

北京中迪投资股份有限公司

2020 年半年度报告

2020 年 8 月

第一节 重要提示、目录和释义

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。

公司负责人李勤、主管会计工作负责人李鹤梅及会计机构负责人(会计主管人员)李鹤梅声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求。

公司已在本报告中详细描述公司存在的风险因素，敬请查阅本半年度报告中第四节“经营情况讨论与分析”中的相关内容。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

2020 年半年度报告.....	2
第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要.....	8
第四节 经营情况讨论与分析.....	9
第五节 重要事项.....	22
第六节 股份变动及股东情况.....	34
第七节 优先股相关情况.....	37
第八节 可转换公司债券相关情况.....	38
第九节 董事、监事、高级管理人员情况.....	39
第十节 公司债相关情况.....	40
第十一节 财务报告.....	41
第十二节 备查文件目录.....	146

释义

释义项	指	释义内容
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
公司、本公司或中迪投资	指	北京中迪投资股份有限公司
报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日
康平铁科	指	青岛康平高铁科技股份有限公司
中迪产融	指	成都中迪产融投资集团有限公司
迈尔斯通公司	指	成都迈尔斯通房地产开发有限公司
绵世·溪地湾	指	成都迈尔斯通房地产开发有限公司在成都市郫都区开发的房地产投资项目
中美恒置业	指	重庆中美恒置业有限公司
两江·中迪广场	指	重庆中美恒置业有限公司正在重庆市两江新区进行的房地产投资项目
达州绵石	指	达州绵石房地产开发有限公司
中迪·绥定府	指	达州绵石房地产开发有限公司正在四川省达州市达川区进行的房地产投资项目
达州中鑫	指	达州中鑫房地产开发有限公司
中迪·花熙樾	指	达州中鑫房地产开发有限公司正在四川省达州市达川区进行的房地产投资项目
中迪禾邦	指	中迪禾邦集团有限公司
西藏智轩	指	西藏智轩创业投资管理有限公司
汇日央扩	指	四川汇日央扩置业有限公司
中迪云玺名邸	指	四川汇日央扩置业有限公司正在四川省成都市进行的房地产投资项目
轻舟租赁	指	轻舟（天津）融资租赁有限公司
中融信托	指	中融国际信托有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	中迪投资	股票代码	000609
变更后的股票简称（如有）	中迪投资		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	北京中迪投资股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	中迪投资		
公司的外文名称（如有）	Beijing Zodi Investment Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	Zodi Investment		
公司的法定代表人	李勤		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	何帆	刘国长
联系地址	北京市建国门内大街 19 号中纺大厦三层	北京市建国门内大街 19 号中纺大厦三层
电话	010-6527-8816	010-6527-8816
传真	010-6527-9466	010-6527-9466
电子信箱	hefan@zdiinvest.com	liuguochang@zdiinvest.com

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2019 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2019 年年报。

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期 增减
营业收入（元）	60,174,928.82	19,451,888.50	209.35%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-5,990,797.20	-59,644,243.34	89.96%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-15,678,632.04	-59,723,351.91	73.75%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-76,400,854.94	16,749,995.74	-556.12%
基本每股收益（元/股）	-0.02	-0.20	90.00%
稀释每股收益（元/股）	-0.02	-0.20	90.00%
加权平均净资产收益率	-0.39%	-4.01%	3.62%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度 末增减
总资产（元）	4,636,755,290.54	4,202,210,104.80	10.34%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,542,813,970.40	1,544,809,700.19	-0.13%

五、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照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

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照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。

2、同时按照境外会计准则与按照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

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照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。

六、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	0.00	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00	
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）	0.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	

项目	金额	说明
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	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	
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	0.00	
债务重组损益	0.00	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	
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	0.00	
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	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-523,506.85	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	10,260,000.00	
对外委托贷款取得的损益	0.00	
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	0.00	
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	0.00	
受托经营取得的托管费收入	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-48,632.29	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	
减：所得税影响额	0.00	
少数股东权益影响额（税后）	26.02	
合计	9,687,834.84	--

注：公司的主要业务包含对外投资及投资管理，股权投资是公司多年都长期持有的一项重要资产，转让股权或者按权益法核算联营企业及合营企业的净利润份额是与公司正常经营业务相关的一项业务，因此公司将该项业务相关损益认定为经常性损益。

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

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《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、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

2020 年上半年，公司在“立足西南，扎根川渝”的战略规划指导下，继续做好各房地产投资项目的相关工作。一方面完成汇日央扩项目的收购，并有序推动该项目后续开发工作；一方面在做好疫情防控工作的基础上，全力推动位于重庆市、四川省达州市的房地产投资项目的开发建设。在股权投资方面，公司在与各方保持良好合作关系的同时，大力支持康平铁科在新三板精选层的挂牌工作，进一步提升股权投资项目的自身价值。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	本报告期末股权资产较上年末减少，主要是由于公司减少股权投资。
固定资产	无重大变化。
无形资产	无重大变化。
在建工程	无重大变化。
货币资金	本报告期末货币资金较上年末减少，主要是由于公司支付汇日央扩项目收购款。
交易性金融资产	本报告期末交易性金融资产较上年末减少，系公司赎回理财产品。
应收账款	本报告期末应收账款较上年末减少，主要是由于报告期内公司收回房地产业务应收账款。
预付款项	本报告期末预付款项较上年末增加，主要是预付工程款增加。
存货	本报告期末存货较上年末增加，主要是由于公司下属房地产开发项目存货增加。
其他流动资产	本报告期末其他流动资产较上年末增加，主要是由于公司下属房地产开发项目公司待抵扣进项税增加。
其他非流动资产	本报告期末其他非流动资产较上年末减少，系本报告期完成汇日央扩项目收购，减少预付股权收购款。

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

报告期内，公司的核心竞争力未发生重大变化，现阶段公司的核心竞争力仍体现在如下几个方面：

公司业务体系在清晰明确的远期发展规划的指导下，以房地产投资、股权投资为两大发展方向，由专业团队负责管理经营，公司内部控制管理合法合规，并建立了较为健全的内部控制制度体系，确保上市公司实施规范化经营管理。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

（一）报告期内公司运营情况概述

2020年上半年，面对新冠疫情带来的严峻考验和复杂的国内外环境，全国在党中央坚强领导下，上下统筹推进疫情防控和经济发展各项工作，坚持落实各项部署，疫情防控形势持续向好，复工复产复市的进度加快，国内经济运行稳步复苏，经济发展大局稳定。

1、股权投资业务方面的进展情况

报告期内，公司继续做好青岛康平高铁科技股份有限公司股权投资项目的推进工作，康平铁科的日常生产经营活动已经在做好疫情持续防控的基础上全面恢复。在新三板全面深化改革正式落地的大背景下，康平铁科启动了在精选层挂牌的工作，在公司的全面配合和支持下，康平铁科已通过中国证券监督管理委员会青岛监管局的辅导验收。目前，康平铁科的申请审核工作正在推进之中，公司也将持续根据进展情况，对相关事项积极履行信息披露义务。

2、重大资产重组事项的情况

2019年底，公司在股权投资发展规划的指导下，启动了拟以现金方式收购山东育达健康科技股份有限公司（以下简称“育达健康”）100%股权的工作。公司通过与相关方的积极沟通，完成了对育达健康的初步尽职调查工作，但由于交易各方未能就本次交易部分核心条款达成一致，在认真听取各方意见并经公司审慎考虑后，公司于2020年1月终止了本次重大资产重组事项。

在前述交易事项推进过程中，公司按照相关法律法规的要求，认真做好内幕信息保密和管理的工作，积极履行信息披露义务，及时披露交易事项的相关进展情况。

3、其他股权投资项目的情况

公司继续推动轻舟租赁下属“云南御景新城”项目的后续处理工作，在公司与相关方协商一致后，截止本报告披露前公司成功收回该项目2,820万元款项。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

2020年上半年，新冠疫情给国内房地产市场带来了较大的冲击，在调控政策方面，国家总体上仍坚持“住房不炒”的定位，虽然地方政府因城施策更加灵活，但依然保持一定的调控力度，坚守“限购、限贷”等主体调控限度，房地产金融调控依然保持从严，以促进房地产市场平稳。

报告期内，公司正在进行的位于重庆市、四川省达州市的房地产投资项目的开发建设及销售，由于受到新冠疫情的影响出现了一定的滞后，为应对疫情影响公司积极配合政府部门的防疫措施，紧急制定应对方案，梳理开发建设进度和环节，积极为疫情缓解后的复工复产创造条件，对销售工作加大线上销售的力度，促进销售工作的持续开展。目前，公司房地产投资项目的开发建设在持续做好防疫工作的基础上已经全面恢复。同时，公司在上半年度内加紧在“立足西南，扎根川渝”的房地产投资规划指导下的战略布局，通过收购汇日央扩100%股权，在成都市获得了新的房地产投资项目。

新增土地储备项目

不适用

累计土地储备情况

不适用

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建 筑面积(m ²)	本期竣工面 积(m ²)	累计竣工面 积(m ²)	预计总投资 金额(万元)	累计投资总 金额(万元)
四川省达州市	中迪·绥定府	四川省达州市达川区翠屏街道叶家湾社区	住宅	100.00%	2018年8月	部分完工交付, 其余建设中	部分完工交付, 部分处于主体结构施工阶段	91,668.50	247,500.00	0	55,248.93	180,000	118,996.57
四川省达州市	中迪·花熙樾	四川省达州市达川区翠屏街道叶家湾社区	住宅	80.00%	2018年11月	建设中	主体结构施工阶段	71,685.74	250,900.00	0	0	180,000	101,469.53
重庆市	两江·中迪广场	重庆市两江新区宜奥商圈核心区域	商业	100.00%	2018年9月	部分完工交付, 其余建设中	部分完工交付, 部分处于主体结构施工阶段	41,286.00	102,828.92	0	56,076.24	150,000	108,344.53
四川省成都市	中迪云玺名邸	成都市武侯区二环路南2段1号	住宅	100.00%	2020年6月	建设中	基础施工阶段	10,498.22	51,441.27	0	0	120,000	71,534.32

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面 积(m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售(销 售)面积(m ²)	本期预售(销 售)面积(m ²)	本期预售(销 售)金额(万 元)	累计结算面 积(m ²)	本期结算面 积(m ²)	本期结算金 额(万元)
四川省达州市	中迪·绥定府	四川省达州市达川区翠屏街道叶家湾社区	住宅	100.00%	247,504.84	239,834.27	18,651.63	5,775.66	4,230.68	15,246.57	2,734.84	1,868.13
四川省达州市	中迪·花熙樾	四川省达州市达川区翠	住宅	80.00%	250,900.09	238,527.57	117,831.6	23,880.45	16,933.96	0	0	0

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
		屏街道叶家湾社区										
重庆市	两江·中迪广场	重庆市两江新区宜奥商圈核心区域	公寓	100.00%	9,141.63	9,216.90	9,216.90	0	0	8,752.47	103.28	122.56
重庆市	两江·中迪广场	重庆市两江新区宜奥商圈核心区域	商业	100.00%	93,687.29	130,599.97	14,514.95	50.19	89	13,057.18	767.75	1,711.39

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
溪地湾项目	成都市郫都区犀浦镇校园路东段 99 号	商业	100.00%	34,638.70	23,113.72	66.73%

土地一级开发情况

□ 适用 √ 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	614,528,453.00	7.105%至 9%	10,000,000.00	10,000,000.00	469,528,453.00	125,000,000.00
信托融资	1,055,064,646.46	12.4%至 14.5%	570,700,000.00	484,364,646.46		
合计	1,669,593,099.46		580,700,000.00	494,364,646.46	469,528,453.00	125,000,000.00

发展战略和未来一年经营计划

2020年上半年度，公司房地产投资业务经历了停顿后再重启的巨大挑战，由于受到新冠疫情的影响，公司房地产投资项目的开发建设及销售工作的计划被彻底打乱，也使得部分房地产投资项目原定的交房计划受到影响。在疫情缓解后，公司统筹安排各房地产项目的后续开发工作，根据项目所在地政府防疫要求，一方面积极配合，一方面加快复工复产的进度，保证了各项目开发建设工作在2020年上半年度内恢复正常的计划的实现。现阶段，公司下属各房地产投资项目均恢复正常开发状态。公司也对各项目提出了更高的标准，要求在调整工程进度的同时确保工程质量，要求在紧随市场变化的同时确保销售工作的及时跟上，虽然新的项目推进计划与原计划之间存在一定的调整，但公司也将全力确保新的工作计划的顺利实施。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

按照房地产企业的经营惯例，本公司之地产项目公司为商品房承购人提供阶段性抵押贷款保证，担保期限自保证合同生效之日开始，至商品房抵押登记手续办妥并交银行执管之日终止。截至本报告期末，公司承担阶段性抵押贷款保证额约为人民币64,929.06万元。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

二、主营业务分析

概述

本报告期，公司实现营业收入6,017.49万元，较上年同期增加209.35%；实现营业利润-993.15万元，较上年同期增加85.74%；实现利润总额-998.01万元，较上年同期增加85.63%；实现归属于母公司所有者的净利润-599.08万元，较上年同期增加89.96%。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	60,174,928.82	19,451,888.50	209.35%	报告期内，公司实现的营业收入和发生的营业成本较上年同期均有增加，主要是房地产项目销售收入增加以及融资租赁业务收入增加。
营业成本	33,778,628.32	13,741,983.16	145.81%	报告期内，公司实现的营业收入和发生的营业成本较上年同期均有增加，主要是房地产项目销售收入增加以及融资租赁业务收入增加。
销售费用	16,303,991.01	33,167,226.92	-50.84%	报告期内，公司发生的销售费用较上年同期减少较多，主要是本报告期公司受新冠疫情影响，房地产开发项目营销活动减少。
管理费用	20,441,258.38	29,941,978.72	-31.73%	报告期内，公司发生的管理费用较上年同期减少较多，主要是本报告期公司受新冠疫情影响，各项开支有所减少。
财务费用	5,536,285.62	11,714,563.96	-52.74%	报告期内，公司发生的财务费用较上年同期减少较多，系上年度公司归还短期借款，本报告期利息支出减少。
所得税费用	-2,832,199.22	-8,613,940.49	67.12%	报告期内，公司发生的所得税费用较上年同期增加较多，系受上述各项因素影响，本报告期亏损较上年同期减少。
经营活动产生的现金流量净额	-76,400,854.94	16,749,995.74	-556.12%	报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少较多，主要是本报告期公司受新冠疫情影响，房地产项目销售收款减少。

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
投资活动产生的现金流量净额	-46,329,237.94	14,434,447.33	-420.96%	报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少较多，主要是由于本报告期支付汇日央扩项目收购款。
筹资活动产生的现金流量净额	-13,163,906.79	-41,299,949.53	68.13%	报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加，主要是由于报告期内公司收到李勤先生财务资助款 4,900 万元。
现金及现金等价物净增加额	-135,772,773.10	-10,245,315.75	-1,225.22%	受到上述因素的综合影响，公司本报告期现金及现金等价物净增加额较上年同期减少。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	60,174,928.82	100%	19,451,888.50	100%	209.35%
分行业					
房地产行业	41,908,954.08	69.65%	18,118,857.17	93.15%	131.30%
融资租赁行业	16,924,528.30	28.13%	0.00	0.00%	100.00%
其他	1,341,446.44	2.22%	1,333,031.33	6.85%	0.63%
分产品					
房地产开发	41,908,954.08	69.65%	18,118,857.17	93.15%	131.30%
融资租赁业务	16,924,528.30	28.13%	0.00	0.00%	100.00%
其他	1,341,446.44	2.22%	1,333,031.33	6.85%	0.63%
分地区					
西南地区	43,008,314.28	71.47%	18,986,724.99	97.61%	126.52%
华北地区	17,166,614.54	28.53%	465,163.51	2.39%	3,590.45%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产行业	41,908,954.08	31,778,909.18	24.17%	131.30%	161.75%	-8.82%
融资租赁行业	16,924,528.30	0.00	100.00%	100.00%	0.00%	100.00%
分产品						
房地产开发	41,908,954.08	31,778,909.18	24.17%	131.30%	161.75%	-8.82%

