

北京中迪投资股份有限公司

审计报告及财务报表

2018 年度

北京中迪投资股份有限公司

审计报告及财务报表

(2018年01月01日至2018年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-4
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并股东权益变动表和母公司股东权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-92

审计报告

信会师报字[2019]第 ZB10482 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 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东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 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 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
(一) 存货的可变现净值的评估	
<p>请参阅财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”、(十二)所述的会计政策及“五、合并财务报表项目”注释(五)。</p> <p>2018年12月31日,中迪投资公司开发成本、开发产品、出租开发产品(以下统称“存货”)账面价值为2,467,429,067.83元,占公司合并总资产的83.20%。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公司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"> 1、了解、评估并测试管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性; 2、对存货项目进行实地观察,并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算; 3、评价管理层所采用的估值方法,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公司的销售预算计划进行比较; 4、将各存货项目的估计建造成本与公司的最新预算进行比较,并将截止2018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。

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2018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、结构和内容（包括披露），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： 楼敏

中国·上海

二〇一九年四月九日

北京中迪投资股份有限公司
合并资产负债表
2018年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	175,246,122.96	607,862,360.26
结算备付金			
拆出资金			
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			
应收票据及应收账款	(二)	22,541.08	22,541.08
预付款项	(三)	41,636,631.41	366,444,603.84
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(四)	14,879,242.37	9,477,455.03
买入返售金融资产			
存货	(五)	2,467,429,067.83	304,018,825.33
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(六)	33,057,607.37	223,552,647.14
流动资产合计		2,732,271,213.02	1,511,378,432.68
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	(七)	16,342,425.86	19,468,079.37
持有至到期投资			
长期应收款	(八)		
长期股权投资	(九)	161,217,058.34	169,795,833.52
投资性房地产	(十)	2,984,288.62	3,138,007.90
固定资产	(十一)	9,001,102.78	16,969,899.68
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(十二)	823,263.71	
开发支出			
商誉	(十三)	2,981,526.60	
长期待摊费用	(十四)	4,246,517.59	
递延所得税资产	(十五)	35,694,073.81	31,583,274.13
其他非流动资产			
非流动资产合计		233,290,257.31	240,955,094.60
资产总计		2,965,561,470.33	1,752,333,527.28

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 李勤

主管会计工作负责人: 胡旭义

会计机构负责人: 胡旭义

北京中迪投资股份有限公司
合并资产负债表（续）
2018年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	（十六）	60,000,000.00	
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
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			
应付票据及应付账款	（十七）	260,315,070.70	25,461,033.81
预收款项	（十八）	314,672,439.48	17,592,266.04
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	（十九）	1,889,815.89	
应交税费	（二十）	96,719,933.00	114,448,287.40
其他应付款	（二十一）	99,259,042.39	17,989,155.54
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
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	175,490,742.79
非流动负债：			
长期借款	（二十二）	170,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	（二十三）	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	（十五）	2,981,526.60	
其他非流动负债			
非流动负债合计		617,381,526.60	
负债合计		1,450,237,828.06	175,490,742.79
所有者权益：			
股本	（二十四）	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	（二十五）	48,844,073.09	92,378,239.07
减：库存股	（二十六）	121,722.57	43,637,702.50
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	（二十七）	139,985,058.51	139,985,058.51
一般风险准备			
未分配利润	（二十八）	1,027,767,183.31	1,088,564,037.62
归属于母公司所有者权益合计		1,515,750,114.34	1,576,565,154.70
少数股东权益		-426,472.07	277,629.79
所有者权益合计		1,515,323,642.27	1,576,842,784.49
负债和所有者权益总计		2,965,561,470.33	1,752,333,527.28

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：李勤

主管会计工作负责人：胡旭义

会计机构负责人：胡旭义

北京中迪投资股份有限公司
 资产负债表
 2018年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十四	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		2,688,739.54	109,413,943.60
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			
应收票据及应收账款			
预付款项			317,000,000.00
其他应收款	(一)	1,032,276,912.47	707,540,720.47
存货			
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	215,655,342.92
流动资产合计		1,036,777,029.47	1,349,610,006.99
非流动资产:			
可供出售金融资产		16,342,425.86	19,468,079.37
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(二)	411,865,838.48	420,444,613.66
投资性房地产		2,984,288.62	3,138,007.90
固定资产		2,630,543.31	5,959,461.97
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		268,031.81	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		4,246,517.59	
递延所得税资产		3,384,385.79	16,620,463.29
其他非流动资产			
非流动资产合计		441,722,031.46	465,630,626.19
资产总计		1,478,499,060.93	1,815,240,633.18

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 李勤

主管会计工作负责人: 胡旭义

会计机构负责人: 胡旭义

北京中迪投资股份有限公司
资产负债表（续）
2018年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十四	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
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			
应付票据及应付账款		1,684,991.42	
预收款项		81,795.00	245,385.00
应付职工薪酬		402,772.60	
应交税费		220,451.63	188,243.29
其他应付款		83,881,334.13	406,702,504.32
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		86,271,344.78	407,136,132.61
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
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	407,136,132.61
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	108,123,937.73
减：库存股		121,722.57	43,637,702.50
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	862,770,957.71
所有者权益合计		1,392,227,716.15	1,408,104,500.57
负债和所有者权益总计		1,478,499,060.93	1,815,240,633.18

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：李勤

主管会计工作负责人：胡旭义

会计机构负责人：胡旭义

北京中迪投资股份有限公司
合并利润表
2018 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		29,492,663.01	271,220,985.60
其中: 营业收入	(二十九)	29,492,663.01	271,220,985.60
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		121,261,633.08	284,641,527.60
其中: 营业成本	(二十九)	22,102,809.01	183,262,433.79
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(三十)	6,480,841.66	18,457,183.08
销售费用	(三十一)	68,807,421.54	5,060,834.93
管理费用	(三十二)	45,966,893.06	71,144,975.23
研发费用			
财务费用	(三十三)	527,376.64	2,912,404.42
其中: 利息费用		3,515,333.31	
利息收入		1,000,940.76	563,729.58
资产减值损失	(三十四)	-22,623,708.83	3,803,696.15
加: 其他收益	(三十五)	53,533.24	43,176.28
投资收益 (损失以“-”号填列)	(三十六)	5,007,301.67	179,220,236.18
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		3,778,824.82	10,371,490.88
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	(三十七)		25,321.88
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	(三十八)	21,472,516.09	-443,633.46
汇兑收益 (损失以“-”号填列)			
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-65,235,619.07	165,424,558.88
加: 营业外收入	(三十九)	1,481,907.86	23,290.00
减: 营业外支出	(四十)	1,319,298.79	152,897.89
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-65,073,010.00	165,294,950.99
减: 所得税费用	(四十一)	-3,482,867.95	30,951,062.74
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-61,590,142.05	134,343,888.25
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-61,590,142.05	134,343,888.25
2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)		-60,797,854.14	134,398,552.76
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		-792,287.91	-54,664.51
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 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		-61,590,142.05	134,343,888.25
归属于母公司所有者的综合收益总额		-60,797,854.14	134,398,552.76
归属于少数股东的综合收益总额		-792,287.91	-54,664.51
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)		-0.20	0.46
(二) 稀释每股收益 (元/股)		-0.20	0.45

企业法定代表人: 李勤

主管会计工作负责人: 胡旭义

会计机构负责人: 胡旭义

北京中迪投资股份有限公司
 利润表
 2018 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十四	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(三)	3,283,935.67	2,740,874.06
减：营业成本	(三)	153,719.28	153,719.28
税金及附加		1,674,070.55	314,086.97
销售费用		188,679.24	
管理费用		18,079,549.81	49,652,584.70
研发费用			
财务费用		-256,850.69	-55,717.18
其中：利息费用			
利息收入		250,979.75	345,632.74
资产减值损失		1,558,278.05	174,623.01
加：其他收益		53,533.24	19,356.07
投资收益（损失以“-”号填列）	(四)	4,872,374.77	98,586,159.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,778,824.82	10,371,490.88
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		10,751,737.16	-437,093.05
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,435,865.40	50,669,999.69
加：营业外收入		0.80	
减：营业外支出		205,842.15	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,641,706.75	50,669,999.69
减：所得税费用		13,236,077.50	6,837,573.30
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-15,877,784.25	43,832,426.39
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-15,877,784.25	43,832,426.39
（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			
（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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-15,877,784.25	43,832,426.39
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：李勤

