

北京中迪投资股份有限公司

2020 年年度报告

2021 年 4 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。

公司负责人张孝诚、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。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

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 2020 年度扣除非经常性损益前后孰低的净利润为负值且全年营业收入低于 1 亿元。根据《深圳证券交易所股票上市规则（2020 年修订）》的相关规定，深圳证券交易所将对公司股票交易实行“退市风险警示”。敬请广大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

报告期内公司主业为直接投资业务，房地产投资为公司直接投资业务之一，其发展情况请参阅本报告第四节的相关内容。

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

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.....	10
第四节 经营情况讨论与分析.....	11
第五节 重要事项.....	28
第六节 股份变动及股东情况.....	43
第七节 优先股相关情况.....	48
第八节 可转换公司债券相关情况.....	49
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	50
第十节 公司治理.....	55
第十一节 公司债券相关情况.....	61
第十二节 财务报告.....	62
第十三节 备查文件目录.....	175

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 12 月 31 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
中迪·云玺名邸	指	四川汇日央扩置业有限公司在四川省成都市武侯区进行的房地产投资项目
汇日央扩	指	四川汇日央扩置业有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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	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	张孝诚		
注册地址	北京市丰台区海鹰路 1 号院 6 号楼 5 层		
注册地址的邮政编码	100070		
办公地址	北京市东城区建国门内大街 19 号中纺大厦 3 层		
办公地址的邮政编码	100005		
公司网址	www.zdinvest.com		
电子信箱	zdinvest@zdinvest.com		

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	北京市东城区建国门内大街 19 号中纺大厦 3 层	北京市东城区建国门内大街 19 号中纺大厦 3 层
电话	010-6527-8816	010-6527-8816
传真	010-6527-9466	010-6527-9466
电子信箱	hefan@zdinvest.com	liuguochang@zdinvest.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券法务中心

四、注册变更情况

组织机构代码	911101061027678948
公司上市以来主营业务的变化情况 (如有)	<p>公司成立即自 1993 年起,以生产、销售石油化工催化剂(包括聚乙烯催化剂、聚丙烯催化剂及银催化剂)、精细化工产品和氧、氮气等空气制品为主营业务。自 2005 年起,公司主营业务开始向房地产综合开发方向转型。目前公司的主营业务以直接投资业务为主,包括直接股权投资业务以及房地产综合开发投资业务等。</p> <p>经公司 2020 年 11 月 6 日召开的董事会第二十八次临时会议及 2020 年 11 月 23 日召开的 2020 年第三次临时股东大会审议通过,公司对现有发展战略进行了调整,决定对现有各房地产投资项目分阶段、分步骤进行全面处置,并不再获取新的房地产开发类项目,退出现有的房地产二级开发领域。</p>
历次控股股东的变更情况(如有)	<p>1、公司于 1996 年 10 月上市,北京燕山石油化工公司持有公司股票 2,032.50 万股,占公司总股本 5.66%,成为公司控股股东。</p> <p>2、2005 年 4 月,北京中北能能源科技有限责任公司完成收购公司股份 3,700 万股,占公司总股本的 8.55%,成为公司控股股东。</p> <p>3、截止 2013 年 12 月 31 日,公司总股本为 298,095,522 股,北京中北能能源科技有限责任公司持有公司股份 77,504,854 股,占公司股本总额的 26%,为公司控股股东。</p> <p>4、2014 年 1 月 15 日,中北能公司分别与自然人郑宽先生、及兴润宏晟签订《股份转让协议书》,约定:中北能公司将持有的本公司 20,926,306 股、占上市公司股本总额 7.02%的股份转让给自然人郑宽先生;同时将持有的本公司 23,251,451 股、占上市公司股本总额 7.8%的股份转让给兴润宏晟。股份转让完成后,中北能公司持有公司 33,327,097 股,占总股本的 11.18%的股份,仍为公司的第一大股东。</p> <p>5、2017 年 9 月 1 日,中迪产融与郑宽先生、王瑞先生、中北能公司、云心科技、伍石环境、兴润宏晟签署《股份转让协议》,受让郑宽先生、王瑞先生、中北能公司、云心科技、伍石环境、兴润宏晟持有的公司 53,299,585 股、占公司总股本的 17.81%的股份;同时,根据公司原实际控制人郑宽先生、公司股东王瑞先生分别与中迪产融签订的《表决权委托协议》,中迪产融拥有郑宽先生、王瑞先生合计持有的本公司 21,050,441 股,占本公司总股本 7.03%的股份所对应的表决权。综上,中迪产融合计拥有 74,350,026 股股份所对应的表决权、占公司总股本的 24.84%,中迪产融成为公司控股股东,实际控制人李勤先生成为公司实际控制人。此后,中迪产融通过二级市场增持了公司 1,144,800 股股票。2018 年 7 月 24 日,中迪产融与郑宽先生、王瑞先生签订《表决权委托解除协议》,约定将其合计委托给中迪产融的公司 21,050,441 股股份中 16,700,415 股股份解除表决权委托,并同意将剩余合计持有的 4,350,026 股股份表决权继续委托给中迪产融行使;同时,中迪产融与郑宽先生、王瑞先生签订《股份转让协议》,约定将其合计持有的公司 16,700,415 股股份转让给中迪产融。</p> <p>在完成前述权益变动后,中迪产融直接持有本公司 71,144,800 股、占公司总股本 23.77%的股份,并通过表决权委托持有公司 4,350,026 股、占公司总股本 1.45%的股份所对应的表决权,合计拥有 75,494,826 股股份所对应的表决权,占公司总股本的 25.22%。</p> <p>6、2019 年 7 月 31 日,根据中迪产融与郑宽先生、王瑞先生签订的《表决权委托解除协议》,郑宽先生、王瑞先生委托给中迪产融的合计 4,350,026 股股份的表决权委托已到期自动解除,在表决权委托解除后,中迪产融直接持有本公司 71,144,800 股,占本公司总股本 23.77%的股份,本公司控股股东、实际控制人未发生变化。</p>

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 10 层
签字会计师姓名	张福建、季妍

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、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

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入（元）	106,197,699.50	547,908,255.05	-80.62%	29,492,663.01
归属于上市公司股东的净利润（元）	-299,164,835.56	29,210,658.07	-1,124.16%	-60,797,854.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-319,160,423.16	28,183,298.32	-1,232.45%	-106,327,926.15
经营活动产生的现金流量净额（元）	-74,367,482.11	-89,152,280.59	16.58%	-1,325,015,951.10
基本每股收益（元/股）	-1.00	0.10	-1,100.00%	-0.20
稀释每股收益（元/股）	-1.00	0.10	-1,100.00%	-0.20
加权平均净资产收益率	-21.40%	1.91%	-23.31%	-3.93%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产（元）	3,882,019,069.94	4,202,210,104.80	-7.62%	2,965,561,470.33
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,249,191,673.41	1,544,809,700.19	-19.14%	1,515,750,114.34

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

项目	2020 年	2019 年	备注
营业收入（元）	106,197,699.50	547,908,255.05	存在应扣除项目
营业收入扣除金额（元）	18,209,759.68	174,339.85	与主营业务无关收入
营业收入扣除后金额（元）	87,987,939.82	547,733,915.20	营业收入扣除后金额

七、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。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	14,958,567.55	45,216,361.27	33,096,534.97	12,926,235.71
归属于上市公司股东的净利润	-17,532,505.59	11,541,708.39	-23,318,086.91	-269,855,951.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-17,782,021.89	2,103,389.85	-23,310,071.54	-280,171,719.58
经营活动产生的现金流量净额	-62,788,342.27	-13,612,512.67	50,334,947.45	-48,301,574.62

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2020 年金额	2019 年金额	2018 年金额	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）	-54,039.14	-57,412.49	21,187,922.66	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00	0.00	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	0.00	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	0.00	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	0.00	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	0.00	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	0.00	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	0.00	0.00	
债务重组损益	0.00	0.00	0.00	

项目	2020 年金额	2019 年金额	2018 年金额	说明
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	0.00	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	0.00	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	0.00	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	0.00	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	442,504.10	523,506.85	0.00	
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	0.00	24,460,761.91	
对外委托贷款取得的损益	0.00	0.00	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	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	0.00	0.00	
受托经营取得的托管费收入	0.00	0.00	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-10,926,256.77	649,865.39	447,202.50	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	18,056,603.84	0.00	0.00	御景新城利息收入
减：所得税影响额	-187,009.73	5,000.00	575,815.06	
少数股东权益影响额（税后）	-2,029,765.84	83,600.00	-10,000.00	
合计	19,995,587.60	1,027,359.75	45,530,072.01	--

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年度公司业务分为两个阶段，上半年由于受到新冠肺炎疫情的影响，公司房地产投资业务下属各项目未能按计划推动项目开发建设及销售工作，在疫情缓解后，公司加大力度，努力恢复房地产投资业务各项目的相关工作，但在疫情防控政策和国家调控政策等因素的影响下，各房地产投资项目虽然完成了复工复产，但项目建设和销售进度均出现了不同程度的滞后，造成了项目持续失血。为改变不利局面，公司结合市场和政策面形势的变化，经过慎重考虑后，决定调整公司未来发展战略规划，对房地产投资业务各项目采取维持开发，并分阶段，分步骤进行处置的方式进行调整，并在年度内成功处置了“汇日央扩”项目，为公司减轻利息压力。

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，主要是由于公司归还信托融资款。
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。
其他应收款	本报告期末其他应收款较上年末增加，主要是应收股权转让款增加。
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：

公司在新的未来发展战略规划指导下，通过公司内部控制制度和专业的人员团队，一方面推动旧有业务的止损，回收资金，一方面加大力量谋求新业务的迅速落地，重新焕发上市公司发展活力，调整公司发展的远期战略发展规划，为公司可持续发展提供必要的空间和动力。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

2020年是不平凡的一年，既要面对纷繁复杂的国际局势，也要完成艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，尤其是在新冠肺炎疫情的剧烈冲击下，更需要付出艰苦努力。正是在这严峻的形势下，经过一年的艰苦奋斗，三大攻坚战取得决定性成就，科技创新取得重大进展，改革开放实现重要突破，更是在疫情变化等因素的叠加挑战下，维持了国内经济发展的稳定运行。

需要指出的是，受新冠肺炎疫情的影响，各国间的战略博弈加剧，全球产业链供应链面临深度重构，科技竞争成为发展的关键变量。“强化国家战略科技力量”和“增强产业链供应链自主可控能力”作为国家战略凸显出必要性和紧迫性，把科技发展主动权、经济发展主动权牢牢掌握在自己手中。同时，维护国内经济稳定，更要宏观政策保持连续性、稳定性、可持续性，注重需求侧管理，坚持扩大内需这个战略基点。要实现此战略基本点，必须与深入推进供给侧结构性改革紧密结合，以深化供给侧结构性改革为主线，优化存量资源配置，扩大优质增量供给，提高全要素生产率，推动新业态、新模式、新产品和新技术的发展，提升实体经济的创新力和竞争力，形成需求牵引供给、供给创造需求的更高水平动态平衡，提升国民经济体系整体效能。

2020年对公司也同样不平凡，公司业务一直以投资为主，兼顾房地产投资、股权投资两大方向，房地产投资业务在政策调控，市场变化的情况下成绩并不理想，股权投资受公司自身因素影响未达预期，公司发展也遇到了“供”与“需”的矛盾。面对困难，公司董事会、管理层深刻自省，对宏观政策、经济形势、公司自身道路重新研判，认清公司发展的第一要务是推陈出新，全力开创新局面、加快新业务确实落地，平衡公司发展的“供”与“需”。为此，公司认识到创新是求生存、求发展的必经道路，在实际工作中，公司提出了“两步走”的战略规划调整，一方面改变现有房地产投资项目的持续失血状态，推动项目分阶段、分步骤处置，回收资金，一方面加大力量探索新的投资方向，重新焕发上市公司发展活力，为公司可持续发展提供必要的空间和动力。

（一）股权投资业务的进展情况

青岛康平高铁科技股份有限公司是一家以研发、生产轨道交通用特种玻璃钢制品为主业的企业，也是公司股权投资的重点项目，在其自身行业内具备一定的市场竞争实力。2020年康平铁科很好的完成了应对新冠肺炎疫情的工作，实现了各项生产工作正常开展，确保了年度内企业生产经营的稳定开展。同时，年度内，康平铁科于5月份启动了向不特定合格投资者公开发行股票并在精选层挂牌的相关工作，但基于目前现状和未来战略及发展的考虑，并对资本市场路径重新研判规划，经认真研究和审慎决定，终止了股票向不特定合格投资者公开发行并在精选层挂牌的申请并撤回相关申请文件。

报告期内，康平铁科为公司贡献了约49.55万元的投资收益。

（二）其他股权投资业务进展情况

轻舟（天津）融资租赁有限公司为本公司全资子公司，轻舟公司一直在积极推进其进行的“御景新城”项目的后续处理工作，2018年下半年，经轻舟公司与相关方协商一致，“御景新城”项目的后续工作实现了实质性进展，2019年度轻舟公司成功回收款项1,260万元，2020年度该项目回款2,940万元，并实现了约1,806万元的利息收入。

（三）证券投资业务的进展情况

报告期内，证券投资业务作为公司投资业务的组成部分，在根据相关股东大会决议的内容，以控制风险为首要原则，稳步有序进行。报告期内，通过理财投资实现收益约44.25万元。

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

（四）房地产投资业务的进展情况

房地产作为事关民生与投资发展的重要产业，有助于助力经济内循环，2020年房地产市场在政策面基本坚持“稳”字当头，继续坚持“住房不炒、因城施策”的政策主基调，强化、落实稳地价、稳房价、稳预期的调控目标。对于出现的楼市和地市过热、房价和地价过快上涨的情况，严格执行紧缩调控措施。可以说，2020年度房地产调控政策表现出前松后紧的态势，上半年房地产信贷政策中性、宽松，下半年狠抓房地产企业去杠杆、降债务，并设置“三道红线”。

2020年本公司房地产业务作为整体业务体系中的重要组成部分，在年初由于受到新冠肺炎疫情的影响，导致不能如期开工，销售工作也错过了年初春节期间的销售黄金期。公司在疫情压力下，积极配合项目当地主管部门做好疫情防控工作，积极准备疫情缓解后的复工复产工作，但在国内房地产调控政策不断加码的情况下，公司房地产投资各项目未能很好的按照预定计划完成建设及销售。在此形势下，公司管理团队以上市公司“求生存、求发展”为基本出发点，从产业政策调控、市场、融资等多方面入手，重新对房地产投资业务未来发展趋势进行研究，认为上市公司要生存、要发展势必对现有业务体系作出调整，对已经进入发展瓶颈期的房地产投资业务采取分批、分步骤处置的方式，在开发与处置并存的状态下，一方面维持现有房地产投资项目的开发建设及销售，努力减少项目失血，一方面在市场条件适当的情况下，推动项目处置，最大程度的回收资金。通过前述方式双管齐下，努力解决公司房地产投资业务的问题，为公司可持续发展寻找新的出路。

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	120,062.53
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	106,824.81
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	109,964.00

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	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	239,696.01	21,363.74	8,487.77	6,207.74	20,255.96	7,744.23	5,238.78
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%	250,900.09	235,502.16	130,904.74	36,953.59	26,108.03	0	0	0
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	8,855.75	206.56	249.72
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	14,568.83	104.07	192.11	13,201.55	912.12	2,094.28

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	26,003.10	75.07%

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	609,528,453.00	7.105%至9%	10,000,000.00	469,528,453.00	10,000,000.00	120,000,000.00
信托融资	214,300,000.00	14.5%	214,300,000.00			
其他	200,000,000.00	11%		200,000,000.00		

发展战略和未来一年经营计划

展望2021年，国内“十四五”规划继续强调政策基本面以“稳”为主，房地产调控政策坚持“住房不炒，因城施策”的基本原则，公司房地产投资业务依然面临较为严格的宏观政策调控形势。新冠肺炎疫情虽然在20年度内得到了有效控制，但在21年仍具有不确定性，局部的疫情反弹依然存在，由疫情带来的影响因素未能全面清除，公司房地产投资业务还要继续准备应对疫情带来各方面影响。

未来，公司将继续执行确定的战略规划调整方案，在保持项目开发进度的同时推动项目处置的工作。对现有的房地产投资项目，公司将重点解决开发中持续失血的问题，重新梳理项目开发建设的环节，控制开发成本，结合市场需要调整项目的设计，并进一步调整销售策略，制定新的销售计划，在疫情相对稳定可控的期间推动项目的开发进度，尽可能的提高项目销售水平。另一方面，公司也将持续为项目处置做积极的准备，维护上市公司利益，最大限度的回收资金。

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，公司各房地产投资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。截止至本报告期末，共计承担阶段性抵押贷款保证额为人民币67,345.60万元，占公司最近一期经审计净资产的53.91%。

