

# 北京中迪投资股份有限公司

## 2021 年年度报告

2022 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黄鑫及会计机构负责人(会计主管人员)黄鑫声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

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，公司选举张孝诚为公司第十届董事会董事长。根据《公司章程》规定，公司董事长为法定代表人，由于尚未完成工商变更登记手续，张孝诚实际履行公司法定代表人职责。

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。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产业的披露要求。

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三节的相关内容。

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 .....	6
第三节 管理层讨论与分析 .....	11
第四节 公司治理.....	25
第五节 环境和社会责任 .....	38
第六节 重要事项.....	39
第七节 股份变动及股东情况 .....	52
第八节 优先股相关情况 .....	58
第九节 债券相关情况 .....	59
第十节 财务报告.....	60

## 备查文件目录

- 一、载有董事长签字的年度报告文本。
- 二、载有公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 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。

## 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	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日
润鸿富创	指	广东润鸿富创科技中心（有限合伙）
广州巨匠	指	广州巨匠兴恒科技有限公司
北京沐泽溪	指	北京沐泽溪科技中心（有限合伙）
四川赛银	指	四川赛银企业管理有限公司
康平铁科	指	青岛康平高铁科技股份有限公司
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项目
中迪产融	指	成都中迪产融投资集团有限公司
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
四川福长	指	四川福长锐智贸易有限责任公司
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	*ST 中迪	股票代码	000609
变更后的股票简称（如有）	无		
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/董事长	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		
公司注册地址历史变更情况	无		
办公地址	北京市朝阳区永安东里 16 号 CBD 国际大厦 5 层		
办公地址的邮政编码	100024		
公司网址	www.zdinvest.com		
电子信箱	zdinvest@zdinvest.com		

注：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，公司选举张孝诚为公司第十届董事会董事长。根据《公司章程》规定，公司董事长为法定代表人，由于尚未完成工商变更登记手续，张孝诚实际履行公司法定代表人职责。

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	衡晓英	刘国长
联系地址	北京市朝阳区永安东里 16 号 CBD 国际大厦 5 层	北京市朝阳区永安东里 16 号 CBD 国际大厦 5 层
电话	13641323242	13641323242
传真	无	无
电子信箱	hengxiaoying@zdinvest.com	liuguochang@zdinvest.com

### 三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	www.cninfo.com.cn
------------------	-------------------

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《证券时报》www.stcn.com
公司年度报告备置地点	北京市朝阳区永安东里 16 号 CBD 国际大厦 5 层公司证券法务中心

#### 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)	自 1996 年 10 月上市之日起,公司以生产、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 and 氧、氮气等空气制品为主营业务。 自 2005 年起,公司以房地产一级、二级开发为主。 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。
历次控股股东的变更情况(如有)	1、公司于 1996 年 10 月上市,北京燕山石油化工公司为本公司控股股东。 2、2005 年 4 月,北京中北能源科技有限责任公司为本公司控股股东。 3、2017 年 9 月 1 日,成都中迪产融投资集团有限公司通过协议转让、表决权委托的方式,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%,为本公司控股股东。 4、2021 年 11 月 30 日,广东润鸿富创科技中心(有限合伙)通过公开竞价直接持有本公司 71,144,800 股,占本公司总股本 23.77%的股份,为本公司控股股东。

#### 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	张金华、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

	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入(元)	784,646,414.91	106,197,699.50	638.85%	547,908,255.05
归属于上市公司股东的净利润(元)	-375,678,097.81	-299,164,835.56	-25.58%	29,210,658.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-345,229,941.08	-319,160,423.16	-8.17%	28,183,298.32
经营活动产生的现金流量净额(元)	146,470,067.36	-74,367,482.11	296.95%	-89,152,280.59

	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
基本每股收益 (元/股)	-1.26	-1.00	-26.00%	0.10
稀释每股收益 (元/股)	-1.26	-1.00	-26.00%	0.10
加权平均净资产收益率	-35.77%	-21.40%	-14.37%	1.91%
	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产 (元)	2,916,220,824.93	3,882,019,069.94	-24.88%	4,202,210,104.80
归属于上市公司股东的净资产 (元)	862,819,609.79	1,249,191,673.41	-30.93%	1,544,809,700.19

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	2021 年	2020 年	备注
营业收入 (元)	784,646,414.91	106,197,699.50	营业收入扣除前金额。
营业收入扣除金额 (元)	14,601,859.92	18,209,759.68	扣除金额合计。
营业收入扣除后金额 (元)	770,044,554.99	87,987,939.82	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	12,405,283.58	25,601,582.58	15,096,791.50	731,542,757.25
归属于上市公司股东的净利润	-37,286,212.42	-46,894,318.83	-33,086,138.72	-258,411,427.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-28,348,849.14	-35,720,286.53	-30,942,283.62	-250,218,521.79
经营活动产生的现金流量净额	-32,124,226.14	62,167,933.36	18,188,010.52	98,238,349.62

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	2021 年金额	2020 年金额	2019 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）	12,117,504.34	-54,039.14	-57,412.49	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00			
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续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、交易性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交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	41.96	442,504.10	523,506.85	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	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	-52,862,815.33	-10,926,256.77	649,865.39	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	18,056,603.84		
减：所得税影响额	-10,297,112.30	-187,009.73	5,000.00	
少数股东权益影响额（税后）	0.00	-2,029,765.84	83,600.00	
合计	-30,448,156.73	19,995,587.60	1,027,359.75	--

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。

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用  不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

适用  不适用

公司不存在将《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的情形。

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司所处的行业情况

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

2021 年度是我国“十四五规划”及“2035 年愿景”的开局之年，“十四五规划”坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展的基本策略，并采取增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给等措施，积极建立房地产市场长期调整机制。

报告期内，国家对房地产企业实施多方面的调控政策，在“两集中”、“三条红线”等政策的作用下，对房地产市场从供给端、融资端等方面进行管理。“两集中”政策调控下，全年土地市场规模萎缩，尤其下半年在供地规划调整的情况下土地市场明显降温。此外，“三条红线”以及贷款集中度管理政策的长期实施，也在带动房地产企业回归本性，不断摆脱金融属性，改变高周转、高杠杆的传统开发模式。从地方政府调控角度，在房地产市场上半年升温的情况下，多地政府调控政策持续加码，采取收紧信贷额度，延长放款时间等手段，平稳房地产市场。总体来看，2021 年国内房地产监管依然严格，各项政策也都在实施过程中不断的完善和加强，实施效果也较为明显，房地产行业也将进入深度的调整期。

随着房地产市场和政策调整的不断变化，以及公司在开展房地产业务过程中所面临的融资门槛高、资金压力大的局面，公司也将重新规划业务体系，着力解决房地产项目融资难、融资成本高等问题，确保房地产项目按期推进；积极推动公司业务“减负”的工作，对部分项目进行处置；公司在近期完成控制权变更，新的控股股东未来也将尽最大努力，从资金、业务等方面为公司提供帮助和支持，为公司可持续经营创造条件，提供良好的机遇。

### 二、报告期内公司从事的主要业务

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

目前，公司主营业务为直接投资，包含房地产投资、股权投资两大方向，其中房地产投资业务以集中在重庆、成都、达州等地的房地产项目为主，股权投资项目以对康平铁科的股权投资为中心。

报告期内，公司房地产项目位于重庆、成都、达州，重庆的“两江·中迪广场”主要为商业项目，达州的“中迪·绥定府”、“中迪·花熙樾”项目主要为住宅项目，其中“中迪·绥定府”项目偏重改善型住房，“中迪·花熙樾”项目主要为刚性需求住房。

从全国房地产形势来看，二、三线城市房地产市场需求也经历了前高后低的走势，但在下半年房地产市场降温时，市场需求量降幅较大。从公司房地产整体规划来看，公司一直坚持“立足川渝，深耕西南”的策略，在项目融资难、融资成本高的压力下，以及存在必须要消除退市风险警示措施的任务的情况下，公司房地产业务的开展也面临着更为复杂的局面。

报告期内，在公司全体员工的努力下，加紧各房地产项目的开发建设，在保证工程安全及质量的前提下，完成了“中迪·花熙樾”项目 4#、5#、6#、7# 楼的竣工交付，实现完成结算 101,099.56 m<sup>2</sup>，结算金额 70,818.40 万元。同时，项目还采取灵活多样的销售策略，加快项目预售，实现资金回流。

公司同时也在继续推动对康平铁科的股权投资项目，康平铁科在 2021 年度内积极推动技术创新，把握市场机遇开拓维保业务，紧跟客户需求，拓展市场。公司作为股东之一，与其他各方股东保持良好的合作关系。报告期内，康平铁科实现了 325.14 万元的投资收益。

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 <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	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08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	190,000	121,939.17
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	100.00%	2018年11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	71,685.74	250,900.00	114,347.99	114,347.99	180,000	139,726.26
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09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	110,131.85

## 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 <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	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	30,189.01	8,825.27	5,821.27	28,372.15	8,116.19	4,938.21
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	100.00%	250,900.09	235,502.16	179,615.50	49,185.19	30,343.06	101,099.56	101,099.56	70,818.40
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	9,009.67	153.92	192.61
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	0	0	13,954.39	752.84	920.06

## 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 <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
锦世·溪地湾	成都市郫都区犀浦镇校园路东段 99 号	商业	100.00%	34,638.70	23,466.15	67.75%

## 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	599,528,453.00	7.105%至 9%	469,528,453.00	10,000,000.00	10,000,000.00	110,000,000.00
信托融资	107,500,000.00	15.50%	107,500,000.00			
其他	200,000,000.00	11%	200,000,000.00			
合计	907,028,453.00		777,028,453.00	10,000,000.00	10,000,000.00	110,000,000.00

## 发展战略和未来一年经营计划

在“两会”的政府工作报告中，“房住不炒”已经连续三年被提出，同时报告中还提到了“探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设”，体现了国家在建立“多主体供应、多渠道保障、租购并举”的长效机制的决心。房地产行业在近期风险高、暴雷频出的阶段，“探索新的发展模式”成为了必要且关键的内容。政府工作报告中对于 2022 年经济工作坚持稳字当头，房地产行业在新的一年里也同样需要安全性与稳定经营。

2022 年度，机遇与困难并存，对于现有业务，公司将进一步解决融资难、融资成本高的问题，在保证工程安全与质量的前提下，加快推动项目开发建设。同时，公司将关注未来的可持续发展，对地产业务拟采取“加快开发和分步处置并举”的经营计划，积极推动“两江·中迪广场”商业项目的开发建设；确保“中迪·花熙樾”住宅项目在 2022 年度实现部分交付；做好“中迪·绥定府”住宅项目的开发建设，向“小户型、刚需型”靠拢；考虑“锦世·溪地湾”项目的整体出售，以达到回笼资金，降低负债的目的。同时，公司拟与三峡银行、中融信托等银行、金融机构进行协商，寻求通过债务延期、降低利率等方式制订债务化解方案，为公司减轻债务压力。公司在“十四五规划”、“2035 年愿景”的推动下，抓住公司发展的良好机遇，实现公司未来高质量发展。

## 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用  不适用

按照房地产企业的经营惯例，本公司之地产项目公司为商品房承购人提供阶段性抵押贷款保证，担保期限自保证合同生效之日开始，至商品房抵押登记手续办妥并交银行执管之日终止。截至本报告期末，公司承担阶段性抵押贷款保证额约为人民币 81,106.89 万元。

## 董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用  不适用

## 三、核心竞争力分析

公司房地产业务一直集中在川渝地区，业务先后涉及一、二级开发领域，经过多年的发展，积累了丰富的房地产开发经验，与当地政府形成了良好的合作关系，公司有信心凭借开发经验尽快带领企业摆脱目前的困境。

公司一直坚持以人为本，高度重视管理人才和专业人才的培养和招聘，努力打造学习型组织，将“团结、协作”作为公司的企业文化核心，通过团建加强员工的凝聚力。2021 年度，在公司全体员工的努力下，实现了房地产项目的竣工交付，为公司 2022 年的后续发展提供支持。公司展望 2022，相信中迪之路任重道远，行则将至。

## 四、主营业务分析

### 1、概述

本报告期，公司实现营业收入78,464.64万元，较上年同期增长638.85%；实现营业利润-32,900.34万元，较上年同期减少12.06%；实现利润总额-38,188.93万元，较上年同期减少25.39%；实现归属于母公司所有者的净利润-37,567.81万元，较上年同期减少25.58%。本报告期收入较上年度增长，主要是由于子公司达州中鑫房地产开发有限公司开发的中迪·花熙樾项目4#、5#、6#、7#楼实现完工交房确认收入。但在收入增长的同时，公司本报告期亏损幅度较上年度扩大，主要原因是：

（1）受国内宏观经济环境、房地产行业环境、房地产调控信贷政策等因素叠加影响，公司开发在售的房地产项目价格在报告期内进一步下跌，补提存货跌价准备。（2）两江·中迪广场项目延期竣工和中迪·花熙樾项目延期交房产生较大违约支出。

### 2、收入与成本

#### （1）营业收入构成

单位：元

	2021 年		2020 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	784,646,414.91	100%	106,197,699.50	100%	638.85%
分行业					
房地产行业	770,044,554.99	98.14%	87,261,681.12	82.16%	782.45%
投资性房地产出售	14,499,645.24	1.85%	0.00	0.00%	100.00%
融资租赁行业	0.00	0.00%	18,056,603.84	17.00%	-100.00%
其他行业	102,214.68	0.01%	879,414.54	0.84%	-88.38%
分产品					
房地产业务	770,044,554.99	98.14%	87,261,681.12	82.16%	782.45%
投资性房地产出售	14,499,645.24	1.85%	0.00	0.00%	100.00%
融资租赁业务	0.00	0.00%	18,056,603.84	17.00%	-100.00%
其他	102,214.68	0.01%	879,414.54	0.84%	-88.38%
分地区					
西南地区	770,044,554.99	98.14%	87,414,836.96	82.31%	780.91%
华北地区	14,601,859.92	1.86%	18,782,862.54	17.69%	-22.26%

注：①公司房地产行业营业收入同比增长 782.45%，主要原因是子公司达州中鑫房地产开发有限公司开发的中迪·花熙樾项目 4#、5#、6#、7#楼实现完工交房确认收入。

②公司投资性房地产出售收入同比增长 100%，系本报告期公司出售位于北京市的投资性房地产，而上年同期无此类业务发生。

③公司融资租赁行业收入同比减少 100%，系 2021 年度内未开展融资租赁业务所致。

④公司其他行业收入同比减少 88.38%，主要原因是本报告期投资性房地产出售后，投资性房地产出租收入较上年同期

减少。

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

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	770,044,554.99	709,441,526.12	7.87%	782.45%	876.70%	-8.89%
分产品						
房地产业务	770,044,554.99	709,441,526.12	7.87%	782.45%	876.70%	-8.89%
分地区						
西南地区	770,044,554.99	709,441,526.12	7.87%	782.45%	876.70%	-8.89%

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	2021 年	2020 年	同比增减
房地产行业	结算面积	万平方米	11.08	1.25	786.40%
	存货	万元	249,143.66	314,268.84	-20.72%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用  不适用

本报告期开发产品结算面积同比增长 786.40%，主要是由于子公司达州中鑫房地产开发有限公司开发的中迪·花熙樾项目 4#、5#、6#、7#楼实现完工交房结算并确认收入。

## (4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购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	2021 年		2020 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业务	开发建设及其他成本	709,441,526.12	99.62%	72,636,577.77	99.79%	876.70%

行业分类	项目	2021 年		2020 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
投资性房地产出售	投资性房地产成本	2,660,380.32	0.37%	0.00	0.00%	100.00%
其他行业	其他业务成本	16,469.74	0.01%	153,719.28	0.21%	-89.29%

说明

①报告期内，公司房地产行业开发建设及其他成本同比增加876.70%，主要是由于子公司达州中鑫房地产开发有限公司开发的中迪·花熙樾项目4#、5#、6#、7#楼实现完工交房，确认收入的同时结转相应的成本。

②报告期内，公司投资性房地产出售成本同比增加100%，系本报告期公司出售位于北京市的投资性房地产，确认收入的同时结转相应的成本，而上年同期无此类业务发生。

③报告期内，公司其他业务成本同比减少89.29%，主要原因是本报告期投资性房地产出售后，投资性房地产出租相关成本较上年同期减少。

#### (6) 报告期内合并范围是否发生变动

是  否

#### (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）	18,139,792.03
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	2.32%
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	14,499,645.24	1.85%
2	第二名	929,671.56	0.12%
3	第三名	909,403.67	0.12%
4	第四名	902,857.80	0.12%
5	第五名	898,213.76	0.11%
合计	--	18,139,792.03	2.32%

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）	155,631,767.90
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	92.92%

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	126,425,197.00	75.49%
2	第二名	13,052,621.00	7.79%
3	第三名	6,572,211.90	3.92%
4	第四名	6,103,263.00	3.64%
5	第五名	3,478,475.00	2.08%
合计	--	155,631,767.90	92.92%

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

### 3、费用

单位：元

	2021 年	2020 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	28,092,368.75	32,814,587.27	-14.39%	主要是由于本报告期商业地产项目营销、招商活动减少，相关的营销、租赁和委托管理等销售费用减少。
管理费用	37,701,245.85	46,699,817.00	-19.27%	主要是由于本报告期公司缩减开支，人工、租赁等各项费用支出减少。
财务费用	80,324,771.04	67,938,521.07	18.23%	主要是由于两江·中迪广场项目停工，本报告期暂停利息资本化，相关利息支出费用化。

### 4、研发投入

适用  不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2021 年	2020 年	同比增减
经营活动现金流入小计	445,561,322.94	448,965,734.72	-0.76%
经营活动现金流出小计	299,091,255.58	523,333,216.83	-42.85%
经营活动产生的现金流量净额	146,470,067.36	-74,367,482.11	296.95%
投资活动现金流入小计	143,836,042.01	267,034,375.78	-46.14%
投资活动现金流出小计	20,300.00	175,197,362.89	-99.99%
投资活动产生的现金流量净额	143,815,742.01	91,837,012.89	56.60%
筹资活动现金流入小计	46,750,000.00	688,620,897.00	-93.21%