主管会计工作负责人：胡旭义

会计机构负责人：胡旭义

北京中迪投资股份有限公司
合并现金流量表
2018年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		328,220,002.14	96,007,740.33
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			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(四十二)	740,876,953.07	46,171,260.06
经营活动现金流入小计		1,069,096,955.21	142,179,000.39
购买商品、接受劳务支付的现金		1,552,397,587.12	419,021,279.60
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			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		27,454,252.18	27,357,021.76
支付的各项税费		33,126,124.81	30,380,879.73
支付其他与经营活动有关的现金	(四十二)	781,134,942.20	95,920,562.07
经营活动现金流出小计		2,394,112,906.31	572,679,743.16
经营活动产生的现金流量净额		-1,325,015,951.10	-430,500,742.77
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		976,217,451.90	5,921,694,542.84
取得投资收益收到的现金		19,339,665.50	58,729,175.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		33,827,080.00	11,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,694,856.95	174,174,082.34
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,032,079,054.35	6,154,609,000.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,428,991.94	887,354.00
投资支付的现金		709,348,000.00	5,146,293,322.16
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	(四十二)	176,131.94	12,404,656.76
投资活动现金流出小计		723,936,176.39	5,159,585,332.92
投资活动产生的现金流量净额		308,142,877.96	995,023,668.04
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			12,395,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			300,000.00
取得借款收到的现金		230,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	(四十二)	935,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		1,165,000,000.00	12,395,000.00
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		6,027,569.03	29,563,932.09
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	(四十二)	577,750,000.00	1,883,169.94
筹资活动现金流出小计		583,777,569.03	31,447,102.03
筹资活动产生的现金流量净额		581,222,430.97	-19,052,102.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		2,165,752.06	-3,052,621.62
五、现金及现金等价物净增加额		-433,484,890.11	542,418,201.62
加：期初现金及现金等价物余额		607,862,360.26	65,444,158.64
六、期末现金及现金等价物余额		174,377,470.15	607,862,360.26

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：李勤

主管会计工作负责人：胡旭义

会计机构负责人：胡旭义

北京中迪投资股份有限公司
现金流量表
2018年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,420,659.01	2,949,540.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,807,199,023.78	1,458,673,703.48
经营活动现金流入小计		3,810,619,682.79	1,461,623,243.48
购买商品、接受劳务支付的现金			317,000,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金		6,282,617.67	8,905,171.88
支付的各项税费		2,115,624.37	345,022.29
支付其他与经营活动有关的现金		4,149,049,209.97	1,718,666,297.90
经营活动现金流出小计		4,157,447,452.01	2,044,916,492.07
经营活动产生的现金流量净额		-346,827,769.22	-583,293,248.59
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	4,590,438,046.05
取得投资收益收到的现金		19,222,510.68	203,939,465.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		15,222,143.59	9,200.00
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		934,792,106.17	4,794,386,711.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,133,401.00	855,354.00
投资支付的现金		690,348,000.00	4,071,883,342.16
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			12,404,656.76
投资活动现金流出小计		695,481,401.00	4,085,143,352.92
投资活动产生的现金流量净额		239,310,705.17	709,243,358.15
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			12,095,000.00
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			12,095,000.00
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		357,441.19	29,563,932.09
支付其他与筹资活动有关的现金			965.00
筹资活动现金流出小计		357,441.19	29,564,897.09
筹资活动产生的现金流量净额		-357,441.19	-17,469,897.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		1,149,301.18	
五、现金及现金等价物净增加额		-106,725,204.06	108,480,212.47
加: 期初现金及现金等价物余额		109,413,943.60	933,731.13
六、期末现金及现金等价物余额		2,688,739.54	109,413,943.60

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业法定代表人: 李勤

主管会计工作负责人: 胡旭义

会计机构负责人: 胡旭义

北京中迪投资股份有限公司
合并股东权益变动表
2018 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期												
	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		
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	299,275,522.00				92,378,239.07	43,637,702.50			139,985,058.51		1,088,564,037.62	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、本年初余额	299,275,522.00				92,378,239.07	43,637,702.50			139,985,058.51		1,088,564,037.62	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	-704,101.86	-61,519,142.22
(一) 综合收益总额											-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
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
(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													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他											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	-426,472.07	1,515,323,642.27

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 李勤

主管会计工作负责人: 胡旭义

会计机构负责人: 胡旭义

北京中迪投资股份有限公司
合并股东权益变动表（续）
2018 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期												
	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
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	298,095,522.00				103,867,854.64	87,275,405.01			139,985,058.51		984,087,857.97	1,869,821.84	1,440,630,709.95
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	298,095,522.00				103,867,854.64	87,275,405.01			139,985,058.51		984,087,857.97	1,869,821.84	1,440,630,709.95
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,180,000.00				-11,489,615.57	-43,637,702.51					104,476,179.65	-1,592,192.05	136,212,074.54
（一）综合收益总额											134,398,552.76	-54,664.51	134,343,888.25
（二）所有者投入和减少资本	1,180,000.00				36,320,934.18							-2,300,000.00	35,200,934.18
1. 所有者投入的普通股	1,180,000.00				10,915,000.00							300,000.00	12,395,000.00
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					25,405,934.18								25,405,934.18
4. 其他												-2,600,000.00	-2,600,000.00
（三）利润分配											-29,922,373.11		-29,922,373.11
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											-29,922,373.11		-29,922,373.11
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转					-43,637,702.51	-43,637,702.51							
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					-43,637,702.51	-43,637,702.51							
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他					-4,172,847.24							762,472.46	-3,410,374.78
四、本期期末余额	299,275,522.00				92,378,239.07	43,637,702.50			139,985,058.51		1,088,564,037.62	277,629.79	1,576,842,784.49

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：李勤

主管会计工作负责人：胡旭义

会计机构负责人：胡旭义

北京中迪投资股份有限公司
 股东权益变动表
 2018 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	299,275,522.00				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											
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											
(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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 李勤

主管会计工作负责人: 胡旭义

会计机构负责人: 胡旭义

北京中迪投资股份有限公司
 股东权益变动表（续）
 2018 年度
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	298,095,522.00				119,613,553.30	87,275,405.01			181,571,785.63	848,860,904.43	1,360,866,360.35
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	298,095,522.00				119,613,553.30	87,275,405.01			181,571,785.63	848,860,904.43	1,360,866,360.35
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,180,000.00				-11,489,615.57	-43,637,702.51				13,910,053.28	47,238,140.22
（一）综合收益总额										43,832,426.39	43,832,426.39
（二）所有者投入和减少资本	1,180,000.00				36,320,934.18						37,500,934.18
1. 所有者投入的普通股	1,180,000.00				10,915,000.00						12,095,000.00
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					25,405,934.18						25,405,934.18
4. 其他											
（三）利润分配										-29,922,373.11	-29,922,373.11
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-29,922,373.11	-29,922,373.11
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转					-43,637,702.51	-43,637,702.51					
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					-43,637,702.51	-43,637,702.51					
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他					-4,172,847.24						-4,172,847.24
四、本期期末余额	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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业法定代表人：李勤

主管会计工作负责人：胡旭义

会计机构负责人：胡旭义

北京中迪投资股份有限公司 二〇一八年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

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

2007年2月股权分置改革转增股本后,股本总数为149,047,761股;2008年4月实施2007年度利润分配及资本公积金转增股本方案后,股本总数为298,095,522股。

2017年股权激励对象行权,公司股本增加118万股,股本总数增加至299,275,522股,2018年2月26日,公司注册资本变更为299,275,522元。

截至2018年12月31日止,本公司累计发行股本总数299,275,522股,公司注册资本为299,275,522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2019年4月9日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

截至2018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

子公司名称
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
霍尔果斯植信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
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
达州市迪非实业有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

二、财务报表的编制基础

（一）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。

(二) 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。

三、 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“三、（十一）应收款项坏账准备”、“三、（二十五）收入”。

(一) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司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：本公司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。本公司对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，经复核后，计入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

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

①一般处理方法

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。

②分步处置子公司

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

表明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。

（七）合营安排分类及会计处理方法

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“三、(十四)长期股权投资”。

(八) 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。

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

2、 外币财务报表的折算

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

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

(十) 金融工具

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

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、 金融工具的确认依据和计量方法

(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（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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：

期末如果可供出售金融资产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。判断可供出售金融资产的公允价值发生严重下降或非暂时性下降的具体标准为：对于期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%，或者持续下跌时间已达到或超过 12 个月。

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）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。

（3）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，详见本报告“三、重要会计政策及会计估计”（十一）“应收款项坏账准备”相关内容。

(十一) 应收款项坏账准备

1、 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>

2、 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	5
1—2 年	10	10
2—3 年	30	30
3 年以上	60	60

组合中，采用按风险类型组合方法计提坏账准备的:

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	1.5	1.5
重点类	15	15
次级类	25	25
可疑类	50	50
损失类	100	100

3、 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

(十二) 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

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

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。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

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计入商品房成本。

7、 房地产公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

8、 质量保证金和维修基金的核算方法

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

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

维修基金按照开发项目当地相关的政策规定执行，政策规定需由客户自行办理

的，则公司不涉及核算问题；政策规定需由公司代收代付性质的，则在“其他应付款—代收代付款项”中核算。

(十三) 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。

(十四) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

重大影响，是指对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备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换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确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，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，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

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“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）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，按照投资合同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。

