

北京中迪投资股份有限公司

审计报告及财务报表

二〇二二年度

信会师报字[2023]第 ZB10883 号

北京中迪投资股份有限公司

审计报告及财务报表

(2022年01月01日至2022年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-5
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-98

审计报告

信会师报字[2023]第 ZB10883 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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 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、 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”、(二十六)所述的会计政策及“五、合并财务报表项目”注释(二十九)。</p> <p>2022年度,中迪投资房地产开发项目销售确认的收入为427,788,611.77元,占中迪投资2022年度营业收入总额的99.997%。由于房地产开发项目销售收入对中迪投资财务报表的重要性,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中迪投资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"> 1、了解、测试中迪投资与商品房销售、收款相关的内部控制制度、财务核算制度的设计和执行; 2、检查中迪投资的房产标准买卖合同条款,以评价公司有关房地产开发项目收入确认政策是否符合相关会计准则的要求; 3、就本年确认房产销售收入的项目,查验商品房总体验收情况的外部证据;执行细节测试,抽样检查收款记录、房产买卖合同、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; 4、在资产负债表日前后对房产销售收入进行截止性测试,选取样本,检查相关支持性文件,以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。
(二) 存货的可变现净值的评估	
<p>请参阅财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”、(十一)所述的会计政策及“五、合并财务报表项目”注释(四)。</p> <p>2022年12月31日,中迪投资开发成本、开发产品(以下统称“存货”)账面价值为1,932,016,879.09元,占中迪投资合并总资产的83.71%。该等存货按照成本与可变现净值孰低</p>	<p>审计应对:</p> <p>我们就评估存货的可变现净值实施的审计程序包括:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、了解、评估并测试管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性; 2、对存货项目进行实地观察,并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算;

<p>计量确定存货可变现净值过程中，中迪投资管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个开发项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。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>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；</p> <p>4、将各存货项目的估计建造成本与中迪投资的最新预算进行比较，并将截止2022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。</p>
---	---

四、 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 2022 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。

五、 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。

六、 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

二〇二三年四月二十八日

北京中迪投资股份有限公司
合并资产负债表
2022年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	61,684,395.20	113,709,319.73
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			
应收款项融资			
预付款项	(二)	3,045,325.71	1,535,338.28
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(三)	68,390,848.20	52,420,629.08
买入返售金融资产			
存货	(四)	1,932,016,879.09	2,491,436,585.02
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(五)	72,776,306.39	69,352,605.75
流动资产合计		2,137,913,754.59	2,728,454,477.86
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	(六)		
长期股权投资	(七)	89,806,646.18	103,081,895.10
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(八)	36,408,524.29	36,733,586.96
投资性房地产			
固定资产	(九)	3,742,222.54	4,636,673.88
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十)	4,195,785.49	
无形资产			
开发支出			
商誉	(十一)	2,981,526.60	2,981,526.60
长期待摊费用	(十二)	924,434.42	
递延所得税资产	(十三)	32,141,011.72	40,332,664.53
其他非流动资产			
非流动资产合计		170,200,151.24	187,766,347.07
资产总计		2,308,113,905.83	2,916,220,824.93

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人: 吴珺

主管会计工作负责人: 郭四野

会计机构负责人: 郭四野

北京中迪投资股份有限公司
合并资产负债表（续）
2022年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
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	（十四）	431,176,498.23	396,477,815.77
预收款项	（十五）	60,098.49	1,797,107.66
合同负债	（十六）	365,646,148.93	435,174,848.42
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	（十七）	10,822,901.53	6,260,092.87
应交税费	（十八）	25,834,363.32	100,563,569.70
其他应付款	（十九）	129,552,116.31	71,978,580.63
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	（二十）	221,970,979.14	841,420,180.83
其他流动负债	（二十一）	64,080,212.52	67,003,097.30
流动负债合计		1,249,143,318.47	1,920,675,293.18
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	（二十二）	481,528,453.00	130,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	（二十三）	2,921,994.67	
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	（十三）	2,722,642.28	2,725,921.96
其他非流动负债			
非流动负债合计		487,173,089.95	132,725,921.96
负债合计		1,736,316,408.42	2,053,401,215.14
所有者权益：			
股本	（二十四）	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	（二十五）	41,055,011.41	39,259,721.69
减：库存股			
其他综合收益	（二十六）	-151,072.22	-151,072.22
专项储备			
盈余公积	（二十七）	139,985,058.51	139,985,058.51
一般风险准备			
未分配利润	（二十八）	91,642,977.71	384,460,379.81
归属于母公司所有者权益合计		571,797,497.41	862,819,609.79
少数股东权益			
所有者权益合计		571,797,497.41	862,819,609.79
负债和所有者权益总计		2,308,113,905.83	2,916,220,824.93

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：吴珺

主管会计工作负责人：郭四野

会计机构负责人：郭四野

北京中迪投资股份有限公司
 母公司资产负债表
 2022年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		285,659.83	210,211.93
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	(一)	1,069,789,091.75	990,069,917.65
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		2,423,843.15	2,598,640.29
流动资产合计		1,072,498,594.73	992,878,769.87
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	(二)	340,455,426.32	353,730,675.24
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		36,408,524.29	36,733,586.96
投资性房地产			
固定资产		1,951,075.27	1,871,658.36
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		4,195,785.49	
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		924,434.42	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		383,935,245.79	392,335,920.56
资产总计		1,456,433,840.52	1,385,214,690.43

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人: 吴珺

主管会计工作负责人: 郭四野

会计机构负责人: 郭四野

北京中迪投资股份有限公司
 母公司资产负债表（续）
 2022年12月31日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十五	期末余额	上年年末余额
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		5,653,438.63	2,115,843.15
应交税费		495,175.11	520,333.63
其他应付款		189,892,180.55	88,781,711.56
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,564,231.49	
其他流动负债		31,172,059.11	27,873,850.01
流动负债合计		229,404,357.61	119,919,011.07
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		2,921,994.67	
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		2,921,994.67	
负债合计		232,326,352.28	119,919,011.07
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		68,249,196.52	66,453,906.80
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		675,172,056.31	718,155,537.15
所有者权益合计		1,224,107,488.24	1,265,295,679.36
负债和所有者权益总计		1,456,433,840.52	1,385,214,690.43

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：吴珺

主管会计工作负责人：郭四野

会计机构负责人：郭四野

北京中迪投资股份有限公司
合并利润表
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		427,803,109.94	784,646,414.91
其中：营业收入	(二十九)	427,803,109.94	784,646,414.91
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		548,779,085.05	864,251,508.13
其中：营业成本	(二十九)	414,788,117.73	712,118,376.18
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(三十)	4,351,115.10	6,014,746.31
销售费用	(三十一)	25,116,753.29	28,092,368.75
管理费用	(三十二)	26,414,721.89	37,701,245.85
研发费用			
财务费用	(三十三)	78,108,377.04	80,324,771.04
其中：利息费用		78,272,187.76	80,370,710.22
利息收入		274,195.50	249,172.03
加：其他收益	(三十四)	4,174,437.62	1,737,242.77
投资收益（损失以“-”号填列）	(三十五)	7,801,872.09	3,977,740.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-10,293,080.92	3,251,367.73
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）	(三十六)	-325,062.67	113,345.49
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(三十七)	-11,664,855.22	3,334,389.28
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(三十八)	-137,928,002.73	-258,862,328.82
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(三十九)	-1,700.48	301,303.86
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-258,919,286.50	-329,003,400.61
加：营业外收入	(四十)	61,815.80	1,077,780.00
减：营业外支出	(四十一)	24,024,182.77	53,963,659.77
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-282,881,653.47	-381,889,280.38
减：所得税费用	(四十二)	9,935,748.63	-6,211,182.57
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-292,817,402.10	-375,678,097.81
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-292,817,402.10	-375,678,097.81
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（净亏损以“-”号填列）		-292,817,402.10	-375,678,097.81
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于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			
(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		-292,817,402.10	-375,678,097.81
归属于母公司所有者的综合收益总额		-292,817,402.10	-375,678,097.81
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）	(四十三)	-0.98	-1.26
(二) 稀释每股收益（元/股）	(四十三)	-0.98	-1.26