项目	2021 年	2020 年	同比增减
筹资活动现金流出小计	360,066,337.35	931,785,562.38	-61.36%
筹资活动产生的现金流量净额	-313,316,337.35	-243,164,665.38	-28.85%
现金及现金等价物净增加额	-23,070,854.77	-225,921,856.97	89.79%

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

①报告期内，公司经营活动现金流出同比减少42.85%，主要原因是本报告期工程建设现金支出有所减少。

②报告期内，公司投资活动现金流入同比减少46.14%，主要原因是上年度收回理财产品及股权出售款较多，本年度该类收入减少。

③报告期内，公司投资活动现金流出同比减少99.99%，主要原因是本年度股权投资活动减少，相较于上年度未发生大额投资支出。

④报告期内，公司筹资活动现金流入同比减少93.21%，主要原因是受房地产行业宏观政策影响，公司本年度无新增金融机构借款，筹资活动现金流入减少。

⑤报告期内，公司筹资活动现金流出同比减少61.36%，主要原因是受房地产行业宏观政策影响，本报告期及上年同期公司持续归还金融机构借款，本报告期归还金额较上年度有所减少。

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14,647.01万元，本年度实现净利润-37,567.81万元，二者差额为52,214.82万元，其主要差异原因详见本报告第十节第（七）条第49款第1项相关内容。

## 五、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	3,977,740.03	-1.04%	主要是康平铁科权益法核算收益	是
公允价值变动损益	113,345.49	-0.03%	主要是其他非流动金融资产公允价值变动	否
资产减值	-255,527,939.54	66.91%	主要是存货跌价损失	否
营业外收入	1,077,780.00	-0.28%	主要是违约补偿收入	否
营业外支出	53,963,659.77	-14.13%	主要是违约和滞纳金支出	否

## 六、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2021 年末		2021 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	113,709,319.73	3.90%	132,480,369.19	3.40%	0.50%	
应收账款	0.00		0.00		0.00%	
合同资产					0.00%	
存货	2,491,436,585.02	85.43%	3,142,688,391.52	80.72%	4.71%	主要是中迪·花熙樾项目 4#、5#、6#、7#楼实现完工交房，合同负债结转为收入，以及归还借款等引起资产总额减少，存货占比增加。
投资性房地产			2,676,850.06	0.07%	-0.07%	
长期股权投资	103,081,895.10	3.53%	99,830,527.37	2.56%	0.97%	
固定资产	4,636,673.88	0.16%	6,140,426.70	0.16%	0.00%	
在建工程					0.00%	
使用权资产		0.00%	11,186,462.15	0.29%	-0.29%	
短期借款					0.00%	
合同负债	435,174,848.42	14.92%	869,886,871.15	22.34%	-7.42%	主要是中迪·花熙樾项目 4#、5#、6#、7#楼实现完工交房确认收入，合同负债结转为收入。
长期借款	130,000,000.00	4.46%	599,528,453.00	15.40%	-10.94%	主要是期初的部分长期借款在本报告期转入一年内到期的非流动负债。
租赁负债		0.00%	5,603,207.56	0.14%	-0.14%	
预付款项	1,535,338.28	0.05%	132,036,774.13	3.39%	-3.34%	主要是工程进度增加，部分项目完工结算，从而预付款结转，以及部分预付工程款在本报告期内退回。
其他应收款	52,420,629.08	1.80%	183,801,460.59	4.72%	-2.92%	主要是报告期内收回部分四川福长和汇日央扩项目股权转让款。
应付账款	396,477,815.77	13.60%	296,631,076.55	7.62%	5.98%	主要是工程进度增加，部分项目完工结算，应付款增加。
一年内到期的非流动负债	841,420,180.83	28.85%	240,278,832.38	6.17%	22.68%	主要是一年内到期的长期借款和一年内到期的长期应付款转入。
长期应付款	0.00	0.00%	200,000,000.00	5.14%	-5.14%	系期初长期应付款在本报告期转入一年内到期的非流动负债。

境外资产占比较高

适用  不适用

## 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）					15,000.00	15,000.00		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					15,000.00	15,000.00		0.00
投资性房地产								0.00
生产性生物资产								0.00
其他	6,620,241.47	113,345.49			30,000,000.00			36,733,586.96
上述合计	6,620,241.47	113,345.49			30,015,000.00	15,000.00		36,733,586.96
金融负债	0.00							0.00

其他项目为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和有限合伙企业份额。

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

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	23,190,547.98	其中21,896,139.92元为银行按揭贷款保证金，1,294,408.06元为子公司涉诉冻结款项。
存货	2,352,469,283.43	抵押。
长期股权投资	103,081,895.10	康平铁科股份质押。
合计	2,478,741,726.51	

## 七、投资状况分析

### 1、总体情况

适用  不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
30,000,000.00	691,183,333.33	-95.66%

## 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）
成都和宸盈佳矿业合伙企业（有限合伙）	矿业资源	其他	30,000,000.00	6.00%	自有资金	刘云信、西藏和曦创业投资管理合伙企业（有限合伙）、成都汇丰和科技有限公司	长期	矿业资源	已完成投资	不适用	不适用	否	2021年3月26日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
合计	--	--	30,000,000.00	--	--	--	--	--	--	不适用	不适用	--	--	--

## 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

## 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。

## 八、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

## 九、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
重庆中美恒置业有限公司	子公司	房地产开发	20,000,000.00	1,156,293,212.38	101,435,459.93	2,743,618.34	-53,963,565.51	-88,931,111.36
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	797,043,628.72	179,768,271.23	49,382,099.43	-215,197,109.35	-214,997,350.37
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	1,133,234,782.67	273,137,655.23	708,183,986.09	-29,019,078.19	-40,709,021.23

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

## 十、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

2019年度，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”）认购四川信托发行之信托计划全部次级份额。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自2019年起纳入合并范围。

## 十一、公司未来发展的展望

2022年度是公司全力解决可持续发展的关键之年，要实现在房地产业务方向的有序退出和在新业务方向的跨越，为公司迎来新的发展机遇。公司制订了“两步走”的发展战略规划，即为推动房地产业务的逐步处置和新业务的稳定过渡。

### （一）未来公司新业务方向的调整

公司对新能源、新材料两大产业高度关注。目前，中国社会及经济建设已经进入了新的、提倡高质量发展的阶段，进入“十四五规划”之后，国家和政府提出了清晰明确的发展道路，绿色新能源、双碳已经被纳入到未来五年经济发展的主要任务。推动绿色发展作为一项重点的工作任务在“十四五规划”中占有重要的部分，规划中提出促进经济社会发展全面绿色转型，推动能源清洁低碳安全高效利用，降低碳排放强度，支持有条件的地方率先达到碳排放峰值，制定二〇三〇年前碳排放达峰行动方案。国家对于新兴产业的支持，壮大新材料在内的各项产业也是“十四五规划”重要内容。未来，公司在新业务方向的跨越将重点着眼于新能源、新材料两大产业领域，在国家政策的带动下，公司认为去做能够长远的推动社会经济和生态环境的事业，既是可持续发展的长期动力，也是社会责任的集中体现。

### （二）关于现有房地产业务的经营计划

公司房地产业务模式主要是商品房的开发、销售及少量商业的租售。项目开发规模较小，项目所在地主要为西南地区的二、三线城市，受限于市场条件、开发经验的限制，以及融资难、融资成本高，公司拟采取“加快开发和分步处置并举”的经营计划，积极推动“两江·中迪广场”商业项目的开发建设；确保“中迪·花熙樾”住宅项目在2022年度实现部分交付；做好“中迪·绥定府”住宅项目的开发建设，向“小户型、刚需型”靠拢；考虑“绵世·溪地湾”项目的整体出售，以达到回笼资金，降低负债的目的。

### （三）关于债务化解方案

公司2021年度审计意见中对可持续经营的重大不确定性其中一项即为债务问题。同时，要完成房地产业务的经营计划，切实可行的债务化解方案也是势在必行的。为此，公司拟与三峡银行、中融信托等金融机构进行协商，寻求通过债务延期、降低利率等方式制订债务化解方案，为公司减轻债务压力，确保房地产业务存量项目开发建设及销售工作的有序开展。

### （四）保障措施

#### 1、加快法人治理结构的调整

在法人治理层面，下一步将结合公司业务发展情况，完成公司董事会、监事会的换届选举工作，完成财务总监等高级管理人员的选聘工作，加强对治理层、管理层的培训，倡导董事、监事及高级管理人员主动学习上市公司各类规范制度，实现全面提升公司经营层的管理水平目标。通过公司治理层、管理层的充实与壮大，实现公司经营管理的与时俱进。

#### 2、加强内控管理，提升经营管理能力

在努力实现公司可持续发展的同时，也将做好内控管理的工作。在内控管理方面，针对现有制度和流程进行认真梳理，并重新调整部门职责及员工岗位设置，完善内控各环节，加强管理能力，提升管理工作的精准度，不断提高公司内部控制水平。

#### 3、调整公司投资架构

为配合公司在房地产业务及新业务方向的新计划，公司也会开始对现有的子公司股权架构进行调整，全面清理与公司主业不相关的子公司，减少公司子公司控制层级，建立科学合理的投资架构。

#### 4、切实做好各项经营计划的实施

2022年，公司将以可持续发展为中心，加强房地产项目的管理，对留存项目做好销售，做好开发建设各环节的控制，对于处置项目做好时间规划和方案设计。在新业务开发方面，做好市场研究和政策研究，推动公司业务的开拓创新。

#### 5、加强人员团队建设

在新的经营计划的引导下，公司拟重塑企业文化，打造具有凝聚力和向心力的团队，加强法律、审计、财务、技术等专业人员的招聘和培养，不断提升人员团队的专业能力、学习能力，进一步打造学习型组织。

## 十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

√ 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
2021年01月13日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司2020年度经营情况。	无
2021年01月27日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司2020年年度报告情况及公司房地产业务开发进展情况。	无
2021年02月04日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司股价走势情况。	无
2021年02月24日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司日常经营情况及董事会运作情况。	无
2021年03月10日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司2021年度经营计划和规划情况。	无
2021年03月30日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司投资矿业项目基本情况。	无
2021年04月09日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司董事会、监事会换届选举安排情况。	无
2021年04月29日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司被实施退市风险措施的基本情况及其影响。	无
2021年05月06日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司应对被实施退市风险警示的基本措施及后续安排。	无
2021年05月21日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司股价走势情况。	无
2021年06月15日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司半年度经营情况。	无
2021年06月24日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司房地产项目半年度开发情况。	无
2021年07月16日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司重大经营事项基本情况及进展。	无
2021年07月29日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司重大经营事项进展情况。	无
2021年08月10日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司控股股东所持股份拍卖的基本情况。	无
2021年08月26日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司控股股东所持股份拍卖的影响。	无
2021年09月08日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司控股股东所持股份拍卖进展情况。	无
2021年09月22日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司股价走势情况。	无
2021年10月15日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司股价走势情况。	无
2021年10月27日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司日常经营情况。	无
2021年11月12日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司控股股东所持股份再次拍卖的基本情况。	无
2021年11月23日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司股价走势情况。	无
2021年12月06日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司控股股东所持股份再次拍卖的结果和影响。	无
2021年12月29日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司2021年经营情况及撤销退市风险警示的问题。	无

## 第四节 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：2021年度，公司共计召开股东大会三次。公司股东大会的召集、召开能够按照《公司章程》、《股东大会议事规则》以及相关法律法规、规范性文件的要求执行，并聘请了律师进行鉴证。同时，通过采取网络投票的方式使中小投资者的权力得到充分保障。

2、关于董事与董事会：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，四名非独立董事中兼任高级管理人员的数量二名，董事会全部成员中兼任高级管理人员、职工代表董事的数量未超过董事会人员总数的二分之一，符合有关法律法规的规定。2021年度内，公司董事会共计召开十次会议，作为上市公司决策机构，能够依法召开董事会，完成对重大事项的讨论和审议。董事会下设的专门委员会作为董事会决策的辅助机构，以独立董事占多数，充分发挥其独立性和专业性。

3、关于监事和监事会：公司监事会由三名监事组成，包括一名职工代表监事。2021年度，公司监事会共计召开四次会议。公司监事通过召开监事会、列席股东大会的方式，以公司及广大股东的利益为中心，对公司日常运作、董事及高级管理人员的履职行使监督权。

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140条。公司信息披露工作以公平、公正、公开为原则，根据《信息披露管理制度》及相关法律法规的要求，完成公司各项定期报告、临时公告的披露，确保公司信息披露工作的公开性和透明度。公司平等对待市场投资者，按照公司实际情况及信息披露内容回复咨询事项，保证市场投资者有平等机会获知公司信息。

5、关于关联交易和同业竞争：截止本报告披露前，公司完成控制权变更，润鸿富创成为上市公司控股股东，吴珺女士成为上市公司实际控制人，并完成了对规范关联交易、避免同业竞争事项的声明与承诺。

6、关于绩效评价与激励约束机制：公司以绩效评价与激励约束机制为基础，明确了公司高级管理人员及全体员工的岗位职责，并进行绩效考核，提升员工的工作积极性。

7、关于社会责任：公司作为公众公司，始终坚持履行应尽的社会责任，与相关合作方、政府部门保持良好的合作关系，尊重投资者及客户，坚持诚实守信、守法经营的基本原则。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是  否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

### 二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业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，独立制订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、或其他侵害本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

### 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	会议决议
2021 年第一次临时股东大会	临时股东大会	26.15%	2021 年 04 月 15 日	2021 年 04 月 16 日	1、关于选举张孝诚先生为公司第十届董事会董事的议案；2、关于选举兰廷波先生为公司第十届董事会董事的议案；3、关于选举解斌先生为公司第十届董事会董事的议案；4、关于选举刘云平先生为公司第十届董事会独立董事的议案；5、关于选举李光金先生为公司第十届董事会独立董事的议案；6、关于选举刘兴波先生为公司第十届监事会监事的议案；7、关于选举何明龙先生为公司第十届监事会监事的议案。
2020 年年度股东大会	年度股东大会	27.55%	2021 年 05 月 19 日	2021 年 05 月 20 日	1、北京中迪投资股份有限公司 2020 年年度报告及摘要；2、北京中迪投资股份有限公司 2020 年度董事会工作报告；3、北京中迪投资股份有限公司监事会 2020 年度工作报告；4、北京中迪投资股份有限公司 2020 年度财务决算报告；5、北京中迪投资股份有限公司 2020 年度利润分配预案的议案；6、关于公司 2021 年度为公司子公司提供担保额度的议案；7、关于公司继续使用部分闲置资金参与证券市场投资事项的议案；8、关于为公司董事、监事及高级管理人员投保责任险的议案；9、关于公司继续提供担保的议案；10、关于公司第十届董事会、第十届监事会成员及公司高级管理人员薪酬方案的议案；11、关于计提减值准备的议案；12、关于公司第十届董事会专门委员会人员组成的议案；13、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。
2021 年第二次临时股东大会	临时股东大会	29.14%	2021 年 09 月 06 日	2021 年 09 月 07 日	关于选举何锋先生为公司第十届董事会董事的议案。

#### 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、董事、监事和高级管理人员情况

### 1、基本情况

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)	股份增减变动的原因
张孝诚	董事长	现任	男	55	2021年04月15日	2024年04月14日	0	0	0	0	0	不适用
何锋	董事、总经理	现任	男	40	2021年09月06日	2024年04月14日	0	0	0	0	0	不适用
黄鑫	职工代表董事、副总经理	现任	男	40	2021年08月19日	2024年04月14日	0	0	0	0	0	不适用
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	不适用
刘云平	独立董事	现任	男	52	2021年04月15日	2024年04月14日	0	0	0	0	0	不适用
李光金	独立董事	现任	男	55	2021年04月15日	2024年04月14日	0	0	0	0	0	不适用
刘兴波	监事会主席	现任	男	47	2021年04月15日	2024年04月14日	0	0	0	0	0	不适用
何明龙	监事	现任	男	42	2021年04月15日	2024年04月14日	0	0	0	0	0	不适用
王秋菊	职工代表监事	现任	女	34	2021年04月15日	2024年04月14日	0	0	0	0	0	不适用
衡晓英	董事会秘书	现任	女	51	2021年10月25日	2024年04月14日	0	0	0	0	0	不适用
李勤	董事	离任	男	44	2017年12月18日	2021年02月02日	0	0	0	0	0	不适用
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	不适用
何帆	职工代表董事、副总经理、董事会秘书	离任	男	37	2021年04月15日	2021年05月31日	0	500	0	0	500	不适用
解斌	董事、副总经理	离任	男	43	2021年04月15日	2021年08月19日	0	0	0	0	0	不适用
隋平	独立董事	离任	男	50	2017年12	2021年04	0	0	0	0	0	不适用

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)	股份增减变动的原因
					月 18 日	月 15 日						
刘翔	监事	离任	男	38	2017 年 12 月 18 日	2021 年 04 月 15 日	0	0	0	0	0	不适用
李鹤梅	财务总监	离任	女	37	2019 年 09 月 26 日	2021 年 06 月 15 日	0	0	0	0	0	不适用
林兰	财务总监	离任	女	48	2021 年 06 月 15 日	2021 年 12 月 02 日	0	0	0	0	0	不适用
合计	--	--	--	--	--	--	0	500	0	0	500	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是  否

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
李勤	董事	离任	2021 年 02 月 02 日	个人原因
何帆	职工代表董事、副总经理、董事会秘书	离任	2021 年 05 月 31 日	个人原因
解斌	董事、副总经理	离任	2021 年 08 月 19 日	个人原因
李鹤梅	财务总监	离任	2021 年 06 月 15 日	个人原因
林兰	财务总监	离任	2021 年 12 月 02 日	个人原因