(十五) 投资性房地产

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。

(十六) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

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。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带来经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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

(十七) 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。

(十八) 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。

(十九) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。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，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备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的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，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成本，不确认损益。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产,在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销;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	依据
软件使用权	2-5 年	可使用年限

每年度终了,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核,本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

截至资产负债表日,本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4、 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

5、 开发阶段支出资本化的具体条件

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:

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图;
- (3) 无形资产产生经济利益的方式,包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场,无形资产将在内部使用的,能够证明其有用性;
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持,以完成该无形资产的开发,并有能力使用或出售该无形资产;
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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。

(二十) 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。

商誉和使用寿命不确定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。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

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。

(二十一) 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。

(二十二) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

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。

(二十三) 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。

(二十四) 股份支付

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

1、 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。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。

(二十五) 收入

1、 销售商品收入的确认和计量原则：

(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) 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：

- ①利息收入金额，按照他人使用企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- ②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) 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。

(二十六) 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。

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

本公司在实际收到政府补助或取得收款凭据时确认。

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。

(二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

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。

(二十八) 租赁

1、 经营租赁会计处理

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

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

(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、 融资租赁会计处理

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

(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。

(二十九) 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。

(三十) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

执行《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
(1) 资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”	公司第九届董事会第五次会议审议通过	“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，本期金额为 22,541.08 元，上期金额 22,541.08 元；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额为 260,315,070.70 元，上期金额为 25,461,033.81 元；调增“其他应收款”本期金额 0 元，上期金额 0 元；调增

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。		“其他应付款”本期金额 19,092,118.64 元，上期金额 1,621,409.32 元；调增“固定资产”本期金额 0 元，上期金额 0 元；调增“在建工程”本期金额 0 元，上期金额 0 元；调增“长期应付款”本期金额 0 元，上期金额 0 元。
(2) 在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。	公司第九届董事会第五次会议审议通过	无
(3) 所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。比较数据相应调整。	公司第九届董事会第五次会议审议通过	无

2、 重要会计估计变更

无。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%、16%、11%、10%、6%、5%、3%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7%、5%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3%
地方教育附加	按实际缴纳的增值税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、16.50%、15%
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，列示如下：

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%

纳税主体名称	所得税税率
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	16.5%

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。

(二) 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。

五、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	346,342.05	295,873.82
银行存款	169,807,716.03	605,409,449.74
其他货币资金	5,092,064.88	2,157,036.70
合计	175,246,122.96	607,862,360.26
其中：存放在境外的款项总额	30,856,319.08	44,795,602.49

期末其他货币资金余额中使用受限的金额 868,652.81 元，为银行按揭贷款保证金。

(二) 应收票据及应收账款

项目	期末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	22,541.08	22,541.08
合计	22,541.08	22,541.08

1、 应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额					年初余额				
	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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	56,352.70	100.00	33,811.62	60.00	22,541.08	56,352.70	100.00	33,811.62	60.00	22,541.08
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	56,352.70	100.00	33,811.62		22,541.08	56,352.70	100.00	33,811.62		22,541.08

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)			
1-2 年			
2-3 年			
3 年以上	56,352.70	33,811.62	60.00
合计	56,352.70	33,811.62	

(2) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况：无

(3) 本期实际核销的应收账款情况：无

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

按欠款方归集的期末余额前三名应收账款汇总金额 56,352.70 元，占应收账款期末余额合计数的比例 100%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 33,811.62 元。

(5) 本期因金融资产转移而终止确认的应收账款：无

(6) 本期转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：无

(三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内	41,326,028.86	99.26	366,400,325.84	99.98
1 至 2 年	267,704.55	0.64	20.00	0.01
2 至 3 年				
3 年以上	42,898.00	0.10	44,258.00	0.01
合计	41,636,631.41	100.00	366,444,603.84	100.00

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41,572,330.45元，占预付款项期末余额合计数的比例99.85%。

(四) 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	14,879,242.37	9,477,455.03
合计	14,879,242.37	9,477,455.03

1、 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露：

类别	期末余额					年初余额				
	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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	10,156,100.00	45.61	3,029,000.00	29.82	7,127,100.00	3,029,000.00	17.56	3,029,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	9,290,895.21	41.72	1,538,752.84	16.56	7,752,142.37	11,395,012.02	66.08	1,917,556.99	16.83	9,477,455.03
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,820,993.00	12.67	2,820,993.00	100.00		2,820,993.00	16.36	2,820,993.00	100.00	
合计	22,267,988.21	100.00	7,388,745.84	33.18	14,879,242.37	17,245,005.02	100.00	7,767,549.99	45.04	9,477,455.03

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款（按单位）	期末余额			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）	
燕山龙业经贸公司	3,029,000.00	3,029,000.00	100.00	注 1
重庆两江新区建设管理事务中心	3,627,100.00			注 2
达州市达川区劳动保障监察大队	3,500,000.00			注 2
合计	10,156,100.00	3,029,000.00		

注1、 本公司应收燕山龙业经贸公司 302.90 万元。系 2000 年发生，债权原始金额为 520 万元。经公司多次催收，至报告期末已收回 217.10 万元，尚有 302.90 万元形成应收款项。2008 年年末，公司对其进行减值测试，测试结果表明其未来现金流量现值为零，故公司按会计政策规定对其全额计提坏账准备。

注2、 系缴纳给地方劳动保障部门或建设主管部门的农民工工资保证金，预计未来可足额退回。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	6,277,713.33	313,885.67	5
1—2 年	751,595.19	75,159.52	10
2—3 年	690,814.50	207,244.35	30
3 年以上	1,570,772.19	942,463.30	60
合计	9,290,895.21	1,538,752.84	

（2）本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备 39,417.68 元；因合并范围变化增加坏账准备 6,295.00 元，因合并范围变化减少坏账准备 424,516.83 元。

（3）本期实际核销的其他应收款情况：无

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
往来款	9,741,591.47	13,279,077.76
押金、保证金	11,177,141.14	3,679,414.14
其他	1,349,255.60	286,513.12
合计	22,267,988.21	17,245,005.02

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	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	3,627,100.00	1 年以内	16.29	
达州市达川区劳动保 障监察大队	保证金	3,500,000.00	1 年以内	15.72	
燕山龙业经贸公司	往来款	3,029,000.00	3 年以上	13.60	3,029,000.00
中融国际信托有限公 司	信托业保 障基金	2,500,000.00	1 年以内	11.23	125,000.00
四川丰联贸易发展有 限责任公司	往来款	1,300,000.00	3 年以上	5.84	1,300,000.00
合计		13,956,100.00		62.68	4,454,000.00

(6) 本期涉及政府补助的应收款项：无

(7) 本期因金融资产转移而终止确认的其他应收款：无

(8) 本期转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额：无

(五) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,178,008,520.61		2,178,008,520.61			
开发产品	205,415,753.31	54,504,558.38	150,911,194.93	237,984,913.90	58,084,151.79	179,900,762.11
出租开发产品	138,509,352.29		138,509,352.29	124,118,063.22		124,118,063.22
合计	2,521,933,626.21	54,504,558.38	2,467,429,067.83	362,102,977.12	58,084,151.79	304,018,825.33

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	年初余额
中迪 绥定府	2018 年 8 月	2020 年	约 16 亿	886,806,024.81	
中迪 花熙樾	2018 年 11 月	2020 年	约 16 亿	734,194,084.91	
两江 中迪广场	2018 年 9 月	2020 年	约 13 亿	557,008,410.89	
合计			约 45 亿	2,178,008,520.61	

注：上表中预计竣工时间为预计的项目全部竣工时间，项目进行分期开发的，则先开发的部分楼盘竣工时间会早于项目全部竣工时间。

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
绵世 溪地湾项目	2016/12/31	237,984,913.90	5,314,618.28	37,883,778.87	205,415,753.31
合计		237,984,913.90	5,314,618.28	37,883,778.87	205,415,753.31

(3) 出租开发产品

项目	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
绵世 溪地湾项目	2016/12/31	124,118,063.22	17,565,913.19	3,174,624.12	138,509,352.29
合计		124,118,063.22	17,565,913.19	3,174,624.12	138,509,352.29

2、 存货跌价准备

项目	年初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本						
开发产品	58,084,151.79			3,579,593.41		54,504,558.38
出租开发产品						
合计	58,084,151.79			3,579,593.41		54,504,558.38

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中利息资本化金额为 20,587,232.54 元。

4、 存货所有权受限情况

项目名称	期末余额	受限原因
中迪·绥定府	728,396,197.00	抵押担保
两江·中迪广场	179,208,575.54	抵押担保
绵世·溪地湾四期商业	185,953,696.49	抵押担保
合计	1,093,558,469.03	

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
预交税金及待抵扣进项税	20,457,607.37	1,609,852.62
将于一年内到期的理财产品等		221,942,794.52
融资性预付款（注1）	12,600,000.00	
委托贷款（注2）		
合计	33,057,607.37	223,552,647.14