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：吴珺

主管会计工作负责人：郭四野

会计机构负责人：郭四野

北京中迪投资股份有限公司
 母公司利润表
 2022 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十五	本期金额	上期金额
一、营业收入	(三)		14,601,859.92
减：营业成本	(三)		2,676,850.06
税金及附加		11,983.37	2,029,731.64
销售费用			
管理费用		12,107,528.49	18,559,320.43
研发费用			
财务费用		8,781,484.36	4,792,446.77
其中：利息费用		4,791,003.39	5,826,062.59
利息收入		1,623.77	28,040.41
加：其他收益		18,897.01	6,416.46
投资收益（损失以“-”号填列）	(四)	-10,293,080.92	3,977,698.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-10,293,080.92	3,251,367.73
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		-325,062.67	113,345.49
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-11,482,870.24	4,001,722.20
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）		-42,983,113.04	-5,157,644.53
加：营业外收入		0.17	
减：营业外支出		367.97	947,796.72
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-42,983,480.84	-6,105,441.25
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-42,983,480.84	-6,105,441.25
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-42,983,480.84	-6,105,441.25
（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			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（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		-42,983,480.84	-6,105,441.25
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：吴珺

主管会计工作负责人：郭四野

会计机构负责人：郭四野

北京中迪投资股份有限公司
合并现金流量表
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
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		390,799,921.48	369,126,628.00
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		4,967,569.00	
收到其他与经营活动有关的现金	(四十四)	5,893,409.69	76,434,694.94
经营活动现金流入小计		401,660,900.17	445,561,322.94
购买商品、接受劳务支付的现金		213,148,202.16	167,465,337.32
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		18,524,780.64	26,247,213.51
支付的各项税费		19,197,988.72	19,167,951.99
支付其他与经营活动有关的现金	(四十四)	38,038,623.25	86,210,752.76
经营活动现金流出小计		288,909,594.77	299,091,255.58
经营活动产生的现金流量净额		112,751,305.40	146,470,067.36
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		10,000.00	15,000.00
取得投资收益收到的现金		194,053.50	139,589.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,760.00	13,681,452.05
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		36,400,138.84	130,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		36,606,952.34	143,836,042.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		545,889.50	5,300.00
投资支付的现金		10,000.00	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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		555,889.50	20,300.00
投资活动产生的现金流量净额		36,051,062.84	143,815,742.01
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			
收到其他与筹资活动有关的现金	(四十四)	69,250,000.00	46,750,000.00
筹资活动现金流入小计		69,250,000.00	46,750,000.00
偿还债务支付的现金		44,000,000.00	13,701,560.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		84,349,008.95	97,963,776.90
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	(四十四)	143,776,516.00	248,401,000.00
筹资活动现金流出小计		272,125,524.95	360,066,337.35
筹资活动产生的现金流量净额		-202,875,524.95	-313,316,337.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		11,626.15	-40,326.79
五、现金及现金等价物净增加额		-54,061,530.56	-23,070,854.77
加：期初现金及现金等价物余额		90,518,771.75	113,589,626.52
六、期末现金及现金等价物余额		36,457,241.19	90,518,771.75

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：吴珺

主管会计工作负责人：郭四野

会计机构负责人：郭四野

北京中迪投资股份有限公司
 母公司现金流量表
 2022 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
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
收到的税费返还		340,451.85	
收到其他与经营活动有关的现金		37,269,950.05	56,119,825.85
经营活动现金流入小计		37,610,401.90	56,231,239.85
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		4,283,778.43	8,524,708.96
支付的各项税费		11,983.37	2,905,736.40
支付其他与经营活动有关的现金		65,864,316.80	173,892,788.90
经营活动现金流出小计		70,160,078.60	185,323,234.26
经营活动产生的现金流量净额		-32,549,676.70	-129,091,994.41
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
取得投资收益收到的现金		194,052.84	139,548.00
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
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		194,052.84	143,711,000.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		545,889.50	
投资支付的现金			
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		545,889.50	
投资活动产生的现金流量净额		-351,836.66	143,711,000.05
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		69,250,000.00	46,750,000.00
筹资活动现金流入小计		69,250,000.00	46,750,000.00
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
支付其他与筹资活动有关的现金		36,276,516.00	58,120,000.00
筹资活动现金流出小计		36,276,516.00	65,192,760.89
筹资活动产生的现金流量净额		32,973,484.00	-18,442,760.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		3,477.26	-25,152.61
五、现金及现金等价物净增加额		75,447.90	-3,848,907.86
加: 期初现金及现金等价物余额		210,211.93	4,059,119.79
六、期末现金及现金等价物余额		285,659.83	210,211.93

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人: 吴珺

主管会计工作负责人: 郭四野

会计机构负责人: 郭四野

北京中迪投资股份有限公司
合并所有者权益变动表
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额												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	小计		
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	299,265,522.00				39,259,721.69		-151,072.22		139,985,058.51		384,460,379.81	862,819,609.79		862,819,609.79
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、本年初余额	299,265,522.00				39,259,721.69		-151,072.22		139,985,058.51		384,460,379.81	862,819,609.79		862,819,609.79
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					1,795,289.72						-292,817,402.10	-291,022,112.38		-291,022,112.38
(一) 综合收益总额											-292,817,402.10	-292,817,402.10		-292,817,402.10
(二) 所有者投入和减少资本					1,795,289.72							1,795,289.72		1,795,289.72
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					1,795,289.72							1,795,289.72		1,795,289.72
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	299,265,522.00				41,055,011.41		-151,072.22		139,985,058.51		91,642,977.71	571,797,497.41		571,797,497.41

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
公司负责人: 吴珺

主管会计工作负责人: 郭四野

会计机构负责人: 郭四野

北京中迪投资股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2022 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额													
	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			小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	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、本年初余额	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
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														
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		-151,072.22		139,985,058.51		384,460,379.81	862,819,609.79		862,819,609.79

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人： 吴珺

主管会计工作负责人： 郭四野

会计机构负责人：郭四野

北京中迪投资股份有限公司
 母公司所有者权益变动表
 2022 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	299,265,522.00				66,453,906.80		-151,072.22		181,571,785.63	718,155,537.15	1,265,295,679.36
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	299,265,522.00				66,453,906.80		-151,072.22		181,571,785.63	718,155,537.15	1,265,295,679.36
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					1,795,289.72					-42,983,480.84	-41,188,191.12
(一) 综合收益总额										-42,983,480.84	-42,983,480.84
(二) 所有者投入和减少资本					1,795,289.72						1,795,289.72
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					1,795,289.72						1,795,289.72
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者 (或股东) 的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
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				68,249,196.52		-151,072.22		181,571,785.63	675,172,056.31	1,224,107,488.24

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人: 吴珺

主管会计工作负责人: 郭四野

会计机构负责人: 郭四野

北京中迪投资股份有限公司
 母公司所有者权益变动表（续）
 2022 年度
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	299,265,522.00				65,717,572.21		-151,072.22		181,571,785.63	724,260,978.40	1,270,664,786.02
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	299,265,522.00				65,717,572.21		-151,072.22		181,571,785.63	724,260,978.40	1,270,664,786.02
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											
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		-151,072.22		181,571,785.63	718,155,537.15	1,265,295,679.36

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：吴珺

主管会计工作负责人：郭四野

会计机构负责人：郭四野

北京中迪投资股份有限公司

二〇二二年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 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2022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:北京市朝阳区东三环南路1号院2号佳龙大厦十二层1201。

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2023年4月28日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

本公司子公司的相关信息详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”。

二、 财务报表的编制基础

(一) 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。

(二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、重要会计政策及会计估计

(一) 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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 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。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 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。

(六) 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

①一般处理方法

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。

②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。

(七) 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“三、（十四）长期股权投资”。

(八) 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。

(九) 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。

(十) 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以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。

(十一) 存货

1、 存货的分类和成本

存货分类为：在途物资、原材料、周转材料、库存商品、在产品、发出商品等。

房地产存货分类为：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、工程施工等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

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

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货

的可变现净值高于其账面价值的,在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回,转回的金额计入当期损益。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法;
- (2) 包装物采用一次转销法。

6、 房地产开发用土地的核算方法

纯土地开发项目,其费用支出单独构成土地开发成本;
连同房产整体开发的项目,其费用可分清负担对象的,一般按实际面积分摊记入商品房成本。

7、 房地产公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施:按受益比例确定标准分配计入商品房成本;
能有偿转让的公共配套设施:以各配套设施项目作为成本核算对象,归集所发生的成本。

8、 质量保证金和维修基金的核算方法

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

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

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

(十二) 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三“（十）6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

（十三） 持有待售

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。

（十四） 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。

(十五) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

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

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。各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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