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
融资租赁业务	16,924,528.30	0.00	100.00%	100.00%	0.00%	100.00%
分地区						
西南地区	41,908,954.08	31,778,909.18	24.17%	131.30%	161.75%	-8.82%
华北地区	16,924,528.30	0.00	100.00%	100.00%	0.00%	100.00%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 期按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

报告期内，公司实现的营业收入和发生的营业成本较上年同期均有增加，主要是房地产项目销售收入增加以及融资租赁业务收入增加。

三、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	1,060,970.67	-10.63%	主要是理财产品投资收益以及其他非流动金融资产股利收益。	是
公允价值变动损益	-523,506.85	5.25%	理财产品到期收回，转出公允价值变动损益。	否
资产减值	10,252,907.84	-102.73%	主要是融资性预付款坏账转回。	否
营业外收入	130.09	0.00%	系变卖废品收入。	否
营业外支出	48,762.38	-0.49%	主要是违约金支出。	否

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年同期末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	218,978,290.01	4.72%	169,503,967.38	5.30%	-0.58%	无重大变动。
应收账款	277,200.00	0.01%			0.01%	占总资产比例较小，变动不大。
存货	3,936,859,112.49	84.91%	2,686,568,067.75	83.93%	0.98%	无重大变动。
投资性房地产	2,753,709.70	0.06%	2,907,428.98	0.09%	-0.03%	占总资产比例较小，变动不大。
长期股权投资	144,133,419.73	3.11%	148,575,843.43	4.64%	-1.53%	无重大变动。

	本报告期末		上年同期末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
固定资产	6,964,111.56	0.15%	8,927,058.29	0.28%	-0.13%	占总资产比例较小，变动不大。
在建工程		0.00%			0.00%	无变动。
短期借款		0.00%	18,800,000.00	0.59%	-0.59%	无重大变动。
长期借款	812,993,099.46	17.53%	165,000,000.00	5.15%	12.38%	报告期末，长期借款占总资产比例较上年同期末增加 12.38%，主要是由于公司长期银行借款以及信托借款增加。
一年内到期的非流动负债	580,700,000.00	12.52%	0.00	0.00%	12.52%	报告期末，一年内到期的非流动负债占总资产比例较上年同期末增加 12.52%，主要是增加的部分于一年内到期的银行借款和长期应付款（信托计划优先级受益人份额）。
长期应付款	275,900,000.00	5.95%	500,000,000.00	15.62%	-9.67%	报告期末，长期应付款占总资产比例较上年同期末减少 9.67%，主要是本报告期末部分长期应付款（信托计划优先级受益人份额）转入一年内到期的非流动负债。

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产(不含衍生金融资产)	40,523,506.85	-523,506.85					-40,000,000.00	0.00
2.衍生金融资产	0.00							0.00
3.其他债权投资	0.00							0.00
4.其他权益工具投资	0.00							0.00
金融资产小计	40,523,506.85	-523,506.85					-40,000,000.00	0.00
投资性房地产	0.00							0.00
生产性生物资产	0.00							0.00

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
其他	91,342,425.86	0.00	0.00	0.00	0.00	75,000,000.00	0.00	16,342,425.86
上述合计	131,865,932.71	-523,506.85	0.00	0.00	0.00	75,000,000.00	-40,000,000.00	16,342,425.86
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

其他变动的内容

其他变动4,000万元为理财产品到期收回。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

截止报告期末，公司货币资金中有银行按揭保证金约1,523.96万元使用受限制，存货余额中约374,320.20万元用于借款抵押。

五、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
691,183,333.33	0.00	100.00%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期(如有)	披露索引(如有)
四川福长锐智贸易有限责任公司	贸易	收购	0.00	100.00%	不适用	不适用	不适用	不适用	已完成收购	不适用	-153,624.21	否	不适用	不适用
四川汇日央扩置业有限公司	房地产开发	收购	691,183,333.33	100.00%	自有及自筹资金	不适用	不适用	房地产	已完成收购	不适用	-152,012.99	否	2019年12月28日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
合计	--	--	691,183,333.33	--	--	--	--	--	--		-305,637.20	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目名称	投资方式	是否为固定资产投资	投资项目涉及行业	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	资金来源	项目进度	预计收益	截止报告期末累计实现的收益	未达到计划进度和预计收益的原因	披露日期(如有)	披露索引(如有)
中迪·绥定府	自建	否	房地产投资	46,515,689.19	1,189,965,743.64	自有及自筹资金	部分完工交付,其余建设中	不适用	-13,779,903.27	不适用	2017年12月30日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
中迪·花熙樾	自建	否	房地产投资	59,155,213.85	1,014,695,278.40	自有及自	建设中	不适用	-23,477,777.09	不适用	2018年05	《中国证券报》、《证券

项目名称	投资方式	是否为 固定资 产投资	投资项目涉 及行业	本报告期投入 金额	截至报告期末累 计实际投入金额	资金来源	项目进度	预计收益	截止报告期末 累计实现的收 益	未达到计 划进度和 预计收益 的原因	披露日期 (如有)	披露索引 (如有)
						筹资金					月 21 日	时报》、巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
两江·中迪广场	自建	否	房地产投资	110,554,553.10	1,083,445,342.14	自有及自 筹资金	部分完工 交付,其余 建设中	不适用	51,626,996.73	不适用	2018年01 月09日	《中国证券报》、《证券 时报》、巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
中迪云玺名邸	自建	否	房地产投资	443,343,188.02	715,343,188.02	自有及自 筹资金	建设中	不适用	-152,012.99	不适用	2019年12 月28日	《中国证券报》、《证券 时报》、巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
合计	--	--	--	659,568,644.16	4,003,449,552.20	--	--		14,217,303.38	--	--	--

4、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

5、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
成都迈尔斯通房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	400,000,000.00	875,122,779.06	497,072,642.27	5,987,455.49	-12,770,040.65	-13,401,253.35
重庆中美恒置业有限公司	子公司	房地产开发	20,000,000.00	1,281,688,146.64	83,645,470.13	18,339,523.00	-3,855,675.81	-2,912,537.29
达州绵石房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	1,941,607,318.47	506,220,096.73	18,681,335.79	-2,514,139.31	-1,887,218.28
达州中鑫房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	60,606,100.00	2,587,833,030.90	346,522,222.91	0.00	-7,586,523.70	-5,737,002.56
轻舟（天津）融资租赁有限公司	子公司	融资租赁	US\$28,160,000.00	115,985,605.94	113,596,399.20	16,924,528.30	26,449,262.55	26,439,262.55

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
四川福长锐智贸易有限责任公司	非同一控制下企业合并	本报告期无重大影响
四川汇日央扩置业有限公司	非同一控制下企业合并	本报告期无重大影响

八、公司控制的结构化主体情况

√ 适用 □ 不适用

2018年度，公司全资子公司西藏智轩创业投资管理有限公司（以下简称“西藏智轩”）参与认购中融信托之信托计划，规模10.2亿元，其中优先级份额5亿元，次级份额5.2亿元，西藏智轩认购全部5.2亿元次级份额。信托计划终止时，优先级份额受益人分配方式为：按照其认购、申购信托单位的时间不同、金额不同、预计存续期限不同、优先级信托单位类别不同，而享有不同的预期年化收益率；次级份额受益人分配方式为：受托人以支付完毕信托费用并向优先级受益人分配完毕全部预期信托利益后的非货币资金形式剩余信托财产为限，向次级受益人进行分配。由于西藏智轩认购了信托计划的全部次级份额，即西藏智轩实际承担了信托计划扣除信托费用并按预期年化收益分配给优先级受益人后的全部剩余风险和报酬，因此公司将信托计划作为西藏智轩控制的结构化主体纳入合并范围。

2019年度，公司控股子公司成都庆今建筑装饰工程有限公司（以下简称“庆今建筑”）参与认购四川信托之信托计划，目标规模不超过10亿元，其中优先级份额不超过5亿元，次级份额5亿元，庆今建筑认购全部5亿元次级份额。优先级份额受益人分配方式为：按照其认购信托单位的类型及金额的不同，而享有不同的预期年化收益分配参数；次级份额受益人分配方式为：在信托计划存续期间，不向次级受益人分配，信托计划终止后，在全体优先级受益人信托利益分配完毕且信托计划项下相关税费、费用已经支付完毕后，受托人将非货币形式的信托财产向次级受益人分配。由于庆今建筑认购了信托计划的全部次级份额，即庆今建筑实际承担了信托计划扣除信托费用并按预期年化收益分配给优先级受益人后的全部剩余风险和报酬，因此公司将信托计划作为庆今建筑控制的结构化主体纳入合并范围。

九、对 2020 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

□ 适用 √ 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

公司投资业务面临的风险主要包括投资业务的管理和经营风险。对此，公司将从以下几个方面积极应对：

- 1、公司将继续关注宏观经济政策以及行业调控政策的变化，认真研究政策导向，确保公司业务符合宏观及行业调控政策，确保各项业务持续稳定发展。
- 2、公司将积极做好疫情防控工作，着力做好疫情防控常态化，关注疫情变化，及时制定应对措施，确保项目进度，降低未来可能出现的疫情反复的影响。
- 3、继续做好公司内部控制管理的各项工作，苦练内功，提升公司风险意识及应对能力，加强公司规范运作。
- 4、在开展具体投资项目工作中，将公司发展规划作为中心点，在结合公司实际情况的基础上，发挥公司投资业务团队的专业能力，做到各项投资决策的科学、严谨，做到预知风险、控制风险，实现投资业务的稳定发展。

第五节 重要事项

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2020 年第一次临时股东大会	临时股东大会	24.41%	2020 年 01 月 20 日	2020 年 01 月 21 日	《北京中迪投资股份有限公司 2020 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号 2020-09）《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2019 年年度股东大会	年度股东大会	23.78%	2020 年 05 月 18 日	2020 年 05 月 19 日	《北京中迪投资股份有限公司 2019 年年度股东大会决议公告》（公告编号 2020-46）《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	—	—	—	—	—	—
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	原公司实际控制人：李勤先生	关于减少及规范关联交易、避免同业竞争的承诺	1、关于减少及规范关联交易：规范关联交易审批制度，及时履行信息披露义务，维护上市公司及其他股东合法权益； 2、避免同业竞争：不从事与上市公司相同或有竞争的业务，根据上市公司业务特点，寻找新的产业方向，在中迪产融取得上市公司控制权三年内，	2017 年 09 月 01 日	—	履行完毕

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			本人未能主导上市公司解决与中迪禾邦之间的同业竞争问题，本人将通过股权转让方式转让所持中迪禾邦控股权。			
资产重组时所作承诺	—	—	—	—	—	—
首次公开发行或再融资时所作承诺	—	—	—	—	—	—
股权激励承诺	—	—	—	—	—	—
其他对公司中小股东所作承诺	—	—	—	—	—	—
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用。					

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
轻舟租赁下属欧华福业-国利纸业节能设备直租项目诉讼事项(轻舟租赁为原告)	117.87	否	已判决	轻舟租赁于 2016 年 8 月 2 日前往滨海新区法院申请强制执行。	该案件正在滨海新区法院执行阶段,正在强制执行过程中。	2016 年 03 月 19 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
轻舟租赁下属潍坊国建-清华 EMC 回租项目诉讼事项(轻舟租赁为原告)	6,161.87	否	已判决	该案向天津市第二中级人民法院提起诉讼,法院已于 2016 年 2 月 14 日出具判决书,并于 2016 年 5 月 13 日生效。2017 年 10 月 27 日已申请强制执行。	该案件正在天津市第二中级人民法院执行阶段。	2016 年 03 月 19 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)

其他诉讼事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
重庆唐码传媒有限公司诉重庆中美恒置业有限公司广告合同纠纷	15.06	否	尚未判决	无	无	2020 年 08 月 19 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
重庆市七策七略广告有限公司诉重庆中美恒置业有限公司广告合同纠纷	32.25	否	已调解	经双方确认已完成调解。	目前,双方正在按照调解结果处理后续工作。	2020 年 08 月 19 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
重庆业美广告有限公司诉重庆中美恒置业有限公司广告合同纠纷	15	否	已调解	经双方确认已完成调解。	双方已按照调解结果履行完毕。	2020 年 08 月 19 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
成都迈尔斯通房地产开发有限公司诉秦友平、张运香商品房买卖合同纠纷	35.52	否	已调解	经双方确认已完成调解。	双方已按照调解结果履行完毕。	2020年08月19日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
重庆慧声广告传媒有限公司诉重庆中美恒置业有限公司广告合同纠纷	45.2	否	已调解	经双方确认已完成调解。	双方已按照调解结果履行完毕。	2020年08月19日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
重庆一言一好文化传播有限公司诉重庆中美恒置业有限公司广告合同纠纷	7.92	否	已调解	经双方确认已完成调解。	目前,双方正在按照调解结果处理后续工作。	2020年08月19日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
重庆海广文化传播有限公司诉重庆中美恒置业有限公司广告合同纠纷	10.14	否	已调解	经双方确认已完成调解。	双方已按照调解结果履行完毕。	2020年08月19日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
重庆晨报传媒有限公司诉重庆中美恒置业有限公司广告合同纠纷	8	否	已调解	经双方确认已完成调解。	目前,双方正在按照调解结果处理后续工作。	2020年08月19日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
重庆重报渝晚文化传播有限公司诉重庆中美恒置业有限公司广告合同纠纷	4	否	已调解	经双方确认已完成调解。	双方已按照调解结果履行完毕。	2020年08月19日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
重庆思洲广告有限公司诉重庆中美恒置业有限公司广告合同纠纷	8.43	否	已调解	经双方确认已完成调解。	目前,双方正在按照调解结果处理后续工作。	2020年08月19日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
瑞庭网络技术	5	否	已调解	经双方确认已完成调	双方已按照	2020年08	《中国证券报》、《证

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
(上海)有限公司重庆分公司诉重庆中美恒置业有限公司广告代理合同纠纷				解。	调解结果履行完毕。	月 19 日	券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
重庆亿策文化传播有限公司诉重庆中美恒置业有限公司合同纠纷	7.8	否	已调解	经双方确认已完成调解。	双方已按照调解结果履行完毕。	2020 年 08 月 19 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
中迪投资房屋租赁合同纠纷诉讼事项	1,507.92	否	审理中	2020 年 5 月,北京新水源景科技股份有限公司就其与中迪投资之间的房屋租赁合同纠纷事项向北京市丰台区人民法院提起诉讼,其后公司就该事项提起反诉。	目前,该案件尚处于审理中。	2020 年 08 月 19 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)

九、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

十、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十一、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

报告期内,公司及其控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十二、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十三、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

应付关联方债务：

关联方	关联关系	形成原因	期初余额(万元)	本期新增金额(万元)	本期归还金额(万元)	利率	本期利息(万元)	期末余额(万元)
李勤	公司原实际控制人	财务资助	0	4,900	0	0.00%	0	4,900
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		接受关联方财务资助，有利于公司下属地产项目的开发建设，优化公司财务状况。						

5、其他重大关联交易

适用 不适用

1、关于公司关联方为公司提供无偿担保的事项

经公司第九届董事会第二十三次临时会议、2020年第一次临时股东大会审议通过，为推动公司收购汇日央扩100%股权并为其项目后续发展提供支持，公司向中融信托申请共计人民币80,000万元的并购贷及开发贷。公司原实际控制人李勤先生及其配偶、关联方中迪禾邦为本次申请贷款的融资事项提供了保证担保，担保期限为两年。本次担保事项均为无偿担保。

2、公司原实际控制人李勤先生向公司提供无偿财务资助的事项

2020年6月3日，公司第九届董事会第二十五次临时会议审议通过了《关于接受公司关联方无偿财务资助的关联交易事项的议案》，同意公司原实际控制人李勤先生向公司提供不超过人民币 5,000 万元借款，借款期限为三个月，公司无需为本次交易支付利息、提供任何抵押或担保。

公司已就前述事项于2020年6月4日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布了相关公告。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于接受公司关联方无偿财务资助的关联交易事项的公告	2020 年 06 月 04 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