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
李勤	董事	离任	2021 年 02 月 02 日	个人原因
陈林	董事	任期满离任	2021 年 04 月 15 日	换届选举
何帆	职工代表董事、副总经理、董事会秘书	离任	2021 年 05 月 31 日	个人原因
解斌	董事、副总经理	离任	2021 年 08 月 19 日	个人原因
隋平	独立董事	任期满离任	2021 年 04 月 15 日	换届选举
刘翔	监事	任期满离任	2021 年 04 月 15 日	换届选举
李鹤梅	财务总监	离任	2021 年 06 月 15 日	个人原因
林兰	财务总监	离任	2021 年 12 月 02 日	个人原因
李光金	独立董事	被选举	2021 年 04 月 15 日	换届选举
兰廷波	董事	被选举	2021 年 04 月 15 日	换届选举
黄鑫	职工代表董事	被选举	2021 年 08 月 19 日	换届选举
何锋	董事、总经理	被选举	2021 年 09 月 06 日	换届选举
何明龙	监事	被选举	2021 年 04 月 15 日	换届选举

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
王秋菊	职工代表监事	被选举	2021年03月30日	换届选举
衡晓英	董事会秘书	聘任	2021年10月25日	被选举

## 2、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，男，1966年出生，学士学位，现任本公司董事长，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、何锋先生，男，1981年出生，学士学位，现任公司董事、总经理职务。

3、兰廷波先生，男，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。

4、黄鑫先生，男，1981年出生，学士学位，现任本公司职工代表董事、副总经理职务。

5、刘云平先生，男，1969年出生，硕士研究生学位，高级会计师、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，现任本公司独立董事，并兼任成都万方财税咨询有限公司执行董事、总经理，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，男，1966年出生，博士学位，现任本公司独立董事，并在四川大学商学院从事科研与教学工作，同时兼任四川广安爱众股份有限公司独立董事、四川润中投资管理有限公司独立董事、四川久远银海软件股份有限公司独立董事、四川路桥建设集团股份有限公司独立董事。

7、刘兴波先生，男，1974年出生，中共党员，学士学位，高级工程师，国家注册监理工程师，国家注册造价工程师。现任本公司监事会主席，并兼任西藏中迪实业有限公司监事。

8、何明龙先生，男，1979出生，学士学位，现任本公司监事，并兼任明恒实业有限公司副总经理。

9、王秋菊女士，女，1987年出生，学士学位，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、衡晓英，女，1970年出生，中共党员，硕士研究生学位，高级经济师。现任本公司董事会秘书职务。

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
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	至今	是
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

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
刘云平	四川国光农化股份有限公司	董事	2015年12月25日	2021年12月23日	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
李光金	四川大学商学院	教授	2017年09月01日	至今	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	至今	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	至今	是
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

### 3、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

经公司于2021年4月28日召开的第十届董事会第一次会议，于2021年5月19日召开的2020年年度股东大会审议通过了《关于公司第十届董事会、第十届监事会成员及公司高级管理人员薪酬方案的议案》，公司独立董事津贴为10万元/年（税前），未在公司任职的监事，领取监事津贴4万元/年（税前），在公司任职者的监事（含职工代表监事），不领取监事津贴，公司非独立董事、高级管理人员薪酬由基本薪酬、绩效薪酬构成，按本公司有关工资管理的规定和标准逐月发放。

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	董事长	男	55	现任	75.37	否
何锋	董事、总经理	男	40	现任	25.44	否
黄鑫	职工代表董事、副总经理	男	40	现任	43.92	否
兰廷波	董事	男	40	现任	35.47	否
刘云平	独立董事	男	52	现任	8.99	否
李光金	独立董事	男	55	现任	7.50	否
刘兴波	监事会主席	男	47	现任	17.51	否
何明龙	监事	男	42	现任	3.00	否
王秋菊	职工代表监事	女	34	现任	14.21	否
衡晓英	董事会秘书	女	51	现任	22.83	否

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
何帆	董事、副总经理、董事会秘书	男	37	离任	24.63	否
解斌	董事、副总经理	男	43	离任	56.24	否
陈林	董事	男	48	离任	1.19	否
隋平	独立董事	男	50	离任	1.49	否
李鹤梅	财务总监	女	37	离任	20.86	否
林兰	财务总监	女	48	离任	28.56	否
李勤	董事长	男	44	离任	5.34	否
刘翔	监事	男	38	离任	14.86	否
合计	--	--	--	--	407.41	--

## 六、报告期内董事履行职责的情况

### 1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第九届董事会第三十次临时会议	2021年01月07日	2021年01月08日	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。
第九届董事会第三十一次临时会议	2021年03月25日	2021年03月27日	审议通过了关于公司拟参与投资成都和宸盈佳矿业合伙企业（有限合伙）的关联交易的议案。
第九届董事会第三十二次临时会议	2021年03月30日	2021年03月31日	1、审议通过了关于股东提请公司召开临时股东大会的议案。2、审议通过了关于召开公司2021年第一次临时股东大会的议案。
第十届董事会第一次临时会议	2021年04月23日	2021年04月26日	1、审议通过了关于选举公司董事长的议案。2、审议通过了关于公司第十届董事会专门委员会人员组成的议案。3、审议通过了关于聘请公司高级管理人员的议案。4、审议通过了关于聘请公司董事会秘书的议案。5、审议通过了关于聘请公司证券事务代表的议案。
第十届董事会第一次会议	2021年04月28日	2021年04月29日	1、审议通过了北京中迪投资股份有限公司2020年年度报告及摘要。2、审议通过了北京中迪投资股份有限公司2020年度董事会工作报告。3、审议通过了北京中迪投资股份有限公司2020年度独立董事述职报告。4、审议通过了北京中迪投资股份有限公司2020年度财务决算报告。5、审议通过了北京中迪投资股份有限公司2020年度利润分配预案的议案。6、审议通过了北京中迪投资股份有限公司2020年度内部控制评价报告的议案。7、审议通过了关于公司2021年度为子公司提供担保额度的议案。8、审议通过了关于公司继续使用部分闲置资金参与证券市场投资事项的议案。9、审议通过了关于为公司董事、监事及高级管理人员投保责任险的议案。10、审议通过了关于公司继续提供担保的议案。11、审议通过了关于公司第十届董事会、第十届监事会成员及公司高级管理人员薪酬方案的议案。12、审议通过了关于计提减值准备的议案。13、审议通过了关于会计政策变更的议案。14、审议通过了《北京中迪投资股份有限公司2021年

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
			第一季度报告》的议案。15、审议通过了关于董事会对非标准无保留审计意见涉及事项的专项说明。16、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。17、审议通过了关于召开公司 2020 年年度股东大会的议案。
第十届董事会第二次临时会议	2021 年 06 月 15 日	2021 年 06 月 16 日	审议通过了关于聘请公司高级管理人员的议案。
第十届董事会第二次会议	2021 年 08 月 17 日	2021 年 08 月 18 日	审议通过了北京中迪投资股份有限公司 2021 年半年度报告及摘要。
第十届董事会第三次临时会议	2021 年 08 月 19 日	2021 年 08 月 20 日	1、审议通过了关于股东提请公司召开临时股东大会的议案。2、审议通过了关于召开公司 2021 年第二次临时股东大会的议案。
第十届董事会第四次临时会议	2021 年 09 月 27 日	2021 年 09 月 28 日	审议通过了关于聘任公司总经理的议案。
第十届董事会第三次会议	2021 年 10 月 25 日	2021 年 10 月 26 日	1、审议通过了北京中迪投资股份有限公司 2021 年第三季度报告。2、审议通过了关于聘任公司董事会秘书的议案。

## 2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
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
张孝诚	7	1	6	0	0	否	2
何锋	2	0	2	0	0	否	0
黄鑫	2	0	2	0	0	否	0
兰廷波	7	1	6	0	0	否	0
刘云平	10	1	9	0	0	否	1
李光金	7	1	6	0	0	否	1
李勤	1	0	0	0	1	否	0
何帆	5	1	4	0	0	否	2
解斌	8	1	5	0	2	是	1
陈林	3	0	3	0	0	否	0
隋平	3	0	3	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

公司原董事解斌先生，因无法取得联系缺席公司第十届董事会第二次会议、第十届董事会第三次临时会议。

## 3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

#### 4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

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。报告期内，公司董事的履职情况符合相关法律法规、《公司章程》以及《董事会议事规则》等的规定，保护了公司及公司广大股东的合法权益。

#### 七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
第九届董事会提名委员会	刘云平、隋平、解斌	1	2021年03月30日	关于公司董事会换届选举的议案。	无	无	不适用
第十届董事会提名委员会	李光金、刘云平、张孝诚	4	2021年06月15日	审议通过了关于聘请高级管理人员的议案。	无	无	不适用
			2021年08月19日	审议通过了关于提名董事候选人的议案。	无	无	不适用
			2021年09月27日	审议通过了提名总经理的议案。	无	无	不适用
			2021年10月25日	审议通过了关于提名董事会秘书的议案。	无	无	不适用

#### 八、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。

#### 九、公司员工情况

##### 1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	22
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	86

报告期末在职员工的数量合计（人）	108
当期领取薪酬员工总人数（人）	108
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	25
销售人员	20
技术人员	25
财务人员	18
行政人员	20
合计	108
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	2
本科	70
大专及以下	36
合计	108

## 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

## 十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用  不适用

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。

## 十一、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。

## 十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

### 1、内部控制建设及实施情况

截止到目前，公司构建了以总部制度为基础、各下属单位遵照制定本单位制度并严格执行的内控制度建设体系，内容涵盖了公司治理、投资、人力资源管理、财务管理、生产运营管理、内部监督、风险管理、法务管理以及综合管理等多个领域。

2021年，按照相关文件要求及公司需要，开展制度监督检查，对内控制度体系进行了集中梳理，后续将根据内控梳理的结果进一步加强和完善公司制度的建立和执行。

上述内控制度体系执行良好，2021年不存在违反制度导致的重大风险事件。

### 2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

## 十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

不适用。

## 十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

### 1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2022年04月12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2021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重大舞弊行为；②对已经公告的财务报告出现的重大	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

	<p>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>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处罚责任的；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<math>\geq</math>营业收入的 10%、利润总额潜在错报<math>\geq</math>利润总额的 10%、资产总额潜在错报<math>\geq</math>资产总额的 2%、所有者权益潜在错报<math>\geq</math>所有者权益的 2%；</p> <p>重要缺陷：营业收入的 5%<math>\leq</math>营业收入潜在错报<math>&lt;</math>营业收入的 10%、利润总额的 5%<math>\leq</math>利润总额潜在错报<math>&lt;</math>利润总额的 10%、资产总额的 1%<math>\leq</math>资产总额潜在错报<math>&lt;</math>资产总额的 2%、所有者权益的 1%<math>\leq</math>所有者权益潜在错报<math>&lt;</math>所有者权益的 2%；</p> <p>一般缺陷：营业收入潜在错报<math>&lt;</math>营业收入的 5%、错报<math>&lt;</math>利润总额的 5%、资产总额潜在错报<math>&lt;</math>资产总额的 1%、所有者权益潜在错报<math>&lt;</math>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

## 2、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 2021 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	2022 年 04 月 12 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 2021 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

## 十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

报告期内，公司参加了北京证监局举办的上市公司治理专项行动自查活动，公司领导高度重视，根据北京证监局相关自查要求逐条进行自查，并对本次治理自查过程中发现的问题进行了整改，具体如下：

- 1、对公司各项内部控制制度，包括公司章程、各项议事规则、基本制度、部门工作规章，结合近期发布的各项规范制度进行梳理，对公司各项内控制度比照新规则修订文件进行更新。
- 2、公司于2021年4月15日召开2021年第一次临时股东大会完成公司第十届董事会、监事会的换届选举工作，新组成的董事会、监事会人员符合《公司章程》中对董事会、监事会人数的规定。同时，公司也将加强对董事会、监事会履职的监督，确保董事会、监事会的合法合规履职。

## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题

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

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

无。

参照重点排污单位披露的其他环境信息

不适用。

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用  不适用

未披露其他环境信息的原因

不适用。

### 二、社会责任情况

无。

### 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

无。

## 第六节 重要事项

### 一、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	公司原控股股东：成都中迪产融投资集团有限公司	关于保持上市公司独立性、规范关联交易、避免同业竞争的承诺	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。	2017年09月01日	长期有效	履行完毕
	公司原实际控制人：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	履行完毕
	公司控股股东：广东润鸿富创科技中心（有限合伙）公司实际控制人：吴珺女士	保证上市公司独立性的承诺	保证上市公司在人员、财务、资产、机构、业务独立自主，不干涉上市公司正常经营。	2022年01月12日	长期有效	履行中
	公司控股股东：广东润鸿富创科技中心（有限合伙）公司实际控制人：吴珺女士	关于规范关联交易的承诺	1、保证不会利用本企业拥有的中迪投资股东的权利操纵、指使中迪投资及其控制的公司，以及相关人士，使得中迪投资及其控制的公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害中迪投资利益的行为。2、保证将尽量避免与中迪投资及其控制的公司产生交易，对于无法避免或有合理理由存在的交易，将维护中迪投资及其控制的公司合法权	2022年01月12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
			益，按照相关法律法规的要求履行审议及披露程序，保证不利用交易非法转移中迪投资及其控制的公司的资金、利润，不利用交易损害中迪投资及其子公司和非关联股东的利益。3、违反上述承诺，将自愿对由此给中迪投资及其控制的公司造成的经济损失做出全面、及时、足额的赔偿。			
	公司控股股东：广东润鸿富创科技中心（有限合伙）公司实际控制人：吴珺女士	避免同业竞争的承诺	1、本人/本企业控股或实际控制的公司目前没有、将来也不会在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对中迪投资及其控制的公司构成竞争的业务及活动；不以任何形式直接或间接地从事与中迪投资及其控制的公司业务相同或相似的业务；不直接或间接拥有与中迪投资及其控制的公司存在同业竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的控制权。2、如因本人/本企业及其关联公司违反承诺而导致中迪投资及其控制的公司遭受损失、损害和开支，将由本人/本企业将承担相应的赔偿责任。	2022年01月12日	长期有效	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

## 二、控股股东及其他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他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

### 三、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。

### 四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

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公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性，立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 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。

2021 年度内，公司在确保工程质量和安全的前提下，加大了房地产项目开发建设进度及各环节的监督管理，年度内完成了房地产项目的完工及交付，实现营业收入 784,646,414.91 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营业收入为 770,044,554.99 元。

### 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”）为公司 2021 年度财务审计机构。立信会计师事务所为公司 2021 年度财务报告出具了带持续经营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，中迪投资连续两年经营亏损，且截止 2021 年 12 月 31 日一年内到期的非流动负债金额达 841,420,180.83 元。前述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 2021 年度财务报告出具的非标准无保留审计意见揭示了公司在可持续经营方面存在的风险。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、管理层将积极采取措施，解决公司在可持续经营能力方面的不足，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

经过 2021 年度的审计工作，公司的经营发展在可持续经营方面存在一定的风险。公司董事会、管理层也充分认识到可持续经营是公司 2022 年中需要全力解决的问题。为此，公司拟通过以下几方面逐步增强可持续经营能力。

##### （一）未来公司新业务方向的调整

公司对新能源、新材料两大产业高度关注。目前，中国社会及经济建设已经进入了新的、提倡高质量发展的阶段，进入“十四五规划”之后，国家和政府提出了清晰明确的发展道路，绿色新能源、双碳已经被纳入到未来五年经济发展的主要任务。推动绿色发展作为一项重点的工作任务在“十四五规划”中占有重要的部分，规划中提出促进经济社会发展全面绿色转型，推动能源清洁低碳安全高效利用，降低碳排放强度，支持有条件的地方率先达到碳排放峰值，制定二〇三〇年前碳排放达峰行动方案。国家对于新兴产业的支持，壮大新材料在内的各项产业也是“十四五规划”重要内容。未来，公司在新业务方向的跨越将重点着眼于新能源、新材料两大产业领域，在国家政策的带动下，公司认为去做能够长远的推动社会经济和生态环境的事业，既是可持续发展的长期动力，也是社会责任的集中体现。

##### （二）关于现有房地产业务的经营计划

公司房地产业务模式主要是商品房的开发、销售及少量商业的租售。项目开发规模较小，项目所在地主要为西南地区的二、三线城市，受限于市场条件、开发经验的限制，以及融资难、融资成本高，公司拟采取“加快开发和分步处置并举”

的经营计划，积极推动“两江·中迪广场”商业项目的开发建设；确保“中迪·花熙樾”住宅项目在2022年度实现部分交付；做好“中迪·绥定府”住宅项目的开发建设，向“小户型、刚需型”靠拢；考虑“绵世·溪地湾”项目的整体出售，以达到回笼资金，降低负债的目的。

### （三）关于债务化解方案

公司2021年度审计意见中对可持续经营的重大不确定性其中一项即为债务问题。同时，要完成房地产业务的经营计划，切实可行的债务化解方案也是势在必行的。为此，公司拟与三峡银行、中融信托等金融机构进行协商，寻求通过债务延期、降低利率等方式制订债务化解方案，为公司减轻债务压力，确保房地产业务存量项目开发建设及销售工作的有序开展。

### （四）保障措施

#### 1、加快法人治理结构的调整

在法人治理层面，下一步将结合公司业务发展情况，完成公司董事会、监事会的换届选举工作，完成财务总监等高级管理人员的选聘工作，加强对治理层、管理层的培训，倡导董事、监事及高级管理人员主动学习上市公司各类规范制度，实现全面提升公司经营层的管理水平目标。通过公司治理层、管理层的充实与壮大，实现公司经营管理的与时俱进。

#### 2、加强内控管理，提升经营管理能力

在努力实现公司可持续发展的同时，也将做好内控管理的工作。在内控管理方面，针对现有制度和流程进行认真梳理，并重新调整部门职责及员工岗位设置，完善内控各环节，加强管理能力，提升管理工作的精准度，不断提高公司内部控制水平。

#### 3、调整公司投资架构

为配合公司在房地产业务及新业务方向的新计划，公司也会开始对现有的子公司股权架构进行调整，全面清理与公司主业不相关的子公司，减少公司子公司控制层级，建立科学合理的投资架构。

