

# 北京中迪投资股份有限公司

## 2019 年年度报告

2020 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。

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

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

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要.....	12
第四节 经营情况讨论与分析.....	12
第五节 重要事项.....	29
第六节 股份变动及股东情况.....	47
第七节 优先股相关情况.....	53
第八节 可转换公司债券相关情况.....	54
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	55
第十节 公司治理.....	60
第十一节 公司债券相关情况.....	67
第十二节 财务报告.....	67
第十三节 备查文件目录.....	181

## 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	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日
康平铁科	指	青岛康平高铁科技股份有限公司
中迪产融	指	成都中迪产融投资集团有限公司
迈尔斯通公司	指	成都迈尔斯通房地产开发有限公司
绵世·溪地湾	指	成都迈尔斯通房地产开发有限公司在成都市郫都区开发的房地产投资项目
中美恒置业	指	重庆中美恒置业有限公司
两江·中迪广场	指	重庆中美恒置业有限公司正在重庆市两江新区进行的房地产投资项目
达州绵石	指	达州绵石房地产开发有限公司
中迪·绥定府	指	达州绵石房地产开发有限公司正在四川省达州市达川区进行的房地产投资项目
达州中鑫	指	达州中鑫房地产开发有限公司
中迪·花熙樾	指	达州中鑫房地产开发有限公司正在四川省达州市达川区进行的房地产投资项目
中迪禾邦	指	中迪禾邦集团有限公司
西藏智轩	指	西藏智轩创业投资管理有限公司

## 第二节公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	中迪投资	股票代码	000609
变更后的股票简称（如有）	中迪投资		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	北京中迪投资股份有限公司		
公司的中文简称	中迪投资		
公司的外文名称（如有）	Beijing Zodi Investment Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	Zodi Investment		
公司的法定代表人	李勤		
注册地址	北京市丰台区海鹰路 1 号院 6 号楼 5 层		
注册地址的邮政编码	100070		
办公地址	北京市东城区建国门内大街 19 号中纺大厦 3 层		
办公地址的邮政编码	100005		
公司网址	www.zdinvest.com		
电子信箱	zdinvest@zdinvest.com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	何帆	刘国长
联系地址	北京市东城区建国门内大街 19 号中纺大厦 3 层	北京市东城区建国门内大街 19 号中纺大厦 3 层
电话	010-6527-5609	010-6527-5609
传真	010-6527-9466	010-6527-9466
电子信箱	hefan@zdinvest.com	liuguochang@zdinvest.com

### 三、信息披露及备置地点

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

#### 四、注册变更情况

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

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
----------	------------------

会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 10 层
签字会计师姓名	张福建、季妍

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

## 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入（元）	547,908,255.05	29,492,663.01	1,757.78%	271,220,985.60
归属于上市公司股东的净利润（元）	29,210,658.07	-60,797,854.14	148.05%	134,398,552.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	28,183,298.32	-106,327,926.15	126.51%	134,229,571.23
经营活动产生的现金流量净额（元）	-89,152,280.59	-1,325,015,951.10	93.27%	-430,500,742.77
基本每股收益（元/股）	0.10	-0.20	150.00%	0.46
稀释每股收益（元/股）	0.10	-0.20	150.00%	0.45
加权平均净资产收益率	1.91%	-3.93%	5.84%	8.87%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产（元）	4,202,210,104.80	2,965,561,470.33	41.70%	1,752,333,527.28
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,544,809,700.19	1,515,750,114.34	1.92%	1,576,565,154.70

## 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	12,627,281.08	6,824,607.42	2,906,092.34	525,550,274.21
归属于上市公司股东的净利润	-27,382,081.47	-32,262,161.87	-19,139,234.67	107,994,136.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-27,122,644.71	-32,600,707.20	-19,214,009.06	107,120,659.29
经营活动产生的现金流量净额	42,932,079.10	-26,182,083.36	-70,429,841.99	-35,472,434.34

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	2019 年金额	2018 年金额	2017 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）	-57,412.49	21,187,922.66	-469,717.55	
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	523,506.85		705,377.07	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		24,460,761.91		
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				



项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
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	649,865.39	447,202.50	-60,347.52	
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	5,000.00	575,815.06	6,330.47	
少数股东权益影响额（税后）	83,600.00	-10,000.00		
合计	1,027,359.75	45,530,072.01	168,981.53	--

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

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 第三节公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

2019 年度内，公司全力推动下属各项房地产投资项目的开发建设，在建项目主要包括位于重庆市的“两江·中迪广场”商业项目及位于四川省达州市的“中迪·绥定府”、“中迪·花熙樾”住宅项目，在做好前述项目开发建设工作的基础上，公司在 2019 年度末启动了收购汇日央扩项目 100% 股权的工作，并通过本次交易获取了位于成都市成熟地段的房地产投资项目的开发权，进一步完善了公司房地产投资业务在“立足西南，扎根川渝”长期规划指导下的战略布局，同时各项项目的建设及销售工作在报告期内持续开展，“两江·中迪广场”项目及“中迪·绥定府”项目部分房屋完成交付，在当期结转收入。在股权投资方面，依托专业化的投资团队，通过多元化的投资手段，以国家政策支持、行业业态成熟的投资标的为重点遴选对象，为公司谋求具备发展潜力的投资项目。

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	本报告期末股权资产较上年末增加，主要是由于公司增加股权投资。
固定资产	无重大变化。
无形资产	无重大变化。
在建工程	无重大变化。
货币资金	本报告期末货币资金较上年末增加，主要是由于公司房地产项目销售收到的现金及融资活动现金流入增加。
交易性金融资产	本报告期末交易性金融资产较上年末增加，系公司购买的理财产品。
应收账款	本报告期末应收账款较上年末增加，主要是由于报告期内公司地产项目交房确认收入，应收账款增加。
预付款项	本报告期末预付款项较上年末增加，主要是预付工程款增加。
存货	本报告期末存货较上年末增加，主要是由于公司下属房地产开发项目存货增加。
其他流动资产	本报告期末其他流动资产较上年末增加，主要是由于公司下属房地产开发项目公司预交税金及待抵扣进项税增加。
其他非流动资产	本报告期末其他非流动资产较上年末增加，主要是本报告期预付汇日央扩项目收购款。

#### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

### 三、核心竞争力分析

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

公司制定有清晰明确的长期发展战略规划，建立了以房地产投资、股权投资为中心的业务体系，并配备了专业的业务团队，公司内部制定各项内部控制制度确保业务开展合法合规，为实现规范化经营管理奠定基础。

## 第四节经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### 一、报告期内，公司经营情况概述

2019年度是全面建设小康社会、实现第一个百年奋斗目标的关键之年，全国上下坚持贯彻十九大和十九届二中、三中全会精神，坚持“稳中求进”的工作基调，坚持新发展理念，坚持推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持深化市场化改革、扩大高水平开放，加快建设现代化经济体系，继续坚持打好三大攻坚战，着力激活微观主体活力。

这一年，国内经济发展在面临内外部环境趋于复杂化的情势下，着力做好“六稳”工作，经济结构优化工作持续推进，减税降费政策效果显著，实现了2019年度经济工作的总体平稳。

在本年度经济发展的大趋势下，公司继续坚持贯彻以投资为主的发展战略规划，大力推动各项现有房地产投资业务的开发建设，并积极拓展业务规模，在股权投资业务方面，公司坚持科学谨慎的投资原则，对原有项目做好投后管理工作的同时，积极探索新的投资机会，为公司业务的可持续发展开辟新的道路。

#### （一）股权投资业务的进展情况

##### 1、投资轨道交通用特种玻璃钢产品业务的情况

青岛康平高铁科技股份有限公司是公司股权投资业务的重点项目，该企业以研发、生产轨道交通用特种玻璃钢制品为主业，在行业内具备一定的市场竞争实力。本年度内，康平铁科继续发挥自身优势，不断提升企业内部经营管理能力，加强产品质量管控，努力提升整体盈利能力。公司作为股东之一，密切关注企业的发展趋势，与其他各方保持良好的合作关系，为企业的稳定发展提供帮助。

报告期内，康平铁科为公司贡献了约1,019万元的投资收益。

2020年度初，康平铁科在全国抗击新冠肺炎疫情的工作中，积极遵守、配合各项防疫工作安排，制定疫情期间的应对预案，为企业尽快复工复产创造条件。截至目前，康平铁科已实现全面复工，在日常生产中，切实做好各项防疫措施，确保生产安全。

##### 2、报告期内，公司重大资产重组事项

报告期内，公司启动重大资产重组筹划工作，拟以现金方式收购山东育达健康科技股份有限公司（以下简称“育达健康”）100%股权。

育达健康是一家专注医疗产业的科技公司，具备较为健全的业务体系及稳定的专业技术人员团队。公司于2019年11月启动了对该企业的收购筹划工作，符合公司股权投资业务未来发展规划。在该事项推进过程中，公司按照相关法律法规的规定，认真做好内幕信息保密工作，履行信息披露义务，与相关方保持沟通，完成对育达健康的初步尽职调查工作，但由于交易各方未能就本次重组事项的交易对价、实施步骤等核心条款达成一致，在认真听取各方意见并与交易对方协商一致后，经公司审慎研究，决定终止筹划本次重大资产重组事项。

##### 3、其他股权投资业务的进展情况

报告期内，公司在前期工作的基础上，继续推动轻舟（天津）融资租赁有限公司下属“云南御景新城”项目解决方案的后续工作，与相关方积极协商，确保项目按照既定的解决方案顺利实施。

#### （二）证券投资业务的进展情况

报告期内，证券投资业务作为公司投资业务的组成部分，在根据相关股东大会决议的内容，以控制风险为首要原则，稳步有序进行。报告期内，通过理财投资实现投资收益126.77万元。

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

#### （三）房地产投资业务的进展情况

2019年初住建部将“稳地价、稳房价、稳预期”三项工作列在全年重点工作首位，在“房住不炒”调控基调指导下，房地产市场政策调控依然整体偏紧，行业资金监管保持从严态势，“三稳”工作目标稳步落实，房地产市场热度有所回落，商品房成交平稳，房价上涨明显放缓。总体上，年度内国内房地产市场总体运行保持平稳，行业运行基础制度更趋完善，为进

一步落实房地产长效管理机制奠定更加坚实的基础。

本年度内，公司房地产投资业务在国内行业调控的大背景下，坚持既定的业务发展规划，深挖企业内部潜力，严格控制项目开发建设节点，强化产品质量检查机制，制定符合市场走向的销售计划，经过不断的努力，年度内公司房地产投资业务取得不错的销售业绩。另一方面，公司通过股权收购的方式获取了位于四川省成都市核心商圈的新的房地产投资项目，进一步充实了公司房地产投资业务的整体实力。

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8月	部分完工交付, 其余建设中	40.00%	91,668.50	247,500	55,248.93	55,248.93	180,000	114,345.01
四川省达州市	中迪·花熙樾	四川省达州市达川区翠屏街道叶家湾社区	住宅	80.00%	2018年11月	建设中	25.00%	71,685.74	250,900	-	-	180,000	95,554.01
重庆市	两江·中迪广场	重庆市两江新区宜奥商圈核心区域	商业	100.00%	2018年9月	部分完工交付, 其余建设中	55.00%	41,286.00	202,662	56,076.24	56,076.24	150,000	97,289.08

## 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%	247,500	239,835.30	12,875.97	2,963.91	2,337.66	12,511.73	12,511.73	9,023.90
四川省达州市	中迪·花熙樾	四川省达州市达川区翠屏街道叶家湾社区	住宅	80.00%	250,900	237,559.54	93,951.15	84,670.57	61,769.80	-	-	-

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)
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%	9,763	9,216.90	9,216.90	5,981.85	8,121.68	8,649.19	8,649.19	10,656.12
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%	192,899	83,226.00	14,464.76	4,636.57	10,412.02	12,289.43	12,289.43	32,649.76

## 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
溪地湾项目	成都市郫都区犀浦镇校园路东段 99 号	商业	100.00%	34,638.70	25,259.13	70.30%

## 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	544,149,556.00	7.105%至 9%	10,000,000.00	10,000,000.00	394,149,556.00	130,000,000.00
信托融资	850,000,000.00	12.4%至 14.5%	500,000,000.00	350,000,000.00		

### 发展战略和未来一年经营计划

进入2020年度，公司房地产投资业务在“立足西南，扎根川渝”的战略思想指导下，公司启动了收购汇日央扩项目100%股权的工作，并由此项交易获得了位于四川省成都市繁华地段的优质房地产投资项目，为房地产投资业务注入了新的血液，初步形成在川渝地区的战略布局。公司房地产投资业务的发展也进入了关键的一年，但由于年初全国爆发新冠肺炎疫情，对疫情的防控工作在全国范围内持续进行，本公司积极响应并严格执行党和国家各级政府对疫情防控的各项规定和要求。新冠肺炎疫情的爆发对整个宏观经济产生了不利影响，公司预计此次新冠肺炎疫情及防控措施将对本公司各地产项目的开发建设和销售工作，以及部分项目未来的交房计划产生一定的影响，影响程度取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况等。公司会密切关注疫情的发展并持续评估对公司项目产生的影响。

在2020年度内，公司将全力推动各房地产投资项目的进行，在疫情结束后，以结合市场、细致规划、严格执行、狠抓品质为基本方针，一手抓建设，一手抓销售，坚持工程建设不放松，坚持工程质量高标准，坚持以市场走势指导销售，力争填补由于疫情影响造成的空白，实现年度内的建设、销售、交付工作计划。另一方面，在公司已经为各项目规划的融资计划的基础上，做好资金投入计划，合理安排资金投入，确保资金投入稳定，项目资金充足。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用  不适用

按照房地产企业的经营惯例，公司各房地产投资项目公司为商品房承购人提供阶段性抵押贷款保证，担保期限自保证合同生效之日开始，至商品房抵押登记手续办妥并交银行执管之日终止。截止至本报告期末，共计承担阶段性抵押贷款保证额为人民币 51,083.44 万元，占公司最近一期经审计净资产的 33%。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用  不适用

## 二、主营业务分析

### 1、概述

本报告期，公司实现营业收入 54,790.83 万元，较上年同期增加 1,757.78%；实现营业利润 5,101.94 万元，较上年同期增加 178.21%；实现利润总额 5,161.58 万元，较上年同期增加 179.32%；实现归属于母公司所有者的净利润 2,921.07 万元，较上年同期增加 148.05%。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位：元

	2019 年		2018 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	547,908,255.05	100%	29,492,663.01	100%	1,757.78%
分行业					
房地产行业	546,784,579.21	99.79%	27,977,670.05	94.86%	1,854.36%
其他行业	1,123,675.84	0.21%	1,514,992.96	5.14%	-25.83%
分产品					
房地产业务	546,784,579.21	99.79%	27,977,670.05	94.86%	1,854.36%



	2019 年		2018 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
其他业务	1,123,675.84	0.21%	1,514,992.96	5.14%	-25.83%
分地区					
西南地区	546,958,919.06	99.83%	28,555,193.82	96.82%	1,815.44%
华北地区	949,335.99	0.17%	937,469.19	3.18%	1.27%

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

适用  不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产行业	546,784,579.21	315,609,451.48	42.28%	1,854.36%	1,365.05%	19.28%
分产品						
房地产业务	546,784,579.21	315,609,451.48	42.28%	1,854.36%	1,365.05%	19.28%
分地区						
西南地区	546,784,579.21	315,609,451.48	42.28%	1,854.36%	1,365.05%	19.28%

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	2019 年	2018 年	同比增减
	结算面积	万平方米	4.11	0.62	562.90%
	开发产品销售收入	万元	54,438.19	2,513.47	2,065.86%
	存货	万元	303,970.98	246,742.91	23.19%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用  不适用

本报告期较上年度销售收入增加，系公司房地产项目部分房产于报告期内完工交房并确认收入。

## (4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用  不适用

**(5) 营业成本构成**

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产行业	开发建设及其他成本	315,609,451.48	99.90%	21,542,581.17	97.47%	1,365.05%
其他业务	其他业务成本	312,322.14	0.10%	560,227.84	2.53%	-44.25%

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

√ 是 □ 否

①报告期内，本公司之全资子公司霍尔果斯植信股权投资管理有限公司完成注销并清算，本公司自2019年10月起不再将其纳入合并范围。

②报告期内，本公司之全资子公司西藏智轩创业投资管理有限公司（以下简称“西藏智轩”）与他方签订关于《投资合作协议书》的补充协议，约定西藏智轩将其持有的达州市迪非实业有限公司51%股权（对应注册资本2550万元，实缴注册资本0元）以对价0元转让，本公司自2019年11月起不再将其纳入合并范围。

**(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

□ 适用 √ 不适用

**(8) 主要销售客户和主要供应商情况**

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	16,149,651.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	2.94%
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	3,800,000.00	0.69%
2	第二名	3,220,597.00	0.59%
3	第三名	3,150,000.00	0.57%
4	第四名	3,008,756.00	0.55%
5	第五名	2,970,298.00	0.54%
合计	--	16,149,651.00	2.94%

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）	715,555,677.76
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	88.28%
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	390,541,671.59	48.18%
2	第二名	176,529,900.00	21.78%
3	第三名	64,299,793.12	7.93%
4	第四名	52,269,104.00	6.45%
5	第五名	31,915,209.05	3.94%
合计	--	715,555,677.76	88.28%

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

### 3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	67,990,089.00	68,807,421.54	-1.19%	无重大变化。
管理费用	52,942,701.19	45,966,893.06	15.18%	无重大变化。
财务费用	17,095,826.05	527,376.64	3,141.67%	主要是由于报告期内公司利息支出增加。

### 4、研发投入

适用  不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	969,099,427.56	1,069,096,955.21	-9.35%
经营活动现金流出小计	1,058,251,708.15	2,394,112,906.31	-55.80%
经营活动产生的现金流量净额	-89,152,280.59	-1,325,015,951.10	93.27%
投资活动现金流入小计	249,161,977.47	1,032,079,054.35	-75.86%
投资活动现金流出小计	620,288,019.14	723,936,176.39	-14.32%
投资活动产生的现金流量净额	-371,126,041.67	308,142,877.96	-220.44%
筹资活动现金流入小计	984,149,556.00	1,165,000,000.00	-15.52%

项目	2019 年	2018 年	同比增减
筹资活动现金流出小计	358,950,044.60	583,777,569.03	-38.51%
筹资活动产生的现金流量净额	625,199,511.40	581,222,430.97	7.57%
现金及现金等价物净增加额	165,134,013.34	-433,484,890.11	138.09%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为-8,915.23万元，净流出较上年同期减少，主要是由于本报告期地产项目销售资金流入增加和土地出让金支出较上年减少；公司投资活动产生的现金流量净额为-37,112.60万元，投资活动现金流量净额由上年净流入转为本年净流出，主要是由于本年度支付地产项目收购款，现金流出。

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-8,915.23万元，本年度实现归属于母公司所有者的净利润2,921.07万元，二者差额为11,836.30万元，其主要差异原因详见本报告第十二节第（七）条第48款第1项相关内容。

### 三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	11,935,258.49	23.12%	主要是联营企业权益法核算的投资收益。	是
公允价值变动损益	523,506.85	1.01%	系本报告期末持有的理财产品公允价值变动收益。	否
资产减值	-1,184,399.38	-2.29%	主要是应收款项减值损失。	否
营业外收入	1,201,529.75	2.33%	主要是违约补偿收入。	否
营业外支出	605,181.56	1.17%	主要是固定资产报废损失、解约支出以及对外捐赠等。	否

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

公司 2019 年起首次执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	2019 年末		2019 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	351,553,640.58	8.37%	175,246,122.96	5.91%	2.46%	报告期末，货币资金占总资产的比重较上年末增加 2.46%，主要是由于公司房地产二级开发项目预售收款增加。