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。

(十六) 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。

(十七) 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。

(十八) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 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。

(2) 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

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命有限的无形资产。

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。

4、 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。

5、 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：

- (1) 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；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 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；
- (4) 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；
- (5) 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。

(十九) 长期资产减值

长期股权投资、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。

(二十) 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。

(二十一) 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。

(二十二) 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。

(二十三) 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。

(二十四) 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。

本公司修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是等待期结束后），本公司按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的

服务计入资本公积,同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债,两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期,本公司按照修改后的等待期进行会计处理。

(二十五) 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。

(二十六) 收入

1、 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：

- 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。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 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：

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

2、 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。

(二十七) 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：

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

(二十八) 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。

（二十九）递延所得税资产和递延所得税负债

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：

- 商誉的初始确认；
- 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：

- 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；
- 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。

(三十) 租赁

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。

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：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 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；

- 本公司发生的初始直接费用；
- 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。本公司按照本附注“三、（十九）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：

- 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；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 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；
- 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：

- 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；
- 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:

- 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;
- 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。

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本附注“三、（十）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：

- 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；
- 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：

- 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；
- 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，本公司按照本附注“三、（十）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、 售后租回交易

公司按照本附注“三、（二十六）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。金融负债的会计处理详见本附注“三、（十）金融工具”。

（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。金融资产的会计处理详见本附注“三、（十）金融工具”。

（三十一）终止经营

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。

（三十二）重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

（1）执行《企业会计准则解释第 15 号》

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”）。

① 关于试运行销售的会计处理

解释第 15 号规定了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理及其列报，规定不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整。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关于亏损合同的判断

解释第 15 号明确企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当同时包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。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) 执行《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”)。

① 关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目(含其他综合收益项目)。

该规定自公布之日起施行，相关应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至施行日之间的，按照该规定进行调整；发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，应当进行追溯调整。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关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

解释第 16 号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日(无论发生在等待期内还是结束后)，应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。

该规定自公布之日起施行，2022 年 1 月 1 日至施行日新增的有关交易，按照该规定进行调整；2022 年 1 月 1 日之前发生的有关交易未按照该规定进行处理的，应当进行追溯调整，将累计影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关项目，不调整前期比较财务报表数据。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关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易），不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

该规定自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自 2022 年度提前执行。对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易，以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照该规定进行调整。

本公司自 2022 年度提前执行该规定，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

无。

四、税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	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%
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%

税种	计税依据	税率
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、16.5%
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	16.5%

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。

(二) 税收优惠

无。

五、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	212,556.41	137,450.80
数字货币		
银行存款	36,460,400.69	91,656,607.53
其他货币资金	25,011,438.10	21,915,261.40
合计	61,684,395.20	113,709,319.73
其中：存放在境外的款项总额	64,013.42	97,856.24

项目	期末余额	上年年末余额
银行按揭贷款保证金	25,010,248.83	21,896,139.92
子公司诉讼冻结	216,905.18	1,294,408.06
合计	25,227,154.01	23,190,547.98

(二) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	3,042,822.71	99.92	1,529,466.44	99.62
1至2年	2,503.00	0.08		
2至3年			5,868.84	0.38
3年以上			3.00	
合计	3,045,325.71	100.00	1,535,338.28	100.00

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 3,042,813.84 元，占预付款项期末余额合计数的比例 99.92%。

(三) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利	2,788,115.16	
其他应收款项	65,602,733.04	52,420,629.08
合计	68,390,848.20	52,420,629.08

1、应收股利

(1) 应收股利明细

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
青岛康平高铁科技股份有限公司	2,788,115.16	
小计	2,788,115.16	
减：坏账准备		
合计	2,788,115.16	

注：2021年，公司质押所持 4,888.80 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，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。康平铁科已办理质押手续的 4,570.68 万股对应的 2021 年度股利 2,788,115.16 元相应质押，需待质押解除后，公司才会从中国证券登记结算有限责任公司收到前述股利。

2、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	27,736,294.67	1,374,614.97
1 至 2 年	908,096.33	50,832,580.97
2 至 3 年	50,788,484.60	2,996,532.87
3 至 4 年	561,063.94	3,086,731.25
4 至 5 年	2,767,904.00	625,695.19
5 年以上		576,096.00
小计	82,761,843.54	59,492,251.25
减：坏账准备	17,159,110.50	7,071,622.17
合计	65,602,733.04	52,420,629.08

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	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	2,587,400.00	3.13			2,587,400.00	2,587,400.00	4.35			2,587,400.00
按组合计提坏账准备	80,174,443.54	96.87	17,159,110.50	21.40	63,015,333.04	56,904,851.25	95.65	7,071,622.17	12.43	49,833,229.08
其中：										
预期信用损失风险特征	80,174,443.54	96.87	17,159,110.50	21.40	63,015,333.04	56,904,851.25	95.65	7,071,622.17	12.43	49,833,229.08
合计	82,761,843.54	100.00	17,159,110.50		65,602,733.04	59,492,251.25	100.00	7,071,622.17		52,420,629.08

按单项计提坏账准备:

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
重庆两江新区建设管理事务中心	2,587,400.00			注
合计	2,587,400.00			

注: 系缴纳给建设主管部门的农民工工资保证金, 预计未来可足额退回。

按组合计提坏账准备:

组合计提项目:

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	27,736,294.67	1,386,814.73	5.00
1-2 年	908,096.33	90,809.63	10.00
2-3 年	50,788,484.60	15,236,545.38	30.00
3 年以上	741,567.94	444,940.76	60.00
合计	80,174,443.54	17,159,110.50	

(3) 坏账准备计提情况

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)	
上年年末余额	7,071,622.17			7,071,622.17
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-1,237,382.93		1,237,382.93	
--转回第二阶段				

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)	
--转回第一阶段				
本期计提	11,664,855.22			11,664,855.22
本期转回				
本期转销				
本期核销			1,237,382.93	1,237,382.93
其他变动	-339,983.96			-339,983.96
期末余额	17,159,110.50			17,159,110.50

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	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)	
上年年末余额	59,492,251.25			59,492,251.25
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-1,237,382.93		1,237,382.93	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	25,129,333.82			25,129,333.82
本期终止确认			1,237,382.93	1,237,382.93
其他变动	-622,358.60			-622,358.60
期末余额	82,761,843.54			82,761,843.54

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	转销或核销	其他	
其他应收款坏账准备	7,071,622.17	11,664,855.22	1,237,382.93	-339,983.96	17,159,110.50
合计	7,071,622.17	11,664,855.22	1,237,382.93	-339,983.96	17,159,110.50

(5) 本期实际核销的其他应收款项情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款项	1,237,382.93

注：经公司第十届董事会第九次会议审议通过，本报告期核销其他应收款坏账 1,237,382.93 元。

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
股权转让款	76,710,400.00	50,000,000.00
往来款	2,017,951.08	3,500,760.94
押金、保证金	3,035,664.00	5,066,325.00
其他	997,828.46	925,165.31
合计	82,761,843.54	59,492,251.25

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项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	2-3 年	60.41	15,000,000.00
攀枝花市健丰物流有	股权转让款	26,710,400.00	1 年以	32.27	1,335,520.00

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
限公司			内		
重庆两江新区建设管理事务中心	保证金	2,587,400.00	4-5年	3.13	
第四名-个人	备用金借款	855,000.00	5年内	1.03	256,600.00
第五名-个人	备用金借款	200,000.00	2年内	0.24	20,000.00
合计		80,352,800.00		97.08	16,612,120.00

(8) 无涉及政府补助的其他应收款项

(9) 无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项

(10) 无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债金额

(四) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,210,736,636.22	442,465,805.87	1,768,270,830.35	2,309,445,107.13	311,050,056.04	1,998,395,051.09
开发产品	209,290,173.02	45,544,124.28	163,746,048.74	454,638,084.05	105,552,383.28	349,085,700.77
出租开发产品				143,955,833.16		143,955,833.16
合计	2,420,026,809.24	488,009,930.15	1,932,016,879.09	2,908,039,024.34	416,602,439.32	2,491,436,585.02

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
中迪·绥定府	2018年8月	2025年	约19亿	892,825,855.75	856,754,354.12
中迪·花熙樾	2018年11月	2023年	约18亿	553,563,480.97	689,975,701.92
两江·中迪广场	2018年9月	2024年	约15亿	764,347,299.50	762,715,051.09

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
合计				2,210,736,636.22	2,309,445,107.13

