

# 北京中迪投资股份有限公司

## 2025 年半年度财务报告

2025 年 8 月

## 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

### 1、合并资产负债表

编制单位：北京中迪投资股份有限公司

2025 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	55,382,391.65	43,947,082.84
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	2,105,272.46	2,068,706.12
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	8,030,269.73	6,971,531.92
其中：应收利息		
应收股利	1,935,875.16	958,115.16
买入返售金融资产		
存货	1,594,896,024.89	1,668,338,013.86
其中：数据资源		
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	91,521,818.88	90,786,524.71
流动资产合计	1,751,935,777.61	1,812,111,859.45
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		

项目	期末余额	期初余额
长期股权投资	81,778,476.16	80,759,613.02
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	32,048,489.50	32,048,489.50
投资性房地产		
固定资产	1,402,677.44	1,746,154.74
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	381,434.89	1,144,305.01
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	2,981,526.60	2,981,526.60
长期待摊费用	108,757.22	271,892.66
递延所得税资产	31,629,197.20	31,917,976.86
其他非流动资产		
非流动资产合计	150,330,559.01	150,869,958.39
资产总计	1,902,266,336.62	1,962,981,817.84
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	416,477,601.01	410,403,164.39
预收款项		
合同负债	194,533,471.51	239,949,771.89
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	5,649,408.33	4,372,942.58
应交税费	8,958,853.75	9,069,580.49
其他应付款	205,689,453.59	163,966,827.57
其中：应付利息	105,536,060.93	61,995,732.42
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	705,901,770.25	656,031,987.28
其他流动负债	157,794,194.07	145,132,943.53

项目	期末余额	期初余额
流动负债合计	1,695,004,752.51	1,628,927,217.73
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		37,043,300.00
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	2,706,436.77	2,716,949.31
其他非流动负债	147,000,157.35	152,731,533.34
非流动负债合计	149,706,594.12	192,491,782.65
负债合计	1,844,711,346.63	1,821,419,000.38
所有者权益：		
股本	299,265,522.00	299,265,522.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	45,605,967.23	44,766,913.02
减：库存股		
其他综合收益	-151,072.22	-151,072.22
专项储备		
盈余公积	139,985,058.51	139,985,058.51
一般风险准备		
未分配利润	-427,150,322.89	-342,303,603.85
归属于母公司所有者权益合计	57,555,152.63	141,562,817.46
少数股东权益	-162.64	
所有者权益合计	57,554,989.99	141,562,817.46
负债和所有者权益总计	1,902,266,336.62	1,962,981,817.84

法定代表人：吴珺  
野

主管会计工作负责人：郭四野

会计机构负责人：郭四

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	26,350.64	27,182.34
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	1,049,391,231.53	1,049,718,309.13
其中：应收利息		
应收股利	1,935,875.16	958,115.16
存货		
其中：数据资源		
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	2,758,251.05	2,643,534.67
流动资产合计	1,052,175,833.22	1,052,389,026.14
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	332,427,256.30	331,408,393.16
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	32,048,489.50	32,048,489.50
投资性房地产		
固定资产	1,046,647.63	1,220,575.06
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	381,434.89	1,144,305.01
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	108,757.22	271,892.66
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	366,012,585.54	366,093,655.39
资产总计	1,418,188,418.76	1,418,482,681.53
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		

项目	期末余额	期初余额
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	627,272.72	627,272.72
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	3,100,084.45	2,238,491.21
应交税费	10,944.05	44,106.58
其他应付款	184,687,847.17	181,007,407.07
其中：应付利息		
应付股利	1,262,968.30	1,262,968.30
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,756,257.01	4,741,062.10
其他流动负债	24,969,919.45	25,054,863.89
流动负债合计	218,152,324.85	213,713,203.57
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	218,152,324.85	213,713,203.57
所有者权益：		
股本	299,265,522.00	299,265,522.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	72,800,152.34	71,961,098.13
减：库存股		
其他综合收益	-151,072.22	-151,072.22
专项储备		
盈余公积	181,571,785.63	181,571,785.63
未分配利润	646,549,706.16	652,122,144.42
所有者权益合计	1,200,036,093.91	1,204,769,477.96
负债和所有者权益总计	1,418,188,418.76	1,418,482,681.53

法定代表人：吴珺  
野

主管会计工作负责人：郭四野

会计机构负责人：郭四

## 3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	133,903,829.28	281,280,491.49
其中：营业收入	133,903,829.28	281,280,491.49
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	214,838,809.49	344,937,039.58
其中：营业成本	133,775,624.23	278,628,095.62
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	442,188.95	1,244,117.53
销售费用	8,188,518.88	11,167,766.00
管理费用	10,181,633.37	9,168,815.45
研发费用		
财务费用	62,250,844.06	44,728,244.98
其中：利息费用	62,210,365.87	44,720,481.02
利息收入	12,451.73	19,275.44
加：其他收益	394,578.44	-2,164,543.85
投资收益（损失以“—”号填列）	1,996,623.14	-1,713,174.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,996,623.14	-1,713,174.78
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）		
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-78,885.41	-372,629.08
资产减值损失（损失以“—”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-5,389.73	-15,250.13
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-78,628,053.77	-67,922,145.93
加：营业外收入	45,500.68	245,193.71
减：营业外支出	5,986,061.47	7,063,252.58
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-84,568,614.56	-74,740,204.80
减：所得税费用	278,267.12	-3,264.53
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-84,846,881.68	-74,736,940.27
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-84,846,881.68	-74,736,940.27
2. 终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	-84,846,719.04	-74,736,940.27
2. 少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	-162.64	
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-84,846,881.68	-74,736,940.27
归属于母公司所有者的综合收益总额	-84,846,719.04	-74,736,940.27
归属于少数股东的综合收益总额	-162.64	
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	-0.28	-0.25
(二) 稀释每股收益	-0.28	-0.25

法定代表人：吴珺  
野

主管会计工作负责人：郭四野

会计机构负责人：郭四

## 4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	3.60	436.82
销售费用		
管理费用	6,062,927.22	5,175,606.44
研发费用		
财务费用	1,495,526.36	2,781,564.44
其中：利息费用	1,769,304.68	2,476,442.51
利息收入	11.89	28.36
加：其他收益	7,379.37	20,175.00
投资收益（损失以“—”号填列）	1,996,623.14	-1,713,174.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,996,623.14	-1,713,174.78
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）	-606.25	-105,163.58
资产减值损失（损失以“—”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）		
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-5,555,060.92	-9,755,771.06
加：营业外收入		
减：营业外支出	17,377.34	
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-5,572,438.26	-9,755,771.06
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-5,572,438.26	-9,755,771.06
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-5,572,438.26	-9,755,771.06
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
7. 其他		
六、综合收益总额	-5,572,438.26	-9,755,771.06
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：吴珺  
野

主管会计工作负责人：郭四野

会计机构负责人：郭四

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	89,485,403.00	77,216,590.09
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	12,182,017.27	4,160,571.83
经营活动现金流入小计	101,667,420.27	81,377,161.92
购买商品、接受劳务支付的现金	61,934,752.61	26,831,217.22
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	5,326,780.86	5,650,931.76
支付的各项税费	1,421,557.70	6,811,447.35
支付其他与经营活动有关的现金	20,413,041.67	17,793,754.62
经营活动现金流出小计	89,096,132.84	57,087,350.95
经营活动产生的现金流量净额	12,571,287.43	24,289,810.97
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		4,000,000.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	38,840.00	4,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	38,840.00	4,004,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,022.15
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		4,022.15

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
投资活动产生的现金流量净额	38,840.00	3,999,977.85
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		288,760.00
收到其他与筹资活动有关的现金	17,905,000.00	14,486,293.65
筹资活动现金流入小计	17,905,000.00	14,775,053.65
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	16,637,224.66	10,501,762.49
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	1,362,775.34	7,675,448.35
筹资活动现金流出小计	18,000,000.00	18,177,210.84
筹资活动产生的现金流量净额	-95,000.00	-3,402,157.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-459.22	386.18
五、现金及现金等价物净增加额	12,514,668.21	24,888,017.81
加：期初现金及现金等价物余额	28,453,907.31	12,400,070.03
六、期末现金及现金等价物余额	40,968,575.52	37,288,087.84

法定代表人：吴珺  
野

主管会计工作负责人：郭四野

会计机构负责人：郭四

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	5,264,521.26	3,817,075.16
经营活动现金流入小计	5,264,521.26	3,817,075.16
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	1,793,015.54	2,026,925.91
支付的各项税费	767.04	436.82
支付其他与经营活动有关的现金	7,473,895.02	3,787,179.27
经营活动现金流出小计	9,267,677.60	5,814,542.00
经营活动产生的现金流量净额	-4,003,156.34	-1,997,466.84
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		4,000,000.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,650.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,650.00	4,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,022.15
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		4,022.15
投资活动产生的现金流量净额	2,650.00	3,995,977.85
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	5,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	5,000,000.00	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,000,000.00	2,000,000.00
筹资活动现金流出小计	1,000,000.00	2,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	4,000,000.00	-2,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-325.36	329.53
五、现金及现金等价物净增加额	-831.70	-1,159.46
加：期初现金及现金等价物余额	27,182.34	39,328.46
六、期末现金及现金等价物余额	26,350.64	38,169.00

法定代表人：吴珺  
野

主管会计工作负责人：郭四野

会计机构负责人：郭四



## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有者权 益合 计	
	股本	其他权益工 具			资本公积	减： 库存 股	其他综合 收益	专项 储备	盈余公积	一 般 风 险 准 备	未分配利润	其 他			小计
优 先 股		永 续 债	其 他												
一、上年期末余额	299,265,522.00				44,766,913.02		- 151,072.22		139,985,058.51		- 342,303,603.85		141,562,817.46		141,562,817.46
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	299,265,522.00				44,766,913.02		- 151,072.22		139,985,058.51		- 342,303,603.85		141,562,817.46		141,562,817.46
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填 列)					839,054.21						-84,846,719.04		-84,007,664.83	- 162.64	-84,007,827.47
(一) 综合收益总额											-84,846,719.04		-84,846,719.04	- 162.64	-84,846,881.68
(二) 所有者投入和减 少资本					839,054.21								839,054.21		839,054.21
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					839,054.21								839,054.21		839,054.21