十四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行	是否为关

	相关公告披露日期						完毕	关联方担保
达州绵石房地产开发有限公司	2020年04月28日	300,000	2018年07月31日	47,070	连带责任保证;抵押	相关债务到期之日起3年	否	否
重庆中美恒置业有限公司	2020年04月28日	300,000	2019年10月29日	1,172.88	连带责任保证	两年	否	否
成都迈尔斯通房地产开发有限公司	2020年04月28日	300,000	2018年12月03日	15,500	连带责任保证;抵押	相关债务履行期限届满之日后两年	否	否
达州中鑫房地产开发有限公司	2020年04月28日	300,000	2019年07月12日	27,590	连带责任保证;抵押;质押	自保证合同生效之日至主合同约定的主债务履行期限届满之日后两年止。	否	否
重庆中美恒置业有限公司	2020年04月28日	300,000	2019年11月21日	45,952.85	连带责任保证;质押	保证合同生效之日起至相关债务履行期限届满之日后两年	否	否
四川汇日央扩置业有限公司	2020年01月21日	40,000	不适用	0	连带责任保证;抵押;质押	两年	否	否
四川福长锐智贸易有限责任公司	2020年01月21日	40,000	2020年01月20日	30,846.46	连带责任保证;抵押	两年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			680,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				30,846.46
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			680,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				168,132.19
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆中美恒置业有限公司	2019年10月22日	0	2019年10月11日	510.97	连带责任保证	两年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)				0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			0	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)				510.97

公司担保总额（即前三大项的合计）			
报告期内审批担保额度合计 （A1+B1+C1）	680,000	报告期内担保实际发生额合计 （A2+B2+C2）	30,846.46
报告期末已审批的担保额度合计 （A3+B3+C3）	680,000	报告期末实际担保余额合计 （A4+B4+C4）	168,643.16
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例		109.31%	
其中：			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）		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余额（E）		153,143.16	
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）		91,502.46	
上述三项担保金额合计（D+E+F）		244,645.62	
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）		无	
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）		无	

采用复合方式担保的具体情况说明

1、2018年6月19日，经公司第九届董事会第六次临时会议审议通过，公司全资子公司西藏智轩以其对子公司达州绵石持有的50,000万元债权认购信托计划，公司为前述事项提供连带责任保证，同时，达州绵石将其持有的项目地块抵押给信托计划。

2、2018年12月4日，公司全资子公司迈尔斯通向四川简阳农村商业银行股份有限公司贷款，公司为其提供连带责任保证，同时，迈尔斯通以其开发的“绵世·溪地湾”项目四期部分商业房产进行抵押。

3、2019年6月27日，经公司第九届董事会第十九次临时会议审议通过，公司控股子公司成都庆今以其对达州中鑫持有的50,000万元债权认购四川信托有限公司（以下简称“四川信托”）信托计划次级份额，公司为前述事项提供连带责任保证担保，达州中鑫将其持有的国有土地使用权及在建工程抵押给信托计划，并将达州中鑫人民币2,000万元的出资所对应的股权质押给信托计划。

4、2019年11月12日，公司全资子公司中美恒置业向重庆三峡银行股份有限公司北滨路支行（以下简称“三峡银行”）申请75,000万元房地产开发贷款，公司为前述贷款提供连带责任保证，同时，公司全资子公司西藏智轩创业投资管理有限公司（以下简称“西藏智轩”）将其对中美恒置业2,000万元出资所对应的股权质押给三峡银行。

5、经公司于2020年1月3日召开的第九届董事会第二十三次临时会议及2020年1月20日召开的2020年第一次临时股东大会审议通过，为推进汇日央扩收购事项的实施，并为其下属地块的开发提供支持，公司向中融信托申请并购贷及开发贷共计人民币80,000万元，将汇日央扩、四川福长锐智贸易有限责任公司100%股权、汇日央扩土地使用权抵质押给中融信托为前述并购贷和开发贷提供担保，同时，公司将为前述并购贷、开发贷提供连带责任担保。

（2）违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托理财

适用 不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
其他类	自有资金	4,000	0	0
合计		4,000	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、社会责任情况

1、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告半年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

十七、其他重大事项的说明

适用 不适用

（一）公司重大资产重组事项

2019年11月20日，公司与山东育达健康科技股份有限公司相关股东签订《股权转让框架协议》，约定公司以支付现金的方式收购前述股东合计持有的育达健康100%的股权。2019年11月21日，公司在指定信息披露媒体上发布了《关于筹划重大资产重组事项的提示性公告》。

在筹划重组期间，公司多次与交易对方进行沟通、协商，同时选定相关中介服务机构，并完成了对育达健康的初步调研及尽职调查工作，出具了相关尽职调查报告。但由于交易各方未能就本次重组事项的交易对价、实施步骤等核心条款达成一致，在认真听取各方意见并与交易对方协商一致后，经公司审慎研究，决定终止筹划本次重大资产重组事项。2020年1月16日，公司在指定信息披露媒体上发布了《关于终止筹划重大资产重组的公告》。

公司已就前述事项于2019年11月21日、12月4日、12月18日、2020年1月2日、1月16日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布了相关公告。

（二）关于向中融国际信托有限公司申请贷款并提供担保的事项

2019年12月25日，公司第九届董事会第二十二次临时会议审议通过了《关于公司收购四川汇日央扩置业有限公司100%股权的议案》，同意公司以人民币68,000万元的价格收购汇日央扩100%股权及相关权益，并通过本次收购获得成都市武侯区相关宗地的开发权益。

公司已就前述事项于2019年12月28日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布了相关公告。

经公司2020年1月3日召开的第九届董事会第二十三次临时会议及2020年1月20日召开的2020年第一次临时股东大会审议通过了《关于拟向中融国际信托有限公司申请贷款的议案》、《关于公司拟对外提供担保的议案》，公司向中融国际信托有限公司申请并购贷及开发贷，通过此方式为公司收购汇日央扩100%股权及推动下属房地产投资项目的开发建设提供资金支持。同时，公司为前述并购贷、开发贷提供连带责任保证担保，保证期限为两年。另外，公司原实际控制人李勤及其配偶、公司关联方中迪禾邦也均为本次融资事项提供连带责任保证担保，保证期限为两年，且不对该等担保事项收取任何费用。

公司已就前述事项于2020年1月4日、1月21日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布了相关公告。

（三）公司监事辞职的事项

报告期内，公司监事王植先生因个人原因辞去其担任的公司第九届监事会监事职务。辞去职务后，王植先生不再担任公司的任何职务。由于王植先生的辞职导致公司监事会人数不足法定最低人数，经公司第九届监事会第十次会议、2019年年度股东大会审议通过，公司选举兰廷波先生为第九届监事会监事。

公司已就前述事项于2020年3月12日、4月28日、5月19日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布了相关公告。

（四）公司解聘副总经理的事项

2020年3月19日，公司第九届董事会第二十四次临时会议审议通过了《关于解聘公司副总经理的议案》，由于公司内部组织架构调整，公司董事会解聘吴迪女士副总经理职务。调整后，吴迪女士不再担任公司副总经理职务，但仍继续担任公司其它职务。

公司已就前述事项于2020年3月21日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布了相关公告。

（五）公司拟出售闲置房产的事项

2020年3月19日，公司第九届董事会第二十四次临时会议审议通过了《关于公司拟出售闲置房产的议案》，为优化公司资产结构，盘活公司闲置资产，公司拟将北京市丰台区海鹰路1号院6号楼五层的房产出售给北京中交睿达科技有限公司。

公司已就前述事项于2020年3月21日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布了相关公告。

（六）公司变更投资者联系方式的事项

2020年7月3日，公司为进一步做好投资者关系管理工作，公司根据工作需要，对投资者联系电话进行了变更。

公司已就前述事项于2020年7月4日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布了相关公告。

（七）公司选举陈林先生为公司第九届董事会董事的事项

2020年7月3日，公司第九届董事会第二十六次临时会议审议通过了《关于提名陈林先生为公司第九届董事会董事候选人的议案》，公司董事会提名陈林先生为公司第九届董事会董事候选人。

公司已就前述事项于2020年7月4日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布了相关公告。

截至本报告披露前，经公司于2020年7月20日召开的2020年第二次临时股东大会审议通过，选举陈林先生为本公司第九届董事会董事。

公司已就前述事项于2020年7月21日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布了相关公告。

（八）公司实际控制人变更事项

2020年7月3日，公司原实际控制人李勤先生与自然人刘军臣先生签订《股权转让协议》将其持有的西藏中迪实业有限公司（以下简称“西藏中迪”）100%股权转让给刘军臣先生。本次转让后，公司控股股东未发生变化，仍为中迪产融，持股比例仍为23.77%，公司实际控制人由李勤先生变更为刘军臣先生。

公司已就前述事项于2020年7月4日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布了相

关公告。

十八、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

关于参股公司拟申报全国中小企业股份转让系统精选层挂牌辅导备案的事项

报告期内，公司参股公司康平铁科于2020年1月13日召开第二届董事会第六次会议审议通过了《关于拟申报全国中小企业股份转让系统精选层挂牌辅导备案的议案》，康平铁科聘请保荐机构，并由保荐机构择机申请辅导备案。

2020年5月8日，康平铁科收到中国证券监督管理委员会青岛监管局下发的《关于对青岛康平高铁科技股份有限公司向不特定合格投资者公开发行股票并在精选层挂牌辅导工作无异议的函》（青证监函[2020]145号），通过青岛证监局的辅导验收。

2020年5月13日，康平铁科收到了全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股转公司”）出具的《受理通知书》，其向不特定合格投资者公开发行股票并在精选层挂牌的申请获得全国股转公司受理。

截至目前，前述事项尚在推进过程中，公司将持续关注该事项的进展情况。

公司已就前述事项于2020年1月14日、5月11日、5月14日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上发布了相关公告。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

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	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	7,262,850	2.43%	0	0	0	0	0	7,262,850	2.43%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	7,176,000	2.40%	0	0	0	0	0	7,176,000	2.40%
3、其他内资持股	86,850	0.03%	0	0	0	0	0	86,850	0.03%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	86,850	0.03%	0	0	0	0	0	86,850	0.03%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	292,002,672	97.57%	0	0	0	0	0	292,002,672	97.57%
1、人民币普通股	292,002,672	97.57%	0	0	0	0	0	292,002,672	97.57%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	299,265,522	100.00%	0	0	0	0	0	299,265,522	100.00%

股份变动的原因

 适用 不适用

股份变动的批准情况

 适用 不适用

股份变动的过户情况

 适用 不适用

股份回购的实施进展情况

 适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

 适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

适用 不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	30,415	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0					
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
成都中迪产融投资集团有限公司	境内非国有法人	23.77%	71,144,800	0	0	71,144,800	质押	71,144,800
北京燕化联营开发总公司	国有法人	4.55%	13,613,503	0	0	13,613,503	--	--
中国石化集团北京燕山石油化工有限公司	国有法人	2.40%	7,176,000	0	7,176,000	0	--	--
霍尔果斯兴润宏晟股权投资管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.44%	4,310,489	0	0	4,310,489	--	--
陈广军	境内自然人	1.26%	3,780,000	3,580,000	0	3,780,000	--	--
郑宽	境内自然人	0.93%	2,770,000	-120,000	0	2,770,000	--	--
李双喜	境内自然人	0.84%	2,500,006	2,500,006	0	2,500,006	--	--
王冬	境内自然人	0.82%	2,451,785	2,451,785	0	2,451,785	--	--
彭玲	境内自然人	0.77%	2,300,000	2,300,000	0	2,300,000	--	--
李希泉	境内自然人	0.74%	2,202,042	0	0	2,202,042	--	--
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）（参见注 3）	无。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前述公司前 10 名股东中： 1、前 10 名股东中的 2、3 名股东同时直接或间接接受中国石油化工集团公司的控制； 2、其他股东间的关联关系未知。							

前 10 名无限售条件普通股股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
成都中迪产融投资集团有限公司	71,144,800	人民币普通股	71,144,800
北京燕化联营开发总公司	13,613,503	人民币普通股	13,613,503
霍尔果斯兴润宏晟股权投资管理合伙企业（有限合伙）	4,310,489	人民币普通股	4,310,489
陈广军	3,780,000	人民币普通股	3,780,000
郑宽	2,770,000	人民币普通股	2,770,000
李双喜	2,500,006	人民币普通股	2,500,006
王冬	2,451,785	人民币普通股	2,451,785
彭玲	2,300,000	人民币普通股	2,300,000
李希泉	2,202,042	人民币普通股	2,202,042
黄建康	2,010,410	人民币普通股	2,010,410
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	<p>公司前 10 名无限售流通股股东中，相关股东间的关联关系未知。</p> <p>公司前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东中：</p> <p>1、公司前 10 名无限售流通股股东中的第 2 名股东与公司前 10 名股东中的第 3 名股东同时直接或间接接受中国石油化工集团公司的控制；</p> <p>2、公司前 10 名无限售流通股股东与前 10 名股东中其他股东间的关联关系未知。</p>		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	<p>公司前 10 名普通股股东中：</p> <p>境内自然人股东彭玲通过国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 2,300,000 股股票。</p>		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

四、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

新实际控制人名称	刘军臣
变更日期	2020 年 07 月 03 日
指定网站查询索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
指定网站披露日期	2020 年 07 月 04 日

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2019 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
王植	监事	离任	2020 年 05 月 18 日	王植先生因个人原因辞去其担任的公司第九届监事会监事职务。
吴迪	副总经理	解聘	2020 年 03 月 19 日	由于公司内部组织架构调整，公司董事会解聘吴迪女士副总经理职务。
兰廷波	监事	被选举	2020 年 05 月 18 日	经公司第九届监事会第十次会议及 2019 年年度股东大会审议通过，选举兰廷波先生为公司第九届监事会监事。
陈林	董事	被选举	2020 年 07 月 20 日	经公司第九届董事会第二十六次临时会议及 2020 年第二次临时股东大会审议通过，选举陈林先生为本公司第九届董事会董事。

第十节 公司债相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

第十一节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：北京中迪投资股份有限公司

2020 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	218,978,290.01	351,553,640.58
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		40,523,506.85
衍生金融资产		
应收票据	20,000,000.00	
应收账款	277,200.00	37,042,830.00
应收款项融资		
预付款项	132,036,086.62	82,671,429.67
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	22,026,394.56	19,510,791.77
其中：应收利息		
应收股利	158,410.00	
买入返售金融资产		
存货	3,936,859,112.49	3,039,709,814.93

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	90,682,569.08	57,979,757.97
流动资产合计	4,420,859,652.76	3,628,991,771.77
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	144,133,419.73	156,076,654.01
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	16,342,425.86	91,342,425.86
投资性房地产	2,753,709.70	2,830,569.34
固定资产	6,964,111.56	7,900,551.00
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	345,525.70	504,771.71
开发支出		
商誉	2,981,526.60	2,981,526.60
长期待摊费用	2,654,073.50	3,184,888.20
递延所得税资产	39,720,845.13	36,396,946.31
其他非流动资产		272,000,000.00
非流动资产合计	215,895,637.78	573,218,333.03
资产总计	4,636,755,290.54	4,202,210,104.80
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
应付票据		
应付账款	310,082,391.12	372,083,108.46
预收款项	290,425.85	676,704,928.02
合同负债	804,720,219.89	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	1,496,591.82	2,061,526.14
应交税费	103,346,343.34	124,115,870.32
其他应付款	131,970,004.30	89,609,930.51
其中：应付利息	29,023,113.82	31,951,812.21
应付股利	1,262,968.30	1,262,968.30
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	580,700,000.00	510,000,000.00
其他流动负债	72,311,055.03	
流动负债合计	2,004,917,031.35	1,774,575,363.45
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	812,993,099.46	534,149,556.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	275,900,000.00	350,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	4,524,144.57	2,534,893.91
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,093,417,244.03	886,684,449.91