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
绵世·溪地湾	2016年12月	152,894,964.30		152,894,964.30	
中迪·绥定府	2019年12月	171,126,225.62		60,784,115.79	110,342,109.83
两江·中迪广场	2019年11月	98,149,039.77		1,534,353.12	96,614,686.65
中迪·花熙樾	2022年5月	32,467,854.36	344,098,338.68	374,232,816.50	2,333,376.54
合计		454,638,084.05	344,098,338.68	589,446,249.71	209,290,173.02

注：绵世·溪地湾开发产品本期减少额主要系子公司成都迈尔斯通房地产开发有限公司出售而减少的存货。

(3) 出租开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
绵世·溪地湾	2016年12月	143,955,833.16		143,955,833.16	
合计		143,955,833.16		143,955,833.16	

注：绵世·溪地湾出租开发产品本期减少额主要系子公司成都迈尔斯通房地产开发有限公司出售而减少的存货。

2、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项目	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	311,050,056.04	131,415,749.83				442,465,805.87
开发产品	105,552,383.28	6,512,252.90		10,678,180.09	55,842,331.81	45,544,124.28
合计	416,602,439.32	137,928,002.73		10,678,180.09	55,842,331.81	488,009,930.15

注：本期减少额中的其他减少额系子公司成都迈尔斯通房地产开发有限公司出售而减少的存货跌价准备。

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中利息资本化金额为 127,931,275.41 元。其中本期利息资本化金额为 2,641,538.52 元。

4、 存货所有权受限情况

项目名称	期末余额	受限原因
中迪·绥定府（部分）	149,333,316.59	抵押担保
两江·中迪广场（部分）	764,347,299.50	抵押担保
合计	913,680,616.09	

详见十二、（一）重要承诺事项披露。

(五) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
委托贷款		
合同取得成本	935,848.12	935,848.12
预交税金及待抵扣进项税	71,840,458.27	68,416,757.63
合计	72,776,306.39	69,352,605.75

注：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 1,056.97 万元，已全额计提坏账准备，经公司第十届董事会第九次会议审议通过，本报告期核销前述委托贷款坏账 1,056.97 万元。

(六) 长期应收款

1、 长期应收款情况

项目	期末余额	上年年末余额	折现
----	------	--------	----

	账面余额	坏账准备	账面价 值	账面余额	坏账准备	账面价 值	率区 间
融资租赁款				47,672,635.80	47,672,635.80		
合计				47,672,635.80	47,672,635.80		

坏账准备计提情况

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)	
年初余额			47,672,635.80	47,672,635.80
年初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销			47,672,635.80	47,672,635.80
其他变动				
期末余额				

长期应收款项账面余额变动如下：

账面余额	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)	
年初余额			47,672,635.80	47,672,635.80

账面余额	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)	
年初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销			47,672,635.80	47,672,635.80
其他变动				
期末余额				

2、 长期应收款坏账准备

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
融资租赁款	47,672,635.80			47,672,635.80	
合计	47,672,635.80			47,672,635.80	

注：经公司第十届董事会第九次会议审议通过，本报告期核销长期应收款坏账 47,672,635.80 元。

3、 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

无。

4、 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

(七) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	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		
1. 合营企业											
2. 联营企业											
深圳市麦格斯科技有限公司											6,981,345.71
青岛康平高铁科技股份有限公司	103,081,895.10			-10,293,080.92			2,982,168.00			89,806,646.18	
北京东方科萨技术服务有限公司											
小计	103,081,895.10			-10,293,080.92			2,982,168.00			89,806,646.18	6,981,345.71
合计	103,081,895.10			-10,293,080.92			2,982,168.00			89,806,646.18	6,981,345.71

注：达州市天吉顺商贸有限公司（以下简称“天吉顺商贸”）向公司提供不超过 3,000.00 万元的借款，公司将所持 3,000.00 万股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抵押借款本金余额 880.00 万元整。

上海煜赛实业有限公司将对公司 1,820.00 万元的债权及利息转让给四川省蜀工数联科技发展有限公司（以下简称“蜀工数联”），公司拟将所持的 1,888.88 万股康平铁科股份质押给蜀工数联，质押相关手续尚在办理之中。

(八) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	36,408,524.29	36,733,586.96
其中：债务工具投资		
权益工具投资	36,408,524.29	36,733,586.96
衍生金融资产		
其他		
合计	36,408,524.29	36,733,586.96

(九) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	3,742,222.54	4,636,673.88
固定资产清理		
合计	3,742,222.54	4,636,673.88

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	其他设备	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	1,125,719.00	15,144,100.06	3,391,453.20	19,661,272.26
(2) 本期增加金额			412,382.01	412,382.01
—购置			412,382.01	412,382.01
—其他				
(3) 本期减少金额		3,462,586.97	629,765.46	4,092,352.43
—处置或报废		3,462,586.97	629,765.46	4,092,352.43
—其他				
(4) 期末余额	1,125,719.00	11,681,513.09	3,174,069.75	15,981,301.84
2. 累计折旧				
(1) 上年年末余额	652,892.52	12,104,512.47	2,267,193.39	15,024,598.38

项目	房屋及建筑物	运输工具	其他设备	合计
(2) 本期增加金额	31,361.16	620,979.72	563,488.87	1,215,829.75
—计提	31,361.16	620,979.72	563,488.87	1,215,829.75
—其他				
(3) 本期减少金额		3,374,759.94	626,588.89	4,001,348.83
—处置或报废		3,374,759.94	626,588.89	4,001,348.83
—其他				
(4) 期末余额	684,253.68	9,350,732.25	2,204,093.37	12,239,079.30
3. 减值准备				
(1) 上年年末余额				
(2) 本期增加金额				
(3) 本期减少金额				
(4) 期末余额				
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	441,465.32	2,330,780.84	969,976.38	3,742,222.54
(2) 上年年末账面价值	472,826.48	3,039,587.59	1,124,259.81	4,636,673.88

3、 暂时闲置的固定资产

无。

4、 通过经营租赁租出的固定资产情况

无。

5、 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋	441,465.32	尚未更名或办理

注：截至 2022 年 12 月 31 日，公司未办妥产权证房产两处（位于北京市丰台区）账面原值合计 1,125,719.00 元，账面价值合计 441,465.32 元，两处房产权因历史遗留原因尚未过户或办理产权证，权属尚存在争议，公司将通过司法程序争取房产所有权。

6、 固定资产清理

无。

(十) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额	4,831,510.59	4,831,510.59
— 新增租赁	4,831,510.59	4,831,510.59
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额	4,831,510.59	4,831,510.59
2. 累计折旧		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额	635,725.10	635,725.10
— 计提	635,725.10	635,725.10
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额	635,725.10	635,725.10
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	4,195,785.49	4,195,785.49
(2) 上年年末账面价值		

(十一) 商誉

1、 商誉变动情况

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	上年年末余 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	

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	上年年末余 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	
账面原值						
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
小计	3,562,242.61					3,562,242.61
减值准备						
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						
小计	580,716.01					580,716.01
账面价值	2,981,526.60					2,981,526.60

注：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（2022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[2023]第10388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。

(十二) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费		951,623.66	27,189.24		924,434.42
合计		951,623.66	27,189.24		924,434.42

(十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额	上年年末余额
----	------	--------

	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	27,503,327.32	6,875,831.83	82,466,586.87	20,616,646.72
可抵扣亏损				
计提的土地增值税清算准备	37,738,969.65	9,434,742.41	37,675,622.03	9,418,905.51
预计负债	63,321,749.91	15,830,437.48	41,188,449.21	10,297,112.30
合计	128,564,046.88	32,141,011.72	161,330,658.11	40,332,664.53

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	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评估增值	9,954,721.01	2,488,680.25	9,967,839.73	2,491,959.93
合同取得成本时间性差异	935,848.12	233,962.03	935,848.12	233,962.03
合计	10,890,569.13	2,722,642.28	10,903,687.85	2,725,921.96

3、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	491,070,459.77	418,169,210.48
可抵扣亏损	289,840,674.36	236,112,841.79
合计	780,911,134.13	654,282,052.27

4、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	上年年末余额	备注
2022年		19,669,234.85	
2023年	27,948,107.53	45,379,784.29	
2024年	27,466,195.02	32,987,146.67	

年份	期末余额	上年年末余额	备注
2025 年	27,502,973.45	47,630,065.30	
2026 年	103,302,607.39	90,446,610.68	
2027 年	103,620,790.97		
合计	289,840,674.36	236,112,841.79	