	2019 年末		2019 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		
应收账款	37,042,830.00	0.88%	22,541.08	0.00%	0.88%	报告期末，应收账款占总资产的比重较上年末增加 0.88%，主要是由于报告期内公司地产项目交房确认收入，应收账款增加。
存货	3,039,709,814.93	72.34%	2,467,429,067.83	83.20%	-10.86%	报告期末，存货占总资产的比重较上年末减少 10.86%，主要是由于报告期内货币资金、其他非流动资产等资产增加，进而总资产增加，存货占比下降。
投资性房地产	2,830,569.34	0.07%	2,984,288.62	0.10%	-0.03%	无重大变动。
长期股权投资	156,076,654.01	3.71%	161,217,058.34	5.44%	-1.73%	无重大变动。
固定资产	7,900,551.00	0.19%	9,001,102.78	0.30%	-0.11%	无重大变动。
在建工程		0.00%		0.00%	0.00%	
短期借款		0.00%	60,000,000.00	2.02%	-2.02%	报告期末，短期借款占总资产的比重较上年末减少 2.02%，主要是由于公司报告期内偿还短期借款。
长期借款	534,149,556.00	12.71%	170,000,000.00	5.73%	6.98%	报告期末，长期借款占总资产的比重较上年末增加 6.98%，主要是由于公司对外融资增加。
其他非流动资产	272,000,000.00	6.47%			6.47%	报告期末，其他非流动资产占总资产的比重较上年末增加 6.47%，主要是由于报告期内公司预付汇日央扩项目收购款。
预收款项	676,704,928.02	16.10%	314,672,439.48	10.61%	5.49%	报告期末，预收款项占总资产的比重较上年末增加 5.49%，主要是由于报告期内公司房地产二级开发项目预售收款增加。
一年内到期的非流动负债	510,000,000.00	12.14%	0.00	0.00%	12.14%	报告期末，一年内到期的非流动负债占总资产的比重较上年末增加 12.14%，主要是由于报告期内公司部分长期应付款融资将于 1 年内到期。
长期应付款	350,000,000.00	8.33%	444,400,000.00	14.99%	-6.66%	报告期末，长期应付款占总资产的比重较上年同期末减少 6.66%，主要是由于报告期内公司偿还部分长期应付款，以及报告期末部分长期应付款重分类至一年内到期的非流动负债。

## 2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产 (不含衍生金融资产)	0.00	523,506.85	0.00	0.00	40,000,000.00	0.00	0.00	40,523,506.85
2.衍生金融资产	0.00							0.00
3.其他债权投资	0.00							0.00
4.其他权益工具投资	0.00							0.00
金融资产小计	0.00	523,506.85	0.00	0.00	40,000,000.00	0.00	0.00	40,523,506.85
投资性房地产	0.00							0.00
生产性生物资产	0.00							0.00
其他	16,342,425.86	0.00	0.00	0.00	75,000,000.00	0.00	0.00	91,342,425.86
上述合计	16,342,425.86	523,506.85	0.00	0.00	115,000,000.00	0.00	0.00	131,865,932.71
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

其他变动的内容

无。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

截止报告期末，公司货币资金中有银行按揭保证金约1,204.22万元使用受限制，存货余额中约283,189.95万元用于借款抵押。

## 五、投资状况

### 1、总体情况

适用  不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
75,000,000.00	5,348,000.00	1,302.39%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

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

单位：元

项目名称	投资方式	是否为固定资产投资	投资项目涉及行业	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	资金来源	项目进度	预计收益	截止报告期末累计实现的收益	未达到计划进度和预计收益的原因	披露日期（如有）	披露索引（如有）
中迪·绥定府	自建	否	房地产投资	256,644,029.64	1,143,450,054.45	自有及自筹资金	部分完工交付，其余建设中	不适用	-11,892,684.99	不适用	2017年12月30日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
中迪·花熙樾	自建	否	房地产投资	221,345,979.64	955,540,064.55	自有及自筹资金	建设中	不适用	-20,858,559.38	不适用	2018年05月21日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
两江·中迪广场	自建	否	房地产投资	415,882,378.15	972,890,789.04	自有及自筹资金	部分完工交付，其余建设中	不适用	53,164,665.72	不适用	2018年01月09日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
合计	--	--	--	893,872,387.43	3,071,880,908.04	--	--		20,413,421.35	--	--	--

#### 4、金融资产投资

##### (1) 证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

##### (2) 衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

#### 5、募集资金使用情况

适用  不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

### 六、重大资产和股权出售

#### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期未出售重大资产。

#### 2、出售重大股权情况

适用  不适用



## 七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
成都迈尔斯通房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	400,000,000.00	883,692,693.58	510,473,895.62	23,718,951.97	-26,932,209.35	-28,758,843.13
重庆中美恒置业有限公司	子公司	房地产开发	20,000,000.00	1,307,438,372.94	85,183,139.12	433,058,859.63	124,499,576.61	94,073,766.85
达州绵石房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	1,884,068,271.86	508,107,315.01	90,238,994.73	-2,128,281.63	-1,495,288.38
达州中鑫房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	60,606,100.00	2,476,540,907.71	349,141,440.62	0.00	-23,049,879.17	-17,057,088.84
轻舟（天津）融资租赁有限公司	子公司	融资租赁	US\$28,160,000.00	88,472,959.37	87,157,136.65	0.00	-8,467,830.78	-8,467,830.78
青岛康平高铁科技股份有限公司	参股公司	轨道交通装备配件生产与销售	163,760,000.00	758,183,137.28	354,174,282.73	389,541,185.64	39,345,925.01	34,122,111.88

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
霍尔果斯植信股权投资管理有限公司	解散清算	无重大影响
达州市迪非实业有限公司	协议转让	无重大影响

## 八、公司控制的结构化主体情况

√ 适用 □ 不适用

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

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

## 九、公司未来发展的展望

### （一）行业格局和发展趋势

2020年度国内房地产市场继续坚持“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的原则，同时按照“因地施策”的方针适度保持政策优化的空间和灵活性。在政策方面，房地产调控政策将更加注重平衡性，保持宏观经济稳定与房地产市场稳定的平衡，保持“因地施策”实现自住购房需求与非理性需求的平衡，建立住房、土地长效机制引导供需平衡，并保持政策优化的灵活性。在市场方面，行业“住房不炒”的原则不变，随着城镇化的不断推进，改善型需求对市场规模仍有一定的支撑，市场表现整体稳中有所波动。

### （二）2020年公司发展战略计划

2020年对公司来讲依然是发展的关键之年，公司现有各项房地产投资项目均处于开发建设之中，虽然在2019年度取得了较好的销售业绩，但无论从人力、物力、财力都还需要较大的投入；在股权投资业务方面，公司也面临着开创新局面，不断充实股权投资业务规模的艰巨任务。

#### 1、积极推进房地产投资业务的进行

2020年度，公司各项房地产投资项目在房地产调控政策较严，以及国内新冠肺炎疫情疫情影响的情况下，依然面临较为严峻的考验，各项房地产投资项目需做好疫情恢复后复工复产的各项准备，对工程建设进度做好合理的后续规划和节点控制，加强工程质量管控。面对疫情后市场变化，做好销售策略的调整，制定符合市场走势的销售策略，采取灵活多样的销售手段，努力实现销售工作的正常化。同时，在资金支持方面，继续做好现金管理，确保项目开发对资金的需求。

#### 2、推进股权投资业务的进行

在股权投资业务方面，2020年公司将继续坚持“科学谨慎、大胆创新”的投资原则，在既定发展战略的指导下，为上市公司寻找具备发展潜力和投资价值的股权投资项目，依靠多元化的投资手段和专业化的投资人员团队，开创公司股权投资业务新局面，稳步推动股权投资业务规模的扩大。另一方面，公司也将继续做好现有股权投资项目的后续管理，加强与其他各方的合作关系，为项目提升自身价值铺平道路，进而实现上市公司获得更好的投资收益的终极目标。

#### 3、加强内部管理，建立科学、具备自身特色的投资业务体系

针对公司内部，2020年度坚持“稳中求进”的主基调不变，在公司内部控制体系的基础上，严格、规范地推行各项制度，强化管理效力，提升上市公司运行效率，提高企业内部凝聚力，建立高效、专业的业务人员团队，充分发挥公司管理层的领导带头作用，创造和谐稳定的内部氛围。

## (三) 公司未来发展的资金来源

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

## (四) 公司发展面临的风险及应对措施

2020年度, 公司投资业务面临的风险主要包括投资业务的管理和经营风险。对此, 公司将从以下几个方面积极应对:

1、公司将继续关注宏观经济政策以及行业调控政策的变化, 在结合疫情结束后各行业动态的基础上, 制定公司应对措施, 做好公司业务的平稳过渡。

2、继续做好公司内部控制管理的各项工作, 苦练内功, 提升公司风险意识及应对能力, 加强公司规范运作。

3、在开展具体投资项目工作中, 将公司发展规划作为中心点, 在结合公司实际情况的基础上, 发挥公司投资业务团队的专业能力, 做到各项投资决策的科学、严谨, 做到预知风险、控制风险, 实现投资业务的稳定发展。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动情况

### 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019年01月03日	电话沟通	个人	公司股价走势情况。
2019年01月23日	电话沟通	个人	公司2018年度经营情况。
2019年02月13日	电话沟通	个人	公司房地产投资项目开发建设情况。
2019年02月22日	电话沟通	个人	公司股价走势情况。
2019年03月14日	电话沟通	个人	公司2019年第一季度经营情况。
2019年03月27日	电话沟通	个人	公司2019年度经营计划。
2019年04月10日	电话沟通	个人	公司2018年度经营情况。
2019年04月30日	电话沟通	个人	公司2019年第一季度经营情况。
2019年05月09日	电话沟通	个人	公司2019年上半年度经营计划。
2019年05月16日	电话沟通	个人	公司房地产投资项目开发建设情况。
2019年06月06日	电话沟通	个人	公司股价走势情况。
2019年06月28日	电话沟通	个人	公司认购信托计划情况。
2019年07月08日	电话沟通	个人	公司2019年半年度经营情况。
2019年07月15日	电话沟通	个人	公司股票二级市场走势情况。
2019年08月01日	电话沟通	个人	公司下属房地产投资项目开发建设情况。
2019年08月21日	电话沟通	个人	公司2019年下半年度经营规划情况。
2019年09月11日	书面问询	个人	公司股票二级市场走势情况。
2019年09月19日	电话沟通	个人	公司2019年第三季度经营计划。
2019年10月18日	电话沟通	个人	公司股价波动情况。
2019年10月29日	电话沟通	个人	公司2019年年度业绩情况。
2019年11月19日	电话沟通	个人	公司房地产投资项目开发建设情况。

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019 年 11 月 27 日	电话沟通	个人	公司重大资产重组情况。
2019 年 12 月 06 日	电话沟通	个人	公司重大资产重组进展情况。
2019 年 12 月 30 日	电话沟通	个人	公司 2019 年年度经营情况。
接待次数	24		
接待机构数量	0		
接待个人数量	24		
接待其他对象数量	0		
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否		

## 第五节重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

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

2017年度，经公司2017年8月18日召开的第八届董事会第十五次会议、2017年9月4日召开的2017年度第二次临时股东大会审议通过，公司以2017年6月30日的总股本299,225,522股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1.00元（含税），共派发现金总额29,922,552.20元，不送红股，不以公积金转增股本。

自2017年6月30日披露至实施期间，因公司股票期权激励计划激励对象自主行权，公司总股本自299,225,522股增加至299,275,522股。根据“现金分红金额”固定不变的原则，公司2017年半年度利润分配以公司现有总股本299,275,522股，向全体股东每10股派发现金红利0.999832元（含税）。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并 报表中归属于 上市公司普通 股股东的净利 润	现金分红金额 占合并报表中 归属于上市公司 普通股股东的 净利润的比 率	以其他方式 (如回购股 份) 现金分红 的金额	以其他方式现 金分红金额占 合并报表中归 属于上市公司 普通股股东的 净利润的比例	现金分红总额 (含其他方 式)	现金分红总额 (含其他方 式) 占合并报 表中归属于上 市公司普通股 股东的净利润 的比率
2019 年	0.00	29,210,658.07	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2018 年	0.00	-60,797,854.14	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2017 年	29,922,373.11	134,398,552.76	22.26%	0.00	0.00%	29,922,373.11	22.26%

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

适用  不适用

报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
2020 年度，公司将继续全力推动位于重庆市、四川省达州市的房地产投资项目的建设，前述项目的开发建设尚需上市公司给予大量的资金支持；同时，公司于 2019 年度末启动了对汇日央扩 100%股权的收购工作，后续完成股权收购及推动其下属地块的开发建设也需要大量的资金支持。另一方面，由于受到近期新冠肺炎疫情的影响，为确保各项目在疫情结束后尽快恢复生产，为项目留有足够的资金保障也是十分必要的工作。在股权投资方面，2020 年度公司也将继续在既定战略规划的指导下，在新的投资业务领域寻找具有一定投资价值的项目，由此上市公司也需要具备一定的资金实力作为新投资项目能够顺利实施的保障。故 2019 年度，公司不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。	公司未分配利润将主要用于对下属房地产投资项目及股权投资业务的开展提供资金支持。

## 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用  不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 三、承诺事项履行情况

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

适用  不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	——	——	——	——	——	——
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	公司控股股东：成都中迪产融投资集团有限公司	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	履行中
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	公司实际控制人：李勤先生	关于减少及规范关联交易、避免同业竞争的承诺	1、关于减少及规范关联交易：规范关联交易审批制度，及时履行信息披露义务，维护上市公司及其他股东合法权益； 2、避免同业竞争：不从事与上市公司相同或有竞争的业务，根据上市公司业务特点，寻找新的产业方向，在中迪产融取得上市公司控制权三年内，本人未能主导上市公司解决与中迪禾邦之间的同业竞争问题，本人将通过股权转让方式转让所持中迪禾邦控股权。	2017年09月01日	长期有效	有关同业竞争承诺事项已履行完毕，其他事项承诺处于履行中
资产重组时所作承诺	——	——	——	——	——	——
首次公开发行或再融资时所作承诺	——	——	——	——	——	——
股权激励承诺	北京中迪投资股份有限公司	关于公司股权激励事项的承诺	2016年度，公司推出股票期权与限制性股票激励计划，公司作出承诺如下：所有激励对象用以参与公司股权激励计划的资金均为其本人自有资金或其家庭积蓄，本公司未向任何激励对象依上述股票期权与限制性股票激励计划获取有关权益提供贷款以及其他任何形式的财务资助（包括为其贷款提供担保）。	2016年06月17日	自股票期权和限制性股票授予日起三年	履行完毕

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	公司原实际控制人：郑宽先生	关于公司股权激励事项的承诺	公司原实际控制人、董事长、总经理郑宽先生作为公司股权激励计划的激励对象承诺如下： 1、本人用以参与本次股票期权与限制性股票激励计划的资金均为本人自有资金或家庭积蓄，公司未向本人依上述股票期权与限制性股票激励计划获取有关权益提供贷款以及其他任何形式的财务资助（包括为其贷款提供担保）； 2、自限制性股票授予日起三十六个月内不转让获授限制性股票； 3、如在本次激励实施过程中，公司因信息披露文件中有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致不符合授予权益/行权安排的，本人承诺自相关信息披露文件被确认存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏后，将由本次激励所获得的全部利益返还公司。	2016年06月17日	自股票期权和限制性股票授予日起三年	履行完毕
其他对公司中小股东所作承诺	——	——	——	——	——	——
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用。					

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

适用  不适用

## 四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

(一) 公司第九届董事会第七次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》，公司自2019年1月1日起执行《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》、《企业会计准则第24号—套期会计》、《企业会计准则第37号—金融工具列报》（以下统称“新金融工具准则”），其他未变更部分，仍按照财政部前期颁布的《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、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。根据新金融工具准则中衔接规定相关要求，本次会计政策变更不涉及对公司以前年度财务报表的追溯调整，不会对会计政策变更之前公司总资产、负债总额、净资产及净利润产生任何影响。

(二) 公司第九届董事会第八次会议通过了《关于会计政策变更的议案》：（1）公司按照财政部于2019年4月30日发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号），对一般企业财务报表格式进行了修订。（2）2019年5月9日，财政部发布《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》（财会〔2019〕8号），根据要求，公司对2019年1月1日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。（3）2019年5月16日，财政部发布《企业会计准则第12号—债务重组》（财会〔2019〕9号），根据要求，公司对2019年1月1日至执行日之间发生的债务重组，根据本准则进行调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

(三) 公司第九届董事会第九次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》，公司按照财政部于2019年9月19日发布的《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号），对一般企业财务报表格式进行了修订。

## 七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

①报告期内，本公司之全资子公司霍尔果斯植信股权投资管理有限公司完成注销并清算，本公司自2019年10月起不再将其纳入合并范围。

②报告期内，本公司之全资子公司西藏智轩创业投资管理有限公司（以下简称“西藏智轩”）与他方签订关于《投资合作协议书》的补充协议，约定西藏智轩将其持有的达州市迪非实业有限公司51%股权（对应注册资本2550万元，实缴注册资本0元）以对价0元转让，本公司自2019年11月起不再将其纳入合并范围。

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	110
境内会计师事务所审计服务的连续年限	7年
境内会计师事务所注册会计师姓名	张福建、季妍
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	张福建连续服务2年，季妍连续服务1年
境外会计师事务所名称（如有）	不适用
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	0



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

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

经公司第九届董事会第十六次临时会议及2018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2019年度财务报表审计机构及内部控制审计机构，公司向立信会计师事务所支付年度审计费用共计110万元。

## 十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

适用  不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负债	诉讼(仲 裁)进展	诉讼(仲裁)审理结 果及影响	诉讼(仲裁)判决 执行情况	披露日期	披露索引
深圳市麦格斯科技有 限公司诉讼事项（本 公司为原告）	850	否	已判决	该案件已经北京市 西城区法院于 2019 年 11 月 14 日作出 终结执行程序的裁 定。	我公司已收回执 行款 1,079,750.16 元。	2015 年 08 月 14 日	《中国证券报》、《证 券时报》、巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn )
轻舟租赁下属欧华福 业-国利纸业节能设备 直租项目诉讼事项 (轻舟租赁为原告)	117.87	否	已判决	轻舟租赁于 2016 年 8 月 2 日前往滨海 新区法院申请强制 执行。	该案件正在滨海 新区法院执行阶 段，正在强制执 行过程中。	2016 年 03 月 19 日	《中国证券报》、《证 券时报》、巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn )

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 )
拉萨轻舟下属御景新 城项目诉讼事项(拉 萨轻舟为原告)	4,315.68	否	已撤诉	该案件已向北京市 第四中级人民法院 办理完毕撤诉事 项。	无	2018年04 月10日	《中国证券报》、《证 券时报》、巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn )

### 十三、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

### 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

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

### 十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

(一)报告期内公司限制性股票激励计划部分股份回购注销的进展情况

2018年6月29日,公司召开第九届董事会第七次临时会议审议通过了《关于对公司限制性股票激励计划部分激励股份回购注销的议案》、《关于公司限制性股票激励计划第二个解锁期解锁条件成就的议案》,鉴于公司限制性股票激励计划已确定一名限制性股票激励对象因个人原因离职,已不具备股权激励计划规定的激励对象资格,根据公司《股票期权与限制性股票激励计划》的规定及公司股东大会的授权,对上述激励对象所有未达到解锁条件的10,000股限制性股票予以注销。

截止2019年1月23日,经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认,公司已完成上述限制性股票的回购注销事宜。

(二)报告期内公司股票期权激励计划部分股票期权注销的进展情况

2019年6月5日,公司召开第九届董事会第十八次临时会议,审议通过了《关于注销部分股票期权的议案》,鉴于公司股票期权第二个行权期已届满,本期内39名可行权激励对象已获授的145万份股票期权尚未行权。公司根据《股票期权与限制性股票激励计划》的相关规定及公司股东大会的授权,将对前述39名激励对象已获授但未行权的145万份股票期权进行注销。独立董事对上述事项发表了独立意见,监事会对上述事项发表了核查意见,北京市中伦律师事务所就上述事项出具了法律意见书。

截止2019年6月18日,公司已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成上述共145万份已获授但未行权的

股票期权注销事宜，本次注销不影响公司股本，公司股本结构未发生变化。

## 十六、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

### 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

### 4、关联债权债务往来

适用  不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增金 额(万元)	本期归还金 额(万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
中迪禾邦集团 有限公司	与本公司受 同一人控制	财务资助	19,440		19,440	9.00%	447.27	0
关联债务对公司经营成果 及财务状况的影响		接受关联方财务资助，有利于公司下属地产项目的开发建设，优化公司财务状况。						

### 5、其他重大关联交易

适用  不适用

(1) 2019年1月29日，公司第九届董事会第十二次临时会议审议通过了《关于公司全资子公司拟认购信托计划的议案》，公司全资子公司西藏智轩拟以其持有的对中美恒置业的40,000万元债权认购中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）信托计划次级份额，为确保前述交易事项顺利实施，公司实际控制人李勤先生及其配偶、公司关联方中迪禾邦拟为中美恒置业提供担保，担保金额为人民币40,000万元，担保方式为连带责任保证担保，担保期限为相关债务到期之日起三年。