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
负债合计	3,098,334,275.38	2,661,259,813.36
所有者权益：		
股本	299,265,522.00	299,265,522.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	48,858,321.75	48,732,350.52
减：库存股		
其他综合收益	-151,072.22	-151,072.22
专项储备		
盈余公积	139,985,058.51	139,985,058.51
一般风险准备		
未分配利润	1,054,856,140.36	1,056,977,841.38
归属于母公司所有者权益合计	1,542,813,970.40	1,544,809,700.19
少数股东权益	-4,392,955.24	-3,859,408.75
所有者权益合计	1,538,421,015.16	1,540,950,291.44
负债和所有者权益总计	4,636,755,290.54	4,202,210,104.80

法定代表人：李勤

主管会计工作负责人：李鹤梅

会计机构负责人：李鹤梅

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	772,938.22	782,441.17
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	1,202,721,228.72	777,637,958.37
其中：应收利息		
应收股利	158,410.00	
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,778,692.03	2,543,900.20
流动资产合计	1,206,272,858.97	780,964,299.74
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	394,782,199.87	406,725,434.15
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	16,342,425.86	16,342,425.86
投资性房地产	2,753,709.70	2,830,569.34
固定资产	2,540,227.74	2,882,726.10
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
无形资产	87,838.48	147,902.93
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,654,073.50	3,184,888.20
递延所得税资产	3,414,969.78	3,410,662.14
其他非流动资产		272,000,000.00
非流动资产合计	422,575,444.93	707,524,608.72
资产总计	1,628,848,303.90	1,488,488,908.46
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	627,272.72	627,272.72
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	503,432.45	342,649.07
应交税费	44,118.79	35,900.81
其他应付款	252,941,079.91	103,483,617.06
其中：应付利息		
应付股利	1,262,968.30	1,262,968.30
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	254,115,903.87	104,489,439.66
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
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		
负债合计	254,115,903.87	104,489,439.66
所有者权益：		
股本	299,265,522.00	299,265,522.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	64,622,206.46	64,496,235.23
减：库存股		
其他综合收益	-151,072.22	-151,072.22
专项储备		
盈余公积	181,571,785.63	181,571,785.63
未分配利润	829,423,958.16	838,816,998.16
所有者权益合计	1,374,732,400.03	1,383,999,468.80
负债和所有者权益总计	1,628,848,303.90	1,488,488,908.46

法定代表人：李勤

主管会计工作负责人：李鹤梅

会计机构负责人：李鹤梅

3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入	60,174,928.82	19,451,888.50
其中：营业收入	60,174,928.82	19,451,888.50
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	80,932,488.89	91,673,453.98
其中：营业成本	33,778,628.32	13,741,983.16
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	4,872,325.56	3,107,701.22
销售费用	16,303,991.01	33,167,226.92
管理费用	20,441,258.38	29,941,978.72
研发费用		
财务费用	5,536,285.62	11,714,563.96
其中：利息费用	6,023,505.56	11,674,316.67
利息收入	459,781.03	257,836.98
加：其他收益	35,720.82	
投资收益（损失以“-”号填列）	1,060,970.67	3,046,028.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-63,450.28	2,514,065.09
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-523,506.85	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	10,252,907.84	-459,856.56
资产减值损失（损失以“-”号填列）		

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-9,286.23
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-9,931,467.59	-69,644,679.33
加：营业外收入	130.09	456,715.77
减：营业外支出	48,762.38	279,436.76
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-9,980,099.88	-69,467,400.32
减：所得税费用	-2,832,199.22	-8,613,940.49
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,147,900.66	-60,853,459.83
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,147,900.66	-60,853,459.83
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	-5,990,797.20	-59,644,243.34
2.少数股东损益	-1,157,103.46	-1,209,216.49
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）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
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	-7,147,900.66	-60,853,459.83
归属于母公司所有者的综合收益总额	-5,990,797.20	-59,644,243.34
归属于少数股东的综合收益总额	-1,157,103.46	-1,209,216.49

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.02	-0.20
（二）稀释每股收益	-0.02	-0.20

法定代表人：李勤

主管会计工作负责人：李鹤梅

会计机构负责人：李鹤梅

4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	242,086.24	533,345.33
减：营业成本	76,859.64	76,859.64
税金及附加	65,204.25	26,288.27
销售费用		291,262.14
管理费用	8,936,796.29	9,897,947.90
研发费用		
财务费用	638,302.85	223,145.47
其中：利息费用	125,971.23	
利息收入	105,278.72	2,412.55
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	94,959.72	2,980,115.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-63,450.28	2,514,065.09
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-17,230.57	-85,204.26
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-9,397,347.64	-7,087,247.10
加：营业外收入		
减：营业外支出		500.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-9,397,347.64	-7,087,747.10
减：所得税费用	-4,307.64	-21,301.06
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-9,393,040.00	-7,066,446.04
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-9,393,040.00	-7,066,446.04
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	-9,393,040.00	-7,066,446.04
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

法定代表人：李勤

主管会计工作负责人：李鹤梅

会计机构负责人：李鹤梅

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
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	284,056,781.75	408,997,573.59
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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	12,897,345.37	42,530,222.24
经营活动现金流入小计	296,954,127.12	451,527,795.83
购买商品、接受劳务支付的现金	276,350,515.00	306,353,584.96
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		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	16,072,423.04	20,883,928.74
支付的各项税费	46,982,098.39	15,408,886.11
支付其他与经营活动有关的现金	33,949,945.63	92,131,400.28
经营活动现金流出小计	373,354,982.06	434,777,800.09
经营活动产生的现金流量净额	-76,400,854.94	16,749,995.74
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	115,000,000.00	113,000,000.00
取得投资收益收到的现金	12,845,794.95	15,460,943.85

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,000,000.00	3,300.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,222,798.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	128,845,794.95	129,687,041.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,222.00	2,252,594.52
投资支付的现金		113,000,000.00
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	175,170,810.89	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	175,175,032.89	115,252,594.52
投资活动产生的现金流量净额	-46,329,237.94	14,434,447.33
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	136,758,897.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	49,000,000.00	250,000,000.00
筹资活动现金流入小计	185,758,897.00	250,000,000.00
偿还债务支付的现金	5,000,000.00	46,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	87,066,803.79	40,566,082.09
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	106,856,000.00	204,533,867.44
筹资活动现金流出小计	198,922,803.79	291,299,949.53
筹资活动产生的现金流量净额	-13,163,906.79	-41,299,949.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	121,226.57	-129,809.29
五、现金及现金等价物净增加额	-135,772,773.10	-10,245,315.75
加：期初现金及现金等价物余额	339,511,483.49	174,377,470.15
六、期末现金及现金等价物余额	203,738,710.39	164,132,154.40

法定代表人：李勤

主管会计工作负责人：李鹤梅

会计机构负责人：李鹤梅

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
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	263,874.00	502,464.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	237,671,489.42	13,721,727.80
经营活动现金流入小计	237,935,363.42	14,224,191.80
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	3,005,811.57	3,762,117.37
支付的各项税费	65,204.25	213,393.54
支付其他与经营活动有关的现金	121,563,725.06	23,812,816.63
经营活动现金流出小计	124,634,740.88	27,788,327.54
经营活动产生的现金流量净额	113,300,622.54	-13,564,135.74
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	11,879,784.00	15,395,030.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,000,000.00	
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	12,879,784.00	15,395,030.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,148,446.52
投资支付的现金	175,183,333.33	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	175,183,333.33	2,148,446.52
投资活动产生的现金流量净额	-162,303,549.33	13,246,583.64
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	49,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	49,000,000.00	
偿还债务支付的现金		

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额	49,000,000.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-6,576.16	-6,898.23
五、现金及现金等价物净增加额	-9,502.95	-324,450.33
加：期初现金及现金等价物余额	782,441.17	2,688,739.54
六、期末现金及现金等价物余额	772,938.22	2,364,289.21

法定代表人：李勤

主管会计工作负责人：李鹤梅

会计机构负责人：李鹤梅

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年半年度													
	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			其他
优先股		永续债	其他											
一、上年期末余额	299,265,522.00			48,732,350.52		-151,072.22		139,985,058.51		1,056,977,841.38		1,544,809,700.19	-3,859,408.75	1,540,950,291.44
加：会计政策变更										3,869,096.18		3,869,096.18	623,556.97	4,492,653.15
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	299,265,522.00			48,732,350.52		-151,072.22		139,985,058.51		1,060,846,937.56		1,548,678,796.37	-3,235,851.78	1,545,442,944.59
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）				125,971.23						-5,990,797.20		-5,864,825.97	-1,157,103.46	-7,021,929.43
（一）综合收益总额										-5,990,797.20		-5,990,797.20	-1,157,103.46	-7,147,900.66
（二）所有者投入和减少资本				125,971.23								125,971.23		125,971.23
1. 所有者投入的普通股														
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				125,971.23								125,971.23		125,971.23
（三）利润分配														

项目	2020 年半年度															
	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	其他	小计	
优先股		永续债	其他													
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者（或股东）的分配																
4. 其他																
（四）所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本（或股本）																
2. 盈余公积转增资本（或股本）																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																
5. 其他综合收益结转留存收益																
6. 其他																
（五）专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
（六）其他																
四、本期期末余额	299,265,522.00				48,858,321.75			-151,072.22	139,985,058.51		1,054,856,140.36		1,542,813,970.40	-4,392,955.24	1,538,421,015.16	

法定代表人：李勤

主管会计工作负责人：李鹤梅

会计机构负责人：李鹤梅

上期金额

单位：元

项目	2019 年半年度													
	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			其他
优先股		永续债	其他											
一、上年期末余额	299,275,522.00			48,844,073.09	121,722.57			139,985,058.51		1,027,767,183.31		1,515,750,114.34	-426,472.07	1,515,323,642.27
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	299,275,522.00			48,844,073.09	121,722.57			139,985,058.51		1,027,767,183.31		1,515,750,114.34	-426,472.07	1,515,323,642.27
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-10,000.00			-111,722.57	-121,722.57					-59,644,243.34		-59,644,243.34	-1,209,216.49	-60,853,459.83
（一）综合收益总额										-59,644,243.34		-59,644,243.34	-1,209,216.49	-60,853,459.83
（二）所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配														
1. 提取盈余公积														

项目	2019 年半年度															
	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			其他	小计	
优先股		永续债	其他													
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者（或股东）的分配																
4. 其他																
（四）所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本（或股本）																
2. 盈余公积转增资本（或股本）																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																
5. 其他综合收益结转留存收益																
6. 其他																
（五）专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
（六）其他	-10,000.00			-111,722.57	-121,722.57											
四、本期期末余额	299,265,522.00			48,732,350.52				139,985,058.51		968,122,939.97	1,456,105,871.00	-1,635,688.56	1,454,470,182.44			

法定代表人：李勤

主管会计工作负责人：李鹤梅

会计机构负责人：李鹤梅

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年半年度											
	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	299,265,522.00				64,496,235.23		-151,072.22		181,571,785.63	838,816,998.16		1,383,999,468.80
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	299,265,522.00				64,496,235.23		-151,072.22		181,571,785.63	838,816,998.16		1,383,999,468.80
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					125,971.23					-9,393,040.00		-9,267,068.77
（一）综合收益总额										-9,393,040.00		-9,393,040.00
（二）所有者投入和减少资本					125,971.23							125,971.23
1. 所有者投入的普通股												
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					125,971.23							125,971.23
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												

项目	2020 年半年度											
	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	299,265,522.00				64,622,206.46		-151,072.22		181,571,785.63	829,423,958.16		1,374,732,400.03

法定代表人：李勤

主管会计工作负责人：李鹤梅

会计机构负责人：李鹤梅

上期金额

单位：元

项目	2019 年半年度											
	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	299,275,522.00				64,607,957.80	121,722.57			181,571,785.63	846,894,173.29		1,392,227,716.15
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	299,275,522.00				64,607,957.80	121,722.57			181,571,785.63	846,894,173.29		1,392,227,716.15
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-10,000.00				-111,722.57	-121,722.57				-7,066,446.04		-7,066,446.04
（一）综合收益总额										-7,066,446.04		-7,066,446.04
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
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）												

项目	2019 年半年度											
	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他	-10,000.00				-111,722.57	-121,722.57						
四、本期期末余额	299,265,522.00				64,496,235.23				181,571,785.63	839,827,727.25		1,385,161,270.11

法定代表人：李勤

主管会计工作负责人：李鹤梅

会计机构负责人：李鹤梅

三、公司基本情况

（一）公司概况

北京中迪投资股份有限公司（曾用名：北京燕化高新技术股份有限公司、北京绵世投资集团股份有限公司、北京绵石投资集团股份有限公司，以下简称“公司”或“本公司”）系经北京市经济体制改革办公室批准，于1993年8月2日在北京市工商行政管理局注册成立的股份有限公司。公司的统一社会信用代码：911101061027678948，公司股票于1996年10月10日在深圳证券交易所上市交易。

2007年2月股权分置改革转增股本后，股本总数为149,047,761股；2008年4月实施2007年度利润分配及资本公积金转增股本方案后，股本总数为298,095,522股。2017年股权激励对象行权，公司股本增加118万股，股本总数增加至299,275,522股，2018年2月26日，公司注册资本变更为299,275,522元。2019年1月23日，公司注销股权激励计划中已授予但未解锁的1万股限制性股票，公司股本减少为299,265,522股，公司于2019年5月28日变更注册资本为299,265,522元。

截至2020年6月30日止，本公司累计发行股本总数299,265,522股，公司注册资本为299,265,522元，注册地：北京市丰台区海鹰路1号院六号楼5层，总部办公地：北京市东城区建国门内大街19号中纺大厦3层。本公司的主要经营活动是投资及投资管理、房地产开发和融资租赁。本公司的母公司为成都中迪产融投资集团有限公司，本公司的实际控制人为刘军臣。

本财务报表业经公司董事会于2020年8月18日批准报出。

（二）合并财务报表范围

截至2020年6月30日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
成都迈尔斯通房地产开发有限公司
成都庆今建筑装饰工程有限公司
成都多维园林绿化工程有限公司
北京新城拓展房地产开发有限公司
北京绵世宏瑞投资咨询有限公司
北京绵世同创资本管理有限公司
北京五一七餐饮管理有限公司
北京长风丽景投资咨询有限公司
北京长风立业投资顾问有限公司
北京长生明投资管理有限公司
绵世国际资本有限公司
轻舟（天津）融资租赁有限公司
北京思味浓餐饮管理有限公司
北京五一七科技发展有限公司
北京思味浓企业管理有限公司
北京国建常清藤节能科技有限公司
北京协医助业资本管理有限公司
拉萨经济技术开发区迈尔斯通创业投资管理有限公司
西藏缘溪创业投资管理有限公司
霍尔果斯绵石股权投资管理有限公司
西藏智轩创业投资管理有限公司
西藏智隐创业投资管理有限公司
重庆中美恒置业有限公司

子公司名称
达州绵石房地产开发有限公司
达州中鑫房地产开发有限公司
四川福长锐智贸易有限责任公司
四川汇日央扩置业有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见“本附注八、合并范围的变更”、“本附注九、在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

公司以持续经营为基础，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。

2、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，详见本附注第五条“重要会计政策及会计估计”的第10项“金融工具”和第28项“收入”。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2020年6月30日的合并及母公司财务状况以及2020年1-6月的合并及母公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

3、营业周期

本公司营业周期为12个月。

4、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、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：购买方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。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

（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

A、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。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

B、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。

7、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。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注第五条“重要会计政策及会计估计”第15项“长期股权投资”。

8、现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三

个月内到期)、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资,确定为现金等价物。

9、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算,由此产生的汇兑差额,除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外,均计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目,采用资产负债表日的即期汇率折算;所有者权益项目除“未分配利润”项目外,其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目,采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时,将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额,自所有者权益项目转入处置当期损益。

10、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

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征,金融资产于初始确认时分类为:以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的,分类为以摊余成本计量的金融资产;业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的,分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具);除此之外的其他金融资产,分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

对于非交易性权益工具投资,本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)。在初始确认时,为了能够消除或显著减少会计错配,可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债于初始确认时分类为:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债:

- ① 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- ② 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略,以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价,并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

③ 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

① 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款,以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时,将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

② 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)包括应收款项融资、其他债权投资等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量,公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外,均计入其他综合收益。

终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

⑤以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

⑥以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 金融资产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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）、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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）、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) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过30日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