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

1、概述

本报告期，公司实现营业收入10,619.77万元，较上年同期减少80.62%；实现营业利润-29,358.31万元，较上年同期减少675.43%；实现利润总额-30,456.34万元，较上年同期减少690.06%；实现归属于母公司所有者的净利润-29,916.48万元，较上年同期减少1,124.16%。本报告期亏损幅度较大，主要是由于本报告期内公司各房地产开发项目进展不及预期且均发生了不同程度的亏损，部分项目的存货等资产发生减值并计提了较大额资产减值准备，以及公司本年度财务费用（利息支出）有较大增加。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2020 年		2019 年		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	106,197,699.50	100%	547,908,255.05	100%	-80.62%
分行业					
房地产行业	87,261,681.12	82.16%	546,784,579.21	99.79%	-84.04%
融资租赁行业	18,056,603.84	17.00%			100.00%
其他行业	879,414.54	0.84%	1,123,675.84	0.21%	-21.74%
分产品					
房地产开发	87,261,681.12	82.16%	546,784,579.21	99.79%	-84.04%
融资租赁业务	18,056,603.84	17.00%			100.00%
其他	879,414.54	0.84%	1,123,675.84	0.21%	-21.74%
分地区					
西南地区	87,414,836.96	82.31%	546,958,919.06	99.83%	-84.02%
华北地区	18,782,862.54	17.69%	949,335.99	0.17%	1,878.53%

(2) 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	87,261,681.12	72,636,577.77	16.76%	-84.04%	-76.99%	-25.52%
融资租赁行业	18,056,603.84	0.00	100.00%	100.00%	0.00%	100.00%
分产品						
房地产开发	87,261,681.12	72,636,577.77	16.76%	-84.04%	-76.99%	-25.52%
融资租赁业务	18,056,603.84	0.00	100.00%	100.00%	0.00%	100.00%
分地区						
西南地区	87,261,681.12	72,636,577.77	16.76%	-84.04%	-76.99%	-25.52%
华北地区	18,056,603.84	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 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2020 年	2019 年	同比增减
房地产行业	结算面积	万平方米	1.25	4.11	-69.59%
	开发产品销售收入	万元	8,232.16	54,438.19	-84.88%
	存货	万元	314,268.84	303,970.98	3.39%

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，公司房地产业务实现的营业收入和发生的营业成本较上年同期均下降较大，主要是各房地产开发项目进展不及预期，结转收入减少。

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2020 年		2019 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产行业	开发建设及其他成本	72,636,577.77	99.79%	315,609,451.48	99.90%	-76.99%
其他行业	其他业务成本	153,719.28	0.21%	312,322.14	0.10%	-50.78%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

①报告期内，本公司之全资子公司霍尔果斯绵石股权投资管理有限公司完成注销并清算，本公司自2020年11月起不再将其纳入合并范围。

②报告期内，本公司设立四川中迪盛初实业有限公司（以下简称“中迪盛初”），注册资本1亿元，持股比例100%。中迪盛初设立的工商登记已于2020年7月7日完成，本公司自2020年7月起将中迪盛初作为控股子公司纳入合并范围。

③报告期内，本公司设立成都天府新区中迪同拓科技有限公司（以下简称“中迪同拓”），注册资本1亿元，持股比例100%。中迪同拓设立的工商登记已于2020年11月5日完成，本公司自2020年11月起将中迪同拓作为控股子公司纳入合并范围。

④报告期内，公司以非同一控制下企业合并方式取得四川福长锐智贸易有限责任公司（以下简称“四川福长”）和四川汇日央扩置业有限公司（以下简称“汇日央扩”）100%股权，后公司又转让四川福长及四川福长下属汇日央扩100%股权，公司自2020年12月3日起，不再将四川福长和汇日央扩纳入合并范围。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	25,272,407.50
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	23.80%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	第一名	18,056,603.84	17.00%
2	第二名	2,311,944.95	2.18%
3	第三名	2,164,220.18	2.04%
4	第四名	1,552,561.47	1.46%
5	第五名	1,187,077.06	1.12%
合计	--	25,272,407.50	23.80%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	318,846,203.43
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	87.48%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	第一名	172,407,688.88	47.30%
2	第二名	65,960,000.00	18.10%
3	第三名	45,608,949.60	12.51%
4	第四名	18,442,248.55	5.06%
5	第五名	16,427,316.40	4.51%
合计	--	318,846,203.43	87.48%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	32,814,587.27	67,990,089.00	-51.74%	主要是由于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	46,699,817.00	52,942,701.19	-11.79%	主要是由于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	67,938,521.07	17,095,826.05	297.40%	主要是由于本报告期公司利息支出增加。

4、研发投入

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2020 年	2019 年	同比增减
经营活动现金流入小计	448,965,734.72	969,099,427.56	-53.67%
经营活动现金流出小计	523,333,216.83	1,058,251,708.15	-50.55%
经营活动产生的现金流量净额	-74,367,482.11	-89,152,280.59	16.58%
投资活动现金流入小计	267,034,375.78	249,161,977.47	7.17%
投资活动现金流出小计	175,197,362.89	620,288,019.14	-71.76%
投资活动产生的现金流量净额	91,837,012.89	-371,126,041.67	124.75%
筹资活动现金流入小计	688,620,897.00	984,149,556.00	-30.03%
筹资活动现金流出小计	931,785,562.38	358,950,044.60	159.59%
筹资活动产生的现金流量净额	-243,164,665.38	625,199,511.40	-138.89%
现金及现金等价物净增加额	-225,921,856.97	165,134,013.34	-236.81%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额为9,183.70万元，投资活动现金流量净额由上年净流出转为本年净流入，变动较大，主要是由于本年度处置子公司和参股公司，收回投资款增加，同时投资活动较上年度较少，投资支出减少。公司筹资活动产生的现金流量净额为-24,316.47万元，筹资活动现金流量净额由上年净流入转为本年净流出，变动较大，主要是由于本年度偿还各项到期融资款。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为-7,436.75万元，本年度实现净利润-30,625.47万元，二者差额为23,188.72万元，其主要差异原因详见本报告第十二节（七）条第50款第1项相关内容。

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	-8,450,945.62	2.77%	主要是子公司处置损失。	是
公允价值变动损益	-1,609,757.37	0.53%	主要是持有的金融资产公允价值变动。	否
资产减值	-160,609,000.16	52.73%	主要是房地产项目公司存货跌价准备。	否
营业外收入	217,490.06	-0.07%	主要是违约补偿收入。	否
营业外支出	11,197,785.97	-3.68%	主要是预计的逾期交房违约支出。	否

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

公司 2020 年起首次执行新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

适用

单位：元

	2020 年末		2020 年初		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	132,480,369.19	3.41%	351,553,640.58	8.36%	-4.95%	报告期末，货币资金占总资产的比重较年初减少 4.95%，主要是公司本报告期偿还信托融资款。
应收账款	0.00	0.00%	37,042,830.00	0.88%	-0.88%	报告期末，应收账款占总资产的比重较年初减少 0.88%，主要是公司本报告期收回上期房地产业务应收款。
存货	3,142,688,391.52	80.95%	3,039,709,814.93	72.28%	8.67%	报告期末，存货占总资产的比重较年初增加 8.67%，主要是报告期内公司偿还融资款，总资产和总负责同时减少，相应的存货占比增加。
投资性房地产	2,676,850.06	0.07%	2,830,569.34	0.07%	0.00%	无重大变动。
长期股权投资	99,830,527.37	2.57%	156,076,654.01	3.71%	-1.14%	报告期末，长期股权投资占总资产的比重较年初减少 1.14%，主要是对拉萨晟灏投资转入持有待售资产核算。
固定资产	6,140,426.70	0.16%	7,900,551.00	0.19%	-0.03%	无重大变动。
在建工程		0.00%	0.00	0.00%	0.00%	
短期借款		0.00%	0.00	0.00%	0.00%	
长期借款	599,528,453.00	15.44%	534,149,556.00	12.70%	2.74%	报告期末，长期借款占总资产的比重较

	2020 年末		2020 年初		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		
						年初增加 2.74%，主要是报告期内公司偿还融资款，总资产和总负责同时减少，相应的长期借款占比增加。
预付款项	132,138,774.13	3.40%	82,671,429.67	1.97%	1.43%	报告期末，预付款项占总资产的比重较年初增加 1.43%，主要是预付款工程款增加。
其他应收款	183,801,460.59	4.73%	19,510,791.77	0.46%	4.27%	报告期末，其他应收款占总资产的比重较年初增加 4.27%，主要是应收股权转让款增加。
其他非流动金融资产	6,620,241.47	0.17%	91,342,425.86	2.17%	-2.00%	报告期末，其他非流动金融资产占总资产的比重较年初减少 2%，主要是公司本报告期处置部分参股公司投资。
其他非流动资产	0.00	0.00%	272,000,000.00	6.47%	-6.47%	报告期末，其他非流动资产占总资产的比重较年初减少 6.47%，主要是公司本报告期完成汇日央扩项目收购，减少预付股权收购款。
其他应付款	234,881,657.18	6.05%	89,609,930.51	2.13%	3.92%	报告期末，其他应付款占总资产的比重较年初增加 3.92%，主要是公司本报告期处置汇日央扩项目，根据协议承接的无息负债部分计入其他应付款。
合同负债	869,886,871.15	22.41%	620,437,510.49	14.75%	7.66%	报告期末，合同负债占总资产的比重较年初增加 7.66%，主要是公司本报告期预收售房款增加。
一年内到期的非流动负债	234,797,577.79	6.05%	510,000,000.00	12.13%	-6.08%	报告期末，一年内到期的非流动负债占总资产的比重较年初减少 6.08%，主要是公司本报告期偿还一年内到期的融资款。
长期应付款	200,000,000.00	5.15%	350,000,000.00	8.32%	-3.17%	报告期末，长期应付款占总资产的比重较年初减少 3.17%，主要是公司本报告期偿还融资款以及部分期初长期应付款本期转入一年内到期的非流动负债核算。

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
3.其他债权投资								0.00
4.其他权益工具投资								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
生产性生物资产								0.00
其他	91,342,425.86	-1,086,250.52				83,635,933.87		6,620,241.47
上述合计	131,865,932.71	-1,609,757.37				83,635,933.87	-40,000,000.00	6,620,241.47
金融负债	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，公司货币资金中有约1,889.07万元使用受限制（银行按揭贷款保证金约1,791.37万元和子公司涉诉冻结银行存款约97.70万元），存货余额中约298,050.82万元用于借款抵押。

五、投资状况

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	75,000,000.00	821.58%

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	-39,628,231.88	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	-32,803,184.41	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	--	--	--	--	--	--	不适用	-72,431,416.29	--	--	--

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	57,175,216.00	1,200,625,270.45	自有及自筹资金	部分完工交付,部分处于主体结构施工阶段	不适用	-125,234,378.40	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	112,707,997.95	1,068,248,062.50	自有及自筹资金	主体结构施工阶段	不适用	-56,153,323.54	不适用	2018年05月21日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
两江·中迪广场	自建	否	房地产投资	126,749,222.72	1,099,640,011.76	自有及自筹资金	部分完工交付,部分处于主体结构施工阶段	不适用	23,348,097.89	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)
合计	--	--	--	296,632,436.67	3,368,513,344.71	--	--	不适用	-158,039,604.05	--	--	--

4、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。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

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

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格 (万元)	本期初起 至出售日 该股权为 上市公司 贡献的净 利润(万 元)	出售对公 司的影响	股权出售 为上市公 司贡献的 净利润占 净利润总 额的比例	股权出售 定价原则	是否为关 联交易	与交易对 方的关联 关系	所涉及的 股权是否 已全部过 户	是否按计 划如期实 施,如未 按计划实 施,应当 说明原因 及公司已 采取的措 施	披露日期	披露索引
四川省广 卫房地产 开发有限 公司	四川福长 锐智贸易 有限责任 公司及其 下属四川 汇日央扩 置业有限 公司 100% 股权	2020 年 12 月 3 日	70,630	-7,243.14	本次交易 符合公司 调整后的 未来发展 战略,能 够为公司 减轻利息 方面的压 力,缓解 公司资金 紧张的局面。	4.34%	在评估的 基础上交 易双方协 商定价	否	不适用	是	是	2020 年 11 月 7 日	《中国证券报》、《证券 时报》、巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

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	737,692,186.83	479,033,783.12	11,503,164.52	-32,841,630.08	-31,440,112.50
重庆中美恒置业有限公司	子公司	房地产开发	20,000,000.00	1,238,650,235.66	190,366,571.29	23,585,635.71	-42,095,809.37	-32,142,039.63
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	1,027,288,317.12	394,765,621.60	52,387,812.87	-109,741,970.03	-113,341,693.41
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	1,628,093,189.43	313,846,676.46	0.00	-18,328,396.96	-35,294,764.16
轻舟（天津）融资租赁有限公司	子公司	融资租赁	US\$28,160,000.00	114,599,650.41	113,013,150.42	18,056,603.84	25,866,013.77	25,856,013.77

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	
四川汇日央扩置业有限公司	非同一控制下企业合并	
四川福长锐智贸易有限责任公司	协议转让	因出售股权产生直接处置损失约 1298 万元
四川汇日央扩置业有限公司	协议转让	
霍尔果斯绵石股权投资管理有限公司	解散清算	无重大影响
四川中迪盛初实业有限公司	设立取得	无重大影响
成都天府新区中迪同拓科技有限公司	设立取得	无重大影响

八、公司控制的结构化主体情况

√ 适用 □ 不适用

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、公司未来发展的展望

（一）行业格局和发展趋势

2021年作为我国“十四五”规划的开局之年，在现代化建设进程中具有重要意义，着眼于经济发展大势，国家对新规划开局之年提出了很多新提法，新表述，这也将成为我国经济发展的指向灯。在新的一年里，新冠肺炎疫情成为了世界经济格局变化的助推剂，加剧了各国之间的战略博弈，国家在此期间明确了科技发展是强国之路的关键力量，同时要继续强化科技产业链的自主可控能力。不仅在科技方面，在民生方面，为保持国内经济运行的稳定，国家也强调了要解决好耕地问题，种子问题，提升粮食安全，解决大城市的住房突出问题。

（二）2021年公司发展战略

在国家新规划，新战略的指引下，公司房地产投资业务在2021年度依然面临较为严格的房地产国家宏观调控政策，公司也将在既定发展战略的指导下，继续推动房地产投资项目的开发销售，并加紧项目处置的工作进度，一方面提高项目尚未处置时的收益水平，一方面推动有处置可能性的项目尽快完成处置。通过从多角度开展工作，为上市公司可持续发展创造更多的可能性。

公司在推动房地产投资业务执行战略规划方案的同时，也将结合国家在“十四五”规划中明确提及的产业指导意见摸索上市公司投资业务未来的发展方向，借助国家在产业政策方面的指导作用作为上市公司投资业务发展的助力，积极参与到国家“十四五”规划中去，充分利用国家在科技、产业等方面创新需求的大好机会，为上市公司找到符合发展需求的新投资项目，并实现可持续发展的最终目标。

（三）未来发展的资金来源

在未来发展中，公司结合项目情况合理安排资金，认真研究融资政策，有效利用上市公司融资平台，拓展融资渠道，保障项目资金需求。

（四）公司发展面临的风险及应对措施

2021年度，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、公司制定新的战略规划，在执行过程中，公司将关注平衡项目开发及处置之间的进度，通过做好开发为处置提供更好的基础，通过处置项目为上市公司经营提供更多资金，做好两方面工作之间的配合与衔接。

2、在推动业务开展的同时，做好上市公司内部控制管理，提升公司内控治理能力，为公司实现战略规划提供和谐稳定的内部环境。

3、在新的战略规划体系下，公司将着力组建与业务开展相配合的专业人员团队，充实现有业务团队的能力和专业知识，为公司决策的科学、严谨提供专业意见，同时提升风险控制能力，增强公司风险防控能力。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2020年01月06日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司重大资产重组进展情况。	无
2020年01月22日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司2019年度业绩情况。	无

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2020年02月04日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司股价走势情况。	无
2020年02月28日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司房地产投资项目开发建设情况。	无
2020年03月09日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司股价走势情况。	无
2020年03月30日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司2020年度经营计划。	无
2020年04月22日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司经营情况及受疫情影响情况。	无
2020年04月29日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司2019年度经营情况及2020年度经营规划问题。	无
2020年05月07日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司股价走势情况。	无
2020年05月25日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司经营情况。	无
2020年06月11日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司股价走势情况。	无
2020年06月29日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司关于年度报告问询函的回复情况。	无
2020年07月07日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司经营情况、发展战略、股价走势等情况。	无
2020年07月10日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司股权投资业务情况。	无
2020年08月07日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司经营情况及公司股价走势情况。	无
2020年08月20日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司半年度报告相关问题及公司参股公司康平铁科相关情况。	无
2020年09月01日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司经营情况及公司股价走势情况。	无
2020年09月17日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司第三季度业绩情况及房地产项目销售情况。	无
2020年10月09日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司第三季度业绩预告披露时间。	无
2020年10月30日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司定期报告中财务科目具体含义及公司管理层相关事项。	无
2020年11月02日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司业绩情况及公司经营情况。	无
2020年11月03日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司房地产业务开发情况及公司经营情况。	无
2020年11月18日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司发展方向及公司股东大会相关议题。	无
2020年12月03日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司参股公司康平铁科相关情况及公司新的发展战略方向。	无
2020年12月18日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司控股股东股票被冻结事项及公司主营业务情况。	无
2020年12月30日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司房地产项目处置情况及公司2020年度业绩情况。	无
接待次数						26
接待机构数量						0
接待个人数量						26
接待其他对象数量						0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息				否		