(十四) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	200,781,627.91	134,213,204.62
1-2 年	4,888,824.30	81,936,336.99
2-3 年	81,287,468.10	175,829,086.36
3 年以上	144,218,577.92	4,499,187.80
合计	431,176,498.23	396,477,815.77

2、 账龄超过一年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
第一名	122,381,436.77	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	14,156,053.49	系未付工程款
合计	165,976,002.81	

(十五) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	20,000.00	1,797,107.66
1-2 年	40,098.49	
合计	60,098.49	1,797,107.66

2、 期末无账龄超过一年的重要预收款项

(十六) 合同负债

1、 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
绵世·溪地湾		912,226.59
中迪·绥定府	29,135,391.30	6,732,505.38
中迪·花熙樾	329,652,735.61	420,672,094.43
两江·中迪广场	6,858,022.02	6,858,022.02
合计	365,646,148.93	435,174,848.42

预售金额前五的项目收款信息

项目	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
中迪·花熙樾	414,331,255.05	327,602,676.15	2023年	97.26%
中迪·绥定府		24,800,257.80	2024年	50.13%

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、两江·中迪广场项目在建部分尚未开始预售。

(十七) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	5,919,637.20	24,537,005.23	19,820,992.38	10,635,650.05
离职后福利-设定提存计划		896,634.64	749,383.16	147,251.48
辞退福利	340,455.67	215,216.03	515,671.70	40,000.00
一年内到期的其他福利				
合计	6,260,092.87	25,648,855.90	21,086,047.24	10,822,901.53

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	5,897,930.46	23,259,983.13	18,713,227.00	10,444,686.59
(2) 职工福利费		109,611.66	109,611.66	
(3) 社会保险费		573,368.30	468,062.84	105,305.46
其中：医疗保险费		528,064.08	435,176.50	92,887.58
工伤保险费		45,304.22	32,886.34	12,417.88
生育保险费				
(4) 住房公积金	6,952.00	537,502.00	458,796.00	85,658.00
(5) 工会经费和职工教育经费	14,754.74	56,540.14	71,294.88	
(6) 短期带薪缺勤				
合计	5,919,637.20	24,537,005.23	19,820,992.38	10,635,650.05

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		862,035.20	720,106.88	141,928.32
失业保险费		34,599.44	29,276.28	5,323.16
企业年金缴费				
合计		896,634.64	749,383.16	147,251.48

(十八) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税		379,850.55
企业所得税	24,451,620.75	99,350,819.10
个人所得税	816,718.80	779,172.24
城市维护建设税		22,833.57
印花税	49,107.92	14,584.52
土地使用税	391,369.05	
契税		
房产税	125,546.80	

税费项目	期末余额	上年年末余额
其他		16,309.72
合计	25,834,363.32	100,563,569.70

(十九) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	9,498,520.18	
应付股利	1,262,968.30	1,262,968.30
其他应付款项	118,790,627.83	70,715,612.33
合计	129,552,116.31	71,978,580.63

1、 应付利息

项目	期末余额	上年年末余额
分期付息到期还本的长期借款利息	9,498,520.18	
企业债券利息		
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	9,498,520.18	

重要的已逾期未支付的利息情况：

借款单位	逾期金额	逾期原因
达州绵石房地产开发有限公司	5,231,222.21	流动资金短缺
重庆中美恒置业有限公司	4,267,297.97	流动资金短缺
合计	9,498,520.18	

2、 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
普通股股利	1,262,968.30	1,262,968.30

项目	期末余额	上年年末余额
合计	1,262,968.30	1,262,968.30

注：超过 1 年未支付的应付股利为应付部分股东现金股利。

3、其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
四川福长和汇日央扩出售而承担的无息负债		17,000,000.00
财务资助款	36,100,000.00	2,550,000.00
往来款等	35,464,610.59	3,067,609.70
预提土地增值税清算准备	37,738,969.65	37,675,622.03
保证金、押金	7,707,774.00	8,570,667.44
代收业主税费	591,122.03	802,334.41
其他	1,188,151.56	1,049,378.75
合计	118,790,627.83	70,715,612.33

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款项

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	37,738,969.65	未到清算期
工程保证金	7,000,000.00	工程未完工

注：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。

(二十) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	156,000,000.00	469,528,453.00
一年内到期的长期应付款		307,500,000.00
一年内到期的应付利息	1,084,997.74	17,771,741.55
一年内到期的预计负债	63,321,749.91	46,619,986.28
一年内到期的租赁负债	1,564,231.49	
合计	221,970,979.14	841,420,180.83

注：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 54,099,837.12 元、城市建设配套费滞纳金和其他事项违约金合计 9,221,912.79 元。

(二十一) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税	32,908,153.41	39,129,247.29
非金融单位有息周转借款	31,172,059.11	27,873,850.01
合计	64,080,212.52	67,003,097.30

注：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，详见本附注五、（七）长期股权投资。

(二十二) 长期借款

长期借款分类：

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款		

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	481,528,453.00	130,000,000.00
保证借款		
信用借款		
合计	481,528,453.00	130,000,000.00

(二十三) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	4,756,257.00	
减：未确认融资费用	270,030.84	
一年内到期的租赁负债	1,564,231.49	
合计	2,921,994.67	

(二十四) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	299,265,522.00						299,265,522.00

(二十五) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	16,952,933.94			16,952,933.94
其他资本公积	22,306,787.75	1,795,289.72		24,102,077.47
合计	39,259,721.69	1,795,289.72		41,055,011.41

注 1：报告期内，公司根据企业会计准则及相关规定，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资金参照同期银行贷款基准利率计算的利息 1,795,289.72 元，在将其计入财务费用的同时，增加资本公积-其他资本公积 1,795,289.72 元。

(二十六) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期金额						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	
1. 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								
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								
2. 将重分类进损益的其他综合收益								
其他综合收益合计	-151,072.22							-151,072.22

(二十七) 盈余公积

项目	上年年末余额	年初余额	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			139,985,058.51
任意盈余公积					
合计	139,985,058.51	139,985,058.51			139,985,058.51

(二十八) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	384,460,379.81	760,138,477.62
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	384,460,379.81	760,138,477.62
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-292,817,402.10	-375,678,097.81
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	91,642,977.71	384,460,379.81

(二十九) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	427,788,611.77	414,786,826.13	770,044,554.99	709,441,526.12
其他业务	14,498.17	1,291.60	14,601,859.92	2,676,850.06
合计	427,803,109.94	414,788,117.73	784,646,414.91	712,118,376.18

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

项目	本期金额	上期金额
客户合同产生的收入	427,803,109.94	770,044,554.99
投资性房地产租赁收入		102,214.68
投资性房地产出售收入		14,499,645.24
合计	427,803,109.94	784,646,414.91

房地产行业营业收入明细：

序号	项目名称	收入金额
第一名	中迪·花熙樾	374,189,868.96
第二名	中迪·绥定府	47,876,304.96
第三名	绵世·溪地湾	5,722,437.85

2、 营业收入具体情况

项目	本期金额
营业收入	427,803,109.94
减：与主营业务无关的业务收入：	14,498.17
正常经营之外的其他业务收入	14,498.17
减：不具备商业实质的收入	
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	427,788,611.77

3、 履约义务的说明

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。

4、 分摊至剩余履约义务的交易价格

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316,933,711.93元，其中270,764,905.50元预计将于2023年度确认收入，46,168,806.43元预计将于2024年度及以后年度确认收入。

(三十) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	720,058.94	378,257.72
教育费附加	308,596.71	162,110.44
房产税	958,798.12	997,730.25
城镇土地使用税	1,629,603.82	2,146,437.52
车船使用税	10,930.00	14,110.00
印花税	283,985.22	211,267.87
土地增值税	233,411.20	1,996,758.88
其他税费	205,731.09	108,073.63
合计	4,351,115.10	6,014,746.31

(三十一) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
中介机构佣金及服务费	10,768,176.27	10,149,064.36
营销广告费	2,940,074.91	5,435,038.36
职工薪酬	6,282,442.70	5,458,565.80
商管委托管理费	2,206,303.13	2,497,640.43
物业管理费	2,009,558.80	3,094,246.77
其他费用	910,197.48	1,457,813.03
合计	25,116,753.29	28,092,368.75