11、存货

(1) 存货的分类

存货分类为：在途物资、原材料、周转材料、库存商品、在产品、发出商品等。房地产存货分类为：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、工程施工等。

(2) 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

(3) 不同类别存货可变现净值的确定依据

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。

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。

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。

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

①低值易耗品采用一次转销法；

②包装物采用一次转销法。

(6) 房地产开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

(7) 房地产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) 质量保证金和维修基金的核算方法

不采用工程担保制度的单位，按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限，从应支付的土建安装工程款中预留扣下。在保修期内由于质量而发生的维修费用，在此扣除列支，保修期结束后清算。

采用工程担保制度的单位，不扣质量保证金，完工后付款，若发生工程质量问题，由担保公司负责解决。

维修基金按照开发项目当地相关的政策规定执行，政策规定需由客户自行办理的，则公司不涉及核算问题；政策规定需由公司代收代付性质的，则在“其他应付款—代收代付款项”中核算。

12、合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

(2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“10、(6)、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

13、合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- (1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- (2) 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- (3) 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- (1) 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- (2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

14、持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- (1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- (2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

15、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有商业实质，且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，以公允价值为基础计量。如换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量的，对于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作为换入的长期股权投资的初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠。非货币性资产交换不具有商业实质，或换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量的，对于换入的长期股权投资，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，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

（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，按照本附注第五条“重要会计政策及会计估计”第5项“同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和第6项“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、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；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。

16、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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。

17、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	残值率	年折旧率
----	------	------	-----	------

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	20-35 年	3%	2.77%-4.85%
机器设备	年限平均法	8-10 年	3%	9.70%-12.13%
运输设备	年限平均法	8 年	3%	12.13%
其他设备	年限平均法	5 年	3%	19.40%

(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。

18、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。

19、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的各部分分别完工，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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

20、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

A、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，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具有商业实质，且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，以公允价值为基础计量。如换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量的，对于换入的无形资产，以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入的无形资产的初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠。非货币性资产交换不具有商业实质，或换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量的，对于换入的无形资产，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初始投资成本。

B、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	摊销方法	依据
软件使用权	2-5年	直线法	可使用年限

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

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

(2) 内部研究开发支出会计政策

①划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

②开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- C、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- D、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；
- E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

21、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、使用寿命有限的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、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产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。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行分摊，在此基础上进行商誉减值测试。

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。

22、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为装修支出。

(1) 摊销方法及摊销年限

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

23、合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

24、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，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

本报告期，本公司不涉及设定受益计划。

(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。

25、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。

26、股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（1）以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。本公司以限制性股票进行股份支付的，职工出资认购股票，股票在达到解锁条件并解锁前不得上市流通或转让；如果最终股权激励计划规定的解锁条件未能达到，则本公司按照事先约定的价格回购股票。本公司取得职工认购限制性股票支付的款项时，按照取得的认股款确认股本和资本公积（股本溢价），同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。但授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

（2）以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以承担负债的公允价值计入成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内以对可行权情况的最佳估计为基础，按照承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，增加相应负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

27、优先股、永续债等其他金融工具

本公司根据所发行优先股/永续债的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，在初始确认时将其分类为金融资产、金融负债或权益工具。

本公司发行的永续债/优先股等金融工具满足以下条件之一，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为金融负债：

- （1）存在本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务；
- （2）包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；

(3) 包含以自身权益进行结算的衍生工具（例如转股权等），且该衍生工具不以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算；

(4) 存在间接地形成合同义务的合同条款；

(5) 发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序的。

不满足上述任何一项条件的永续债/优先股等金融工具，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为权益工具。

28、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行履约义务，否则，属于在某一时刻履行履约义务：

(1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

(2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

(3) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时间段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时刻履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

(1) 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。

(2) 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

(3) 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

(4) 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

(5) 客户已接受该商品或服务。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时间段内履行履约义务条件的房地产销售，本集团在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

29、政府补助

(1) 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，

是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：政府补助文件明确约定补助款项用于购建资产的，将其确认为与资产相关的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：政府补助文件未明确约定补助款项用于购建资产的，将其确认为与收益相关的政府补助。

(2) 确认时点

企业取得的各种政府补助为货币性资产的，如通过银行转账等方式拨付的补助，通常按照实际收到的金额计量；存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的，如按照实际销量或储备量与单位补贴定额计算的补助等，可以按照应收的金额计量。

(3) 会计处理

政府补助采用的是总额法。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

①财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

②财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

30、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。

31、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，确认为租赁相关收入。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相关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。

32、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

33、重要会计政策和会计估计变更

(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	备注
财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号—收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。	第九届董事会第十次会议	本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	351,553,640.58	351,553,640.58	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	40,523,506.85	40,523,506.85	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	37,042,830.00	37,042,830.00	
应收款项融资			
预付款项	82,671,429.67	82,671,429.67	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	19,510,791.77	19,510,791.77	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	3,039,709,814.93	3,039,709,814.93	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	57,979,757.97	63,969,962.18	5,990,204.21
流动资产合计	3,628,991,771.77	3,634,981,975.98	5,990,204.21
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	156,076,654.01	156,076,654.01	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	91,342,425.86	91,342,425.86	

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
投资性房地产	2,830,569.34	2,830,569.34	
固定资产	7,900,551.00	7,900,551.00	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	504,771.71	504,771.71	
开发支出			
商誉	2,981,526.60	2,981,526.60	
长期待摊费用	3,184,888.20	3,184,888.20	
递延所得税资产	36,396,946.31	36,396,946.31	
其他非流动资产	272,000,000.00	272,000,000.00	
非流动资产合计	573,218,333.03	573,218,333.03	
资产总计	4,202,210,104.80	4,208,200,309.01	5,990,204.21
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	372,083,108.46	372,083,108.46	
预收款项	676,704,928.02	546,372.10	-676,158,555.92
合同负债		620,437,510.49	620,437,510.49
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	2,061,526.14	2,061,526.14	
应交税费	124,115,870.32	124,115,870.32	
其他应付款	89,609,930.51	89,609,930.51	
其中：应付利息	31,951,812.21	31,951,812.21	
应付股利	1,262,968.30	1,262,968.30	

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	510,000,000.00	510,000,000.00	
其他流动负债		55,721,045.43	55,721,045.43
流动负债合计	1,774,575,363.45	1,774,575,363.45	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	534,149,556.00	534,149,556.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	350,000,000.00	350,000,000.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	2,534,893.91	4,032,444.97	1,497,551.06
其他非流动负债			
非流动负债合计	886,684,449.91	888,182,000.97	1,497,551.06
负债合计	2,661,259,813.36	2,662,757,364.42	1,497,551.06
所有者权益：			
股本	299,265,522.00	299,265,522.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	48,732,350.52	48,732,350.52	
减：库存股			
其他综合收益	-151,072.22	-151,072.22	
专项储备			
盈余公积	139,985,058.51	139,985,058.51	
一般风险准备			
未分配利润	1,056,977,841.38	1,060,846,937.56	3,869,096.18

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
归属于母公司所有者权益合计	1,544,809,700.19	1,548,678,796.37	3,869,096.18
少数股东权益	-3,859,408.75	-3,235,851.78	623,556.97
所有者权益合计	1,540,950,291.44	1,545,442,944.59	4,492,653.15
负债和所有者权益总计	4,202,210,104.80	4,208,200,309.01	5,990,204.21

调整情况说明

根据企业会计准则的相关规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整2020年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。具体调整项目包括：

(1) 将非出租部分预收款项中不含税金额部分列入合同负债，税额部分列入其他流动负债。

(2) 公司为签订商品房销售合同而支付给销售代理机构的佣金确认为合同取得成本，在相关收入确认时进行摊销，报表列报科目为“其他流动资产”，同时调整本报告期期初未分配利润、少数股东权益、递延所得税负债科目。

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	782,441.17	782,441.17	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	777,637,958.37	777,637,958.37	
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2,543,900.20	2,543,900.20	
流动资产合计	780,964,299.74	780,964,299.74	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
长期股权投资	406,725,434.15	406,725,434.15	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	16,342,425.86	16,342,425.86	
投资性房地产	2,830,569.34	2,830,569.34	
固定资产	2,882,726.10	2,882,726.10	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	147,902.93	147,902.93	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	3,184,888.20	3,184,888.20	
递延所得税资产	3,410,662.14	3,410,662.14	
其他非流动资产	272,000,000.00	272,000,000.00	
非流动资产合计	707,524,608.72	707,524,608.72	
资产总计	1,488,488,908.46	1,488,488,908.46	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	627,272.72	627,272.72	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	342,649.07	342,649.07	
应交税费	35,900.81	35,900.81	
其他应付款	103,483,617.06	103,483,617.06	
其中：应付利息			
应付股利	1,262,968.30	1,262,968.30	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动负债合计	104,489,439.66	104,489,439.66	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
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			
负债合计	104,489,439.66	104,489,439.66	
所有者权益：			
股本	299,265,522.00	299,265,522.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	64,496,235.23	64,496,235.23	
减：库存股			
其他综合收益	-151,072.22	-151,072.22	
专项储备			
盈余公积	181,571,785.63	181,571,785.63	
未分配利润	838,816,998.16	838,816,998.16	
所有者权益合计	1,383,999,468.80	1,383,999,468.80	
负债和所有者权益总计	1,488,488,908.46	1,488,488,908.46	

调整情况说明

(4) 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

□ 适用 √ 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7%、5%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、16.50%、15%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3%
地方教育附加	按实际缴纳的增值税计缴	2%
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缴	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
拉萨经济技术开发区迈尔斯通创业投资管理有限公司	15%
西藏缘溪创业投资管理有限公司	15%
西藏智轩创业投资管理有限公司	15%
西藏智隐创业投资管理有限公司	15%
绵世国际资本有限公司	16.50%

注：（1）绵世国际资本有限公司注册于香港，适用 16.50% 的利得税税率；（2）除上表所列公司外，合并报表范围内其他公司均适用 25% 的企业所得税税率。

2、税收优惠

根据《财政部、海关总署、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）和《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]114号）文件的规定，本公司的全资子公司拉萨经济技术开发区迈尔斯通创业投资管理有限公司、西藏缘溪创业投资管理有限公司、西藏智隐创业投资管理有限公司和西藏智轩创业投资管理有限公司在2011年至2020年期间，按15%的企业所得税税率计缴企业所得税。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	68,689.20	94,582.73
银行存款	203,647,730.92	339,403,113.21
其他货币资金	15,261,869.89	12,055,944.64
合计	218,978,290.01	351,553,640.58

项目	期末余额	期初余额
其中：存放在境外的款项总额	4,881,400.75	11,809,005.78
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	15,239,579.62	12,042,157.09

其他说明

期末其他货币资金余额中使用有限制的资金金额15,239,579.62元，为银行按揭贷款保证金。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		40,523,506.85
其中：		
理财产品		40,523,506.85
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		0.00
其中：		
合计		40,523,506.85

3、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	0.00	
商业承兑票据	20,000,000.00	
合计	20,000,000.00	0.00

注：2020年7月，公司已经收到上述应收商业承兑票据到期承兑款项2000万元整。

(2) 期末公司已质押的应收票据

报告期末公司无已质押的应收票据。

(3) 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

报告期末公司无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

报告期末公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

(5) 本期实际核销的应收票据情况

本期本公司无核销的应收票据。

4、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

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	
按单项计提坏账准备的应收账款	56,352.70	16.75%	56,352.70	100.00%	0.00	56,352.70	0.15%	56,352.70	100.00%	0.00
其中：										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	56,352.70	16.75%	56,352.70	100.00%	0.00	56,352.70	0.15%	56,352.70	100.00%	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	280,000.00	83.25%	2,800.00	1.00%	277,200.00	37,417,000.00	99.85%	374,170.00	1.00%	37,042,830.00
其中：										
房地产业务客户组合	280,000.00	83.25%	2,800.00	1.00%	277,200.00	37,417,000.00	99.85%	374,170.00	1.00%	37,042,830.00
合计	336,352.70	100.00%	59,152.70	17.59%	277,200.00	37,473,352.70	100.00%	430,522.70	1.15%	37,042,830.00

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
餐饮业务5年以上小额应收款	56,352.70	56,352.70	100.00%	预计不能收回
合计	56,352.70	56,352.70	--	--

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
房地产业务客户组合	280,000.00	2,800.00	1.00%
合计	280,000.00	2,800.00	--

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	280,000.00
1 至 2 年	0.00
2 至 3 年	0.00
3 年以上	56,352.70
合计	336,352.70

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
应收账款坏账准备	430,522.70		371,370.00			59,152.70
合计	430,522.70		371,370.00			59,152.70

（3）本期实际核销的应收账款情况

本期本公司无核销的应收账款。

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	280,000.00	83.25%	2,800.00
第二名	50,556.50	15.03%	50,556.50
第三名	4,180.50	1.24%	4,180.50
第四名	1,615.70	0.48%	1,615.70
合计	336,352.70	100.00%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

本期本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

本期本公司无因转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

5、预付款项**(1) 预付款项按账龄列示**

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	131,339,098.83	99.47%	82,585,484.51	99.90%
1 至 2 年	630,806.48	0.48%	85,871.05	0.10%
2 至 3 年	66,181.31	0.05%	74.11	0.00%
3 年以上	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合计	132,036,086.62	--	82,671,429.67	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

期末无账龄超过一年且金额重大的预付款项。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

按预付对象集中度归集的期末余额前五名预付款项汇总金额131,432,176.11元，占预付款项期末余额合计数的比例99.54%。

6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	158,410.00	
其他应收款	21,867,984.56	19,510,791.77
合计	22,026,394.56	19,510,791.77

(1) 应收股利**1) 应收股利分类**

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
同方鼎欣科技股份有限公司	158,410.00	
合计	158,410.00	

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

本期本公司无重要的账龄超过1年的应收股利。

(2) 其他应收款**1) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	10,058,043.78	9,415,586.29
押金、保证金	19,662,588.10	17,820,105.14
其他	702,248.98	451,534.48
合计	30,422,880.86	27,687,225.91

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	2,035,809.32		6,140,624.82	8,176,434.14
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段				0.00
--转入第三阶段				0.00
--转回第二阶段				0.00
--转回第一阶段				0.00
本期计提	378,462.16			378,462.16
本期转回				0.00
本期转销				0.00

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本期核销				0.00
其他变动				0.00
2020 年 6 月 30 日余额	2,414,271.48		6,140,624.82	8,554,896.30

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	11,193,976.73
1 至 2 年	10,330,892.00
2 至 3 年	985,526.44
3 年以上	7,912,485.69
合计	30,422,880.86

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款坏账准备	8,176,434.14	378,462.16				8,554,896.30
合计	8,176,434.14	378,462.16				8,554,896.30

4) 本期实际核销的其他应收款情况

本期本公司无核销的其他应收款。

5) 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

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
中融国际信托有限公司	信托业保障基金	8,084,646.46	2 年以内	26.57%	654,232.32
四川信托有限公司	信托业保障基金	3,500,000.00	1 年以内	11.50%	175,000.00
达州市达川区劳动保障监察大队	保证金	3,500,000.00	2 年以内	11.50%	0.00

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
燕山龙业经贸公司	往来款	3,029,000.00	5 年以上	9.96%	3,029,000.00
重庆两江新区建设管理事务中心	保证金	2,587,400.00	1-2 年	8.50%	0.00
合计	--	20,701,046.46	--	68.04%	3,858,232.32

6) 涉及政府补助的应收款项

期末其他应收款余额中无涉及政府补助的应收款项。

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

本期本公司无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

本期本公司无因转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

7、存货

(1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求
按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值
开发成本	3,305,690,105.83		3,305,690,105.83	2,374,121,461.67		2,374,121,461.67
开发产品	537,585,232.22	45,379,003.27	492,206,228.95	579,521,744.12	47,890,267.52	531,631,476.60
出租开发产品	138,962,777.71		138,962,777.71	133,956,876.66		133,956,876.66
合计	3,982,238,115.76	45,379,003.27	3,936,859,112.49	3,087,600,082.45	47,890,267.52	3,039,709,814.93