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

公司近 3 年未进行普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2020 年	0.00	-299,164,835.56	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2019 年	0.00	29,210,658.07	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2018 年	0.00	-60,797,854.14	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

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

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、承诺事项履行情况

1、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尚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	公司控股股东：成都中迪产融投资	关于保持上市公司独立性、	1、保持上市公司独立性：保证上市公司独立性不受到影响； 2、减少及规范关联交易：规范关联交易审	2017 年 09 月 01 日	长期有效	履行中

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
	集团有限公司	规范关联交易、避免同业竞争的承诺	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； 3、避免同业竞争：不从事与上市公司相同或有竞争的业务。			
	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，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。	2017年09月01日	长期有效	有关同业竞争承诺事项已履行完毕，其他事项承诺处于履行中
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					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

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。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）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

公司聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信会计师事务所”）为 2020 年度财务审计机构。立信会计师事务所为公司 2020 年度财务报告出具了带持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见的审计报告。

（一）非标准无保留审计意见的内容

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、（二）所述，中迪投资 2020 年度净利润为-306,254,727.21 元，扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入为 87,987,939.82 元，已触及《深圳证券交易所股票上市规则（2020 年修订）》规定的财务类强制退市风险警示。该事项表明存在可能导致对中迪投资持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

（二）董事会对非标准无保留审计意见的说明

公司董事会认为，立信会计师事务所对公司 2020 年度财务报告出具的非标准无保留审计意见充分揭示了公司在持续经营方面的风险。公司会尊重立信会计师事务所出具的审计意见。公司董事会将督促管理层积极采取措施，尽快解决审计意见中涉及的内容，维护公司及全体股东的利益。

（三）董事会关于消除审计意见涉及事项的具体措施

通过 2020 年度的审计工作，公司已经深刻认识到在持续发展方面的风险。为增强公司持续经营能力及盈利能力，改善业务现状，促进长远、健康发展，公司拟采取以下措施：

1、公司持续发展风险集中在下属房地产投资业务未能按期开发及销售。为解决这个问题，公司在对现阶段国内房地产调控政策及市场情况进行重新研判的基础上，提出了两步走的应对措施。首先，对现有的各房地产投资项目加大监督管理力度，重新梳理工程各环节，制定切实可行的施工计划，保证工期按时按期完成，重新规划房屋交付计划，从根本上解决项目工程滞后的问题，对于销售工作，充分把握 2021 年内房屋销售旺季期间，采取积极有效的销售手段，力争提升项目销售水平；其次，在推动现有项目后续开发的同时，公司也将看准市场时机，在适当条件下适时将利息压力大，开发难度大的项目通过市场变现，回收资金。前述两步走措施，一方面激发现有项目的开发价值，一方面能够为公司实现轻装上阵开发新业务甩掉包袱。

2、公司积极努力的带动公司管理层转变思维，统一思想，充分认识到公司求生存、求发展必须以开拓创新为基础，认真研究产业政策，借助“十四五”规划开局之年的春风，把握市场机会，加速投资新业务、开拓新领域的工作任务切实落地。

3、积极调动和深入挖掘自身资源，加强全面预算管理和成本管控，严格控制各项费用支出，降低经营成本，最大限度提高主营业务盈利水平。

4、加强公司管理团队的建设。通过招聘，储备具备投资专业能力的人才，为公司开展投资业务建立扎实、可靠的专业团队，并通过建立更为科学合理的激励约束机制，不断提升业务团队的工作积极性。

通过以上措施，公司管理层认为以持续经营为基础编制本财务报表是合理的。公司董事会对公司的持续经营能力也进行了充分详尽的评估，包括审阅管理层编制的公司未来 12 个月的营运重点工作，认为公司通过战略调整 and 经营举措可以改善经营状况，减少亏损，认同管理层以持续经营为基础编制本财务报表。

董事会将持续关注并监督公司管理层积极采取有效措施，提升公司持续经营能力，维护公司和广大投资者的合法权益。

（四）监事会意见

公司监事会认为立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2020 年度审计报告真实客观地反映了公司 2020 年度的财务状况和经营情况。

监事会同意董事会对上述非标准审计意见的审计报告涉及事项所作的专项说明，并将持续督促董事会和管理层采取有效措施，努力降低和消除审计意见事项对公司的不利影响，切实维护公司及全体股东的合法权益。

（五）独立董事意见

公司独立董事刘云平、李光金对非标准无保留审计意见事项发表了独立董事意见，独立董事认为：

立信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2020 年财务报表出具的带持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，能够真实、客观、全面的反映了公司的财务状况，我们对审计报告无异议。同时，我们认为《董事会对非标准无保留

审计意见涉及事项的专项说明》具备可操作性。今后，我们也将对公司董事会、管理层保持关注，并监督董事会、管理层切实采取有效措施，提升公司的持续经营能力。

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

公司第九届董事会第十次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》，公司会计政策因执行财政部发布的《企业会计准则第 14 号——收入》（财会【2017】22 号）（以下简称“新收入准则”）的相关规定而变更。新收入准则的修订内容主要包括：将现行收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型；以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准；对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供了更明确的指引；对于某些特定交易（或事项）的收入确认和计量给出了明确规定。公司自2020年1月1日起执行新收入准则，不影响公司2019年相关财务指标，不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

①报告期内，本公司之全资子公司霍尔果斯绵石股权投资管理有限公司完成注销并清算，本公司自2020年11月起不再将其纳入合并范围。

②报告期内，本公司设立四川中迪盛初实业有限公司（以下简称“中迪盛初”），注册资本1亿元，持股比例100%。中迪盛初设立的工商登记已于2020年7月7日完成，本公司自2020年7月起将中迪盛初作为控股子公司纳入合并范围。

③报告期内，本公司设立成都天府新区中迪同拓科技有限公司（以下简称“中迪同拓”），注册资本1亿元，持股比例100%。中迪同拓设立的工商登记已于2020年11月5日完成，本公司自2020年11月起将中迪同拓作为控股子公司纳入合并范围。

④报告期内，公司以非同一控制下企业合并方式取得四川福长锐智贸易有限责任公司（以下简称“四川福长”）和四川汇日央扩置业有限公司（以下简称“汇日央扩”）100%股权，后公司又转让四川福长及四川福长下属汇日央扩100%股权，公司自2020年12月3日起，不再将四川福长和汇日央扩纳入合并范围。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	110
境内会计师事务所审计服务的连续年限	8 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	张福建、季妍
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	张福建连续服务 3 年，季妍连续服务 2 年
境外会计师事务所名称（如有）	不适用
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	0

境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	不适用
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	不适用
境外会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限（如有）	不适用

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

经公司第九届董事会第十次会议及2019年年度股东大会审议通过，公司聘请立信会计师事务所为本公司2020年度财务报表审计机构及内部控制审计机构，公司向立信会计师事务所支付年度审计费用共计110万元。

十、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十一、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。

十二、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
中迪投资房屋租赁合同纠纷诉讼事项	1,507.92	否	已调解	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，已调解结案。	调解书已履行完毕。	2020年08月19日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
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	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	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)

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
告)				日已申请强制执行。			o.com.cn)
达州中鑫与成都捷意建筑工程有限公司之间的中迪·花熙樾二期《建设工程施工合同》纠纷事项	1,537.36	否	已调解	该案件于 2021 年 2 月由四川省达州区人民法院受理。2021 年 4 月 15 日, 经双方协商, 达成和解, 并已由四川省达州区人民法院出具民事调解书。	已调解	2021 年 04 月 29 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

十三、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。

十四、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。

公司控股股东所持的本公司 71,144,800 股, 占本公司总股本 23.77% 的股份因相关债务问题, 被北京市第二中级人民法院司法冻结。

公司实际控制人李勤先生因涉嫌违法犯罪被四川省资阳市安岳县公安局立案侦查, 同时, 李勤先生因相关合同纠纷, 被采取限制消费措施。

十五、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。

十六、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	公司实际控制人	财务资助	0	5,000	0	0.00%	0	5,000
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）

十七、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

租赁情况说明

本公司将位于北京市的部分自有房产出租，本报告期内共确认租赁收入72.63万元。为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

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
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）			0	
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			0	报告期末实际对外担保余额合计（A4）			0	
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
四川汇日央扩置业有限公司	2020年01月21日	40,000	2020年01月20日	40,000	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	29,964.65	连带责任保证;抵押	两年	否	否
重庆中美恒置业有限公司	2020年05月18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	否	否

						行期届满之日后两年			
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	15,000	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	21,430	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	
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)				80,000
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)				153,520.38
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)		80,000			
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)		154,031.35			
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				123.30%					
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)				139,031.35					
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				91,571.77					
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				230,603.12					
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。

2、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。

3、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。

4、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。报告期末，公司已经转让四川福长和汇日央扩股权，但仍为前述合计不超过8亿元信托贷款提供连带责任保证担保。

（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、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

适用 不适用

报告期内委托理财概况

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

（2）委托贷款情况

适用 不适用

报告期内委托贷款概况

单位：万元

委托贷款发生总额	委托贷款的资金来源	未到期余额	逾期未收回的金额
2,100	自有资金	0	1,056.97

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贷款具体情况

适用 不适用

单位：万元

贷款对象	贷款对象类型	贷款利率	贷款金额	资金来源	起始日期	终止日期	预期收益（如有）	报告期实际损益金额	报告期损益实际收回情况	计提减值准备金额（如有）	是否经过法定程序	未来是否还有委托贷款计划	事项概述及相关查询索引（如有）
伊犁国建节能科技有限公司	企业	11.00%	2,100	自有资金	2014年5月26日	2015年5月26日	0	0		1,056.97	是	否	不适用
合计			2,100	--	--	--	0	0	--	1,056.97	--	--	--

委托贷款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

报告期末，本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，公司已于2016年末将该款项坏账准备累计计提至100%，该事项对本报告期利润无影响。

4、日常经营重大合同

适用 不适用

5、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。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

公司报告年度无履行社会责任情况。

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

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

是 否

否

公司报告年度无环境保护相关的情况。

十九、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（以下简称“育达健康”）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、2019年12月4日、2019年12月18日、2020年1月2日、2020年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。

2020年11月6日召开的第九届董事会第二十八次临时会议及2020年11月23日召开的2020年第三次临时股东大会审议通过，根据公司确定的未来发展战略规划出售下属地产项目的调整，为缓解公司地产项目持续失血的状态，公司决定将四川福长锐智贸易有限责任公司100%股权及其下属全部股东权益以人民币70,630万元的价格出售给四川省广卫房地产开发有限公司。

公司已就前述事项于2020年1月4日、2020年1月21日、2020年11月7日、2020年11月24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、2020年4月28日、2020年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。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4日、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）公司实际控制人拟变更及终止的事项

2020年7月3日，公司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拟变更为刘军臣先生。

2021年2月2日，公司接到通知，公司实际控制人李勤先生将其持有的西藏中迪100%股权转让给刘军臣先生的事项因公司控股股东中迪产融所持有的本公司71,144,800股，占公司总股本23.77%的股份被冻结，导致公司控股股东股权转让及公司控制权变更事项的目的已无法达成。经协商一致，决定终止公司控股股东股权转让及公司控制权拟变更事项，并于2021年1月29日，签署了《关于<西藏中迪实业有限公司股权转让协议>的解除协议》。

公司已就前述事项于2020年7月4日、2021年2月3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。

（九）关于推举公司董事陈林先生代行公司董事长职责的事项

2020年10月28日，公司第九届董事会第二十七次临时会议审议通过了《关于推举公司董事陈林先生代行公司董事长职责的议案》，因公司在2020年第三季度报告披露前无法直接联系到董事长李勤先生，为确保公司2020年第三季度报告正常披露，公司董事会推举陈林先生代行董事长职责。

公司已就前述事项于2020年10月29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）关于调整公司未来发展战略规划的事项

2020年11月6日，公司第九届董事会第二十八次临时会议及2020年11月23日公司2020年第三次临时股东大会审议通过了《关于公司调整未来经营发展战略规划的议案》，公司对现有发展战略进行了调整，决定对现有各房地产投资项目分阶段、分步骤进行全面处置，并不再获取新的房地产开发类项目，退出现有的房地产二级开发领域。

公司已就前述事项于2020年11月7日、2020年11月24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。

（十一）关于出售四川福长锐智贸易有限责任公司100%股权及下属全部股东权益的事项

2020年11月6日，公司第九届董事会第二十八次临时会议及2020年11月23日公司2020年第三次临时股东大会审议通过了《关于出售四川福长锐智贸易有限责任公司100%股权及下属全部股东权益的议案》，为缓解公司地产项目持续失血的状态，经公司慎重考虑后，决定将四川福长锐智贸易有限责任公司100%股权及其下属全部股东权益以人民币70,630万元的价格出售给四川省广卫房地产开发有限公司。

公司已就前述事项于2020年11月7日、2020年11月24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。

（十二）关于公司处置金融资产的事项

2020年11月20日，公司第九届董事会第二十九次临时会议审议通过了《关于公司处置金融资产的议案》，决定将同方鼎欣科技股份有限公司2,263,000股，占其总股本3.62%的股份通过全国中小企业股份转让系统择机出售。

公司已就前述事项于2020年11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。

（十三）控股股东股份被冻结的事项

公司控股股东中迪产融因其与中国长城资产管理股份有限公司相关债务问题，中迪产融持有的本公司71,144,800股，占公司总股本的23.77%，占其持有本公司100%的股份被冻结。

公司已就前述事项于2020年12月18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。

（十四）关于公司收购控股子公司少数股东股权的事项

2021年1月7日，公司第九届董事会第三十次临时会议审议通过了《关于公司收购控股子公司少数股东股权的议案》，为合理调整成都庆今股权结构，公司以48.1万元的价格收购西藏绵石投资管理有限公司持有的成都庆今20%股权，收购完成后，成都庆今将成为公司的全资子公司。

公司已就前述事项于2021年1月8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。

（十五）关于公司实际控制人被立案侦查暨辞去董事职务的事项

公司实际控制人、董事长李勤先生因涉嫌违法犯罪被四川省资阳市安岳县公安局（以下简称“安岳县公安局”）立案侦查，采取强制措施。报告期内，李勤先生已在安岳县公安局办理取保候审，并收到安岳县公安局出具的《取保候审决定书》。前述事项为公司实际控制人个人事务，与公司无关。

同时，公司接到李勤先生向公司董事会提交的辞职报告，李勤先生鉴于个人情况，向公司董事会申请辞去其所担任的公司第九届董事会董事及董事会专门委员会的相关职务，辞职后，李勤先生不再担任上市公司任何其他职务。

公司已就前述事项于2021年2月3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。

（十六）关于公司股东提议召开临时股东大会暨公司董事会、监事会换届选举的事项

2021年3月30日，公司召开第九届董事会第三十二次临时会议，会议审议通过了股东成都中迪产融投资集团有限公司提请公司召开临时股东大会的议案，主要内容为提请公司召开临时股东大会审议选举张孝诚、兰廷波、解斌为第十届董事会非独立董事，选举刘云平、李光金为第十届董事会独立董事，选举刘兴波、何明龙为非职工代表监事的议案。就以上议案公司董事会同意召开临时股东大会进行审议。同日公司召开职工代表大会，选举何帆先生为公司第十届董事会职工代表董事，选举王秋菊女士为公司第十届监事会职工代表监事。

2021年4月15日，公司召开2021年第一次临时股东大会审议通过了公司董事会、监事会换届选举的相关议案，完成了公司董事会、监事会的换届选举。

（十七）关于选举公司董事长的事项

经公司于2021年4月23日召开的第十届董事会第一次临时会议审议通过，公司董事会选举张孝诚先生为第十届董事会董事长，任期三年。

（十八）关于选举公司监事会主席的事项

经公司于2021年4月23日召开的第十届监事会第一次临时会议审议通过，公司监事会选举刘兴波先生为公司第十届监事会主席，任期三年。

二十、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

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。

2020年11月30日，经康平铁科第二届董事会第十一次会议审议通过，康平铁科终止股票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并撤回相关申请文件。

2020年12月11日，康平铁科收到全国股转公司发来的《关于终止青岛康平高铁科技股份有限公司股票在精选层挂牌审查的决定》，全国股转公司终止了对康平铁科股票在精选层挂牌申请文件的审查。

公司已就前述事项于2020年1月14日、2020年5月11日、2020年5月14日、2020年12月2日、2020年12月12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

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、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	25,079	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	25,502	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	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	冻结	71,144,800
北京燕化联营开发有限公司	国有法人	4.55%	13,613,503	0	0	13,613,503	冻结	4,483,432
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	7,176,000	--	--
鱼杰	境内自然人	1.59%	4,760,651	+4,760,651	0	4,760,651	--	--
黄朝江	境内自然人	1.56%	4,673,110	+4,673,110	0	4,673,110	--	--

