,740.99	0.16	8,280,148.50	0.09	134.79
应交税费	-86,594,074.36	-0.73	72,907,284.42	0.80	-218.77
应付利息	78,264,306.16	0.66	39,407,000.80	0.43	98.61
一年内到期的非流动负债	356,890,000.00	3.02	617,080,000.00	6.78	-42.16
长期借款	3,362,280,000.00	28.47	654,270,000.00	7.19	413.90

(1)其他应收款:主要是应收关联单位往来增加所致。

(2)存货:主要是本期新增购入拟开发土地成本的增加所致。

(3)应付票据:期末票据融资量增加所致。

(4)预收账款:主要是地产公司本期开盘预售的项目较上期增加所致。

(5)应付职工薪酬:主要是期末计提的年终奖金增加所致。

(6)应交税费:主要是上期末集中确认1891商业地产收入导致相关税费的上期末余额较大。

(7)应付利息:主要是本期借款大幅增加,期末计提利息也相应增加所致。

(8)一年内到期的非流动负债:主要是1年内到期的长期借款已归还所致。

(9)长期借款:主要是随着地产公司项目规模的扩张,融资需求量逐步加大所致。

4、核心竞争力分析

公司主营业务为专用车制造及房地产开发两大板块,均拥有资深发展历程,有效支撑并保障公司的业绩,维护股东的利益。

房地产:东原地产立足重庆,逐步向中西部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、社区配套商业等多业态产品,积累丰富的开发经验;不断探索优质住宅生活需求,从户型、外观、景观、配套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:公司主导产品防弹运钞车多年在国内市场占有率拥有绝对稳定优势,具有较好的品牌影响力及商业信誉度;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;培养了一批营销经验丰富的营销队伍,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和创新能力。

5、投资状况分析

(1) 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

① 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

② 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

(2) 募集资金使用情况

① 募集资金总体使用情况

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
2007	增发	48,539.20	2,076.31	48,539.20	0	
合计	/	48,539.20	2,076.31	48,539.20	0	/

2007年11月12日,本公司以12.60元/股的发行价格向7家特定对象非公开发行了4,000万股人民币普通股(A股),所得募集资金48,539.2万元人民币以1.84元/股作价溢价全部增加东原地产注册资本26,380万元。增资完成后,公司持有东原地产77.56%的股权。上述资金最终投资于中央大街一、二期项目(现更名为长江畔1891项目)。

② 募集资金承诺项目使用情况

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	募集资金实际累计投入金额	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
"中央大街"项目一、二期	否	48,539.20	2,076.31	48,539.20	否	在建		-946.16	未达到	政府规划调整,致使项目延期开发	无
合计	/	48,539.20	2,076.31	48,539.20	/	/		/	/	/	/

报告期内,上述募集资金已全部使用完毕。

(3)主要子公司、参股公司分析

子公司全称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
重庆东原房地产开发有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	54,380.00	77.56	77.56	62204472-9
重庆兴安实业发展有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	25,000.00	100.00	100.00	62210095-4
重庆东原宝境置业有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	6,863.00	51.00	51.00	66644402-X
宜宾市华晶房地产开发有限公司	有限责任公司	宜宾市	方勇	房地产	5,000.00	52.00	52.00	56326625-9
重庆腾辉控股管理有限责任公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	29,146.00	51.00	51.00	73980019-6
重庆晶晶房地产开发有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	3,000.00	100.00	100.00	73658090-9
重庆蓝森房地产开发有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	800.00	100.00	100.00	69122531-2
重庆绿泰园林装饰工程有限公司	有限责任公司	重庆市	潘志刚	建筑业	1,000.00	100.00	100.00	69655488-7
成都皓博房地产开发有限责任公司	有限责任公司	成都市	罗韶颖	房地产	14,411.39	79.00	79.00	69629528-0
重庆励致商业管理有限公司	有限责任公司	重庆市	罗韶颖	房地产	5,000.00	100.00	100.00	05480987-6
重庆河东房地产开发有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	3,000.00	51.00	51.00	59227931-5
重庆长川置业有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	50,000.00	51.00	51.00	07032590-0
重庆东原睿合置业有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	4,000.00	100.00	100.00	07367321-4
重庆迪马工业有限责任公司	有限责任公司	重庆市	张顶云	制造业	30,000.00	100.00	100.00	67613172-1
北京迪马工业有限公司	有限责任公司	北京市	马学斌	制造业	2,000.00	100.00	100.00	69328747-X
深圳市达航工业有限公司	有限责任公司	深圳市	马学斌	制造业	5,000.00	70.00	70.00	69558479-3
重庆南方迪马专用车股份有限公司	有限责任公司	重庆市	赵鲁川	制造业	3,000.00	70.00	70.00	79073682-0
西藏东和贸易有限公司	有限责任公司	拉萨市	潘志刚	贸易	4,000.00	100.00	100.00	78353551-0
重庆东原创博房地产开发有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	33,000.00	100.00	100.00	68892289-7
成都东原房地产开发有限公司	有限责任公司	成都市	方勇	房地产	8,100.00	100.00	100.00	66045047-X
成都东原海纳置业有限公司	有限责任公司	成都市	方勇	房地产	13,000.00	100.00	100.00	75473143-2
江苏东原房地产开发有限公司	有限责任公司	无锡市	方勇	房地产	1,000.00	100.00	100.00	56291521-0
南方东银置地有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	10,000.00	100.00	100.00	78422194-3
南方东银重庆品筑物业发展有限公司	有限责任公司	重庆市	方勇	房地产	2,000.00	51.00	51.00	67612430-2
拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司	有限责任公司	拉萨市	潘志刚	房地产	50.00	100.00	100.00	68680780-1