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
中迪·绥定府	2018年8月	2022年	约18亿	784,294,032.09			46,515,689.19	830,809,721.28	79,276,732.12	30,715,989.03	信托融资
中迪·花熙樾	2018年11月	2022年	约18亿	955,540,064.55			59,155,213.85	1,014,695,278.40	47,753,133.73	25,873,874.86	信托融资
两江·中迪广场	2018年9月	2021年	约15亿	634,287,365.03			110,554,553.10	744,841,918.13	27,178,886.77	24,121,069.00	银行贷款
中迪云玺名邸	2020年6月	2022年	约12亿				715,343,188.02	715,343,188.02	26,397,894.38	10,347,894.38	信托融资
合计	--	--	约63亿	2,374,121,461.67			931,568,644.16	3,305,690,105.83	180,606,647.00	91,058,827.27	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
绵世·溪地湾	2016年12月	185,117,427.72		14,392,504.63	170,724,923.09		
中迪·绥定府	2019年12月	274,997,246.81		18,395,600.42	256,601,646.39	16,895,927.36	
两江·中迪广场	2019年11月	119,407,069.59		9,148,406.85	110,258,662.74	60,169.19	
合计	--	579,521,744.12		41,936,511.90	537,585,232.22	16,956,096.55	

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
绵世·溪地湾	133,956,876.66	6,876,440.38	1,870,539.33	138,962,777.71
合计	133,956,876.66	6,876,440.38	1,870,539.33	138,962,777.71

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发产品	47,890,267.52			2,511,264.25		45,379,003.27	
合计	47,890,267.52			2,511,264.25		45,379,003.27	--

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
绵世·溪地湾	47,890,267.52			2,511,264.25		45,379,003.27	
合计	47,890,267.52			2,511,264.25		45,379,003.27	--

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

存货期末余额中利息资本化率9%至14.5%。

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
中迪·绥定府	1,059,291,278.90	1,087,411,367.67	抵押担保
两江·中迪广场（部分）	634,287,365.03	744,841,918.13	抵押担保
绵世·溪地湾四期商业	182,780,747.45	180,910,208.12	抵押担保
中迪·花熙樾	955,540,064.55	1,014,695,278.40	抵押担保
中迪云玺名邸		715,343,188.02	抵押担保
合计	2,831,899,455.93	3,743,201,960.34	--

8、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	8,031,299.80	5,990,204.21

项目	期末余额	期初余额
委托贷款（注 1）		
预交税金及待抵扣进项税	82,651,269.28	57,979,757.97
合计	90,682,569.08	63,969,962.18

其他说明：

注1：报告期末，公司全资子公司轻舟（天津）融资租赁有限公司持有的委托贷款余额为1,056.97万元，坏账准备余额1,056.97万元，期末账面净值0元。

注2：本报告期公司开始执行新收入准则，公司为签订商品房销售合同而支付给销售代理机构的佣金可以被销售对价覆盖，因此，公司将相关金额资本化确认为合同取得成本，在相关收入确认时进行摊销。上年度，这些佣金支出在发生时即被确认为销售费用。

9、长期应收款

（1）长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	47,672,635.80	47,672,635.80	0.00	47,672,635.80	47,672,635.80	0.00	
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
合计	47,672,635.80	47,672,635.80	0.00	47,672,635.80	47,672,635.80	0.00	--

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额			47,672,635.80	47,672,635.80
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段				0.00
--转入第三阶段				0.00
--转回第二阶段				0.00
--转回第一阶段				0.00
本期计提				0.00
本期转回				0.00
本期转销				0.00
本期核销				0.00

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
其他变动				0.00
2020 年 6 月 30 日余额			47,672,635.80	47,672,635.80

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

本期本公司无因金融资产转移而终止确认的长期应收款。

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

本期本公司无因转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债。

10、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
深圳市麦格斯科技有限公司	0.00									0.00	6,981,345.71
北京东方科萨技术服务有限公司	0.00									0.00	
青岛康平高铁科技股份有限公司	111,214,767.78			-60,531.78			11,879,784.00			99,274,452.00	
拉萨晟灏投资有限公司	44,861,886.23			-2,918.50						44,858,967.73	
小计	156,076,654.01			-63,450.28			11,879,784.00			144,133,419.73	6,981,345.71
合计	156,076,654.01	0.00	0.00	-63,450.28	0.00	0.00	11,879,784.00	0.00	0.00	144,133,419.73	6,981,345.71

11、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	16,342,425.86	91,342,425.86
其中：债务工具投资		
权益工具投资	16,342,425.86	91,342,425.86
衍生金融资产		
其他		
合计	16,342,425.86	91,342,425.86

12、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

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	5,546,573.50			5,546,573.50
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	5,546,573.50			5,546,573.50
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	2,716,004.16			2,716,004.16
2.本期增加金额	76,859.64			76,859.64
(1) 计提或摊销	76,859.64			76,859.64
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
4.期末余额	2,792,863.80			2,792,863.80
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	2,753,709.70			2,753,709.70
2.期初账面价值	2,830,569.34			2,830,569.34

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

无。

13、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	6,964,111.56	7,900,551.00
固定资产清理	0.00	0.00
合计	6,964,111.56	7,900,551.00

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	1,125,719.00	18,590,809.32	3,413,000.15	23,129,528.47
2.本期增加金额			4,222.00	4,222.00
(1) 购置			4,222.00	4,222.00
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				

项目	房屋及建筑物	运输设备	其他设备	合计
(1) 处置或报废				
4.期末余额	1,125,719.00	18,590,809.32	3,417,222.15	23,133,750.47
二、累计折旧				
1.期初余额	590,170.20	13,493,792.07	1,145,015.20	15,228,977.47
2.本期增加金额	15,680.58	629,290.36	295,690.50	940,661.44
(1) 计提	15,680.58	629,290.36	295,690.50	940,661.44
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额	605,850.78	14,123,082.43	1,440,705.70	16,169,638.91
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	519,868.22	4,467,726.89	1,976,516.45	6,964,111.56
2.期初账面价值	535,548.80	5,097,017.25	2,267,984.95	7,900,551.00

(2) 暂时闲置的固定资产情况

无。

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

无。

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

无。

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

无。

(6) 固定资产清理

无。

14、无形资产**(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
一、账面原值					
1.期初余额				955,475.72	955,475.72
2.本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				955,475.72	955,475.72
二、累计摊销					
1.期初余额				450,704.01	450,704.01
2.本期增加金额				159,246.01	159,246.01
(1) 计提				159,246.01	159,246.01
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				609,950.02	609,950.02
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					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值				345,525.70	345,525.70
2.期初账面价值				504,771.71	504,771.71

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 0.00%。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

15、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

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	其他	处置	其他	
北京思味浓企业管理有限公司	580,716.01					580,716.01
重庆中美恒置业有限公司	2,981,526.60					2,981,526.60
合计	3,562,242.61	0.00	0.00	0.00	0.00	3,562,242.61

(2) 商誉减值准备

单位：元

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	其他	处置	其他	
北京思味浓企业管理有限公司	580,716.01					580,716.01
合计	580,716.01	0.00	0.00	0.00	0.00	580,716.01

16、长期待摊费用

单位：元

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
装修支出	3,184,888.20		530,814.70		2,654,073.50
合计	3,184,888.20		530,814.70		2,654,073.50

17、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

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	60,259,055.08	15,064,763.78	62,918,327.95	15,729,581.99

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
可抵扣亏损	60,816,589.16	15,204,147.29	40,902,723.31	10,225,680.83
计提的土地增值税清算准备	37,807,736.24	9,451,934.06	41,766,733.94	10,441,683.49
合计	158,883,380.48	39,720,845.13	145,587,785.20	36,396,946.31

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

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增值	10,065,278.50	2,516,319.62	10,139,575.66	2,534,893.91
合同取得成本时间性差异	8,031,299.80	2,007,824.95	5,990,204.21	1,497,551.06
合计	18,096,578.30	4,524,144.57	16,129,779.87	4,032,444.97

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

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		39,720,845.13		36,396,946.31
递延所得税负债		4,524,144.57		4,032,444.97

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	71,765,795.02	82,129,821.87
可抵扣亏损	99,973,698.75	99,904,871.54
合计	171,739,493.77	182,034,693.41

(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

年份	期末金额	期初金额	备注
2020 年		6,074,673.32	
2021 年	2,497,538.43	6,682,017.38	
2022 年	19,669,247.41	21,645,700.02	

年份	期末金额	期初金额	备注
2023 年	33,231,801.85	35,600,593.71	
2024 年	24,318,689.48	29,901,887.11	
2025 年	20,256,421.58		
合计	99,973,698.75	99,904,871.54	--

18、其他非流动资产

单位：元

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
预付款项				272,000,000.00		272,000,000.00
合计				272,000,000.00		272,000,000.00

19、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年以内	299,102,871.70	354,364,899.61
一至二年	4,908,096.32	13,163,811.31
二至三年	3,430,853.22	1,790,822.12
三年以上	2,640,569.88	2,763,575.42
合计	310,082,391.12	372,083,108.46

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

本公司本报告期末无账龄超过一年的重要应付账款。

20、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年以内	290,425.85	546,372.10
一至二年		
二至三年		

项目	期末余额	期初余额
三年以上		
合计	290,425.85	546,372.10

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

无。

21、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
绵世·溪地湾	2,844,118.97	2,958,262.79
中迪·绥定府	11,728,697.25	1,798,280.73
中迪·花熙樾	779,191,055.05	594,865,839.45
两江·中迪广场	10,956,348.62	20,815,127.52
合计	804,720,219.89	620,437,510.49

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	中迪·花熙樾	594,865,839.45	779,191,055.05	2022 年	70.36%

注1、预售比例的计算基数为满足预售条件的房产可售面积，不含项目中尚未达到预售条件的房产。

注 2、中迪·绥定府、两江·中迪广场项目在建部分尚未开始预售。

22、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,061,526.14	14,984,937.71	15,549,872.03	1,496,591.82
二、离职后福利-设定提存计划		158,442.34	158,442.34	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	2,061,526.14	15,143,380.05	15,708,314.37	1,496,591.82

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	2,061,526.14	14,022,127.98	14,587,062.30	1,496,591.82
2、职工福利费		132,647.96	132,647.96	
3、社会保险费		260,785.57	260,785.57	
其中：医疗保险费		247,050.71	247,050.71	
工伤保险费		5,256.60	5,256.60	
生育保险费		8,478.26	8,478.26	
4、住房公积金		481,177.00	481,177.00	
5、工会经费和职工教育经费		88,199.20	88,199.20	
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	2,061,526.14	14,984,937.71	15,549,872.03	1,496,591.82

(3) 设定提存计划列示

单位：元

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		152,340.00	152,340.00	
2、失业保险费		6,102.34	6,102.34	
3、企业年金缴费		0.00	0.00	
合计		158,442.34	158,442.34	

23、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,270,827.45	2,837,346.01
企业所得税	101,721,700.66	120,818,469.53
个人所得税	128,454.93	325,137.05
城市维护建设税	69,880.75	16.80
印花税	105,564.73	134,888.93
教育费附加	29,948.89	7.20
地方教育附加	19,965.93	4.80

项目	期末余额	期初余额
合计	103,346,343.34	124,115,870.32

24、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	29,023,113.82	31,951,812.21
应付股利	1,262,968.30	1,262,968.30
其他应付款	101,683,922.18	56,395,150.00
合计	131,970,004.30	89,609,930.51

(1) 应付利息

单位：元

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	1,693,035.51	1,098,658.17
长期应付款利息	27,330,078.31	30,853,154.04
合计	29,023,113.82	31,951,812.21

重要的已逾期未支付的利息情况：

本公司本报告期无重要的已逾期未支付的利息。

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,262,968.30	1,262,968.30
合计	1,262,968.30	1,262,968.30

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

超过1年未支付的应付股利为应付部分股东现金股利。

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
财务资助款	49,000,000.00	

项目	期末余额	期初余额
预提土地增值税清算准备	37,807,736.24	41,766,733.94
保证金、押金	10,361,054.38	9,705,168.92
代收业主税费	1,192,861.66	1,721,762.25
往来款等	990,263.60	2,212,822.73
购房诚意金	660,001.00	380,000.00
其他	1,672,005.30	608,662.16
合计	101,683,922.18	56,395,150.00

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
租赁保证金	1,752,876.59	租赁期内不退回租赁保证金
工程保证金	7,500,000.00	工程未完工
合计	9,252,876.59	--

25、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	110,000,000.00	10,000,000.00
一年内到期的长期应付款	470,700,000.00	500,000,000.00
合计	580,700,000.00	510,000,000.00

26、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	72,311,055.03	55,721,045.43
合计	72,311,055.03	55,721,045.43

27、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	812,993,099.46	534,149,556.00
保证借款		
信用借款		
合计	812,993,099.46	534,149,556.00

28、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	275,900,000.00	350,000,000.00
专项应付款	0.00	0.00
合计	275,900,000.00	350,000,000.00

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信托计划优先级受益人份额	275,900,000.00	350,000,000.00

29、股本

单位：元

	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	299,265,522.00						299,265,522.00

30、资本公积

单位：元

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)	28,383,234.34			28,383,234.34
其他资本公积	20,349,116.18	125,971.23		20,475,087.41
合计	48,732,350.52	125,971.23		48,858,321.75

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

报告期内，公司接受关联方李勤先生无息财务资助4,900万元整，根据企业会计准则及相关规定，公司参照同期银行贷款利率计算的利息125,971.23元，在将其计入财务费用或相关资产成本的同时，增加资本公积-其他资本公积125,971.23元。

31、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期 所得 税前 发生 额	减：前期计 入其他综 合收益当 期转入损 益	减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 留存收益	减：所 得税 费用	税后 归属 于母 公司	税后归 属于少 数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-151,072.22							-151,072.22
其中：重新计量设定受益计划变动额	0.00							0.00
权益法下不能转损益的其他综合收益	-151,072.22							-151,072.22
其他权益工具投资公允价值变动	0.00							0.00
企业自身信用风险公允价值变动	0.00							0.00
二、将重分类进损益的其他综合收益	0.00							0.00
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	0.00							0.00
其他债权投资公允价值变动	0.00							0.00
金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0.00							0.00
其他债权投资信用减值准备	0.00							0.00
现金流量套期储备	0.00							0.00
外币财务报表折算差额	0.00							0.00
其他综合收益合计	-151,072.22							-151,072.22

32、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	139,985,058.51			139,985,058.51
任意盈余公积	0.00			0.00
合计	139,985,058.51			139,985,058.51

33、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,056,977,841.38	1,027,767,183.31
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	3,869,096.18	0.00

项目	本期	上期
调整后期初未分配利润	1,060,846,937.56	1,027,767,183.31
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-5,990,797.20	29,210,658.07
减：提取法定盈余公积	0.00	0.00
提取任意盈余公积	0.00	0.00
提取一般风险准备	0.00	0.00
应付普通股股利	0.00	0.00
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
期末未分配利润	1,054,856,140.36	1,056,977,841.38

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 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 3,869,096.18 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 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 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

34、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	59,932,842.58	33,701,768.68	18,986,724.99	13,665,123.52
其他业务	242,086.24	76,859.64	465,163.51	76,859.64
合计	60,174,928.82	33,778,628.32	19,451,888.50	13,741,983.16

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	中迪·绥定府	18,681,335.79
2	两江·中迪广场	18,339,523.00
3	御景新城（融资租赁）	16,924,528.30
4	绵世·溪地湾	5,987,455.49

35、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	535,039.97	636,561.27

项目	本期发生额	上期发生额
教育费附加	229,301.92	272,812.00
房产税	415,491.64	209,931.36
土地使用税	1,169,634.21	1,171,176.81
车船使用税	5,960.00	7,746.67
印花税	141,835.20	338,740.40
土地增值税	2,222,194.68	288,858.07
其他	152,867.94	181,874.64
合计	4,872,325.56	3,107,701.22

36、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营销广告费	3,909,677.16	9,479,161.05
商管委托管理费	3,990,117.26	4,226,250.81
职工薪酬	3,197,907.13	5,195,926.39
租赁费	1,905,100.44	0.00
物业管理费	1,800,666.54	2,072,255.51
中介机构佣金及服务费	1,171,096.79	11,311,507.43
其他费用	329,425.69	882,125.73
合计	16,303,991.01	33,167,226.92