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有者 权益 合计	
	股本	其他权益工 具			资本公积	减： 库存 股	其他综合 收益	专项 储备	盈余公积	一 般 风 险 准 备	未分配利润	其 他			小计
优 先 股		永 续 债	其 他												
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东） 的分配															
4. 其他															
(四) 所有者权益内部 结转															
1. 资本公积转增资本 （或股本）															
2. 盈余公积转增资本 （或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额 结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留 存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	299,265,522.00				45,605,967.23			-	139,985,058.51			-	57,555,152.63	-	57,554,989.99

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有者 权益 合计		
	股本	其他权益工 具			资本公积	减： 库存 股	其他综合 收益	专项 储备	盈余公积	一 般 风 险 准 备	未分配利润			其 他	小计
优 先 股		永 续 债	其 他												
						151,072.22					427,150,322.89			162.64	

法定代表人：吴珺

主管会计工作负责人：郭四野

会计机构负责人：郭四野

上年金额

单位：元

项目	2024 年半年度														
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有者权益 合计		
	股本	其他权益工 具			资本公积	减： 库存 股	其他综合 收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润			其他	小计
	优先 股	永续 债	其他												
一、上年期末余额	299,265,522.00				43,058,412.48		- 151,072.22		139,985,058.51		-92,574,812.47		389,583,108.30		389,583,108.30
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	299,265,522.00				43,058,412.48		- 151,072.22		139,985,058.51		-92,574,812.47		389,583,108.30		389,583,108.30
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）					855,539.30						-74,736,940.27		-73,881,400.97		-73,881,400.97
（一）综合收益总额											-74,736,940.27		-74,736,940.27		-74,736,940.27
（二）所有者投入和减少资本					855,539.30								855,539.30		855,539.30
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					855,539.30								855,539.30		855,539.30
（三）利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															

项目	2024 年半年度													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													
3. 对所有者（或股东）的分配																
4. 其他																
（四）所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本（或股本）																
2. 盈余公积转增资本（或股本）																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																
5. 其他综合收益结转留存收益																
6. 其他																
（五）专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
（六）其他																
四、本期期末余额	299,265,522.00				43,913,951.78				139,985,058.51					315,701,707.33		315,701,707.33

法定代表人：吴珺

主管会计工作负责人：郭四野

会计机构负责人：郭四野

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	299,265,522.00				71,961,098.13		- 151,072.22		181,571,785.63	652,122,144.42		1,204,769,477.96
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	299,265,522.00				71,961,098.13		- 151,072.22		181,571,785.63	652,122,144.42		1,204,769,477.96
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					839,054.21					-5,572,438.26		-4,733,384.05
（一）综合收益总额										-5,572,438.26		-5,572,438.26
（二）所有者投入和减少资本					839,054.21							839,054.21
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					839,054.21							839,054.21
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												

项目	2025 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	299,265,522.00				72,800,152.34		151,072.22		181,571,785.63	646,549,706.16		1,200,036,093.91

法定代表人：吴珺

主管会计工作负责人：郭四野

会计机构负责人：郭四野

上年金额

单位：元

项目	2024 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	299,265,522.00				70,252,597.59		- 151,072.22		181,571,785.63	636,444,791.89		1,187,383,624.89
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	299,265,522.00				70,252,597.59		- 151,072.22		181,571,785.63	636,444,791.89		1,187,383,624.89
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)					855,539.30					-9,755,771.06		-8,900,231.76
(一) 综合收益总额										-9,755,771.06		-9,755,771.06
(二) 所有者投入和减少资本					855,539.30							855,539.30
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					855,539.30							855,539.30
(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												

项目	2024 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	299,265,522.00				71,108,136.89		151,072.22	181,571,785.63	626,689,020.83		1,178,483,393.13	

法定代表人：吴珺

主管会计工作负责人：郭四野

会计机构负责人：郭四野

### 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 2025 年 6 月 30 日止，本公司累计发行股本总数 299,265,522 股，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：北京市朝阳区东三环南路 1 号院 2 号佳龙大厦十二层 1201。

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

本财务报表业经公司董事会于 2025 年 8 月 19 日批准报出。

#### （二）合并财务报表范围

本报告期合并范围变化情况详见“本附注九、合并范围的变更”、本公司子公司的相关信息详见“本附注十、在其他主体中的权益”。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

#### 2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

公司连续五年经营亏损，2024 年 12 月 31 日合并资产负债表的货币资金余额为 43,947,082.84 元，一年内到期的长期借款余额为 539,902,197.57 元。前述事项表明存在可能导致对中迪投资持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

公司董事会将积极督促管理层采取有效措施全力改善经营状况和财务状况，并持续跟踪上述相关工作的进展，维护公司与股东的合法权益。公司 2024 年度共计实现营业收入合计 305,367,984.53 元，较上年上升 429.71%。公司合并资产负债表 2024 年末货币资金余额 43,947,082.84 元，较上年末余额增加 25.25%，同时合并现金流量表经营活动产生的现金流量净额为 41,694,562.67 元，较上年同期增加 180.13%。在 2024 年度公司经营状况和财务状况均较上年明显改善的基础上，2025 年度公司拟采取措施如下：

##### 1、全力推动地产项目的开发建设，加大债务风险化解力度

###### （1）、全力推动房地产项目开发及销售

2025 年度，公司房地产项目将加强对项目整体运营的精细化管理和各部门间的协同管理，强化项目资源调配，将促销抢收作为全局工作的重中之重，优化营销制度，多措并举促销抢收，尽最大努力实现资金回笼，提升项目的造血能力，实施“一盘一策”，不断根据销售目标、交付目标精细化调整项目建设进度，合理规划工程资金使用。

针对具体项目，“中迪·花熙樾”项目已经整体完工，剩余部分已完工的配套商业、车位在售，2025 年度，项目重点将集中在加快销售，提升去化能力；“中迪·绥定府”项目尚有较多在建楼栋，2025 年度公司将加紧对施工进度的监督，全面抢工，全力加快该项目各楼栋的整体建设速度，同时，“中迪·绥定府”项目具备改善型、刚需型多种户型，将通过加快产品入市，提升该项目的销售进度；“两江·中迪广场”项目已经与中国建筑一局（集团）有限公司（以下简称“中建一局”）制定了新的工程款支付计划，就诉讼事项签订了《执行和解协议》，并已取得法院出具的终止执行的执行裁定书，后续将做好执行和解协议的履行。在此基础上，公司也将积极推动“两江·中迪广场”项目的复工复产，为公司的持续经营能力提供助力。

## （2）、继续做好债务风险化解工作

2025 年度，债务风险化解工作依然是重点工作，公司将针对自身状况，制定债务化解方案，缓解现金流压力。通过新增融资置换存量债务或开展债务展期工作等多种方式，协商调整存量债务的还款节奏和期限。

公司目前面临的债务风险主要来自于重庆中美恒置业有限公司（以下简称“中美恒置业”）与重庆三峡银行股份有限公司江北支行（以下简称“三峡银行”）的银行贷款以及达州房地产项目的保交楼借款偿债压力。

现阶段，中美恒置业与三峡银行正在就银行贷款事项谈判中，双方均秉承妥善解决债务问题的态度，深入研究包括债务和解、债务重组等多种解决方案的可行性，努力达成一致意见，力争尽快解决债务问题。另外，“两江·中迪广场”项目地处重庆两江新区宜奥商圈核心地段，具备区位优势，也是重庆市两江新区“两久项目”，政府大力支持项目在 2025 年内复工复产，公司会积极寻求重庆市政府的支持和协助，以期化解债务风险提供助力。

公司位于四川省达州市的房地产住宅项目获得了政府保交楼资金的支持，为确保保交楼资金的正常使用以及按期还款，达州房地产项目公司在 2025 年度将加快工程建设进度、根据项目进展做好销售政策调整、加快资金回笼、提升项目造血能力，以此作为保交楼资金按期还款的基本保障。达州项目公司也将加紧与达州市政府就保交楼资金使用、归还等问题开展谈判，进一步化解公司债务压力。

## 2、加快新业务投资工作的切实落地

公司将在全力推动房地产业务、努力化解债务风险的同时，加大新业务拓展力度和运营能力构建，研究与国家战略一致的发展方向。在国家政策大力倡导下，公司将在治理层、管理层的带领下，在确定的战略规划的指导下，实现投资业务的切实落地。除在既定的新材料、新技术行业领域寻找新的投资机会，公司也将扩大投资项目的遴选范围，主要关注行业潜力大，规模相当，持续经营能力强的企业，积极寻求可行的合作机会或投资方案。

## 3、完善法人治理，提升管理能力

2025 年度，公司将结合新业务投资方向的需要，继续补充、完善公司治理层、管理层人员，提升整体运筹能力，加紧组建投资、技术人员团队，提升实际开展投资工作所需要的专业能力，为公司投资业务的发展提供必要的支持。同时，公司也将结合新业务方向不断完善内控制度，保证公司业务运营的合法合规。

综上所述，公司将会结合实际情况和新业务进度，适时考虑优化资产结构，妥善化解风险。对于新业务的开拓，在着力组建业务团队的基础上，加强对市场情况的研究，将新业务的开拓切实落地。

本公司董事会认为公司于 2024 年 12 月 31 日后 12 个月内能够持续经营。董事会将与公司管理层保持沟通，推动公司落实上述措施，增强公司持续经营能力，努力消除审计报告相关事项给公司带来的影响，维护公司和广大投资者的利益。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计，详见本附注第五条“重要会计政策及会计估计”的第 13 项“存货”和第 27 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 2025 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年半年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 2、会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

## 3、营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

## 4、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

## 5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的应收账款坏账准备收回或转回	公司将单项应收账款金额超过资产总额 0.5%的应收账款认定为重要应收账款。
重要的其他应收款坏账准备收回或转回	公司将单项其他应收款金额超过资产总额 0.5%的其他应收款认定为重要其他应收款。
重要的账龄超过 1 年的应付账款	公司将单项应付账款金额超过资产总额 0.5%的应付账款认定为重要应付账款。
重要的账龄超过 1 年的其他应付款	公司将单项其他应付款金额超过资产总额 0.5%的其他应付款认定为重要其他应付款。
重要的账龄超过 1 年的合同负债	公司将单项合同负债金额超过资产总额 0.5%的合同负债认定为重要合同负债。
重要的子公司、非全资子公司	公司将资产总额/收入总额/利润总额超过集团总资产/总收入/利润总额的 10%的子公司确定为重要子公司、重要非全资子公司。