注 1：2014 年，本公司之融资租赁子公司与其他房地产开发公司签订购房合同及补充协议，约定以预付款方式购买预售房产。合同同时约定，自付款日起至取得全部商品房所有权之日止，房地产公司每月按房屋价款总额的一定比例支付履约保证金，自付款日起满一定时间后，本公司之融资租赁子公司有单方面无条件解除合同的权利并且不退还未收取的履约保证金。解除合同时，不退回的履约保证金确认为收入。报告期末，本公司融资性预付款项余额为 2,364.26 万元，坏账准备余额 1,104.26 万

元，期末账面净值 1,260 万元。本报告期，融资性预付款坏账准备转回 2,446.08 万元，详见附注五、（三十四）资产减值损失注释。

注 2：报告期末，本公司之融资租赁子公司持有的委托贷款余额为 1,056.97 万元，公司已于 2016 年末按《企业会计准则》和会计政策的规定，采用风险分类法与个别认定法相结合的方式对该款项全额计提坏账准备 1,056.97 万元。

（七）可供出售金融资产

1、可供出售金融资产情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	29,150,546.21	12,808,120.35	16,342,425.86	30,478,564.32	11,010,484.95	19,468,079.37
其中：按公允价值计量						
按成本计量	29,150,546.21	12,808,120.35	16,342,425.86	30,478,564.32	11,010,484.95	19,468,079.37
合计	29,150,546.21	12,808,120.35	16,342,425.86	30,478,564.32	11,010,484.95	19,468,079.37

2、 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投 资单位 持股比 例(%)	本期现金红 利
	年初	本期增加	本期减少	期末	年初	本期增加	本期减少	期末		
易多共享(北京)科技有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	5,000,000.00			5,000,000.00	9.50	
同方鼎欣科技股份有限公司	9,963,951.98		1,328,018.11	8,635,933.87					3.62	417,760.00
国泰君安格隆并购股权投资基金 (上海)合伙企业(有限合伙)	9,504,127.39			9,504,127.39		1,797,635.40		1,797,635.40	4.00	
赞博恒安健康科技发展(北京)有 限公司	6,010,484.95			6,010,484.95	6,010,484.95			6,010,484.95	18.29	
北京欣合汇荣企业管理中心(有限 合伙)		348,000.00	348,000.00							
合计	30,478,564.32	348,000.00	1,676,018.11	29,150,546.21	11,010,484.95	1,797,635.40		12,808,120.35		417,760.00

3、 本期可供出售金融资产减值的变动情况

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
年初已计提减值余额	11,010,484.95		11,010,484.95
本期计提	1,797,635.40		1,797,635.40
其中：从其他综合收益转入			
本期减少			
其中：期后公允价值回升转回			
期末已计提减值余额	12,808,120.35		12,808,120.35

注：报告期末，本公司对持有的国泰君安格隆并购股权投资基金（上海）合伙企业（有限合伙）投资进行减值测试，对账面价值超出预计可收回金额的部分计提减值准备，本报告期计提减值准备 1,797,635.40 元。

(八) 长期应收款

1、 长期应收款情况

项目	期末余额			年初余额			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		47,672,635.80	47,672,635.80		9-14
其中：未实现融资收益	16,814,252.94		16,814,252.94	16,814,252.94		16,814,252.94	
合计	47,672,635.80	47,672,635.80		47,672,635.80	47,672,635.80		

2、 本期公司因金融资产转移而终止确认的长期应收款：无

3、 本期公司因转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：无

(九) 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	本期计提 减值准备	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	其他			
1. 合营企业											
2. 联营企业											
深圳市麦格斯科技有限公司	6,981,345.71								6,981,345.71	6,981,345.71	
青岛康平高铁科技股份有限 公司	110,783,165.71			15,330,103.90			9,777,600.00		116,335,669.61		
拉萨晟灏投资有限公司	59,012,667.81			-11,551,279.08			2,580,000.00		44,881,388.73		
北京东方科萨技术服务有限 公司											
小计	176,777,179.23			3,778,824.82			12,357,600.00		168,198,404.05	6,981,345.71	

(十) 投资性房地产

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 年初余额	5,546,573.50	5,546,573.50
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额	5,546,573.50	5,546,573.50
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 年初余额	2,408,565.60	2,408,565.60
(2) 本期增加金额	153,719.28	153,719.28
— 计提或摊销	153,719.28	153,719.28
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额	2,562,284.88	2,562,284.88
3. 减值准备		
(1) 年初余额		
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	2,984,288.62	2,984,288.62
(2) 年初账面价值	3,138,007.90	3,138,007.90

2、 期末未办妥产权证书的投资性房地产情况：无

(十一) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	年初余额
固定资产	9,001,102.78	16,969,899.68
固定资产清理		
合计	9,001,102.78	16,969,899.68

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	其他设备	合计
1. 账面原值				
(1) 年初余额	14,707,921.00	16,031,559.39	3,434,916.25	34,174,396.64
(2) 本期增加金额		2,770,442.19	2,865,775.66	5,636,217.85
—购置		2,770,442.19	2,797,623.51	5,568,065.70
—企业合并增加			68,152.15	68,152.15
(3) 本期减少金额	13,582,202.00	858,950.00	2,603,026.13	17,044,178.13
—处置或报废	13,582,202.00	858,950.00	2,596,226.13	17,037,378.13
—合并范围变化减少			6,800.00	6,800.00
(4) 期末余额	1,125,719.00	17,943,051.58	3,697,665.78	22,766,436.36
2. 累计折旧				
(1) 年初余额	2,514,493.29	11,917,191.08	2,594,868.67	17,026,553.04
(2) 本期增加金额	289,704.68	1,266,505.95	425,968.19	1,982,178.82
—计提	289,704.68	1,266,505.95	420,440.37	1,976,651.00
—企业合并增加			5,527.82	5,527.82
(3) 本期减少金额	2,245,388.93	829,689.50	2,168,319.85	5,243,398.28
—处置或报废	2,245,388.93	829,689.50	2,163,042.73	5,238,121.16
—合并范围变化减少			5,277.12	5,277.12
(4) 期末余额	558,809.04	12,354,007.53	852,517.01	13,765,333.58
3. 减值准备				
(1) 年初余额			177,943.92	177,943.92
(2) 本期增加金额				
(3) 本期减少金额			177,943.92	177,943.92
—处置或报废			177,943.92	177,943.92
(4) 期末余额				
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	566,909.96	5,589,044.05	2,845,148.77	9,001,102.78
(2) 年初账面价值	12,193,427.71	4,114,368.31	662,103.66	16,969,899.68

- 3、 公司本报告期暂时闲置的固定资产：无
- 4、 公司本报告期通过融资租赁租入的固定资产情况：无
- 5、 公司本报告期通过经营租赁租出的固定资产情况：无
- 6、 公司本报告期末未办妥产权证书的固定资产情况：无

(十二) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	软件使用权	合计
1. 账面原值		
(1) 年初余额		
(2) 本期增加金额	955,475.72	955,475.72
—购置	955,475.72	955,475.72
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额	955,475.72	955,475.72
2. 累计摊销		
(1) 年初余额		
(2) 本期增加金额	132,212.01	132,212.01
—计提	132,212.01	132,212.01
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额	132,212.01	132,212.01
3. 减值准备		
(1) 年初余额		
(2) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	823,263.71	823,263.71
(2) 年初账面价值		

期末无形资产中通过公司内部研发形成的无形资产：无。

(十三) 商誉

1、 商誉账面原值

被投资单位名称或 形成商誉的事项	年初余额	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
天津思味浓餐饮管 理有限公司	681,184.89				681,184.89	
北京一工软件开发 有限公司	31,412.14			31,412.14		
重庆中美恒置业有 限公司		2,981,526.60				2,981,526.60
合计	1,293,313.04	2,981,526.60		31,412.14	681,184.89	3,562,242.61

2、 商誉减值准备

被投资单位名称或 形成商誉的事项	年初余额	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
天津思味浓餐饮管 理有限公司	681,184.89				681,184.89	
北京一工软件开发 有限公司	31,412.14			31,412.14		
合计	1,293,313.04			31,412.14	681,184.89	580,716.01

注 1：本报告期，公司注销天津思味浓餐饮管理有限公司，商誉和商誉减值准备相应减少 68.12 万元。

注 2：本报告期，公司将持有的一工软件 100%股权转让，转让后公司不再将一工软件纳入合并范围，由于合并范围变化，商誉和商誉减值准备相应减少 3.14 万元。

注 3：报告期内，公司之全资子公司西藏智轩创业投资管理有限公司通过非同一控制下企业合并的方式购买重庆中美恒置业有限公司 100%的股权，合并成本为 500 万元，享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额为 201.85 万元，合并成本超过购买日

被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，形成商誉 298.15 万元。

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·中迪广场项目未来五年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，报告期末该项商誉不存在减值。

