

北京中迪投资股份有限公司  
审计报告

立信中联审字[2026]D-1290号

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）  
LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

# 目 录

一、	审计报告	1—6
二、	财务报表	
1、	合并资产负债表、母公司资产负债表	1—4
2、	合并利润表、母公司利润表	5—6
3、	合并现金流量表、母公司现金流量表	7—8
4、	合并股东权益变动表、母公司股东权益变动表	9—12
5、	财务报表附注	1—95



# 审计报告

立信中联审字[2026]D-1290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 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 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 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 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《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中迪投资，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 三、 与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、（二）所述，中迪投资连续六年经营亏损，2025 年 12 月 31 日合并资产负债表的货币资金余额为 40,405,483.66 元，一年内到期的长期借款余额为 453,524,393.82 元。这些事

项和情况，连同附注二、(二)所述的其他情况，表明存在可能导致对中迪投资持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

#### 四、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<b>(一) 销售商品的收入确认</b>	
<p>相关信息披露详见后附财务报表附注三(三十)、五(二十八)营业收入和营业成本。中迪投资 2025 年度合并财务报表营业收入 207,602,401.50 元，其中房地产开发项目销售确认 207,424,164.65 元，占比 99.91%。由于房地产开发项目销售收入对中迪投资财务报表的重要性，以及房地产开发项目销售收入确认的细小错误汇总起来可能对中迪投资的利润产生重大影响。因此，我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>审计应对： 针对房地产开发项目的收入确认事项，我们实施的审计程序主要包括： 1、了解、测试中迪投资与商品房销售、收款相关的内部控制制度、财务核算制度的设计和执行； 2、检查中迪投资的房产标准买卖合同条款，以评价公司有关房地产开发项目收入确认政策是否符合相关会计准则的要求； 3、就本年确认房产销售收入的项目，查验商品房总体验收情况的外部证据；执行细节测试，抽样检查收款记录、房产买卖合同、交房验收相关文件及其他可以证明房产已交付的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否按照公司的收入确认政策确认； 4、在资产负债表日前后对房产销售收入进行截止性测试，选取样本，检</p>

	查相关支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。
<b>(二) 存货跌价准备</b>	
<p>相关信息披露详见后附财务报表附注三(十三)存货、附注五(四)存货。2025年12月31日，中迪投资开发成本、开发产品(以下统称“存货”)账面价值为1,519,449,384.18元，占中迪投资合并总资产的85.74%。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，中迪投资管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个开发项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。我们已识别中迪投资存货的可变现净值的评估为关键审计事项，原因是估计开发成本及各开发项目的未来售价涉及固有风险，以及可变现净值计算过程中存在重大的管理层判断和估计。</p>	<p>审计应对：</p> <p>我们就评估存货的可变现净值实施的审计程序包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、了解、评估并测试管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</li> <li>2、对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；</li> <li>3、评价管理层（及其专家）所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据进行比较；</li> <li>4、将各存货项目的估计建造成本与中迪投资的最新预算进行比较，并将截止2025年12月31日发生的成本与预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程。</li> </ol>

## 五、 其他信息

中迪投资管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括中迪投资2025年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发

表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## 六、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估中迪投资的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中迪投资的财务报告过程。

## 七、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(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，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。

(此页无正文)

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：东松

(项目合伙人)

中国注册会计师：张妍

中国天津市

2026年4月21日

# 合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：北京中迪投资股份有限公司

金额单位：人民币元

资产	附注五	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	(一)	40,405,483.66	43,947,082.84
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	(二)	6,107,605.60	2,068,706.12
应收资金集中管理款			
其他应收款	(三)	7,478,115.69	6,971,531.92
其中：应收利息			
应收股利		1,935,875.16	958,115.16
存货	(四)	1,519,449,384.18	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	(五)	79,406,044.93	90,786,524.71
<b>流动资产合计</b>		<b>1,652,846,634.06</b>	<b>1,812,111,859.45</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(六)	83,134,330.52	80,759,613.02
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(七)	32,048,489.50	32,048,489.50
投资性房地产			
固定资产	(八)	1,066,872.77	1,746,154.74
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(九)		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	(十)	2,981,526.60	2,981,526.60
长期待摊费用	(十一)		271,892.66
递延所得税资产	(十二)		31,917,976.86
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>119,231,219.39</b>	<b>150,869,958.39</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,772,077,853.45</b>	<b>1,962,981,817.84</b>