## 6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

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

## 7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

### (1) 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

### (2) 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

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

#### ①增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

#### ②处置子公司

##### A、一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

##### B、分步处置子公司

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

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

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

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

#### ③购买子公司少数股权

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

#### ④不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## 8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“五、15、长期股权投资”。

## 9、现金及现金等价物的确定标准

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

## 10、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。

## 11、金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

### (1) 金融工具的分类

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

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

- ①该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- ②根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- ③该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

### (2) 金融工具的确认依据和计量方法

#### ①以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

#### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

#### ③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

#### ④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

#### ⑤以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

#### ⑥以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

### （3）金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

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

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

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

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

#### ①所转移金融资产的账面价值；

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

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

#### ①终止确认部分的账面价值；

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

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

### （4）金融负债终止确认

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

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

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

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

#### （5）金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

#### （6）金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

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

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于其他金融工具，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

如果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。对于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），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，本公司依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。本公司对应收账款、其他应收款等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下：

项目	组合类别	确定依据
应收账款	账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预期，计量预期信用损失。
应收账款	关联方组合	
其他应收款	账龄组合	

项目	组合类别	确定依据
其他应收款	关联方组合	

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

## 12、合同资产

### (1) 合同资产的确认方法及标准

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

### (2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“五、11、（6）、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

## 13、存货

### (1) 存货的分类和成本

存货分类为：在途物资、原材料、周转材料、库存商品、在产品、发出商品、委托加工物资、数据资源等。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) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### (4) 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。

### (5) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

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

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

### (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。

### 14、持有待售和终止经营

持有待售：

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

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

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

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

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

终止经营：

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

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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

### 15、长期股权投资

#### (1) 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

#### (2) 初始投资成本的确定

### ①企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

### ②通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

### (3) 后续计量及损益确认方法

#### ①成本法核算的长期股权投资

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

#### ②权益法核算的长期股权投资

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

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

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

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

### ③长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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

## 16、固定资产

### (1) 确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

### (2) 折旧方法

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

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

### (3) 固定资产处置

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

## 17、在建工程

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

## 18、借款费用

### （1）借款费用资本化的确认原则

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

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

### （2）借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

### （3）暂停资本化期间

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

### （4）借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

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

## 19、无形资产

### （1）使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

#### ①无形资产的计价方法

A、公司取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

## B、后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

### ②使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命有限的无形资产。

### ③使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

## (2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

### ①截至资产负债表日，本公司尚未发生研发支出。

### ②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。

### ③开发阶段支出资本化的具体条件

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

A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

## 20、长期资产减值

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

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 21、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。

## 22、合同负债

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

## 23、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

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

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

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

### (2) 离职后福利的会计处理方法

#### ① 设定提存计划

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

#### ② 设定受益计划

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

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

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

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

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

本报告期，本公司不涉及设定受益计划。

### (3) 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

无。

## 24、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

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

或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。

或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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

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

## 25、股份支付

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

### (1) 以权益结算的股份支付及权益工具

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

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

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，则本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所

授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

#### (2) 以现金结算的股份支付及权益工具

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

本公司修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是等待期结束后），本公司按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，本公司按照修改后的等待期进行会计处理。

## 26、优先股、永续债等其他金融工具

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

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

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

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

## 27、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

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

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- (1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- (2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

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

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

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

- (1) 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- (2) 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- (3) 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- (4) 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- (5) 客户已接受该商品或服务。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

本公司房地产开发业务，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

#### (1) 商品房销售业务

本公司与客户之间的商品房销售合同通常仅包含销售商品房一项履约义务，房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。部分商品房销售业务附赠车位抵扣或使用券，公司确定每个履约义务的单独售价，按照每个履约义务单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

无。

## 28、合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

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

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

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

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

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

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

## 29、政府补助

### (1) 类型

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

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

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

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

### (2) 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

### (3) 会计处理

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

②财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

## 30、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

(1) 商誉的初始确认；

(2) 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

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

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

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

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

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

(1) 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

### 31、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

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

(1) 本公司作为承租人

①使用权资产

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

A、租赁负债的初始计量金额；

B、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

C、本公司发生的初始直接费用；

D、本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

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

本公司按照本附注“五、20、长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

#### ②租赁负债

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

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

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

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

B、当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

#### ③短期租赁和低价值资产租赁

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

#### ④租赁变更

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

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

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

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

### (2) 本公司作为出租人

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

#### ①经营租赁会计处理

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

#### ②融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“五、11、金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

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

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

A、假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

B、假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“五、11、金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

#### (3) 售后租回交易

公司按照本附注“五、27、收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

##### ①作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

在租赁期开始日后，使用权资产和租赁负债的后续计量及租赁变更详见本附注“五、31、租赁、（1）本公司作为承租人”。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，公司确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不会导致确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“五、11、金融工具”。

##### ②作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“五、11、金融工具”。

## 32、其他重要的会计政策和会计估计

### 债务重组

#### (1) 本公司作为债权人

本公司在收取债权现金流量的合同权力终止时终止确认债权。以资产清偿债务或者将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在相关资产符合其定义和确认条件时予以确认。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司初始确认受让的非金融资产时，以成本计量。存货的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本。对联营企业或合营企业投资的成本，包括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。投资性房地产的成本，包括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。固定资产的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。生物资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金、运输费、保险费等其他成本。无形资产的成本，包括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。将债务转为权益工具方式进行的债务重组导致债权人将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，本公司按照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计量其初始投资成本。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。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本附注“五、11、金融工具”确认和计量重组债权。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司首先按照本附注“五、11、金融工具”确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，应当计入当期损益。

#### (2) 本公司作为债务人

本公司在债务的现时义务解除时终止确认债务。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。本公司初始确认权益工具时按照权益工具的公允价值计量，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，应当计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本附注“五、11、金融工具”确认和计量重组债务。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司按照前述方法确认和计量权益工具和重组债务，所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以及权益工具和重组债务的确认金额之和的差额，计入当期损益。

### 33、重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

适用 不适用

#### (2) 重要会计估计变更

适用 不适用

#### (3) 2025 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、16.50%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3%
地方教育附加	按实际缴纳的增值税计缴	2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30%-60%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
绵世国际资本有限公司	16.50%

注：绵世国际资本有限公司注册于香港，适用 16.50% 的利得税税率，合并报表范围内其他公司均适用 25% 的企业所得税税率。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	52,366.37	20,775.91
银行存款	43,328,355.07	30,744,691.22
其他货币资金	12,001,670.21	13,181,615.71
存放财务公司款项	0.00	0.00
合计	55,382,391.65	43,947,082.84
其中：存放在境外的款项总额	6,554.47	1,812.37

### 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	1,935,875.16	958,115.16
其他应收款	6,094,394.57	6,013,416.76
合计	8,030,269.73	6,971,531.92

#### (1) 应收股利

##### 1) 应收股利分类

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
青岛康平高铁科技股份有限公司	1,935,875.16	958,115.16
合计	1,935,875.16	958,115.16

## 2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
青岛康平高铁科技股份有限公司	958,115.16	3-4 年	2021 年，公司质押所持 4,888.80 万股青岛康平高铁科技股份有限公司（以下简称“康平铁科”）股份，其中 4,570.68 万股已经办理完毕质押手续，318.12 万股质押手续尚在办理中，康平铁科已办理质押手续的 4,570.68 万股对应的 2021 年度股利 2,788,115.16 元相应质押。截止本报告期末，前述已质押现金股利还有 958,115.16 元尚未收回，需其对应的 1,570.68 万股股份质押解除后，公司才会从中国证券登记结算有限责任公司收到对应股利。	系已经发放股利，只是因股权质押而暂未从中国证券登记结算有限责任公司收到，未发生减值。
合计	958,115.16			

## 3) 按坏账计提方法分类披露

□适用 □不适用

## (2) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、保证金	2,910,514.00	2,927,014.00
应收转售电费	1,988,356.37	2,132,098.75
往来款	471,103.74	70,876.34
其他	1,680,461.80	1,760,583.60
合计	7,050,435.91	6,890,572.69

## 2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	965,400.31	848,258.12
1 至 2 年	2,071,153.84	2,207,993.35
2 至 3 年	517,443.74	447,363.43
3 年以上	3,496,438.02	3,386,957.79
合计	7,050,435.91	6,890,572.69

## 3) 按坏账计提方法分类披露

☑适用 ☐不适用

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	2,587,400.00	36.70%		0.00%	2,587,400.00	2,587,400.00	37.55%		0.00%	2,587,400.00
其中：										
单项计提	2,587,400.00	36.70%		0.00%	2,587,400.00	2,587,400.00	37.55%		0.00%	2,587,400.00
按组合计提坏账准备	4,463,035.91	63.30%	956,041.34	21.42%	3,506,994.57	4,303,172.69	62.45%	877,155.93	20.38%	3,426,016.76
其中：										
预期信用损失风险特征	4,463,035.91	63.30%	956,041.34	21.42%	3,506,994.57	4,303,172.69	62.45%	877,155.93	20.38%	3,426,016.76
合计	7,050,435.91	100.00%	956,041.34	13.56%	6,094,394.57	6,890,572.69	100.00%	877,155.93	12.73%	6,013,416.76

按单项计提坏账准备类别名称：单项计提

单位：元

名称	期初余额		期末余额				计提理由
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例		
重庆两江新区建设管理事务中心	2,587,400.00	0.00	2,587,400.00	0.00	0.00%	系缴纳给建设主管部门的农民工工资保证金，预计未来可足额退回。	
合计	2,587,400.00	0.00	2,587,400.00	0.00			

按组合计提坏账准备类别名称：预期信用损失风险特征

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内（含1年）	965,400.31	48,270.02	5.00%
1至2年	2,071,153.84	207,115.38	10.00%
2至3年	517,443.74	155,233.12	30.00%
3年以上	909,038.02	545,422.82	60.00%
合计	4,463,035.91	956,041.34	