(十四) 长期待摊费用

项目	年初余额	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		5,506,789.16	1,260,271.57		4,246,517.59
合计		5,506,789.16	1,260,271.57		4,246,517.59

(十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		年初余额	
	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	68,577,792.20	17,144,448.07	70,553,275.10
可抵扣亏损	74,198,502.96	18,549,625.74		
可结转的税款抵扣			1,277,233.36	319,308.34
股权激励计划			54,502,588.04	13,625,647.01
合计	142,776,295.16	35,694,073.81	126,333,096.50	31,583,274.13

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		年初余额	
	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	11,926,106.40	2,981,526.60	
合计	11,926,106.40	2,981,526.60		

3、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	82,423,755.95	108,416,979.13
可抵扣亏损	91,016,584.94	54,502,518.02
合计	173,440,340.89	162,919,497.15

4、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

年份	期末余额	年初余额	备注
2018 年		1,710,453.09	
2019 年	1,099,289.18	1,521,454.35	
2020 年	6,074,673.32	7,232,611.61	
2021 年	6,682,017.38	9,224,528.36	
2022 年	21,869,402.16	34,813,470.61	
2023 年	55,291,202.90		
合计	91,016,584.94	54,502,518.02	

(十六) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款	60,000,000.00	
保证借款		
信用借款		
合计	60,000,000.00	

2、 本期末无已逾期未偿还的短期借款

(十七) 应付票据及应付账款

项目	期末余额	年初余额
应付票据		
应付账款	260,315,070.70	25,461,033.81
合计	260,315,070.70	25,461,033.81

1、 应付账款

(1) 应付账款列示:

项目	期末余额	年初余额
1 年以内	249,190,266.28	8,631,129.42
1—2 年	6,959,168.60	15,361,042.61
2—3 年	2,701,790.04	93,147.27
3 年以上	1,463,845.78	1,375,714.51
合计	260,315,070.70	25,461,033.81

(2) 期末账龄超过一年的重要应付账款：无。

(十八) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	年初余额
1 年以内	314,512,182.51	17,432,009.07
1—2 年		
2—3 年		
3 年以上	160,256.97	160,256.97
合计	314,672,439.48	17,592,266.04

预售房款列示如下:

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
中迪 绥定府	63,952,584.00		2020 年	18.56
中迪 花熙樾	28,777,747.00		2020 年	16.27
两江 中迪广场	212,501,851.00		2020 年	42.98
合计	305,232,182.00			

注：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。

2、 公司本期末无账龄超过一年的重要预收款项

(十九) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬		27,647,700.33	25,757,884.44	1,889,815.89
离职后福利-设定提存计划		1,538,298.01	1,538,298.01	
合计		29,185,998.34	27,296,182.45	1,889,815.89

2、 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和 补贴		25,688,297.67	23,798,481.78	1,889,815.89
(2) 职工福利费		343,382.96	343,382.96	
(3) 社会保险费		852,740.47	852,740.47	
其中：医疗保险费		598,411.32	598,411.32	
工伤保险费		65,646.61	65,646.61	
生育保险费		188,682.54	188,682.54	
(4) 住房公积金		717,601.00	717,601.00	
(5) 工会经费和职工教育 经费		45,678.23	45,678.23	
合计		27,647,700.33	25,757,884.44	1,889,815.89

3、 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		1,486,459.22	1,486,459.22	
失业保险费		51,838.79	51,838.79	
合计		1,538,298.01	1,538,298.01	

(二十) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	200,761.70	1,115,300.96
企业所得税	95,757,302.27	112,739,518.36
个人所得税	122,072.88	64,523.34
城市维护建设税	11,666.67	11,990.75
教育费附加	5,000.00	5,016.21
地方教育附加	3,333.33	3,344.11
印花税	484,620.18	373,417.70
其他	135,175.97	135,175.97
合计	96,719,933.00	114,448,287.40

(二十一) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息	17,829,150.34	
应付股利	1,262,968.30	1,621,409.32
其他应付款	80,166,923.75	16,367,746.22
合计	99,259,042.39	17,989,155.54

1、 应付利息

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款和长期	17,579,150.34	

项目	期末余额	年初余额
应付款利息		
短期借款应付利息	250,000.00	
合计	17,829,150.34	

期末无重要的已逾期未支付的利息情况。

2、 应付股利

项目	期末余额	年初余额
普通股股利	1,262,968.30	1,262,968.30
应付限制性股票股利		358,441.02
合计	1,262,968.30	1,621,409.32

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

项目	期末余额	年初余额
往来款等	42,394,847.73	471,938.14
保证金、押金	21,152,760.13	2,995,007.67
代收业主税费	11,855,924.55	12,638,660.14
购房诚意金	3,170,000.00	
其他	1,593,391.34	262,140.27
合计	80,166,923.75	16,367,746.22

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
租赁保证金	2,232,219.52	租赁期内不退回租赁保证金

(二十二) 长期借款

项目	期末余额	年初余额
抵押借款	170,000,000.00	
合计	170,000,000.00	

(二十三) 长期应付款

项目	期末余额	年初余额
长期应付款	444,400,000.00	
合计	444,400,000.00	

1、 长期应付款

项目	期末余额	年初余额
信托计划优先级受益人份额	250,000,000.00	
中迪禾邦集团有限公司借款	194,400,000.00	
合计	444,400,000.00	

(二十四) 股本

项目	年初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	299,275,522.00						299,275,522.00

(二十五) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价 (股本溢价)	17,526,534.85	47,587,168.46	43,538,697.81	21,575,005.50
其他资本公积	74,851,704.22		47,582,636.63	27,269,067.59
合计	92,378,239.07	47,587,168.46	91,121,334.44	48,844,073.09

注1、报告期内，第一期股票期权行权期结束后未行权的股票期权以及第二期解锁的限制性股票，结转其对应的其他资本公积47,582,636.63元转至股本溢价。

注2、报告期内，第二期限限制性股票解锁，将其对应的库存股43,515,979.93元转回，同时冲减资本公积（股本溢价）43,515,979.93元。

注3、报告期内，公司在不丧失控制权的情况下部分处置子公司的股权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4,531.83元，调整增加资本公积（股本溢价）。

注4、报告期内，公司收购少数股东股权，新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整减少资本公积（股本溢价）22,717.88元。

(二十六) 库存股

项目	年初余额	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	43,637,702.50		43,515,979.93	121,722.57
合计	43,637,702.50		43,515,979.93	121,722.57

注：报告期内，将已解锁的第二期限限制性股票对应的库存股 43,515,979.93 元转回，同时冲减资本公积（股本溢价）。

(二十七) 盈余公积

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

(二十八) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,088,564,037.62	984,087,857.97
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	1,088,564,037.62	984,087,857.97

项目	本期	上期
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-60,797,854.14	134,398,552.76
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		29,922,373.11
转作股本的普通股股利		
其他-未支付的未解锁限制性股票股利	-999.83	
期末未分配利润	1,027,767,183.31	1,088,564,037.62

(二十九) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	28,602,363.63	21,949,089.73	270,249,413.73	182,848,458.47
其他业务	890,299.38	153,719.28	971,571.87	413,975.32
合计	29,492,663.01	22,102,809.01	271,220,985.60	183,262,433.79

(三十) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	251,444.39	738,082.45
教育费附加	107,761.88	400,562.70
房产税	244,055.31	327,131.39
城镇土地使用税	1,110,391.07	85,369.41
车船使用税	15,806.67	56,393.33
印花税	1,729,528.17	653,164.31
土地增值税	2,949,992.92	15,929,392.22
其他税费	71,861.25	267,087.27
合计	6,480,841.66	18,457,183.08

(三十一) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
营销广告费	24,893,072.94	1,391,875.52
中介机构佣金及服务费	27,341,069.26	960,000.00
商管委托管理费	6,774,458.18	
职工薪酬	5,590,599.37	2,071,187.60
物业管理费	1,151,151.39	
长期待摊费用摊销	1,083,333.33	
租赁费	1,063,905.66	
业务招待费	143,870.02	76,443.50
其他费用	765,961.39	561,328.31
合计	68,807,421.54	5,060,834.93

(三十二) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
股权激励成本摊销		25,405,934.18
职工薪酬	19,417,468.07	15,477,987.93
租赁及物业费	6,657,282.69	9,161,805.42
业务招待费	5,388,660.29	4,778,900.22
咨询费	3,338,727.44	1,887,572.72
财产保险	2,041,900.00	-
折旧费	1,938,029.82	1,555,671.46
差旅费	1,618,075.51	2,842,689.49
审计评估费	1,111,283.37	1,243,981.13
办公费	957,370.93	3,386,505.32
车辆使用费	811,131.49	2,460,926.88
其他费用	2,686,963.45	2,943,000.48
合计	45,966,893.06	71,144,975.23