(4) 非募集资金项目情况

① 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额@(亿元)	期末余额	年初余额
香山	2007年11月	2016年12月	11.96	86,783,318.77	224,286,838.02
金马湖	2011年12月	2016年12月	29.23	683,180,157.20	642,070,659.64
香郡	2007年6月	2015年3月	9.61	827,816,689.84	726,485,715.15
金山广场	2009年10月	2015年6月	3	227,049,765.33	216,480,845.69
川航大厦	2012年9月	2014年12月	9.54	422,965,166.06	265,418,883.18
嘉阅湾	2012年5月	2018年12月	31	711,172,646.51	536,270,094.21
中央广场	2010年1月	已竣工	13.00	-	1,145,039,138.57
翡翠明珠	2011年9月	2015年9月	18.59	809,509,215.66	863,172,318.10
领天下	2009年5月	2016年2月	17.96	870,184,244.3	615,813,603.35
祥瑞新城*注	2009年5月	2016年2月	2.85	-	154,095,482.57
碧云天	2013年6月	2015年6月	4.8	348,086,311.48	-
湖山樾	2014年4月	2018年6月	36.92	1,528,045,970.22	-
桐麓	2014年4月	2016年3月	10.57	440,671,591.24	-
其他项目				451,513.40	43,831,654.83

② 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
檀香山	2008年6月	13,455,847.49	-	5,616,074.69	7,839,772.80
香山	2012年7月	7,292,719.60	268,671,577.44	205,112,215.00	70,852,082.04
锦悦	2011年5月	56,144,177.09	1,269,342.80	1,648,372.47	55,765,147.42
亲亲里	2012年6月	70,600,046.27	-	15,899,888.49	54,700,157.78
香郡	2013年12月	-	218,357,065.85	181,074,939.16	37,282,126.69
金马湖	2012年9月	212,744,620.95	65,216,024.69	61,034,371.39	216,926,274.25
一米阳光	2009年5月	5,622,898.70	-	-	5,622,898.70
大城小爱	2011年10月	39,082,203.61	15,595,543.45	21,270,489.89	33,407,257.17
翡翠明珠	2013年4月	-	494,521,098.19	449,338,013.38	45,183,084.81
祥瑞新城	2013年4月	-	77,873,259.92	27,957,998.58	49,915,261.34
中央广场	2013年11月	-	1,356,138,283.45	673,203,820.97	682,934,462.48

(5)财务融资情况

主要融资途径	期末融资余额(万元)	平均利息成本	最高融资成本
银行融资	285,917	6.90%	13.50%
信托融资	233,671	12.96%	15.00%
合计	519,588	8.96%	

(二) 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

1、行业竞争格局和发展趋势

房地产:2013年,全国房地产整体调控基调平稳,强调通过完善保障机制,逐步增强市场的调控作用,趋向通过建立长效机制的方式代替原有的调控手段,维持宏观政策稳定。在这种政策带动下,房地产企业的市场集中度明显提高,中国大型品牌房地产企业市场份额、资本积累继续得以提升,进入全国一百强、五十强、二十强的开发企业门槛提高,出现"快鱼更快,大象起舞"的竞争格局。我国三中全会中对未来5-10年房地产业的发展方式和工作重点作出规划,重点摆脱围绕降低房价为核心目标的政策调控模式,要建立市场配置与政府保障相结合的住房制度,推动形成总量基本平衡、结构基本合理、房价与消费能力基本适应的住房供需格局,有效保障城镇常住人口的合理住房需求。2014年房地产调控政策仍将从紧,但趋于理性的市场化政策引导下,将有利于房地产行业健康稳定发展。@?? ??专用车:随着国家《汽车行业调整振兴规划》及《专用汽车行业"十二五"发展规划》的推动,专用汽车准入的门槛提高,国内专用车业群集、产业基地遍地开花的势头得到一定遏制。国家鼓励专用车企业进行兼并重组,加快国内企业与国际知名专用车整车及零部件企业合资合作步伐,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。专用车行业市场需求总量的增加和市场的多元化发展,对机电气液一体化、微电子、GPS定位、车辆远程控制、智能化等新技术运用越加广泛,对高强度钢、轻质铝合金等新材料的应用也不断增加,意味着专用车企业应在自主创新上加强新技术科研开发,提升核心竞争力。