2019年2月12日，公司第九届董事会第十三次临时会议审议通过了《关于取消2019年第一次临时股东大会部分提案的议案》，取消了上述交易事项，担保事项同时终止。

(2) 2019年3月22日，公司第九届董事会第十五次临时会议审议通过了《关于公司全资子公司保理业务展期的议

案》，公司全资子公司西藏智轩于 2018 年 9 月与重庆长江金融保理有限公司（以下简称“长江金融”）签订了为期 6 个月的《国内保理业务协议》，开展有追索权保理业务，保理融资金额为人民币 6,000 万元，本公司实际控制人李勤先生为该保理业务提供担保，担保金额为人民币 6,000 万元，担保方式为连带责任保证担保，担保期限为相关债务到期之日起 2 年。因经营需要，西藏智轩与长江金融签订《保理融资展期协议书》，约定将前述保理融资展期 3 个月，同时，公司实际控制人李勤先生承诺继续为西藏智轩保理业务展期提供连带责任保证，保证期限为展期后最后到期之日起两年。

报告期内，西藏智轩已全部归还前述保理融资款。

(3) 2018 年 6 月 19 日，公司召开第九届董事会第六次临时会议审议通过了《关于公司全资子公司拟认购信托计划的议案》，公司全资子公司西藏智轩以其对达州绵石的 50,000 万元债权拟认购信托计划 50,000 万元次级份额，公司实际控制人李勤先生及其配偶、公司关联方中迪禾邦分别为达州绵石前述债权债务重组事项提供担保，担保金额为人民币 50,000 万元，担保方式为连带责任保证担保，担保期限为相关债务到期之日起三年。

2019 年 4 月，达州绵石与中融信托签订《还款协议之补充协议》，公司实际控制人李勤先生及其配偶、公司关联方中迪禾邦作为保证人与中融信托签订《保证合同之补充协议》。

(4) 2019 年 4 月 9 日，公司第九届董事会第六次会议及 2019 年 5 月 7 日召开的 2018 年年度股东大会，审议通过了《关于向关联方支付担保费用的关联交易事项的议案》及《关于接受公司关联方财务资助的关联交易的议案》，公司实际控制人李勤先生及其配偶周婉女士、中迪禾邦拟为公司及公司控股子公司融资事项提供不超过人民币 60 亿元的担保，担保费率按照不超过年 1% 执行，期限为自本事项经公司 2018 年年度股东大会审议通过之日起不超过 12 个月，在此期间内支付的担保费用总额不超过人民币 6,000 万元，公司最终将按照实际担保金额及担保天数支付担保费用；同时公司实际控制人李勤先生、中迪禾邦拟向公司及公司控股子公司提供不超过人民币 20 亿元借款，平均借款年利率不超过 9%，可以在额度内还旧借新滚动使用，额度期限为自本事项经公司 2018 年年度股东大会审议通过之日起不超过 12 个月。

(5) 2019 年 5 月 15 日，公司第九届董事会第十七次临时会议审议通过了《关于全资子公司以特定资产收益权转让及回购方式进行融资的议案》，公司全资子公司达州中鑫拟与安信信托股份有限公司（以下简称“安信信托”）签订《特定资产收益权转让附回购合同》，安信信托以不超过人民币 65,000 万元受让达州中鑫持有的特定资产对应的特定资产收益权，达州中鑫将在约定期限内分期回购上述特定资产收益权。为确保融资事项顺利实施，本公司、本公司实际控制人李勤先生、本公司关联方中迪禾邦拟为本次融资事项提供连带责任保证担保。

2019 年 6 月 27 日，公司第九届董事会第十九次临时会议审议通过了《关于终止全资子公司以特定资产收益权转让及回购方式进行融资的议案》，取消了上述交易事项，担保事项同时终止。

(6) 2019 年 6 月 27 日，公司第九届董事会第十九次临时会议审议通过了《关于公司控股子公司拟认购信托计划的议案》，公司控股子公司成都庆今拟与四川信托有限公司（以下简称“四川信托”）签订《信托合同（次级）》，成都庆今以其对达州中鑫持有的人民币 50,000 万元的债权认购信托计划人民币 50,000 万元的次级份额。为确保项目顺利开展，本公司、本公司实际控制人李勤先生及其配偶、本公司关联方中迪禾邦将为本次交易事项提供连带责任保证担保。

(7) 2019 年 8 月 20 日，公司第九届董事会第八次会议及 2019 年 9 月 5 日召开的 2019 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于公司全资子公司重庆中美恒置业有限公司拟签署<委托经营管理框架协议>的关联交易事项的议案》。公司全资子公司中美恒置业为更好的规划“两江·中迪广场”的经营管理工作，确保项目顺利实施，中美恒置业拟与重庆万崇昇商业管理有限公司（以下简称“万崇昇商业”）签署《委托经营管理框架协议》，委托万崇昇商业为“两江·中迪广场”进行整体经营管理，分为筹开期委托、经营期委托，其中筹开期委托期限为自 2019 年 9 月 29 日至 2020 年 12 月 30 日，期间费用共计人民币 1,147 万元；经营期委托期限为自 2020 年 12 月 31 日起 10 年。

(8) 经公司于 2020 年 1 月 3 日召开第九届董事会第二十三次临时会议及 2020 年 1 月 20 日召开的公司 2020 年第一次临时股东大会大会审议通过的《关于公司拟向中融国际信托有限公司申请贷款的议案》，公司因收购汇日央扩 100% 股权及后续推动其房地产投资项目的开发建设的需要，向中融信托申请并购贷及开发贷合计人民币 80,000 万元。为确保该项业务的顺利实施，公司实际控制人李勤先生及其配偶、公司关联方中迪禾邦为本次向中融信托申请并购贷及开发贷的事项提供连带责任保证担保，担保期间为二年。前述担保事项均不收取任何费用。

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
《关于公司关联方拟为公司全资子公司提供担保的关联交易的公告》、《关于公司全资子公司拟认购信托计划的公告》、《关于公司关联方取消为公司全资子公司提供担保的关联交易的公告》	2019 年 01 月 31 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
	2019 年 02 月 13 日	
《关于公司关联方为公司全资子公司提供担保的关联交易事项的公告》	2019 年 03 月 23 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
《关于公司关联方签署保证合同之补充协议的公告》	2019 年 04 月 04 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
《关于向关联方支付担保费用的关联交易事项的公告》、《关于接受公司关联方财务资助的关联交易事项的公告》	2019 年 04 月 10 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
《关于公司关联方拟为公司全资子公司提供担保的关联交易事项的公告》、《关于终止全资子公司以特定资产收益权转让及回购方式进行融资的公告》	2019 年 05 月 16 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
	2019 年 06 月 28 日	
《关于公司关联方拟为公司控股子公司提供担保的关联交易事项的公告》	2019 年 06 月 28 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
《关于公司全资子公司重庆中美恒置业有限公司拟签署<委托经营管理框架协议>的关联交易事项的公告》	2019 年 08 月 21 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

## 十七、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### （1）托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### （2）承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### （3）租赁情况

适用  不适用

租赁情况说明

本公司将位于北京市的部分自有房产出租，本报告期内共确认租赁收入94.93万元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用  不适用

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

## 2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

### (1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
成都捷意建筑工程有 限公司	2019年03 月12日	13,000	—	0	连带责任保 证	相关债务履 行期限届满 之日后两年	是	否
报告期内审批的对外担保额度合 计（A1）			13,000	报告期内对外担保实际发 生额合计（A2）				0
报告期末已审批的对外担保额度 合计（A3）			13,000	报告期末实际对外担保余 额合计（A4）				0
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
达州绵石房地产开发 有限公司	2019年04 月10日	150,000	2018年07月 31日	50,000	连带责任保 证;抵押	相关债务到 期之日起3 年	否	否
重庆中美恒置业有限 公司	2019年04 月10日	100,000	2019年11月 01日	1,172.88	连带责任保 证	两年	否	否
重庆中美恒置业有限 公司	2019年04 月10日	100,000	2019年01月 15日	995.35	连带责任保 证	两年	是	否
西藏智轩创业投资管 理有限公司	2019年04 月10日	80,000	2018年09月 21日	6,000	连带责任保 证	无	是	否
成都迈尔斯通房地产 开发有限公司	2019年04 月10日	20,000	2018年12月 04日	16,000	连带责任保 证	相关债务履 行期限届满 之日后两年	否	否
达州市迪非实业有限 公司	2019年04 月10日	100,000	—	0	连带责任保 证	无	不适用	否

达州中鑫房地产开发有限公司	2019年04月10日	150,000	2019年06月27日	35,000	连带责任保证;抵押;质押	自保证合同生效之日至主合同约定的主债务履行期限届满之日后两年止。	否	否
重庆中美恒置业有限公司	2019年04月10日	100,000	2019年11月12日	38,414.96	连带责任保证;质押	保证合同生效之日起至相关债务履行期限届满之日后两年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			600,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				75,583.19
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			600,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				140,587.84
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆中美恒置业有限公司	2019年10月22日	0	2019年10月21日	510.97	连带责任保证	两年	否	否
西藏智轩创业投资管理有限公司	2018年09月20日	0	2018年09月21日	6,000	抵押	为相关债务到期之日起2年	是	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)				6,510.97
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)			613,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				82,094.16
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			613,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				141,098.81
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				91.34%				
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)				125,098.81				

担保总额超过净资产 50%部分的金额 (F)	63,858.32
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	188,957.13
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)	无
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	无

采用复合方式担保的具体情况说明

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

2、2018年9月19日, 经公司第九届董事会第九次临时会议审议通过, 公司全资子公司西藏智轩以其对中美恒置业的6,000万元应收账款开展保理业务, 公司为本次保理业务提供连带责任保证, 同时, 中美恒置业将其下属地块抵押给重庆长江金融保理有限公司。

报告期内, 因西藏智轩经营需要与长江金融签订《保理融资展期协议书》, 约定将保理融资事项展期三个月。中美恒置业继续将下属地块抵押给重庆长江金融保理有限公司。

报告期内, 西藏智轩已全部归还前述保理融资款。

3、2018年12月5日, 公司全资子公司迈尔斯通向四川简阳农村商业银行股份有限公司贷款, 公司为其提供连带责任保证, 同时, 迈尔斯通以其开发的“绵世·溪地湾”项目四期部分商业房产进行抵押。

4、2019年6月27日, 经公司第九届董事会第十九次临时会议审议通过, 公司控股子公司成都庆今以其对达州中鑫持有的50,000万元债权认购四川信托有限公司 (以下简称“四川信托”) 信托计划次级份额, 公司为前述事项提供连带责任保证担保, 达州中鑫将其持有的国有土地使用权及在建工程抵押给信托计划; 成都庆今将其对达州中鑫人民币2,000万元的出资所对应的股权质押给信托计划。

5、2019年11月12日公司全资子公司中美恒置业向重庆三峡银行股份有限公司北滨路支行 (以下简称“三峡银行”) 申请75,000万元房地产开发贷款, 公司为前述贷款提供连带责任保证, 同时, 公司全资子公司西藏智轩创业投资管理有限公司 (以下简称“西藏智轩”) 将其对中美恒置业2,000万元出资所对应的股权质押给三峡银行。

## (2) 违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 3、委托他人进行现金资产管理情况

### (1) 委托理财情况

适用  不适用

报告期内委托理财概况

单位: 万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
其他类	自有资金	12,300	4,000	0
合计		12,300	4,000	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况



适用  不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用  不适用

## (2) 委托贷款情况

适用  不适用

报告期内委托贷款概况

单位：万元

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

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托贷款具体情况

适用  不适用

单位：万元

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

## 十八、社会责任情况

### 1、履行社会责任情况

公司报告年度无履行社会责任情况。

## 2、履行精准扶贫社会责任情况

### (1) 精准扶贫规划

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

## 3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

公司报告年度无环境保护相关的情况。

## 十九、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

### 1、公司注册资本变更的事项

2018年6月29日，公司召开第九届董事会第七次临时会议审议通过了《关于对公司限制性股票激励计划部分激励股份回购注销的议案》。2019年1月23日，经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，公司已完成限制性股票的回购注销事宜。注销完成后，公司总股本由299,275,522股减少至299,265,522股。

2019年1月29日，公司召开第九届董事会第十二次临时会议及2019年2月15日公司2019年第一次临时股东大会审议通过了《关于变更公司注册资本的议案》，2019年5月30日，公司已完成注册资本的工商变更登记及《公司章程》的工商备案手续，并取得了北京市丰台区市场监督管理局换发的《营业执照》。公司注册资本由人民币299,275,522元变更为人民币299,265,522元。

公司就前述事项于2019年1月25日、5月31日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布了相关公告。

### 2、公司对外提供担保的事项

2019年3月11日，公司召开第九届董事会第十四次临时会议及2019年3月27日公司召开2019年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司拟对外提供担保的议案》，同意公司为成都捷意建筑工程有限公司向四川简阳农村商业银行股份有限公司申请13,000万元贷款提供担保，担保方式为连带责任保证，保证期限为相关债务履行期限届满之日后两年止。

公司就前述事项于2019年3月12日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布了相关公告。

截至本报告期末，成都捷意建筑工程有限公司贷款申请事项已终止，公司担保事项取消。

### 3、公司签署保证合同补充协议的事项

2018年6月19日，公司召开第九届董事会第六次临时会议审议通过了《关于公司全资子公司拟认购信托计划的议案》，公司全资子公司西藏智轩与中融信托签订《信托合同（次级）》，西藏智轩以对达州绵石50,000万元的债权认购信托计划50,000万元的次级信托份额，信托计划期限为自设立之日起24个月。公司为前述事项提供连带责任保证担保，担保金额为50,000万元，担保期限为相关债务到期之日起三年。

公司已就前述事项于2018年6月20日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布了相关公告。

2019年4月，达州绵石与中融信托就相关事项签署补充协议；同时，达州绵石根据信托计划相关安排与中融信托签署《在建工程抵押合同》。公司作为保证人与中融信托签订《保证合同之补充协议》。

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

### 4、公司继续将持有的拉萨晟灏投资有限公司股权的部分表决权授予该公司其他股东的事项

2019年4月9日，公司召开第九届董事会第六次会议，审议通过了《关于公司继续将持有的拉萨晟灏投资有限公司股权的部分表决权授予该公司其他股东的议案》，同意公司将持有拉萨晟灏26%的表决权授予给成都藏酷文化传播有限公司行使，授予期限为三年。

公司就前述事项于2019年4月10日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布了相关公告。

#### 5、关于公司控股股东表决权委托变动事项

2018年7月24日，公司控股股东中迪产融分别与自然人股东郑宽先生、王瑞先生签订相关协议，约定中迪产融受让郑宽先生、王瑞先生合计持有的本公司16,700,415股，占公司当时总股本5.58%的股份；同时，郑宽先生、王瑞先生将其合计持有的4,350,026股，占公司当时总股本1.45%的股份所对应的表决权授予中迪产融行使，相关表决权委托到期后自动解除。

在完成前述变动后，中迪产融直接持有本公司71,144,800股，并通过表决权委托方式持有4,350,026股份对应的表决权，合计拥有本公司75,494,826股所对应的表决权，占本公司总股本的25.22%，中迪产融为本公司控股股东，李勤先生为本公司实际控制人。

报告期内，根据协议安排，前述表决权委托已到期自动解除。在表决权委托解除后，中迪产融直接持有本公司71,144,800股，占本公司总股本23.77%的股份，本公司控股股东、实际控制人未发生变化。

#### 6、公司总经理变更的事项

2019年7月29日，公司第九届董事会第二十次临时会议审议通过了《关于变更公司总经理的议案》，公司董事长、总经理李勤先生因个人原因辞去公司总经理职务，辞职后，李勤先生仍担任公司董事长职务。公司董事会聘请解斌先生担任公司总经理职务，任期五年。

公司已就前述事项于2019年7月30日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布了相关公告。

#### 7、公司股东完成股票非交易过户的事项

报告期内，公司股东北京燕山石油化工公司大修厂及北京市燕山爆破工程公司将其持有的本公司合计7,176,000股，占公司总股本2.40%的有限售条件股份以非交易过户的方式转让给中国石化集团北京燕山石油化工有限公司（以下简称“燕山石化”）。转让完成后，燕山石化持有本公司7,176,000股，占公司总股本2.40%的有限售条件股份。公司的控股股东及实际控制人未发生变化。

公司已就前述事项于2019年8月1日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布了相关公告。

#### 8、公司聘请财务总监的事项

2019年9月26日，公司第九届董事会第二十一次临时会议审议通过了《关于聘请公司财务总监的议案》，公司财务总监胡旭义先生因个人原因辞去原担任的财务总监职务。董事会聘请李鹤梅女士担任公司财务总监职务，任期与公司第九届董事会相同。

公司已就前述事项于2019年9月27日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布了相关公告。

#### 9、公司重大资产重组事项

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

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

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

#### 10、公司董事辞职的事项

报告期内，公司董事丁湘巍女士因个人原因辞去公司董事及董事会专门委员会的相关职务，辞去以上职务后，丁湘巍女士不再担任公司的其他任何职务。

公司已就前述事项于2019年11月30日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布了相关公告。

#### 11、公司收购四川汇日央扩置业有限公司100%股权的事项

2019年12月25日，公司第九届董事会第二十二次临时会议审议通过了《关于公司收购四川汇日央扩置业有限公司100%股权的议案》，同意公司以人民币68,000万元的价格收购汇日央扩100%股权及相关权益，并通过本次收购获得成都市武侯区相关宗地的开发权益。同时，公司将通过自有资金结合向金融机构申请并购贷的方式，为本次收购事项提供资金支持。

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

## 二十、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

#### 1、公司为全资子公司中美恒置业提供担保的事项

2019年1月14日，公司全资子公司中美恒置业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995.35万元。本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995.35万元，担保期限为两年。

公司已就前述事项于2019年1月15日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布了相关公告。

#### 2、公司全资子公司认购信托计划及取消的事项

2019年1月29日，公司第九届董事会第十二次临时会议审议通过了《关于公司全资子公司拟认购信托计划的议案》，公司全资子公司西藏智轩拟以其持有的对中美恒置业的40,000万元债权认购中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）信托计划次级份额，为确保前述交易事项顺利实施，公司实际控制人李勤夫妇、公司关联方中迪禾邦拟为中美恒置业提供担保，担保金额为人民币40,000万元，担保方式为连带责任保证担保，担保期限为相关债务到期之日起三年。

2019年2月12日，公司第九届董事会第十三次临时会议审议通过了《关于取消2019年第一次临时股东大会部分提案的议案》，取消了上述交易事项，担保事项同时终止。

公司已就前述事项于2019年1月31日、2月13日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布了相关公告。

#### 3、公司全资子公司西藏智轩保理业务展期的事项

2018年9月19日，经公司第九届董事会第九次临时会议审议通过了《关于公司全资子公司开展保理业务的议案》，公司全资子公司西藏智轩与重庆长江金融保理有限公司（以下简称“长江金融”）签订《国内保理业务协议》，开展有追索权保理业务，保理融资金额为人民币6,000万元，保理期限6个月。长江金融已于2018年9月向西藏智轩发放首笔保理融资款人民币4,000万元，西藏智轩此前已归还该笔保理融资款人民币800万元，尚余人民币3,200万元未还；剩余人民币2,000万元保理融资款于2018年10月向西藏智轩发放。截止2019年3月22日，西藏智轩尚余人民币5,200万元未还。

2019年3月22日，公司召开第九届董事会第十五次临时会议，审议通过了《关于公司全资子公司保理业务展期的议案》，为满足西藏智轩经营需要，西藏智轩与长江金融签订《保理融资展期协议书》，约定将前述保理融资款展期3个月，即其中金额为人民币3,200万元的保理融资款展期至2019年6月20日，金额为人民币2,000万元的保理融资款展期至2019年7月8日。

公司已就前述事项于2019年3月23日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布了相关公告。

报告期内，西藏智轩已全部归还前述保理融资款。

#### 4、公司全资子公司签署补充协议的事项

2018年6月19日，公司召开第九届董事会第六次临时会议审议通过了《关于公司全资子公司拟认购信托计划的议案》，公司全资子公司西藏智轩以其对达州绵石的50,000万元债权拟认购信托计划50,000万元次级份额，公司实际控制人李勤夫