公司负责人：门洪达

主管会计工作负责人：郭四野

会计机构负责人：郭四野

# 合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：北京中迪投资股份有限公司

金额单位：人民币元

负债和股东权益	附注五	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(十四)	493,647,679.54	410,403,164.39
预收款项			
合同负债	(十五)	224,379,519.33	239,949,771.89
应付职工薪酬	(十六)	7,645,573.04	4,372,942.58
应交税费	(十七)	9,460,509.84	9,069,580.49
其他应付款	(十八)	331,938,607.75	163,966,827.57
其中：应付利息		9,352,832.54	61,995,732.42
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	(十九)	640,431,110.45	656,031,987.28
其他流动负债	(二十)	220,285,279.39	145,132,943.53
<b>流动负债合计</b>		<b>1,927,788,279.34</b>	<b>1,628,927,217.73</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	(二十一)		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	(十二)	2,706,436.77	2,716,949.31
其他非流动负债	(二十二)	116,326,399.33	152,731,533.34
<b>非流动负债合计</b>		<b>119,032,836.10</b>	<b>192,491,782.65</b>
<b>负债合计</b>		<b>2,046,821,115.44</b>	<b>1,821,419,000.38</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	(二十三)	299,265,522.00	299,265,522.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(二十四)	46,032,447.84	44,766,913.02
减：库存股			
其他综合收益	(二十五)	-151,072.22	-151,072.22
专项储备			
盈余公积	(二十六)	139,985,058.51	139,985,058.51
未分配利润	(二十七)	-759,867,267.31	-342,303,603.85
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>-274,735,311.18</b>	<b>141,562,817.46</b>
少数股东权益		-7,950.81	
<b>股东权益合计</b>		<b>-274,743,261.99</b>	<b>141,562,817.46</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>1,772,077,853.45</b>	<b>1,962,981,817.84</b>

公司负责人：门洪达

主管会计工作负责人：郭四野

会计机构负责人：郭四野

# 母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：北京中迪投资股份有限公司

金额单位：人民币元

资产	附注十四	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		14,915.14	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			
应收资金集中管理款			
其他应收款	(一)	1,092,589,198.59	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		2,765,392.90	2,643,534.67
<b>流动资产合计</b>		<b>1,095,369,506.63</b>	<b>1,052,389,026.14</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(二)	333,783,110.66	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		830,192.42	1,220,575.06
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			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			271,892.66
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>366,661,792.58</b>	<b>366,093,655.39</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,462,031,299.21</b>	<b>1,418,482,681.53</b>

公司负责人：门洪达

主管会计工作负责人：郭四野

会计机构负责人：郭四野

# 母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：北京中迪投资股份有限公司

金额单位：人民币元

负债和股东权益	附注十四	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		627,272.72	627,272.72
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		4,916,279.07	2,238,491.21
应交税费		262,878.74	44,106.58
其他应付款		150,242,338.51	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		39,724,473.25	4,741,062.10
其他流动负债		113,490,776.14	25,054,863.89
<b>流动负债合计</b>		<b>309,264,018.43</b>	<b>213,713,203.57</b>
<b>非流动负债：</b>			
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			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		<b>309,264,018.43</b>	<b>213,713,203.57</b>
<b>股东权益：</b>			
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		73,226,632.95	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		598,854,412.42	652,122,144.42
<b>股东权益合计</b>		<b>1,152,767,280.78</b>	<b>1,204,769,477.96</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>1,462,031,299.21</b>	<b>1,418,482,681.53</b>

公司负责人：门洪达

主管会计工作负责人：郭四野

会计机构负责人：郭四野

# 合并利润表

2025年度

编制单位：北京中迪投资股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注五	2025年度	2024年度
一、营业总收入		207,602,401.50	305,367,984.53
其中：营业收入	(二十八)	207,602,401.50	305,367,984.53
二、营业总成本		389,777,449.37	456,349,708.90
其中：营业成本	(二十八)	209,430,845.99	305,177,663.18
税金及附加	(二十九)	2,042,456.33	2,378,829.51
销售费用	(三十)	18,818,297.02	12,777,808.04
管理费用	(三十一)	19,815,822.40	23,742,151.45
研发费用			
财务费用	(三十二)	139,670,027.63	112,273,256.72
其中：利息费用		139,611,757.18	112,261,089.60
利息收入		31,075.10	46,401.53
加：其他收益	(三十三)	-1,698,836.03	-1,826,813.73
投资收益（损失以“-”号填列）	(三十四)	5,146,718.29	549,533.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,352,477.50	549,533.58
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(三十五)		-170,553.37
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(三十六)	-40,298,516.28	28,983,499.44
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(三十七)	-130,753,225.97	-102,783,170.38
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(三十八)	68,998.57	-12,177.52
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-349,709,909.29	-226,241,406.35
加：营业外收入	(三十九)	244,909.36	333,479.83
减：营业外支出	(四十)	36,199,150.02	23,849,082.93
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-385,664,149.95	-249,757,009.45
减：所得税费用	(四十一)	31,907,464.32	-28,218.07
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-417,571,614.27	-249,728,791.38
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-417,571,614.27	-249,728,791.38
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）		-417,563,663.46	-249,728,791.38
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-7,950.81	
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司股东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		-417,571,614.27	-249,728,791.38
归属于母公司股东的综合收益总额		-417,563,663.46	-249,728,791.38
归属于少数股东的综合收益总额		-7,950.81	
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		-1.40	-0.83
（二）稀释每股收益		-1.40	-0.83