其他说明：

本报告期公司开始执行新收入准则，公司为签订商品房销售合同而支付给销售代理机构的佣金可以被销售对价覆盖，因此，公司将相关金额资本化确认为合同取得成本，在相关收入确认时进行摊销。上年同期，这些佣金支出在发生时即被确认为销售费用。

37、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	9,928,741.35	12,678,595.83
租赁及物业费	3,366,419.46	3,368,336.59
审计评估费	1,627,164.80	1,005,202.35
折旧及摊销费	1,484,894.37	1,536,678.51
咨询费	1,449,126.17	6,317,452.03
业务招待费	1,079,608.24	1,687,547.94

项目	本期发生额	上期发生额
保险费	622,641.51	0.00
差旅费	296,769.54	864,769.83
办公费	191,111.50	676,206.06
车辆使用费	184,996.95	400,910.64
其他费用	209,784.49	1,406,278.94
合计	20,441,258.38	29,941,978.72

38、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	6,023,505.56	11,674,316.67
减：利息收入	459,781.03	257,836.98
汇兑损益	-121,226.57	129,809.29
手续费支出	93,787.66	168,274.98
合计	5,536,285.62	11,714,563.96

39、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
代扣个人所得税手续费返还	20,120.82	
贫困人员就业政府补助	15,600.00	
合计	35,720.82	

40、投资收益

单位：元

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	-63,450.28	2,514,065.09
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	966,010.95	65,913.69
处置交易性金融资产取得的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
债权投资在持有期间取得的利息收入		

项目	本期发生额	上期发生额
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他非流动金融资产在持有期间取得的股利收入	158,410.00	226,300.00
其他		239,750.16
合计	1,060,970.67	3,046,028.94

41、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-523,506.85	
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	-523,506.85	

42、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-378,462.16	-437,315.48
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
应收账款坏账损失	371,370.00	-22,541.08
其他流动资产坏账损失	10,260,000.00	0.00
合计	10,252,907.84	-459,856.56

43、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的固定资产处置收益	0.00	-9,286.23

44、营业外收入

单位：元

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
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
其他	130.09	456,715.77	130.09
合计	130.09	456,715.77	130.09

45、营业外支出

单位：元

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
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
其他	48,762.38	279,436.76	48,762.38
合计	48,762.38	279,436.76	48,762.38

46、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	0.00	88,884.21
递延所得税费用	-2,832,199.22	-8,702,824.70
合计	-2,832,199.22	-8,613,940.49

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-9,980,099.88
按法定/适用税率计算的所得税费用	-2,495,024.97
子公司适用不同税率的影响	-38,024.11
调整以前期间所得税的影响	0.00
非应税收入的影响	-200,259.43

项目	本期发生额
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	284,201.22
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,260,992.72
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	3,877,900.79
所得税费用	-2,832,199.22

47、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

项目	本期发生额	上期发生额
收投标、履约保证金等	1,222,620.78	2,100,999.83
收往来款、代收费和诚意金等	11,214,943.56	40,171,385.43
银行存款利息收入	459,781.03	257,836.98
合计	12,897,345.37	42,530,222.24

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
退投标、履约保证金等	3,217,422.53	3,895,245.00
支付日常费用	23,584,542.47	47,031,403.87
支付往来款、代收费和退诚意金等	7,147,980.63	41,204,751.41
合计	33,949,945.63	92,131,400.28

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到李勤先生财务资助款	49,000,000.00	
收到信托计划优先级受益人份额		250,000,000.00
合计	49,000,000.00	250,000,000.00

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

项目	本期发生额	上期发生额
归还信托优先级投资本金	103,400,000.00	
支付融资服务费	3,456,000.00	
归还中迪禾邦集团有限公司借款		192,926,208.00
支付信托销售服务费		9,107,659.44
支付信托业保障基金款		2,500,000.00
合计	106,856,000.00	204,533,867.44

48、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

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	-7,147,900.66	-60,853,459.83
加：资产减值准备	-10,252,907.84	459,856.56
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,017,521.08	1,069,299.14
使用权资产折旧	0.00	0.00
无形资产摊销	159,246.01	159,246.00
长期待摊费用摊销	530,814.70	530,814.69
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）	0.00	9,286.23
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	523,506.85	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	5,689,968.99	11,804,125.96
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,060,970.67	-3,046,028.94
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,323,898.82	-8,702,824.70
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	491,699.60	0.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	-117,956,793.12	-192,469,062.48
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-58,832,992.21	-19,681,037.67
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	113,761,851.15	287,469,780.78
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-76,400,854.94	16,749,995.74
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本	0.00	0.00

补充资料	本期金额	上期金额
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	203,738,710.39	164,132,154.40
减：现金的期初余额	339,511,483.49	174,377,470.15
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-135,772,773.10	-10,245,315.75

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	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	175,183,333.33
其中：	--
四川汇日央扩置业有限公司	175,183,333.33
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	12,522.44
其中：	--
四川汇日央扩置业有限公司	12,522.44
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	175,170,810.89

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	203,738,710.39	339,511,483.49
其中：库存现金	68,689.20	94,582.73
可随时用于支付的银行存款	203,647,730.92	339,403,113.21
可随时用于支付的其他货币资金	22,290.27	13,787.55
二、现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	203,738,710.39	339,511,483.49

49、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	15,239,579.62	银行按揭贷款保证金
存货	3,743,201,960.34	抵押
合计	3,758,441,539.96	--

50、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	--	--	5,575,970.70
其中：美元	620,011.10	7.07950	4,389,368.59
欧元			
港币	1,299,047.68	0.91344	1,186,602.11

(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

1、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

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
四川福长锐智贸易有限责任公司	2020年01月20日	0.00	100.00%	购买	2020年01月20日	取得控制权	0.00	-153,624.21
四川汇日央扩置业有限公司	2020年04月13日	130,095,450.99	100.00%	购买	2020年04月13日	取得控制权	0.00	-152,012.99

其他说明：

①报告期内，公司取得四川福长锐智贸易有限责任公司100%股权，购买日四川福长锐智贸易有限责任公司注册资本为人民币1,000万元，实收资本人民币0元，净资产人民币0元，取得股权对价0元。

②报告期内，公司收购四川汇日央扩置业有限公司100%股权及其债权债务，其中股权取得成本130,095,450.99元。

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	四川福长锐智贸易有限责任公司	四川汇日央扩置业有限公司
--现金	0.00	130,095,450.99
--非现金资产的公允价值	0.00	0.00
--发行或承担的债务的公允价值	0.00	561,087,882.34
--发行的权益性证券的公允价值	0.00	
--或有对价的公允价值	0.00	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	0.00	
--其他	0.00	

合并成本	四川福长锐智贸易有限责任公司	四川汇日央扩置业有限公司
合并成本合计	0.00	691,183,333.33
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	0.00	691,183,333.33
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	0.00	0.00

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	四川福长锐智贸易有限责任公司		四川汇日央扩置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	0.00	0.00	12,522.44	12,522.44
应收款项	0.00	0.00	0.00	0.00
存货	0.00	0.00	688,133,677.17	600,110,386.27
固定资产	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.00	3,037,133.72	3,037,133.72
借款	0.00	0.00	0.00	0.00
应付款项	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应付款	0.00		561,087,882.34	561,087,882.34
净资产	0.00	0.00	130,095,450.99	42,072,160.09
减：少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00
取得的净资产	0.00	0.00	130,095,450.99	42,072,160.09

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

不适用。

2、同一控制下企业合并

报告期内公司未发生同一控制下企业合并。

3、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

是 否

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

是 否

4、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：

无。

九、在其他主体中的权益

1、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	
成都迈尔斯通房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		100.00%	设立取得
成都庆今建筑装饰工程有限公司	成都市	成都市	建筑装饰		80.00%	设立取得
成都多维园林绿化工程有限公司	成都市	成都市	园林绿化		100.00%	设立取得
北京新城拓展房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00%	设立取得
北京绵世宏瑞投资咨询有限公司	北京市	北京市	投资咨询		100.00%	设立取得
北京绵世同创资本管理有限公司	北京市	北京市	投资管理		100.00%	设立取得
北京五一七餐饮管理有限公司	北京市	北京市	餐饮管理		100.00%	设立取得
北京长风丽景投资咨询有限公司	北京市	北京市	投资管理		100.00%	设立取得
北京长风立业投资顾问有限公司	北京市	北京市	投资管理	100.00%		设立取得
北京长生明投资管理有限公司	北京市	北京市	投资管理		100.00%	设立取得
绵世国际资本有限公司	北京市	香港	投资管理	100.00%		设立取得
轻舟（天津）融资租赁有限公司	北京市	天津市	融资租赁	75.00%	25.00%	设立取得
北京思味浓餐饮管理有限公司	北京市	北京市	餐饮管理		100.00%	同一控制下企业合并取得
北京五一七科技发展有限公司	北京市	北京市	技术服务	100.00%		非同一控制下企业合并取得
北京思味浓企业管理有限公司	北京市	北京市	餐饮管理		100.00%	非同一控制下企业合并取得
北京国建常清藤节能科技有限公司	北京市	北京市	技术服务		100.00%	非同一控制下企业合并取得
北京协医助业资本管理有限公司	北京市	北京市	投资管理		100.00%	非同一控制下企业合并取得
拉萨经济技术开发区迈尔斯通创业投资管理有限公司	北京市	拉萨市	创业投资管理		100.00%	设立取得
西藏缘溪创业投资管理有限公司	北京市	拉萨市	创业投资管理		100.00%	设立取得
霍尔果斯绵石股权投资管理有限公司	北京市	伊犁州	投资管理		100.00%	设立取得
西藏智轩创业投资管理有限公司	北京市	拉萨市	创业投资管理	100.00%		设立取得
西藏智隐创业投资管理有限公司	北京市	拉萨市	创业投资管理	100.00%		设立取得
重庆中美恒置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		100.00%	非同一控制下企业合并取得
达州绵石房地产开发有限公司	达州市	达州市	房地产开发		100.00%	设立取得
达州中鑫房地产开发有限公司	达州市	达州市	房地产开发		100.00%	设立取得
四川福长锐智贸易有限责任公司	成都市	成都市	贸易	100.00%		非同一控制下企业合并取得
四川汇日央扩置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发		100.00%	非同一控制下企业合并取得

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

本公司本报告期无在子公司的持股比例不同于表决权比例的情况。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

本公司本报告期无持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的情况。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

2018年，公司之全资子公司西藏智轩创业投资管理有限公司（以下简称“西藏智轩”）参与认购中融信托发行之信托计划。信托计划目标规模不超过10.2亿元，其中优先级份额不超过5亿元，次级份额5.2亿元，西藏智轩认购全部5.2亿元次级份额。信托计划终止时，优先级份额受益人分配方式为：按照其认购、申购信托单位的时间不同、金额不同、预计存续期限不同、优先级信托单位类别不同，而享有不同的预期年化收益率；次级份额受益人分配方式为：受托人以支付完毕信托费用并向优先级受益人分配完毕全部预期信托利益后的非货币资金形式剩余信托财产为限，向次级受益人进行分配。由于西藏智轩认购了信托计划的全部次级份额，即西藏智轩实际承担了信托计划扣除信托费用并按预期年化收益分配给优先级受益人后的全部剩余风险和报酬，因此公司将信托计划作为西藏智轩控制的结构化主体纳入合并范围。

2019年，公司控股子公司成都庆今建筑装饰工程有限公司（以下简称“庆今建筑”）参与认购四川信托之信托计划，目标规模不超过10亿元，其中优先级份额不超过5亿元，次级份额5亿元，庆今建筑认购全部5亿元次级份额。优先级份额受益人分配方式为：按照其认购信托单位的类型及金额的不同，而享有不同的预期年化收益分配参数；次级份额受益人分配方式为：在信托计划存续期间，不向次级受益人分配，信托计划终止后，在全体优先级受益人信托利益分配完毕且信托计划项下相关税费、费用已经支付完毕后，受托人将非货币形式的信托财产向次级受益人分配。由于庆今建筑认购了信托计划的全部次级份额，即庆今建筑实际承担了信托计划扣除信托费用并按预期年化收益分配给优先级受益人后的全部剩余风险和报酬，因此公司将信托计划作为庆今建筑控制的结构化主体纳入合并范围。

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用。

其他说明：

无。

（2）重要的非全资子公司

单位：元

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
成都庆今建筑装饰工程有限公司	20.00%	-1,157,103.46	0.00	-4,392,955.24

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

不适用。

其他说明：

无。

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
成都庆今建筑装饰工程有限公司	2,897,414,097.22	9,554,423.06	2,906,968,520.28	2,651,319,044.98	277,614,251.46	2,928,933,296.44

续上表

子公司名称	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
成都庆今建筑装饰工程有限公司	2,798,846,602.63	7,084,265.19	2,805,930,867.82	2,471,070,865.07	351,039,261.62	2,822,110,126.69

单位：元

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
成都庆今建筑装饰工程有限公司	0.00	-5,785,517.29	-5,785,517.29	86,506,472.92	0.00	-6,042,443.91	-6,042,443.91	145,842,535.75

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
青岛康平高铁科技股份有限公司	青岛市	青岛市	轨道交通装备配件生产与销售	29.85%		权益法
拉萨晟灏投资有限公司	广州市	拉萨市	投资管理	60.00%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

2016年度，拉萨晟灏投资有限公司（以下简称“拉萨晟灏”）的另一股东成都藏酷文化传播有限公司（以下简称“藏酷文化”）与本公司签署了《表决权授予协议》和《关于再次授予表决权的协议》，约定本公司将持有的拉萨晟灏26%股权对应的表决权授予藏酷文化行使。两次表决权授予后，藏酷文化合计持有拉萨晟灏52.8%表决权，能够对拉萨晟灏实施控制。本公司持有拉萨晟灏34%表决权，能够对拉萨晟灏施加重大影响，对拉萨晟灏采用权益法进行后续计量。

持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据：

本公司本报告期无持有20%以下表决权但具有重大影响，或者持有20%或以上表决权但不具有重大影响的合营企业或联营企业。

(2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	拉萨晟灏投资有限公司	青岛康平高铁科技股份有限公司	拉萨晟灏投资有限公司	青岛康平高铁科技股份有限公司
流动资产	79,251,856.04	523,564,262.38	79,256,720.21	693,362,820.76
非流动资产	5,101,428.36	62,220,497.17	5,101,428.36	64,820,316.52
资产合计	84,353,284.40	585,784,759.55	84,358,148.57	758,183,137.28
流动负债	10,155,748.51	265,270,288.66	10,155,748.51	397,173,196.22
非流动负债	0.00	6,336,654.62	0.00	6,835,658.33
负债合计	10,155,748.51	271,606,943.28	10,155,748.51	404,008,854.55
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	74,197,535.89	314,177,816.27	74,202,400.06	354,174,282.73
按持股比例计算的净资产份额	44,518,521.53	93,782,078.16	44,521,440.03	105,721,023.39
调整事项	340,446.20	5,492,373.84	340,446.20	5,493,744.39
--商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
--内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00	0.00
--其他	340,446.20	5,492,373.84	340,446.20	5,493,744.39
对联营企业权益投资的账面价值	44,858,967.73	99,274,452.00	44,861,886.23	111,214,767.78

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	拉萨晟灏投资有限 公司	青岛康平高铁科技股 份有限公司	拉萨晟灏投资有限 公司	青岛康平高铁科技股 份有限公司
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00
营业收入	0.00	109,419,045.89	0.00	161,178,106.32
净利润	-4,864.17	-202,786.53	-4,990.69	8,432,360.12
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	-4,864.17	-202,786.53	-4,990.69	8,432,360.12
本年度收到的来自联营企业的股利	0.00	11,879,784.00	0.00	15,155,280.00

其他说明

上表中青岛康平高铁科技股份有限公司（以下简称“康平铁科”）主要财务数据，以及本公司在确认应享有康平铁科净损益的份额时，均是在康平铁科账面数的基础上，考虑了以取得投资时康平铁科可辨认资产、负债的公允价值为基础持续计量对账面数调整后的结果。