(三十二) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	16,607,024.17	17,531,396.39
租赁及物业费	1,745,375.34	5,609,410.75
业务招待费	1,652,787.25	2,817,176.89
审计评估费	1,529,838.19	2,549,375.00
长期待摊费用摊销	27,189.24	2,123,258.80
律师费	1,112,264.15	1,587,222.27
折旧费	1,778,014.17	1,368,670.86
咨询费	796,228.48	769,019.40
差旅费	99,722.66	590,604.22
其他	1,066,278.24	2,755,111.27
合计	26,414,721.89	37,701,245.85

(三十三) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	78,272,187.76	80,370,710.22
其中：租赁负债利息费用	87,102.57	326,640.65
减：利息收入	274,195.50	249,172.03
汇兑损益	-11,626.15	40,326.79
手续费	122,010.93	162,906.06
合计	78,108,377.04	80,324,771.04

(三十四) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
代扣个人所得税手续费返还	28,476.60	28,306.35
贫困人员就业政府补助		1,010.43
稳岗补贴	67,263.80	
存货抵债	4,078,697.22	1,707,925.99
合计	4,174,437.62	1,737,242.77

(三十五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-10,293,080.92	3,251,367.73
处置长期股权投资产生的投资收益	18,094,952.35	586,782.34
交易性金融资产在持有期间的投资收益	0.66	41.96
处置交易性金融资产取得的投资收益		
债权投资持有期间取得的利息收入		
处置债权投资取得的投资收益		
其他债权投资持有期间取得的利息收入		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后, 剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
处置构成业务的处置组产生的投资收益		
债务重组产生的投资收益		
其他		139,548.00
合计	7,801,872.09	3,977,740.03

(三十六) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产		
其中: 衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
其他非流动金融资产	-325,062.67	113,345.49
合计	-325,062.67	113,345.49

(三十七) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失		
应收款项融资减值损失		

项目	本期金额	上期金额
其他应收款坏账损失	11,664,855.22	-3,334,389.28
合计	11,664,855.22	-3,334,389.28

(三十八) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	137,928,002.73	258,862,328.82
合计	137,928,002.73	258,862,328.82

(三十九) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得 (损失以“-”填列)	-1,700.48	301,303.86	-1,700.48
其中：固定资产处置 利得(损失以“-”填 列)	-1,700.48	301,303.86	-1,700.48
合计	-1,700.48	301,303.86	-1,700.48

(四十) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性 损益的金额
违约补偿收入	50,816.67	1,065,992.27	50,816.67
其他	10,999.13	11,787.73	10,999.13
合计	61,815.80	1,077,780.00	61,815.80

(四十一) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性 损益的金额
非流动资产毁损报废损失	2,968.25	23,064.44	2,968.25

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
违约支出	24,012,714.52	52,920,406.96	24,012,714.52
解约支出		710,921.72	
其他	8,500.00	309,266.65	8,500.00
合计	24,024,182.77	53,963,659.77	24,024,182.77

(四十二) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	15,659,513.72	
递延所得税费用	-5,723,765.09	-6,211,182.57
合计	9,935,748.63	-6,211,182.57

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	-282,881,653.47
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	-70,720,413.37
子公司适用不同税率的影响	-336,649.22
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	2,654,535.90
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,611,671.09
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-62,965.90
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	75,789,570.13
所得税费用	9,935,748.63

(四十三) 每股收益

1、 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	-292,817,402.10	-375,678,097.81
本公司发行在外普通股的加权平均数	299,265,522.00	299,265,522.00
基本每股收益	-0.98	-1.26
其中：持续经营基本每股收益	-0.98	-1.26
终止经营基本每股收益		

2、 稀释每股收益

稀释每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）除以本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）	-292,817,402.10	-375,678,097.81
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	299,265,522.00	299,265,522.00
稀释每股收益	-0.98	-1.26
其中：持续经营稀释每股收益	-0.98	-1.26
终止经营稀释每股收益		

(四十四) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收退回工程预付款		68,932,011.00
收回各类保证金等	3,108,361.73	3,792,729.36
收往来款、代收费和诚意金等	2,510,852.46	3,460,782.55
利息收入	274,195.50	249,172.03
合计	5,893,409.69	76,434,694.94

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付违约补偿款	5,061,101.69	16,889,813.48
支付营销及日常费用	26,374,679.70	32,279,315.49

项目	本期金额	上期金额
支付往来款、代收费和退保证金等	6,602,841.86	37,041,623.79
合计	38,038,623.25	86,210,752.76

3、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到广东润鸿富创科技中心（有限合伙）财务资助款	69,250,000.00	2,550,000.00
收到非关联企业借款		44,200,000.00
合计	69,250,000.00	46,750,000.00

4、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
归还信托优先级投资本金	107,500,000.00	106,800,000.00
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
归还非关联企业借款		8,120,000.00
支付的租赁负债及租赁保证金	576,516.00	
归还广东润鸿富创科技中心（有限合伙）财务资助款	35,700,000.00	
归还李勤先生借款		50,000,000.00
购买少数股东股权		481,000.00
合计	143,776,516.00	248,401,000.00

(四十五) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

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	-292,817,402.10	-375,678,097.81
加：信用减值损失	11,664,855.22	-3,334,389.28
资产减值准备	137,928,002.73	258,862,328.82
固定资产折旧	1,215,829.75	1,461,073.12

补充资料	本期金额	上期金额
油气资产折耗		
使用权资产折旧	635,725.10	4,015,996.86
无形资产摊销		186,279.70
长期待摊费用摊销	27,189.24	2,123,258.80
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)	1,700.48	-12,140,568.78
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	2,968.25	23,064.44
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	325,062.67	-113,345.49
财务费用(收益以“-”号填列)	78,260,561.61	80,411,037.01
投资损失(收益以“-”号填列)	-7,801,872.09	-3,977,740.03
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-5,720,485.41	-6,162,393.98
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-3,279.68	-48,788.59
存货的减少(增加以“-”号填列)	185,784,978.78	420,261,702.86
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,492,880.36	157,235,213.09
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	4,740,351.21	-376,654,563.38
其他		
经营活动产生的现金流量净额	112,751,305.40	146,470,067.36
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	36,457,241.19	90,518,771.75
减：现金的期初余额	90,518,771.75	113,589,626.52
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-54,061,530.56	-23,070,854.77

2、 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
--	----

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	36,710,400.00
其中：北京长风丽景投资咨询有限公司、成都迈尔斯通房地产开发有限公司	36,710,400.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	310,261.16
其中：北京长风丽景投资咨询有限公司、成都迈尔斯通房地产开发有限公司	310,261.16
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中：北京长风丽景投资咨询有限公司、成都迈尔斯通房地产开发有限公司	
处置子公司收到的现金净额	36,400,138.84

3、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	36,457,241.19	90,518,771.75
其中：库存现金	212,556.41	137,450.80
可随时用于支付的数字货币		
可随时用于支付的银行存款	36,243,495.51	90,362,199.47
可随时用于支付的其他货币资金	1,189.27	19,121.48
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	36,457,241.19	90,518,771.75
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		

(四十六) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	25,227,154.01	期末货币资金余额中使用有限制的资金金额 25,227,154.01 元，其中 25,010,248.83 元为银行按揭贷款保证金，216,905.18 元为子公司涉诉冻结款项。

项目	期末账面价值	受限原因
应收票据		
存货	913,680,616.09	抵押担保
固定资产		
无形资产		
长期股权投资	89,806,646.18	康平铁科股份质押
合计	1,028,714,416.28	

(四十七) 外币货币性项目

1、 外币货币性项目

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			113,722.48
其中：美元	4,773.15	6.9646	33,243.08
欧元			
港币	90,095.26	0.8933	80,479.40

2、 本公司无重要的境外经营实体

六、 合并范围的变更

(一) 处置子公司

1、 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
北京长风丽景投资咨询有限公司、成都迈尔斯通房地产开发有限公司	63,420,800.00	100.00	出售	2022/12/30	协议经股东大会审议通过并正式签订、权力移交完成	18,094,952.35					不适用	

2、 其他原因的合并范围变动

2022年5月，本公司子公司达州中鑫房地产开发有限公司偿还完毕四川信托有限公司发行之信托计划全部3.5亿元信托贷款，前述信托计划完成清算，本公司不再将其作为结构化主体纳入合并范围。

七、 在其他主体中的权益

(一) 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
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

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	成都市	成都市	房地产开	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	
技有限公司			发与贸易			

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：无

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

确定公司是代理人还是委托人的依据：不适用

(二) 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	对本公司活 动是否具有 战略性
				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	否