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	--	--
刘杰	境内自然人	1.31%	3,920,379	+1,412,249	0	3,920,379	--	--
刘文胜	境内自然人	1.05%	3,154,700	+3,154,700	0	3,154,700	--	--
郑宽	境内自然人	0.82%	2,460,000	-430,000	0	2,460,000	--	--
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	上述公司前 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。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	上述公司前 10 名股东中无涉及委托/受托表决权、放弃表决权的情况。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件 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					
北京燕化联营开发有限公司	13,613,503	人民币普通股	13,613,503					
鱼杰	4,760,651	人民币普通股	4,760,651					
黄朝江	4,673,110	人民币普通股	4,673,110					
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					
刘杰	3,920,379	人民币普通股	3,920,379					
刘文胜	3,154,700	人民币普通股	3,154,700					
郑宽	2,460,000	人民币普通股	2,460,000					
李希泉	2,202,042	人民币普通股	2,202,042					
黄建康	2,078,410	人民币普通股	2,078,410					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	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。 公司前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东中： 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； 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。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	公司前 10 名普通股股东中： 1、境内自然人股东鱼杰通过广发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 4,696,251 股，同时通过普通账户持有公司股票 64,400 股，合计持有公司股票 4,760,651 股；							

	<p>2、境内自然人股东黄朝江通过广发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 2,896,610 股，同时通过普通账户持有公司股票 1,776,500 股，合计持有公司股票 4,673,110 股；</p> <p>3、境内自然人股东刘文胜通过长江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 3,149,700 股，同时通过普通账户持有公司股票 5,000 股，合计持有公司股票 3,154,700 股。</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。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
成都中迪产融投资集团有限公司	李勤	2017 年 5 月 4 日	MA6CPB2N6	项目投资；投资管理；资产管理；投资咨询。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况				无

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。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

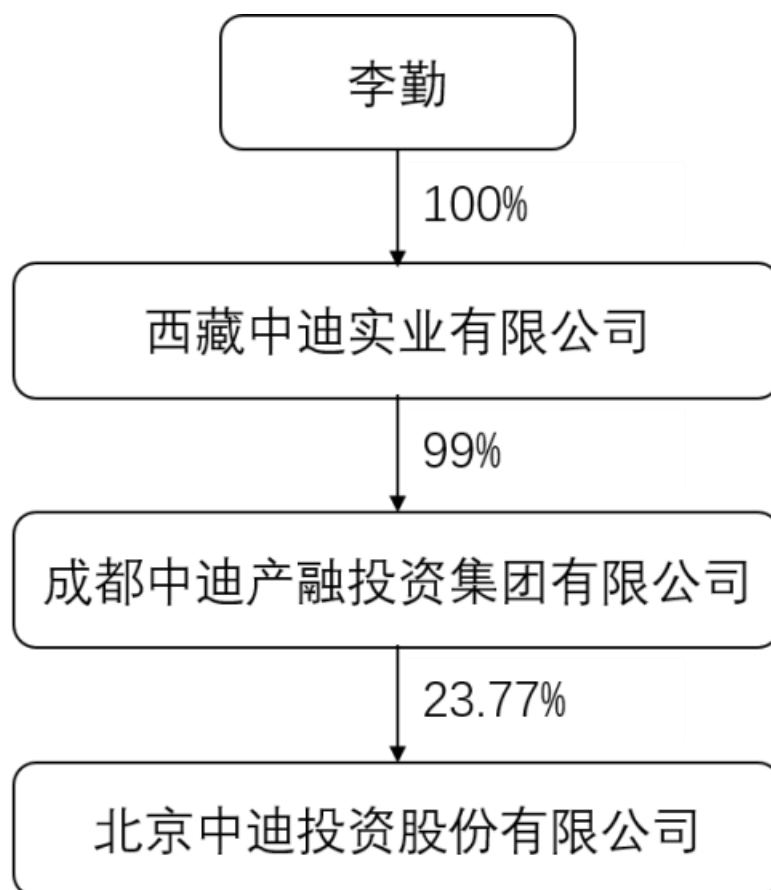
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
李勤	本人	中国	否
主要职业及职务	报告期内，李勤先生曾担任中迪投资董事长职务，负责公司的全面管理职责。 2021 年 2 月 2 日，公司接到李勤先生向公司董事会提交的辞职报告，李勤先生鉴于个人情况，向公司董事会申请辞去其所担任的公司第九届董事会董事及董事会专门委员会的相关职务，辞职后，李勤先生不再担任上市公司任何其他职务。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

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、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
张孝诚	董事、总经理	现任	男	54	2021年04月15日	2024年05月14日	0	0	0	0	0
解斌	董事、副总经理	现任	男	42	2021年04月15日	2024年04月14日	0	0	0	0	0
兰廷波	董事	现任	男	40	2021年04月15日	2024年04月14日	0	0	0	0	0
何帆	职工代表董事、 副总经理、 董事会秘书	现任	男	36	2021年04月15日	2024年04月14日	0	0	0	0	0
刘云平	独立董事	现任	男	51	2021年04月15日	2024年04月14日	0	0	0	0	0
李光金	独立董事	现任	男	54	2021年04月15日	2024年04月14日	0	0	0	0	0
刘兴波	监事会主席	现任	男	46	2021年04月15日	2024年04月14日	0	0	0	0	0
何明龙	监事	现任	男	41	2021年04月15日	2024年04月14日	0	0	0	0	0
王秋菊	职工代表监事	现任	女	33	2021年04月15日	2024年04月14日	0	0	0	0	0
李鹤梅	财务总监	现任	女	36	2019年09月26日	2024年04月14日	0	0	0	0	0
陈林	董事	离任	男	48	2020年07月20日	2021年04月15日	0	0	0	0	0
隋平	独立董事	离任	男	49	2017年12月18日	2021年04月15日	0	0	0	0	0
刘翔	监事	离任	男	37	2017年12月18日	2021年04月15日	0	0	0	0	0
李勤	董事长	离任	男	43	2017年12月18日	2020年05月18日	0	0	0	0	0
王植	监事	离任	男	29	2017年12月	2020年05月	0	0	0	0	0

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
					月 18 日	月 18 日					
吴迪	副总经理	任免	女	45	2018 年 04 月 23 日	2020 年 03 月 19 日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0

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。
陈林	董事	任期满离任	2021 年 04 月 15 日	鉴于公司第九届董事会任期届满，2021 年 4 月 15 日经公司 2021 年第一次临时股东大会审议通过，公司第十届董事会已经选举产生，陈林先生不再担任公司董事职务。
李勤	董事长	离任	2021 年 02 月 02 日	2021 年 2 月 2 日，李勤先生因个人原因向公司董事会申请辞去其所担任的公司第九届董事会董事及董事会专门委员会的相关职务，辞职后，李勤先生不再担任上市公司任何其他职务。
隋平	独立董事	任期满离任	2021 年 04 月 15 日	鉴于公司第九届董事会任期届满，2021 年 4 月 15 日经公司 2021 年第一次临时股东大会审议通过，公司第十届董事会已经选举产生，隋平先生不再担任公司独立董事职务。
刘翔	职工代表监事	任期满离任	2021 年 04 月 15 日	鉴于公司第九届监事会任期届满，经公司 2021 年 3 月 30 日召开职工代表大会审议通过，新任职工代表监事已经选举产生，刘翔先生不再担任公司职工代表监事职务。
解斌	董事、副总经理	任免	2021 年 4 月 23 日	经公司第十届董事会第一次临时会议审议通过，聘请张孝诚先生担任公司总经理，聘请解斌先生为公司副总经理。

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

- 1、张孝诚先生，1966年出生，学士学位，现任本公司董事长、总经理，并兼任广州毅昌科技股份有限公司独立董事，华夏万卷传媒股份有限公司独立董事。
- 2、兰廷波先生，1981年出生，学士学位，现任本公司董事，并兼任本公司地产事业部总经理、成都迈尔斯通房地产开发有限公司总经理。
- 3、解斌先生，1978年出生，法学硕士学位，现任本公司董事、副总经理，全面负责公司投资管理工作。
- 4、何帆先生，1984年出生，西南财经大学金融学硕士研究生学历，现任本公司董事、副总经理、董事会秘书职务。何帆先生承担公司董事会秘书相关职责，负责“三会”建设、信息披露及投资关系管理与维护等工作。
- 5、刘云平先生，1969年出生，硕士研究生学历，拥有高级会计师资格证。中国注册房地产估价师、中国房地产注册经

纪人、高级税务策划师。四川大学、西南财经大学、中国策划学院、四川广电专修学院、国家发展改革委员会中小企业司（国家“银河培训”计划）等高校和政府培训机构客座教授，四川亚太高等教育培训中心专家顾问团成员，现任本公司独立董事，成都万方财税咨询有限公司执行董事、总经理，并兼任四川国光农化股份有限公司董事，四川省宜宾市宜宾翠屏农村商业银行股份有限公司独立董事。

6、李光金先生，1966年出生，博士学位，现任本公司独立董事，四川广安爱众股份有限公司独立董事，并在四川大学商学院从事科研与教学工作

7、刘兴波先生，1974年出生，中共党员，大学本科学历，土木工程专业，高级工程师，国家注册监理工程师，国家注册造价工程师，四川省政府采购评审专家，四川省综合评标专家库评标专家，国家综合评标专家库评标专家。现任本公司监事会主席，西藏中迪实业有限公司监事。

8、何明龙先生，1979年出生，本科学历，现任本公司监事、明恒实业有限公司副总经理。

9、王秋菊女士，1987年出生，大学本科学历，现任本公司职工代表监事，任职于北京中迪投资股份有限公司地产事业中心。

10、李鹤梅女士，1984年出生，学士学位。曾任天明城乡建设开发集团有限公司财务管理负责人，河南同洲实业股份有限公司财务总经理，中迪禾邦集团有限公司运营管理中心总监，现任本公司财务总监。李鹤梅女士主要负责公司财务管理工作，包括资金管理、财务信息披露、全面预算管理，并指导监督公司各子公司的财务管理。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
刘兴波	西藏中迪实业有限公司	监事	2017年04月10日	2023年04月08日	否
在股东单位任职情况的说明		除上述人员外，公司其他董事、监事、高级管理人员未在股东单位担任职务。			

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
解斌	杭州云算信达数据技术有限公司	董事	2017年05月16日	至今	否
刘云平	成都万方财税咨询有限公司	执行董事、总经理	2015年01月01日	至今	是
刘云平	四川国光农化股份有限公司	董事	2015年12月25日	至今	是
刘云平	四川省宜宾市宜宾翠屏农村商业银行股份有限公司	独立董事	2011年03月01日	至今	是
张孝诚	广州毅昌科技股份有限公司	独立董事	2019年10月12日	2022年10月11日	是
张孝诚	四川华夏万卷文化传媒股份有限公司	独立董事	2018年07月19日		是
李光金	四川广安爱众股份有限公司	独立董事	2018年09月11日	2022年06月27日	是
李光金	四川润中投资管理有限公司	独立董事	2019年03月14日	2022年03月13日	是
李光金	四川久远银海软件股份有限公司	独立董事	2020年11月24日	2023年11月23日	是
李光金	四川路桥建设集团股份有限公司	独立董事	2020年05月22日	2021年09月17日	是
李光金	四川大学商学院	教授	2017年09月01日	至今	是

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
何明龙	明恒实业有限公司	副总经理	2019年02月13日	至今	是
在其他单位任职情况的说明		无			

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司董事、独立董事、监事的津贴事项分别由公司董事会、监事会提出预案，经公司股东大会审议通过后执行；公司高级管理人员的报酬均按本公司有关工资管理的规定和标准逐月发放；公司董事、监事、高级管理人员的其他奖励按照公司的相关规定发放。报告期内，公司董事、监事、高级管理人员共从公司领取报酬及津贴（税前）567.02万元。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
张孝诚	董事、总经理	男	54	现任	0	否
解斌	董事、副总经理	男	42	现任	121.83	否
兰廷波	董事	男	40	现任	24.27	否
何帆	职工代表董事、副总经理、董事会秘书	男	36	现任	74.36	否
刘云平	独立董事	男	51	现任	5.95	否
李光金	独立董事	男	54	现任	0	否
刘兴波	监事会主席	男	46	现任	15.91	否
何明龙	监事	男	41	现任	0	否
王秋菊	职工代表监事	女	33	现任	0	否
李鹤梅	财务总监	女	36	现任	55.26	否
李勤	董事长	男	43	离任	185.72	否
陈林	董事	男	48	离任	2.14	否
隋平	独立董事	男	49	离任	5.95	否
王植	监事	男	29	离任	0.29	否
刘翔	监事	男	37	现任	56.56	否
吴迪	副总经理	女	45	任免	18.78	否
合计	--	--	--	--	567.02	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	29
主要子公司在职员工的数量（人）	150
在职员工的数量合计（人）	179
当期领取薪酬员工总人数（人）	179
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	40
销售人员	60
技术人员	29
财务人员	20
行政人员	30
合计	179
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	12
本科	100
大专及以下	67
合计	179

2、薪酬政策

公司绩效考核与薪酬管理制度以绩效为中心，依照按劳分配、多劳多得的原则，将薪酬与绩效考核相结合，确保公司薪酬制度公平、公正、合理。

3、培训计划

公司制定有较为完善的人员招聘制度，并根据经营管理需要以及岗位职责制定培训计划，有序组织内部培训，不断提升公司人员的专业能力。

4、劳务外包情况

适用 不适用

第十节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》及其他相关法律、法规的要求，建立了较为健全的公司内部控制制度，努力提升公司法人治理能力及公司规范运作水平。

目前，公司治理的实际状况与证监会关于公司治理的要求不存在差异。

1、关于股东与股东大会：2020年度，公司共计召开股东大会四次。公司股东大会严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》以及相关法律法规、规范性文件的要求召集、召开，聘请律师出席见证。公司股东大会为保障公司全体股东包括中小股东能够充分行使权利均采取网络投票结合现场投票的方式。

2、关于董事与董事会：报告期内，公司董事会由六名董事组成，其中独立董事二名，职工代表董事一名，人员构成符合相关法律法规的规定。公司董事会是公司的重要决策机构，对股东大会负责，会议依法及时召开，审议相关重大经营事项，公司董事会各专门委员会也均能够按照相关制度履行职责，为董事会决策提供辅助意见。董事会履职过程中，各位董事均能够做到认真负责，积极履行各项董事应尽的义务。

3、关于监事和监事会：公司监事是公司的监督机构，通过列席股东大会、召开监事会等途径，对公司财务状况、公司运作、董事及高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，有效的维护了公司及公司股东的权益。报告期内，公司监事会由三名监事组成，其中职工代表监事一名，人员构成符合法律法规和公司章程的要求。

4、关于信息披露透明度：报告期内，公司共完成信息披露共计95条。公司信息披露工作严格按照相关法律法规及《信息披露管理制度》等相关制度的要求，确保真实、准确、完整、及时地披露有关信息；对待股东来访及投资者咨询公司坚持公平、公正、公开的原则，保证公司运作的公开性和透明度，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

5、关于关联交易和同业竞争：公司按照《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及《关联交易决策制度》的规定执行关联交易事项的审议程序及信息披露工作，合法合规。公司控股股东中迪产融及公司实际控制人李勤先生已就同业竞争问题、规范关联交易问题作出了承诺。

2020年4月，公司实际控制人李勤先生出售了其持有的中迪禾邦集团有限公司全部股权，解决了与上市公司同业竞争的问题。

6、关于绩效评价与激励约束机制：公司建立有完善且执行有效的绩效评价与激励约束机制，对包括高级管理人员在内的公司全体员工进行工作绩效考核，进一步明确了不同岗位的工作职责，增强了全体员工的工作积极性。

7、关于社会责任：公司尊重消费者和客户，与相关合作方、政府部门保持良好的合作关系，严守诚信、守法的经营理念，坚决履行上市公司所应尽的社会责任。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务等方面完全分开，具有独立完整的资产、业务及自主经营能力。

1、人员方面：公司独立进行人员招聘，独立指定人事管理和绩效考核制度，且公司高级管理人员未在控股股东单位担任除董事外的任何职务。

2、资产方面：公司资产独立，自主运营公司主要资产，与控股股东之间资产产权明晰，不存在控股股东非经营性占用公司资金、或其他侵害上市公司资产权益的情况。

3、财务方面：公司独立制定财务核算体系和财务管理制度，独立开设银行账户、独立纳税，不存在财务部门、人员与控股股东混同的情况。

- 4、机构方面：公司独立办公，根据自身发展需要建立内部机构，并独立运营，不存在与控股股东合署办公的情况。
- 5、业务方面：公司具备独立完整的业务体系和经营能力，不存在与控股股东及其关联企业混同的关系。

三、同业竞争情况

√ 适用 □ 不适用

问题类型	控股股东名称	控股股东性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	成都中迪产融投资集团有限公司	个人	公司实际控制人李勤先生控制下企业中迪禾邦集团有限公司主要从事房地产开发业务，与上市公司业务存在同业竞争。	公司实际控制人李勤先生已就该事项承诺针对公司的经营特点，合理规划公司的业务发展方向，寻找新的产业方向，若三年内未形成新的产业方向及完整产业，不排除继续经营房地产业务，以维持上市公司的持续盈利能力。若形成新的完整产业后，主导公司在既有房地产项目开发完成后，不再新增房地产开发项目。如果从中迪产融取得上市公司控制权之日起三年内，本人仍未能主导上市公司解决与中迪禾邦之间的同业竞争，本人将通过股权转让方式转让所持中迪禾邦控股权。	截至本报告披露前，公司实际控制人李勤先生已通过转让中迪禾邦控股权的方式解决与上市公司的同业竞争问题。