2、公司发展战略

房地产:公司房地产坚持立足重庆,逐步向中西部地区拓展的区域性发展战略,定位于刚需类项目产品,拓展多元化融资渠道,并采用招拍挂、并购、引进战略合作伙伴、联合拿地等多元化方式持续获取与公司战略匹配、符合高周转标准、具有ROE价值的优质项目。狠抓"高周转",从开发能力、成本控制能力、工程质量提升能力、销售创新能力、资金周转能力等方面全线突破式提升至全运营周期缩短;制定不同业态产品标准化,同业态优质产品样板化,在品质保证的前提下,从拿地后的启动、设计、报建、招采、施工控制、开盘、销售、回款等环节系统性提速;加强存货的去化,保证经营性现金流的充裕及稳定,提升自主造血功能。优化组织绩效和员工绩效机制,梳理本部与区域人才配置体系,建立严格的奖惩、问责制及具有竞争力的激励体系,打造"高绩效"团队,为突破式发展目标打下坚实基础。时刻保持危机意识,强化风险控制及资金安全,保证整体经营的安全性和稳定性。

专用车:聚焦防弹和集成专用车领域做大做强产品战略定位,巩固国内市场的同时,通过"直接联系"或"搭船出海"方式拓展海外市场,实现优势互补。继续环卫车市场开拓,以重庆、云南、四川等西南片区作为重点,主推垃圾收集转运类产品,寻求与中、大型中转站的战略合作,谨慎盲目扩张。重点打造分产品线条事业部管理体系,完善事业部内部管理制度,制定销售政策和价格,调整成本控制配置,完善销售工具,强化营运及销售管控;分线条建立质量验收标准及整改监督机制,从管控上控制产、供、销从而完成生产销售任务。加强业绩与绩效挂钩的运营机制,坚持以效益为中心的原则,提高经营效益与效率,提升员工积极性、凝聚力、执行力。

3、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、外部市场环境等多种因素,以股东利益最大化为核心,采取自筹、银行借款、信托融资等融资方式筹集资金,以保障公司未来发展战略的顺利实施。

4、可能面对的风险

(1)政策性风险:2014年政府对于房地产行业的调控仍未放松,在"市场在资源配置中起决定性作用"的核心思想下,继续建立长效机制,逐步增强市场的调控作用。政策带动下的整个市场自然的供需结构调整、市场偏好的变动,对房地产价格会带来波动性。由于专用车的特性,公司所生产的集成车及环卫系列多为政府采购,政策因素的变化直接影响产品销售。

(2)市场风险:2013年房地产城市供需结构不平衡,三、四线城市库存量较大,加上2013年新开工和土地出让同比增幅较大,未来一段时间内楼市供给整体将较为充裕,房价的上行动力受到一定限制。一线城市地价高居不下,地价已经占到整个产品成本的40%以上,大大挤压了房企的利润空间,再加上优质区域地块越来越稀少,大型房地产企业以其雄厚的资本积累获取优质地块几率越高,强者恒强的竞争格局屡现,对公司未来发展带来竞争压力。专用车市场集中度高,高技术含量、高附加值发展趋势,对企业规模,市场份额,自主创新能力的要求越来越高,面临市场竞争风险。

(3) 资金风险:房地产企业是资金密集型企业,资金占用量大,资金沉淀时间长,所需资金不会全部来自于企业的权益资本,而大部分来自于融资。房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。

(4)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,生产能力及技术水平是否符合客户的要求,公司分业务的运营体系建立,内控管理能力、资金周转能力有待进一步提高。

(三) 董事会对会计师事务所"非标准审计报告"的说明

1、 董事会、监事会对会计师事务所"非标准审计报告"的说明

√ 不适用

2、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

√ 不适用

3、董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

(四) 利润分配或资本公积金转增预案

1、 现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》(证监发[2012]37号)和重庆证监局《关于召开重庆上市公司现金分红专项检查工作会的通知》(渝证监发[2012]184号)相关文件的要求,公司于2012年8月8日召开第四届董事会第三十二次会议审议通过《关于修改<公司章程>部分条款的议案》,同意对章程中分红政策进行修改,明确在保证公司能够持续经营和长期发展的前提下,如公司无重大投资计划或重大现金支出等事项(募集资金投资项目除外)发生,公司应当采取现金方式分配股利,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%的分红标准和分红比例。经公司第四届董事会第四十次会议及2012年年度股东大会审议通过2012年度利润分配方案:经立信会计师事务所审计,公司母公司2012度实现的净利润40,637, 602.59元,根据公司章程规定,提取10%的法定盈余公积金计4,063,760.26元,加上年初未分配利润213,220,151.92元,减2011年度已分配利润7,200,000元,可供分配的利润为242,593,994.25元,公司以2012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 0.3元(含税)进行分配,共分配利润21,600,000元,结余部分至下年度