#### 4、切实做好各项经营计划的实施

2022年，公司将以可持续发展为中心，加强房地产项目的管理，对留存项目做好销售，做好开发建设各环节的控制，对于处置项目做好时间规划和方案设计。在新业务开发方面，做好市场研究和政策研究，推动公司业务的开拓创新。

#### 5、加强人员团队建设

在新的经营计划的引导下，公司拟重塑企业文化，打造具有凝聚力和向心力的团队，加强法律、审计、财务、技术等专业人员的招聘和培养，不断提升人员团队的专业能力、学习能力，进一步打造学习型组织。

### 四、监事会意见

公司监事会认为立信会计师事务所出具的 2021 年度审计报告真实客观地反映了公司 2021 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，并充分发挥监事会本职功能，严格监督和督促董事会、管理层将制定的经营计划切实落地，提升公司可持续经营能力，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：

立信会计师事务所为公司 2021 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，真实准确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》，通过董事会、管理层的努力是具备可行性的。未来，我们也将监督董事会、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、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

√ 适用 □ 不适用

公司第十届董事会第一次会议审议通过了《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21号——租赁》（财会【2018】35号）（以下简称“新租赁准则”）的相关规定而变更。公司自2021年1月1日起执

行新租赁准则，根据准则的规定，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2021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。本次会计政策变更不影响公司2020年度股东权益、净利润等相关财务指标，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、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

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

## 八、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）	120
境内会计师事务所审计服务的连续年限	9 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	张金华、季妍
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	张金华服务 1 年，季妍连续服务 3 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

经公司第十届董事会第一次会议及2020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2021年度财务报表审计机构及内部控制审计机构。

## 九、年度报告披露后面临退市情况

适用  不适用

## 十、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 十一、重大诉讼、仲裁事项

适用  不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形 成预计 负债	诉讼(仲 裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲裁)判决 执行情况	披露日期	披露索引
轻舟租赁下属欧华福业-国利纸业节能设备直租项目诉讼事项(轻舟租赁为原告)	117.87	否	已判决	轻舟租赁于 2016 年 8 月 2 日前往滨海新区法院申请强制执行。	该案件正在滨海新区法院执行阶段,正在强制执行过程中。	2016 年 03 月 19 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
轻舟租赁下属潍坊国建-清华 EMC 回租项目诉讼事项(轻舟租赁为原告)	6,161.87	否	已判决	该案向天津市第二中级人民法院提起诉讼,法院已于 2016 年 2 月 14 日出具判决书,并于 2016 年 5 月 13 日生效。2017 年 10 月 27 日已申请强制执行。	该案件正在天津市第二中级人民法院执行阶段。	2016 年 03 月 19 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
关于石家庄汇控鑫科技有限公司(“原告”)诉公司的事项	300	否	目前该案件正在审理之中	尚未判决	尚未执行	2022 年 4 月 11 日	《证券时报》、巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

## 十二、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。

## 十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十四、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)
广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	于2022年1月成为公司控股股东	财务资助	0	255	0	0.00%	0	255
张孝诚	公司董事长	借款	0	22	0	0.00%	0	22
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,有利于缓解公司资金压力,优化公司财务状况。					

### 5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用  不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

### 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用  不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

### 7、其他重大关联交易

适用  不适用

经公司第九届董事会第三十一次临时会议审议通过了《关于公司拟参与投资成都和宸盈佳矿业合伙企业(有限合伙)的关联交易的议案》,公司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》(以下简称《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)(以下简称“盈佳矿业”)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。

截至本报告披露日,公司已完成对前述事项3,000万元的出资,在完成出资后,公司持有盈佳矿业1,200万元有限合伙份额对应的全部权益。

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
关于公司拟参与投资成都和宸盈佳矿业合伙企业（有限合伙）的关联交易公告	2021 年 03 月 27 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

## 十五、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### （1）托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### （2）承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### （3）租赁情况

适用  不适用

公司报告期不存在租赁情况。

### 2、重大担保

适用  不适用

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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
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	2021 年 04 月 29 日	80,000	2020 年 01 月 20 日	56,970.00	连带责任保证	不适用	不适用	保证合同生效之日起至相关债务履行期届满之日后两年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）				80,000	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				69,996.46	
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）				80,000	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				56,970.00	
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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	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11月13日	75,000	2019年11月21日	45,952.85	连带责任保证;抵押;质押	西藏智轩持有的中美恒置业2000万股权、中美恒置业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自有不动产	不适用	保证合同生效之日起至相关债务履行期届满之日后两年	否	否	
重庆中美恒置业有限公司	2020年01月04日	1,172.88	2019年10月29日	1,172.88	连带责任保证	不适用	不适用	两年	否	否	
成都迈尔斯通房地产开发有限公司	2018年11月17日	50,000	2018年12月03日	14,000	连带责任保证;抵押	绵世·溪地湾项目四期部分商业房产	不适用	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	2019年06月28日	50,000	2019年07月12日	10,750	连带责任保证;抵押;质押	庆今建筑持有的达州中鑫2000万股权、达州中鑫土地使用权	不适用	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)				300,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				0		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)				300,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				71,875.73		
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	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	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	不适用	不适用	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)				380,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				69,996.46		
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)				380,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				129,356.70		
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例									149.92%		
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)	115,356.70
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)	86,215.72
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	201,572.42

采用复合方式担保的具体情况说明

1、2018年12月4日，公司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，公司子公司庆今建筑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，庆今建筑将持有的达州中鑫人民币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，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。

### 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	逾期未收回理财已计提减值金额
银行理财产品	自有资金	1.5	0	0	0
合计		1.5	0	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差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05月26日	2015年05月26日	0	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、其他重大合同

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十六、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

### 1、关于实际控制人签署股权转让解除协议暨终止公司控制权拟变更事项

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署《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。2020年7月4日，公司在指定信息披露媒体上发布了相关公告。

在前述股权转让及公司控制权变更事项办理过程中，由于相关事实情况发生变化，经各方协商一致，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》，终止了公司控股股东的股东股份转让事项。公司控股股东、实际控制人未发生变化。

公司就前述事项于2021年2月3日在指定信息披露媒体上发布了相关公告。

### 2、公司第十届董事会、监事会换届选举及人员调整的事项

经公司于2021年3月30日召开第九届董事会第三十二次临时会议、2021年4月15日召开的公司2021年第一次临时股东大会审议通过，公司第十届董事会、监事会完成换届选举工作，选举张孝诚先生、解斌先生、兰廷波先生为公司董事，选举刘云平先生、李光金先生为独立董事，与职工代表董事何帆先生共同组成第十届董事会；选举刘兴波先生、何明龙先生为监事，与职工代表监事王秋菊女士共同组成第十届监事会。

2021年6月，公司董事、副总理解斌先生，职工代表董事、副总经理、董事会秘书何帆先生分别因个人原因辞去其所担任的职务。经公司于2021年8月19日召开职工代表大会审议通过，选举黄鑫先生担任公司第十届董事会职工代表董事。经公司于2021年9月6日召开2021年第二次临时股东大会审议通过，选举何锋先生担任公司第十届董事会董事职务。

### 3、关于控股股东股份被轮候冻结的事项

报告期内，经公司通过中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司查询证实，公司控股股东成都中迪产融投资集团有限公司持有的本公司71,140,000股，占公司总股本23.77%的股份被杭州市下城区人民法院轮候冻结。

公司就前述事项于2021年5月20日在公司指定信息披露媒体上发布了相关公告。

### 4、公司筹划重大资产重组事项

2021年7月13日，公司发布《关于筹划重大资产重组事项的提示性公告》，公司拟通过在产权交易所公开挂牌方式出售公司控制下企业重庆中美恒置业有限公司、达州绵石房地产开发有限公司100%股权。根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，本次拟交易事项构成重大资产重组。公司聘请信达证券股份有限公司为独立财务顾问、中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为交易标的审计机构、北京中天华资产评估有限责任公司为评估机构及泰和泰律师事务所为法律顾问推动本次重大资产重组的各项工作。

2021年7月24日、8月6日，公司发布了《关于筹划重大资产重组事项的进展公告》，本次拟筹划的重组事项，由于公司处于控股股东所持股份将被司法拍卖，公司实际控制权可能发生变更期间，经公司慎重研究后决定暂停本次重组事项，后续公司将根据实际情况及时履行信息披露义务。

### 5、关于公司控股股东所持股份将被司法拍卖及公司控制权变更的事项

(1) 公司于2021年8月4日在公司指定信息披露媒体上发布了《关于公司控股股东所持股份将被拍卖的提示性公告》，公司原控股股东中迪产融持有的公司71,144,800股，占其持有公司股份总额的100%，占公司总股本23.77%的股份将于2021年9月6日10时至2021年9月7日10时在北京市第二中级人民法院阿里巴巴司法拍卖网络平台公开拍卖。2021年9月7日，成都众兴合业企业管理咨询中心(有限合伙)在拍卖中以最高应价成交，但该次拍卖并未最终成功。

(2) 公司于2021年10月29日在公司指定信息披露媒体上发布了《关于控股股东所持股份被再次司法拍卖的提示性公告》，公司原控股股东中迪产融持有的公司71,144,800股，占其持有公司股份总额的100%，占公司总股本23.77%的股份将于2021年11月29日10时至2021年11月30日10时止（延时的除外）再次在阿里巴巴司法拍卖网络平台公开拍卖。2021年11月30日，广东润鸿富创科技中心（有限合伙）在该次拍卖中竞得本公司71,144,800股，占本公司总股本23.77%的股份。

(3) 公司于2021年12月29日收到广东润鸿富创科技中心（有限合伙）提供的北京市第二中级人民法院出具的《执行裁定书》，并于2022年1月13日在公司指定信息披露媒体上发布了《关于公司权益变动事项的提示性的公告》以及相关权益变动公告。截止2022年1月17日，公司收到广东润鸿富创科技中心（有限合伙）提供的由中国证券登记结算有限责任公司出具的《证券过户登记确认书》，前述股份于2022年1月14日完成办理过户手续，公司控股股东变更为广东润鸿富创科技中心（有限合伙），吴珺女士成为本公司实际控制人。

### 6、关于公司聘任总经理的事项

经公司于2021年9月27日召开第十届董事会第四次临时会议审议通过，公司聘任何锋先生担任公司总经理职务，任期五年。

公司就前述事项于2021年9月28日在指定信息披露媒体上发布了相关公告。

### 7、关于为公司借款提供质押担保的事项

公司于2021年9月3日在指定信息披露媒体上发布了《关于为公司借款事项提供质押担保的公告》，公司将持有的青岛康平高铁科技有限公司（以下简称“康平铁科”）股份中的3,000万股，占康平铁科总股本18.32%的股份质押给达州市天吉顺商贸有限公司，为其向公司提供的不超过人民币3,000万元的借款提供质押担保。

### 8、关于公司聘任董事会秘书的事项

公司于2021年10月25日召开第十届董事会第三次会议，审议通过聘任衡晓英女士担任公司董事会秘书职务的事项。

公司就前述事项于2021年10月26日在指定信息披露媒体上发布了相关公告。

## 十七、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

### 1、关于公司收购控股子公司少数股东股权的事项

经公司2021年1月7日召开的第九届董事会第三十次临时会议审议通过，本公司全资子公司西藏智隐创业投资管理有限

公司以人民币 48.10万元的价格收购控股子公司成都庆今建筑装饰工程有限公司另一股东西藏绵石投资管理有限公司持有的该公司20%股权。在完成本次收购后，成都庆今建筑装饰工程有限公司将成为本公司全资子公司。公司就前述事项于2021年1月8日在公司指定信息披露媒体上发布了相关公告。

## 2、关于公司房地产投资项目风险提示的事项

公司于2021年8月10日在指定信息披露媒体上发布了《中迪投资关于中迪·花熙樾项目资金归集事项的风险提示性公告》，达州中鑫正在四川省达州市进行的“中迪·花熙樾”项目，根据相关信托协议安排，截止2021年6月底尚有部分资金归集、销售回款沉淀未完成，导致“中迪·花熙樾”项目出现违约情形。为此达州中鑫正在积极采取多种措施全力筹措资金,目前上述措施尚在实施过程中，执行情况均存在不确定性，公司仍在积极协调，妥善解决前述事项，保持达州中鑫平稳运行。

截止本报告披露前，达州中鑫未受到前述问题的影响。

## 第七节 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	-86,350	-86,350	7,176,500	2.40%
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	-86,350	-86,350	500	0.00%
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	-86,350	-86,350	500	0.00%
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	86,350	86,350	292,089,022	97.60%
1、人民币普通股	292,002,672	97.57%	0	0	0	86,350	86,350	292,089,022	97.60%
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%

股份变动的理由

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司86,850股高管锁定股解除限售。同时，公司另一高级管理人员由于离职后所持股份按规100%锁定，故报告期内有限售条件股份变动总数为86,350股。

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

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
唐勇	86,850	0	86,850	0	报告期内，唐勇先生所持公司限售股份到期解除锁定。	2021年4月15日
何帆	0	500	0	500	报告期内，何帆先生辞去所担任的公司职务，其所持有的公司股份按规 100% 锁定。	2024年4月14日
合计	86,850	500	86,850	500	--	--

## 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	17,969	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	16,889	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、标记或冻结情况	
							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	
刘杰	境内自然人	2.88%	8,609,579	0	0	8,609,579			
中国石化集团北京燕山石油化工有限公司	国有法人	2.40%	7,176,000	0	7,176,000	0			
刘文胜	境内自然人	1.11%	3,320,551	0	0	3,320,551			
来俊朋	境内自然人	0.84%	2,507,100	0	0	2,507,100			
黄建康	境内自然人	0.77%	2,293,010	0	0	2,293,010			
李希泉	境内自然人	0.74%	2,202,042	0	0	2,202,042			
解苓玲	境内自然人	0.66%	1,971,113	0	0	1,971,113			
钟祎玲	境内自然人	0.53%	1,587,100	0	0	1,587,100			
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、4 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					不适用				
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）					无				
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						
刘杰	8,609,579	人民币普通股	8,609,579						
刘文胜	3,320,551	人民币普通股	3,320,551						
来俊朋	2,507,100	人民币普通股	2,507,100						
黄建康	2,293,010	人民币普通股	2,293,010						
李希泉	2,202,042	人民币普通股	2,202,042						
解苓玲	1,971,113	人民币普通股	1,971,113						
钟祎玲	1,587,100	人民币普通股	1,587,100						
左惠林	1,411,696	人民币普通股	1,411,696						
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 4 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: 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 1,680,801 股,同时通过普通账户持有公司股票 1,639,750 股,合计持有公司股票 3,320,551 股。

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 05 月 04 日	91510108MA6CPB2N6F	项目投资；投资管理；资产管理；投资咨询。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动)。
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

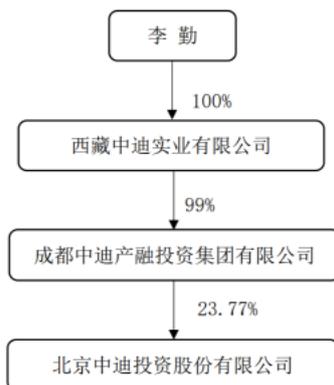
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
李勤	本人	中国	否
主要职业及职务	2021 年 2 月 2 日，公司接到李勤先生向公司董事会提交的辞职报告，李勤先生鉴于个人情况，向公司董事会申请辞去其所担任的公司第九届董事会董事及董事会专门委员会的相关职务，辞职后，李勤先生不再担任上市公司任何其他职务。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

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

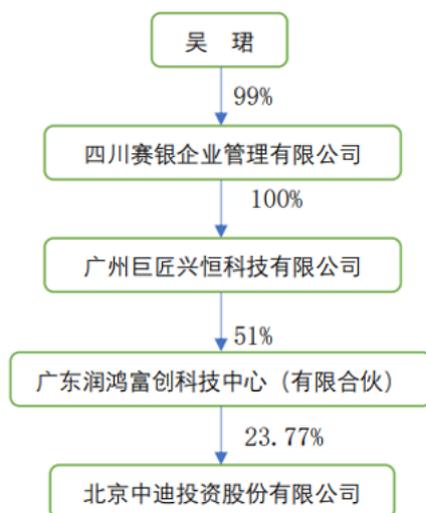
适用  不适用

#### 4、公司控制权变更事项

公司于2021年10月29日在公司指定信息披露媒体上发布了《关于控股股东所持股份被再次司法拍卖的提示性公告》，公司原控股股东中迪产融持有的公司71,144,800股，占其持有公司股份总额的100%，占公司总股本23.77%的股份将于2021年11月29日10时至2021年11月30日10时止（延时的除外）再次在阿里巴巴司法拍卖网络平台公开拍卖。2021年11月30日，广东润鸿富创科技中心（有限合伙）在该次拍卖中竞得本公司71,144,800股，占本公司总股本23.77%的股份。

公司于2021年12月29日收到广东润鸿富创科技中心（有限合伙）提供的北京市第二中级人民法院出具的《执行裁定书》，并于2022年1月13日在公司指定信息披露媒体上发布了《关于公司权益变动事项的提示性的公告》以及相关权益变动公告。截止2022年1月17日，公司收到润鸿富创提供的由中国证券登记结算有限责任公司出具的《证券过户登记确认书》，前述股份于2022年1月14日完成办理过户手续，公司控股股东变更为广东润鸿富创科技中心（有限合伙），吴珺女士成为本公司实际控制人。

公司控制权变更后，控制关系如下：



**5、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%**

适用  不适用

**6、其他持股在 10%以上的法人股东**

适用  不适用

**7、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

**四、股份回购在报告期的具体实施情况**

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

## 第八节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

适用  不适用

## 第十节 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	2022 年 04 月 11 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[2022]第 ZB10349 号
注册会计师姓名	张金华、季妍