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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）	
2025 年 1 月 1 日余额	877,155.93			877,155.93
2025 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	78,885.41			78,885.41
本期转回				0.00
本期转销				0.00
本期核销				0.00
其他变动				0.00
2025 年 6 月 30 日余额	956,041.34			956,041.34

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

## 4) 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	转销或核销	其他	
其他应收款坏账准备	877,155.93	78,885.41				956,041.34
合计	877,155.93	78,885.41				956,041.34

## 5) 本期实际核销的其他应收款情况

本报告期本公司无实际核销的其他应收款。

## 6) 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
重庆两江新区建设管理事务中心	保证金	2,587,400.00	5 年以上	36.70%	0.00
四川港联华茂物业服务有限责任公司	应收转售电费	1,988,356.37	2 年以内	28.20%	189,661.18
第三名-自然人	备用金借款	240,000.00	1 年以内	3.40%	12,000.00
鸿图骏业置业有限公司	押金	144,129.00	2-3 年	2.04%	43,238.70
第五名-自然人	应收按揭代偿款	121,467.18	4 年以内	1.72%	19,256.03
合计		5,081,352.55		72.06%	264,155.91

### 3、预付款项

#### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	43,072.28	2.05%	234,142.54	11.32%
1 至 2 年	227,636.60	10.81%	9,138.82	0.44%
2 至 3 年	9,138.82	0.43%	1,825,424.76	88.24%
3 年以上	1,825,424.76	86.71%	0.00	0.00%
合计	2,105,272.46		2,068,706.12	

#### (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 2,098,763.67 元，占预付款项期末余额合计数的比例 99.69%。

### 4、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求  
是

#### (1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求  
按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	1,633,027,317.48	350,637,008.85	1,282,390,308.63	1,748,973,972.50	402,150,236.55	1,346,823,735.95
开发产品	351,582,467.33	54,697,592.42	296,884,874.91	383,858,936.08	62,344,658.17	321,514,277.91
出租开发产品	20,423,056.12	4,802,214.77	15,620,841.35			
合计	2,005,032,840.93	410,136,816.04	1,594,896,024.89	2,132,832,908.58	464,494,894.72	1,668,338,013.86

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	2027年	约19亿元	979,750,236.55	188,657,021.96		72,409,119.79	863,502,334.38	65,086,703.92	0.00	其他
两江·中迪广场	2018年9月	2026年	约15亿元	769,223,735.95			301,247.15	769,524,983.10	34,302,913.23		银行贷款
合计			约34亿元	1,748,973,972.50	188,657,021.96		72,710,366.94	1,633,027,317.48	99,389,617.15		

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
中迪·绥定府	2025年6月		188,657,021.96	188,657,021.96			
两江·中迪广场	2019年11月	93,772,785.68		5,180,845.24	88,591,940.44	45,449.09	
中迪·花熙樾	2024年12月	290,086,150.40		27,095,623.51	262,990,526.89	2,759,685.05	
合计		383,858,936.08	188,657,021.96	220,933,490.71	351,582,467.33	2,805,134.14	

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
------	------	------	------	------

中迪·花熙樾	0.00	24,021,717.53	3,598,661.41	20,423,056.12
合计	0.00	24,021,717.53	3,598,661.41	20,423,056.12

**(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备**

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转销	其他		
开发成本	402,150,236.55				51,513,227.70	350,637,008.85	
开发产品	62,344,658.17		51,513,227.70	54,358,078.68	4,802,214.77	54,697,592.42	
出租开发产品			4,802,214.77			4,802,214.77	
合计	464,494,894.72		56,315,442.47	54,358,078.68	56,315,442.47	410,136,816.04	

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	转销	其他		
中迪·绥定府	402,150,236.55			51,513,227.70		350,637,008.85	
两江·中迪广场	4,282,525.48			1,061,700.77		3,220,824.71	
中迪·花熙樾	58,062,132.69			1,783,150.21		56,278,982.48	
合计	464,494,894.72			54,358,078.68		410,136,816.04	

**(3) 存货期末余额中利息资本化的情况**

本报告期存货未发生利息资本化。

**(4) 存货受限情况**

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
中迪·花熙樾（部分）	87,748,282.47	213,484,943.68	抵押担保
中迪·绥定府（部分）	176,601,646.40	231,498,932.33	抵押担保
两江·中迪广场（部分）	769,223,735.95	769,524,983.10	抵押担保、查封
两江·中迪广场（部分）	8,205,010.40	81,109,101.74	查封
合计	1,041,778,675.22	1,295,617,960.85	

**5、其他流动资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	935,848.12	935,848.12
保交楼监管户预售资金	15,663,947.43	14,785,179.00
预交税金及待抵扣进项税	74,922,023.33	75,065,497.59
合计	91,521,818.88	90,786,524.71

## 6、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	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	6,981,345.71									0.00	6,981,345.71
北京东方科萨技术服务有限公司	0.00	0.00									0.00	0.00
青岛康平高铁科技股份有限公司	80,759,613.02	5,492,029.80			1,996,623.14			977,760.00			81,778,476.16	5,492,029.80
小计	80,759,613.02	12,473,375.51			1,996,623.14			977,760.00			81,778,476.16	12,473,375.51
合计	80,759,613.02	12,473,375.51			1,996,623.14			977,760.00			81,778,476.16	12,473,375.51

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
深圳市麦格斯科技有限公司			6,981,345.71	被投资单位已经资不抵债，无可收回金额	不适用	不适用
青岛康平高铁科技股份有限公司	81,778,476.16	81,778,476.16	5,492,029.80	取得投资时被投资单位持续计量的可辨认净资产公允价值	不适用	不适用
合计	81,778,476.16	81,778,476.16	12,473,375.51			

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

其他说明

2022 年，上海煜赛实业有限公司将对公司 1,820.00 万元的债权及利息转让给四川省蜀工数联科技发展有限公司（以下简称“蜀工数联”），公司将所持的 1,888.80 万股康平铁路股份质押给蜀工数联，其中 1,570.68 万股已经办理完毕质押手续，318.12 万股质押手续尚在办理中。

## 7、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	32,048,489.50	32,048,489.50
合计	32,048,489.50	32,048,489.50

## 8、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,402,677.44	1,746,154.74
固定资产清理	0.00	0.00
合计	1,402,677.44	1,746,154.74

## (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	10,102,732.38	1,649,844.86	12,878,296.24
2. 本期增加金额				
(1) 购置				
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额		1,151,267.29	60,485.44	1,211,752.73
(1) 处置或报废		1,151,267.29	60,485.44	1,211,752.73
4. 期末余额	1,125,719.00	8,951,465.09	1,589,359.42	11,666,543.51
二、累计折旧				
1. 期初余额	746,976.00	9,039,606.14	1,345,559.36	11,132,141.50
2. 本期增加金额	15,680.58	214,565.82	42,536.16	272,782.56
(1) 计提	15,680.58	214,565.82	42,536.16	272,782.56
3. 本期减少金额		1,082,387.11	58,670.88	1,141,057.99
(1) 处置或报废		1,082,387.11	58,670.88	1,141,057.99
4. 期末余额	762,656.58	8,171,784.85	1,329,424.64	10,263,866.07
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				

项目	房屋及建筑物	运输设备	其他设备	合计
1. 期末账面价值	363,062.42	779,680.24	259,934.78	1,402,677.44
2. 期初账面价值	378,743.00	1,063,126.24	304,285.50	1,746,154.74

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

无。

## (3) 通过经营租赁租出的固定资产

无。

## (4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋	363,062.42	因历史遗留原因尚未过户或办理产权证，权属尚存在争议，公司将通过司法程序争取房产所有权。

## (5) 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

## 9、使用权资产

## (1) 使用权资产情况

单位：元

项目	办公地租赁	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	4,831,510.59	4,831,510.59
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	4,831,510.59	4,831,510.59
二、累计折旧		
1. 期初余额	3,687,205.58	3,687,205.58
2. 本期增加金额	762,870.12	762,870.12
(1) 计提	762,870.12	762,870.12
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	4,450,075.70	4,450,075.70
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		

项目	办公地租赁	合计
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	381,434.89	381,434.89
2. 期初账面价值	1,144,305.01	1,144,305.01

## (2) 使用权资产的减值测试情况

□适用 不适用

## 10、商誉

## (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
北京思味浓企业管理有限公司	580,716.01					580,716.01
重庆中美恒置业有限公司	2,981,526.60					2,981,526.60
合计	3,562,242.61	0.00	0.00	0.00	0.00	3,562,242.61

## (2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
北京思味浓企业管理有限公司	580,716.01					580,716.01
合计	580,716.01					580,716.01

## 11、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	271,892.66		163,135.44		108,757.22
合计	271,892.66		163,135.44		108,757.22

## 12、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	3,828,083.03	957,020.75	4,911,900.11	1,227,975.02
计提的土地增值税清算准备	37,181,435.26	9,295,358.82	37,252,736.83	9,313,184.21
预计负债	85,507,270.53	21,376,817.63	85,507,270.53	21,376,817.63

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
租赁交易	381,434.89	95,358.72	1,144,305.01	286,076.25
合计	126,898,223.71	31,724,555.92	128,816,212.48	32,204,053.11

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产增值	9,889,898.98	2,472,474.74	9,931,949.13	2,482,987.28
合同取得成本时间性差异	935,848.12	233,962.03	935,848.12	233,962.03
租赁交易	381,434.89	95,358.72	1,144,305.01	286,076.25
合计	11,207,181.99	2,801,795.49	12,012,102.26	3,003,025.56

## (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	95,358.72	31,629,197.20	286,076.25	31,917,976.86
递延所得税负债	95,358.72	2,706,436.77	286,076.25	2,716,949.31

## (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	453,973,096.53	500,946,151.04
可抵扣亏损	579,438,804.81	489,896,760.33
合计	1,033,411,901.34	990,842,911.37

## (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
2025 年	27,467,436.78	27,467,436.78	
2026 年	103,285,389.48	103,285,389.48	
2027 年	106,899,887.21	106,899,887.21	
2028 年	75,071,082.22	75,071,082.22	
2029 年	177,172,964.64	177,172,964.64	
2030 年	89,542,044.81		
合计	579,438,804.81	489,896,760.33	