妇、公司关联方中迪禾邦分别为达州绵石前述债权债务重组事项提供担保，担保金额为人民币50,000万元，担保方式为连带责任保证担保，担保期限为相关债务到期之日起三年。

2019年4月，达州绵石与中融信托签订《还款协议之补充协议》，公司关联方作为保证人与中融信托签订《保证合同之补充协议》。

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

#### 5、公司子公司以特定资产收益权转让及回购方式进行融资及取消的事项

2019年5月15日，公司第九届董事会第十七次临时会议审议通过了《关于全资子公司以特定资产收益权转让及回购方式进行融资的议案》，公司全资子公司达州中鑫拟与安信信托股份有限公司（以下简称“安信信托”）签订《特定资产收益权转让附回购合同》，安信信托以不超过人民币65,000万元受让达州中鑫持有的特定资产对应的特定资产收益权，达州中鑫将在约定期限内分期回购上述特定资产收益权。为确保融资事项顺利实施，本公司、本公司实际控制人李勤先生、本公司关联方中迪禾邦拟为本次融资事项提供连带责任保证担保。

2019年6月27日，公司第九届董事会第十九次临时会议审议通过了《关于终止全资子公司以特定资产收益权转让及回购方式进行融资的议案》，取消了上述交易事项，担保事项同时终止。

公司已就前述事项于2019年5月16日、6月28日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布了相关公告。

#### 6、公司全资子公司增资进展的事项

2018年6月19日，公司召开第九届董事会第六次临时会议审议通过了《关于公司全资子公司拟认购信托计划的议案》，公司全资子公司西藏智轩与中融国际信托有限公司签订《信托合同（次级）》，信托计划目标规模不超过人民币102,000万元，其中优先级份额人民币50,000万元，西藏智轩认购其余人民币52,000万元次级份额。

2018年9月4日，公司在指定信息披露媒体上发布了《北京中迪投资股份有限公司关于公司全资子公司增资事项的进展公告》，在完成信托计划的设立及股权转让等工作后，信托计划对达州绵石进行了增资款实缴，实缴金额为人民币25,000万元，其中人民币3,000万元计入达州绵石注册资本，其余人民币22,000万元计入达州绵石资本公积。在完成增资款实缴后，达州绵石注册资本增加至人民币5,000万元。

2019年5月，信托计划完成了对达州绵石剩余人民币25,000万元增资款的实缴，本次实缴增资款全部计入达州绵石资本公积，达州绵石资本公积增加至人民币47,000万元。

公司就前述事项于2019年5月10日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布了相关公告。

#### 7、公司控股子公司认购信托计划的事项

2019年6月27日，公司召开第九届董事会第十九次临时会议，审议通过了《关于公司控股子公司拟认购信托计划的议案》，同意公司控股子公司成都庆今建筑装饰工程有限公司（以下简称“成都庆今”）认购信托计划次级份额，信托计划目标规模不超过人民币100,000万元，期限为不超过24个月，其中优先级份额为人民币50,000万元，成都庆今以其对达州中鑫持有的人民币50,000万元的债权认购信托计划人民币50,000万元的次级份额。信托计划以优先级资产人民币50,000万元向达州中鑫进行增资。

为确保项目顺利开展，本公司、自然人宋俞江先生及其配偶、刘军臣先生及其配偶、余长江先生及其配偶将为本次交易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；成都庆今将其对达州中鑫人民币2,000万元的出资所对应的股权质押给信托计划。

公司就前述事项于2019年6月28日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布了相关公告。

#### 8、公司全资子公司签署《委托经营管理框架协议》的事项

2019年8月20日，公司第九届董事会第八次会议及2019年9月5日召开的2019年第四次临时股东大会，审议通过了《关于公司全资子公司重庆中美恒置业有限公司拟签署〈委托经营管理框架协议〉的关联交易事项的议案》。公司全资子公司中美恒置业为更好的规划“两江·中迪广场”的经营管理工作，确保项目顺利实施，中美恒置业拟与重庆万崇昇商业管理有限公司（以下简称“万崇昇商业”）签署《委托经营管理框架协议》，委托万崇昇商业为“两江·中迪广场”进行整体经营管理，分为

筹开期委托、经营期委托，其中筹开期委托期限为自2019年9月29日至2020年12月30日，期间费用共计人民币1,147万元；经营期委托期限为自2020年12月31日起10年。

公司就前述事项于2019年8月21日、2019年9月6日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）上发布了相关公告。

#### 9、公司子公司之间提供担保的事项

2019年10月21日，公司控股子公司成都庆今为公司全资子公司中美恒置业向重庆两江新区建设管理局申请缓缴城市建设配套费510.97万元提供连带责任担保，担保金额为510.97万元，担保期限为两年。

公司就前述事项于2019年10月22日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）上发布了相关公告。

#### 10、公司为全资子公司提供担保的事项

2019年11月1日，公司为全资子公司中美恒置业向重庆两江新区建设管理局申请缓缴城市建设配套费1,172.88万元提供连带责任担保，担保金额为1,172.88万元，担保期限为两年。

公司就前述事项于2019年11月2日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）上发布了相关公告。

#### 11、公司为全资子公司提供担保的事项

2019年11月12日，公司全资子公司中美恒置业因项目需要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，公司为其提供连带责任保证，保证金额为75,000万元，保证期限为保证合同生效之日起至相关债务履行期届满之日后两年；同时，公司全资子公司西藏智轩将其对中美恒置业2,000万元出资所对应的股权质押给三峡银行。

公司就前述事项于2019年11月13日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）上发布了相关公告。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	7,272,850	2.43%	0	0	0	-10,000	-10,000	7,262,850	2.43%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	7,176,000	2.40%	0	0	0	0	0	7,176,000	2.40%
3、其他内资持股	96,850	0.03%	0	0	0	-10,000	-10,000	86,850	0.03%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	96,850	0.03%	0	0	0	-10,000	-10,000	86,850	0.03%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	292,002,672	97.57%	0	0	0	0	0	292,002,672	97.57%
1、人民币普通股	292,002,672	97.57%	0	0	0	0	0	292,002,672	97.57%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	299,275,522	100.00%	0	0	0	-10,000	-10,000	299,265,522	100.00%

股份变动的理由

√ 适用 □ 不适用

公司限制性股票激励计划已确定一名限制性股票激励对象因个人原因离职，已不具备股权激励计划规定的激励对象资格，根据公司《股票期权与限制性股票激励计划》的规定及公司股东大会的授权，对上述激励对象已授予但未解锁的10,000股限制性股票予以注销。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

2018年6月29日，公司召开第九届董事会第七次临时会议审议通过了《关于对公司限制性股票激励计划部分激励股份回购注销的议案》、《关于公司限制性股票激励计划第二个解锁期解锁条件成就的议案》，鉴于公司限制性股票激励计划已确定一名限制性股票激励对象因个人原因离职，已不具备股权激励计划规定的激励对象资格，根据公司《股票期权与限制性股票激励计划》的规定及公司股东大会的授权，对上述激励对象所有未达到解锁条件的10,000股限制性股票予以注销，并同意对符合解锁条件的16名激励对象所获授的3,575,013股限制性股票进行解锁，独立董事对上述事项发表了独立意见，

监事会对激励对象名单发表了核查意见，北京市中伦律师事务所就公司限制性股票激励计划第二期解锁出具了法律意见书，开源证券股份有限公司就公司限制性股票激励计划第二期解锁出具了独立财务顾问意见。

股份变动的过户情况

适用  不适用

2019年1月23日，经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，公司已完成上述限制性股票的回购注销事宜。2019年5月30日，公司已完成注册资本的工商变更登记及《公司章程》的工商备案手续，并取得了北京市丰台区市场监督管理局换发的《营业执照》。公司注册资本由人民币299,275,522元变更为人民币299,265,522元。

股份回购的实施进展情况

适用  不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用  不适用

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

适用  不适用

报告期内，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，公司股本变更为299,265,522股，股份变动很小，对公司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影响可忽略。

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
郑宽	2,900,026	0	2,900,026	0	股权激励限制性股票锁定股	2019年6月16日
何颖班	10,000	0	10,000	0	股权激励限制性股票锁定股	2019年6月17日
唐勇	86,850	28,950	28,950	86,850	高管锁定股	报告期内，唐勇先生因个人原因辞去其所担任的副总经理职务，其所持有的股份按照上市公司董监高持股的相关规定进行锁定。
合计	2,996,876	28,950	2,938,976	86,850	--	--

## 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

报告期内，公司限制性股票激励计划已确定一名限制性股票激励对象因个人原因离职，已不具备股权激励计划规定的激励对象资格，根据公司《股票期权与限制性股票激励计划》的规定及公司股东大会的授权，对上述激励对象已授予但未解锁的10,000股限制性股票予以注销。

## 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	36,646	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	25,666	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况 股份状态 数量
成都中迪产融投资集团有限公司	境内非国有法人	23.77%	71,144,800	0	0	71,144,800	质押 71,144,800
北京燕化联营开发总公司	国有法人	4.55%	13,613,503	0	0	13,613,503	— —
中国石化集团北京燕山石油化工有限公司	国有法人	2.40%	7,176,000	7,176,000	7,176,000	0	— —
霍尔果斯兴润宏晟股权投资管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.44%	4,310,489	-159,000	0	4,310,489	— —
郑宽	境内自然人	0.97%	2,890,000	-10,026	0	2,890,000	— —
刘杰	境内自然人	0.84%	2,508,130	433,100	0	2,508,130	— —
李希泉	境内自然人	0.74%	2,202,042	-1,600,000	0	2,202,042	— —
深圳豪承投资管理合伙企业（有限合伙）—豪承一期私募投资基金	其他	0.67%	2,000,000	0	0	2,000,000	— —

深圳豪承投资管理合伙企业（有限合伙）—豪承二期私募证券投资基金	其他	0.67%	2,000,000	0	0	2,000,000	—	—
黄建康	境内自然人	0.60%	1,793,610	1,793,610	0	1,793,610	—	—
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	前述公司前 10 名股东中： 1、前 10 名股东中的 2、3 名股东同时直接或间接接受中国石油化工集团公司的控制； 2、其他股东间的关联关系未知。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
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					
北京燕化联营开发总公司	13,613,503	人民币普通股	13,613,503					
霍尔果斯兴润宏晟股权投资管理合伙企业（有限合伙）	4,310,489	人民币普通股	4,310,489					
郑宽	2,890,000	人民币普通股	2,890,000					
刘杰	2,508,130	人民币普通股	2,508,130					
李希泉	2,202,042	人民币普通股	2,202,042					
深圳豪承投资管理合伙企业（有限合伙）—豪承一期私募投资基金	2,000,000	人民币普通股	2,000,000					
深圳豪承投资管理合伙企业（有限合伙）—豪承二期私募证券投资基金	2,000,000	人民币普通股	2,000,000					
黄建康	1,793,610	人民币普通股	1,793,610					
罗为	1,721,511	人民币普通股	1,721,511					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司前 10 名无限售流通股股东中，相关股东间的关联关系未知。 公司前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东中： 1、公司前 10 名无限售流通股股东中的第 2 名股东与公司前 10 名股东中的第 3 名股东同时直接或间接接受中国石油化工集团公司的控制； 2、公司前 10 名无限售流通股股东与前 10 名股东中其他股东间的关联关系未知。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	无							

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

是  否

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

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
成都中迪产融投资集团有限公司	李勤	2017年5月4日	91510108MA6CPB2N6F	投资管理；资产管理；投资咨询
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

### 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

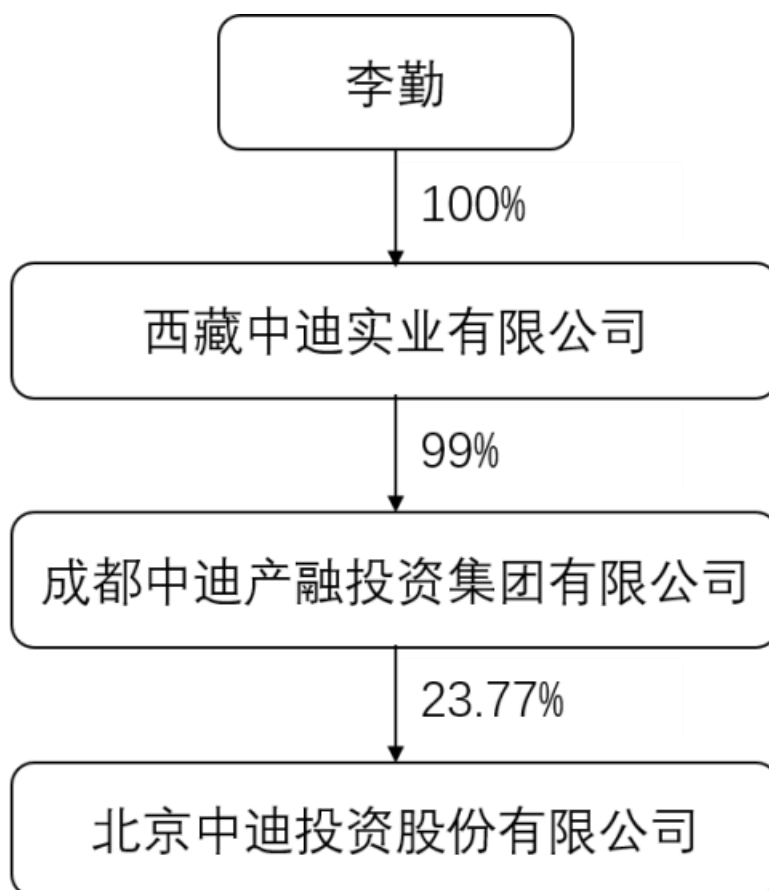
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
李勤	本人	中国	否
主要职业及职务	李勤先生担任中迪投资董事长职务，负责担负公司的全面管理职责。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

#### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用  不适用

#### 5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用  不适用

## 第七节优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节可转换公司债券相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 第九节董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
李勤	董事长	现任	男	42	2017年12月18日	2020年12月17日	0	0	0	0	0
解斌	董事、总经理	现任	男	41	2017年12月18日	2020年12月17日	0	0	0	0	0
何帆	董事、副总经理、董事会秘书	现任	男	35	2019年03月01日	2020年12月17日	0	0	0	0	0
隋平	独立董事	现任	男	48	2017年12月18日	2020年12月17日	0	0	0	0	0
刘云平	独立董事	现任	男	50	2017年12月18日	2020年12月17日	0	0	0	0	0
刘兴波	监事会主席	现任	男	45	2017年12月18日	2020年12月17日	0	0	0	0	0
王植	监事	现任	男	28	2017年12月18日	2020年12月17日	0	0	0	0	0
刘翔	监事	现任	男	36	2017年12月18日	2020年12月17日	0	0	0	0	0
李鹤梅	财务总监	现任	女	35	2019年09月26日	2020年12月17日	0	0	0	0	0
吴迪	副总经理	任免	女	44	2018年04月23日	2020年03月19日	0	0	0	0	0
丁湘巍	董事	离任	女	46	2017年12月18日	2019年11月28日	0	0	0	0	0
胡旭义	财务总监	离任	男	42	2017年12月18日	2019年09月26日	0	0	0	0	0
唐勇	副总经理	离任	男	48	2017年12月18日	2019年05月08日	115,800	0	0	0	115,800
合计	--	--	--	--	--	--	115,800	0	0	0	115,800

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
唐勇	副总经理	离任	2019年05月08日	2019年5月8日，唐勇先生因个人原因辞去其所担任的公司副总经理职务。辞去以上职务后，唐勇先生不再担任公司的其他任何职务。
李勤	总经理	离任	2019年07月29日	2019年7月29日，李勤先生因个人原因辞去其所担任的总经理职务，辞职后，李勤先生仍担任上市公司董事长职务。
胡旭义	财务总监	离任	2019年09月26日	2019年9月26日，胡旭义先生因个人原因辞去原担任的公司财务总监职务。
丁湘巍	董事	离任	2019年11月28日	报告期内，公司原董事丁湘巍女士因个人原因辞去公司董事及董事会专门委员会的相关职务。辞去以上职务后，丁湘巍女士不再担任公司的其他任何职务。
吴迪	副总经理	解聘	2020年03月19日	2020年3月19日，经公司第九届董事会第二十四次临时会议审议通过，由于公司内部组织架构调整，公司董事会解聘吴迪女士副总经理职务，本次调整后，吴迪女士不再担任公司副总经理职务，但仍在公司继续担任其他职务。

## 三、任职情况

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

1、李勤先生，1977年出生，工商管理硕士学位。现任本公司董事长、西藏中迪实业有限公司执行董事、成都中迪产融投资集团有限公司执行董事等职务。李勤先生担负公司的整体管理职责。

2、解斌先生，1978年出生，法学硕士学位，现任本公司董事、总经理。解斌先生主要负责公司投资业务的运营和管理。

3、何帆先生，1984年出生，西南财经大学金融学硕士研究生学历，现任本公司董事、副总经理、董事会秘书职务。何帆先生承担公司董事会秘书相关职责，负责“三会”建设、信息披露及投资关系管理与维护等工作。

4、隋平先生，1971年出生，北京大学硕士，哈佛大学博士后，拥有律师资格证，现任本公司独立董事、河南大学副教授，并兼任西安万隆制药股份有限公司独立董事，上海影创信息科技有限公司董事。

5、刘云平先生，1969年出生，硕士研究生学历，拥有高级会计师资格证。中国注册房地产估价师、中国房地产注册经纪人、高级税务策划师。四川大学、西南财经大学、中国策划学院、四川广电专修学院、国家发展改革委员会中小企业司（国家“银河培训”计划）等高校和政府培训机构客座教授，四川亚太高等教育培训中心专家顾问团成员，现任本公司独立董事，成都万方财税咨询有限公司执行董事、总经理，并兼任四川国光农化股份有限公司董事，四川省宜宾市宜宾翠屏农村商业银行股份有限公司独立董事。

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

7、王植先生，1991出生，本科学历，律师。现任本公司监事，泰和泰律师事务所律师。

8、刘翔先生，1983年出生，大学本科学历。现任本公司监事，公司综合管理部部门总监。

9、李鹤梅女士，1984年出生，学士学位。曾任天明城乡建设开发集团有限公司财务管理负责人，河南同洲实业股份有限公司财务总监，中迪禾邦集团有限公司运营管理中心总监，现任本公司财务总监。李鹤梅女士主要负责公司财务管理



工作，包括资金管理、内部控制体系建设、财务信息披露、全面预算管理，并指导监督公司各子公司的财务管理。

在股东单位任职情况

适用  不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
李勤	成都中迪产融投资集团有限公司	执行董事	2017年05月04日	2020年05月03日	否
李勤	中迪禾邦集团有限公司	董事长	2019年03月20日	2020年04月13日	否
李勤	西藏中迪实业有限公司	执行董事	2017年04月10日	2020年04月09日	否
刘兴波	中迪禾邦集团有限公司	监事	2016年11月15日	2019年03月20日	否
刘兴波	西藏中迪实业有限公司	监事	2017年04月10日	2020年04月09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
隋平	河南大学	副教授	2013年01月01日	—	是
隋平	西安万隆制药股份有限公司	独立董事	2014年03月01日	—	是
隋平	上海影创信息科技有限公司	董事	2015年07月01日	—	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	—	是
刘云平	四川国光农化股份有限公司	董事	2015年12月25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	—	是
王植	泰和泰律师事务所	律师	2014年06月22日	—	是
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司董事、独立董事、监事的津贴事项分别由公司董事会、监事会提出预案，经公司股东大会审议通过后执行；公司高级管理人员的报酬均按本公司有关工资管理的规定和标准逐月发放；公司董事、监事、高级管理人员的其他奖励按照公司的相关规定发放。报告期内，公司董事、监事、高级管理人员共从公司领取报酬及津贴（税前）292.47万元。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
李勤	董事长	男	42	现任	101.13	否
解斌	董事、总经理	男	41	现任	41.46	否
何帆	董事、副总经理、董事会秘书	男	35	现任	25.97	否
隋平	独立董事	男	48	现任	5.95	否
刘云平	独立董事	男	50	现任	5.95	否
刘兴波	监事会主席	男	45	现任	13.78	否
王植	监事	男	28	现任	1.17	否
刘翔	监事	男	36	现任	20.13	否
李鹤梅	财务总监	女	35	现任	5.65	否
吴迪	副总经理	女	44	任免	31.75	否
丁湘巍	董事	女	46	离任	4.37	是
胡旭义	财务总监	男	42	离任	21.89	否
唐勇	副总经理	男	48	离任	13.27	否
合计	--	--	--	--	292.47	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□ 适用 √ 不适用

## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	33
主要子公司在职员工的数量（人）	162
在职员工的数量合计（人）	195
当期领取薪酬员工总人数（人）	195
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	40
销售人员	60
技术人员	40
财务人员	20
行政人员	35

合计	195
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	12
本科	73
大专及以下	110
合计	195

## 2、薪酬政策

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

## 3、培训计划

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

## 4、劳务外包情况

适用  不适用

## 第十节公司治理

### 一、公司治理的基本状况

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

目前，公司治理的实际状况与证监会关于公司治理的要求不存在差异。

1、关于股东与股东大会：2019年度，公司共计召开股东大会五次。公司股东大会严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》以及相关法律法规、规范性文件的要求召集、召开，聘请律师出席见证。公司股东大会为保障公司全体股东包括中小股东能够充分行使权利均采取网络投票结合现场投票的方式。

2、关于董事与董事会：报告期内，公司董事会由五名董事组成，其中独立董事二名，职工代表董事一名，人员构成符合相关法律法规的规定。公司董事会是公司的重要决策机构，对股东大会负责，会议依法及时召开，审议相关重大经营事项，公司董事会各专门委员会也均能够按照相关制度履行职责，为董事会决策提供辅助意见。董事会履职过程中，各位董事均能够做到认真负责，积极履行各项董事应尽的义务。

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

4、关于信息披露透明度：报告期内，公司共完成信息披露共计150条。公司信息披露工作严格按照相关法律法规及《信息披露管理制度》等相关制度的要求，确保真实、准确、完整、及时地披露有关信息；对待股东来访及投资者咨询公司坚持公平、公正、公开的原则，保证公司运作的公开性和透明度，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

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

截至本报告披露前，公司实际控制人李勤先已通过转让中迪禾邦股权的方式解决与上市公司同业竞争问题。

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

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

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

是  否

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

### 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

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

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

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

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

4、机构方面：公司独立办公，根据自身发展需要建立内部机构，并独立运营，不存在与控股股东合署办公的情况。

5、业务方面：公司具备独立完整的业务体系和经营能力，不存在与控股股东及其关联企业混同的关系。

### 三、同业竞争情况

√ 适用 □ 不适用

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

### 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	25.41%	2019 年 02 月 15 日	2019 年 02 月 16 日	《北京中迪投资股份有限公司 2019 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号 2019-22）《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	25.30%	2019 年 03 月 27 日	2019 年 03 月 28 日	《北京中迪投资股份有限公司 2019 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号 2019-38）《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2018 年年度股东大会	年度股东大会	27.67%	2019 年 05 月 07 日	2019 年 05 月 08 日	《北京中迪投资股份有限公司 2018 年年度股东大会决议公告》（公告编号 2019-78）《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	26.23%	2019 年 06 月 21 日	2019 年 06 月 22 日	《北京中迪投资股份有限公司 2019 年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号 2019-99）《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年第四次临时股东大会	临时股东大会	7.03%	2019 年 09 月 05 日	2019 年 09 月 06 日	《北京中迪投资股份有限公司 2019 年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号 2019-124）《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

## 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

## 五、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
隋平	15	0	15	0	0	否	0
刘云平	15	0	15	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

### （一）2019年度内，公司董事会审计委员会工作情况

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

#### 1、参与公司2019年年度财务报告的编制和审核工作

（1）参与公司2019年度审计工作计划以及公司初步编制的2019年度财务报告的审核。年审注册会计师进场前，董事会审计委员会就会计师事务所拟定的公司《2019年度财务报告审计总体审计方案》及相关问题，与年审注册会计师进行了沟通和讨论；对于公司初步编制的2019年度财务报告，公司审计委员会在审核后出具了书面的确认意见。

（2）公司年审注册会计师出具初步审计意见后，再次与会计师进行沟通。在具体了解了公司2019年度审计工作进展情况的基础上，对公司2019年度财务报告进行审核并发表了书面确认意见。

#### 2、2020年4月27日，董事会审计委员会召开会议，审议通过了如下议案：

- （1）审议通过了公司2019年度财务报告；
- （2）审议通过了立信会计事务所2019年度审计工作总结报告；
- （3）审议通过了关于续聘2020年度财务审计机构及内部控制审计机构的议案；
- （4）审议通过了关于公司会计政策变更的议案。

#### 3、2019年4月18日，董事会审计委员会召开会议，审议通过了如下议案：

- （1）审议通过了立信会计师事务所2018年度审计工作总结报告；
- （2）审议通过了关于续聘2019年度财务审计机构及内部控制审计机构的议案。

#### 4、2019年4月26日，董事会审计委员会召开会议，审议通过了如下议案：

审议通过了关于公司会计政策变更的议案。

#### 5、2019年8月20日，董事会审计委员会召开会议，审议通过了如下议案：

审议通过了关于公司会计政策变更的议案。

#### 6、2019年10月28日，董事会审计委员会召开会议，审议通过了如下议案：

审议通过了关于公司会计政策变更的议案。

### （二）2019年度内，董事会提名委员会工作情况

#### 1、2019年7月29日，董事会提名委员会召开会议，审议通过了如下议案：

审议通过了关于变更公司总经理的议案。

#### 2、2019年9月26日，董事会提名委员会召开会议，审议通过了如下议案：

审议通过了关于拟聘请公司财务总监的议案。

## 七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

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

## 九、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020 年 04 月 27 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 2019 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）	
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



<p>定性标准</p>	<p>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标准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>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

## 十、内部控制审计报告

适用  不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，中迪投资于 2019 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	2020 年 04 月 27 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 2019 年度内部控制审计报告》（详见公司与本公告同时在巨潮资讯网上发布的公告）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 第十一节公司债券相关情况

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

## 第十二节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2020 年 04 月 27 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[2020]第 ZB10792 号
注册会计师姓名	张福建、季妍

审计报告正文

### 审计报告

信会师报字[2020]第ZB10792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2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019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2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及2019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。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<b>(一) 销售商品房的收入确认</b>	
<p>请参阅财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”（二十五）所述的会计政策及“五、合并财务报表项目注释”（三十四）。</p> <p>2019年度，中迪投资商品房销售确认的收入为544,381,949.78元，占本年总收入的99.36%。营业收入为中迪投资重要绩效指标之一，为此我们将销售商品房收入的真实性和截止性识别为关键审计事项。</p> <p>中迪投资在房产完工并验收合格，签订了销售</p>	<p>针对主营业务收入的真实性和完整性，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、查验商品房总体验收情况的外部证据；</li> <li>3、执行细节测试，抽样检查商品房交房通知书及相关交割手续；</li> <li>4、查验已签署的商品房买卖合同了解合约安排及相关条款；</li> </ol>

<p>合同，取得了买方付款证明（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）并交付使用时确认销售收入的实现。商品房买方接到书面交房通知，且无正当理由拒绝接收的，中迪投资于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。交房时间取决于商品房买卖合同中的约定条款及商品房交割手续，亦可能涉及管理层的判断。</p>	<p>5、抽查 2019年年末和 2020年年初确认收入情况，审验销售收入的截止性等。</p>
<p><b>（二）存货的可变现净值的评估</b></p>	
<p>请参阅财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”（十一）所述的会计政策及“五、合并财务报表项目注释”（六）。</p> <p>2019年12月31日，中迪投资开发成本、开发产品、出租开发产品（以下统称“存货”）账面价值为3,039,709,814.93元，占中迪投资合并总资产的72.34%。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个开发项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>我们已识别中迪投资存货的可变现净值的评估为关键审计事项，原因是估计开发成本及各开发项目的未来售价涉及固有风险，以及可变现净值计算过程中存在重大的管理层判断和估计。</p>	<p>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，与市场可获取数据和中迪投资的销售预算计划进行比较；</li> <li>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2019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>

#### 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2019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：

(1) 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。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。



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

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

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

立信会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：张福建  
(项目合伙人)

中国注册会计师：季妍

中国·上海

二〇二〇年四月二十七日

## 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

2019 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	351,553,640.58	175,246,122.96
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	40,523,506.85	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	37,042,830.00	22,541.08
应收款项融资		
预付款项	82,671,429.67	41,636,631.41
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	19,510,791.77	14,879,242.37
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	3,039,709,814.93	2,467,429,067.83
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	57,979,757.97	33,057,607.37
流动资产合计	3,628,991,771.77	2,732,271,213.02
非流动资产：		
发放贷款和垫款		

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
债权投资		
可供出售金融资产		16,342,425.86
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	156,076,654.01	161,217,058.34
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	91,342,425.86	
投资性房地产	2,830,569.34	2,984,288.62
固定资产	7,900,551.00	9,001,102.78
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	504,771.71	823,263.71
开发支出		
商誉	2,981,526.60	2,981,526.60
长期待摊费用	3,184,888.20	4,246,517.59
递延所得税资产	36,396,946.31	35,694,073.81
其他非流动资产	272,000,000.00	
非流动资产合计	573,218,333.03	233,290,257.31
资产总计	4,202,210,104.80	2,965,561,470.33
流动负债：		
短期借款		60,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	372,083,108.46	260,315,070.70
预收款项	676,704,928.02	314,672,439.48
合同负债		

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	2,061,526.14	1,889,815.89
应交税费	124,115,870.32	96,719,933.00
其他应付款	89,609,930.51	99,259,042.39
其中：应付利息	31,951,812.21	17,829,150.34
应付股利	1,262,968.30	1,262,968.30
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	510,000,000.00	
其他流动负债		
流动负债合计	1,774,575,363.45	832,856,301.46
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	534,149,556.00	170,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	350,000,000.00	444,400,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	2,534,893.91	2,981,526.60
其他非流动负债		
非流动负债合计	886,684,449.91	617,381,526.60
负债合计	2,661,259,813.36	1,450,237,828.06
所有者权益：		
股本	299,265,522.00	299,275,522.00
其他权益工具		

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其中：优先股		
永续债		
资本公积	48,732,350.52	48,844,073.09
减：库存股		121,722.57
其他综合收益	-151,072.22	
专项储备		
盈余公积	139,985,058.51	139,985,058.51
一般风险准备		
未分配利润	1,056,977,841.38	1,027,767,183.31
归属于母公司所有者权益合计	1,544,809,700.19	1,515,750,114.34
少数股东权益	-3,859,408.75	-426,472.07
所有者权益合计	1,540,950,291.44	1,515,323,642.27
负债和所有者权益总计	4,202,210,104.80	2,965,561,470.33

法定代表人：李勤

主管会计工作负责人：李鹤梅

会计机构负责人：李鹤梅

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	782,441.17	2,688,739.54
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	777,637,958.37	1,032,276,912.47
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,543,900.20	1,811,377.46
流动资产合计	780,964,299.74	1,036,777,029.47
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		16,342,425.86
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	406,725,434.15	411,865,838.48
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	16,342,425.86	
投资性房地产	2,830,569.34	2,984,288.62
固定资产	2,882,726.10	2,630,543.31
在建工程		
生产性生物资产		

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
油气资产		
使用权资产		
无形资产	147,902.93	268,031.81
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,184,888.20	4,246,517.59
递延所得税资产	3,410,662.14	3,384,385.79
其他非流动资产	272,000,000.00	
非流动资产合计	707,524,608.72	441,722,031.46
资产总计	1,488,488,908.46	1,478,499,060.93
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	627,272.72	1,684,991.42
预收款项		81,795.00
合同负债		
应付职工薪酬	342,649.07	402,772.60
应交税费	35,900.81	220,451.63
其他应付款	103,483,617.06	83,881,334.13
其中：应付利息		
应付股利	1,262,968.30	1,262,968.30
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	104,489,439.66	86,271,344.78
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	104,489,439.66	86,271,344.78
所有者权益：		
股本	299,265,522.00	299,275,522.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	64,496,235.23	64,607,957.80
减：库存股		121,722.57
其他综合收益	-151,072.22	
专项储备		
盈余公积	181,571,785.63	181,571,785.63
未分配利润	838,816,998.16	846,894,173.29
所有者权益合计	1,383,999,468.80	1,392,227,716.15
负债和所有者权益总计	1,488,488,908.46	1,478,499,060.93

法定代表人：李勤

主管会计工作负责人：李鹤梅

会计机构负责人：李鹤梅



## 3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	547,908,255.05	29,492,663.01
其中：营业收入	547,908,255.05	29,492,663.01
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	508,174,673.39	143,885,341.91
其中：营业成本	315,921,773.62	22,102,809.01
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	54,224,283.53	6,480,841.66
销售费用	67,990,089.00	68,807,421.54
管理费用	52,942,701.19	45,966,893.06
研发费用		
财务费用	17,095,826.05	527,376.64
其中：利息费用	17,670,628.47	3,515,333.31
利息收入	641,127.15	1,000,940.76
加：其他收益	15,396.06	53,533.24
投资收益（损失以“-”号填列）	11,935,258.49	5,007,301.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10,165,947.89	3,778,824.82
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	523,506.85	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,184,399.38	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		22,623,708.83
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-3,895.29	21,472,516.09

项目	2019 年度	2018 年度
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	51,019,448.39	-65,235,619.07
加：营业外收入	1,201,529.75	1,481,907.86
减：营业外支出	605,181.56	1,319,298.79
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	51,615,796.58	-65,073,010.00
减：所得税费用	25,838,758.44	-3,482,867.95
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	25,777,038.14	-61,590,142.05
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	25,777,038.14	-61,590,142.05
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	29,210,658.07	-60,797,854.14
2.少数股东损益	-3,433,619.93	-792,287.91
六、其他综合收益的税后净额	-151,072.22	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-151,072.22	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-151,072.22	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-151,072.22	
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.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	25,625,965.92	-61,590,142.05
归属于母公司所有者的综合收益总额	29,059,585.85	-60,797,854.14

项目	2019 年度	2018 年度
归属于少数股东的综合收益总额	-3,433,619.93	-792,287.91
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.10	-0.20
（二）稀释每股收益	0.10	-0.20

法定代表人：李勤

主管会计工作负责人：李鹤梅

会计机构负责人：李鹤梅

## 4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	1,017,517.81	3,283,935.67
减：营业成本	153,719.28	153,719.28
税金及附加	95,664.08	1,674,070.55
销售费用	582,524.28	188,679.24
管理费用	18,267,236.83	18,079,549.81
研发费用		
财务费用	588,288.43	-256,850.69
其中：利息费用		
利息收入	11,473.59	250,979.75
加：其他收益		53,533.24
投资收益（损失以“-”号填列）	10,666,798.05	4,872,374.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10,165,947.89	3,778,824.82
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-105,105.41	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,558,278.05
资产处置收益（损失以“-”号填列）	5,390.94	10,751,737.16
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-8,102,831.51	-2,435,865.40
加：营业外收入		0.80
减：营业外支出	619.97	205,842.15
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-8,103,451.48	-2,641,706.75
减：所得税费用	-26,276.35	13,236,077.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,077,175.13	-15,877,784.25
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,077,175.13	-15,877,784.25
（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	-151,072.22	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-151,072.22	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-151,072.22	
3.其他权益工具投资公允价值变动		

项目	2019 年度	2018 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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-8,228,247.35	-15,877,784.25
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

法定代表人：李勤

主管会计工作负责人：李鹤梅

会计机构负责人：李鹤梅

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 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	917,723,208.28	328,220,002.14
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	51,376,219.28	740,876,953.07
经营活动现金流入小计	969,099,427.56	1,069,096,955.21
购买商品、接受劳务支付的现金	810,533,053.03	1,552,397,587.12
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	42,142,771.21	27,454,252.18
支付的各项税费	50,064,210.81	33,126,124.81
支付其他与经营活动有关的现金	155,511,673.10	781,134,942.20
经营活动现金流出小计	1,058,251,708.15	2,394,112,906.31
经营活动产生的现金流量净额	-89,152,280.59	-1,325,015,951.10
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	231,000,000.00	976,217,451.90
取得投资收益收到的现金	16,923,879.47	19,339,665.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15,300.00	33,827,080.00

项目	2019 年度	2018 年度
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,222,798.00	2,694,856.95
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	249,161,977.47	1,032,079,054.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,287,413.52	9,428,991.94
投资支付的现金	618,000,000.00	709,348,000.00
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		4,983,052.51
支付其他与投资活动有关的现金	605.62	176,131.94
投资活动现金流出小计	620,288,019.14	723,936,176.39
投资活动产生的现金流量净额	-371,126,041.67	308,142,877.96
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	384,149,556.00	230,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	600,000,000.00	935,000,000.00
筹资活动现金流入小计	984,149,556.00	1,165,000,000.00
偿还债务支付的现金	70,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	70,481,977.16	6,027,569.03
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	218,468,067.44	577,750,000.00
筹资活动现金流出小计	358,950,044.60	583,777,569.03
筹资活动产生的现金流量净额	625,199,511.40	581,222,430.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	212,824.20	2,165,752.06
五、现金及现金等价物净增加额	165,134,013.34	-433,484,890.11
加：期初现金及现金等价物余额	174,377,470.15	607,862,360.26
六、期末现金及现金等价物余额	339,511,483.49	174,377,470.15

法定代表人：李勤

主管会计工作负责人：李鹤梅

会计机构负责人：李鹤梅

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 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	1,030,212.00	3,420,659.01
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	324,778,006.85	3,807,199,023.78
经营活动现金流入小计	325,808,218.85	3,810,619,682.79
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	6,383,106.47	6,282,617.67
支付的各项税费	283,002.36	2,115,624.37
支付其他与经营活动有关的现金	62,594,031.31	4,149,049,209.97
经营活动现金流出小计	69,260,140.14	4,157,447,452.01
经营活动产生的现金流量净额	256,548,078.71	-346,827,769.22
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		900,347,451.90
取得投资收益收到的现金	15,656,130.16	19,222,510.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12,000.00	15,222,143.59
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	15,668,130.16	934,792,106.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,162,485.52	5,133,401.00
投资支付的现金	272,000,000.00	690,348,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	274,162,485.52	695,481,401.00
投资活动产生的现金流量净额	-258,494,355.36	239,310,705.17
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		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		357,441.19



项目	2019 年度	2018 年度
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		357,441.19
筹资活动产生的现金流量净额		-357,441.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	39,978.28	1,149,301.18
五、现金及现金等价物净增加额	-1,906,298.37	-106,725,204.06
加：期初现金及现金等价物余额	2,688,739.54	109,413,943.60
六、期末现金及现金等价物余额	782,441.17	2,688,739.54

法定代表人：李勤

主管会计工作负责人：李鹤梅

会计机构负责人：李鹤梅

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	299,275,522.00				48,844,073.09	121,722.57			139,985,058.51		1,027,767,183.31		1,515,750,114.34	-426,472.07	1,515,323,642.27
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	299,275,522.00				48,844,073.09	121,722.57			139,985,058.51		1,027,767,183.31		1,515,750,114.34	-426,472.07	1,515,323,642.27
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-10,000.00				-111,722.57	-121,722.57	-151,072.22				29,210,658.07		29,059,585.85	-3,432,936.68	25,626,649.17
（一）综合收益总额							-151,072.22				29,210,658.07		29,059,585.85	-3,433,619.93	25,625,965.92
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配															

项目	2019 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											
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	-10,000.00			-111,722.57	-121,722.57								683.25	683.25
四、本期末余额	299,265,522.00			48,732,350.52		-151,072.22		139,985,058.51		1,056,977,841.38		1,544,809,700.19	-3,859,408.75	1,540,950,291.44

法定代表人：李勤

主管会计工作负责人：李鹤梅

会计机构负责人：李鹤梅

上期金额

单位：元

项目	2018 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												
一、上年期末余额	299,275,522.00				92,378,239.07	43,637,702.50			139,985,058.51		1,088,564,037.62		1,576,565,154.70	277,629.79	1,576,842,784.49
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	299,275,522.00				92,378,239.07	43,637,702.50			139,985,058.51		1,088,564,037.62		1,576,565,154.70	277,629.79	1,576,842,784.49
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-43,534,165.98	-43,515,979.93					-60,796,854.31		-60,815,040.36	-704,101.86	-61,519,142.22
(一) 综合收益总额											-60,797,854.14		-60,797,854.14	-792,287.91	-61,590,142.05
(二) 所有者投入和减少资本					-43,534,165.98	-43,515,979.93							-18,186.05		-18,186.05
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					-43,515,979.93	-43,515,979.93									
4. 其他					-18,186.05								-18,186.05		-18,186.05
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															