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：
无。

2、 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
	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	343,156,716.45	398,163,485.75
非流动资产	70,380,188.94	72,033,506.13
资产合计	413,536,905.39	470,196,991.88
流动负债	125,129,754.50	137,583,497.22
非流动负债	5,946,124.49	5,680,425.11
负债合计	131,075,878.99	143,263,922.33
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	282,461,026.40	326,933,069.55
按持股比例计算的净资产份额	84,314,616.38	97,589,521.26
调整事项	5,492,029.80	5,492,373.84
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他	5,492,029.80	5,492,373.84
对联营企业权益投资的账面价值	89,806,646.18	103,081,895.10
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	132,844,446.41	225,705,033.25
净利润	-34,482,683.15	10,892,354.22
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-34,482,683.15	10,892,354.22
本期收到的来自联营企业的股利	2,982,168.00	

注：上表中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据的基础上，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

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
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向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无。

5、 合营企业或联营企业发生的超额亏损

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

6、 与合营企业投资相关的未确认承诺

无。

7、 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无。

(三) 重要的共同经营

无。

(四) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无。

八、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未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。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	33,243.08	80,479.40	113,722.48	30,424.01	258,646.50	289,070.51
合计	33,243.08	80,479.40	113,722.48	30,424.01	258,646.50	289,070.51

九、 公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次:

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次,由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	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	
一、持续的公允价值计量				

项目	期末公允价值			合计
	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	
<input type="checkbox"/> 交易性金融资产				
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他				
2.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				
(1) 债务工具投资				
(2) 其他				
<input type="checkbox"/> 应收款项融资				
<input type="checkbox"/> 其他债权投资				
<input type="checkbox"/> 其他权益工具投资				
<input type="checkbox"/> 其他非流动金融资产			36,408,524.29	36,408,524.29
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			36,408,524.29	36,408,524.29
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			36,408,524.29	36,408,524.29
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他				
2.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				
(1) 债务工具投资				
(2) 其他				
持续以公允价值计量的资产总额			36,408,524.29	36,408,524.29
<input type="checkbox"/> 交易性金融负债				
1.交易性金融负债				
(1) 发行的交易性债券				

项目	期末公允价值			合计
	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	
(2) 衍生金融负债				
(3) 其他				
2.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				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
<input type="checkbox"/> 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
<input type="checkbox"/> 持有待售负债				
非持续以公允价值计量的负债总额				

(二) **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，按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

十、**关联方及关联交易**

(一) **本公司的母公司情况**

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	佛山市	科技推广和应用服务业	30000 万人民币	23.77	23.77

截至报告期末，广东润鸿富创科技中心（有限合伙）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。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

本期无与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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
李勤	公司原实际控制人
周婉	公司原实际控制人李勤先生配偶
张孝诚	曾任公司董事长
四川省蜀工数联科技发展有限公司	公司控股股东广东润鸿富创科技中心（有限合伙）之有限合伙人
北京长风丽景投资咨询有限公司	过去 12 个月内曾受同一方实际控制（曾是公司子公司）
成都迈尔斯通房地产开发有限公司	过去 12 个月内曾受同一方实际控制（曾是公司子公司）
四川汇日央扩置业有限公司	上年度时，属于过去 12 个月曾受同一方实际控制的关联方（曾是公司子公司）

(五) 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

关联方	关联交易内容	本期金额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期金额
重庆万崇昇商业管理有限公司	物业服务			否	178,289.70
成都中迪溪地湾商业管理有限公司	物业服务	890,061.64		否	900,862.76

2、 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
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	2018/8/1	2022/12/31	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	2,206,303.13

3、 关联租赁情况

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
中迪禾邦集团有限公司	办公场所	103,174.29	94,576.38

4、 关联担保情况

本公司作为担保方：

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	2018/12/3	2028/12/2	否

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
重庆中美恒置业有限公司	750,000,000.00	2019/11/21	2024/5/14	否
达州中鑫房地产开发有限公司	500,000,000.00	2019/7/12	2022/5/31	是
重庆中美恒置业有限公司	5,109,724.40	2019/10/11	2022/10/9	否
重庆中美恒置业有限公司	11,728,770.15	2019/10/29	2022/10/27	否
达州绵石房地产开发有限公司之共同债务	500,000,000.00	2022/5/13	2024/5/12	否

本公司作为被担保方：

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中迪禾邦集团有限公司、安岳钦诚地产有限公司、李勤先生及李勤先生夫人周婉、广东润鸿富创科技中心（有限合伙）、吴珺	750,000,000.00	2019/11/21	2024/5/14	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	2019/7/12	2022/5/31	是

其他关联担保情况：

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

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
广东润鸿富创科技中心（有限合伙）	2,550,000.00	2021/12/20	2022/12/19	已归还
广东润鸿富创科技中心（有限合伙）	600,000.00	2022/1/19	2022/12/29	已归还
广东润鸿富创科技中心（有限合伙）	4,430,000.00	2022/1/21	2022/12/29	已归还
广东润鸿富创科技中心（有限合伙）	2,120,000.00	2022/2/21	2022/12/29	已归还

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	2,310,000.00	2022/2/21	2022/12/30	已归还
广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	3,100,000.00	2022/3/9	2022/12/30	已归还
广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	4,000,000.00	2022/3/18	2022/12/30	已归还
广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	300,000.00	2022/3/22	2022/12/30	已归还
广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	5,000,000.00	2022/3/30	2022/12/30	已归还
广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	220,000.00	2022/4/8	2022/12/30	已归还
广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	900,000.00	2022/4/13	2022/12/30	已归还
广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	1,170,000.00	2022/4/21	2022/12/30	已归还
广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	3,830,000.00	2022/4/21	2022/12/30	已归还
广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	2,000,000.00	2022/4/25	2022/12/30	已归还
广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	3,170,000.00	2022/5/23	2022/12/30	已归还
广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	1,330,000.00	2022/5/23	2023/5/22	
广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	5,000,000.00	2022/6/2	2023/6/1	
广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	5,000,000.00	2022/6/21	2023/6/20	
广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	1,000,000.00	2022/7/1	2023/6/30	
广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	4,300,000.00	2022/7/21	2023/7/20	
广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	700,000.00	2022/8/9	2023/8/8	
广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	4,600,000.00	2022/8/22	2023/8/21	
广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	200,000.00	2022/9/28	2023/9/27	
广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	4,000,000.00	2022/10/18	2023/10/17	
广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	300,000.00	2022/10/25	2023/10/24	
广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	100,000.00	2022/11/7	2023/11/6	
广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	350,000.00	2022/11/22	2023/11/21	
广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	3,000,000.00	2022/11/29	2023/11/28	
广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	6,100,000.00	2022/11/30	2023/11/29	
广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	120,000.00	2022/12/20	2023/12/19	
重庆万崇昇商业管理有限公司	61,000.00	2022/5/25	2022/12/31	已到期, 尚未归还
重庆万崇昇商业管理有限公司	45,000.00	2022/6/24	2022/9/23	已到期, 尚未归还
重庆万崇昇商业管理有限公司	70,000.00	2022/7/20	2022/10/19	已到期, 尚未归还

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
重庆万崇昇商业管理有限公司	98,200.00	2022/8/19	2022/11/19	已到期, 尚未归还
重庆万崇昇商业管理有限公司	103,000.00	2022/9/21	2022/12/20	已到期, 尚未归还
重庆万崇昇商业管理有限公司	65,000.00	2022/10/19	2023/1/18	
重庆万崇昇商业管理有限公司	100,000.00	2022/12/19	2023/3/18	
拆出				

6、 关键管理人员薪酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	5,454,544.19	4,074,048.51

7、 其他关联交易

报告期内, 上海煜赛实业有限公司将其对公司的债权本金 1,820.00 万元及利息转让给四川省蜀工数联科技发展有限公司, 四川省蜀工数联科技发展有限公司系公司控股股东广东润鸿富创科技中心(有限合伙)之有限合伙人, 存在关联关系。

(六) 关联方应收应付款项

1、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款			
	重庆万崇昇商业管理有限公司	7,860,491.24	7,860,491.24
	成都中迪溪地湾商业管理有限公司		1,460,212.38
	中迪禾邦集团有限公司	103,174.29	49,652.60
其他应付款			
	四川汇日央扩置业有限公司		17,000,000.00
	广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	36,100,000.00	2,550,000.00
	张孝诚		220,000.00
	重庆万崇昇商业管理有限公司	542,200.00	