四、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 1 月 20 日	2020 年 1 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 5 月 18 日	2020 年 5 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）
2020 年第二次临时股东大会	临时股东大会	24.60%	2020 年 7 月 20 日	2020 年 7 月 21 日	《北京中迪投资股份有限公司 2020 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号 2020-64）《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2020 年第三次临时股东大会	临时股东大会		2020 年 11 月 23 日	2020 年 11 月 24 日	《北京中迪投资股份有限公司 2020 年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号 2020-90）《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

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
隋平	10	0	10	0	0	否	0
刘云平	10	0	10	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司独立董事按照规定参加公司董事会会议，以谨慎的态度，审议董事会相关议案，对公司重要事项审慎行使表决权，发表独立董事意见。报告期内，公司独立董事的履职情况符合相关法律法规、《公司章程》以及独立董事工作制度等的规定，保护了公司及公司广大股东的合法权益。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

（一）2020年度内，公司董事会审计委员会工作情况

报告期内，公司董事会审计委员会由三名董事组成，其中两名为独立董事。董事会审计委员会按照相关法律法规、《公司章程》及《审计委员会议事规则》等的规定履行职责，开展各项工作。

1、参与公司2020年年度财务报告的编制和审核工作

（1）参与公司2020年度审计工作计划以及公司初步编制的2020年度财务报告的审核。年审注册会计师进场前，董事会审计委员会就会计师事务所拟定的公司《2020年度财务报告审计总体审计方案》及相关问题，与年审注册会计师进行了沟通和讨论；对于公司初步编制的2020年度财务报告，公司审计委员会在审核后出具了书面的确认意见。

（2）公司年审注册会计师出具初步审计意见后，再次与会计师进行沟通。在具体了解了公司2020年度审计工作进展情况的基础上，对公司2020年度财务报告进行审核并发表了书面确认意见。

2、2020年4月27日，董事会审计委员会召开会议，审议通过了如下议案：

- （1）审议通过了公司2020年度财务报告；
- （2）审议通过了立信会计事务所2020年度审计工作总结报告；
- （3）审议通过了关于续聘2021年度财务审计机构及内部控制审计机构的议案。

3、2020年11月6日，董事会审计委员会召开会议，审议通过了如下议案：

审议通过了关于公司计提资产减值准备的议案。

（二）2020年度内，公司董事会提名委员会工作情况

2020年7月3日，董事会提名委员会召开会议，审议通过了如下议案：

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。

（三）2020年度内，公司董事会战略发展委员会工作情况

2020年11月6日，董事会战略发展委员会召开会议，审议通过了如下议案：

审议通过了关于公司调整未来经营发展战略规划的议案。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司建立有内部绩效考核机制，根据公司经营目标完成情况及个人绩效对高级管理人员进行考评，并与其薪资相挂钩，从而激发高级管理人员的积极性。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2021年4月28日	
内部控制评价报告全文披露索引	《北京中迪投资股份有限公司2020年度内部控制评价报告》（详见公司与本公告同时在巨潮资讯网上发布的公告）	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：（1）重大缺陷：①董事、监事和高级管理人员出现	公司确定的非财务报告内部控制缺陷认定标准如下：（1）重大缺陷：公司董事会、监事会、高级

	<p>重大舞弊行为；②对已经公告的财务报告出现的重大差错进行错报更正；③注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；④审计委员会和审计部门对公司的财务报告内部控制监督无效；⑤注册会计师对公司财务报表出具无保留意见之外的其他意见类型的审计报告。</p> <p>(2) 重要缺陷：①公司会计报表、财务报告编制不完全符合企业会计准则和披露要求，导致财务报表出现重要错报；②公司内部控制存在一项或多项缺陷，且不能合理保证财务报表和财务报告真实、准确。</p> <p>(3) 一般缺陷：除重大缺陷、重要缺陷以外的其他缺陷。</p>	<p>管理人员未能依法履职，或滥用职权的；因内控制度缺失或执行不利，导致公司出现无法挽回的重大损失的；公司现有业务流程中，在重要环节出现内控制度缺失、或虽有内控制度但得不到执行的；信息披露出现重大违规，受到中国证监会行政处罚或证券交易所谴责的；违反国家相关法律、行政法规，导致公司将承担重大行政处罚或刑事责任责任的；其他内控缺陷（包括一个或多个控制缺陷的组合），导致上市公司经营、声誉等受到严重影响的。</p> <p>(2) 重要缺陷：因内控制度缺失或执行不利，导致公司出现较大损失的；公司现有业务流程中，主要业务环节的内控制度的制定、执行存在缺陷和隐患，且未能及时纠正的；公司现有业务流程中，非重要环节出现内控制度缺失、或虽有内控制度但得不到执行的；重要岗位出现人员流失，影响公司业务正常进行的；其他内控缺陷（包括一个或多个控制缺陷的组合），导致上市公司经营、声誉等受到较大影响，但尚达不到重大缺陷标准的。</p> <p>(3) 一般缺陷：除重大缺陷、重要缺陷以外的其他缺陷。</p>
定量标准	<p>公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：定量标准以营业收入、利润总额、资产总额、所有者权益作为衡量指标。</p> <p>重大缺陷：营业收入潜在错报\geq营业收入的 10%、利润总额潜在错报\geq利润总额的 10%、资产总额潜在错报\geq资产总额的 2%、所有者权益潜在错报\geq所有者权益的 2%；</p> <p>重要缺陷：营业收入的 5%\leq营业收入潜在错报$<$营业收入的 10%、利润总额的 5%\leq利润总额潜在错报$<$利润总额的 10%、资产总额的 1%\leq资产总额潜在错报$<$资产总额的 2%、所有者权益的 1%\leq所有者权益潜在错报$<$所有者权益的 2%；</p> <p>一般缺陷：营业收入潜在错报$<$营业收入的 5%、错报$<$利润总额的 5%、资产总额潜在错报$<$资产总额的 1%、所有者权益潜在错报$<$所有者权益的 1%。</p>	<p>重大缺陷：直接财产损失 1000 万元以上的；</p> <p>重要缺陷：直接财产损失金额 200 万元-1000 万元（含 1000 万元）的；</p> <p>一般缺陷：直接财产损失金额 200 万元（含 200 万元）以下的。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，中迪投资于 2020 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2021 年 4 月 28 日
内部控制审计报告全文披露索引	《北京中迪投资股份有限公司 2020 年度内部控制审计报告》（详见公司与本公告同时在巨潮资讯网上发布的公告）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第十一节 公司债券相关情况

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

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	带持续经营重大不确定性段落的无保留意见
审计报告签署日期	2021 年 4 月 28 日
审计机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	信会师报字[2021]第 ZB10638 号
注册会计师姓名	张福建、季妍

审计报告正文

审计报告

信会师报字[2021]第ZB10638号

北京中迪投资股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了北京中迪投资股份有限公司（以下简称中迪投资）财务报表，包括2020年12月31日的合并及母公司资产负债表，2020年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中迪投资2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中迪投资，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意

见提供了基础。

三、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、（二）所述，中迪投资2020年度净利润为-306,254,727.21元，扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入为87,987,939.82元，已触及《深圳证券交易所股票上市规则（2020年修订）》规定的财务类强制退市风险警示。该事项表明存在可能导致对中迪投资持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

四、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

除“与持续经营相关的重大不确定性”部分所述事项外，我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
（一）销售商品房的收入确认	
<p>请参阅财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”、（二十七）所述的会计政策及“五、合并财务报表项目”注释（三十五）。</p> <p>2020年度，中迪投资房地产开发项目销售确认的收入为82,321,630.87元，占中迪投资2020年度营业收入总额的77.52%。由于公司房地产开发项目销售收入对公司财务报表的重要性，以及房地产开发项目销售收入确认的细小错误汇总起来可能对公司的利润产生重大影响。因此，我们将房地产开</p>	<p>审计应对：</p> <p>针对房地产开发项目的收入确认事项，我们实施的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、了解、测试中迪投资与商品房销售、收款相关的内部控制制度、财务核算制度的设计和执行； 2、检查公司的房产标准买卖合同条款，以评价公司有关房地产开发项目收入确认政策是否符合相关会计准则的要求； 3、就本年确认房产销售收入的项目，查验商品房总体验收情况的外部证据；执行细节测试，抽样检查收款记录、房产标准买卖合同、交房验收相关文件及其

发项目的收入确认识别为关键审计事项。	他可以证明房产已交付的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否按照公司的收入确认政策确认； 4、在资产负债表日前后对房产销售收入进行截止性测试，选取样本，检查相关支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。
(二) 存货的可变现净值的评估	
<p>请参阅财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”、（十一）所述的会计政策及“五、合并财务报表项目”注释（六）。</p> <p>2020年12月31日，中迪投资开发成本、开发产品、出租开发产品（以下统称“存货”）账面价值为3,142,688,391.52元，占公司合并总资产的80.95%。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个开发项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>我们已识别中迪投资存货的可变现净值的评估为关键审计事项，原因是估计开发成本及各开发项目的未来售价涉及固有风险，以及可变现净值计算过程中存在重大的管理层判断和估计。</p>	<p>审计应对：</p> <p>我们就评估存货的可变现净值实施的审计程序包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、了解、评估并测试管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算； 3、评价管理层（及其专家）所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据进行比较； 4、将各存货项目的估计建造成本与公司的最新预算进行比较，并将截止2020年12月31日发生的成本与预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程。

五、其他信息

中迪投资管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括中迪投资2020年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考

虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

六、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估中迪投资的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中迪投资的财务报告过程。

七、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见

的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中迪投资持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中迪投资不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就中迪投资中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：张福建
(项目合伙人)

中国注册会计师：季妍

中国·上海

二〇二一年四月二十八日

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 12 月 31 日

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	132,480,369.19	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		
应收账款	0.00	37,042,830.00
应收款项融资		
预付款项	132,138,774.13	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	183,801,460.59	19,510,791.77
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	3,142,688,391.52	3,039,709,814.93
合同资产		
持有待售资产	44,848,834.10	
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	91,331,859.16	57,979,757.97
流动资产合计	3,727,289,688.69	3,628,991,771.77
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	99,830,527.37	156,076,654.01
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	6,620,241.47	91,342,425.86
投资性房地产	2,676,850.06	2,830,569.34
固定资产	6,140,426.70	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	186,279.70	504,771.71
开发支出		
商誉	2,981,526.60	2,981,526.60
长期待摊费用	2,123,258.80	3,184,888.20
递延所得税资产	34,170,270.55	36,396,946.31
其他非流动资产		272,000,000.00
非流动资产合计	154,729,381.25	573,218,333.03
资产总计	3,882,019,069.94	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		
应付票据		
应付账款	296,631,076.55	372,083,108.46
预收款项	541,325.66	676,704,928.02
合同负债	869,886,871.15	
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		

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付职工薪酬	6,284,122.44	2,061,526.14
应交税费	104,234,265.44	124,115,870.32
其他应付款	234,881,657.18	89,609,930.51
其中：应付利息		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	234,797,577.79	510,000,000.00
其他流动负债	84,270,867.84	
流动负债合计	1,831,527,764.05	1,774,575,363.45
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	599,528,453.00	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	200,000,000.00	350,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债	9,945,769.33	
递延收益		
递延所得税负债	2,774,710.55	2,534,893.91
其他非流动负债		
非流动负债合计	812,248,932.88	886,684,449.91
负债合计	2,643,776,696.93	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	49,953,687.50	48,732,350.52
减：库存股		

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
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	760,138,477.62	1,056,977,841.38
归属于母公司所有者权益合计	1,249,191,673.41	1,544,809,700.19
少数股东权益	-10,949,300.40	-3,859,408.75
所有者权益合计	1,238,242,373.01	1,540,950,291.44
负债和所有者权益总计	3,882,019,069.94	4,202,210,104.80

法定代表人：张孝诚

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 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	4,059,119.79	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	1,033,088,208.68	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	44,848,834.10	
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,790,250.52	2,543,900.20
流动资产合计	1,084,786,413.09	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	350,479,307.51	406,725,434.15
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	6,620,241.47	16,342,425.86
投资性房地产	2,676,850.06	2,830,569.34
固定资产	2,293,469.12	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	27,774.04	147,902.93

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,123,258.80	3,184,888.20
递延所得税资产		3,410,662.14
其他非流动资产		272,000,000.00
非流动资产合计	364,220,901.00	707,524,608.72
资产总计	1,449,007,314.09	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	3,167,398.09	342,649.07
应交税费	1,313,083.18	35,900.81
其他应付款	167,142,583.01	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	6,092,191.07	
流动负债合计	178,342,528.07	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		

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
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	178,342,528.07	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	65,717,572.21	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	724,260,978.40	838,816,998.16
所有者权益合计	1,270,664,786.02	1,383,999,468.80
负债和所有者权益总计	1,449,007,314.09	1,488,488,908.46

法定代表人：张孝诚

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 年度	2019 年度
一、营业总收入	106,197,699.50	547,908,255.05
其中：营业收入	106,197,699.50	547,908,255.05
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	229,521,506.19	508,174,673.39
其中：营业成本	72,790,297.05	315,921,773.62
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	9,278,283.80	54,224,283.53
销售费用	32,814,587.27	67,990,089.00
管理费用	46,699,817.00	52,942,701.19
研发费用		
财务费用	67,938,521.07	17,095,826.05
其中：利息费用	68,407,532.06	17,670,628.47
利息收入	862,838.56	641,127.15
加：其他收益	410,376.17	15,396.06
投资收益（损失以“-”号填列）	-8,450,945.62	11,935,258.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	482,491.46	10,165,947.89
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）	-1,609,757.37	523,506.85
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,230,877.45	-1,184,399.38
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-161,839,877.61	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-3,895.29

项目	2020 年度	2019 年度
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-293,583,133.67	51,019,448.39
加：营业外收入	217,490.06	1,201,529.75
减：营业外支出	11,197,785.97	605,181.56
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-304,563,429.58	51,615,796.58
减：所得税费用	1,691,297.63	25,838,758.44
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-306,254,727.21	25,777,038.14
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-306,254,727.21	25,777,038.14
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.归属于母公司股东的净利润	-299,164,835.56	29,210,658.07
2.少数股东损益	-7,089,891.65	-3,433,619.93
六、其他综合收益的税后净额		-151,072.22
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-151,072.22
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-151,072.22
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		-151,072.22
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	-306,254,727.21	25,625,965.92
归属于母公司所有者的综合收益总额	-299,164,835.56	29,059,585.85
归属于少数股东的综合收益总额	-7,089,891.65	-3,433,619.93
八、每股收益：		

项目	2020 年度	2019 年度
(一) 基本每股收益	-1.00	0.10
(二) 稀释每股收益	-1.00	0.10

法定代表人：张孝诚

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 年度	2019 年度
一、营业收入	726,258.70	1,017,517.81
减：营业成本	153,719.28	153,719.28
税金及附加	508,446.90	95,664.08
销售费用		582,524.28
管理费用	21,041,762.94	18,267,236.83
研发费用		
财务费用	-1,527,946.76	588,288.43
其中：利息费用	1,393,528.05	
利息收入	110,524.80	11,473.59
加：其他收益	269,686.67	
投资收益（损失以“-”号填列）	-81,848,372.86	10,666,798.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	482,491.46	10,165,947.89
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）	-1,086,250.52	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-8,998,285.34	-105,105.41
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		5,390.94
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-111,112,945.71	-8,102,831.51
加：营业外收入		
减：营业外支出	32,411.91	619.97
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-111,145,357.62	-8,103,451.48
减：所得税费用	3,410,662.14	-26,276.35
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-114,556,019.76	-8,077,175.13
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-114,556,019.76	-8,077,175.13
（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		-151,072.22
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-151,072.22
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		-151,072.22
3.其他权益工具投资公允价值变动		

项目	2020 年度	2019 年度
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	-114,556,019.76	-8,228,247.35
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

法定代表人：张孝诚

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 年度	2019 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	422,717,965.94	917,723,208.28
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	26,247,768.78	51,376,219.28
经营活动现金流入小计	448,965,734.72	969,099,427.56
购买商品、接受劳务支付的现金	364,511,676.86	810,533,053.03
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	27,558,238.52	42,142,771.21
支付的各项税费	60,224,586.18	50,064,210.81
支付其他与经营活动有关的现金	71,038,715.27	155,511,673.10
经营活动现金流出小计	523,333,216.83	1,058,251,708.15
经营活动产生的现金流量净额	-74,367,482.11	-89,152,280.59
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	123,635,933.87	231,000,000.00
取得投资收益收到的现金	16,096,508.37	16,923,879.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,002,745.00	15,300.00

项目	2020 年度	2019 年度
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	126,299,188.54	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	267,034,375.78	249,161,977.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	26,552.00	2,287,413.52
投资支付的现金		618,000,000.00
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		605.62
投资活动现金流出小计	175,197,362.89	620,288,019.14
投资活动产生的现金流量净额	91,837,012.89	-371,126,041.67
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	623,343,897.00	384,149,556.00
收到其他与筹资活动有关的现金	65,277,000.00	600,000,000.00
筹资活动现金流入小计	688,620,897.00	984,149,556.00
偿还债务支付的现金	10,000,000.00	70,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	179,629,562.38	70,481,977.16
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	742,156,000.00	218,468,067.44
筹资活动现金流出小计	931,785,562.38	358,950,044.60
筹资活动产生的现金流量净额	-243,164,665.38	625,199,511.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-226,722.37	212,824.20
五、现金及现金等价物净增加额	-225,921,856.97	165,134,013.34
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	113,589,626.52	339,511,483.49