92

项目	2018 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		
	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										999.83		999.83	88,186.05	89,185.88
四、本期期末余额	299,275,522.00				48,844,073.09	121,722.57		139,985,058.51		1,027,767,183.31		1,515,750,114.34	-426,472.07	1,515,323,642.27

法定代表人：李勤

主管会计工作负责人：李鹤梅

会计机构负责人：李鹤梅

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	299,275,522.00				64,607,957.80	121,722.57			181,571,785.63	846,894,173.29		1,392,227,716.15
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	299,275,522.00				64,607,957.80	121,722.57			181,571,785.63	846,894,173.29		1,392,227,716.15
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-10,000.00				-111,722.57	-121,722.57	-151,072.22			-8,077,175.13		-8,228,247.35
（一）综合收益总额							-151,072.22			-8,077,175.13		-8,228,247.35
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												

项目	2019 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他	-10,000.00				-111,722.57	-121,722.57						
四、本期期末余额	299,265,522.00				64,496,235.23		-151,072.22		181,571,785.63	838,816,998.16		1,383,999,468.80

法定代表人：李勤

主管会计工作负责人：李鹤梅

会计机构负责人：李鹤梅

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	299,275,522.00				108,123,937.73	43,637,702.50			181,571,785.63	862,770,957.71		1,408,104,500.57
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	299,275,522.00				108,123,937.73	43,637,702.50			181,571,785.63	862,770,957.71		1,408,104,500.57
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-43,515,979.93	-43,515,979.93				-15,876,784.42		-15,876,784.42
（一）综合收益总额										-15,877,784.25		-15,877,784.25
（二）所有者投入和减少资本					-43,515,979.93	-43,515,979.93						
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					-43,515,979.93	-43,515,979.93						
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												



项目	2018 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								
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									999.83		999.83	
四、本期期末余额	299,275,522.00				64,607,957.80	121,722.57			181,571,785.63	846,894,173.29		1,392,227,716.15

法定代表人：李勤

主管会计工作负责人：李鹤梅

会计机构负责人：李鹤梅

### 三、公司基本情况

#### (一) 公司概况

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

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

截至2019年12月31日止，本公司累计发行股本总数299,265,522股，公司注册资本为299,265,522元，注册地：北京市丰台区海鹰路1号院六号楼5层，总部办公地：北京市东城区建国门内大街19号中纺大厦3层。本公司的主要经营活动是投资及投资管理、房地产开发和融资租赁。本公司的母公司为成都中迪产融投资集团有限公司，本公司的实际控制人为李勤。

本财务报表业经公司董事会于2020年4月27日批准报出。

#### (二) 合并财务报表范围

截至2019年12月31日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

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

子公司名称
达州绵石房地产开发有限公司
达州中鑫房地产开发有限公司

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

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

### 2、持续经营

公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计，详见本附注第五条“重要会计政策及会计估计”的第10项“金融工具”和第25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2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及2019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日至12月31日止为一个会计年度。

### 3、营业周期

本公司营业周期为12个月。

### 4、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留

存收益。

非同一控制下企业合并：购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

## 6、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

### (2) 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

#### ①增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### ②处置子公司或业务

##### A、一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制

权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

#### B、分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

#### ③购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

#### ④不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注第五条“重要会计政策及会计估计”第13项“长期股权投资”。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

## 9、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

### (2) 外币财务报表的折算

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

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

## 10、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### (1) 金融工具的分类

自2019年1月1日起适用的会计政策

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

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

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

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

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

①该项指定能够消除或显著减少会计错配。

②根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

③该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2019年1月1日前适用的会计政策

金融资产和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资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

### (2) 金融工具的确认证据和计量方法

自2019年1月1日起适用的会计政策

#### 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。

## 2019年1月1日前适用的会计政策

## ①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）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

## ②持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

## ③应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

## ④可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具

结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

#### ⑤其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

#### (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

#### ①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）、可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

#### ①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）、可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

#### (4) 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### (5) 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

#### (6) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

自2019年1月1日起适用的会计政策

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

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



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

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

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

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

2019年1月1日前适用的会计政策

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

①可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售权益工具投资的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

②应收款项坏账准备：

A、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额大于100万元，且占应收款项期末余额10%以上。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	<p>(1) 单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。</p> <p>(2) 与关联方发生的应收款项，以及与非关联方发生的金额较大、有确凿证据表明其可收回程度的应收款项，应根据其不能回收的可能性提取坏账准备。</p> <p>(3) 与国家、政府机关等不存在违约可能的企事业单位发生的应收款项、有确凿证据表明不存在坏账损失风险的应收款项，不提取坏账准备。</p>

B、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
对单项金额重大、单独测试未发生减值的应收款项，会同单项金额不重大且不属于合并财务报表范围内的各公司之间的应收款项，以账龄作为信用风险特征组合	账龄分析法
应收融资租赁款、有减值迹象的其他融资性款项	按风险类型组合计提
合并财务报表范围内的各公司之间应收款项	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1年以内（含1年）	5.00%	5.00%
1—2年	10.00%	10.00%
2—3年	30.00%	30.00%
3年以上	60.00%	60.00%

组合中，采用按风险类型组合计提坏账准备的：

组合名称	长期应收款、有减值迹象的其他融资性款项计提比例	委托贷款计提比例
普通类	1.50%	1.50%
重点类	15.00%	15.00%
次级类	25.00%	25.00%
可疑类	50.00%	50.00%
损失类	100.00%	100.00%

## C、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	如有客观证据表明单项金额不重大的应收款项发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。
坏账准备的计提方法	个别认定法

## ③持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

## ④委托贷款的减值准备：

委托贷款减值准备比照应收款项中的“应收融资租赁款、有减值迹象的其他融资性款项”的减值准备损失计量方法处理。

## 11、存货

### (1) 存货的分类

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

### (2) 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

### (3) 不同类别存货可变现净值的确定依据

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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

### (4) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

①低值易耗品采用一次转销法；

②包装物采用一次转销法。

### (6) 房地产开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

#### (7) 房地产公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

#### (8) 质量保证金和维修基金的核算方法

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

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

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

## 12、持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

## 13、长期股权投资

### (1) 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

### (2) 初始投资成本的确定

#### ① 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

#### ② 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

### （3）后续计量及损益确认方法

#### ①成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

#### ②权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注第五条“重要会计政策及会计估计”第5项“同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和第6项“合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

#### ③长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

## 14、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产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。

## 15、固定资产

### （1）确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；②该固定资产的成本能够可靠地计量。

### （2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	20-35 年	3%	2.77%-4.85%
机器设备	年限平均法	8-10 年	3%	9.70%-12.13%
运输设备	年限平均法	8 年	3%	12.13%
其他设备	年限平均法	5 年	3%	19.4%

### （3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

（4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

## 16、在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

## 17、借款费用

### （1）借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### （2）借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### （3）暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

### （4）借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

## 18、无形资产

### （1）计价方法、使用寿命、减值测试

#### ①无形资产的计价方法

A、公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

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

## B、后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

②使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	摊销方法	依据
软件使用权	2-5年	直线法	可使用年限

③使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

## (2) 内部研究开发支出会计政策

①划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

②开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

D、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

## 19、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行分摊，在此基础上进行商誉减值测试。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 20、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用为装修支出。

### (1) 摊销方法及摊销年限

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

## 21、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

### (2) 离职后福利的会计处理方法

#### ① 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### ② 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

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

本报告期，本公司不涉及设定受益计划。

### (3) 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

无。



## 22、预计负债

### （1）预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- ①该义务是本公司承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

### （2）各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## 23、股份支付

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

### （1）以权益结算的股份支付及权益工具

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

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

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

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

### （2）以现金结算的股份支付及权益工具

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

或费用，增加相应负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

## 24、优先股、永续债等其他金融工具

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

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

- (1) 存在本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务；
- (2) 包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；
- (3) 包含以自身权益进行结算的衍生工具（例如转股权等），且该衍生工具不以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算；
- (4) 存在间接地形成合同义务的合同条款；
- (5) 发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序的。

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

## 25、收入

是否已执行新收入准则

是  否

(1) 销售商品收入确认和计量原则

①销售商品收入确认和计量的总体原则

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

②本公司房地产销售收入的确认标准及收入确认时间的具体判断标准：在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。

(2) 让渡资产使用权收入的确认和计量原则

①让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

A、利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

B、使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

②本公司确认让渡资产使用权收入的依据

已订立合同，按合同受益期以及与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能够可靠的计量时确认营业收入的实现。

(3) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入的确认和计量原则

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

## 26、政府补助

### （1）类型

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

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

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

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

### （2）确认时点

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

### （3）会计处理

政府补助采用的是总额法。

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

②财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

## 27、递延所得税资产/递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收

征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 28、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

①公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

②公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

### (2) 融资租赁的会计处理方法

①融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

②融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

## 29、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。

## 30、重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。	公司第九届董事会第七次会议审议通过	公司年初将可供出售权益工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”。合并资产负债表年初可供出售金融资产减少 16,342,425.86 元，其他非流动金融资产增加 16,342,425.86 元。母公司资产负债表年初可供出售金融资产减少 16,342,425.86 元，其他非流动金融资产增加 16,342,425.86 元。
财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。	公司第九届董事会第八次会议和第九次会议审议通过	合并资产负债表上年期末数调整如下：“应收票据及应收账款”22,541.08 元拆分列示为“应收票据”0 元和“应收账款”22,541.08 元，“应付票据及应付账款”260,315,070.70 元拆分列示为“应付票据”0 元和“应付账款”260,315,070.70 元。母公司资产负债表上年期末数调整如下：“应收票据及应收账款”0 元拆分列示为“应收票据”0 元和“应收账款”0 元，“应付票据及应付账款”1,684,991.42 元拆分列示为“应付票据”0 元和“应付账款”1,684,991.42 元。
财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》（2019 修订）（财会〔2019〕8 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。	公司第九届董事会第八次会议审议通过	本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。
财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号—债务重组》（2019 修订）（财会〔2019〕9 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。	公司第九届董事会第八次会议审议通过	本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

## （2）重要会计估计变更

适用  不适用

## （3）2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用  不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	175,246,122.96	175,246,122.96	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	22,541.08	22,541.08	
应收款项融资			
预付款项	41,636,631.41	41,636,631.41	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	14,879,242.37	14,879,242.37	
其中：应收利息		0.00	
应收股利		0.00	
买入返售金融资产			
存货	2,467,429,067.83	2,467,429,067.83	
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	33,057,607.37	33,057,607.37	
流动资产合计	2,732,271,213.02	2,732,271,213.02	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	16,342,425.86		-16,342,425.86
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款		0.00	
长期股权投资	161,217,058.34	161,217,058.34	
其他权益工具投资			

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
其他非流动金融资产		16,342,425.86	16,342,425.86
投资性房地产	2,984,288.62	2,984,288.62	
固定资产	9,001,102.78	9,001,102.78	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	823,263.71	823,263.71	
开发支出			
商誉	2,981,526.60	2,981,526.60	
长期待摊费用	4,246,517.59	4,246,517.59	
递延所得税资产	35,694,073.81	35,694,073.81	
其他非流动资产		0.00	
非流动资产合计	233,290,257.31	233,290,257.31	
资产总计	2,965,561,470.33	2,965,561,470.33	
流动负债：			
短期借款	60,000,000.00	60,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	260,315,070.70	260,315,070.70	
预收款项	314,672,439.48	314,672,439.48	
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	1,889,815.89	1,889,815.89	
应交税费	96,719,933.00	96,719,933.00	
其他应付款	99,259,042.39	99,259,042.39	

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
其中：应付利息	17,829,150.34	17,829,150.34	
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			
其他流动负债			
流动负债合计	832,856,301.46	832,856,301.46	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	170,000,000.00	170,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	444,400,000.00	444,400,000.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	2,981,526.60	2,981,526.60	
其他非流动负债			
非流动负债合计	617,381,526.60	617,381,526.60	
负债合计	1,450,237,828.06	1,450,237,828.06	
所有者权益：			
股本	299,275,522.00	299,275,522.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	48,844,073.09	48,844,073.09	
减：库存股	121,722.57	121,722.57	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	139,985,058.51	139,985,058.51	



项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
一般风险准备			
未分配利润	1,027,767,183.31	1,027,767,183.31	
归属于母公司所有者权益合计	1,515,750,114.34	1,515,750,114.34	
少数股东权益	-426,472.07	-426,472.07	
所有者权益合计	1,515,323,642.27	1,515,323,642.27	
负债和所有者权益总计	2,965,561,470.33	2,965,561,470.33	

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,688,739.54	2,688,739.54	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
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	1,032,276,912.47	1,032,276,912.47	
其中：应收利息		0.00	
应收股利		0.00	
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,811,377.46	1,811,377.46	
流动资产合计	1,036,777,029.47	1,036,777,029.47	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	16,342,425.86		-16,342,425.86
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
长期股权投资	411,865,838.48	411,865,838.48	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		16,342,425.86	16,342,425.86
投资性房地产	2,984,288.62	2,984,288.62	
固定资产	2,630,543.31	2,630,543.31	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	268,031.81	268,031.81	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	4,246,517.59	4,246,517.59	
递延所得税资产	3,384,385.79	3,384,385.79	
其他非流动资产			
非流动资产合计	441,722,031.46	441,722,031.46	
资产总计	1,478,499,060.93	1,478,499,060.93	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	1,684,991.42	1,684,991.42	
预收款项	81,795.00	81,795.00	
合同负债			
应付职工薪酬	402,772.60	402,772.60	
应交税费	220,451.63	220,451.63	
其他应付款	83,881,334.13	83,881,334.13	
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			

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
其他流动负债			
流动负债合计	86,271,344.78	86,271,344.78	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计	86,271,344.78	86,271,344.78	
所有者权益：			
股本	299,275,522.00	299,275,522.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	64,607,957.80	64,607,957.80	
减：库存股	121,722.57	121,722.57	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	181,571,785.63	181,571,785.63	
未分配利润	846,894,173.29	846,894,173.29	
所有者权益合计	1,392,227,716.15	1,392,227,716.15	
负债和所有者权益总计	1,478,499,060.93	1,478,499,060.93	

## 调整情况说明

2017年财政部修订了《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》、《企业会计准则第24号—套期会计》及《企业会计准则第37号—金融工具列报》，并要求境内上市公司自2019年1月1日起施行。准则规定，在准则实施日，企业应当按照规定对金融工具进行分类和计量，涉及前期比较财务报表数据与本准则要求不一致的，无需调整。金融工具原账面价值和在本准则实施日的新账面价值之间的差额，需要调整2019年初留存收益、

其他综合收益及财务报表其他项目金额。

本公司于2019年1月1日之后将部分持有的股权投资列报为其他非流动金融资产。本公司将应收账款减值计提方法从“已发生损失法”调整为“预期损失法”，结合金融资产未来预期信用损失情况计提减值准备。

#### (4) 2019年起执行新金融工具准则或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	16%、13%、11%、10%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7%、5%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、16.50%、15%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3%
地方教育附加	按实际缴纳的增值税计缴	2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30%-60%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
拉萨经济技术开发区迈尔斯通创业投资管理有限公司	15%
西藏缘溪创业投资管理有限公司	15%
西藏智轩创业投资管理有限公司	15%
西藏智隐创业投资管理有限公司	15%
绵世国际资本有限公司	16.50%

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

### 2、税收优惠

根据《财政部、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号）和《西藏自治区人民政府关于我区企业所得税税率问题的通知》（藏政发[2011]114号）文件的规定，本公司的全资子公司拉萨经济技术开发区迈尔斯通创业投资管理有限公司、西藏缘溪创业投资管理有限公司、西藏智隐创业投资管理有限公司和西藏智轩创业投资管理有限公司在2011年至2020年期间，按15%的企业所得税税率计缴企业所得税。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	94,582.73	346,342.05
银行存款	339,403,113.21	169,807,716.03
其他货币资金	12,055,944.64	5,092,064.88
合计	351,553,640.58	175,246,122.96
其中：存放在境外的款项总额	11,809,005.78	30,856,319.08
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	12,042,157.09	868,652.81

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12,042,157.09元，为银行按揭贷款保证金。

### 2、交易性金融资产

单位：元

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

## 3、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	56,352.70	0.15%	56,352.70	100.00%	0.00					
其中：										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	56,352.70	0.15%	56,352.70	100.00%	0.00					
按组合计提坏账准备的应收账款	37,417,000.00	99.85%	374,170.00	1.00%	37,042,830.00	56,352.70	100.00%	33,811.62	60.00%	22,541.08
其中：										
房地产业务客户组合	37,417,000.00	99.85%	374,170.00	1.00%	37,042,830.00					
餐饮业务客户组合						56,352.70	100.00%	33,811.62	60.00%	22,541.08
合计	37,473,352.70	100.00%	430,522.70	1.15%	37,042,830.00	56,352.70	100.00%	33,811.62	60.00%	22,541.08

按单项计提坏账准备:

单位: 元

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

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
房地产业务客户组合	37,417,000.00	374,170.00	1.00%
合计	37,417,000.00	374,170.00	--

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)	37,417,000.00
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	56,352.70
合计	37,473,352.70

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
应收账款坏账准备	33,811.62	396,711.08				430,522.70
合计	33,811.62	396,711.08				430,522.70

**(3) 本期实际核销的应收账款情况**

本期本公司无核销的应收账款。

**(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	1,250,000.00	3.34%	12,500.00
第二名	1,230,000.00	3.28%	12,300.00
第三名	1,090,000.00	2.91%	10,900.00
第四名	1,030,000.00	2.75%	10,300.00
第五名	1,010,000.00	2.70%	10,100.00
合计	5,610,000.00	14.98%	

**(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

本期本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

**(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

本期本公司无因转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

**4、预付款项****(1) 预付款项按账龄列示**

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	82,585,484.51	99.90%	41,326,028.86	99.26%
1 至 2 年	85,871.05	0.10%	267,704.55	0.64%
2 至 3 年	74.11	0.00%		
3 年以上			42,898.00	0.10%
合计	82,671,429.67	--	41,636,631.41	--

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：

注：期末无账龄超过一年且金额重大的预付款项。

**(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况**

按预付对象集中度归集的期末余额前五名预付款项汇总金额82,187,472.50元，占预付款项期末余额合计数的比例99.41%。



## 5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		0.00
应收股利		0.00
其他应收款	19,510,791.77	14,879,242.37
合计	19,510,791.77	14,879,242.37

## (1) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	9,415,586.29	9,741,591.47
押金、保证金	17,820,105.14	11,177,141.14
其他	451,534.48	1,349,255.60
合计	27,687,225.91	22,267,988.21

## 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)	
2019 年 1 月 1 日余额	1,538,752.84		5,849,993.00	7,388,745.84
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段				0.00
--转入第三阶段	-148,640.29		148,640.29	0.00
--转回第二阶段				0.00
--转回第一阶段				0.00
本期计提	645,696.77		141,991.53	787,688.30
本期转回				0.00
本期转销				0.00
本期核销				0.00
其他变动				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)	
2019 年 12 月 31 日余额	2,035,809.32		6,140,624.82	8,176,434.14

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	8,833,752.78
1 至 2 年	10,313,525.25
2 至 3 年	625,695.19
3 年以上	7,914,252.69
合计	27,687,225.91

### 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	7,388,745.84	787,688.30				8,176,434.14
合计	7,388,745.84	787,688.30				8,176,434.14

### 4) 本期实际核销的其他应收款情况

本期本公司无核销的其他应收款。

### 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
中融国际信托有限公司	信托业保障基金	5,000,000.00	2 年以内	18.06%	375,000.00
重庆两江新区建设管理事务中心	保证金	3,627,100.00	1-2 年	13.10%	0.00
四川信托有限公司	信托业保障基金	3,500,000.00	1 年以内	12.64%	175,000.00
达州市达川区劳动保障监察大队	保证金	3,500,000.00	1-2 年	12.64%	0.00
燕山龙业经贸公司	往来款	3,029,000.00	5 年以上	10.94%	3,029,000.00

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
合计	--	18,656,100.00	--	67.38%	3,579,000.00