## 13、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	14,413,816.13	14,413,816.13	冻结、保证金	其中 12,000,477.11 元为银行按揭贷 款保证金， 2,413,339.02 元为涉诉冻结款 项。	15,493,175.53	15,493,175.53	冻结、保证金	其中 13,180,427.82 元为银行按揭贷 款保证金， 2,312,747.71 元为涉诉冻结款 项。
存货	1,508,552,421.61	1,295,617,960.85	抵押、查封	借款抵押担保、 诉讼查封	1,190,461,888.67	1,041,778,675.22	抵押、查封	借款抵押担保、 诉讼查封
固定资产	613,504.28	74,196.50	扣押、查封	诉讼扣押、查封 车辆	613,504.28	111,390.14	扣押、查封	诉讼扣押、查封 车辆
应收股利	1,935,875.16	1,935,875.16	质押、查封	借款质押担保、 诉讼查封	958,115.16	958,115.16	质押	借款质押担保
长期股权投资	87,270,505.96	81,778,476.16	质押、查封	借款质押担保、 诉讼查封	33,323,536.03	31,201,676.70	质押	借款质押担保
其他非流动金融 资产	30,000,000.00	30,000,000.00	查封	诉讼查封				
合计	1,642,786,123.14	1,423,820,324.80			1,240,850,219.67	1,089,543,032.75		

## 14、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	140,157,352.40	207,525,389.69
一至二年	98,157,716.69	44,936,970.56
二至三年	44,580,898.48	24,432,621.95
三年以上	133,581,633.44	133,508,182.19
合计	416,477,601.01	410,403,164.39

## (2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
第一名	134,719,133.69	系未付工程款
第二名	46,439,075.49	系未付工程款
第三名	29,438,512.55	系未支付的城市建设配套费以及应交土地出让金
合计	210,596,721.73	

## 15、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	105,536,060.93	61,995,732.42
应付股利	1,262,968.30	1,262,968.30
其他应付款	98,890,424.36	100,708,126.85
合计	205,689,453.59	163,966,827.57

## (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	105,536,060.93	61,995,732.42
合计	105,536,060.93	61,995,732.42

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
重庆中美恒置业有限公司	105,536,060.93	诉讼执行中，逾期未付
合计	105,536,060.93	

## (2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

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

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

超过 1 年未支付的应付股利为应付部分股东现金股利。

### (3) 其他应付款

#### 1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
财务资助款	38,364,072.28	38,364,072.28
预提土地增值税清算准备	37,181,435.26	37,252,736.83
往来款等	15,024,814.79	15,328,769.00
保证金、押金	7,522,100.00	7,707,774.00
代收业主税费	538,002.03	537,882.03
其他	260,000.00	1,516,892.71
合计	98,890,424.36	100,708,126.85

#### 2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
财务资助款	38,364,072.28	延迟归还
预提土地增值税清算准备	37,181,435.26	未到清算期
工程保证金	7,000,000.00	工程未完工
合计	82,545,507.54	

其他说明

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

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

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

## 16、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
中迪·绥定府	117,582,815.70	165,041,309.65
中迪·花熙樾	10,223,742.31	8,971,685.45
两江·中迪广场	66,726,913.50	65,936,776.79
合计	194,533,471.51	239,949,771.89

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中“房地产业”的披露要求  
预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	中迪·绥定府	163,916,545.87	126,458,226.00	2025 年 12 月 31 日	58.07%

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

注 2、两江·中迪广场项目在建部分尚未开始预售。

注 3、中迪·花熙樾项目已开发完毕。

## 17、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	4,082,255.08	5,983,592.45	4,842,980.05	5,222,867.48
二、离职后福利-设定提存计划		387,911.07	355,464.21	32,446.86
三、辞退福利	290,687.50	237,598.25	134,191.76	394,093.99
合计	4,372,942.58	6,609,101.77	5,332,636.02	5,649,408.33

### (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	4,082,255.08	5,520,390.32	4,411,515.38	5,191,130.02
2、职工福利费		36,683.80	36,683.80	
3、社会保险费		243,450.33	221,759.87	21,690.46
其中：医疗保险费		234,583.26	213,283.64	21,299.62
工伤保险费		8,867.07	8,476.23	390.84
4、住房公积金		183,068.00	173,021.00	10,047.00
5、工会经费和职工教育经费		0.00	0.00	
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	4,082,255.08	5,983,592.45	4,842,980.05	5,222,867.48

### (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		374,456.16	343,182.24	31,273.92
2、失业保险费		13,454.91	12,281.97	1,172.94
合计		387,911.07	355,464.21	32,446.86

## 18、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	536.89	808.42
企业所得税	8,792,107.03	8,792,107.03
个人所得税	151,648.73	119,664.70
城市维护建设税	37.58	13,870.32
印花税	14,523.52	133,247.22
教育费附加	0.00	5,929.68
地方教育附加	0.00	3,953.12
合计	8,958,853.75	9,069,580.49

## 19、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	582,755,993.00	539,902,197.57
一年内到期的租赁负债	4,756,257.01	4,741,062.10
一年内到期的应付利息	2,102,940.93	1,324,469.98
一年内到期的预计负债	116,286,579.31	110,064,257.63
合计	705,901,770.25	656,031,987.28

其他说明：

一年内到期的预计负债主要系预估两江·中迪广场项目延期竣工违约金 96,972,391.44 元、城市建设配套费滞纳金和其他事项违约金合计 16,899,187.87 元、因诉讼事宜预计将承担的诉讼费 2,415,000.00 元。

## 20、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	17,513,862.44	21,612,849.47
非金融单位有息周转借款	137,470,378.80	120,570,676.58
预提涉诉款项利息	2,809,952.83	2,949,417.48
合计	157,794,194.07	145,132,943.53

其他说明：

公司以所持 1,888.80 万股康平铁科股份为非金融单位有息周转借款提供质押担保，详见本附注七、6、长期股权投资。

## 21、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		37,043,300.00
合计		37,043,300.00

## 22、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
非金融单位有息长期借款	145,380,446.88	145,743,222.22
非金融单位有息长期借款利息	1,619,710.47	6,988,311.12
合计	147,000,157.35	152,731,533.34

## 23、股本

单位：元

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

## 24、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）	16,952,933.94			16,952,933.94
其他资本公积	27,813,979.08	839,054.21		28,653,033.29
合计	44,766,913.02	839,054.21		45,605,967.23

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

报告期内，公司根据企业会计准则及相关规定，对控股股东广东润鸿富创科技中心（有限合伙）提供的无息财务资助资金参照同期银行贷款基准利率计算的利息 839,054.21 元，在将其计入财务费用的同时，增加资本公积-其他资本公积 839,054.21 元。

## 25、其他综合收益

单位：元

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

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	
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	- 151,072.2 2							- 151,072.2 2

## 26、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
合计	139,985,058.51			139,985,058.51

## 27、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	-342,303,603.85	-92,574,812.47
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	-342,303,603.85	-92,574,812.47
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-84,846,719.04	-249,728,791.38
减：提取法定盈余公积	0.00	0.00
提取任意盈余公积	0.00	0.00
提取一般风险准备	0.00	0.00
应付普通股股利	0.00	0.00
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
期末未分配利润	-427,150,322.89	-342,303,603.85

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。

## 28、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	133,903,085.03	133,775,624.23	281,280,491.49	278,628,095.62
其他业务	744.25			
合计	133,903,829.28	133,775,624.23	281,280,491.49	278,628,095.62

与履约义务相关的信息:

本公司在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权,是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。合同中包含两项或多项履约义务的,本公司在合同开始日,按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例,将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额,不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行,取决于合同条款及相关法律规定。如果履约义务是在某一时段内履行的,则本公司按照履约进度确认收入。否则,本公司于客户取得相关资产控制权的某一时点确认收入。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 124,402,834.87 元,预计将于 2025 年度及以后年度确认收入。

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

报告期内确认收入金额前五的项目信息:

单位: 元

序号	项目名称	收入金额
1	中迪·绥定府	129,794,363.56
2	中迪·花熙樾	3,935,270.15

## 29、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	56,825.57	122,855.62
教育费附加	24,337.71	52,652.40
房产税	33,703.36	159,250.16
土地使用税	307,076.20	746,333.24
车船使用税	720.00	1,080.00
印花税	3,300.97	126,844.51
地方教育附加	16,225.14	35,101.60
合计	442,188.95	1,244,117.53

## 30、管理费用

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,796,685.36	4,279,784.58
审计评估费	1,943,396.22	1,491,500.08
业务招待费	669,943.58	540,655.86
租赁及物业费	526,385.84	566,639.97
律师费	659,701.27	588,361.55
折旧及摊销费	1,198,788.12	1,233,579.27
车辆使用费	100,217.95	85,095.32
办公费	55,106.10	42,306.55
其他费用	231,408.93	340,892.27
合计	10,181,633.37	9,168,815.45

### 31、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营销广告服务及佣金	6,769,895.36	10,184,589.72
职工薪酬	1,019,928.53	741,859.36
其他费用	398,694.99	241,316.92
合计	8,188,518.88	11,167,766.00

### 32、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	62,210,365.87	44,720,481.02
减：利息收入	12,451.73	19,275.44
汇兑损益	395.56	-386.18
手续费支出等	52,534.36	27,425.58
合计	62,250,844.06	44,728,244.98

### 33、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
债务豁免	1,794,240.79	
代扣个人所得税手续费返还	17,648.94	25,834.63
存货抵债	-1,417,311.29	-2,190,378.48
合计	394,578.44	-2,164,543.85

### 34、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	1,996,623.14	-1,713,174.78
合计	1,996,623.14	-1,713,174.78

### 35、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失		-100,000.00
其他应收款坏账损失	-78,885.41	-272,629.08
合计	-78,885.41	-372,629.08

### 36、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	-5,389.73	-15,250.13

### 37、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约补偿收入		220,800.00	
其他	45,500.68	24,393.71	45,500.68
合计	45,500.68	245,193.71	45,500.68

### 38、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产报废损失	17,377.34	5,333.27	17,377.34
违约支出	5,938,664.90	6,452,793.32	5,938,664.90
其他	30,019.23	605,125.99	30,019.23
合计	5,986,061.47	7,063,252.58	5,986,061.47

### 39、所得税费用

#### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	0.00	0.00
递延所得税费用	278,267.12	-3,264.53
合计	278,267.12	-3,264.53