法定代表人：张孝诚

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 年度	2019 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	791,622.00	1,030,212.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	682,881,736.96	324,778,006.85
经营活动现金流入小计	683,673,358.96	325,808,218.85
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	5,519,748.05	6,383,106.47
支付的各项税费	132,796.90	283,002.36
支付其他与经营活动有关的现金	706,325,770.99	62,594,031.31
经营活动现金流出小计	711,978,315.94	69,260,140.14
经营活动产生的现金流量净额	-28,304,956.98	256,548,078.71
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	134,935,933.87	
取得投资收益收到的现金	15,130,497.42	15,656,130.16
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	12,000.00
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	151,066,431.29	15,668,130.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,150.00	2,162,485.52
投资支付的现金	175,183,333.33	272,000,000.00
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	175,190,483.33	274,162,485.52
投资活动产生的现金流量净额	-24,124,052.04	-258,494,355.36
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	58,920,000.00	
筹资活动现金流入小计	58,920,000.00	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		

项目	2020 年度	2019 年度
支付其他与筹资活动有关的现金	3,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	3,000,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额	55,920,000.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-214,312.36	39,978.28
五、现金及现金等价物净增加额	3,276,678.62	-1,906,298.37
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	4,059,119.79	782,441.17

法定代表人：张孝诚

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												
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											2,325,471.80		2,325,471.80		2,325,471.80
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		1,059,303,313.18		1,547,135,171.99	-3,859,408.75	1,543,275,763.24
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					1,221,336.98						-299,164,835.56		-297,943,498.58	-7,089,891.65	-305,033,390.23
（一）综合收益总额											-299,164,835.56		-299,164,835.56	-7,089,891.65	-306,254,727.21
（二）所有者投入和减少资本					1,221,336.98								1,221,336.98		1,221,336.98
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					1,221,336.98								1,221,336.98		1,221,336.98

项目	2020 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											
(三) 利润分配														
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			49,953,687.50		-151,072.22		139,985,058.51		760,138,477.62		1,249,191,673.41	-10,949,300.40	1,238,242,373.01

法定代表人：张孝诚

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 年年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	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												
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	-151,072.22			29,210,658.07		29,059,585.85	-3,432,936.68	25,626,649.17	
（一）综合收益总额							-151,072.22			29,210,658.07		29,059,585.85	-3,433,619.93	25,625,965.92	
（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 年年度													少数股东权益	所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益																
	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										683.25	683.25
四、本期末余额	299,265,522.00				48,732,350.52	0.00	-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	

法定代表人：张孝诚

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）					1,221,336.98					-114,556,019.76		-113,334,682.78
（一）综合收益总额										-114,556,019.76		-114,556,019.76
（二）所有者投入和减少资本					1,221,336.98							1,221,336.98
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					1,221,336.98							1,221,336.98
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												

项目	2020 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								
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 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				65,717,572.21		-151,072.22		181,571,785.63	724,260,978.40		1,270,664,786.02

法定代表人：张孝诚

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	-151,072.22			-8,077,175.13		-8,228,247.35
(一) 综合收益总额							-151,072.22			-8,077,175.13		-8,228,247.35
(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												

项目	2019 年年度											
	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								
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 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	0.00	-151,072.22		181,571,785.63	838,816,998.16		1,383,999,468.80

法定代表人：张孝诚

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12月31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李勤。

本财务报表业经公司董事会于2021年4月28日批准报出。

（二）合并财务报表范围

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

本财务报表按照财政部颁布的《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》的相关规定编制。

2、持续经营

公司2020年度净利润为-306,254,727.21元，扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入为87,987,939.82元，已触及《深圳证券交易所股票上市规则（2020年修订）》规定的财务类强制退市风险警示。该事项表明存在可能导致对中迪投资持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

公司为保证持续经营能力，采取以下措施：

（1）公司持续发展风险集中在下属房地产投资业务未能按期开发及销售。为解决这个问题，公司在对现阶段国内房地产调控政策及市场情况进行重新研判的基础上，提出了两步走的应对措施。首先，对现有的各房地产投资项目加大监督管理力度，重新梳理工程各环节，制定切实可行的施工计划，保证工期按时按期完成，重新规划房屋交付计划，从根本上解决项目工程滞后的问题，对于销售工作，充分把握2021年内房屋销售旺季期间，采取积极有效的销售手段，力争提升项目销售水平；其次，在推动现有项目后续开发的同时，公司也将看准市场时机，在适当条件下适时将利息压力大，开发难度大的项目通过市场变现，回收资金。前述两步走措施，一方面激发现有项目的开发价值，一方面能够为公司实现轻装上阵开发新业务甩掉包袱。

（2）公司积极努力的带动公司管理层转变思维，统一思想，充分认识到公司求生存、求发展必须以开拓创新为基础，认真研究产业政策，借助“十四五”规划开局之年的春风，把握市场机会，加速投资新业务、开拓新领域的工作任务切实落地。

（3）积极调动和深入挖掘自身资源，加强全面预算管理和成本管控，严格控制各项费用支出，降低经营成本，最大限度提高主营业务盈利水平。

(4) 加强公司管理团队的建设。通过招聘，储备具备投资专业能力的人才，为公司开展投资业务建立扎实、可靠的专业团队，并通过建立更为科学合理的激励约束机制，不断提升业务团队的工作积极性。

通过以上措施，公司管理层认为以持续经营为基础编制本财务报表是合理的。公司董事会对公司的持续经营能力也进行了充分详尽的评估，包括审阅管理层编制的公司未来12个月的营运重点工作，认为公司通过战略调整 and 经营举措可以改善经营状况，减少亏损，认同管理层以持续经营为基础编制本财务报表。

董事会将持续关注并监督公司管理层积极采取有效措施，提升公司持续经营能力，维护公司和广大投资者的合法权益。

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12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度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日起至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（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。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：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

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。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

(2) 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。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。

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，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和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，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，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

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，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的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

②处置子公司

A、一般处理方法

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，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以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下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。

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，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

- 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。

各项交易属于一揽子交易的，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；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。

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

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

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。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (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。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注第五条“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

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

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

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

(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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 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。

本公司将同时符合下列条件且未被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，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）：

- 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；
- 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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地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）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量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外，本公司将其余所有的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。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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）金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且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；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，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）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）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

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

本公司以单项或组合的方式对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）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

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。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。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。

对于由《企业会计准则第14号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，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。

对于租赁应收款，本公司选择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。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

11、存货

(1) 存货的分类和成本

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

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(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

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

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。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

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，是指对被投资单位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

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，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时，调整留存收益。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，按上述原则确认的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。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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初始投资成本。

②通过企业合并以外的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。

（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，除非投资符合持有待售的条件。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，同时调整长期股权投资的成本。

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（简称“其他所有者权益变动”），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、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，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和其他综合收益等进行调整后确认。

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，但投出或出售的资产构成业务的除外。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。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益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结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置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，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，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益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比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；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，确认为金融资产，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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

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）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本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。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

（2）折旧方法

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%

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供服务经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

(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；
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

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。

(4) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

18、在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

19、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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。

(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。

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。

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。

(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实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

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。

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

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

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、油气资产等长期资产，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。

对于因企业合并形成的商誉、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，无论是否存在减值迹象，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。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

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。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，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。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。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(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

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司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；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

无。

25、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

- (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。

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。

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。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。

或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

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。对于授予后立即可行权的股份支付交易，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据对可行权权益工具数量的最佳估计，按照授予日公允价值，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。

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。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，则本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。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股份支付交易，本公司在授予日按照承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内的每个资产负债表日，本公司以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司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，并相应计入负债。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，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、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，属于在某一时点履行履约义务：

(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。

对于在某一时点履行的履约义务，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。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

无。

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或非货币性资产，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

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

(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

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

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：

(1) 商誉的初始确认；

(2) 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

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。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

(1) 纳税主体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；

(2) 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。

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。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

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。

1) 执行《企业会计准则第14号——收入》（2017年修订）（以下简称“新收入准则”）

公司执行新收入准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	对2020年1月1日余额的影响金额

			合并	母公司
(1)原确认为销售费用的佣金作为合同取得成本资本化。	第九届董事会第十次会议	其他流动资产	3,100,629.07	0.00
		递延所得税负债	775,157.27	0.00
		未分配利润	2,325,471.80	0.00
(2)将地产销售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。	第九届董事会第十次会议	预收款项	-676,158,555.92	0.00
		合同负债	620,437,510.49	0.00
		其他流动负债	55,721,045.43	0.00

与原收入准则相比，执行新收入准则对2020年度财务报表相关项目的影响如下：

受影响的资产负债表项目	对2020年12月31日余额的影响金额	
	合并	母公司
其他流动资产	1,054,687.74	0.00
递延所得税负债	263,671.94	0.00
未分配利润	791,015.80	0.00
合同负债	869,886,871.15	0.00
预收款项	-948,065,547.92	0.00
其他流动负债	78,178,676.77	0.00

受影响的利润表项目	对2020年度发生额的影响金额	
	合并	母公司
销售费用	2,045,941.33	0.00
所得税费用	-511,485.33	0.00
净利润	-1,534,456.00	0.00

2) 执行《企业会计准则解释第13号》

财政部于2019年12月10日发布了《企业会计准则解释第13号》（财会〔2019〕21号，以下简称“解释第13号”），自2020年1月1日起施行，不要求追溯调整。

①关联方的认定

解释第13号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第13号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

解释第13号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自2020年1月1日起执行解释第13号，比较财务报表不做调整，执行解释第13号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3) 执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于2020年6月19日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10号），自2020年6月19日起施行，允许企业对2020年1月1日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

本公司对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理，并对2020年1月1日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行相应调整，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(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	61,080,387.04	3,100,629.07
流动资产合计	3,628,991,771.77	3,632,092,400.84	3,100,629.07
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		0.00	
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	4,205,310,733.87	3,100,629.07
流动负债：			
短期借款		0.00	
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	
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	

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
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	3,310,051.18	775,157.27
其他非流动负债			
非流动负债合计	886,684,449.91	887,459,607.18	775,157.27
负债合计	2,661,259,813.36	2,662,034,970.63	775,157.27
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	1,059,303,313.18	2,325,471.80
归属于母公司所有者权益合计	1,544,809,700.19	1,547,135,171.99	2,325,471.80
少数股东权益	-3,859,408.75	-3,859,408.75	
所有者权益合计	1,540,950,291.44	1,543,275,763.24	2,325,471.80
负债和所有者权益总计	4,202,210,104.80	4,205,310,733.87	3,100,629.07

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、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			

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
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			
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	

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
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			
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	

(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	106,040.52	94,582.73
银行存款	114,436,744.68	339,403,113.21
其他货币资金	17,937,583.99	12,055,944.64
合计	132,480,369.19	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	1,226,963.53	11,809,005.78
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	18,890,742.67	12,042,157.09

其他说明

期末货币资金余额中使用有限制的资金金额18,890,742.67元，其中 17,913,707.92元为银行按揭贷款保证金，977,034.75元为子公司涉诉冻结银行存款。

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	0.00	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	0.00
合计		40,523,506.85

3、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	100.00%	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	100.00%	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						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						37,417,000.00	99.85%	374,170.00	1.00%	37,042,830.00
合计	56,352.70	100.00%	56,352.70	100.00%	0.00	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	--	--

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	账面余额
1 年以内 (含 1 年)	0.00
1 至 2 年	0.00
2 至 3 年	0.00
3 年以上	56,352.70
合计	56,352.70

(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		374,170.00			56,352.70
合计	430,522.70		374,170.00			56,352.70

(3) 本期实际核销的应收账款情况

本期本公司无实际核销的应收账款。

(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	50,556.50	89.71%	50,556.50
第二名	4,180.50	7.42%	4,180.50
第三名	1,615.70	2.87%	1,615.70
合计	56,352.70	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。

4、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	115,790,762.01	87.62%	82,585,484.51	99.90%
1 至 2 年	16,274,499.46	12.32%	85,871.05	0.10%
2 至 3 年	73,512.66	0.06%	74.11	0.00%
3 年以上	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合计	132,138,774.13	--	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：

期末账龄超过1年的预付款项主要是预付的房地产开发项目工程款，因工程进度未及计划预期而未及时结算。

(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132,032,881.19元，占预付款项期末余额合计数的比例99.92%。

5、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		
其他应收款	183,801,460.59	19,510,791.77
合计	183,801,460.59	19,510,791.77

(1) 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
股权转让款	180,000,000.00	
往来款	8,556,424.19	9,415,586.29
押金、保证金	10,170,772.50	17,820,105.14
其他	2,254,008.27	451,534.48
合计	200,981,204.96	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	9,403,292.55			9,403,292.55
本期转回				0.00
本期转销				0.00
本期核销				0.00
其他变动	-399,982.32			-399,982.32
2020 年 12 月 31 日余额	11,039,119.55		6,140,624.82	17,179,744.37

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

本期其他应收款坏账准备金额增加较多，主要是由于其他应收款账面余额较期初增加1.8亿元股权转让款。

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	182,252,964.52

账龄	账面余额
1 至 2 年	3,689,658.95
2 至 3 年	6,588,325.25
3 年以上	8,450,256.24
合计	200,981,204.96

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	9,403,292.55			-399,982.32	17,179,744.37
合计	8,176,434.14	9,403,292.55			-399,982.32	17,179,744.37

本期坏账准备其他变动额-399,982.32元，为本期处置子公司合并范围变化而减少的坏账准备。

4) 本期实际核销的其他应收款情况

本期本公司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
四川省广卫房地产开发有限公司	股权转让款	180,000,000.00	1 年以内	89.56%	9,000,000.00
达州市达川区劳动保障监察大队	保证金	3,500,000.00	2-3 年	1.74%	0.00
燕山龙业经贸公司	往来款	3,029,000.00	5 年以上	1.51%	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	2-3 年	1.29%	0.00
四川信托有限公司	信托业保障基金	2,143,000.00	1-2 年	1.07%	214,300.00
合计	--	191,259,400.00	--	95.17%	12,243,300.00

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。

6、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

(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	2,670,753,898.34	77,599,248.09	2,593,154,650.25	2,374,121,461.67		2,374,121,461.67
开发产品	487,516,609.96	85,938,021.77	401,578,588.19	579,521,744.12	47,890,267.52	531,631,476.60
出租开发产品	147,955,153.08		147,955,153.08	133,956,876.66		133,956,876.66
合计	3,306,225,661.38	163,537,269.86	3,142,688,391.52	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	2023年	约18亿	784,294,032.09			57,175,216.00	841,469,248.09	72,644,856.23	24,084,113.14	信托融资
中迪·花熙樾	2018年11月	2023年	约18亿	955,540,064.55			112,707,997.95	1,068,248,062.50	65,980,216.54	44,100,957.67	信托融资
两江·中迪广场	2018年9月	2022年	约15亿	634,287,365.03			126,749,222.72	761,036,587.75	34,302,913.23	31,245,095.46	银行贷款
中迪云玺名邸						754,807,138.66	754,807,138.66	0.00	39,383,469.41	39,383,469.41	信托融资
合计	--	--	约51亿	2,374,121,461.67	0.00	754,807,138.66	1,051,439,575.33	2,670,753,898.34	212,311,455.41	138,813,635.68	--

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		28,173,608.22	156,943,819.50		
中迪·绥定府	2019年12月	274,997,246.81		52,090,711.22	222,906,535.59	14,677,212.57	
两江·中迪广场	2019年11月	119,407,069.59		11,740,814.72	107,666,254.87	58,402.52	
合计	--	579,521,744.12	0.00	92,005,134.16	487,516,609.96	14,735,615.09	

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	18,205,471.61	4,207,195.19	147,955,153.08
合计	133,956,876.66	18,205,471.61	4,207,195.19	147,955,153.08

(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		
开发成本		120,406,386.75			42,807,138.66	77,599,248.09	本期其他减少为合并范围变化减少
开发产品	47,890,267.52	41,433,490.86		3,385,736.61		85,938,021.77	
合计	47,890,267.52	161,839,877.61		3,385,736.61	42,807,138.66	163,537,269.86	--

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		
中迪·绥定府		91,725,783.68				91,725,783.68	
两江·中迪广场		18,456,675.27				18,456,675.27	
绵世·溪地湾	47,890,267.52	8,850,280.00		3,385,736.61		53,354,810.91	
中迪云玺名邸		42,807,138.66			42,807,138.66		本期其他减少为合并范围变化减少
合计	47,890,267.52	161,839,877.61		3,385,736.61	42,807,138.66	163,537,269.86	--

(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·花熙樾	955,540,064.55	1,068,248,062.50	抵押担保
中迪·绥定府	1,059,291,278.90	972,650,000.00	抵押担保
两江·中迪广场（部分）	634,287,365.03	761,036,587.75	抵押担保
绵世·溪地湾四期商业	182,780,747.45	178,573,552.26	抵押担保
合计	2,831,899,455.93	2,980,508,202.51	--

7、持有待售资产

单位：元

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
拉萨晟灏投资有限公司 60%股权	44,848,834.10	0.00	44,848,834.10	45,000,000.00	22,500.00	2021 年内
合计	44,848,834.10	0.00	44,848,834.10	45,000,000.00	22,500.00	--