(三十三) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	3,515,333.31	
减：利息收入	1,000,940.76	563,729.58
汇兑损益	-2,165,752.06	3,052,621.62
其他	178,736.15	423,512.38
合计	527,376.64	2,912,404.42

(三十四) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-24,421,344.23	20,322.21
可供出售金融资产减值损失	1,797,635.40	3,783,373.94
合计	-22,623,708.83	3,803,696.15

注：报告期内，坏账损失转回约 2,442.13 万元，主要是：

（1）融资性预付款（邯郸思特利项目）转回坏账损失约 1,186 万元，系报告期内公司以转让邯郸思特利项目债权所属公司即拉萨轻舟贸易有限公司股权的方式，间接收回已全额计提坏账的邯郸思特利项目款项约 1,186 万元。

（2）融资性预付款（云南御景新城项目）转回坏账损失 1,260 万元，系因云南御景新城项目引入新的投资方，实际控制人发生变化，公司之子公司轻舟（天津）融资租赁有限公司（以下简称“轻舟租赁”）与云南御行中天房地产开发有限公司（以下简称“御行中天”）签订《还款协议》约定御行中天分期分批偿还所欠款项，公司以截止本报告报出前累计已经收到的款项 1,260 万元为限，转回原确认的坏账准备。

(三十五) 其他收益

补助项目	本期发生额	上期发生额
代扣个人所得税手续费返还	53,533.24	43,176.28
合计	53,533.24	43,176.28

(三十六) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	3,778,824.82	10,371,490.88
处置长期股权投资产生的投资收益	17,772.08	107,822,485.10
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		47,504.10
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		680,055.19
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	1,699,270.98	50,359,154.88
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-1,328,566.21	9,939,546.03
其他	840,000.00	
合计	5,007,301.67	179,220,236.18

(三十七) 公允价值变动收益

项目	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		25,321.88
合计		25,321.88

(三十八) 资产处置收益

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
非流动资产处置利得（损失以“-”填列）	21,472,516.09	-443,633.46	21,472,516.09
其中：固定资产处置利得（损失以“-”填列）	21,472,516.09	-443,633.46	21,472,516.09
合计	21,472,516.09	-443,633.46	21,472,516.09

(三十九) 营业外收入

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		1,391,090.09
其他	90,817.77	23,290.00	90,817.77
合计	1,481,907.86	23,290.00	1,481,907.86

(四十) 营业外支出

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	284,593.43		284,593.43
对外捐赠	170,000.00		170,000.00
补偿款	477,700.00		477,700.00
其他	387,005.36	152,897.89	387,005.36
合计	1,319,298.79	152,897.89	1,319,298.79

(四十一) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	704,317.84	19,495,382.85
递延所得税费用	-4,187,185.79	11,455,679.89
合计	-3,482,867.95	30,951,062.74

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-65,073,010.00
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	-16,268,252.50
子公司适用不同税率的影响	-2,342,498.81

项目	本期发生额
调整以前期间所得税的影响	146,203.27
非应税收入的影响	-1,572,793.88
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,235,892.77
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,417,638.73
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	17,736,219.93
所得税费用	-3,482,867.95

(四十二) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回土地竞拍保证金	600,000,000.00	20,000,000.00
收投标、履约保证金等	67,163,185.62	
收代收代付款、往来款等	72,712,826.69	25,607,530.48
利息收入	1,000,940.76	563,729.58
合计	740,876,953.07	46,171,260.06

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

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	20,000,000.00
退投标、履约保证金等	30,056,211.00	
支付营销及日常费用	68,980,886.17	32,479,578.88
支付代收代付款、往来款等	82,097,845.03	43,440,983.19
合计	781,134,942.20	95,920,562.07

3、 支付的其他与投资活动有关的现金

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

项目	本期发生额	上期发生额
房产拆迁支出		12,404,656.76
合计	176,131.94	12,404,656.76

4、 收到的其他与筹资活动有关的现金

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	250,000,000.00	
收到中迪禾邦集团有限公司借款	685,000,000.00	
合计	935,000,000.00	

5、 支付的其他与筹资活动有关的现金

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	490,600,000.00	
归还长期应付款	84,350,000.00	
支付信托业保障基金款	2,500,000.00	
子公司注销归还少数股东投资款		1,882,204.94
期权行权发行股票登记费		965.00
购买子公司少数股东股权支付的现金	300,000.00	
合计	577,750,000.00	1,883,169.94

(四十三) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-61,590,142.05	134,343,888.25
加：资产减值准备	-22,623,708.83	3,803,696.15
信用减值损失		
固定资产折旧	2,130,370.28	2,232,939.17
生产性生物资产折旧		

补充资料	本期金额	上期金额
油气资产折耗		
无形资产摊销	132,212.01	414,504.39
长期待摊费用摊销	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）	-21,472,516.09	443,633.46
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	284,593.43	26,084.09
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-25,321.88
财务费用（收益以“-”号填列）	1,349,581.25	3,052,621.62
投资损失（收益以“-”号填列）	-5,007,301.67	-179,220,236.18
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-4,187,185.79	11,599,573.90
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-143,894.01
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,815,822,168.47	182,796,006.60
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	269,688,449.23	-310,919,297.98
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	330,841,594.03	-304,310,874.53
其他		25,405,934.18
经营活动产生的现金流量净额	-1,325,015,951.10	-430,500,742.77
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	174,377,470.15	607,862,360.26
减：现金的期初余额	607,862,360.26	65,444,158.64
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-433,484,890.11	542,418,201.62

2、 本期支付的取得子公司的现金净额

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	5,000,000.00

	金额
其中：重庆中美恒置业有限公司	5,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	16,947.49
其中：重庆中美恒置业有限公司	16,947.49
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
其中：重庆中美恒置业有限公司	
取得子公司支付的现金净额	4,983,052.51

3、 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	6,515,727.00
其中：	
西藏绵石投资管理有限公司	1,955,000.00
成都溪地湾商业管理有限公司	2,315,469.00
成都迈尔斯通物业管理有限公司	1,300,000.00
北京一工软件开发有限公司	945,258.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	3,820,870.05
其中：	
西藏绵石投资管理有限公司	1,954,114.14
成都溪地湾商业管理有限公司	42,115.04
成都迈尔斯通物业管理有限公司	1,008,580.70
北京一工软件开发有限公司	816,060.17
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	2,694,856.95

4、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金	174,377,470.15	607,862,360.26
其中：库存现金	346,342.05	295,873.82
可随时用于支付的银行存款	169,807,716.03	605,409,449.74

项目	期末余额	年初余额
可随时用于支付的其他货币资金	4,223,412.07	2,157,036.70
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	174,377,470.15	607,862,360.26
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(四十四) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	868,652.81	银行按揭贷款保证金
存货	1,093,558,469.03	抵押
合计	1,094,427,121.84	

(四十五) 外币货币性项目

1、 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			33,221,415.33
其中：美元	4,653,273.75	6.8632	31,936,348.41
欧元			
港币	1,466,636.52	0.8762	1,285,066.92

2、 本公司无重要的境外经营实体。

六、 合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1、 本期发生的非同一控制下企业合并的情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
重庆中美恒置业有限公司	2018 年 1 月 8 日	5,000,000.00	100	购买	2018 年 1 月 8 日	支付全部股权转让款且完成股权交接和工商变更	0.00	-40,909,101.13

2、 合并成本及商誉

	重庆中美恒置业有限公司
合并成本	
—现金	5,000,000.00
合并成本合计	5,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	2,018,473.40
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	2,981,526.60

大额商誉形成的主要原因：报告期内，公司之全资子公司西藏智轩创业投资管理有限公司通过非同一控制下企业合并的方式购买重庆中美恒置业有限公司 100% 的股权，合并对价为 500 万元，享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额为 201.85 万元，合并对价超过购买日被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，形成商誉 298.15 万元。

3、 被购买方于购买日可辨认资产、负债

	重庆中美恒置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	346,098,597.09	334,172,490.69
货币资金	16,947.49	16,947.49
应收款项	812,605.00	812,605.00
存货	344,008,480.62	332,082,374.22
固定资产	62,624.33	62,624.33
其他资产	1,197,939.65	1,197,939.65
负债：	344,080,123.69	341,098,597.09
应付款项	255,562,117.84	255,562,117.84
递延所得税负债	2,981,526.60	
其他短期负债	1,186,479.25	1,186,479.25
长期应付款	84,350,000.00	84,350,000.00
净资产	2,018,473.40	-6,926,106.40

	重庆中美恒置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
减：少数股东权益		
取得的净资产	2,018,473.40	-6,926,106.40