#### 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。

### 6、存货

是否已执行新收入准则

是  否

#### (1) 存货分类

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

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存设备		0.00	0.00		0.00	0.00
开发成本	2,374,121,461.67	0.00	2,374,121,461.67	2,178,008,520.61	0.00	2,178,008,520.61
开发产品	579,521,744.12	47,890,267.52	531,631,476.60	205,415,753.31	54,504,558.38	150,911,194.93
分期收款开发产品		0.00	0.00		0.00	0.00
出租开发产品	133,956,876.66	0.00	133,956,876.66	138,509,352.29	0.00	138,509,352.29
周转房		0.00	0.00		0.00	0.00
合计	3,087,600,082.45	47,890,267.52	3,039,709,814.93	2,521,933,626.21	54,504,558.38	2,467,429,067.83

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
中迪·绥定府	2018年8月	2022年	约18亿	886,806,024.81	359,156,022.36		256,644,029.64	784,294,032.09	48,560,743.09	37,154,576.66	信托融资
中迪·花熙樾	2018年11月	2022年	约18亿	734,194,084.91			221,345,979.64	955,540,064.55	21,879,258.87	18,468,683.87	信托融资
两江·中迪广场	2018年9月	2021年	约15亿	557,008,410.89	338,603,424.01		415,882,378.15	634,287,365.03	3,057,817.77	3,057,817.77	银行贷款
合计	--	--	约51亿	2,178,008,520.61	697,759,446.37		893,872,387.43	2,374,121,461.67	73,497,819.73	58,681,078.30	--

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·溪地湾项目	2016年12月	205,415,753.31	19,894,263.06	40,192,588.65	185,117,427.72		
中迪·绥定府	2019年12月	0.00	359,156,022.36	84,158,775.55	274,997,246.81	18,107,218.55	13,854,113.36
两江·中迪广场	2019年11月	0.00	338,603,424.01	219,196,354.42	119,407,069.59	66,382.89	
合计	--	205,415,753.31	717,653,709.43	343,547,718.62	579,521,744.12	18,173,601.44	13,854,113.36

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·溪地湾项目	138,509,352.29	18,514,736.47	23,067,212.10	133,956,876.66
合计	138,509,352.29	18,514,736.47	23,067,212.10	133,956,876.66

## (2) 存货跌价准备

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		
库存设备	0.00					0.00	
开发成本	0.00					0.00	
开发产品	54,504,558.38			6,614,290.86		47,890,267.52	
分期收款开发产品	0.00					0.00	
出租开发产品	0.00					0.00	
周转房	0.00					0.00	
合计	54,504,558.38			6,614,290.86		47,890,267.52	--

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
绵世·溪地湾项目	54,504,558.38			6,614,290.86		47,890,267.52	
合计	54,504,558.38			6,614,290.86		47,890,267.52	--

## (3) 存货期末余额中利息资本化的情况

存货期末余额中利息资本化金额为91,671,421.17元。

## (4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
中迪·绥定府	728,396,197.00	1,059,291,278.90	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）	179,208,575.54	634,287,365.03	抵押担保
绵世·溪地湾四期商业	185,953,696.49	182,780,747.45	抵押担保
中迪·花熙樾	0.00	955,540,064.55	抵押担保
合计	1,093,558,469.03	2,831,899,455.93	--

## 7、其他流动资产

是否已执行新收入准则

是  否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
融资性预付款（注1）	0.00	12,600,000.00
委托贷款（注2）	0.00	0.00
预交税金及待抵扣进项税	57,979,757.97	20,457,607.37
合计	57,979,757.97	33,057,607.37

注1：报告期末，公司全资子公司轻舟（天津）融资租赁有限公司融资性预付款项余额为1,104.26万元，坏账准备余额1,104.26万元，期末账面净值0元。

注2：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。

## 8、长期应收款

### （1）长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	47,672,635.80	47,672,635.80	0.00	47,672,635.80	47,672,635.80	0.00	
分期收款销售商品			0.00			0.00	
分期收款提供劳务			0.00			0.00	
合计	47,672,635.80	47,672,635.80		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)	
2019 年 1 月 1 日余额			47,672,635.80	47,672,635.80
2019 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段				0.00
--转入第三阶段				0.00
--转回第二阶段				0.00
--转回第一阶段				0.00
本期计提				0.00
本期转回				0.00
本期转销				0.00
本期核销				0.00
其他变动				0.00
2019 年 12 月 31 日余额			47,672,635.80	47,672,635.80

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

## (2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

本期本公司无因金融资产转移而终止确认的长期应收款。

## (3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

本期本公司无因转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债。

## 9、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	116,335,669.61			10,185,450.39	-151,072.22		15,155,280.00			111,214,767.78	
拉萨晟灏投资有限公司	44,881,388.73			-19,502.50						44,861,886.23	
小计	161,217,058.34	0.00		10,165,947.89	-151,072.22		15,155,280.00			156,076,654.01	6,981,345.71
合计	161,217,058.34	0.00		10,165,947.89	-151,072.22		15,155,280.00			156,076,654.01	6,981,345.71



## 10、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	91,342,425.86	16,342,425.86
其中：债务工具投资		
权益工具投资	91,342,425.86	16,342,425.86
衍生金融资产		
其他		
合计	91,342,425.86	16,342,425.86

## 11、投资性房地产

## (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	5,546,573.50			5,546,573.50
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	5,546,573.50			5,546,573.50
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	2,562,284.88			2,562,284.88
2.本期增加金额	153,719.28			153,719.28
(1) 计提或摊销	153,719.28			153,719.28
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	2,716,004.16			2,716,004.16

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	2,830,569.34			2,830,569.34
2.期初账面价值	2,984,288.62			2,984,288.62

## (2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

无。

## 12、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	7,900,551.00	9,001,102.78
固定资产清理	0.00	0.00
合计	7,900,551.00	9,001,102.78

### (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	17,943,051.58	3,697,665.78	22,766,436.36
2.本期增加金额		860,292.74	102,281.37	962,574.11
(1) 购置		860,292.74	102,281.37	962,574.11
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额		212,535.00	386,947.00	599,482.00
(1) 处置或报废		212,535.00	386,947.00	599,482.00

项目	房屋及建筑物	运输设备	其他设备	合计
4.期末余额	1,125,719.00	18,590,809.32	3,413,000.15	23,129,528.47
二、累计折旧				
1.期初余额	558,809.04	12,354,007.53	852,517.01	13,765,333.58
2.本期增加金额	31,361.16	1,345,943.49	613,341.76	1,990,646.41
(1) 计提	31,361.16	1,345,943.49	613,341.76	1,990,646.41
3.本期减少金额		206,158.95	320,843.57	527,002.52
(1) 处置或报废		206,158.95	320,843.57	527,002.52
4.期末余额	590,170.20	13,493,792.07	1,145,015.20	15,228,977.47
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	535,548.80	5,097,017.25	2,267,984.95	7,900,551.00
2.期初账面价值	566,909.96	5,589,044.05	2,845,148.77	9,001,102.78

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

无。

## (3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

无。

## (4) 通过经营租赁租出的固定资产

无。

## (5) 未办妥产权证书的固定资产情况

无。

## (6) 固定资产清理

无。

## 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				132,212.01	132,212.01
2.本期增加金额				318,492.00	318,492.00
(1) 计提				318,492.00	318,492.00
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				450,704.01	450,704.01
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值				504,771.71	504,771.71
2.期初账面价值				823,263.71	823,263.71

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

## 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

注：报告期末，公司按照《企业会计准则》和公司会计政策规定对该商誉进行减值测试，包含商誉的资产组的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，未来现金流量基于两江·中迪广场项目未来销售回款以及房地产开发支出情况进行预计，并选取房地产行业上市公司数据作为参考确定折现率。经测试，报告期末重庆中美恒置业有限公司所形成的商誉不存在减值。

## 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	4,246,517.59		1,061,629.39		3,184,888.20
合计	4,246,517.59		1,061,629.39		3,184,888.20

## 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	62,918,327.95	15,729,581.99	68,577,792.20	17,144,448.07
可抵扣亏损	40,902,723.31	10,225,680.83	74,198,502.96	18,549,625.74
计提的土地增值税清算准备	41,766,733.94	10,441,683.49		
合计	145,587,785.20	36,396,946.31	142,776,295.16	35,694,073.81

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产增值	10,139,575.66	2,534,893.91	11,926,106.40	2,981,526.60
合计	10,139,575.66	2,534,893.91	11,926,106.40	2,981,526.60

## (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		36,396,946.31		35,694,073.81
递延所得税负债		2,534,893.91		2,981,526.60

## (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	82,129,821.87	82,423,755.95
可抵扣亏损	99,904,871.54	91,016,584.94
合计	182,034,693.41	173,440,340.89

## (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
2019 年		1,099,289.18	
2020 年	6,074,673.32	6,074,673.32	
2021 年	6,682,017.38	6,682,017.38	

年份	期末金额	期初金额	备注
2022 年	21,645,700.02	21,869,402.16	
2023 年	35,600,593.71	55,291,202.90	
2024 年	29,901,887.11		
合计	99,904,871.54	91,016,584.94	--

## 17、其他非流动资产

是否已执行新收入准则

是  否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预付款项	272,000,000.00	0.00
合计	272,000,000.00	0.00

其他说明：

报告期末其他非流动资产2.72亿元为预付的汇日央扩项目收购款。

## 18、短期借款

### (1) 短期借款分类

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	0.00	60,000,000.00
保证借款	0.00	0.00
信用借款	0.00	0.00
合计	0.00	60,000,000.00

### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

无。

## 19、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年以内	354,364,899.61	249,190,266.28
一至二年	13,163,811.31	6,959,168.60
二至三年	1,790,822.12	2,701,790.04
三年以上	2,763,575.42	1,463,845.78
合计	372,083,108.46	260,315,070.70

## (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

本公司本报告期末无账龄超过一年的重要应付账款。

## 20、预收款项

是否已执行新收入准则

是  否

### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年以内	633,347,910.02	314,512,182.51
一至二年	43,357,018.00	0.00
二至三年	0.00	0.00
三年以上	0.00	160,256.97
合计	676,704,928.02	314,672,439.48

### (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中迪·花熙樾	28,247,747.00	项目尚未完工
合计	28,247,747.00	--

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	28,777,747.00	648,403,765.00	2022 年	61.45%

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·中迪广场项目已预售部分已于本年完工，在建部分尚未开始预售。



## 21、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	1,889,815.89	40,874,375.39	40,702,665.14	2,061,526.14
二、离职后福利-设定提存计划		1,680,878.65	1,680,878.65	
三、辞退福利		0.00	0.00	
四、一年内到期的其他福利		0.00	0.00	
合计	1,889,815.89	42,555,254.04	42,383,543.79	2,061,526.14

### (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	1,889,815.89	38,096,146.60	37,924,436.35	2,061,526.14
2、职工福利费		541,033.09	541,033.09	
3、社会保险费		1,074,135.08	1,074,135.08	
其中：医疗保险费		932,879.17	932,879.17	
工伤保险费		88,262.30	88,262.30	
生育保险费		52,993.61	52,993.61	
4、住房公积金		921,594.00	921,594.00	
5、工会经费和职工教育经费		241,466.62	241,466.62	
6、短期带薪缺勤		0.00	0.00	
7、短期利润分享计划		0.00	0.00	
合计	1,889,815.89	40,874,375.39	40,702,665.14	2,061,526.14

### (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		1,622,329.66	1,622,329.66	
2、失业保险费		58,548.99	58,548.99	
3、企业年金缴费		0.00	0.00	
合计		1,680,878.65	1,680,878.65	

**22、应交税费**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,837,346.01	200,761.70
企业所得税	120,818,469.53	95,757,302.27
个人所得税	325,137.05	122,072.88
城市维护建设税	16.80	11,666.67
印花税	134,888.93	484,620.18
其他	12.00	143,509.30
合计	124,115,870.32	96,719,933.00

**23、其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	31,951,812.21	17,829,150.34
应付股利	1,262,968.30	1,262,968.30
其他应付款	56,395,150.00	80,166,923.75
合计	89,609,930.51	99,259,042.39

**(1) 应付利息**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,098,658.17	
短期借款应付利息		250,000.00
长期应付款利息	30,853,154.04	17,579,150.34
合计	31,951,812.21	17,829,150.34

其他说明：

本公司本报告期无重要的已逾期未支付的利息。

**(2) 应付股利**

单位：元

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

注：超过1年未支付的应付股利为应付部分股东现金股利。

### (3) 其他应付款

#### 1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预提土地增值税清算准备	41,766,733.94	
保证金、押金	9,705,168.92	21,152,760.13
往来款等	2,212,822.73	42,394,847.73
代收业主税费	1,721,762.25	11,855,924.55
购房诚意金	380,000.00	3,170,000.00
其他	608,662.16	1,593,391.34
合计	56,395,150.00	80,166,923.75

#### 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
工程保证金	7,000,000.00	工程未完工
租赁保证金	1,919,213.76	租赁期内不退回租赁保证金
合计	8,919,213.76	--

### 24、一年内到期的非流动负债

单位：元

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

### 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
抵押借款	534,149,556.00	170,000,000.00

项目	期末余额	期初余额
合计	534,149,556.00	170,000,000.00

## 26、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	350,000,000.00	444,400,000.00
合计	350,000,000.00	444,400,000.00

### (1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信托计划优先级受益人份额	350,000,000.00	250,000,000.00
中迪禾邦集团有限公司借款		194,400,000.00

## 27、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	299,275,522.00				-10,000.00	-10,000.00	299,265,522.00

报告期内，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，并变更公司注册资本为299,265,522元。

## 28、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）	21,575,005.50	6,919,951.41	111,722.57	28,383,234.34
其他资本公积	27,269,067.59		6,919,951.41	20,349,116.18
合计	48,844,073.09	6,919,951.41	7,031,673.98	48,732,350.52

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，同时冲减库存股121,722.57元，冲减资本公积（股本溢价）111,722.57元。

(2) 报告期内，第二期股票期权行权期结束后未行权的股票期权，结转其对应的其他资本公积6,919,951.41元转至股本溢价。

## 29、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
为股权激励而回购的本公司股份	121,722.57		121,722.57	0.00
合计	121,722.57		121,722.57	

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

报告期内，公司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，同时冲减库存股121,722.57元，冲减资本公积（股本溢价）111,722.57元。

## 30、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		-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		-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
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		-151,072.22

### 31、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

### 32、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,027,767,183.31	1,088,564,037.62
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	0.00	0.00
调整后期初未分配利润	1,027,767,183.31	1,088,564,037.62
加：本期归属于母公司所有者的净利润	29,210,658.07	-60,797,854.14
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
其他	0.00	-999.83
期末未分配利润	1,056,977,841.38	1,027,767,183.31

调整期初未分配利润明细：

- 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。

### 33、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	546,784,579.21	315,609,451.48	28,602,363.63	21,949,089.73
其他业务	1,123,675.84	312,322.14	890,299.38	153,719.28

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
合计	547,908,255.05	315,921,773.62	29,492,663.01	22,102,809.01

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	两江·中迪广场	433,058,859.63
2	中迪·绥定府	90,238,994.73
3	绵世·溪地湾	23,486,724.85

### 34、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,686,509.84	251,444.39
教育费附加	722,789.96	107,761.88
房产税	619,921.75	244,055.31
土地使用税	2,342,335.22	1,110,391.07
车船使用税	15,816.67	15,806.67
印花税	713,399.25	1,729,528.17
土地增值税	47,641,650.92	2,949,992.92
其他税费	481,859.92	71,861.25
合计	54,224,283.53	6,480,841.66

### 35、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营销广告费	22,355,779.31	24,893,072.94
中介机构佣金及服务费	17,600,488.91	27,341,069.26
职工薪酬	12,439,012.13	5,590,599.37
商管委托管理费	8,617,700.78	6,774,458.18
物业管理费	5,563,268.46	1,151,151.39
其他费用	1,413,839.41	3,057,070.40
合计	67,990,089.00	68,807,421.54



### 36、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	23,587,486.94	19,417,468.07
咨询费	8,782,585.21	3,338,727.44
租赁及物业费	6,187,180.90	6,657,282.69
业务招待费	3,215,128.35	5,388,660.29
差旅费	1,953,273.31	1,618,075.51
折旧费	1,897,360.07	1,938,029.82
审计评估费	1,642,938.20	1,111,283.37
办公费	1,416,842.96	957,370.93
其他	4,259,905.25	5,539,994.94
合计	52,942,701.19	45,966,893.06

### 37、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	17,670,628.47	3,515,333.31
减：利息收入	641,127.15	1,000,940.76
汇兑损益	-212,824.20	-2,165,752.06
手续费支出	279,148.93	178,736.15
合计	17,095,826.05	527,376.64

### 38、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
代扣个人所得税手续费返还	15,396.06	53,533.24

### 39、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	10,165,947.89	3,778,824.82
处置长期股权投资产生的投资收益	711.13	17,772.08

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	1,267,749.31	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		1,699,270.98
处置可供出售金融资产取得的投资收益		-1,328,566.21
其他非流动金融资产在持有期间取得的股利收入	261,100.00	
其他	239,750.16	840,000.00
合计	11,935,258.49	5,007,301.67

#### 40、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	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00
按公允价值计量的投资性房地产	0.00	0.00
合计	523,506.85	

#### 41、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	-787,688.30	
应收账款坏账损失	-396,711.08	
合计	-1,184,399.38	

#### 42、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		24,421,344.23
二、存货跌价损失		0.00
三、可供出售金融资产减值损失		-1,797,635.40
合计		22,623,708.83

#### 43、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的固定资产处置收益	-3,895.29	21,472,516.09

#### 44、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
诉讼赔偿款		1,391,090.09	
违约补偿收入	764,813.98		764,813.98
其他	436,715.77	90,817.77	436,715.77
合计	1,201,529.75	1,481,907.86	1,201,529.75

#### 45、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	30,000.00	170,000.00	30,000.00
固定资产报废损失	53,517.20	284,593.43	53,517.20
补偿款		477,700.00	
解约支出	100,000.00	0.00	100,000.00
其他	421,664.36	387,005.36	421,664.36
合计	605,181.56	1,319,298.79	605,181.56

#### 46、所得税费用

##### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	26,988,263.63	704,317.84
递延所得税费用	-1,149,505.19	-4,187,185.79
合计	25,838,758.44	-3,482,867.95

##### (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	51,615,796.58

项目	本期发生额
按法定/适用税率计算的所得税费用	12,903,949.15
子公司适用不同税率的影响	392,720.20
调整以前期间所得税的影响	-588,042.78
非应税收入的影响	-2,792,424.44
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	929,088.27
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-57,635.55
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	15,051,103.59
所得税费用	25,838,758.44

#### 47、现金流量表项目

##### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回土地竞拍保证金	0.00	600,000,000.00
收投标、履约保证金等	2,325,945.10	67,163,185.62
收往来款、代收费和诚意金等	48,409,147.03	72,712,826.69
利息收入	641,127.15	1,000,940.76
合计	51,376,219.28	740,876,953.07

##### (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
支付土地竞拍保证金		600,000,000.00
退投标、履约保证金等	24,642,069.00	30,056,211.00
支付营销及日常费用	82,289,196.52	68,980,886.17
支付往来款、代收费、按揭保证金和退诚意金等	48,580,407.58	82,097,845.03
合计	155,511,673.10	781,134,942.20

##### (3) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
合并范围变化减少的子公司现金及现金等价物	605.62	176,131.94

项目	本期发生额	上期发生额
合计	605.62	176,131.94

**(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到信托计划优先级受益人份额	600,000,000.00	250,000,000.00
收到中迪禾邦集团有限公司借款	0.00	685,000,000.00
合计	600,000,000.00	935,000,000.00

**(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
归还中迪禾邦集团有限公司借款	192,926,208.00	490,600,000.00
归还长期应付款	0.00	84,350,000.00
支付信托业保障基金款	6,000,000.00	2,500,000.00
支付信托销售服务费	19,541,859.44	0.00
购买子公司少数股东股权支付的现金	0.00	300,000.00
合计	218,468,067.44	577,750,000.00

**48、现金流量表补充资料****(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	25,777,038.14	-61,590,142.05
加：资产减值准备	1,184,399.38	-22,623,708.83
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,144,365.69	2,130,370.28
使用权资产折旧	0.00	0.00
无形资产摊销	318,492.00	132,212.01
长期待摊费用摊销	1,061,629.39	1,260,271.57
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）	3,895.29	-21,472,516.09
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	53,517.20	284,593.43