其他说明：

2020年12月，本公司与第三方签订股权转让协议，转让拉萨晟灏投资有限公司60%股权，交易预计在2021年内完成。

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	1,054,687.74	3,100,629.07
委托贷款（注1）		
预交税金及待抵扣进项税	90,277,171.42	57,979,757.97
合计	91,331,859.16	61,080,387.04

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如可以被销售对价覆盖，则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
其他变动				0.00
2020 年 12 月 31 日余额	0.00	0.00	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			495,543.59			11,879,784.00			99,830,527.37	
拉萨晟灏投资有限公司	44,861,886.23			-13,052.13					-44,848,834.10	0.00	
小计	156,076,654.01	0.00		482,491.46			11,879,784.00		-44,848,834.10	99,830,527.37	6,981,345.71
合计	156,076,654.01	0.00	0.00	482,491.46	0.00	0.00	11,879,784.00	0.00	-44,848,834.10	99,830,527.37	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	6,620,241.47	91,342,425.86
其中：债务工具投资		
权益工具投资	6,620,241.47	91,342,425.86
衍生金融资产		
其他		
合计	6,620,241.47	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	153,719.28			153,719.28
(1) 计提或摊销	153,719.28			153,719.28
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	2,869,723.44			2,869,723.44

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
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	2,676,850.06			2,676,850.06
2.期初账面价值	2,830,569.34			2,830,569.34

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是 否

(3) 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	6,140,426.70	7,900,551.00
固定资产清理	0.00	0.00
合计	6,140,426.70	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：				

项目	房屋及建筑物	运输设备	其他设备	合计
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			25,229.00	25,229.00
(1) 购置			25,229.00	25,229.00
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额		1,298,394.00	52,075.95	1,350,469.95
(1) 处置或报废		1,298,394.00	52,075.95	1,350,469.95
4.期末余额	1,125,719.00	17,292,415.32	3,386,153.20	21,804,287.52
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	31,361.16	1,112,837.42	584,746.45	1,728,945.03
(1) 计提	31,361.16	1,112,837.42	584,746.45	1,728,945.03
3.本期减少金额		1,257,573.39	36,488.29	1,294,061.68
(1) 处置或报废		1,257,573.39	36,488.29	1,294,061.68
4.期末余额	621,531.36	13,349,056.10	1,693,273.36	15,663,860.82
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	504,187.64	3,943,359.22	1,692,879.84	6,140,426.70
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	软件使用权	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				318,492.01	318,492.01
(1) 计提				318,492.01	318,492.01
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				769,196.02	769,196.02
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件使用权	合计
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				186,279.70	186,279.70
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					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					580,716.01

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

公司聘请北京中天华资产评估有限责任公司对进行商誉减值测试所涉及的重庆中美恒置业有限公司包含商誉的资产组组合在基准日（2020年12月31日）的可回收价值进行了评估，并出具了中天华资评报字[2021]第10247号资产评估报告。经评估，重庆中美恒置业有限公司包含商誉的资产组组合不存在减值。

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		1,061,629.40		2,123,258.80
合计	3,184,888.20		1,061,629.40		2,123,258.80

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	72,597,882.29	18,149,470.58	62,918,327.95	15,729,581.99
可抵扣亏损	25,976,840.25	6,494,210.06	40,902,723.31	10,225,680.83
计提的土地增值税清算准备	38,106,359.64	9,526,589.91	41,766,733.94	10,441,683.49
合计	136,681,082.18	34,170,270.55	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	10,044,154.44	2,511,038.61	10,139,575.66	2,534,893.91
合同取得成本时间性差异	1,054,687.74	263,671.94	3,100,629.07	775,157.27
合计	11,098,842.18	2,774,710.55	13,240,204.73	3,310,051.18

(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		34,170,270.55		36,396,946.31
递延所得税负债		2,774,710.55		3,310,051.18

(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	176,283,048.04	82,129,821.87

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	172,854,493.73	99,904,871.54
合计	349,137,541.77	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	
2023 年	50,399,196.05	35,600,593.71	
2024 年	47,643,386.25	29,901,887.11	
2025 年	52,645,125.59		
合计	172,854,493.73	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	103,946,823.52	354,364,899.61
一至二年	186,436,660.68	13,163,811.31
二至三年	3,299,998.81	1,790,822.12
三年以上	2,947,593.54	2,763,575.42
合计	296,631,076.55	372,083,108.46

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
第一名	82,417,762.55	系未付工程款
第二名	28,807,688.94	系未付工程款
第三名	19,152,489.45	系未支付的城市建设配套费
合计	130,377,940.94	--

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	541,325.66	546,372.10
一至二年		
二至三年		
三年以上		
合计	541,325.66	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	2,778,540.88	2,958,262.79
中迪·绥定府	3,619,387.16	1,798,280.73
中迪·花熙樾	854,832,256.88	594,865,839.45
两江·中迪广场	8,656,686.23	20,815,127.52
合计	869,886,871.15	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	854,832,256.88	2023 年	76.84%

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	31,611,593.18	28,019,434.88	5,653,684.44
二、离职后福利-设定提存计划		165,891.48	165,891.48	
三、辞退福利		715,919.21	85,481.21	630,438.00
合计	2,061,526.14	32,493,403.87	28,270,807.57	6,284,122.44

(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	29,683,434.37	26,114,997.71	5,629,962.80
2、职工福利费	0.00	297,577.35	297,577.35	
3、社会保险费	0.00	597,797.26	597,797.26	
其中：医疗保险费		575,755.53	575,755.53	
工伤保险费		5,507.30	5,507.30	
生育保险费		16,534.43	16,534.43	
4、住房公积金		866,311.00	866,311.00	
5、工会经费和职工教育经费		166,473.20	142,751.56	23,721.64
合计	2,061,526.14	31,611,593.18	28,019,434.88	5,653,684.44

(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		159,388.96	159,388.96	
2、失业保险费		6,502.52	6,502.52	
合计		165,891.48	165,891.48	

23、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	288,397.64	2,837,346.01
企业所得税	101,651,656.58	120,818,469.53
个人所得税	1,206,673.87	325,137.05
城市维护建设税	16,412.03	16.80
印花税	490,175.85	134,888.93
土地使用税	418,166.82	
契税	125,003.73	
房产税	26,056.00	
其他	11,722.92	12.00
合计	104,234,265.44	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		31,951,812.21
应付股利	1,262,968.30	1,262,968.30
其他应付款	233,618,688.88	56,395,150.00
合计	234,881,657.18	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		1,098,658.17
长期应付款利息		30,853,154.04
合计		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：

注：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
四川福长和汇日央扩出售而承担的无息负债	100,000,000.00	
财务资助款	50,000,000.00	
往来款等	34,195,692.41	2,212,822.73
预提土地增值税清算准备	38,106,359.64	41,766,733.94
保证金、押金	8,845,151.94	9,705,168.92
代收业主税费	1,396,689.49	1,721,762.25
购房诚意金	180,000.00	380,000.00
其他	894,795.40	608,662.16
合计	233,618,688.88	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
预提土地增值税清算准备	35,477,984.17	未到清算期
工程保证金	7,000,000.00	工程未完工
合计	42,477,984.17	--

其他说明

虽然根据国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(以下简称“187号文”)有关规定，公司部分房地产开发项目仍未达至清算条件，但公司仍然根据企业会计准则的相关要求并按照187号文的计算基础计提了土地增值税清算准备金，以合理反映公司的利润情况。公司已对该部分土地增值税清算准备金对所得税的影响确认了递延所得税资产。

土地增值税清算准备金是根据企业会计准则的要求，根据配比原则和谨慎性原则，对未来可能缴纳的土地增值税进行的合理估计。该预提为企业会计处理程序，与公司现时纳税义务无关。

土地增值税是按30%-60%的累进税率，对公司销售房地产所获得的增值额征收的。增值额的计算通常是销售房地产所取得的收入减去可以扣除的费用，其中包括土地使用权的摊销，借款利息以及相关的房地产开发成本。考虑到土地增值税有可能受到当地税务局的影响，实际的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额。

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	10,000,000.00	10,000,000.00
一年内到期的长期应付款	214,300,000.00	500,000,000.00
一年内到期的应付利息	10,497,577.79	
合计	234,797,577.79	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	78,178,676.77	55,721,045.43
非金融单位有息周转借款	6,092,191.07	
合计	84,270,867.84	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
质押借款		
抵押借款	599,528,453.00	534,149,556.00
保证借款		
信用借款		
合计	599,528,453.00	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	200,000,000.00	350,000,000.00
专项应付款		
合计	200,000,000.00	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		350,000,000.00
四川福长和汇日央扩出售而承担的有息负债	200,000,000.00	

29、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
预估延期交房违约支出	9,945,769.33		延期交房
合计	9,945,769.33		--

30、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

31、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	1,221,336.98		21,570,453.16
合计	48,732,350.52	1,221,336.98		49,953,687.50

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5,000万元整，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1,221,336.98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1,221,336.98元。

32、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

33、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

34、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-）	2,325,471.80	0.00
调整后期初未分配利润	1,059,303,313.18	1,027,767,183.31

项目	本期	上期
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-299,164,835.56	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	760,138,477.62	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 2,325,471.80 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。

35、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	105,318,284.96	72,636,577.77	546,784,579.21	315,609,451.48
其他业务	879,414.54	153,719.28	1,123,675.84	312,322.14
合计	106,197,699.50	72,790,297.05	547,908,255.05	315,921,773.62

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

√ 是 □ 否

单位：元

项目	2020 年	2019 年	备注
营业收入	106,197,699.50	547,908,255.05	存在应扣除项目
营业收入扣除项目	18,209,759.68	174,339.85	与主营业务无关收入
其中：			
转售水电费等	153,155.84	174,339.85	非主营业务收入
轻舟租赁御景新城项目收入	18,056,603.84		御景新城项目利息收入
与主营业务无关的业务收入小计	18,209,759.68	174,339.85	与主营业务无关收入
不具备商业实质的收入小计	0.00	0.00	本年度无不具备商业实质的收入
营业收入扣除后金额	87,987,939.82	547,733,915.20	营业收入扣除后金额

与履约义务相关的信息：

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。履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律规定。如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。否则，本公司于客户取得相关资产控制权的某一时点确认收入。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 964,130,487.52 元，其中，640,464,242.94 元预计将于 2021 年度确认收入，323,666,244.58 元预计将于 2022 年及以后年度确认收入。

其他说明

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

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	52,387,812.87
2	两江·中迪广场	23,440,008.34
3	御景新城（利息收入）	18,056,603.84
4	绵世·溪地湾	11,433,859.91

36、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	1,073,471.76	1,686,509.84
教育费附加	334,907.33	722,789.96
房产税	1,141,589.70	619,921.75
土地使用税	2,851,689.80	2,342,335.22
车船使用税	17,310.00	15,816.67
印花税	830,398.62	713,399.25
土地增值税	2,805,666.77	47,641,650.92
其他税费	223,249.82	481,859.92
合计	9,278,283.80	54,224,283.53

37、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
中介机构佣金及服务费	6,865,163.07	17,600,488.91
营销广告费	6,667,710.32	22,355,779.31
职工薪酬	5,463,029.83	12,439,012.13
商管委托管理费	5,385,193.91	8,617,700.78
租赁费	3,810,202.88	
物业管理费	3,262,189.35	5,563,268.46
其他费用	1,361,097.91	1,413,839.41
合计	32,814,587.27	67,990,089.00

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如可以被销售对价覆盖，则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。

38、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	23,056,044.96	23,587,486.94
租赁及物业费	7,851,542.63	6,187,180.90
咨询费	3,261,958.99	8,782,585.21
业务招待费	2,815,789.30	3,215,128.35
审计评估费	2,379,126.94	1,642,938.20
折旧费	1,642,735.43	1,897,360.07
律师费	1,314,150.94	1,375,622.01
长期待摊费用摊销	1,061,629.40	1,061,629.39
差旅费	788,996.89	1,953,273.31
其他	2,527,841.52	3,239,496.81
合计	46,699,817.00	52,942,701.19

39、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	68,407,532.06	17,670,628.47
减：利息收入	862,838.56	641,127.15
汇兑损益	226,722.37	-212,824.20

项目	本期发生额	上期发生额
手续费支出等	167,105.20	279,148.93
合计	67,938,521.07	17,095,826.05

40、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	300,034.55	15,396.06
贫困人员就业政府补助	28,242.78	
稳岗补贴	82,098.84	
合计	410,376.17	15,396.06

41、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	482,491.46	10,165,947.89
处置长期股权投资产生的投资收益	-12,976,504.28	711.13
交易性金融资产在持有期间的投资收益	966,010.95	1,267,749.31
其他非流动金融资产在持有期间取得的股利收入	182,770.00	261,100.00
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	2,894,286.25	
其他		239,750.16
合计	-8,450,945.62	11,935,258.49

42、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	523,506.85
其他非流动金融资产	-1,086,250.52	
合计	-1,609,757.37	523,506.85

43、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	-9,403,292.55	-787,688.30

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	374,170.00	-396,711.08
其他流动资产坏账损失	10,260,000.00	
合计	1,230,877.45	-1,184,399.38

44、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	0.00	0.00
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-161,839,877.61	0.00
合计	-161,839,877.61	

45、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		-3,895.29

46、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
违约补偿收入	213,928.19	764,813.98	213,928.19
其他	3,561.87	436,715.77	3,561.87
合计	217,490.06	1,201,529.75	217,490.06

47、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
对外捐赠		30,000.00	
固定资产报废损失	54,039.14	53,517.20	54,039.14
违约支出	10,882,332.63		10,882,332.63
解约支出		100,000.00	
其他	261,414.20	421,664.36	261,414.20
合计	11,197,785.97	605,181.56	11,197,785.97

48、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	-37.50	26,988,263.63
递延所得税费用	1,691,335.13	-1,149,505.19
合计	1,691,297.63	25,838,758.44

(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	-304,563,429.58
按法定/适用税率计算的所得税费用	-76,140,857.40
子公司适用不同税率的影响	224,185.76
调整以前期间所得税的影响	-37.50
非应税收入的影响	-166,315.37
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,445,864.87
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,363,249.39
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	76,691,706.66
所得税费用	1,691,297.63

49、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	1,188,318.65	2,325,945.10
收往来款、代收费和诚意金等	24,196,611.57	48,409,147.03
利息收入	862,838.56	641,127.15
合计	26,247,768.78	51,376,219.28

(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	127,370.00	24,642,069.00
支付营销及日常费用	52,581,624.40	82,289,196.52
支付往来款、代收费、按揭保证金和退诚意金等	18,329,720.87	48,580,407.58
合计	71,038,715.27	155,511,673.10

(3) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
合并范围变化减少的子公司现金及现金等价物		605.62
合计		605.62

(4) 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	50,000,000.00	
收到信托计划优先级受益人份额		600,000,000.00
收到信托业保障基金退款	6,357,000.00	
收到非关联企业借款	8,920,000.00	
合计	65,277,000.00	600,000,000.00

(5) 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
归还信托优先级投资本金	635,700,000.00	
归还信托借款	100,000,000.00	
归还非关联企业借款	3,000,000.00	
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
支付信托业保障基金款		6,000,000.00
支付信托销售服务费		19,541,859.44
合计	742,156,000.00	218,468,067.44

50、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	-306,254,727.21	25,777,038.14
加：资产减值准备	160,609,000.16	1,184,399.38
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,882,664.31	2,144,365.69
使用权资产折旧	0.00	0.00
无形资产摊销	318,492.01	318,492.00
长期待摊费用摊销	1,061,629.40	1,061,629.39
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	3,895.29
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	54,039.14	53,517.20
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	1,609,757.37	-523,506.85
财务费用（收益以“-”号填列）	68,421,944.43	17,457,804.27
投资损失（收益以“-”号填列）	8,450,945.62	-11,935,258.49
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	2,226,675.76	-702,872.50
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-535,340.63	-446,632.69
存货的减少（增加以“-”号填列）	-149,720,291.35	-495,505,602.93
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	36,339,680.46	-152,349,465.10
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	101,168,048.42	524,309,916.61
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-74,367,482.11	-89,152,280.59
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
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	113,589,626.52	339,511,483.49
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	-225,921,856.97	165,134,013.34

(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
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	0.00
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	175,170,810.89

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	126,300,000.00
其中：	--
处置四川福长锐智贸易有限责任公司和四川汇日央扩置业有限公司	126,300,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	811.46
其中：	--
四川福长锐智贸易有限责任公司和四川汇日央扩置业有限公司	811.46
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	0.00
其中：	--
处置子公司收到的现金净额	126,299,188.54

(4) 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	113,589,626.52	339,511,483.49
其中：库存现金	106,040.52	94,582.73
可随时用于支付的银行存款	113,459,709.93	339,403,113.21
可随时用于支付的其他货币资金	23,876.07	13,787.55

项目	期末余额	期初余额
二、现金等价物	0.00	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	113,589,626.52	339,511,483.49
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	0.00	0.00

51、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	18,890,742.67	其中 17,913,707.92 元为银行按揭贷款保证金，977,034.75 元为子公司涉诉冻结银行存款。
存货	2,980,508,202.51	抵押。
合计	2,999,398,945.18	--

52、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	--	--	2,580,005.98
其中：美元	229,284.00	6.5249	1,496,055.17
欧元			
港币	1,287,903.15	0.84164	1,083,950.81