企业合并中承担的被购买方的或有负债：无

4、 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

无。

5、 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

无。

(二) 同一控制下企业合并

无。

(三) 反向购买

无。

(四) 处置子公司

1、 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股权处置 方式	丧失控制 权的时点	丧失控制权时 点的确定依据	处置价款与处置 投资对应的合并 财务报表层面享 有该子公司净资 产份额的差额	丧失控 制权之 日剩余 股权的 比例	丧失控制 权之日剩 余股权的 账面价值	丧失控制权 之日剩余股 权的公允价 值	按照公允价 值重新计量 剩余股权产 生的利得或 损失	丧失控制权 之日剩余股 权公允价值 的确定方法 及主要假设	与原子公司股 权投资相关的 其他综合收益 转入投资损益 的金额
西藏绵石投资管 理有限公司	1,955,000.00	100	协议转让	2018/2/1	完成股权交接 和工商变更	885.86	0.00	0.00	0.00	0.00	不适用	
成都溪地湾商业 管理有限公司	2,315,469.00	100	协议转让	2018/2/1	完成股权交接 和工商变更	472.66	0.00	0.00	0.00	0.00	不适用	
成都迈尔斯通物 业管理有限公司	2,522,798.00	100	协议转让	2018/2/1	完成股权交接 和工商变更	16,447.65	0.00	0.00	0.00	0.00	不适用	
北京一工软件开 发有限公司	945,258.00	100	协议转让	2018/5/9	完成股权交接 和工商变更	-34.09	0.00	0.00	0.00	0.00	不适用	
拉萨轻舟贸易有 限公司	0.00	100	协议转让	2018/7/12	完成股权交接 和工商变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	不适用	

其他说明：2018 年 7 月，本公司之子公司轻舟（天津）融资租赁有限公司（以下简称“轻舟租赁”）与他方签订协议，转让轻舟租赁持有的拉萨轻舟贸易有限公司（以下简称“拉萨贸易”）100%股权。协议约定，他方代拉萨贸易偿还其对轻舟租赁的负债 1300 万元，轻舟租赁无对价将持有的拉萨贸易 100%股权（注册资本 1000 万元，实收资本 0 元）转让给他方。

(五) 其他原因的合并范围变动

- 1、报告期内，本公司的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”）投资设立达州绵石房地产开发有限公司（以下简称“达州绵石”），其后，西藏智轩将持有的达州绵石 100%股权转让给信托计划，达州绵石注册资本 5000 万元，已实缴出资 5000 万元，持股比例 100%。
- 2、报告期内，本公司的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”）投资设立达州中鑫房地产开发有限公司，注册资本 2000 万元，庆今建筑持股比例 100%，截止报告期末，庆今建筑尚未实际出资。
- 3、报告期内，本公司的全资子公司西藏智轩与他方共同投资设立达州市迪非实业有限公司（以下简称“达州迪非”），注册资本 5,000 万元，西藏智轩持股比例 51%，截止报告期末，达州迪非各股东尚未实际出资。
- 4、报告期内，本公司之全资子公司天津思味浓餐饮管理有限公司完成注销并清算，本公司不再将其纳入合并范围。

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
成都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	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	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	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.	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	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	设立取得
北京五一七餐饮管理有限	北京市	北京市	餐饮管理		100	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	
公司						
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	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		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	设立取得
绵世国际资本有限公司	北京市	香港	投资管理	100		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	25	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	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		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	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	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	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	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	设立取得
霍尔果斯绵石股权投资管	北京市	伊犁州	投资管理		100	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	
理有限公司						
霍尔果斯植信股权投资管理有限公司	北京市	伊犁州	投资管理		100	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		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		设立取得
重庆中美恒置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		100	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	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	设立取得
达州市迪非实业有限公司	达州市	达州市	房地产开发		51	设立取得

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：无。

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

报告期内，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（截止 2018 年 12 月 31 日优先级份额为 2.5 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。

确定公司是代理人还是委托人的依据: 无

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

1、 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

(1) 报告期内, 本公司的全资子公司西藏智隐创业投资管理有限公司(以下简称“西藏智隐”)与其他方签订《股权转让协议》, 将其持有的成都庆今建筑装饰工程有限公司(以下简称“庆今建筑”) 20% 股权以对价 37 万元转让给他方。转让后, 西藏智隐仍持有庆今建筑 80% 股权。

(2) 报告期内, 本公司的全资子公司北京长风丽景投资咨询有限公司(以下简称“长风丽景”)与其他方签订《股权转让协议》, 长风丽景以 30 万元收购其他方持有的霍尔果斯植信股权投资管理有限公司(以下简称“霍尔果斯植信”) 10% 股权。收购后, 长风丽景持有霍尔果斯植信 100% 股权。

2、 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

	成都庆今建筑装饰工程 有限公司	霍尔果斯植信股权投资管 理有限公司
购买成本/处置对价		
— 现金	370,000.00	300,000.00
购买成本/处置对价合计	370,000.00	300,000.00
减: 按取得/处置的股权比例计算的子公 司净资产份额	365,468.17	277,282.12
差额	4,531.83	22,717.88
其中: 调整资本公积	4,531.83	22,717.88

(三) 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。

2、重要联营企业的主要财务信息

	期末余额/本期发生额		年初余额/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	79,319,224.37	587,702,818.88	106,245,607.76	483,567,626.23
非流动资产	5,101,428.36	78,651,524.13	1,711,428.36	86,282,830.68
资产合计	84,420,652.73	666,354,343.01	107,957,036.12	569,850,456.91
流动负债	10,185,748.51	287,602,914.03	10,170,000.10	211,635,759.43
非流动负债		7,427,553.54		5,495,954.03
负债合计	10,185,748.51	295,030,467.57	10,170,000.10	217,131,713.46
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	74,234,904.22	371,323,875.44	97,787,036.02	352,718,743.45

	期末余额/本期发生额		年初余额/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
按持股比例计算的净资产 份额	44,540,942.53	110,840,176.82	58,672,221.61	105,286,544.92
调整事项	340,446.20	5,495,492.79	340,446.20	5,496,620.79
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他	340,446.20	5,495,492.79	340,446.20	5,496,620.79
对联营企业权益投资的账 面价值	44,881,388.73	116,335,669.61	59,012,667.81	110,783,165.71
存在公开报价的联营企业 权益投资的公允价值				
营业收入		455,355,876.74		306,017,701.93
净利润	-19,252,131.80	51,357,131.99	-4,796,060.01	42,839,116.88
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-19,252,131.80	51,357,131.99	-4,796,060.01	42,839,116.88
本期收到的来自联营企业 的股利	2,580,000.00	9,777,600.00	128,900,000.00	2,933,280.00

注：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

	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
联营企业：		

	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
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

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

5、 与合营企业投资相关的未确认承诺：无

6、 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债：无

(四) 重要的共同经营

无。

(五) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无。

八、 与金融工具相关的风险

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

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

(一) 信用风险

信用风险是指交易对手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，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应付债券。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	美元项目（万元）			港币项目（万元）		
	美元	汇率	合计	美元	汇率	合计
货币资金	465.33	6.8632	3,193.63	146.66	0.8762	128.51
合计	465.33	6.8632	3,193.63	146.66	0.8762	128.51

(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。

九、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (亿元)	母公司对本 公司的持股 比例(%)	母公司对本 公司的表决 权比例(%)
成都中迪产融投资集团 有限公司	成都	投资管理	50	23.77	25.22

本公司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”）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%，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。

本公司最终控制方是李勤。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

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

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中迪禾邦集团有限公司	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
北京天利天力咨询服务有限公司	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
西藏康平科技发展有限公司	曾经与本公司受同一人控制（上年同期时）
北京伍石环境工程有限公司	曾有本公司董事任其董事长（上年同期时）
北京尤迈医学诊所有限公司	曾有本公司高管任其执行董事、曾是本公司参股公司的子公司（上年同期时）

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
四川华通柠檬有限公司	柠檬相关产品	67,498.89	
北京尤迈医学诊所有限公司	体检及健康咨询		537,000.00

出售商品/提供劳务情况表

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	181,612.79	

2、 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

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	成都溪地湾	商业地产	2018/8/1	2021/7/31	交易双方平等	3,240,477.60

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
房地产开发有限公司	商业管理有限公司				协商并参考同行业委托经营相关市场价格的基础上确定	
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	2018/8/1	2019/9/28	交易双方平等协商并参考同行业委托经营相关市场价格的基础上确定	3,533,980.58

3、 关联租赁情况

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

4、 关联担保情况

本公司作为担保方：

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
达州绵石房地产开发有限公司	500,000,000.00	2018/7/31	2020/7/30	否
成都迈尔斯通房地产开发有限公司	170,000,000.00	2018/12/3	2028/12/2	否
西藏智轩创业投资管理有限公司	60,000,000.00	2018/9/21	2019/4/9	否
重庆中美恒置业有限公司	6,237,140.60	2018/11/22	2019/2/22	否

本公司作为被担保方：

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中迪禾邦集团有限公司、李勤先生及李勤先生夫人	500,000,000.00	2018/7/31	2020/7/30	否
李勤先生、重庆中美恒置业有限公司	60,000,000.00	2018/9/21	2019/4/9	否