审计报告正文

信会师报字[2022]第ZB10349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2021年12月31日的合并及母公司资产负债表，2021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2021年12月31日的合并及母公司财务状况以及2021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，中迪投资连续两年经营亏损，且截止2021年12月31日一年内到期的非流动负债金额达841,420,180.83元。前述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。

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（三十四）。</p> <p>2021年度，中迪投资房地产开发项目销售确认的收入为770,044,554.99元，占中迪投资2021年度营业收入总额的98.14%。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，我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</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"> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>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、房产买卖合同、交房验收相关文件及其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；</li> <li>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。</li> </ol>
<b>（二）存货的可变现净值的评估</b>	
<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（五）。</p> <p>2021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2,491,436,585.02元，占公司合并总资产的85.43%。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"> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>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2021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。</li> </ol>

## 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2021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：张金华  
(项目合伙人)

中国注册会计师：季妍

中国·上海

二〇二二年四月十一日

## 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

2021 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	113,709,319.73	132,480,369.19
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	0.00	0.00
应收款项融资		
预付款项	1,535,338.28	132,138,774.13
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	52,420,629.08	183,801,460.59
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	2,491,436,585.02	3,142,688,391.52
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	69,352,605.75	91,331,859.16
流动资产合计	2,728,454,477.86	3,727,289,688.69
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	103,081,895.10	99,830,527.37
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	36,733,586.96	6,620,241.47
投资性房地产		2,676,850.06
固定资产	4,636,673.88	6,140,426.70
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
开发支出		
商誉	2,981,526.60	2,981,526.60
长期待摊费用		2,123,258.80
递延所得税资产	40,332,664.53	34,170,270.55
其他非流动资产		
非流动资产合计	187,766,347.07	154,729,381.25
资产总计	2,916,220,824.93	3,882,019,069.94
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	396,477,815.77	296,631,076.55
预收款项	1,797,107.66	541,325.66
合同负债	435,174,848.42	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	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付职工薪酬	6,260,092.87	6,284,122.44
应交税费	100,563,569.70	104,234,265.44
其他应付款	71,978,580.63	234,881,657.18
其中：应付利息		
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	841,420,180.83	234,797,577.79
其他流动负债	67,003,097.30	84,270,867.84
流动负债合计	1,920,675,293.18	1,831,527,764.05
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	130,000,000.00	599,528,453.00
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
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	2,725,921.96	2,774,710.55
其他非流动负债		
非流动负债合计	132,725,921.96	812,248,932.88
负债合计	2,053,401,215.14	2,643,776,696.93
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	39,259,721.69	49,953,687.50
减：库存股		

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 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	384,460,379.81	760,138,477.62
归属于母公司所有者权益合计	862,819,609.79	1,249,191,673.41
少数股东权益		-10,949,300.40
所有者权益合计	862,819,609.79	1,238,242,373.01
负债和所有者权益总计	2,916,220,824.93	3,882,019,069.94

法定代表人（董事长）：张孝诚

主管会计工作负责人：黄鑫

会计机构负责人：黄鑫

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	210,211.93	4,059,119.79
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	990,069,917.65	1,033,088,208.68
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	2,598,640.29	2,790,250.52
流动资产合计	992,878,769.87	1,084,786,413.09
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	353,730,675.24	350,479,307.51
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	36,733,586.96	6,620,241.47
投资性房地产		2,676,850.06
固定资产	1,871,658.36	2,293,469.12
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

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		2,123,258.80
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	392,335,920.56	364,220,901.00
资产总计	1,385,214,690.43	1,449,007,314.09
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	2,115,843.15	3,167,398.09
应交税费	520,333.63	1,313,083.18
其他应付款	88,781,711.56	167,142,583.01
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	27,873,850.01	6,092,191.07
流动负债合计	119,919,011.07	178,342,528.07
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	2021 年 12 月 31 日	2020 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	119,919,011.07	178,342,528.07
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	66,453,906.80	65,717,572.21
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	718,155,537.15	724,260,978.40
所有者权益合计	1,265,295,679.36	1,270,664,786.02
负债和所有者权益总计	1,385,214,690.43	1,449,007,314.09

法定代表人（董事长）：张孝诚

主管会计工作负责人：黄鑫

会计机构负责人：黄鑫

## 3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	784,646,414.91	106,197,699.50
其中：营业收入	784,646,414.91	106,197,699.50
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	864,251,508.13	229,521,506.19
其中：营业成本	712,118,376.18	72,790,297.05
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	6,014,746.31	9,278,283.80
销售费用	28,092,368.75	32,814,587.27
管理费用	37,701,245.85	46,699,817.00
研发费用		
财务费用	80,324,771.04	67,938,521.07
其中：利息费用	80,370,710.22	68,407,532.06
利息收入	249,172.03	862,838.56
加：其他收益	1,737,242.77	410,376.17
投资收益（损失以“-”号填列）	3,977,740.03	-8,450,945.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,251,367.73	482,491.46
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）	113,345.49	-1,609,757.37
信用减值损失（损失以“-”号填列）	3,334,389.28	1,230,877.45
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-258,862,328.82	-161,839,877.61
资产处置收益（损失以“-”号填列）	301,303.86	

项目	2021 年度	2020 年度
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-329,003,400.61	-293,583,133.67
加：营业外收入	1,077,780.00	217,490.06
减：营业外支出	53,963,659.77	11,197,785.97
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-381,889,280.38	-304,563,429.58
减：所得税费用	-6,211,182.57	1,691,297.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-375,678,097.81	-306,254,727.21
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-375,678,097.81	-306,254,727.21
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	-375,678,097.81	-299,164,835.56
2.少数股东损益		-7,089,891.65
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-375,678,097.81	-306,254,727.21
归属于母公司所有者的综合收益总额	-375,678,097.81	-299,164,835.56
归属于少数股东的综合收益总额		-7,089,891.65
八、每股收益：		

项目	2021 年度	2020 年度
(一) 基本每股收益	-1.26	-1.00
(二) 稀释每股收益	-1.26	-1.00

法定代表人（董事长）：张孝诚

主管会计工作负责人：黄鑫

会计机构负责人：黄鑫

## 4、母公司利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	14,601,859.92	726,258.70
减：营业成本	2,676,850.06	153,719.28
税金及附加	2,029,731.64	508,446.90
销售费用		
管理费用	18,559,320.43	21,041,762.94
研发费用		
财务费用	4,792,446.77	-1,527,946.76
其中：利息费用	5,826,062.59	1,393,528.05
利息收入	28,040.41	110,524.80
加：其他收益	6,416.46	269,686.67
投资收益（损失以“-”号填列）	3,977,698.07	-81,848,372.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,251,367.73	482,491.46
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）	113,345.49	-1,086,250.52
信用减值损失（损失以“-”号填列）	4,001,722.20	-8,998,285.34
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	199,662.23	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-5,157,644.53	-111,112,945.71
加：营业外收入		
减：营业外支出	947,796.72	32,411.91
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-6,105,441.25	-111,145,357.62
减：所得税费用		3,410,662.14
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-6,105,441.25	-114,556,019.76
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-6,105,441.25	-114,556,019.76
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		

项目	2021 年度	2020 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	-6,105,441.25	-114,556,019.76
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

法定代表人（董事长）：张孝诚

主管会计工作负责人：黄鑫

会计机构负责人：黄鑫

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 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	369,126,628.00	422,717,965.94
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	76,434,694.94	26,247,768.78
经营活动现金流入小计	445,561,322.94	448,965,734.72
购买商品、接受劳务支付的现金	167,465,337.32	364,511,676.86
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	26,247,213.51	27,558,238.52
支付的各项税费	19,167,951.99	60,224,586.18
支付其他与经营活动有关的现金	86,210,752.76	71,038,715.27
经营活动现金流出小计	299,091,255.58	523,333,216.83
经营活动产生的现金流量净额	146,470,067.36	-74,367,482.11
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	15,000.00	123,635,933.87
取得投资收益收到的现金	139,589.96	16,096,508.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13,681,452.05	1,002,745.00

项目	2021 年度	2020 年度
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	130,000,000.00	126,299,188.54
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	143,836,042.01	267,034,375.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,300.00	26,552.00
投资支付的现金	15,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		175,170,810.89
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	20,300.00	175,197,362.89
投资活动产生的现金流量净额	143,815,742.01	91,837,012.89
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
收到其他与筹资活动有关的现金	46,750,000.00	65,277,000.00
筹资活动现金流入小计	46,750,000.00	688,620,897.00
偿还债务支付的现金	13,701,560.45	10,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	97,963,776.90	179,629,562.38
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	248,401,000.00	742,156,000.00
筹资活动现金流出小计	360,066,337.35	931,785,562.38
筹资活动产生的现金流量净额	-313,316,337.35	-243,164,665.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-40,326.79	-226,722.37
五、现金及现金等价物净增加额	-23,070,854.77	-225,921,856.97
加：期初现金及现金等价物余额	113,589,626.52	339,511,483.49
六、期末现金及现金等价物余额	90,518,771.75	113,589,626.52

法定代表人（董事长）：张孝诚

主管会计工作负责人：黄鑫

会计机构负责人：黄鑫

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 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	111,414.00	791,622.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	56,119,825.85	682,881,736.96
经营活动现金流入小计	56,231,239.85	683,673,358.96
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	8,524,708.96	5,519,748.05
支付的各项税费	2,905,736.40	132,796.90
支付其他与经营活动有关的现金	173,892,788.90	706,325,770.99
经营活动现金流出小计	185,323,234.26	711,978,315.94
经营活动产生的现金流量净额	-129,091,994.41	-28,304,956.98
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	130,000,000.00	134,935,933.87
取得投资收益收到的现金	139,548.00	15,130,497.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13,571,452.05	1,000,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	143,711,000.05	151,066,431.29
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
投资支付的现金		175,183,333.33
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		175,190,483.33
投资活动产生的现金流量净额	143,711,000.05	-24,124,052.04
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	46,750,000.00	58,920,000.00
筹资活动现金流入小计	46,750,000.00	58,920,000.00
偿还债务支付的现金	3,560,856.22	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,511,904.67	

项目	2021 年度	2020 年度
支付其他与筹资活动有关的现金	58,120,000.00	3,000,000.00
筹资活动现金流出小计	65,192,760.89	3,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-18,442,760.89	55,920,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-25,152.61	-214,312.36
五、现金及现金等价物净增加额	-3,848,907.86	3,276,678.62
加：期初现金及现金等价物余额	4,059,119.79	782,441.17
六、期末现金及现金等价物余额	210,211.93	4,059,119.79

法定代表人（董事长）：张孝诚

主管会计工作负责人：黄鑫

会计机构负责人：黄鑫

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年度													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	299,265,522.00				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
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	299,265,522.00				49,953,687.50	0.00	-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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-10,693,965.81						-375,678,097.81	-386,372,063.62	10,949,300.40	-375,422,763.22
（一）综合收益总额											-375,678,097.81	-375,678,097.81		-375,678,097.81
（二）所有者投入和减少资本					-10,693,965.81							-10,693,965.81	10,949,300.40	255,334.59
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					-10,693,965.81							-10,693,965.81	10,949,300.40	255,334.59
（三）利润分配														
1. 提取盈余公积														

项目	2021 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											
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				39,259,721.69	0.00	-151,072.22		139,985,058.51		384,460,379.81		862,819,609.79	862,819,609.79

法定代表人（董事长）：张孝诚

主管会计工作负责人：黄鑫

会计机构负责人：黄鑫

上期金额

单位：元

项目	2020 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	299,265,522.00				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
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	0.00	-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
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															

项目	2020 年年度														
	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												
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	0.00	-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（董事长）：张孝诚

主管会计工作负责人：黄鑫

会计机构负责人：黄鑫

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 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				65,717,572.21	0.00	-151,072.22		181,571,785.63	724,260,978.40		1,270,664,786.02
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				65,717,572.21	0.00	-151,072.22		181,571,785.63	724,260,978.40		1,270,664,786.02
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					736,334.59					-6,105,441.25		-5,369,106.66
（一）综合收益总额										-6,105,441.25		-6,105,441.25
（二）所有者投入和减少资本					736,334.59							736,334.59
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					736,334.59							736,334.59
（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	2021 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				66,453,906.80	0.00	-151,072.22		181,571,785.63	718,155,537.15		1,265,295,679.36

法定代表人(董事长): 张孝诚

主管会计工作负责人: 黄鑫

会计机构负责人: 黄鑫

上期金额

单位：元

项目	2020 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	299,265,522.00				64,496,235.23	0.00	-151,072.22		181,571,785.63	838,816,998.16		1,383,999,468.80
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	0.00	-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	0.00	-151,072.22		181,571,785.63	724,260,978.40		1,270,664,786.02

法定代表人(董事长): 张孝诚

主管会计工作负责人: 黄鑫

会计机构负责人: 黄鑫

### 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2021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。公司注册地：北京市丰台区海鹰路1号院六号楼5层，总部办公地：北京市朝阳区永安东里16号CBD国际大厦5层。

本公司的主要经营活动是投资及投资管理、房地产开发。本公司的母公司为广东润鸿富创科技中心（有限合伙），本公司的实际控制人为吴珺。

本财务报表业经公司董事会于2022年4月11日批准报出。

#### （二）合并财务报表范围

本报告期合并范围变化情况详见“本附注八、合并范围的变更”、本公司子公司的相关信息详见“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

中迪投资连续两年经营亏损，且截止2021年12月31日一年内到期的非流动负债金额达841,420,180.83元。前述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）未来公司新业务方向的调整

公司对新能源、新材料两大产业高度关注。目前，中国社会及经济建设已经进入了新的、提倡高质量发展的阶段，进入“十四五规划”之后，国家和政府提出了清晰明确的发展道路，绿色新能源、双碳已经被纳入到未来五年经济发展的主要任务。推动绿色发展作为一项重点的工作任务在“十四五规划”中占有重要的部分，规划中提出促进经济社会发展全面绿色转型，推动能源清洁低碳安全高效利用，降低碳排放强度，支持有条件的地方率先达到碳排放峰值，制定二〇三〇年前碳排放达峰行动方案。国家对于新兴产业的支持，壮大新材料在内的各项产业也是“十四五规划”重要内容。未来，公司在新业务方向的跨越将重点着眼于新能源、新材料两大产业领域，在国家政策的带动下，公司认为去做能够长远的推动社会经济和生态环境的事业，既是可持续发展的长期动力，也是社会责任的集中体现。

##### （2）关于现有房地产业务的经营计划

公司房地产业务模式主要是商品房的开发、销售及少量商业的租售。项目开发规模较小，项目所在地主要为西南地区的二、三线城市，受限于市场条件、开发经验的限制，以及融资难、融资成本高，公司拟采取“加快开发和分步处置并举”

的经营计划，积极推动“两江·中迪广场”商业项目的开发建设；确保“中迪·花熙樾”住宅项目在2022年度实现部分交付；做好“中迪·绥定府”住宅项目的开发建设，向“小户型、刚需型”靠拢；考虑“绵世·溪地湾”项目的整体出售，以达到回笼资金，降低负债的目的。

### （3）关于债务化解方案

公司2021年度审计意见中对可持续经营的重大不确定性其中一项即为债务问题。同时，要完成房地产业务的经营计划，切实可行的债务化解方案也是势在必行的。为此，公司拟与三峡银行、中融信托等金融机构进行协商，寻求通过债务延期、降低利率等方式制订债务化解方案，为公司减轻债务压力，确保房地产业务存量项目开发建设及销售工作的有序开展。

### （4）保障措施

#### ①加快法人治理结构的调整

在法人治理层面，下一步将结合公司业务发展情况，完成公司董事会、监事会的换届选举工作，完成财务总监等高级管理人员的选聘工作，加强对治理层、管理层的培训，倡导董事、监事及高级管理人员主动学习上市公司各类规范制度，实现全面提升公司经营层的管理水平目标。通过公司治理层、管理层的充实与壮大，实现公司经营管理的与时俱进。

#### ②加强内控管理，提升经营管理能力

在努力实现公司可持续发展的同时，也将做好内控管理的工作。在内控管理方面，针对现有制度和流程进行认真梳理，并重新调整部门职责及员工岗位设置，完善内控各环节，加强管理能力，提升管理工作的精准度，不断提高公司内部控制水平。

#### ③调整公司投资架构

为配合公司在房地产业务及新业务方向的新计划，公司也会开始对现有的子公司股权架构进行调整，全面清理与公司主业不相关的子公司，减少公司子公司控制层级，建立科学合理的投资架构。

#### ④切实做好各项经营计划的实施

2022年，公司将以可持续发展为中心，加强房地产项目的管理，对留存项目做好销售，做好开发建设各环节的控制，对于处置项目做好时间规划和方案设计。在新业务开发方面，做好市场研究和政策研究，推动公司业务的开拓创新。

#### ⑤加强人员团队建设

在新的经营计划的引导下，公司拟重塑企业文化，打造具有凝聚力和向心力的团队，加强法律、审计、财务、技术等专业人员的招聘和培养，不断提升人员团队的专业能力、学习能力，进一步打造学习型组织。

## 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2021年12月31日的合并及母公司财务状况以及2021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一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%	12.13%

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经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

### (3) 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、使用权资产、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，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司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) 自 2021 年 1 月 1 日起的会计政策

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对所有租赁选择采用简化方法不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类：

- 减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；
- 减让仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额，2022年6月30日后应付租赁付款额增加不影响满足该条件，2022年6月30日后应付租赁付款额减少不满足该条件；以及综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

#### (1) 本公司作为承租人

##### ①使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- A、租赁负债的初始计量金额；
- B、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- C、本公司发生的初始直接费用；
- D、本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照长期资产减值所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

##### ②租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- A、固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- B、取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- C、根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- D、购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- E、行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

A、当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

B、当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本

公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

### ③短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过12个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

### ④租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- A、该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- B、增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

### ⑤新冠肺炎疫情相关的租金减让

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的，本公司不评估是否发生租赁变更，继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。

对于短期租赁和低价值资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

## (2) 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

### ①经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

### ②融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照金融工具进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- A、该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- B、增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- A、假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进

行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

B、假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照金融工具关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