#### (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	-84,568,614.56
按法定/适用税率计算的所得税费用	-21,142,153.64
子公司适用不同税率的影响	25,041.82
非应税收入的影响	-499,155.79

项目	本期发生额
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,662,304.83
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-0.33
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	20,232,230.23
所得税费用	278,267.12

#### 40、现金流量表项目

##### (1) 与经营活动有关的现金

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
收往来款、代收费和各类保证金及解冻资金等	12,169,565.54	4,141,296.39
银行存款等利息收入	12,451.73	19,275.44
合计	12,182,017.27	4,160,571.83

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付往来款、代收费和保证金等	8,273,681.20	852,021.40
支付营销及日常管理费用	8,509,380.23	16,762,923.85
支付违约金、补偿款、冻结资金等	3,629,980.24	178,809.37
合计	20,413,041.67	17,793,754.62

##### (2) 与筹资活动有关的现金

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
收到非关联企业借款		7,186,293.65
收到关联企业借款	17,905,000.00	7,300,000.00
合计	17,905,000.00	14,486,293.65

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
归还股东财务资助款		2,000,000.00
归还非关联企业借款	1,362,775.34	5,675,448.35
合计	1,362,775.34	7,675,448.35

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

单位：元

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
其他应付款-应付利息	61,995,732.42		43,540,328.51			105,536,060.93

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
其他应付款-财务资助款	38,364,072.28					38,364,072.28
其他流动负债-非金融单位有息周转借款及利息	120,570,676.58	17,905,000.00	3,191,940.22	1,000,000.00	3,197,238.00	137,470,378.80
1年内到期的非流动负债-1年内到期的长期借款	539,902,197.57		42,853,795.43			582,755,993.00
1年内到期的非流动负债-1年内到期的租赁负债	4,741,062.10		15,194.91			4,756,257.01
1年内到期的非流动负债-1年内到期的应付利息	1,324,469.98		1,960,105.95		1,181,635.00	2,102,940.93
长期借款	37,043,300.00				37,043,300.00	
其他非流动负债	152,731,533.34		12,305,196.01	17,000,000.00	1,036,572.00	147,000,157.35
合计	956,673,044.27	17,905,000.00	103,866,561.03	18,000,000.00	42,458,745.00	1,017,985,860.30

#### 41、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	-84,846,881.68	-74,736,940.27
加：资产减值准备	78,885.41	372,629.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	272,782.56	308,214.17
使用权资产折旧	762,870.12	762,870.12
无形资产摊销	0.00	0.00
长期待摊费用摊销	163,135.44	163,135.44
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）	5,389.73	15,250.13
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	17,377.34	5,333.27
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	62,210,825.09	44,720,094.84
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,996,623.14	1,713,174.78
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	288,779.66	-3,264.53
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-10,512.54	0.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	73,441,988.97	267,399,862.39
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-931,723.73	-2,465,299.59
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-36,885,005.80	-213,965,248.86
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	12,571,287.43	24,289,810.97
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		

补充资料	本期金额	上期金额
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	40,968,575.52	37,288,087.84
减: 现金的期初余额	28,453,907.31	12,400,070.03
加: 现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减: 现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	12,514,668.21	24,888,017.81

## (2) 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	40,968,575.52	28,453,907.31
其中: 库存现金	52,366.37	20,775.91
可随时用于支付的银行存款	40,915,016.05	28,431,943.51
可随时用于支付的其他货币资金	1,193.10	1,187.89
二、现金等价物	0.00	0.00
其中: 三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	40,968,575.52	28,453,907.31

## (3) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位: 元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
银行存款	2,413,339.02	2,312,747.71	冻结
其他货币资金	12,000,477.11	13,180,427.82	按揭保证金
合计	14,413,816.13	15,493,175.53	

## 42、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			23,550.80
其中: 美元	769.00	7.15860	5,504.97
欧元			
港币	19,788.18	0.91195	18,045.83

(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

## 43、租赁

### (1) 本公司作为承租方

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

报告期内，本公司简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用发生额 54,048.42 元。

## 八、研发支出

不适用。

## 九、合并范围的变更

### 1、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

2025 年 3 月，本公司与其他股东共同投资成立深圳市陆零玖产业运营管理有限公司（以下简称“深圳陆零玖”），注册资本 100 万元，其中本公司认缴注册资本 51 万元，持股比例 51%，本公司自 2025 年 3 月起将其作为控股子公司纳入合并范围。

## 十、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

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
成都庆今建筑装饰工程有限公司	10,000,000.00	成都市	成都市	建筑装饰		100.00%	设立取得
北京新城拓展房地产开发有限公司	174,000,000.00	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	1,000,000.00	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	50,000,000.00	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	10,000,000.00	北京市	北京市	餐饮管理		100.00%	设立取得
北京长风立业投资顾问有限公司	45,000,000.00	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	1,000,000.00	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	美元	北京市	香港	投资管理	100.00%		设立取得

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
	15,000,000.00				%		
轻舟（天津）融资租赁有限公司	美元 28,160,000.00	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	40,000,000.00	北京市	北京市	餐饮管理		100.00%	同一控制下企业合并取得
北京陆零玖科技有限公司	30,000,000.00	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	5,270,000.00	北京市	北京市	餐饮管理		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企业管理有限公司	1,000,000.00	北京市	拉萨市	投资管理		100.00%	设立取得
西藏缘溪企业管理有限公司	1,000,000.00	北京市	拉萨市	投资管理		100.00%	设立取得
西藏智轩企业管理有限公司	1,000,000.00	北京市	拉萨市	投资管理	100.00%		设立取得
西藏智隐企业管理有限公司	1,000,000.00	北京市	拉萨市	投资管理	100.00%		设立取得
重庆中美恒置业有限公司	20,000,000.00	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	50,000,000.00	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	60,606,100.00	达州市	达州市	房地产开发		100.00%	设立取得
深圳市陆零玖产业运营管理有限公司	1,000,000.00	深圳市	深圳市	商业管理	51.00%		设立取得

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

不适用。

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

不适用。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用。

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用。

其他说明：

无。

## 2、在合营企业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	30.04%		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：

不适用。

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：

不适用。

### (2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	青岛康平高铁科技股份有限公司	青岛康平高铁科技股份有限公司
流动资产	346,680,592.10	363,321,855.74
非流动资产	47,012,657.21	62,501,101.77
资产合计	393,693,249.31	425,822,957.51
流动负债	116,898,993.29	151,996,745.39
非流动负债	4,562,632.32	4,985,955.65
负债合计	121,461,625.61	156,982,701.04
少数股东权益	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	272,231,623.70	268,840,256.47
按持股比例计算的净资产份额	81,778,379.74	80,759,613.02
调整事项	0.00	0.00
--商誉	0.00	0.00
--内部交易未实现利润	0.00	0.00
--其他	0.00	0.00
对联营企业权益投资的账面价值	81,778,476.16	80,759,613.02
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	106,914,674.84	36,981,221.77
净利润	6,646,548.39	-5,702,978.63
终止经营的净利润	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00
综合收益总额	6,646,548.39	-5,702,978.63
本年度收到的来自联营企业的股利	0.00	0.00

其他说明

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

### (3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

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

### (4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

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

## 十一、政府补助

### 1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

### 2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

### 3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

## 十二、与金融工具相关的风险

### 1、金融工具产生的各类风险

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

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

#### （一）信用风险

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

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

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

上述资产的账面价值即为本公司面临与金融资产相关的最大信用风险敞口。

#### （二）流动性风险

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

#### （三）市场风险

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

##### （1）利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款等长期有息负债。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情况，详见本附注七、42、外币货币性项目。

### 2、金融资产

#### （1）转移方式分类

适用 不适用

#### （2）因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

## (3) 继续涉入的资产转移金融资产

□适用 ☑不适用

## 十三、公允价值的披露

## 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产				0.00
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				0.00
（1）债务工具投资				0.00
（2）权益工具投资				0.00
（3）衍生金融资产				0.00
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				0.00
（1）债务工具投资				0.00
（2）权益工具投资				0.00
（二）其他债权投资				0.00
（三）其他权益工具投资				0.00
（四）投资性房地产				0.00
1. 出租用的土地使用权				0.00
2. 出租的建筑物				0.00
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				0.00
（五）生物资产				0.00
1. 消耗性生物资产				0.00
2. 生产性生物资产				0.00
（六）其他非流动金融资产			32,048,489.50	32,048,489.50
1. 权益工具投资			32,048,489.50	32,048,489.50
2. 债务工具投资				
持续以公允价值计量的资产总额			32,048,489.50	32,048,489.50
（六）交易性金融负债				0.00
（七）指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				0.00
持续以公允价值计量的负债总额				0.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）持有待售资产				0.00
非持续以公允价值计量的资产总额				0.00
非持续以公允价值计量的负债总额				0.00

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

其他非流动金融资产-权益工具投资系本公司持有的有限合伙形式股权投资基金和有限合伙企业份额。本报告期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，公司按所享有的其上年末经审计净资产份额或其投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

## 十四、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
广东润鸿富创科技中心（有限合伙）	佛山市	科技推广和应用服务业	人民币 3 亿元	23.77%	23.77%

本企业的母公司情况的说明

截至报告期末，广东润鸿富创科技中心（有限合伙）（以下简称“润鸿富创”）持有本公司 71,144,800 股，占公司总股本比例 23.77% 的股份，是本公司的第一大股东。报告期内，公司控股股东润鸿富创所持本公司 71,144,800 股，占其持有本公司股份数量 100% 的股份被成渝金融法院冻结，冻结期为三年，润鸿富创所持公司股份被冻结暂不会导致公司的实际控制权发生变更。

本企业最终控制方是吴珺女士。

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注第十条“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十条“在其他主体中的权益”。

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

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
四川省蜀工数联科技发展有限公司	公司控股股东广东润鸿富创科技中心（有限合伙）之有限合伙人
四川赛银企业管理有限公司	受同一方实际控制

### 5、关联交易情况

#### （1）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
重庆中美恒置业有限公司	459,528,453.00	2019 年 11 月 21 日	2026 年 05 月 14 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
广东润鸿富创科技中心（有限合伙）、吴珺	459,528,453.00	2019年11月21日	2026年05月14日	否