5、 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中迪禾邦集团有限公司	10,000,000.00	2018/6/21	2018/9/11	已归还
中迪禾邦集团有限公司	360,000,000.00	2018/7/24	2021/7/23	截止报告期末已归还 28,350 万元，借款余额 7,650 万元
中迪禾邦集团有限公司	15,000,000.00	2018/8/17	2018/9/21	已归还
中迪禾邦集团有限公司	300,000,000.00	2018/11/6	2021/11/5	截止报告期末已归还 18,210 万元，借款余额 11,790 万元

6、 关联方资产转让、债务重组情况

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	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 1350 万元（含增值税）出售给北京天利天力咨询服务有限公司	13,500,000.00	
西藏康平科技发展有限公司	本公司将持有的青岛康平高铁科技股份有限公司 14.96% 的股权（2,450 万股）以 5,145 万元转让给西藏康平科技发展有限公司		51,450,000.00

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京伍石环境工程有限公司	本公司的全资子公司北京长风立业投资顾问有限公司将持有的北京睿浚资本管理中心（有限合伙）19.58%的合伙份额以 517 万元转让给北京伍石环境工程有限公司		5,170,000.00

7、 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	2,595,289.32	3,912,020.16

8、 其他关联交易

(1) 报告期内,关联方中迪禾邦集团有限公司累计向公司提供财务资助 6.85 亿元,借款年利率 9%, 2018 年度累计发生借款利息约 806.83 万元。

(2) 上年同期, 本公司临时有偿使用北京尤迈医学诊所有限公司承租的办公场所, 租赁费及物业费共计 142.43 万元, 本报告期未发生此类交易。

(六) 关联方应收应付款项

1、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	年初账面余额
应付账款	成都溪地湾商业管理有限公司	2,440,477.60	
应付账款	重庆万崇昇商业管理有限公司	3,429,805.82	
应付账款	四川华通柠檬有限公司	34,225.00	
其他应付款	中迪禾邦集团有限公司	8,023,214.96	
长期应付款	中迪禾邦集团有限公司	194,400,000.00	

十、 股份支付

(一) 股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额: 0.00

公司本期行权的各项权益工具总额: 0.00

公司本期失效的各项权益工具总额：2,001,220.88 元

公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限：股票期权行权价格为 10.15 元，合同剩余年限不足一年。

公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限：限制性股票授予价格为 0 元，符合解锁条件的限制性股票已全部解锁。

(二) 以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法：股票期权授予日公允价值以布莱克-斯科尔斯期权定价模型（Black-Scholes Model）确定，限制性股票授予日公允价值按授予日股票收盘价确定。

对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法：在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得可行权人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

本期估计与上期估计有重大差异的原因：无

以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额：17,599,053.34 元

本期以权益结算的股份支付确认的费用总额：0.00

(三) 以现金结算的股份支付情况

无。

(四) 股份支付的修改、终止情况

无。

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、 资产负债表日存在的重要承诺

(1) 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) 公司以及公司实际控制人李勤先生为子公司西藏智轩创业投资管理有限公司 6000 万元短期借款提供连带责任担保，同时子公司重庆中美恒置业有限公司以土地使用权提供抵押担保。

(3) 公司子公司西藏智轩创业投资有限公司以其持有的对公司另一子公司达州绵

石的 5 亿元债权认购信托计划次级份额,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。

(4) 公司为子公司重庆中美恒置业有限公司向重庆两江新区建设管理局申请缓缴的城市建设配套费约 623.71 万元提供连带责任担保。

(二) 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。截止至本报告期末,公司承担阶段性抵押贷款保证额约为人民币 40,964 万元。

十二、 资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

无。

(二) 利润分配情况

无。

(三) 其他资产负债表日后事项说明

1、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,注销后公司股本变更为 299,265,522 股。

2、报告期内,公司之子公司轻舟(天津)融资租赁有限公司(以下简称“轻舟租赁”)与云南御行中天房地产开发有限公司(以下简称“御行中天”)签订《还款协议》约定御行中天分期分批偿还所欠款项。资产负债表日后至本报告报出前,轻舟租赁累计收到还款 1,260 万元。

3、2019 年 1 月,公司子公司重庆中美恒置业有限公司因项目开发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,缓缴期限至 2019 年 7 月 6 日止,本公司为前述缓缴部分城市建设配套费事宜提供连带责任担保。

4、2019 年 3 月，公司子公司西藏智轩创业投资管理有限公司与重庆长江金融保理有限公司签订《保理融资展期协议书》，将 5,200 万元保理借款展期 3 个月偿还，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。

5、2019 年 3 月，经公司第九届董事会第十四次临时会议及 2019 年第二次临时股东大会审议通过，公司为子公司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的房地产项目建设工程施工总包方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 1.3 亿元贷款提供连带责任保证担保，保证期限为相关债务履行期限届满之日后两年止。同时成都捷意建筑工程有限公司向公司出具反担保函，以连带责任保证的方式为前述事项提供反担保。

十三、其他重要事项

2018 年 8 月 6 日，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%。

十四、母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,032,276,912.47	707,540,720.47
合计	1,032,276,912.47	707,540,720.47

1、 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露：

类别	期末余额					年初余额				
	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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,033,006,474.50	99.61	729,562.03	0.07	1,032,276,912.47	708,509,639.85	99.43	968,919.38	0.14	707,540,720.47
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	4,029,000.00	0.39	4,029,000.00	100.00		4,029,000.00	0.57	4,029,000.00	100.00	
合计	1,037,035,474.50	100.00	4,758,562.03		1,032,276,912.47	712,538,639.85	100.00	4,997,919.38		707,540,720.47

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	202,568.53	10,128.43	5.00
1-2 年			
2-3 年	260,000.00	78,000.00	30.00
3 年以上	1,069,056.00	641,433.60	60.00
合计	1,531,624.53	729,562.03	

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合并财务报表范围内的各公司之间应收款项	1,031,474,849.97		不计提
合计	1,031,474,849.97		

(2) 本期计提、收回或转回坏账准备情况

本期转回坏账准备金额 239,357.35 元；

(3) 本期实际核销的其他应收款情况：无。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
合并范围内内部往来	1,031,474,849.97	706,133,063.19
押金	1,225,560.00	2,056,999.00
其他	4,335,064.53	4,348,577.66
合计	1,037,035,474.50	712,538,639.85

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
西藏智轩创业投资管理有限公司	往来款	590,169,596.41	1 年以内	56.91	
成都庆今建筑装饰工程有限公司	往来款	400,000,000.00	1 年以内	38.57	
西藏智隐创业投资管理有限公司	往来款	27,960,060.00	1 年以内	2.70	
北京长风立业投资顾问有限公司	往来款	9,302,332.18	1 年以内	0.90	
燕山龙业经贸公司	往来款	3,029,000.00	5 年以上	0.29	3,029,000.00
合计		1,030,460,988.59		99.37	3,029,000.00

(6) 涉及政府补助的应收款项：无。

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：无。

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：无。

(二) 长期股权投资

项目	期末余额			年初余额		
	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	168,198,404.05	6,981,345.71	161,217,058.34	176,777,179.23	6,981,345.71	169,795,833.52
合计	418,847,184.19	6,981,345.71	411,865,838.48	427,425,959.37	6,981,345.71	420,444,613.66

1、 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
锦世国际资本有限 公司	92,839,048.00			92,839,048.00		
轻舟（天津）融资租 赁有限公司	129,189,280.63			129,189,280.63		
北京五一七科技发 展有限公司	28,120,451.51			28,120,451.51		
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

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	本期计提减值准备	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	其他			
2. 联营企业											
深圳市麦格斯科技有限公司	6,981,345.71								6,981,345.71	6,981,345.71	
拉萨晟灏投资有限公司	59,012,667.81			-11,551,279.08			2,580,000.00		44,881,388.73		
青岛康平高铁科技股份有限公司	110,783,165.71			15,330,103.90			9,777,600.00		116,335,669.61		
小计	176,777,179.23			3,778,824.82			12,357,600.00		168,198,404.05	6,981,345.71	

(三) 营业收入和营业成本

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		1,856,603.78	
其他业务	2,526,663.02	153,719.28	884,270.28	153,719.28
合计	3,283,935.67	153,719.28	2,740,874.06	153,719.28

(四) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		39,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	3,778,824.82	10,371,490.88
处置长期股权投资产生的投资收益		1,799,808.56
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		47,504.10
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		643,693.68
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	1,582,116.16	41,624,116.14
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-1,328,566.21	5,099,546.03
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
处置构成业务的处置组产生的投资收益		
其他	840,000.00	
合计	4,872,374.77	98,586,159.39

十五、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	21,187,922.66	
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、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	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	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	447,202.50	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-575,815.06	
少数股东权益影响额	10,000.00	
合计	45,530,072.01	

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

(二) 净资产收益率及每股收益：

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-3.93	-0.20	-0.20
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-6.88	-0.36	-0.36

北京中迪投资股份有限公司
(加盖公章)
二〇一九年四月九日