### ③新冠肺炎疫情相关的租金减让

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入；发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

### (3) 售后租回交易

公司按照收入所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

#### ①作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

#### ②作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。

## (2) 2021 年 1 月 1 日前的会计政策

租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。对于由新冠肺炎疫情直接引发的、就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对所有租赁选择采用简化方法不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类：

减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；

减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额，2021年6月30日后应付租赁付款额增加不影响满足该条件，2021年6月30日后应付租赁付款额减少不满足该条件；以及综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

### (1) 经营租赁会计处理

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。

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为或有租金，在减免期间计入损益；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

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。

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为

租赁收入；发生租金减免的，本公司将减免的租金作为或有租金，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

#### (2) 融资租赁会计处理

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。

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率将未确认融资费用确认为当期融资费用，继续按照与减让前一致的方法对融资租入资产进行计提折旧，对于发生的租金减免，本公司将减免的租金作为或有租金，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，计入当期损益，并相应调整长期应付款，或者按照减让前折现率折现计入当期损益并调整未确认融资费用；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的长期应付款。

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。

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的租赁内含利率将未实现融资收益确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为或有租金，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整长期应收款，或者按照减让前折现率折现计入当期损益并调整未实现融资收益；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的长期应收款。

## 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
2018年12月7日，财政部发布了《关于修订印发<企业会计准则第21号——租赁>的通知》（财会〔2018〕35号）（以下简称“新租赁准则”），本公司自2021年1月1日起执行新租赁准则。	第十届董事会第一次会议	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2021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21号——租赁》（2018年修订）

财政部于2018年度修订了《企业会计准则第21号——租赁》（简称“新租赁准则”）。本公司自2021年1月1日起执行新租赁准则。根据修订后的准则，对于首次执行日前已存在的合同，公司选择在首次执行日不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

#### A、本公司作为承租人

本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前已存在的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁选择以下方法计量使用权资产：与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

- ① 将于首次执行日后12个月内完成的租赁作为短期租赁处理；
  - ② 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
  - ③ 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
  - ④ 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
  - ⑤ 作为使用权资产减值测试的替代，按照本附注“25、预计负债”评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
  - ⑥ 首次执行日之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。
- 在计量租赁负债时，本公司使用2021年1月1日的承租人增量借款利率来对租赁付款额进行折现。

2020年12月31日合并财务报表中披露的重大经营租赁的尚未支付的最低租赁付款额	11,644,694.16
按2021年1月1日本公司增量借款利率折现的现值	11,084,462.15
2021年1月1日新租赁准则下的租赁负债	11,084,462.15
上述折现的现值与租赁负债之间的差额	0.00

对于首次执行日前已存在的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

#### B、本公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，本公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

除转租赁外，本公司无需对其作为出租人的租赁按照新租赁准则进行调整。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

本公司执行新租赁准则对财务报表的主要影响如下：

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2021年1月1日余额的影响金额	
			合并	母公司
(1) 公司作为承租人对于首次执行日前已存在的经营租赁的调整	第十届董事会第一次会议	预付款项	-102,000.00	0.00
		使用权资产	11,186,462.15	10,051,204.56
		租赁负债	5,603,207.56	5,145,953.13
		一年到期的非流动负债	5,481,254.59	4,905,251.43
		留存收益	0.00	0.00
(2) 公司作为承租人对于首次执行日前已存在的融资租赁的调整	第十届董事会第一次会议	使用权资产	0.00	0.00
		固定资产	0.00	0.00
		租赁负债	0.00	0.00
		长期应付款	0.00	0.00

#### 2) 执行《企业会计准则解释第14号》

财政部于2021年2月2日发布了《企业会计准则解释第14号》（财会〔2021〕1号，以下简称“解释第14号”），自公布之日起施行。2021年1月1日至施行日新增的有关业务，根据解释第14号进行调整。

##### ① 政府和社会资本合作（PPP）项目合同

解释第14号适用于同时符合该解释所述“双特征”和“双控制”的PPP项目合同，对于2020年12月31日前开始实施且至施行

日尚未完成的有关PPP项目合同应进行追溯调整，追溯调整不切实可行的，从可追溯调整的最早期间期初开始应用，累计影响数调整施行日当年年初留存收益以及财务报表其他相关项目，对可比期间信息不予调整。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基准利率改革

解释第14号对基准利率改革导致金融工具合同和租赁合同相关现金流量的确定基础发生变更的情形作出了简化会计处理规定。

根据该解释的规定，2020年12月31日前发生的基准利率改革相关业务，应当进行追溯调整，追溯调整不切实可行的除外，无需调整前期比较财务报表数据。在该解释施行日，金融资产、金融负债等原账面价值与新账面价值之间的差额，计入该解释施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。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。

## 3) 执行《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》

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），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。

财政部于2021年5月26日发布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》（财会〔2021〕9号），自2021年5月26日起施行，将《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围由“减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额”调整为“减让仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额”，其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对2021年1月1日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。

## 4) 执行《企业会计准则解释第15号》关于资金集中管理相关列报

财政部于2021年12月30日发布了《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号，以下简称“解释第15号”），“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行，可比期间的财务报表数据相应调整。

解释第15号就企业通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理涉及的余额应如何在资产负债表中进行列报与披露作出了明确规定。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) 2021年起首次执行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  不适用

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	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	132,480,369.19	132,480,369.19	
结算备付金			

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	0.00	0.00	
应收款项融资			
预付款项	132,138,774.13	132,036,774.13	-102,000.00
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	183,801,460.59	
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	3,142,688,391.52	
合同资产			
持有待售资产	44,848,834.10	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	91,331,859.16	
流动资产合计	3,727,289,688.69	3,727,187,688.69	-102,000.00
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	99,830,527.37	99,830,527.37	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	6,620,241.47	6,620,241.47	
投资性房地产	2,676,850.06	2,676,850.06	
固定资产	6,140,426.70	6,140,426.70	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
使用权资产		11,186,462.15	11,186,462.15
无形资产	186,279.70	186,279.70	
开发支出			
商誉	2,981,526.60	2,981,526.60	
长期待摊费用	2,123,258.80	2,123,258.80	
递延所得税资产	34,170,270.55	34,170,270.55	
其他非流动资产			
非流动资产合计	154,729,381.25	165,915,843.40	11,186,462.15
资产总计	3,882,019,069.94	3,893,103,532.09	11,084,462.15
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	296,631,076.55	
预收款项	541,325.66	541,325.66	
合同负债	869,886,871.15	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			
应付职工薪酬	6,284,122.44	6,284,122.44	
应交税费	104,234,265.44	104,234,265.44	
其他应付款	234,881,657.18	234,881,657.18	
其中：应付利息			
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	240,278,832.38	5,481,254.59
其他流动负债	84,270,867.84	84,270,867.84	

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动负债合计	1,831,527,764.05	1,837,009,018.64	5,481,254.59
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	599,528,453.00	599,528,453.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		5,603,207.56	5,603,207.56
长期应付款	200,000,000.00	200,000,000.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债	9,945,769.33	9,945,769.33	
递延收益			
递延所得税负债	2,774,710.55	2,774,710.55	
其他非流动负债			
非流动负债合计	812,248,932.88	817,852,140.44	5,603,207.56
负债合计	2,643,776,696.93	2,654,861,159.08	11,084,462.15
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	49,953,687.50	
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	760,138,477.62	760,138,477.62	
归属于母公司所有者权益合计	1,249,191,673.41	1,249,191,673.41	
少数股东权益	-10,949,300.40	-10,949,300.40	
所有者权益合计	1,238,242,373.01	1,238,242,373.01	
负债和所有者权益总计	3,882,019,069.94	3,893,103,532.09	11,084,462.15

## 调整情况说明

财政部于2018年发布了《企业会计准则第21号-租赁》（财会2018[35]号），本公司自2021年1月1日起执行上述新租赁

准则，并对财务报表相关项目作出调整。

母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	4,059,119.79	4,059,119.79	
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	1,033,088,208.68	
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	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	2,790,250.52	
流动资产合计	1,084,786,413.09	1,084,786,413.09	
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	350,479,307.51	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	6,620,241.47	6,620,241.47	
投资性房地产	2,676,850.06	2,676,850.06	
固定资产	2,293,469.12	2,293,469.12	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		10,051,204.56	10,051,204.56
无形资产	27,774.04	27,774.04	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	2,123,258.80	2,123,258.80	
递延所得税资产			
其他非流动资产			

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
非流动资产合计	364,220,901.00	374,272,105.56	10,051,204.56
资产总计	1,449,007,314.09	1,459,058,518.65	10,051,204.56
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	3,167,398.09	
应交税费	1,313,083.18	1,313,083.18	
其他应付款	167,142,583.01	167,142,583.01	
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		4,905,251.43	4,905,251.43
其他流动负债	6,092,191.07	6,092,191.07	
流动负债合计	178,342,528.07	183,247,779.50	4,905,251.43
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		5,145,953.13	5,145,953.13
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		5,145,953.13	5,145,953.13
负债合计	178,342,528.07	188,393,732.63	10,051,204.56
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	65,717,572.21	
减：库存股			

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
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	724,260,978.40	
所有者权益合计	1,270,664,786.02	1,270,664,786.02	
负债和所有者权益总计	1,449,007,314.09	1,459,058,518.65	10,051,204.56

调整情况说明

财政部于2018年发布了《企业会计准则第21号-租赁》（财会2018[35]号），本公司自2021年1月1日起执行上述新租赁准则，并对财务报表相关项目作出调整。

#### （4）2021年起首次执行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%
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
绵世国际资本有限公司	16.50%

注：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，合并报表范围内其他公司均适用25%的企业所得税税率。

## 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	137,450.80	106,040.52
银行存款	91,656,607.53	114,436,744.68
其他货币资金	21,915,261.40	17,937,583.99
合计	113,709,319.73	132,480,369.19
其中：存放在境外的款项总额	97,856.24	1,226,963.53
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	23,190,547.98	18,890,742.67

其他说明

期末其他货币资金余额中使用有限制的资金金额23,190,547.98元，其中21,896,139.92元为银行按揭贷款保证金，1,294,408.06元为子公司涉诉冻结款项。

## 2、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	0.00		0.00		0.00	56,352.70	100.00%	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					0.00	56,352.70	100.00%	56,352.70	100.00%	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款					0.00					0.00
其中：										
合计	0.00		0.00		0.00	56,352.70	100.00%	56,352.70	100.00%	0.00

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

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	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	0.00
合计	0.00

## （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	56,352.70			56,352.70		0.00
合计	56,352.70			56,352.70		0.00

## （3）本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
餐饮业务 5 年以上小额应收款	56,352.70

应收账款核销说明：

经公司第十届董事会第四次会议审议通过，本报告期核销应收账款坏账 56,352.70 元。

## （4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

无。

## （5）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。

## （6）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。

## 3、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	1,529,466.44	99.62%	115,688,762.01	87.61%
1 至 2 年	0.00	0.00%	16,274,499.46	12.33%
2 至 3 年	5,868.84	0.38%	73,512.66	0.06%
3 年以上	3.00	0.00%	0.00	0.00%
合计	1,535,338.28	--	132,036,774.13	--

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：

本报告期末无账龄超过1年且金额重要的预付款项。

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

按预付对象集中度归集的期末余额前五名预付款项汇总金额1,529,991.26元，占预付款项期末余额合计数的比例99.65%。

## 4、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	52,420,629.08	183,801,460.59
合计	52,420,629.08	183,801,460.59

### (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	50,000,000.00	180,000,000.00
往来款	3,500,760.94	8,556,424.19
押金、保证金	5,066,325.00	10,170,772.50
其他	925,165.31	2,254,008.27
合计	59,492,251.25	200,981,204.96

#### 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)	
2021 年 1 月 1 日余额	11,039,119.55	0.00	6,140,624.82	17,179,744.37
2021 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	3,334,389.28			3,334,389.28
本期转销				0.00
本期核销			6,140,624.82	6,140,624.82
其他变动	-633,108.10			-633,108.10
2021 年 12 月 31 日余额	7,071,622.17	0.00	0.00	7,071,622.17

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转回较多，主要是由于收回股权转让款转回相应的坏账准备。应收股权转让款期初账面余额1.8亿元并计提坏账准备900万元，本期收回1.3亿元，期末账面余额5000万元并计提坏账准备500万元，本期转回坏账准备400万元。

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	1,374,614.97
1 至 2 年	50,832,580.97
2 至 3 年	2,996,532.87
3 年以上	4,288,522.44
合计	59,492,251.25

### 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	17,179,744.37		3,334,389.28	6,140,624.82	-633,108.10	7,071,622.17
合计	17,179,744.37		3,334,389.28	6,140,624.82	-633,108.10	7,071,622.17

报告期内，公司解除《中纺大厦写字间租赁合同》，根据协议约定公司已缴纳的租赁保证金1,284,781.00元不予退还，该笔保证金已经计提的坏账准备633,108.10元做转出处理。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
四川省广卫房地产开发有限公司	4,000,000.00	相关款项部分收回，故转回坏账准备
合计	4,000,000.00	--

#### 4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
已全额计提坏账准备的其他应收款	6,140,624.82

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
燕山龙业经贸公司	往来款	3,029,000.00	预计难以收回	董事会决议	否
四川丰联贸易发展有限责任公司	往来款	1,300,000.00	预计难以收回	董事会决议	否
北京燕山石油化工有限公司	往来款	1,000,000.00	预计难以收回	董事会决议	否
合计	--	5,329,000.00	--	--	--

其他应收款核销说明：

经公司第十届董事会第四次会议审议通过，本报告期核销其他应收款坏账6,140,624.82元。

#### 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	50,000,000.00	1-2 年	84.04%	5,000,000.00
重庆两江新区建设管理事务中心	保证金	2,587,400.00	3-4 年	4.35%	
四川信托有限公司	信托业保障基金	2,143,000.00	2-3 年	3.60%	642,900.00
第四名-公司员工	备用金借款	855,000.00	4 年内	1.44%	168,250.00
第五名-个人	应收按揭代偿款	325,695.19	4-5 年	0.55%	195,417.11
合计	--	55,911,095.19	--	93.98%	6,006,567.11

**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。

**5、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《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

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	2,309,445,107.13	311,050,056.04	1,998,395,051.09	2,670,753,898.34	77,599,248.09	2,593,154,650.25
开发产品	454,638,084.05	105,552,383.28	349,085,700.77	487,516,609.96	85,938,021.77	401,578,588.19
出租开发产品	143,955,833.16		143,955,833.16	147,955,153.08		147,955,153.08
合计	2,908,039,024.34	416,602,439.32	2,491,436,585.02	3,306,225,661.38	163,537,269.86	3,142,688,391.52

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19亿	841,469,248.09	3,481,331.68		18,766,437.71	856,754,354.12	72,644,856.23		信托融资
中迪·花熙樾	2018年11月	2023年	约18亿	1,068,248,062.50	707,286,913.87		329,014,553.29	689,975,701.92	32,664,178.06	9,731,127.14	信托融资
两江·中迪广场	2018年9月	2022年	约15亿	761,036,587.75			1,678,463.34	762,715,051.09	34,302,913.23		银行贷款
合计	--	--	约52亿	2,670,753,898.34	710,768,245.55	0.00	349,459,454.34	2,309,445,107.13	139,611,947.52	9,731,127.14	--

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	156,943,819.50		4,048,855.20	152,894,964.30		
中迪·绥定府	2019年12月	222,906,535.59	3,481,331.68	55,261,641.65	171,126,225.62	11,082,235.45	
两江·中迪广场	2019年11月	107,666,254.87		9,517,215.10	98,149,039.77	51,933.94	
中迪·花熙樾	2021年12月		707,286,913.87	674,819,059.51	32,467,854.36	2,814,572.41	838,501.49
合计	--	487,516,609.96	710,768,245.55	743,646,771.46	454,638,084.05	13,948,741.80	838,501.49

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	147,955,153.08		3,999,319.92	143,955,833.16
合计	147,955,153.08		3,999,319.92	143,955,833.16

## (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	77,599,248.09	233,450,807.95				311,050,056.04	
开发产品	85,938,021.77	25,411,520.87		5,797,159.36		105,552,383.28	
合计	163,537,269.86	258,862,328.82		5,797,159.36		416,602,439.32	--

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	183,174,785.05		3,459,988.99		271,440,579.74	
两江·中迪广场	18,456,675.27	7,600,347.49		777,562.58		25,279,460.18	
绵世·溪地湾	53,354,810.91	4,383,640.00		1,559,607.79		56,178,843.12	
中迪·花熙樾		63,703,556.28				63,703,556.28	
合计	163,537,269.86	258,862,328.82		5,797,159.36		416,602,439.32	--

## (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15.5%。

## (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	1,068,248,062.50	658,740,000.00	抵押担保
中迪·绥定府	972,650,000.00	756,440,000.00	抵押担保

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
两江·中迪广场（部分）	761,036,587.75	762,715,051.09	抵押担保
绵世·溪地湾四期商业	178,573,552.26	174,574,232.34	抵押担保
合计	2,980,508,202.51	2,352,469,283.43	--

## 6、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	935,848.12	1,054,687.74
委托贷款（注）	0.00	0.00
预交税金及待抵扣进项税	68,416,757.63	90,277,171.42
合计	69,352,605.75	91,331,859.16

注：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。

## 7、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	
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)	
2021 年 1 月 1 日余额	0.00	0.00	47,672,635.80	47,672,635.80
2021 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

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
本期计提				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
2021 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。

## 8、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	99,830,527.37			3,251,367.73						103,081,895.10	0.00
小计	99,830,527.37			3,251,367.73						103,081,895.10	6,981,345.71
合计	99,830,527.37			3,251,367.73						103,081,895.10	6,981,345.71