## 关联担保情况说明

①公司子公司达州绵石房地产开发有限公司（以下简称“达州绵石”）为公司子公司达州中鑫房地产开发有限公司向达州市达川区人民政府总额 2.226 亿元保交楼专项借款提供连带责任担保。

②公司子公司西藏智轩企业管理有限公司以其持有的达州绵石 100%股权，为达州绵石向四川省广卫房地产开发有限公司 195,743,223.22 元借款（截止 2025 年 6 月 30 日本金余额 145,380,446.88 元）提供质押担保。

## (2) 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				
广东润鸿富创科技中心（有限合伙）	4,330,000.00	2022年06月02日	2025年07月31日	
广东润鸿富创科技中心（有限合伙）	5,000,000.00	2022年06月21日	2025年07月31日	
广东润鸿富创科技中心（有限合伙）	1,000,000.00	2022年07月01日	2025年07月31日	
广东润鸿富创科技中心（有限合伙）	4,300,000.00	2022年07月21日	2025年07月31日	
广东润鸿富创科技中心（有限合伙）	700,000.00	2022年08月09日	2025年07月31日	
广东润鸿富创科技中心（有限合伙）	4,600,000.00	2022年08月22日	2025年07月31日	
广东润鸿富创科技中心（有限合伙）	200,000.00	2022年09月28日	2025年07月31日	
广东润鸿富创科技中心（有限合伙）	4,000,000.00	2022年10月18日	2025年07月31日	
广东润鸿富创科技中心（有限合伙）	300,000.00	2022年10月25日	2025年07月31日	
广东润鸿富创科技中心（有限合伙）	100,000.00	2022年11月07日	2025年07月31日	
广东润鸿富创科技中心（有限合伙）	350,000.00	2022年11月22日	2025年07月31日	
广东润鸿富创科技中心（有限合伙）	3,000,000.00	2022年11月29日	2025年07月31日	
广东润鸿富创科技中心（有限合伙）	6,100,000.00	2022年11月30日	2025年07月31日	
广东润鸿富创科技中心（有限合伙）	120,000.00	2022年12月20日	2025年07月31日	
广东润鸿富创科技中心（有限合伙）	2,600,000.00	2023年01月09日	2025年07月31日	
广东润鸿富创科技中心（有限合伙）	1,000,000.00	2023年01月16日	2025年07月31日	
广东润鸿富创科技中心（有限合伙）	400,000.00	2023年01月19日	2025年07月31日	
广东润鸿富创科技中心（有限合伙）	264,072.28	2023年02月10日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	4,400,000.00	2023年02月10日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	2,250,000.00	2023年02月17日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	500,000.00	2023年02月21日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	450,000.00	2023年03月07日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	3,460,000.00	2023年03月20日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	150,000.00	2023年03月30日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	900,000.00	2023年04月10日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	1,300,000.00	2023年04月14日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	450,000.00	2023年04月23日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	2,350,000.00	2023年04月28日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	1,150,000.00	2023年05月18日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	9,670,000.00	2023年05月22日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	2,700,000.00	2023年06月20日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	1,800,000.00	2023年06月30日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	88,000.00	2023年07月17日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	2,850,000.00	2023年07月21日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	400,000.00	2023年07月27日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	3,100,000.00	2023年07月31日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	1,000,000.00	2023年08月15日	2025年07月31日	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
四川赛银企业管理有限公司	2,900,000.00	2023年08月21日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	1,500,000.00	2023年08月30日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	700,000.00	2023年09月05日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	870,000.00	2023年09月06日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	2,800,000.00	2023年09月22日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	600,000.00	2023年09月27日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	3,140,000.00	2023年10月23日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	1,000,000.00	2023年10月30日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	400,000.00	2023年10月31日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	600,000.00	2023年11月22日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	500,000.00	2023年11月28日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	2,800,000.00	2023年11月30日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	400,000.00	2023年12月06日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	80,000.00	2023年12月15日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	400,000.00	2023年12月20日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	850,000.00	2023年12月22日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	2,700,000.00	2023年12月29日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	500,000.00	2024年02月05日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	500,000.00	2024年02月23日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	1,000,000.00	2024年03月25日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	1,000,000.00	2024年04月28日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	350,000.00	2024年05月22日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	50,000.00	2024年05月24日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	2,700,000.00	2024年05月29日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	1,200,000.00	2024年06月27日	2025年07月31日	
四川赛银企业管理有限公司	400,000.00	2024年07月03日	2025年07月02日	
四川赛银企业管理有限公司	200,000.00	2024年07月12日	2025年07月11日	
四川赛银企业管理有限公司	1,000,000.00	2024年07月30日	2025年07月29日	
四川赛银企业管理有限公司	500,000.00	2024年08月05日	2025年08月04日	
四川赛银企业管理有限公司	100,000.00	2024年08月15日	2025年08月14日	
四川赛银企业管理有限公司	1,200,000.00	2024年08月29日	2025年08月28日	
四川赛银企业管理有限公司	300,000.00	2024年09月03日	2025年09月02日	
四川赛银企业管理有限公司	150,000.00	2024年09月14日	2025年09月13日	
四川赛银企业管理有限公司	1,500,000.00	2024年09月29日	2025年09月28日	
四川赛银企业管理有限公司	150,000.00	2024年10月24日	2025年10月23日	
四川赛银企业管理有限公司	850,000.00	2024年10月29日	2025年10月28日	
四川赛银企业管理有限公司	420,000.00	2024年10月31日	2025年10月30日	
四川赛银企业管理有限公司	80,000.00	2024年11月07日	2025年11月06日	
四川赛银企业管理有限公司	80,000.00	2024年11月15日	2025年11月14日	
四川赛银企业管理有限公司	600,000.00	2024年11月28日	2025年11月27日	
四川赛银企业管理有限公司	150,000.00	2024年12月16日	2025年12月15日	
四川赛银企业管理有限公司	2,000,000.00	2024年12月23日	2025年12月22日	
四川赛银企业管理有限公司	3,000,000.00	2024年12月25日	2025年12月24日	
四川赛银企业管理有限公司	190,000.00	2025年01月15日	2026年01月14日	
四川赛银企业管理有限公司	65,000.00	2025年01月24日	2026年01月23日	
四川赛银企业管理有限公司	1,100,000.00	2025年01月27日	2026年01月26日	
四川赛银企业管理有限公司	300,000.00	2025年01月27日	2026年01月26日	
四川赛银企业管理有限公司	300,000.00	2025年01月28日	2026年01月27日	
四川赛银企业管理有限公司	400,000.00	2025年02月06日	2026年02月05日	
四川赛银企业管理有限公司	20,000.00	2025年02月24日	2026年02月23日	
四川赛银企业管理有限公司	560,000.00	2025年02月27日	2026年02月26日	
四川赛银企业管理有限公司	200,000.00	2025年03月03日	2026年03月02日	
四川赛银企业管理有限公司	1,500,000.00	2025年03月24日	2026年03月23日	
四川赛银企业管理有限公司	5,000,000.00	2025年03月31日	2026年03月30日	
四川赛银企业管理有限公司	5,000,000.00	2025年03月31日	2026年03月30日	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
四川赛银企业管理有限公司	350,000.00	2025年04月17日	2026年04月16日	
四川赛银企业管理有限公司	800,000.00	2025年04月30日	2026年04月29日	
四川赛银企业管理有限公司	100,000.00	2025年05月19日	2026年05月18日	
四川赛银企业管理有限公司	200,000.00	2025年05月27日	2026年05月26日	
四川赛银企业管理有限公司	720,000.00	2025年05月29日	2026年05月28日	
四川赛银企业管理有限公司	100,000.00	2025年06月17日	2026年06月16日	
四川赛银企业管理有限公司	1,000,000.00	2025年06月26日	2026年06月25日	

### (3) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,154,393.46	1,053,639.04

### (4) 其他关联交易

①公司对四川省蜀工数联科技发展有限公司借款本金 1,820 万元，于 2025 年半年度发生借款利息 915,055.56 元，累计发生借款利息 6,769,919.45 元。

②公司子公司西藏智轩企业管理有限公司对四川赛银企业管理有限公司借款本金 9,909.30 万元，于 2025 年半年度发生借款利息 1,726,093.17 元，累计发生借款利息 5,622,250.02 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
其他应付款	广东润鸿富创科技中心（有限合伙）	38,364,072.28	38,364,072.28
其他流动负债（本金）	四川省蜀工数联科技发展有限公司	18,200,000.00	18,200,000.00
其他流动负债（利息）	四川省蜀工数联科技发展有限公司	6,769,919.45	5,854,863.89
其他流动负债（本金）	四川赛银企业管理有限公司	99,093,000.00	81,188,000.00
其他流动负债（利息）	四川赛银企业管理有限公司	5,122,250.02	3,396,156.85

## 十五、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、本期股份支付费用

适用 不适用

## 十六、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 1.28 亿元，因迈尔斯通存在逾期未还款项，四川简阳农村商业银行已要求迈尔斯通立即履行还款义务）提供连带责任担保，此笔担保系公司出售子公司迈尔斯通前形成。根据与攀枝花市健丰物流有限公司（以下简称“健丰物流”）签订的《股权转让协议》，健丰物流应保证中迪投资不会因该债务问题承担任何担保责任，否则实际履行了担保责任的中迪投资有权向迈尔斯通或健丰物流追偿，健丰物流同意向中迪投资上述担保提供保证反担保。

(2) 公司、公司控股股东广东润鸿富创科技中心（有限合伙）、公司实际控制人吴珺女士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”）45,952.85 万元借款（已逾期，判决强制执行中）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提供抵押担保，公司子公司西藏智轩企业管理有限公司以其持有的中美恒置业 100% 股权提供质押担保。

(3) 达州中鑫房地产开发有限公司（以下简称“达州中鑫”）、达州绵石房地产开发有限公司（以下简称“达州绵石”）以下属不动产为达州市达川区人民政府向达州市产业发展有限公司总额 2.226 亿元（截止报告期末本金余额 1.23 亿元）保交楼专项借款提供抵押担保。达州绵石为达州中鑫向达州市达川区人民政府总额 2.226 亿元（截止报告期末本金余额 1.23 亿元）保交楼专项借款提供连带责任担保。