公司负责人：门洪达

主管会计工作负责人：郭四野

会计机构负责人：郭四野

# 母公司利润表

2025年度

编制单位：北京中迪投资股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注十四	2025年度	2024年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		792.21	5,002.23
销售费用			
管理费用		11,163,330.12	9,313,569.92
研发费用			
财务费用		5,752,011.69	5,501,532.93
其中：利息费用		6,847,313.08	4,737,494.12
利息收入		14.91	43.32
加：其他收益		7,379.37	435,509.94
投资收益（损失以“-”号填列）	（三）	3,352,477.50	549,533.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,352,477.50	549,533.58
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			-170,553.37
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-39,767,581.20	29,685,255.84
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		74,431.55	-2,245.90
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-53,249,426.80	15,677,395.01
加：营业外收入			7.52
减：营业外支出		18,305.20	50.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-53,267,732.00	15,677,352.53
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-53,267,732.00	15,677,352.53
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-53,267,732.00	15,677,352.53
（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			
7. 其他			
六、综合收益总额		-53,267,732.00	15,677,352.53
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

公司负责人：门洪达

主管会计工作负责人：郭四野

会计机构负责人：郭四野

# 合并现金流量表

2025年度

编制单位：北京中迪投资股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注五	2025年度	2024年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		202,787,662.00	161,488,548.41
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(四十二)	16,204,382.85	10,665,093.24
经营活动现金流入小计		218,992,044.85	172,153,641.65
购买商品、接受劳务支付的现金		130,610,790.38	78,639,477.25
支付给职工以及为职工支付的现金		10,330,327.91	12,855,174.83
支付的各项税费		4,233,691.81	12,418,363.44
支付其他与经营活动有关的现金	(四十二)	33,658,087.43	26,546,063.46
经营活动现金流出小计		178,832,897.53	130,459,078.98
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		40,159,147.32	41,694,562.67
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金			4,000,000.00
取得投资收益收到的现金			1,830,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		179,694.00	156,362.75
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		179,694.00	5,986,362.75
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
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		179,694.00	5,982,340.60
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
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	(四十二)	21,455,000.00	28,531,293.65
筹资活动现金流入小计		21,455,000.00	28,820,053.65
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		28,721,631.40	45,372,326.58
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)	33,171,888.93	15,071,482.31
筹资活动现金流出小计		61,893,520.33	60,443,808.89
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-40,438,520.33	-31,623,755.24
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-886.11	689.25
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-100,565.12	16,053,837.28
加：期初现金及现金等价物余额		28,453,907.31	12,400,070.03
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		28,353,342.19	28,453,907.31

公司负责人：门洪达

主管会计工作负责人：郭四野

会计机构负责人：郭四野

# 母公司现金流量表

2025年度

编制单位：北京中迪投资股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	2025年度	2024年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
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		5,733,512.28	7,040,799.67
经营活动现金流入小计		5,733,512.28	7,040,799.67
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		2,175,914.94	4,928,323.48
支付的各项税费		822.09	4,409.95
支付其他与经营活动有关的现金		7,583,309.31	5,973,770.98
经营活动现金流出小计		9,760,046.34	10,906,504.41
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-4,026,534.06	-3,865,704.74
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金			4,000,000.00
取得投资收益收到的现金			1,830,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,650.00	27,003.00
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	5,857,003.00
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
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		2,650.00	5,852,980.85
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
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
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		4,000,000.00	-2,000,000.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-505.47	577.77
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-24,389.53	-12,146.12
加：期初现金及现金等价物余额		27,182.34	39,328.46
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,792.81	27,182.34

公司负责人：门洪达

主管会计工作负责人：郭四野

会计机构负责人：郭四野

# 合并股东权益变动表

2025年度

编制单位：北京中迪投资股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	本年金额											少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益												
	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	未分配利润	小计		
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	299,265,522.00				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、本年年初余额	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）					1,265,534.82				-417,563,663.46	-416,298,128.64	-7,950.81	-416,306,079.45	
（一）综合收益总额									-417,563,663.46	-417,563,663.46	-7,950.81	-417,571,614.27	
（二）股东投入和减少资本					1,265,534.82					1,265,534.82		1,265,534.82	
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他					1,265,534.82					1,265,534.82		1,265,534.82	
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 对股东的分配													
3. 其他													
（四）股东权益内部结转													
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. 本年提取													
2. 本年使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	299,265,522.00				46,032,447.84		-151,072.22		139,985,058.51	-759,867,267.31	-274,735,311.18	-7,950.81	-274,743,261.99