其他说明

报告期内，公司与达州市天吉顺商贸有限公司（以下简称“天吉顺商贸”）签订协议，天吉顺商贸向公司提供不超过人

民币3,000万元的借款，公司将所持3,000万股青岛康平高铁科技股份有限公司（以下简称“康平铁科”）股份质押给天吉顺商贸，截止报告期末公司向天吉顺商贸借款本金余额880万元整。报告期内，公司与上海煜赛实业有限公司（以下简称“上海煜赛”）签订协议，上海煜赛向公司提供人民币1,820万元的借款，公司将所持1,888.80万股康平铁科股份质押给上海煜赛，截止报告期末公司向上海煜赛该笔借款本金余额1,820万元整。截止报告期末，公司已经将所持4,888.80万股康平铁科股份全部质押，其中 4,570.68 万股已经办理完毕质押手续， 318.12万股质押手续尚在办理中。

## 9、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	36,733,586.96	6,620,241.47
其中：债务工具投资		
权益工具投资	36,733,586.96	6,620,241.47
衍生金融资产		
其他		
合计	36,733,586.96	6,620,241.47

## 10、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	5,546,573.50			5,546,573.50
（1）处置	5,546,573.50			5,546,573.50
（2）其他转出				
4.期末余额				
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	2,869,723.44			2,869,723.44
2.本期增加金额	16,469.74			16,469.74
（1）计提或摊销	16,469.74			16,469.74

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
3.本期减少金额	2,886,193.18			2,886,193.18
(1) 处置	2,886,193.18			2,886,193.18
(2) 其他转出				
4.期末余额				
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	0.00			0.00
2.期初账面价值	2,676,850.06			2,676,850.06

### (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。

## 11、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	4,636,673.88	6,140,426.70
固定资产清理	0.00	0.00
合计	4,636,673.88	6,140,426.70

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	1,125,719.00	17,292,415.32	3,386,153.20	21,804,287.52
2.本期增加金额			5,300.00	5,300.00
(1) 购置			5,300.00	5,300.00
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额		2,148,315.26		2,148,315.26
(1) 处置或报废		2,148,315.26		2,148,315.26
4.期末余额	1,125,719.00	15,144,100.06	3,391,453.20	19,661,272.26
二、累计折旧				
1.期初余额	621,531.36	13,349,056.10	1,693,273.36	15,663,860.82
2.本期增加金额	31,361.16	839,322.19	573,920.03	1,444,603.38
(1) 计提	31,361.16	839,322.19	573,920.03	1,444,603.38
3.本期减少金额		2,083,865.82		2,083,865.82
(1) 处置或报废		2,083,865.82		2,083,865.82
4.期末余额	652,892.52	12,104,512.47	2,267,193.39	15,024,598.38
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	472,826.48	3,039,587.59	1,124,259.81	4,636,673.88
2.期初账面价值	504,187.64	3,943,359.22	1,692,879.84	6,140,426.70

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

无。

**(3) 通过经营租赁租出的固定资产**

无。

**(4) 未办妥产权证书的固定资产情况**

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋	472,826.48	尚未更名或办理

**(5) 固定资产清理**

无。

**12、使用权资产**

单位：元

项目	办公地租赁	合计
一、账面原值：		
1.期初余额	11,186,462.15	11,186,462.15
2.本期增加金额		
3.本期减少金额	11,186,462.15	11,186,462.15
(1) 处置	11,186,462.15	11,186,462.15
4.期末余额	0.00	0.00
二、累计折旧		
1.期初余额		
2.本期增加金额	4,015,996.86	4,015,996.86
(1) 计提	4,015,996.86	4,015,996.86
3.本期减少金额	4,015,996.86	4,015,996.86
(1) 处置	4,015,996.86	4,015,996.86
4.期末余额	0.00	0.00
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		

项目	办公地租赁	合计
四、账面价值		
1.期末账面价值	0.00	0.00
2.期初账面价值	11,186,462.15	11,186,462.15

### 13、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				769,196.02	769,196.02
2.本期增加金额				186,279.70	186,279.70
(1) 计提				186,279.70	186,279.70
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				955,475.72	955,475.72
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件使用权	合计
1.期末账面价值				0.00	0.00
2.期初账面价值				186,279.70	186,279.70

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。

## 14、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（2021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[2022]第10339号评估报告。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。

## 15、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	2,123,258.80		707,752.93	1,415,505.87	0.00
合计	2,123,258.80		707,752.93	1,415,505.87	0.00

## 16、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	82,466,586.87	20,616,646.72	72,597,882.29	18,149,470.58
可抵扣亏损			25,976,840.25	6,494,210.06
计提的土地增值税清算准备	37,675,622.03	9,418,905.51	38,106,359.64	9,526,589.91
预计负债	41,188,449.21	10,297,112.30		
合计	161,330,658.11	40,332,664.53	136,681,082.18	34,170,270.55

## (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	9,967,839.73	2,491,959.93	10,044,154.44	2,511,038.61
合同取得成本时间性差异	935,848.12	233,962.03	1,054,687.74	263,671.94
合计	10,903,687.85	2,725,921.96	11,098,842.18	2,774,710.55

## (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		40,332,664.53		34,170,270.55
递延所得税负债		2,725,921.96		2,774,710.55

## (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	418,169,210.48	176,283,048.04
可抵扣亏损	236,112,841.79	172,854,493.73
合计	654,282,052.27	349,137,541.77

## (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
2021 年		2,497,538.43	
2022 年	19,669,234.85	19,669,247.41	
2023 年	45,379,784.29	50,399,196.05	
2024 年	32,987,146.67	47,643,386.25	
2025 年	47,630,065.30	52,645,125.59	
2026 年	90,446,610.68		
合计	236,112,841.79	172,854,493.73	--

## 17、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	134,213,204.62	103,946,823.52
一至二年	81,936,336.99	186,436,660.68
二至三年	175,829,086.36	3,299,998.81
三年以上	4,499,187.80	2,947,593.54
合计	396,477,815.77	296,631,076.55

## (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	127,381,436.77	系未付工程款
第二名	29,438,512.55	系未付的城市建设配套费及需补交的土地出让金
第三名	38,749,671.49	系未付工程款
合计	195,569,620.81	--

## 18、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	1,797,107.66	541,325.66
一至二年		
二至三年		
三年以上		
合计	1,797,107.66	541,325.66

## (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

无。

## 19、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
绵世·溪地湾	912,226.59	2,778,540.88
中迪·绥定府	6,732,505.38	3,619,387.16
中迪·花熙樾	420,672,094.43	854,832,256.88
两江·中迪广场	6,858,022.02	8,656,686.23
合计	435,174,848.42	869,886,871.15

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求  
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	854,832,256.88	414,331,255.05	2023 年	73.08%

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。

## 20、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	5,653,684.44	24,245,479.84	23,979,527.08	5,919,637.20
二、离职后福利-设定提存计划		880,315.73	880,315.73	
三、辞退福利	630,438.00	639,492.00	929,474.33	340,455.67
合计	6,284,122.44	25,765,287.57	25,789,317.14	6,260,092.87

## (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	5,629,962.80	22,801,895.87	22,533,928.21	5,897,930.46
2、职工福利费		165,531.53	165,531.53	
3、社会保险费		577,682.95	577,682.95	
其中：医疗保险费		532,593.12	532,593.12	
工伤保险费		33,292.02	33,292.02	
生育保险费		11,797.81	11,797.81	
4、住房公积金		617,822.00	610,870.00	6,952.00
5、工会经费和职工教育经费	23,721.64	82,547.49	91,514.39	14,754.74
合计	5,653,684.44	24,245,479.84	23,979,527.08	5,919,637.20

## (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		845,577.60	845,577.60	
2、失业保险费		34,738.13	34,738.13	
合计		880,315.73	880,315.73	

## 21、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	379,850.55	288,397.64
企业所得税	99,350,819.10	101,651,656.58
个人所得税	779,172.24	1,206,673.87
城市维护建设税	22,833.57	16,412.03
印花税	14,584.52	490,175.85
土地使用税		418,166.82
契税		125,003.73
房产税		26,056.00
教育费附加	9,786.23	7,034.16
地方教育附加	6,523.49	4,688.76

项目	期末余额	期初余额
合计	100,563,569.70	104,234,265.44

## 22、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	1,262,968.30	1,262,968.30
其他应付款	70,715,612.33	233,618,688.88
合计	71,978,580.63	234,881,657.18

### (1) 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。

### (2) 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	17,000,000.00	100,000,000.00
财务资助款	2,550,000.00	50,000,000.00
往来款等	3,067,609.70	34,195,692.41
预提土地增值税清算准备	37,675,622.03	38,106,359.64
保证金、押金	8,570,667.44	8,845,151.94
代收业主税费	802,334.41	1,396,689.49
其他	1,049,378.75	1,074,795.40
合计	70,715,612.33	233,618,688.88

#### 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	37,675,622.03	未到清算期
四川福长和汇日央扩出售而承担的无息负债	17,000,000.00	未到偿还期
工程保证金	7,000,000.00	工程未完工
合计	61,675,622.03	--

## 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。

## 23、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	469,528,453.00	10,000,000.00
一年内到期的长期应付款	307,500,000.00	214,300,000.00
一年内到期的租赁负债		5,481,254.59
一年内到期的应付利息	17,771,741.55	10,497,577.79
一年内到期的预计负债	46,619,986.28	
合计	841,420,180.83	240,278,832.38

## 其他说明:

一年内到期的预计负债系预估两江·中迪广场项目延期竣工违约金35,039,566.32元、城市建设配套费滞纳金和其他事项违约金合计6,148,882.89元,以及中迪·花熙樾项目预估延期交房违约支出5,431,537.07元。

## 24、其他流动负债

单位:元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	39,129,247.29	78,178,676.77
非金融单位有息周转借款	27,873,850.01	6,092,191.07
合计	67,003,097.30	84,270,867.84

## 其他说明:

公司以所持4,888.80万股康平铁科股份为非金融单位有息周转借款提供质押担保,详见本附注七、8、长期股权投资。

## 25、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	0.00	0.00
抵押借款	130,000,000.00	599,528,453.00
保证借款	0.00	0.00
信用借款	0.00	0.00
合计	130,000,000.00	599,528,453.00

## 26、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
办公地租赁	0.00	5,603,207.56
合计	0.00	5,603,207.56

## 27、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	0.00	200,000,000.00
专项应付款	0.00	0.00
合计	0.00	200,000,000.00

## (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
四川福长和汇日央扩出售而承担的有息负债	0.00	200,000,000.00

## 28、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	--

## 29、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	299,265,522.00						299,265,522.00

## 30、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	28,383,234.34		11,430,300.40	16,952,933.94
其他资本公积	21,570,453.16	736,334.59		22,306,787.75
合计	49,953,687.50	736,334.59	11,430,300.40	39,259,721.69

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

①报告期内，公司根据企业会计准则及相关规定，对关联方李勤先生提供的无息财务资助本金5,000万元整参照同期银行贷款利率计算的利息732,945.21元，以及对控股股东广东润鸿富创科技中心（有限合伙）提供的无息财务资助本金255万元整参照同期银行贷款利率计算的利息3,389.38元，合计736,334.59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736,334.59元。

②报告期内，公司收购子公司成都庆今建筑装饰工程有限公司少数股东股权，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11,430,300.40元。

## 31、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-151,072.22							-151,072.22
其中：重新计量设定受益计划变动额								0.00
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
企业自身信用风险公允价值变动								0.00
二、将重分类进损益的其他综合收益								0.00
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								0.00

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	
其他债权投资公允价值变动							0.00	
金融资产重分类计入其他综合收益的金额							0.00	
其他债权投资信用减值准备							0.00	
现金流量套期储备							0.00	
外币财务报表折算差额							0.00	
其他综合收益合计	-151,072.22						-151,072.22	

### 32、盈余公积

单位：元

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

### 33、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	760,138,477.62	1,056,977,841.38
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	0.00	2,325,471.80
调整后期初未分配利润	760,138,477.62	1,059,303,313.18
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-375,678,097.81	-299,164,835.56
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	384,460,379.81	760,138,477.62

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 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

### 34、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	770,044,554.99	709,441,526.12	105,318,284.96	72,636,577.77
其他业务	14,601,859.92	2,676,850.06	879,414.54	153,719.28
合计	784,646,414.91	712,118,376.18	106,197,699.50	72,790,297.05

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	本年度（元）	具体扣除情况	上年度（元）	具体扣除情况
营业收入金额	784,646,414.91	营业收入扣除前金额。	106,197,699.50	营业收入扣除前金额。
营业收入扣除项目合计金额	14,601,859.92	扣除金额合计。	18,209,759.68	扣除金额合计。
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	1.86%		17.15%	
一、与主营业务无关的业务收入	——	——	——	——
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	14,601,859.92	其他业务收入。	153,155.84	其他业务收入。
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。	0		0	
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。	0		0	
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。	0		0	
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。	0		0	

项目	本年度（元）	具体扣除情况	上年度（元）	具体扣除情况
6.未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。	0		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	14,601,859.92	与主营业务无关收入。	18,209,759.68	与主营业务无关收入。
二、不具备商业实质的收入	—	—	—	—
1.未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。	0		0	
2.不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。	0		0	
3.交易价格显失公允的业务产生的收入。	0		0	
4.本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。	0		0	
5.审计意见中非标准审计意见涉及的收入。	0		0	
6.其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。	0		0	
不具备商业实质的收入小计	0.00	无此类收入。	0.00	无此类收入。
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入	0.00	无此类收入。	0.00	无此类收入。
营业收入扣除后金额	770,044,554.99	营业收入扣除后金额。	87,987,939.82	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 515,999,633.80 元，其中，377,419,592.69 元预计将于 2022 年度确认收入，138,580,041.11 元预计将于 2023 年度及以后年度确认收入。

其他说明

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产的披露要求  
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·花熙樾	708,183,986.09
2	中迪·绥定府	49,382,099.43

序号	项目名称	收入金额
3	绵世·溪地湾	9,734,851.13
4	两江·中迪广场	2,743,618.34

### 35、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	378,257.72	1,073,471.76
教育费附加	162,110.44	334,907.33
房产税	997,730.25	1,141,589.70
土地使用税	2,146,437.52	2,851,689.80
车船使用税	14,110.00	17,310.00
印花税	211,267.87	830,398.62
土地增值税	1,996,758.88	2,805,666.77
其他税费	108,073.63	223,249.82
合计	6,014,746.31	9,278,283.80

### 36、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	10,149,064.36	6,865,163.07
职工薪酬	5,458,565.80	5,463,029.83
营销广告费	5,435,038.36	6,667,710.32
物业管理费	3,094,246.77	3,262,189.35
商管委托管理费	2,497,640.43	5,385,193.91
租赁费		3,810,202.88
其他费用	1,457,813.03	1,361,097.91
合计	28,092,368.75	32,814,587.27

### 37、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	17,531,396.39	23,056,044.96
租赁及物业费	5,609,410.75	7,851,542.63

项目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	2,817,176.89	2,815,789.30
审计评估费	2,549,375.00	2,379,126.94
长期待摊费用摊销	2,123,258.80	1,061,629.40
律师费	1,587,222.27	1,314,150.94
折旧费	1,368,670.86	1,642,735.43
咨询费	769,019.40	3,261,958.99
差旅费	590,604.22	788,996.89
其他	2,755,111.27	2,527,841.52
合计	37,701,245.85	46,699,817.00

### 38、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	80,370,710.22	68,407,532.06
减：利息收入	249,172.03	862,838.56
汇兑损益	40,326.79	226,722.37
手续费支出等	162,906.06	167,105.20
合计	80,324,771.04	67,938,521.07

### 39、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
存货抵债	1,707,925.99	
代扣个人所得税手续费返还	28,306.35	300,034.55
贫困人员就业政府补助	1,010.43	28,242.78
稳岗补贴		82,098.84
合计	1,737,242.77	410,376.17

### 40、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	3,251,367.73	482,491.46
处置长期股权投资产生的投资收益	586,782.34	-12,976,504.28

项目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产在持有期间的投资收益	41.96	966,010.95
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		182,770.00
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		2,894,286.25
其他	139,548.00	
合计	3,977,740.03	-8,450,945.62

#### 41、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		-523,506.85
其他非流动金融资产	113,345.49	-1,086,250.52
合计	113,345.49	-1,609,757.37

#### 42、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	3,334,389.28	-9,403,292.55
其他流动资产坏账损失		10,260,000.00
应收账款坏账损失		374,170.00
合计	3,334,389.28	1,230,877.45

#### 43、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	-258,862,328.82	-161,839,877.61
合计	-258,862,328.82	-161,839,877.61

#### 44、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	301,303.86	

## 45、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	1,065,992.27	213,928.19	1,065,992.27
其他	11,787.73	3,561.87	11,787.73
合计	1,077,780.00	217,490.06	1,077,780.00

## 46、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
固定资产报废损失	23,064.44	54,039.14	23,064.44
违约及滞纳金支出	52,920,406.96	10,882,332.63	52,920,406.96
解约支出	710,921.72		710,921.72
其他	309,266.65	261,414.20	309,266.65
合计	53,963,659.77	11,197,785.97	53,963,659.77

## 47、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
递延所得税费用	-6,211,182.57	1,691,335.13
合计	-6,211,182.57	1,691,297.63

## (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	-381,889,280.38
按法定/适用税率计算的所得税费用	-95,472,320.10
子公司适用不同税率的影响	93,282.70
非应税收入的影响	-812,841.93
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,394,132.01
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,918,915.98

项目	本期发生额
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	87,505,480.73
所得税费用	-6,211,182.57

#### 48、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
收退回工程预付款	68,932,011.00	
收回各类保证金等	3,792,729.36	1,188,318.65
收往来款、代收费和诚意金等	3,460,782.55	24,196,611.57
银行存款利息收入	249,172.03	862,838.56
合计	76,434,694.94	26,247,768.78

##### (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
支付往来款、代收费和退保证金等	37,041,623.79	18,457,090.87
支付日常费用	32,279,315.49	52,581,624.40
支付违约补偿款	16,889,813.48	
合计	86,210,752.76	71,038,715.27

##### (3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到李勤先生财务资助款		50,000,000.00
收到信托业保障基金退款		6,357,000.00
收到广东润鸿富创科技中心（有限合伙）财务资助款	2,550,000.00	0.00
收到非关联企业借款	44,200,000.00	8,920,000.00
合计	46,750,000.00	65,277,000.00