(4) 公司子公司达州绵石向四川省广卫房地产开发有限公司借款 195,743,223.22 元（截止报告期末本金余额 145,380,446.88 元）。达州绵石以下属不动产为前述借款提供抵押担保，公司子公司西藏智轩企业管理有限公司以其持有的达州绵石 100% 股权提供质押担保。

(5) 公司子公司达州中鑫将下属部分已完工但尚未出售的商业、车位和库房抵押给总包方成都捷意建筑工程有限公司，为欠付的“中迪·花熙樾”项目工程款提供抵押担保。

### 2、或有事项

#### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

①按照房地产企业的经营惯例，本公司之地产项目公司为商品房承购人提供阶段性抵押贷款保证，担保期限自保证合同生效之日开始，至商品房抵押登记手续办妥并交银行执管之日终止。截至本报告期末，公司承担阶段性抵押贷款保证额约为人民币 36,891.91 万元。

②报告期内，重庆三峡银行股份有限公司江北支行（以下简称“三峡银行”）因金融借款合同纠纷对中美恒置业及相关方的诉讼二审终审，判决中美恒置业归还全部贷款本金 45,952.85 万元及至本金付清为止的利息、罚息和复利，履行还本付息义务，润鸿富创、中迪投资等担保方承担连带清偿责任。因逾期未履行二审判决，三峡银行已经申请强制执行，查封和冻结中美恒置业和中迪投资部分资产以及公司控股股东润鸿富创持有的本公司 71,144,800 股，占公司总股本比例 23.77% 的股份。

## 十七、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

拟分配每 10 股派息数（元）	0
拟分配每 10 股分红股（股）	0
拟分配每 10 股转增数（股）	0
经审议批准宣告发放的每 10 股派息数（元）	0
经审议批准宣告发放的每 10 股分红股（股）	0
经审议批准宣告发放的每 10 股转增数（股）	0
利润分配方案	不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 3、其他资产负债表日后事项说明

①经 2025 年 7 月 9 日召开的公司 2025 年第一次临时股东大会审议通过，选举吴珺女士、李先刚先生、董克先生为公司第十一届董事会非独立董事，选举刘罡先生、杨亚平先生为公司第十一届董事会独立董事，与经公司职工代表大会选举出的职工代表董事刘子珺女士共同组成公司第十一届董事会，任期三年。

②经 2025 年 7 月 9 日召开的公司 2025 年第一次临时股东大会审议通过，公司将持有的康平铁科股份中的 3,000 万股、持有的成都和宸盈佳矿业合伙企业（有限合伙）1,200 万元有限合伙份额质押给公司关联方，为公司子公司西藏智轩企业管理有限公司向四川赛银企业管理有限公司的财务资助借款提供质押担保。

## 十八、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

不适用。

### 2、分部信息

#### (1) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

公司收入主要为房地产开发业务收入，且房地产开发业务全部在川渝地区，目前不需要编制分部报告。

### 3、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

①截止本报告报出日，公司子公司重庆中美恒置业有限公司开发的两江中迪广场项目 B 地块仍未开发完成，目前已超出土地出让合同约定的竣工时点，公司预计延期竣工将产生违约支出约 9,697.24 万元。

②截止报告期末，达州中鑫房地产开发有限公司向达州市达川区人民政府保交楼专项借款本金余额 1.23 亿元，其中已到期但尚未归还本金金额为 0.49 亿元。

## 十九、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
应收股利	1,935,875.16	958,115.16
其他应收款	1,047,455,356.37	1,048,760,193.97
合计	1,049,391,231.53	1,049,718,309.13

#### (1) 应收股利

##### 1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
青岛康平高铁科技股份有限公司	1,935,875.16	958,115.16
合计	1,935,875.16	958,115.16

##### 2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
青岛康平高铁科技股份有限公司	958,115.16	3-4 年	2021 年，公司质押所持 4,888.80 万股青岛康平高铁科技股份有限公司（以下简称“康平铁科”）股份，其中 4,570.68 万股已经办理完毕质押手续，318.12 万股质押手续尚在办理中，康平铁科已办理质押手续的 4,570.68 万股对应的 2021 年度股利 2,788,115.16 元相应质押。截止本报告期末，前述已质押现金股利还有 958,115.16 元尚未收回，需其对应的 1,570.68 万股股份质押解除后，公司才会从中国证券登记结算有限责任公司收到对应股利。	系已经发放股利，只是因股权质押而暂未从中国证券登记结算有限责任公司收到，未发生减值。
合计	958,115.16			

##### 3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

#### (2) 其他应收款

##### 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内内部往来	1,047,339,077.07	1,048,655,193.42
其他	160,399.00	148,514.00
合计	1,047,499,476.07	1,048,803,707.42

## 2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	380,345,847.50	376,543,400.61
1 至 2 年	29,899,901.21	29,899,961.21
2 至 3 年	55,284,370.87	55,284,310.87
3 年以上	581,969,356.49	587,076,034.73
合计	1,047,499,476.07	1,048,803,707.42

## 3) 按坏账计提方法分类披露

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					0.00					0.00
其中：										
按组合计提坏账准备	1,047,499,476.07	100.00%	44,119.70	0.01%	1,047,455,356.37	1,048,803,707.42	100.00%	43,513.45	0.01%	1,048,760,193.97
其中：										
预期信用损失风险特征	160,399.00	0.02%	44,119.70	27.51%	116,279.30	148,514.00	0.01%	43,513.45	29.30%	105,000.55
合并范围内关联方	1,047,339,077.07	99.98%		0.00%	1,047,339,077.07	1,048,655,193.42	99.99%		0.00%	1,048,655,193.42
合计	1,047,499,476.07	100.00%	44,119.70	0.01%	1,047,455,356.37	1,048,803,707.42	100.00%	43,513.45	0.01%	1,048,760,193.97

按组合计提坏账准备类别名称：按信用风险特征组合计提坏账准备

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内（含 1 年）	16,000.00	800.00	5.00%
1 至 2 年	0.00	0.00	0.00%
2 至 3 年	144,399.00	43,319.70	30.00%
3 年以上	0.00	0.00	0.00%
合计	160,399.00	44,119.70	

按组合计提坏账准备类别名称：合并范围内关联方

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合并范围内关联方	1,047,339,077.07	0.00	0.00%
合计	1,047,339,077.07	0.00	

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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）	
2025 年 1 月 1 日余额	43,513.45			43,513.45
2025 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	606.25			606.25
本期转回				0.00
本期转销				0.00
本期核销				0.00
其他变动				0.00
2025 年 6 月 30 日余额	44,119.70			44,119.70

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

## 4) 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	转销或核销	其他	
其他应收款坏账准备	43,513.45	606.25				44,119.70
合计	43,513.45	606.25				44,119.70

## 5) 本期实际核销的其他应收款情况

本期本公司无实际核销的其他应收款。

## 6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
西藏智轩企业管理有限公司	合并范围内往来款	757,821,714.99	5 年以内	72.35%	0.00
达州绵石房地产开发有限公司	合并范围内往来款	178,249,551.92	5 年以内	17.02%	0.00
成都庆今建筑装饰工程有限公司	合并范围内往来款	85,710,109.90	1 年以内	8.18%	0.00
西藏智隐企业管理有限公司	合并范围内往来款	20,557,700.26	6 年以内	1.96%	0.00
重庆中美恒置业有限公司	合并范围内往来款	5,000,000.00	1 年以内	0.48%	0.00
合计		1,047,339,077.07		99.99%	0.00

## 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	94,251,851.67	12,473,375.51	81,778,476.16	93,232,988.53	12,473,375.51	80,759,613.02
合计	344,900,631.81	12,473,375.51	332,427,256.30	343,881,768.67	12,473,375.51	331,408,393.16

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	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	0.00					129,189,280.63	0.00
北京陆零玖科技有限公司	28,120,451.51	0.00					28,120,451.51	0.00
绵世国际资本有限公司	92,839,048.00	0.00					92,839,048.00	0.00
北京长风立业投资顾问有限公司	500,000.00	0.00					500,000.00	0.00
西藏智轩企业管理有限公司	0.00	0.00					0.00	0.00
西藏智隐企业管理有限公司	0.00	0.00					0.00	0.00
深圳市陆零玖产业运营管理有限公司	0.00	0.00					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）	减值准备期初余额	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	6,981,345.71									0.00	6,981,345.71
青岛康平高铁科技股份有限公司	80,759,613.02	5,492,029.80			1,996,623.14			977,760.00			81,778,476.16	5,492,029.80
小计	80,759,613.02	12,473,375.51			1,996,623.14			977,760.00			81,778,476.16	12,473,375.51
合计	80,759,613.02	12,473,375.51			1,996,623.14	0.00	0.00	977,760.00			81,778,476.16	12,473,375.51

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
深圳市麦格斯科技有限公司			6,981,345.71	被投资单位已经资不抵债，无可收回金额	不适用	不适用
青岛康平高铁科技股份有限公司	81,778,476.16	81,778,476.16	5,492,029.80	取得投资时被投资单位持续计量的可辨认净资产公允价值	不适用	不适用
合计	81,778,476.16	81,778,476.16	12,473,375.51			

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

## (3) 其他说明

2022 年，上海煜赛实业有限公司将对公司 1,820.00 万元的债权及利息转让给四川省蜀工数联科技发展有限公司（以下简称“蜀工数联”），公司将所持的 1,888.80 万股康平铁科股份质押给蜀工数联，其中 1,570.68 万股已经办理完毕质押手续，318.12 万股质押手续尚在办理中。

## 3、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	1,996,623.14	-1,713,174.78
合计	1,996,623.14	-1,713,174.78

## 二十、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
非流动性资产处置损益	-22,956.44	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	0.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	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	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	
对外委托贷款取得的损益	0.00	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失	0.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	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	
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	
非货币性资产交换损益	0.00	
债务重组损益	1,794,240.79	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	0.00	
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	0.00	
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	0.00	
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	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	
交易价格显失公允的交易产生的收益	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	
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	-5,922,994.08	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	
减：所得税影响额	0.00	
少数股东权益影响额（税后）	0.00	
合计	-4,151,709.73	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益 (元/股)	稀释每股收益 (元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	-85.22%	-0.28	-0.28
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-81.05%	-0.27	-0.27

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

北京中迪投资股份有限公司

董事长：吴珺

二〇二五年八月二十日