（3）不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
投资账面价值合计	0.00	0.00
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	0.00	0.00
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	0.00	0.00
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	0.00	0.00
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	0.00	0.00
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	0.00	0.00

（4）合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
北京东方科萨技术服务有限公司	686,270.01		686,270.01

十、与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收款项、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

（一）信用风险

信用风险是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。本公司的信用风险主要来自货币资金、应收款项等。

本公司除现金以外的货币资金主要存放于信用良好的金融机构，本公司预期货币资金不存在重大的信用风险。

应收账款方面，由于本公司通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项或已收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排，因此信用风险较小。其他应收款方面，主要是保证金、押金及与个人、单位的其他往来款项，公司对此类款项与相关经济业务一并管理并持续监控，以确保公司的整体信用风险在可控的范围内。

上述资产的账面价值即为本公司面临与金融资产相关的最大信用风险敞口。

（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，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

（1）利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款以及长期应付款。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

（2）汇率风险

汇率风险，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。本公司主要于境内经营，主要业务采用人民币结算，除境外子公司外币存款外，公司无其他外币业务。

本公司面临的汇率风险主要来源于外币存款，外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项目	期末余额			上年年末余额		
	美元	港币	合计	美元	港币	合计
货币资金	4,389,368.59	1,186,602.11	5,575,970.70	11,261,156.09	1,193,340.17	12,454,496.26
合计	4,389,368.59	1,186,602.11	5,575,970.70	11,261,156.09	1,193,340.17	12,454,496.26

（三）流动性风险

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

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产				0.00
（二）其他债权投资				0.00
（三）其他权益工具投资				0.00
（四）投资性房地产				0.00
（五）生物资产				0.00
（六）其他非流动金融资产			16,342,425.86	16,342,425.86
持续以公允价值计量的资产总额			16,342,425.86	16,342,425.86
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

其他非流动金融资产-权益工具投资系本公司持有的非上市公司股权，本报告期被投资企业经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化，所以公司按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

十二、关联方及关联交易

1、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	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
成都中迪产融投资集团有限公司	成都	投资管理	50 亿元	23.77%	23.77%

本企业的母公司情况的说明

截至报告期末，成都中迪产融投资集团有限公司（以下简称“中迪产融”）持有本公司71,144,800股，占公司总股本23.77%的股份，是本公司的第一大股东。

2020年7月3日，公司原实际控制人李勤先生与自然人刘军臣先生签订《股权转让协议》，将其持有的西藏中迪实业有限公司（以下简称“西藏中迪”）100%股权转让给刘军臣先生。本次转让后，公司控股股东未发生变化，仍为中迪产融，持股比例仍为23.77%，公司实际控制人由李勤先生变更为刘军臣先生。刘军臣先生通过100%持股的西藏中迪持有中迪产融99%股权，是本公司的实际控制人。

本企业最终控制方是刘军臣。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注第九条“在其他主体中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注第九条“在其他主体中的权益”。

本期无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。

4、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
中迪禾邦集团有限公司	与本公司受同一人控制
四川华通柠檬有限公司	与本公司受同一人控制
重庆万崇昇商业管理有限公司	与本公司受同一人控制
成都溪地湾商业管理有限公司	与本公司受同一人控制
安岳钦诚地产有限公司	与本公司受同一人控制

5、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

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
四川华通柠檬有限公司	柠檬相关产品	1,200.00		否	35,892.00
重庆万崇昇商业管理有限公司	物业服务	743,910.36		否	0.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
成都溪地湾商业管理有限公司	水费	62,994.10	76,522.88

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
成都迈尔斯通房地产开发有限公司	成都溪地湾商业管理有限公司	商业地产	2018年08月01日	2021年07月31日	交易双方平等协商并参考同行业	1,077,495.92

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
					委托经营相关市场价格的基础上确定	
重庆中美恒置业有限公司	重庆万崇昇商业管理有限公司	商业地产	2018年08月01日	2020年12月30日	交易双方平等协商并参考同行业委托经营相关市场价格的基础上确定	2,912,621.34

(3) 关联租赁情况

本公司作为承租方：

单位：元

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
中迪禾邦集团有限公司	办公场所	51,587.14	103,174.28
中迪禾邦集团有限公司	汽车	13,106.80	26,213.59

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
达州绵石房地产开发有限公司	500,000,000.00	2018年07月31日	2020年07月30日	否
成都迈尔斯通房地产开发有限公司	170,000,000.00	2018年12月03日	2028年12月02日	否
重庆中美恒置业有限公司	750,000,000.00	2019年11月21日	2022年11月14日	否
达州中鑫房地产开发有限公司	500,000,000.00	2019年07月12日	2021年11月01日	否
重庆中美恒置业有限公司	5,109,724.40	2019年10月11日	2020年10月09日	否
重庆中美恒置业有限公司	11,728,770.15	2019年10月29日	2020年10月27日	否
四川福长锐智贸易有限责任公司	400,000,000.00	2020年01月20日	2022年07月02日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中迪禾邦集团有限公司、李勤先生及李勤先生夫人	500,000,000.00	2018年07月31日	2020年07月30日	否
中迪禾邦集团有限公司、李勤先生及李勤先生夫人	500,000,000.00	2019年07月12日	2021年11月01日	否

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中迪禾邦集团有限公司、安岳钦诚地产有限公司、李勤先生及李勤先生夫人	750,000,000.00	2019年11月21日	2022年11月14日	否
中迪禾邦集团有限公司、李勤先生及李勤先生夫人	400,000,000.00	2020年01月20日	2022年07月02日	否

关联担保情况说明

公司子公司重庆中美恒置业有限公司因项目需要向重庆两江新区建设管理局申请缓缴城市建设配套费510.97万元，缓缴期限至2020年10月9日止。公司子公司成都庆今建筑装饰工程有限公司为前述缓缴部分城市建设配套费提供连带责任担保，担保金额为510.97万元，担保期限为两年。

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
李勤	30,000,000.00	2020年06月04日	2020年09月03日	
李勤	17,000,000.00	2020年06月15日	2020年09月14日	
李勤	2,000,000.00	2020年06月19日	2020年09月18日	
拆出				

(6) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,608,328.02	1,899,591.03

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

无。

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	重庆万崇昇商业管理有限公司	7,854,432.29	6,154,214.09
应付账款	成都溪地湾商业管理有限公司	1,906,324.55	1,578,828.63
应付账款	四川华通柠檬有限公司	0.00	1,100.00

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	中迪禾邦集团有限公司	51,587.14	81,166.50
其他应付款	李勤	49,000,000.00	0.00

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

(1) 公司为子公司成都迈尔斯通房地产开发有限公司（以下简称“迈尔斯通”）1.7亿元长期借款（截止报告期末本金余额1.55亿元）提供连带责任担保，以“绵世·溪地湾”项目四期部分商业房产提供抵押担保。

(2) 公司子公司西藏智轩创业投资管理有限公司以其持有的对公司另一子公司达州绵石房地产开发有限公司（以下简称“达州绵石”）的5亿元债权认购中融信托之信托计划次级份额，公司、公司关联方中迪禾邦集团有限公司、公司原实际控制人李勤先生及李勤先生夫人为前述事项提供连带责任担保，以达州绵石土地使用权提供抵押担保。

(3) 公司子公司成都庆今建筑装饰工程有限公司（以下简称“庆今建筑”）以其持有的对公司另一子公司达州中鑫房地产开发有限公司（以下简称“达州中鑫”）的5亿元债权认购四川信托之信托计划次级份额，公司、公司关联方中迪禾邦集团有限公司、公司原实际控制人李勤先生及李勤先生夫人为前述事项提供连带责任担保，并以达州中鑫2000万股权提供质押担保，以达州中鑫土地使用权提供抵押担保。

(4) 公司、公司关联方中迪禾邦集团有限公司、公司原实际控制人李勤先生及李勤先生夫人为公司子公司重庆中美恒置业有限公司（以下简称“中美恒置业”）总额7.5亿元长期借款（截止报告期末已发放贷款本金45,952.85万元）提供连带责任担保，同时中美恒置业以土地使用权及在建项目、公司关联方安岳钦诚地产有限公司以自有不动产提供抵押担保，公司子公司西藏智轩创业投资管理有限公司以其持有的中美恒置业2000万股权提供质押担保。

(5) 公司子公司成都庆今建筑装饰工程有限公司为子公司重庆中美恒置业有限公司向重庆两江新区建设管理局申请缓缴的城市建设配套费约510.97万元提供连带责任担保。

(6) 公司为子公司重庆中美恒置业有限公司向重庆两江新区建设管理局申请缓缴的城市建设配套费约1,172.88万元提供连带责任担保。

(7) 为收购四川汇日央扩置业有限公司（以下简称“汇日央扩”）100%股权，公司以四川福长锐智贸易有限责任公司（以下简称“四川福长”）为贷款主体向中融国际信托有限公司申请不超过4亿元并购贷款（截止报告期末已发放贷款本金30,846.46万元），公司、公司关联方中迪禾邦集团有限公司、公司原实际控制人李勤先生及李勤先生夫人为前述事项提供连带责任担保，并以汇日央扩、四川福长100%股权提供质押担保，以汇日央扩土地使用权提供抵押担保。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

按照房地产企业的经营惯例，本公司之地产项目公司为商品房承购人提供阶段性抵押贷款保证，担保期限自保证合同生效之日开始，至商品房抵押登记手续办妥并交银行执管之日终止。截至本报告期末，公司承担阶段性抵押贷款保证额约为人民币64,929.06万元。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

无。

2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

3、其他资产负债表日后事项说明

(1) 2020年7月，中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）发放并购贷款9,150万元，截止本报告报出前，累计已发放并购贷款39,996.46万元。

(2) 2020年7月，四川汇日央扩置业有限公司（以下简称“汇日央扩”）与中融信托签订《信托贷款合同》，约定中融信托向汇日央扩发放不超过4亿元开发贷款，截止本报告报出前，开发贷款4亿元已发放。

(3) 2020年7月，公司子公司西藏智轩创业投资管理有限公司（以下简称“西藏智轩”）参与认购的中融信托之信托计划到期，西藏智轩收回全部次级份额，优先级份额5亿元本息已全部偿还。

(4) 2020年7月3日，公司原实际控制人李勤先生与自然人刘军臣先生签订《股权转让协议》，将其持有的西藏中迪实业有限公司（以下简称“西藏中迪”）100%股权转让给刘军臣先生，公司实际控制人由李勤先生变更为刘军臣先生。

(5) 经公司于2020年7月20日召开的2020年第二次临时股东大会审议通过，陈林先生当选为公司第九届董事会董事。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无。

(2) 未来适用法

无。

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

截止报告期末，公司控股股东成都中迪产融投资集团有限公司将持有的公司71,144,800 股股票质押给中国长城资产管理股份有限公司，占其持有公司股份总数的比例100%，占公司总股本的比例23.77%。

十七、母公司财务报表主要项目注释**1、其他应收款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	158,410.00	
其他应收款	1,202,562,818.72	777,637,958.37
合计	1,202,721,228.72	777,637,958.37

(1) 应收股利**1) 应收股利分类**

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
同方鼎欣科技股份有限公司	158,410.00	
合计	158,410.00	

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

本期本公司无重要的账龄超过 1 年的应收股利。

(2) 其他应收款**1) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内内部往来	1,201,096,307.21	776,575,479.88
押金	1,335,581.00	1,500,581.00

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
其他	5,011,828.52	4,425,564.93
合计	1,207,443,716.73	782,501,625.81

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	834,667.44		4,029,000.00	4,863,667.44
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段				0.00
--转入第三阶段				0.00
--转回第二阶段				0.00
--转回第一阶段				0.00
本期计提	17,230.57			17,230.57
本期转回				0.00
本期转销				0.00
本期核销				0.00
其他变动				0.00
2020 年 6 月 30 日余额	851,898.01		4,029,000.00	4,880,898.01

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	585,652,473.83
1 至 2 年	61,051,167.49
2 至 3 年	555,382,519.41
3 年以上	5,357,556.00
合计	1,207,443,716.73

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款坏账准备	4,863,667.44	17,230.57				4,880,898.01
合计	4,863,667.44	17,230.57	0.00	0.00	0.00	4,880,898.01

4) 本期实际核销的其他应收款情况

本期无实际核销的其他应收款。

5) 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

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
四川汇日央扩置业有限公司	合并范围内往来款	463,783,333.33	1 年以内	38.41%	0.00
成都庆今建筑装饰工程有限公司	合并范围内往来款	388,500,000.00	2-3 年	32.18%	0.00
西藏智轩创业投资管理有限公司	合并范围内往来款	304,311,596.41	1-3 年	25.20%	0.00
西藏智隐创业投资管理有限公司	合并范围内往来款	28,590,060.00	1-3 年	2.37%	0.00
北京长风立业投资顾问有限公司	合并范围内往来款	11,483,482.18	1-3 年	0.95%	0.00
合计	--	1,196,668,471.92	--	99.11%	0.00

6) 涉及政府补助的应收款项

期末其他应收款余额中无涉及政府补助的应收款项。

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

本期本公司无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

本期本公司无因转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

2、长期股权投资

单位：元

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	250,648,780.14	0.00	250,648,780.14	250,648,780.14	0.00	250,648,780.14
对联营、合营企业投资	151,114,765.44	6,981,345.71	144,133,419.73	163,057,999.72	6,981,345.71	156,076,654.01

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
合计	401,763,545.58	6,981,345.71	394,782,199.87	413,706,779.86	6,981,345.71	406,725,434.15

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
轻舟（天津）融资租赁有限公司	129,189,280.63					129,189,280.63	
北京五一七科技发展有限公司	28,120,451.51					28,120,451.51	
绵世国际资本有限公司	92,839,048.00					92,839,048.00	
北京长风立业投资顾问有限公司	500,000.00					500,000.00	
西藏智轩创业投资管理有限公司	0.00					0.00	
西藏智隐创业投资管理有限公司	0.00					0.00	
四川福长锐智贸易有限责任公司	0.00					0.00	
合计	250,648,780.14					250,648,780.14	0.00

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动							期末余额(账面价值)	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
深圳市麦格斯科技有限公司	0.00									0.00	6,981,345.71
青岛康平高铁科技股份有限公司	111,214,767.78			-60,531.78			11,879,784.00			99,274,452.00	
拉萨晟灏投资有限公司	44,861,886.23			-2,918.50						44,858,967.73	
小计	156,076,654.01	0.00	0.00	-63,450.28	0.00	0.00	11,879,784.00	0.00	0.00	144,133,419.73	6,981,345.71
合计	156,076,654.01	0.00	0.00	-63,450.28	0.00	0.00	11,879,784.00	0.00	0.00	144,133,419.73	6,981,345.71

3、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	242,086.24	76,859.64	533,345.33	76,859.64
合计	242,086.24	76,859.64	533,345.33	76,859.64

4、投资收益

单位：元

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		
权益法核算的长期股权投资收益	-63,450.28	2,514,065.09
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	158,410.00	226,300.00
其他		239,750.16
合计	94,959.72	2,980,115.25

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	0.00	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00	
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）	0.00	

项目	金额	说明
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	
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	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	
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	0.00	
债务重组损益	0.00	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	
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	0.00	
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	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-523,506.85	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	10,260,000.00	
对外委托贷款取得的损益	0.00	
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	0.00	
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	0.00	
受托经营取得的托管费收入	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-48,632.29	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	
减：所得税影响额	0.00	
少数股东权益影响额	26.02	
合计	9,687,834.84	--

注：公司的主要业务包含对外投资及投资管理，股权投资是公司多年都长期持有的一项重要资产，转让股权或者按权益法核算联营企业及合营企业的净利润份额是与公司正常经营业务相关的一项业务，因此公司将该项业务相关损益认定为经常性损益。

2、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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-0.39%	-0.02	-0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.02%	-0.05	-0.05

第十二节 备查文件目录

- 一、载有董事长李勤先生签字的半年度报告文本。
- 二、载有公司董事长李勤先生、财务总监及会计机构负责人李鹤梅女士签字的财务报表。
- 三、报告期内公司在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

北京中迪投资股份有限公司

董事长：李勤

二〇二〇年八月十八日