补充资料	本期金额	上期金额
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-523,506.85	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	17,457,804.27	1,349,581.25
投资损失（收益以“-”号填列）	-11,935,258.49	-5,007,301.67
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-702,872.50	-4,187,185.79
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-446,632.69	0.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	-495,505,602.93	-1,815,822,168.47
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-152,349,465.10	269,688,449.23
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	524,309,916.61	330,841,594.03
其他		0.00
经营活动产生的现金流量净额	-89,152,280.59	-1,325,015,951.10
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	339,511,483.49	174,377,470.15
减：现金的期初余额	174,377,470.15	607,862,360.26
加：现金等价物的期末余额		0.00
减：现金等价物的期初余额		0.00
现金及现金等价物净增加额	165,134,013.34	-433,484,890.11

## （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	1,222,798.00
其中：	--
成都迈尔斯通物业管理有限公司	1,222,798.00
处置子公司收到的现金净额	1,222,798.00

**(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	339,511,483.49	174,377,470.15
其中：库存现金	94,582.73	346,342.05
可随时用于支付的银行存款	339,403,113.21	169,807,716.03
可随时用于支付的其他货币资金	13,787.55	4,223,412.07
二、现金等价物		
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	339,511,483.49	174,377,470.15
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

**49、所有权或使用权受到限制的资产**

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	12,042,157.09	银行按揭贷款保证金
存货	2,831,899,455.93	抵押
合计	2,843,941,613.02	--

**50、外币货币性项目****(1) 外币货币性项目**

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	12,454,496.26
其中：美元	1,614,224.95	6.9762	11,261,156.09
欧元			
港币	1,332,179.97	0.89578	1,193,340.17

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用  不适用

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

报告期内公司未发生非同一控制下企业合并。

### 2、同一控制下企业合并

报告期内公司未发生同一控制下企业合并。

### 3、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是  否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
达州市迪非实业有限公司	0.00	51.00%	协议转让	2019年10月28日	完成股权交接和工商变更	711.13	0.00%	0.00	0.00	0.00	不适用	0.00

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是  否

### 4、其他原因的合并范围变动

报告期内，本公司之全资子公司霍尔果斯植信股权投资管理有限公司完成注销并清算，本公司自2019年10月起不再将其纳入合并范围。



## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
成都迈尔斯通房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		100.00%	设立取得
成都庆今建筑装饰工程有限公司	成都市	成都市	建筑装饰		80.00%	设立取得
成都多维园林绿化工程有限公司	成都市	成都市	园林绿化		100.00%	设立取得
北京新城拓展房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00%	设立取得
北京绵世宏瑞投资咨询有限公司	北京市	北京市	投资咨询		100.00%	设立取得
北京绵世同创资本管理有限公司	北京市	北京市	投资管理		100.00%	设立取得
北京五一七餐饮管理有限公司	北京市	北京市	餐饮管理		100.00%	设立取得
北京长风丽景投资咨询有限公司	北京市	北京市	投资管理		100.00%	设立取得
北京长风立业投资顾问有限公司	北京市	北京市	投资管理	100.00%		设立取得
北京长生明投资管理有限公司	北京市	北京市	投资管理		100.00%	设立取得
绵世国际资本有限公司	北京市	香港	投资管理	100.00%		设立取得
轻舟（天津）融资租赁有限公司	北京市	天津市	融资租赁	75.00%	25.00%	设立取得
北京思味浓餐饮管理有限公司	北京市	北京市	餐饮管理		100.00%	同一控制下企业合并取得
北京五一七科技发展有限公司	北京市	北京市	技术服务	100.00%		非同一控制下企业合并取得
北京思味浓企业管理有限公司	北京市	北京市	餐饮管理		100.00%	非同一控制下企业合并取得
北京国建常清藤节能科技有限公司	北京市	北京市	技术服务		100.00%	非同一控制下企业合并取得
北京协医助业资本管理有限公司	北京市	北京市	投资管理		100.00%	非同一控制下企业合并取得
拉萨经济技术开发区迈尔斯通创业投资管理有限公司	北京市	拉萨市	创业投资管理		100.00%	设立取得
西藏缘溪创业投资管理有限公司	北京市	拉萨市	创业投资管理		100.00%	设立取得
霍尔果斯绵石股权投资管理有限公司	北京市	伊犁州	投资管理		100.00%	设立取得
西藏智轩创业投资管理有限公司	北京市	拉萨市	创业投资管理	100.00%		设立取得
西藏智隐创业投资管理有限公司	北京市	拉萨市	创业投资管理	100.00%		设立取得

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	
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

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

本公司本报告期无在子公司的持股比例不同于表决权比例的情况。

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

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

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

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

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用。

其他说明：

无。

## (2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
成都庆今建筑装饰工程有限公司	20.00%	-3,432,860.97	0.00	-3,859,408.75

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

不适用。

其他说明：

无。

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
成都庆今建筑装饰工程有限公司	2,794,689,556.16	7,084,265.19	2,801,773,821.35	2,471,070,865.07	350,000,000.00	2,821,070,865.07

续上表

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
成都庆今建筑装饰工程有限公司	1,462,268,506.02	1,592,100.11	1,463,860,606.13	1,348,093,345.03	117,900,000.00	1,465,993,345.03

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
成都庆今建筑装饰工程有限公司	0.00	-17,164,304.82	-17,164,304.82	-102,967,445.61	0.00	-3,960,079.74	-3,960,079.74	-143,965,737.97

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

## 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
拉萨晟灏投资有限公司	广州市	拉萨市	投资管理	60.00%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

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

## (2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	拉萨晟灏投资有限公司	青岛康平高铁科技股份有限公司	拉萨晟灏投资有限公司	青岛康平高铁科技股份有限公司
流动资产	79,256,720.21	693,362,820.76	79,319,224.37	587,702,818.88
非流动资产	5,101,428.36	64,820,316.52	5,101,428.36	78,651,524.13
资产合计	84,358,148.57	758,183,137.28	84,420,652.73	666,354,343.01
流动负债	10,155,748.51	397,173,196.22	10,185,748.51	287,602,914.03
非流动负债	0.00	6,835,658.33	0.00	7,427,553.54
负债合计	10,155,748.51	404,008,854.55	10,185,748.51	295,030,467.57
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	74,202,400.06	354,174,282.73	74,234,904.22	371,323,875.44
按持股比例计算的净资产份额	44,521,440.03	105,721,023.39	44,540,942.53	110,840,176.82
调整事项	340,446.20	5,493,744.39	340,446.20	5,495,492.79
--商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
--内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00	0.00
--其他	340,446.20	5,493,744.39	340,446.20	5,495,492.79

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	拉萨晟灏投资有 限公司	青岛康平高铁科 技股份有限公司	拉萨晟灏投资有 限公司	青岛康平高铁科 技股份有限公司
对联营企业权益投资的账面价值	44,861,886.23	111,214,767.78	44,881,388.73	116,335,669.61
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00
营业收入	0.00	389,541,185.64	0.00	455,355,876.74
净利润	-32,504.16	34,122,111.88	-19,252,131.80	51,357,131.99
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	-506,104.59	0.00	0.00
综合收益总额	-32,504.16	33,616,007.29	-19,252,131.80	51,357,131.99
本年度收到的来自联营企业的股利	0.00	15,155,280.00	2,580,000.00	9,777,600.00

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认的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
北京东方科萨技术服务有限公司	686,270.01		686,270.01

## 十、与金融工具相关的风险

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

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

### （一）信用风险

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

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

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

上述资产的账面价值即为本公司面临与金融资产相关的最大信用风险敞口。

### （二）市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

#### （1）利率风险

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

#### （2）汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司主要于境内经营，主要业务采用人民币结算，除境外子公司外币存款外，公司无其他外币业务。

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

项目	期末余额			上年年末余额		
	美元	港币	合计	美元	港币	合计
货币资金	11,261,156.09	1,193,340.17	12,454,496.26	31,936,348.41	1,285,066.92	33,221,415.33
合计	11,261,156.09	1,193,340.17	12,454,496.26	31,936,348.41	1,285,066.92	33,221,415.33

### （三）流动性风险

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

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产			40,523,506.85	40,523,506.85
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			40,523,506.85	40,523,506.85
（1）债务工具投资			40,523,506.85	40,523,506.85
（2）权益工具投资				0.00
（3）衍生金融资产				0.00
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				0.00
（1）债务工具投资				0.00
（2）权益工具投资				0.00
（二）其他债权投资				0.00
（三）其他权益工具投资				0.00
（四）投资性房地产				0.00
（五）生物资产				0.00
（六）其他非流动金融资产			91,342,425.86	91,342,425.86
1. 权益工具投资			91,342,425.86	91,342,425.86
2. 债务工具投资				
持续以公允价值计量的资产总额			131,865,932.71	131,865,932.71
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

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

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

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

本企业的母公司情况的说明

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

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

本企业最终控制方是李勤。

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注第九条“在其他主体中的权益”。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注第九条“在其他主体中的权益”。

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

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
中迪禾邦集团有限公司	与本公司受同一人控制
四川华通柠檬有限公司	与本公司受同一人控制
重庆万崇昇商业管理有限公司	与本公司受同一人控制
成都溪地湾商业管理有限公司	与本公司受同一人控制
安岳钦诚地产有限公司	与本公司受同一人控制
北京天利天力咨询服务有限公司	2018 年前 12 个月内担任中迪投资监事的戴津津女士为该公司法人和执行董事

### 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	75,580.00	不适用	否	67,498.89



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
重庆万崇昇商业管理有限公司	物业服务	2,138,871.22	不适用	否	0.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
成都溪地湾商业管理有限公司	水费	174,339.85	181,612.79

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

## (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
成都迈尔斯通房地产开发有限公司	成都溪地湾商业管理有限公司	商业地产	2018年8月1日	2021年7月31日	交易双方平等协商并参考同行业委托经营相关市场价格的基础上确定	2,792,458.08
重庆中美恒置业有限公司	重庆万崇昇商业管理有限公司	商业地产	2018年8月1日	2020年12月30日	交易双方平等协商并参考同行业委托经营相关市场价格的基础上确定	5,825,242.70

## (3) 关联租赁情况

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
中迪禾邦集团有限公司	办公场所	103,174.28	103,174.29
中迪禾邦集团有限公司	汽车	52,427.18	26,213.59

## (4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
达州绵石房地产开发有限公司	500,000,000.00	2018年07月31日	2020年07月30日	否
成都迈尔斯通房地产开发有限公司	170,000,000.00	2018年12月03日	2028年12月02日	否
西藏智轩创业投资管理有限公司	60,000,000.00	2018年09月21日	2019年07月08日	是
重庆中美恒置业有限公司	6,237,140.60	2018年11月22日	2019年02月22日	是

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	9,953,525.40	2019年01月07日	2019年07月06日	是
重庆中美恒置业有限公司	5,109,724.40	2019年10月11日	2020年04月10日	否
重庆中美恒置业有限公司	11,728,770.15	2019年10月29日	2020年04月28日	否
重庆中美恒置业有限公司	750,000,000.00	2019年11月21日	2022年11月14日	否
达州中鑫房地产开发有限公司	500,000,000.00	2019年07月12日	2021年11月01日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中迪禾邦集团有限公司、李勤先生及李勤先生夫人	500,000,000.00	2018年07月31日	2020年07月30日	否
李勤先生、重庆中美恒置业有限公司	60,000,000.00	2018年09月21日	2019年07月08日	是

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4月10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				
中迪禾邦集团有限公司	360,000,000.00	2018年07月24日	2019年04月28日	已全部归还
中迪禾邦集团有限公司	300,000,000.00	2018年11月06日	2019年04月17日	已全部归还
拆出				

#### (6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
李勤	本公司董事长李勤将拥有的一辆汽车以12万元转让给本公司的子公司达州绵石房地产开发有限公司	0.00	120,000.00
北京天利天力咨询服务有限公司	本公司将持有的一处房产以1,350万元（含增值税）出售给北京天利天力咨询服务有限公司	0.00	13,500,000.00

#### (7) 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	2,924,688.32	2,595,289.32

### (8) 其他关联交易

报告期内，公司归还关联方中迪禾邦集团有限公司向公司提供的财务资助款1.944亿元，借款年利率9%，2019年度发生借款利息约447.27万元。

## 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	6,154,214.09	3,429,805.82
应付账款	成都溪地湾商业管理有限公司	1,578,828.63	2,440,477.60
应付账款	四川华通柠檬有限公司	1,100.00	34,225.00
应付账款	中迪禾邦集团有限公司	81,166.50	0.00
其他应付款	中迪禾邦集团有限公司	0.00	8,023,214.96
长期应付款	中迪禾邦集团有限公司	0.00	194,400,000.00

## 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。

## 5、其他

经公司第九届董事会第十八次临时会议审议通过，公司于报告期内注销激励对象已获授但截止行权期结束日尚未行权的145万份股票期权，报告期末公司无发行在外的股票期权或其他权益工具。

## 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1.6亿元）提供连带责任担保，同时迈尔斯通以自有的“绵世·溪地湾”项目四期部分商业房产提供抵押担保。

(2) 公司子公司西藏智轩创业投资管理有限公司以其持有的对公司另一子公司达州绵石房地产开发有限公司（以下简称“达州绵石”）的5亿元债权认购中融信托之信托计划次级份额，公司、公司关联方中迪禾邦集团有限公司、公司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，同时达州绵石以土地使用权提供抵押担保。

(3) 公司子公司成都庆今建筑装饰工程有限公司（以下简称“庆今建筑”）以其持有的对公司另一子公司达州中鑫房地产开发有限公司（以下简称“达州中鑫”）的5亿元债权认购四川信托之信托计划次级份额，公司、公司关联方中迪禾邦集团有限公司、公司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。

(4) 公司、公司关联方中迪禾邦集团有限公司、公司实际控制人李勤先生及李勤先生夫人为公司子公司重庆中美恒置业有限公司（以下简称“中美恒置业”）总额7.5亿元长期借款（截止报告期末已发放贷款本金38,414.96万元）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。

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

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

### 2、或有事项

#### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

按照房地产企业的经营惯例，本公司之地产项目公司为商品房承购人提供阶段性抵押贷款保证，担保期限自保证合同生效之日开始，至商品房抵押登记手续办妥并交银行执管之日终止。截至本报告期末，公司承担阶段性抵押贷款保证额约为人民币 51,083.44 万元。

#### (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

无。

## 2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

## 3、其他资产负债表日后事项说明

1、2020年1月，由于交易各方未能在交易对价、交易实施步骤等方面达成一致，公司决定终止筹划收购山东育达健康科技股份有限公司的重大资产重组事项。

2、2020年1月，公司接到参股公司青岛康平高铁科技股份有限公司（以下简称“康平铁科”）的通知，经康平铁科于2020年1月13日召开的第二届董事会第六次会议审议通过，康平铁科拟申报全国中小企业股份转让系统精选层挂牌辅导备案。

3、报告期内，公司与四川汇日央扩置业有限公司（以下简称“汇日央扩”）股东签订《股权及债权债务转让协议》以人民币6.8亿元的价格收购汇日央扩100%股权及相关权益，通过本次收购获得成都市武侯区相关宗地的开发权益。2020年1月，为推进汇日央扩收购事项的实施，并为其下属地块的开发提供支持，公司向中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）申请并购贷及开发贷共计人民币8亿元，其中由中融信托向本公司指定的特殊目的公司发放并购贷人民币4亿元，用于支持完成对汇日央扩股权的收购；由项目公司向中融信托申请开发贷人民币4亿元，用于支持项目公司下属地块的开发建设。截止本报告报出日，公司已累计支付协议款约4.36亿元，汇日央扩股权已完成过户及交接。

公司为前述并购贷、开发贷提供连带责任担保，同时公司将项目公司100%股权及其下属地块质押、抵押给中融信托为前述并购贷和开发贷提供担保。

4、2020年3月，经公司第九届董事会第二十四次临时会议审议通过，公司将北京市丰台区海鹰路1号院6号楼五层的房产以人民币1,500万元的价格出售给北京中交睿达科技有限公司，截止本报告报出日，售房合同已经签订，过户等手续尚在办理中。

5、自新冠肺炎疫情于2020年1月在全国爆发以来，对疫情的防控工作正在全国范围内持续进行，本公司积极响应并严格执行党和国家各级政府对疫情防控的各项规定和要求。新冠肺炎疫情的爆发对整个宏观经济产生了不利影响，公司预计此次新冠肺炎疫情及防控措施将对本公司各地产项目的开发建设和销售工作，以及部分项目未来的交房计划产生一定的影响，影响程度取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况等。公司会密切关注疫情的发展并持续评估对公司业绩产生的影响。

6、截至本报告披露前，公司实际控制人李勤先生已通过转让中迪禾邦集团有限公司控股权的方式解决与上市公司的同业竞争问题。

7、2020年4月，公司子公司成都多维园林绿化工程有限公司转让所持四川规业装饰工程有限公司股权，并收到全部股权转让款7500万元。

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1) 追溯重述法

无。

## (2) 未来适用法

无。

## 2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

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

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

## 1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		0.00
应收股利		0.00
其他应收款	777,637,958.37	1,032,276,912.47
合计	777,637,958.37	1,032,276,912.47

## (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	776,575,479.88	1,031,474,849.97
押金	1,500,581.00	1,225,560.00
其他	4,425,564.93	4,335,064.53
合计	782,501,625.81	1,037,035,474.50

## 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)	
2019 年 1 月 1 日余额	729,562.03		4,029,000.00	4,758,562.03
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段				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	105,105.41			105,105.41
本期转回				0.00
本期转销				0.00
本期核销				0.00
其他变动				0.00
2019 年 12 月 31 日余额	834,667.44		4,029,000.00	4,863,667.44

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	49,753,132.91
1 至 2 年	727,390,936.90
2 至 3 年	0.00
3 年以上	5,357,556.00
合计	782,501,625.81

### 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款坏账准备	4,758,562.03	105,105.41				4,863,667.44
合计	4,758,562.03	105,105.41				4,863,667.44

### 4) 本期实际核销的其他应收款情况

本期无实际核销的其他应收款。

## 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
成都庆今建筑装饰工程有限公司	合并范围内往来款	400,000,000.00	1-2 年	51.12%	0.00
西藏智轩创业投资管理有限公司	合并范围内往来款	334,283,596.41	2 年以内	42.72%	0.00
西藏智隐创业投资管理有限公司	合并范围内往来款	28,580,060.00	2 年以内	3.65%	0.00
北京长风立业投资顾问有限公司	合并范围内往来款	9,538,482.18	2 年以内	1.22%	0.00
燕山龙业经贸公司	往来款	3,029,000.00	5 年以上	0.39%	3,029,000.00
合计	--	775,431,138.59	--	99.10%	3,029,000.00

## 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	163,057,999.72	6,981,345.71	156,076,654.01	168,198,404.05	6,981,345.71	161,217,058.34
合计	413,706,779.86	6,981,345.71	406,725,434.15	418,847,184.19	6,981,345.71	411,865,838.48

## (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	



被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
北京五一七科技发展有限公司	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	
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											
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	116,335,669.61			10,185,450.39	-151,072.22		15,155,280.00			111,214,767.78	
拉萨晟灏投资有限公司	44,881,388.73			-19,502.50						44,861,886.23	
小计	161,217,058.34			10,165,947.89	-151,072.22		15,155,280.00			156,076,654.01	6,981,345.71
合计	161,217,058.34			10,165,947.89	-151,072.22		15,155,280.00			156,076,654.01	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			757,272.65	
其他业务	1,017,517.81	153,719.28	2,526,663.02	153,719.28
合计	1,017,517.81	153,719.28	3,283,935.67	153,719.28

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

### 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	10,165,947.89	3,778,824.82
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		1,582,116.16
处置可供出售金融资产取得的投资收益		-1,328,566.21
其他非流动金融资产在持有期间取得的股利收入	261,100.00	
其他	239,750.16	840,000.00
合计	10,666,798.05	4,872,374.77

## 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	-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（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	0.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	

项目	金额	说明
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	0.00	
债务重组损益	0.00	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	523,506.85	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	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	649,865.39	
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	5,000.00	
少数股东权益影响额	83,600.00	
合计	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。

## 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	1.91%	0.10	0.10
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.84%	0.09	0.09

## 第十三节 备查文件目录

- 一、载有董事长李勤先生签字的年度报告文本。
- 二、载有公司董事长李勤先生、财务总监李鹤梅女士及会计机构负责人李鹤梅女士签字的会计报表。
- 三、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 四、报告期内公司在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

北京中迪投资股份有限公司

董事长：李勤

二〇二〇年四月二十七日