##### (4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
归还信托优先级投资本金	106,800,000.00	635,700,000.00
归还四川福长和汇日央扩出售而承担的无息负债	83,000,000.00	100,000,000.00
归还非关联企业借款	8,120,000.00	3,000,000.00
支付融资服务费		3,456,000.00
归还李勤先生财务资助款	50,000,000.00	
购买少数股东股权	481,000.00	
合计	248,401,000.00	742,156,000.00

#### 49、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	-375,678,097.81	-306,254,727.21
加：资产减值准备	255,527,939.54	160,609,000.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,461,073.12	1,882,664.31
使用权资产折旧	4,015,996.86	0.00
无形资产摊销	186,279.70	318,492.01
长期待摊费用摊销	2,123,258.80	1,061,629.40
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）	-12,140,568.78	0.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	23,064.44	54,039.14
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-113,345.49	1,609,757.37
财务费用（收益以“-”号填列）	80,411,037.01	68,421,944.43
投资损失（收益以“-”号填列）	-3,977,740.03	8,450,945.62
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-6,162,393.98	2,226,675.76
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-48,788.59	-535,340.63
存货的减少（增加以“-”号填列）	420,261,702.86	-149,720,291.35
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	157,235,213.09	36,339,680.46
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-376,654,563.38	101,168,048.42
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	146,470,067.36	-74,367,482.11
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--

补充资料	本期金额	上期金额
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	90,518,771.75	113,589,626.52
减：现金的期初余额	113,589,626.52	339,511,483.49
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	-23,070,854.77	-225,921,856.97

## (2) 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	0.00
其中：	--
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	0.00
其中：	--
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	130,000,000.00
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	130,000,000.00
处置子公司收到的现金净额	130,000,000.00

## (3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	90,518,771.75	113,589,626.52
其中：库存现金	137,450.80	106,040.52
可随时用于支付的银行存款	90,362,199.47	113,459,709.93
可随时用于支付的其他货币资金	19,121.48	23,876.07
二、现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	90,518,771.75	113,589,626.52
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

## 50、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	23,190,547.98	其中 21,896,139.92 元为银行按揭贷款保证金，1,294,408.06 元为子公司涉诉冻结款项。
存货	2,352,469,283.43	抵押。
长期股权投资	103,081,895.10	康平铁科股份质押。
合计	2,478,741,726.51	--

## 51、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	--	--	289,070.51
其中：美元	4,771.87	6.3757	30,424.01
欧元			
港币	316,348.46	0.81760	258,646.50

(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

本报告期合并范围未发生变更。

## 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		100.00%	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

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	
北京新城拓展房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00%	设立取得
北京绵世宏瑞投资咨询有限公司	北京市	北京市	投资咨询		100.00%	设立取得
北京绵世同创资本管理有限公司	北京市	北京市	投资管理		100.00%	设立取得
北京五一七餐饮管理有限公司	北京市	北京市	餐饮管理		100.00%	设立取得
北京长风丽景投资咨询有限公司	北京市	北京市	投资管理		100.00%	设立取得
北京长风立业投资顾问有限公司	北京市	北京市	投资管理	100.00%		设立取得
北京长生明投资管理有限公司	北京市	北京市	投资管理		100.00%	设立取得
绵世国际资本有限公司	北京市	香港	投资管理	100.00%		设立取得
轻舟（天津）融资租赁有限公司	北京市	天津市	融资租赁	75.00%	25.00%	设立取得
北京思味浓餐饮管理有限公司	北京市	北京市	餐饮管理		100.00%	同一控制下企业合并取得
北京五一七科技发展有限公司	北京市	北京市	技术服务	100.00%		非同一控制下企业合并取得
北京思味浓企业管理有限公司	北京市	北京市	餐饮管理		100.00%	非同一控制下企业合并取得
北京国建常清藤节能科技有限公司	北京市	北京市	技术服务		100.00%	非同一控制下企业合并取得
北京协医助业资本管理有限公司	北京市	北京市	投资管理		100.00%	非同一控制下企业合并取得
拉萨经济技术开发区迈尔斯通创业投资管理有限公司	北京市	拉萨市	创业投资管理		100.00%	设立取得
西藏缘溪创业投资管理有限公司	北京市	拉萨市	创业投资管理		100.00%	设立取得
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：

不适用。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

2019年度，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”）认购四川信托发行之信托计划全部次级份额。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自2019年起纳入合并范围。

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、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

### （1）在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

2021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。

### （2）交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

	成都庆今建筑装饰工程有限公司
购买成本/处置对价	481,000.00
--现金	481,000.00
--非现金资产的公允价值	0.00
购买成本/处置对价合计	481,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-10,949,300.40
差额	11,430,300.40
其中：调整资本公积	11,430,300.40
调整盈余公积	0.00
调整未分配利润	0.00

## 3、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	398,163,485.75	455,919,324.66
非流动资产	72,033,506.13	80,015,489.33
资产合计	470,196,991.88	535,934,813.99
流动负债	137,583,497.22	213,928,331.87
非流动负债	5,680,425.11	5,965,766.79
负债合计	143,263,922.33	219,894,098.66
少数股东权益	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	326,933,069.55	316,040,715.33
按持股比例计算的净资产份额	97,589,521.26	94,338,153.53
调整事项	5,492,373.84	5,492,373.84
--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	5,492,373.84
对联营企业权益投资的账面价值	103,081,895.10	99,830,527.37
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	225,705,033.25	263,336,650.13
净利润	10,892,354.22	1,660,112.53
终止经营的净利润	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00
综合收益总额	10,892,354.22	1,660,112.53
本年度收到的来自联营企业的股利	0.00	11,879,784.00

其他说明

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

**(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**

单位：元

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

**(4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
北京东方科萨技术服务有限公司	686,270.01	0.00	686,270.01

**十、与金融工具相关的风险**

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

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

**（一）信用风险**

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

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

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

上述资产的账面价值即为本公司面临与金融资产相关的最大信用风险敞口。

**（二）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	30,424.01	258,646.50	289,070.51	1,496,055.17	1,083,950.81	2,580,005.98
合计	30,424.01	258,646.50	289,070.51	1,496,055.17	1,083,950.81	2,580,005.98

## 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

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
(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
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			36,733,586.96	36,733,586.96
1. 权益工具投资			36,733,586.96	36,733,586.96
2. 债务工具投资				
持续以公允价值计量的资产总额			36,733,586.96	36,733,586.96
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和有限合伙企业份额。本报告期末，公司对持有的有限合伙股权投资基金份额，按所享有的经审计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。对持有的有限合伙企业份额，因系本报告期新增投资，公司结合评估报告判断，按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
成都中迪产融投资集团有限公司	成都	投资管理	50 亿元	23.77%	23.77%

本企业的母公司情况的说明

(1) 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，占公司总股本比例23.77%的股份，是本公司的第一大股东，李勤先生为本公司实际控制人。

(2) 2021年11月30日，广东润鸿富创科技中心（有限合伙）通过公开竞拍方式竞得原中迪产融持有的本公司71,144,800股，占本公司股本总额23.77%的股份。该部分股份于2022年1月12日在中国证券登记结算有限责任公司完成过户。在完成过户后，广东润鸿富创科技中心（有限合伙）直接持有本公司71,144,800股，占本公司股本总额23.77%的股份为本公司控股股东，吴珺女士为本公司实际控制人。

本企业最终控制方是吴珺。

## 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。

## 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	过去 12 个月内曾受同一方实际控制
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	上年度曾是公司子公司
周婉	公司原实际控制人李勤先生配偶
张孝诚	公司董事长
刘斌	曾任公司原控股股东中迪产融经理
解斌	曾任公司董事、总经理
何帆	曾任公司董事、副总经理、董事会秘书

## 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	0.00	不适用	否	1,200.00
重庆万崇昇商业管理有限公司	物业服务	178,289.70	不适用	否	903,550.96
成都中迪溪地湾商业管理有限公司	物业服务	900,862.76	不适用	否	

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	0.00	7,528.47

### (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08月01日	2022年03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	2,497,640.43

### (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	94,576.38	103,174.28
中迪禾邦集团有限公司	汽车		13,106.80

### (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
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	2022年05月31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
李勤先生	170,000,000.00	2018年12月03日	2028年12月02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周婉	750,000,000.00	2019年11月21日	2022年11月14日	否
中迪禾邦集团有限公司、李勤先生及李勤先生夫人周婉	500,000,000.00	2019年07月12日	2022年05月31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，上年末尚未归还，本报告期内已经偿还完毕
李勤	17,000,000.00	2020年06月15日	2020年09月14日	到期后，上年末尚未归还，本报告期内已经偿还完毕
李勤	2,000,000.00	2020年06月19日	2020年09月18日	到期后，上年末尚未归还，本报告期内已经偿还完毕
李勤	1,000,000.00	2020年07月09日	2020年10月08日	到期后，上年末尚未归还，本报告期内已经偿还完毕
广东润鸿富创科技中心（有限合伙）	2,550,000.00	2021年12月20日	2022年12月19日	

#### (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	4,074,048.51	5,670,170.86

#### (7) 其他关联交易

公司第九届董事会第三十一次临时会议审议通过了《关于公司拟参与投资成都和宸盈佳矿业合伙企业（有限合伙）的关联交易的议案》，公司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》（以下简称《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）（以下简称“盈佳矿业”）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。截至本报告披露日，公司已完成对前述事项3,000万元的出资，在完成出资后，公司持有盈佳矿业1,200万元有限合伙份额对应的全部权益。

鉴于本次交易对方西藏和曦实际控制方自然人刘斌先生为公司原控股股东成都中迪产融投资集团有限公司经理，同时，公司董事、总理解斌先生和公司董事、副总经理、董事会秘书何帆先生为西藏和曦有限合伙人。根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

无。

### (2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	重庆万崇昇商业管理有限公司	7,860,491.24	8,162,871.93
应付账款	成都中迪溪地湾商业管理有限公司	1,460,212.38	1,017,530.02
应付账款	中迪禾邦集团有限公司	49,652.60	
其他应付款	四川汇日央扩置业有限公司	17,000,000.00	130,321,598.28
其他应付款	广东润鸿富创科技中心（有限合伙）	2,550,000.00	
其他应付款	李勤		50,000,000.00
其他应付款	张孝诚	220,000.00	
一年内到期的非流动负债（本金）	四川汇日央扩置业有限公司	200,000,000.00	
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	3,073,972.60	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1.4亿元）提供连带责任担保，同时公司原实际控制人李勤先生提供连带责任担保、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、公司原实际控制人李勤先生及李勤先生夫人为前述事项提供连带责任担保，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、公司原实际控制人李勤先生及李勤先生夫人为公司子公司重庆中美恒置业有限公司（以下简称“中美恒置业”）总额7.5亿元长期借款（截止报告期末已发放贷款本金45,952.85万元）提供连带责任担保，同时中美恒置业以土地使用权及在建项目、公司关联方安岳钦诚地产有限公司以自有不动产提供抵押担保，公司子公司西藏智轩创业投资管理有限公司以其持有的中美恒置业2000万股提供质押担保。

(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) 2020年，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、公司原实际控制人李勤先生及李勤先生夫人为前述事项提供连带责任担保，并以汇日央扩、四川福长100%股权提供质押担保，以汇日央扩土地使用权提供抵押担保。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、公司原实际控制人李勤先生及李勤先生夫人为前述事项提供连带责任担保，汇日央扩以土地使用权提供抵押担保。公司已于2020年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约为人民币81,106.89万元。

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1号楼和8号楼住宅房产应于2021年9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523万元并计入2021年度财务报表一年内到期的非流动负债。

③截止本报告报出日，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B地块仍未开发完成，目前已超出土地出让合同约定的竣工时点，公司预计延期竣工将产生违约支出约3,503.96万元。

④2021年5月，公司收到法院邮寄的关于石家庄汇控鑫科技有限公司（“原告”）诉公司及其他四被告（合称为“被告”）的案件材料，原告要求被告在各自增资不实的本息范围内对天津希隆典当行的债务本金500万元及相应利息承担连带清偿责任。经查询工商档案天津希隆典当行于1995年增资人民币2500万元，注册资本由人民币500万变更为人民币3000万，其中北京燕化高新技术股份有限公司（公司曾用名）出资人民币300万元。目前案件正在审理中。

## （2）公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

无。

### 2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

### 3、其他资产负债表日后事项说明

（1）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1号楼和8号楼住宅房产应于2021年9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2022年6月交房。

（2）2021年11月30日，中迪产融持有的本公司71,144,800股无限售流通股股份（占本公司总股本的比例23.77%），被北京市第二中级人民法院在阿里巴巴司法拍卖网络平台公开拍卖，广东润鸿富创科技中心（有限合伙）（以下简称“润鸿富创”）竞得前述股份。公司于2022年1月17日收到润鸿富创提供的由中国证券登记结算有限责任公司出具的《证券过户登记确认书》，本次权益变动事项所涉71,144,800股，占本公司总股本比例23.77%的股份已经过户至润鸿富创名下，过户日期为2022年1月14日。在完成前述股份过户后，广东润鸿富创科技中心（有限合伙）成为本公司控股股东，直接持有本公司71,144,800股，占本公司总股本23.77%的股份，吴珺女士成为本公司实际控制人。

## 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

无。

## 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	990,069,917.65	1,033,088,208.68
合计	990,069,917.65	1,033,088,208.68

## (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	944,477,802.84	861,237,177.53
应收股权转让款	50,000,000.00	180,000,000.00
其他	790,237.29	5,712,983.93
合计	995,268,040.13	1,046,950,161.46

## 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)	
2021 年 1 月 1 日余额	9,832,952.78		4,029,000.00	13,861,952.78
2021 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

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)	
--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	4,001,722.20			4,001,722.20
本期转销				0.00
本期核销			4,029,000.00	4,029,000.00
其他变动	-633,108.10			-633,108.10
2021 年 12 月 31 日余额	5,198,122.48		0.00	5,198,122.48

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转回较多，主要是由于收回股权转让款转回相应的坏账准备。应收股权转让款期初账面余额1.8亿元并计提坏账准备900万元，本期收回1.3亿元，期末账面余额5000万元并计提坏账准备500万元，本期转回坏账准备400万元。

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	137,988,708.67
1 至 2 年	710,685,866.31
2 至 3 年	1,000,000.00
3 年以上	145,593,465.15
合计	995,268,040.13

### 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	13,861,952.78		4,001,722.20	4,029,000.00	-633,108.10	5,198,122.48
合计	13,861,952.78		4,001,722.20	4,029,000.00	-633,108.10	5,198,122.48

报告期内，公司解除《中纺大厦写字间租赁合同》，根据协议约定公司已缴纳的租赁保证金1,284,781.00元不予退还，该笔保证金已经计提的坏账准备633,108.10元做转出处理。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
四川省广卫房地产开发有限公司	4,000,000.00	相关款项部分收回，故转回坏账准备
合计	4,000,000.00	--

#### 4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
已全额计提坏账准备的其他应收款	4,029,000.00

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
燕山龙业经贸公司	往来款	3,029,000.00	预计难以收回	董事会决议	否
北京燕山石油化工有限公司	往来款	1,000,000.00	预计难以收回	董事会决议	否
合计	--	4,029,000.00	--	--	--

其他应收款核销说明：

经公司第十届董事会第四次会议审议通过，本报告期母公司核销其他应收款坏账4,029,000.00元。

#### 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	452,869,336.42	2 年以内	45.50%	
达州绵石房地产开发有限公司	合并范围内往来款	333,783,836.92	2 年以内	33.54%	
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	1 年以内	12.15%	
四川省广卫房地产开发有限公司	股权转让款	50,000,000.00	4 年以内	5.02%	5,000,000.00
西藏智隐创业投资管理有限公司	合并范围内往来款	27,354,282.22	4 年以内	2.75%	
合计	--	984,911,255.56	--	98.96%	5,000,000.00

#### 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	110,063,240.81	6,981,345.71	103,081,895.10	106,811,873.08	6,981,345.71	99,830,527.37
合计	360,712,020.95	6,981,345.71	353,730,675.24	357,460,653.22	6,981,345.71	350,479,307.51

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
轻舟(天津)融资租赁有限公司	129,189,280.63					129,189,280.63	
北京五一七科技发展有限公司	28,120,451.51					28,120,451.51	
绵世国际资本有限公司	92,839,048.00					92,839,048.00	
北京长风立业投资顾问有限公司	500,000.00					500,000.00	
西藏智轩创业投资管理有限公司	0.00					0.00	
西藏智隐创业投资管理有限公司	0.00					0.00	
四川中迪盛初实业有限公司	0.00					0.00	
成都天府新区中迪同拓科技有限公司	0.00					0.00	
合计	250,648,780.14					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											

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		
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	99,830,527.37			3,251,367.73						103,081,895.10	0.00
小计	99,830,527.37			3,251,367.73						103,081,895.10	6,981,345.71
合计	99,830,527.37			3,251,367.73						103,081,895.10	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	0.00	0.00	0.00	0.00
其他业务	14,601,859.92	2,676,850.06	726,258.70	153,719.28
合计	14,601,859.92	2,676,850.06	726,258.70	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 0.00 元。

### 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	3,251,367.73	482,491.46
处置长期股权投资产生的投资收益	586,782.34	-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
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		2,894,286.25

项目	本期发生额	上期发生额
其他	139,548.00	
合计	3,977,698.07	-81,848,372.86

## 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	12,117,504.34	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续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、交易性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交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	41.96	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	
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	-52,862,815.33	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	
减：所得税影响额	-10,297,112.30	

项目	金额	说明
少数股东权益影响额	0.00	
合计	-30,448,156.73	--

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。

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用  不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

适用  不适用

## 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	-35.77%	-1.26	-1.26
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-32.87%	-1.15	-1.15

## 3、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

(2) 同时按照境外会计准则与按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

北京中迪投资股份有限公司

董事长：张孝诚

二〇二二年四月十一日