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	北京长风丽景投资咨询有限公司	31,678,897.61	
一年内到期的非 流动负债			
	四川汇日央扩置业有限公司（本金）		200,000,000.00
	四川汇日央扩置业有限公司（利息）		3,073,972.60
其他流动负债			
	四川省蜀工数联科技发展有限公司 （本金）	18,200,000.00	
	四川省蜀工数联科技发展有限公司 （利息）	2,154,197.22	

十一、 股份支付

无。

十二、 承诺及或有事项

（一） 重要承诺事项

1、 资产负债表日存在的重要承诺

（1）报告期内，公司出售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”）100%股权，出售后，公司仍为迈尔斯通 1.7 亿元长期借款（截止报告期末本金余额 1.35 亿元）提供连带责任担保。

（2）公司、公司控股股东广东润鸿富创科技中心（有限合伙）、公司关联方中迪禾邦集团有限公司、公司实际控制人吴珺女士、公司原实际控制人李勤先生及李勤先生夫人周婉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 万股股权提供质押担保。

（3）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。

（4）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。

(5) 公司为达州绵石房地产开发有限公司(子公司,以下简称“达州绵石”)、四川福长锐智贸易有限责任公司(以下简称“福长锐智”)和四川汇日央扩置业有限公司(以下简称“汇日央扩”)5亿元共同债务提供连带责任担保,同时以达州绵石100%股权提供股权让与担保(达州绵石100%股权以0元的价格转让给债权人指定关联方,待债务全部清偿完毕且未发生任何违约行为后,西藏智轩可0元回购对达州绵石的股权,担保期间债权人指定关联方名义持有、西藏智轩实际持有达州绵石100%股权)、达州绵石土地使用权及建筑物提供抵押担保。前述5亿元共同债务本金,达州绵石应承担金额为2.17亿元,福长锐智和汇日央扩应承担金额为2.83亿元。四川省广卫房地产开发有限公司、福长锐智、汇日央扩在本金2.83亿元及相应利息的范围内向本公司、达州绵石提供连带责任保证的反担保。截止报告期末共同债务本金余额3.147亿元,其中达州绵石债务本金余额1.78亿元。

(二) 或有事项

1、 资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 按照房地产企业的经营惯例,本公司之地产项目公司为商品房承购人提供阶段性抵押贷款保证,担保期限自保证合同生效之日开始,至商品房抵押登记手续办妥并交银行执管之日终止。截至本报告期末,公司承担阶段性抵押贷款保证额约为人民币74,514.73万元。

(2) 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5,409.98万元。

十三、 资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

无。

(二) 利润分配情况

2023年4月28日,经公司第十届董事会第九次会议审议通过公司2022年利润分配预案:不派发现金红利,不送红股,不以公积金转增股本。

(三) 其他资产负债表日后事项说明

截至2023年4月28日,公司子公司因拖欠营销广告费等事项被法院冻结银行账户资金4,811,158.55元,其中:子公司达州绵石房地产开发有限公司银行账户冻结

2,553,415.72 元, 子公司达州中鑫房地产开发有限公司银行账户冻结 2,257,742.83 元。

十四、其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

无。

(二) 其他对投资者决策有影响的重要事项

无。

十五、母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利	2,788,115.16	
其他应收款项	1,067,000,976.59	990,069,917.65
合计	1,069,789,091.75	990,069,917.65

1、其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	89,057,757.91	137,988,708.67
1 至 2 年	137,947,315.03	710,685,866.31
2 至 3 年	710,364,235.17	1,000,000.00
3 至 4 年	1,000,000.00	145,324,169.15
4 至 5 年	145,026,278.27	
5 年以上		269,296.00
小计	1,083,395,586.38	995,268,040.13
减：坏账准备	16,394,609.79	5,198,122.48
合计	1,067,000,976.59	990,069,917.65

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	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										
按组合计提坏账准备	1,083,395,586.38	100.00	16,394,609.79	1.51	1,067,000,976.59	995,268,040.13	100.00	5,198,122.48	0.52	990,069,917.65
其中：										
预期信用损失风险特征	77,341,735.12	7.14	16,394,609.79	21.20	60,947,125.33	50,790,237.29	5.10	5,198,122.48	10.23	45,592,114.81
合并范围内关联方	1,006,053,851.26	92.86			1,006,053,851.26	944,477,802.84	94.90			944,477,802.84
合计	1,083,395,586.38	100.00	16,394,609.79		1,067,000,976.59	995,268,040.13	100.00	5,198,122.48		990,069,917.65

按组合计提坏账准备:

组合计提项目:

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
预期信用损失风险特征	77,341,735.12	16,394,609.79	21.20
合并范围内关联方	1,006,053,851.26		
合计	1,083,395,586.38	16,394,609.79	

(3) 坏账准备计提情况

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)	
上年年末余额	5,198,122.48			5,198,122.48
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-286,382.93		286,382.93	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	11,482,870.24			11,482,870.24
本期转回				
本期转销				
本期核销			286,382.93	286,382.93
其他变动				
期末余额	16,394,609.79			16,394,609.79

其他应收款项账面余额变动如下:

账面余额	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)	
上年年末余额	50,790,237.29			50,790,237.29
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-286,382.93		286,382.93	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	26,837,880.76			26,837,880.76
本期终止确认			286,382.93	286,382.93
其他变动				
期末余额	77,341,735.12			77,341,735.12

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款坏账准备	5,198,122.48	11,482,870.24		286,382.93	16,394,609.79
合计	5,198,122.48	11,482,870.24		286,382.93	16,394,609.79

(5) 本期实际核销的其他应收款项情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款项	286,382.93

注：经公司第十届董事会第九次会议审议通过，本报告期核销其他应收款坏账 286,382.93 元。

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
合并范围内内部往来	1,006,053,851.26	944,477,802.84
股权转让款	76,710,400.00	50,000,000.00
其他	631,335.12	790,237.29
合计	1,083,395,586.38	995,268,040.13

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项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	507,687,677.15	3年以 内	46.86	
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	3年以 内	30.81	
成都庆今建筑装饰工程 有限公司	合并范围 内往来款	120,622,996.05	5年以 内	11.13	
四川省广卫房地产开发 有限公司	股权转让 款	50,000,000.00	3年以 内	4.62	15,000,000.00
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	5年以 内	2.52	
合计		1,039,448,792.34		95.94	15,000,000.00

(二) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	96,787,991.89	6,981,345.71	89,806,646.18	110,063,240.81	6,981,345.71	103,081,895.10
合计	347,436,772.03	6,981,345.71	340,455,426.32	360,712,020.95	6,981,345.71	353,730,675.24

1、 对子公司投资

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

2、 对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	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		
1. 合营企业											
小计											
2. 联营企业											
深圳麦格斯科技有限公司											6,981,345.71
青岛康平高铁科技股份有限公司	103,081,895.10			-10,293,080.92			2,982,168.00			89,806,646.18	
小计	103,081,895.10			-10,293,080.92			2,982,168.00			89,806,646.18	6,981,345.71
合计	103,081,895.10			-10,293,080.92			2,982,168.00			89,806,646.18	6,981,345.71

(三) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务			14,601,859.92	2,676,850.06
合计			14,601,859.92	2,676,850.06

营业收入明细:

项目	本期金额	上期金额
客户合同产生的收入		
租赁收入		102,214.68
出售投资性房地产收入		14,499,645.24
合计		14,601,859.92

2、 履约义务的说明

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法规规定。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。

3、 分摊至剩余履约义务的交易价格

截至 2022 年 12 月 31 日,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交易价格金额为 0.00 元。

(四) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-10,293,080.92	3,251,367.73
处置长期股权投资产生的投资收益		586,782.34
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
债权投资持有期间取得的利息收入		
处置债权投资取得的投资收益		
其他债权投资持有期间取得的利息收入		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
处置构成业务的处置组产生的投资收益		
债务重组产生的投资收益		
其他		139,548.00
合计	-10,293,080.92	3,977,698.07

十六、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	18,090,283.62	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本		

项目	金额	说明
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		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
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		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
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		
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		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	0.66	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
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		
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		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-23,959,398.72	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	-5,869,114.44	
所得税影响额	10,126,188.54	
少数股东权益影响额（税后）		

项目	金额	说明
合计	-15,995,302.98	

(二) 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 (元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-40.82	-0.98	-0.98
扣除非经常性损益后归属于公司普通 股股东的净利润	-38.59	-0.93	-0.93

北京中迪投资股份有限公司
(加盖公章)
二〇二三年四月二十八日