(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	2020 年 1 月	0.00	100.00%	购买	2020 年 1 月	取得控制权	0.00	-39,628,231.88

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
贸易有限责任公司	20 日				20 日			
四川汇日央扩置业有限公司	2020 年 4 月 13 日	130,095,450.99	100.00%	购买	2020 年 4 月 13 日	取得控制权	0.00	-32,803,184.41

①报告期内，公司取得四川福长锐智贸易有限责任公司（以下简称“四川福长”）100%股权，购买日四川福长注册资本为人民币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（以下简称“汇日央扩”）100%股权及其债权债务，其中股权取得成本130,095,450.99元。

③经公司于2020年11月6日召开的第九届董事会第二十八次临时会议和2020年11月23日召开的2020年第三次临时股东大会审议通过，公司转让四川福长及其下属汇日央扩100%股权，公司自2020年12月3日起，不再将四川福长和汇日央扩纳入合并范围，故上表中“购买日至期末被购买方的净利润”一栏中数字实际为购买日至处置日被购买方的净利润。

（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	0.00
--或有对价的公允价值	0.00	0.00
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	0.00	0.00
--其他	0.00	0.00
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

	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
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	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

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例	股权处 置方式	丧失控制权 的时点	丧失控制权时 点的确定依据	处置价款与处置 投资对应的合并 财务报表层面享 有该子公司净资 产份额的差额	丧失控 制权之 日剩余 股权的 比例	丧失控制权 之日剩余股 权的账面价 值	丧失控制 权之日剩 余股权的 公允价值	按照公允价 值重新计量 剩余股权产 生的利得或 损失	丧失控制权之日 剩余股权公允价 值的确定方法及 主要假设	与原子公司股权投 资相关的其他综合 收益转入投资损益 的金额
四川福长锐智 贸易有限责任 公司	306,300,000.00	100.00%	出售	2020年12 月3日	协议经股东大 会审议通过并 正式签订、权 力移交完成	-12,976,504.28	0.00%	0.00	0.00	0.00	不适用	0.00
四川汇日央扩 置业有限公司		100.00%	出售	2020年12 月3日	协议经股东大 会审议通过并 正式签订、权 力移交完成		0.00%	0.00	0.00	0.00	不适用	0.00

其他说明：

经公司于2020年11月6日召开的第九届董事会第二十八次临时会议和2020年11月23日召开的2020年第三次临时股东大会审议通过，公司转让四川福长及其下属汇日央扩100%股权，交易总价7.063亿元，其中4亿元为承债，3.063亿元为股权现金对价。

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：

①报告期内，本公司之全资子公司霍尔果斯绵石股权投资管理有限公司完成注销并清算，本公司自2020年11月起不再将其纳入合并范围。

②报告期内，本公司设立四川中迪盛初实业有限公司（以下简称“中迪盛初”），注册资本1亿元，持股比例100%。中迪盛初设立的工商登记已于2020年7月7日完成，本公司自2020年7月起将中迪盛初作为控股子公司纳入合并范围。

③报告期内，本公司设立成都天府新区中迪同拓科技有限公司（以下简称“中迪同拓”），注册资本1亿元，持股比例100%。中迪同拓设立的工商登记已于2020年11月5日完成，本公司自2020年11月起将中迪同拓作为控股子公司纳入合并范围。

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

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	
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
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
四川中迪盛初实业有限公司	成都市	成都市	房地产开发与贸易	100.00%		设立取得
成都天府新区中迪同拓科技有限公司	成都市	成都市	房地产开发与贸易	100.00%		设立取得

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：

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%	-7,089,891.65	0.00	-10,949,300.40

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	1,719,306,497.62	153,600.34	1,719,460,097.96	1,764,260,830.61	9,945,769.33	1,774,206,599.94

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	2,794,689,556.16	7,084,265.19	2,801,773,821.35	2,471,070,865.07	350,000,000.00	2,821,070,865.07

单位：元

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
成都庆今建筑装饰工程有限公司	0.00	-35,449,458.26	-35,449,458.26	109,415,548.41

续上表

子公司名称	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
成都庆今建筑装饰工程有限公司	0.00	-17,164,304.82	-17,164,304.82	-102,967,445.61

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

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：

本公司本报告期无在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的情况。

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
	青岛康平高铁科技股份有限公司	青岛康平高铁科技股份有限公司
流动资产	455,919,324.66	693,362,820.76
非流动资产	80,015,489.33	64,820,316.52
资产合计	535,934,813.99	758,183,137.28
流动负债	213,928,331.87	397,173,196.22
非流动负债	5,965,766.79	6,835,658.33
负债合计	219,894,098.66	404,008,854.55
少数股东权益	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	316,040,715.33	354,174,282.73
按持股比例计算的净资产份额	94,338,153.53	105,721,023.39
调整事项	5,492,373.84	5,493,744.39
--商誉	0.00	0.00
--内部交易未实现利润	0.00	0.00
--其他	5,492,373.84	5,493,744.39
对联营企业权益投资的账面价值	99,830,527.37	111,214,767.78
营业收入	263,336,650.13	389,541,185.64
净利润	1,660,112.53	34,122,111.88
终止经营的净利润	0.00	
其他综合收益	0.00	-506,104.59
综合收益总额	1,660,112.53	33,616,007.29
本年度收到的来自联营企业的股利	11,879,784.00	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

(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	累积未确认前期累积的损失	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

其他说明

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）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。

（三）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	1,496,055.17	1,083,950.81	2,580,005.98	11,261,156.09	1,193,340.17	12,454,496.26
合计	1,496,055.17	1,083,950.81	2,580,005.98	11,261,156.09	1,193,340.17	12,454,496.26

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
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				0.00
（1）债务工具投资				0.00
（2）权益工具投资				0.00
（3）衍生金融资产				0.00
2.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
（1）债务工具投资				0.00
（2）权益工具投资				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
1.出租用的土地使用权				0.00

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
2.出租的建筑物				0.00
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				0.00
(五) 生物资产				0.00
1.消耗性生物资产				0.00
2.生产性生物资产				0.00
(六) 其他非流动金融资产			6,620,241.47	6,620,241.47
1. 权益工具投资			6,620,241.47	6,620,241.47
2. 债务工具投资				
持续以公允价值计量的资产总额			6,620,241.47	6,620,241.47
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有限合伙形式股权投资基金份额，本报告期末，公司按所享有的股权投资基金份额净资产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。

李勤先生通过100%持股的西藏中迪实业有限公司持有中迪产融99%股权，是本公司的实际控制人。

本企业最终控制方是李勤。

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	过去 12 个月内曾受同一方实际控制
四川华通柠檬有限公司	受同一方实际控制
重庆万崇昇商业管理有限公司	过去 12 个月内曾受同一方实际控制
成都中迪溪地湾商业管理有限公司	过去 12 个月内曾受同一方实际控制
安岳钦诚地产有限公司	过去 12 个月内曾受同一方实际控制
四川汇日央扩置业有限公司	过去 12 个月内曾是公司子公司

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	不适用	否	75,580.00
重庆万崇昇商业管理有限公司	物业服务	903,550.96	不适用	否	2,138,871.22

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
成都中迪溪地湾商业管理有限公司	水费	7,528.47	174,339.85

(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	成都中迪溪地湾商业管理有限公司	商业地产	2018 年 8 月 1 日	2021 年 7 月 31 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	1,940,582.07
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 8 月 1 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	3,444,611.84

(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	103,174.28	103,174.28
中迪禾邦集团有限公司	汽车	13,106.80	52,427.18

(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	是
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	2022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	2022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
四川汇日央扩置业有限公司	400,000,000.00	2020年07月14日	2022年07月28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	是
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
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

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	到期后尚未归还
李勤	17,000,000.00	2020年06月15日	2020年09月14日	到期后尚未归还
李勤	2,000,000.00	2020年06月19日	2020年09月18日	到期后尚未归还
李勤	1,000,000.00	2020年07月09日	2020年10月08日	到期后尚未归还

(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	5,670,170.86	2,924,688.32

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	8,162,871.93	6,154,214.09
应付账款	成都中迪溪地湾商业管理有限公司	1,017,530.02	1,578,828.63
应付账款	四川华通柠檬有限公司	0.00	1,100.00
应付账款	中迪禾邦集团有限公司	0.00	81,166.50
其他应付款	李勤	50,000,000.00	0.00
其他应付款	四川汇日央扩置业有限公司	130,321,598.28	
一年内到期的非流动负债（利息）	四川汇日央扩置业有限公司	2,230,136.99	
长期应付款	四川汇日央扩置业有限公司	200,000,000.00	

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

4、股份支付的修改、终止情况

无。

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1.5亿元）提供连带责任担保，同时迈尔斯通以自有的“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，庆今建筑以其持有的达州中鑫2000万股提供质押担保，同时达州中鑫以土地使用权提供抵押担保。

(3) 公司、公司关联方中迪禾邦集团有限公司、公司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2000万股提供质押担保。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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，公司、公司关联方中迪禾邦集团有限公司、公司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。收购汇日央扩后，公司以汇日央扩为贷款主体向中融国际信托有限公司申请不超过4亿元开发贷款，公司、公司关联方中迪禾邦集团有限公司、公司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，汇日央扩以土地使用权提供抵押担保。报告期末，公司已经转让四川福长和汇日央扩股权，但仍为前述合计不超过8亿元信托贷款提供连带责任担保。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

①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67,345.60万元。

②公司子公司达州中鑫房地产开发有限公司开发的花熙樾项目部分住宅房产应于2020年12月交房但因未达到合同约定的交房条件而未交房，截止本财务报告报出前此部分住宅房产仍未达到合同约定的交房条件，达州中鑫房地产开发有限公司已经预计违约支出994.58万元并计入2020年度财务报表预计负债。

(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

①2021年1月，本公司全资子公司西藏智隐创业投资管理有限公司（以下简称“西藏智隐”）收购他方股东所持成都庆今建筑装饰工程有限公司（以下简称“庆今建筑”）20%股权，收购后庆今建筑成为西藏智隐100%控股子公司。

②2021年1月29日，公司实际控制人李勤先生与自然人刘军臣先生签署了《关于<西藏中迪实业有限公司股权转让协议>的解除协议》，双方一致同意解除双方于2020年7月3日签署的《西藏中迪实业有限公司股权转让协议》，公司实际控制人仍为李勤先生。

③经公司于2021年3月25日召开的第九届董事会第三十一次临时会议审议通过，公司拟与西藏和曦创业投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“西藏和曦”）签署《关于成都和宸盈佳矿业合伙企业（有限合伙）之投资合作协议》及《成都和宸盈佳矿业合伙企业（有限合伙）之合伙协议》，以0元价格受让西藏和曦持有的成都和宸盈佳矿业合伙企业（有限合伙）部分有限合伙份额，并在前述有限合伙份额工商登记至公司名下之日起12个月内完成总计人民币3,000万元出资，若公司未在约定期限内出资，则需将未出资部分以0元价格返还给西藏和曦，在前述期限内完成出资，则公司最终将持有1,200万元有限合伙份额对应的全部权益。截至本财务报告报出日，公司已经与相关方签署前述协议。

④公司子公司达州中鑫房地产开发有限公司开发的花熙樾项目部分住宅房产应于2021年3月底交房但因未达到合同约定的交房条件而未交房，公司已通知购房人延期至2021年10月交房。

⑤2021年3月30日，公司召开第九届董事会第三十二次临时会议，会议审议通过了股东成都中迪产融投资集团有限公司提请公司召开临时股东大会的议案，主要内容为提请公司召开临时股东大会审议选举张孝诚、兰廷波、解斌为第十届董事会非独立董事，选举刘云平、李光金为第十届董事会独立董事，选举刘兴波、何明龙为非职工代表监事的议案。就以上议案公司董事会同意召开临时股东大会进行审议。同日公司召开职工代表大会，选举何帆先生为公司第十届董事会职工代表董事，选举王秋菊女士为公司第十届监事会职工代表监事。

2021年4月15日，公司召开2021年第一次临时股东大会审议通过了公司董事会、监事会换届选举的相关议案，完成了公司董事会、监事会的换届选举。

经公司于2021年4月23日召开的第十届董事会第一次临时会议审议通过，公司董事会选举张孝诚先生为第十届董事会董

事长，任期三年。

经公司于2021年4月23日召开的第十届监事会第一次临时会议审议通过，公司监事会选举刘兴波先生为公司第十届监事会主席，任期三年。

⑥公司子公司重庆中美恒置业有限公司开发的两江中迪广场项目，2020年度建设进度未及计划目标，经与项目施工方协商一致，期后施工方退回未达计划进度的预付工程款约5,943万元。

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

①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%。报告期内，中国长城资产管理股份有限公司向北京市第二中级人民法院申请冻结了前述股票。

②公司实际控制人李勤先生因涉嫌违法犯罪被四川省资阳市安岳县公安局（以下简称“安岳县公安局”）立案侦查并采取强制措施。目前，李勤先生已在安岳县公安局办理取保候审，并收到安岳县公安局出具的《取保候审决定书》【安公（刑）取保字[2021]14号】。前述事项为公司实际控制人个人事务，与公司无关。同时，公司接到李勤先生向公司董事会提交的辞职报告，李勤先生鉴于目前个人情况，向公司董事会申请辞去其所担任的公司第九届董事会董事及公司第九届董事会战略发展委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、企业文化发展委员会的相关职务。李勤先生的辞职报告自提交公司董事会之日（2021年2月2日）起生效。辞职后，李勤先生不再担任上市公司任何其他职务。

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		
其他应收款	1,033,088,208.68	777,637,958.37
合计	1,033,088,208.68	777,637,958.37

(1) 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	861,237,177.53	776,575,479.88
应收股权转让款	180,000,000.00	
其他	5,712,983.93	5,926,145.93
合计	1,046,950,161.46	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	8,998,285.34			8,998,285.34
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 12 月 31 日余额	9,832,952.78		4,029,000.00	13,861,952.78

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

本期其他应收款坏账准备金额增加较多，主要是由于其他应收款账面余额较期初增加1.8亿元股权转让款。

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	867,399,876.96
1 至 2 年	28,868,559.35

账龄	账面余额
2 至 3 年	145,324,169.15
3 年以上	5,357,556.00
合计	1,046,950,161.46

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	8,998,285.34				13,861,952.78
合计	4,863,667.44	8,998,285.34				13,861,952.78

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
西藏智轩创业投资管理有限公司	合并范围内往来款	445,620,094.66	2 年以内	42.56%	
达州绵石房地产开发有限公司	合并范围内往来款	258,419,453.37	1 年以内	24.68%	
四川省广卫房地产开发有限公司	股权转让款	180,000,000.00	1 年以内	17.19%	9,000,000.00
成都庆今建筑装饰工程有限公司	合并范围内往来款	120,903,800.00	3 年以内	11.55%	
西藏智隐创业投资管理有限公司	合并范围内往来款	26,848,282.22	3 年以内	2.56%	
合计	--	1,031,791,630.25	--	98.54%	9,000,000.00

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		250,648,780.14	250,648,780.14		250,648,780.14
对联营、合营企业投资	106,811,873.08	6,981,345.71	99,830,527.37	163,057,999.72	6,981,345.71	156,076,654.01
合计	357,460,653.22	6,981,345.71	350,479,307.51	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		
北京长风立业投资顾问有限公司	500,000.00					500,000.00	
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	
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	
四川中迪盛初实业有限公司						0.00	
成都天府新区中迪同拓科技有限公司						0.00	
四川福长锐智贸易有限责任公司		391,707,920.57	391,707,920.57			0.00	
合计	250,648,780.14	391,707,920.57	391,707,920.57			250,648,780.14	

(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			495,543.59			11,879,784.00			99,830,527.37	
拉萨晟灏投资有限公司	44,861,886.23			-13,052.13					-44,848,834.10		
小计	156,076,654.01			482,491.46			11,879,784.00		-44,848,834.10	99,830,527.37	6,981,345.71
合计	156,076,654.01			482,491.46			11,879,784.00		-44,848,834.10	99,830,527.37	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	726,258.70	153,719.28	1,017,517.81	153,719.28
合计	726,258.70	153,719.28	1,017,517.81	153,719.28

与履约义务相关的信息：

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。履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律规定。如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。否则，本公司于客户取得相关资产控制权的某一时点确认收入。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 102,214.68 元，其中，102,214.68 元预计将于 2021 年度确认收入。

4、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	482,491.46	10,165,947.89
处置长期股权投资产生的投资收益	-85,407,920.57	
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	182,770.00	261,100.00
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	2,894,286.25	
其他		239,750.16
合计	-81,848,372.86	10,666,798.05

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	-54,039.14	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00	

项目	金额	说明
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	
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	442,504.10	
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	-10,926,256.77	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	18,056,603.84	御景新城利息收入
减：所得税影响额	-187,009.73	
少数股东权益影响额	-2,029,765.84	
合计	19,995,587.60	--

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	-21.40%	-1.00	-1.00
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-22.83%	-1.07	-1.07

第十三节 备查文件目录

- 一、载有董事长张孝诚先生签字的年度报告文本。
- 二、载有公司董事长张孝诚先生、财务总监李鹤梅女士及会计机构负责人李鹤梅女士签字的会计报表。
- 三、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 四、报告期内公司在中国证监会指定报纸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：张孝诚

二〇二一年四月二十八日