公司负责人： 门洪达

主管会计工作负责人：郭四野

会计机构负责人：郭四野

# 合并股东权益变动表

2025年度

编制单位：北京中迪投资股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	上年金额											少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益										小计		
	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	未分配利润			
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	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、本年年初余额	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、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					1,708,500.54					-249,728,791.38	-248,020,290.84		-248,020,290.84
（一）综合收益总额										-249,728,791.38	-249,728,791.38		-249,728,791.38
（二）股东投入和减少资本					1,708,500.54						1,708,500.54		1,708,500.54
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他					1,708,500.54						1,708,500.54		1,708,500.54
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 对股东的分配													
3. 其他													
（四）股东权益内部结转													
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. 本年提取													
2. 本年使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	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

公司负责人： 门洪达

主管会计工作负责人： 郭四野

会计机构负责人： 郭四野

# 母公司股东权益变动表

2025年度

编制单位：北京中迪投资股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	本年金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	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、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					1,265,534.82					-53,267,732.00	-52,002,197.18
（一）综合收益总额										-53,267,732.00	-53,267,732.00
（二）股东投入和减少资本					1,265,534.82						1,265,534.82
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他					1,265,534.82						1,265,534.82
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
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. 本年提取											
2. 本年使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	299,265,522.00				73,226,632.95		-151,072.22		181,571,785.63	598,854,412.42	1,152,767,280.78

公司负责人：门洪达

主管会计工作负责人：郭四野

会计机构负责人：郭四野

# 母公司股东权益变动表

2025年度

编制单位：北京中迪投资股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	上年金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	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、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					1,708,500.54					15,677,352.53	17,385,853.07
（一）综合收益总额										15,677,352.53	15,677,352.53
（二）股东投入和减少资本					1,708,500.54						1,708,500.54
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他					1,708,500.54						1,708,500.54
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
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. 本年提取											
2. 本年使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	299,265,522.00				71,961,098.13		-151,072.22		181,571,785.63	652,122,144.42	1,204,769,477.96

公司负责人：门洪达

主管会计工作负责人：郭四野

会计机构负责人：郭四野

# 北京中迪投资股份有限公司

## 2025 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

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12月31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:北京市丰台区南四环西路186号三区1号楼8层15室。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。本公司的母公司为深圳天微投资合伙企业(有限合伙),本公司的实际控制人为门洪达、张伟。

本财务报表业经公司董事会于2026年4月21日批准报出。

### 二、财务报表的编制基础

#### (一) 编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定(以下简称“企业会计准则”)编制,并按照中国证监会《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》(2023年修订)披露有关财务信息。

根据企业会计准则的相关规定,公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外,本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

## (二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

公司连续六年经营亏损,2025年12月31日合并资产负债表的货币资金余额为40,405,483.66元,一年内到期的长期借款余额为453,524,393.82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。2026年度公司拟采取措施如下:

### (一) 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

现阶段,公司房地产业务位于重庆市、四川省达州市,其中位于四川省达州市的“中迪·花熙樾”项目已于2024年整体完工,尚余部分小区配套商业、车位在售,“中迪·绥定府”项目在2025年度内部分住宅、配套商业建设完工,后续尚有部分楼栋在建;位于重庆市的“两江·中迪广场”项目为商业项目,目前处于停工待建状态。

2026年度,为维护公司业务稳定性,公司将重点推动“中迪·绥定府”项目去化速度,细化梳理存量户型,结合市场需求,细分刚需、改善等客户群,针对性制定营销方案,加大推广力度,加快项目去化速度,并坚持对项目执行精细化管理,明确施工建设、竣工验收等环节的时间节点,严控施工进度与质量,确保按期交付。

#### 2、继续做好债务风险化解工作

2025年,公司子公司中美恒置业与三峡银行间债务事项进入执行阶段,公司原控股股东润鸿富创所持有的公司股份被成渝金融法院公开拍卖,并于2025年10月17日成交,所获资金用于归还三峡银行债务本息。另外,成渝金融法院又将公司持有的康平铁科股份进行了拍卖,目前该事项已经进入变卖阶段。前述事项,降低了中美恒置业与三峡银行间债务总额,释放了控制权变更的风险。公司子公司中美恒置业与中建一局间债务问题,已经法院判决并处于执行阶段。“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”。政府对项目复工持支持态度,并已就复工可能性和相关部门进行沟通,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。公司子公司达州中鑫下属房地产项目已经开发完毕,其获得的保交楼借款已在2026年3月23日到期。

基于上述债务问题,公司在逐笔分析的基础上逐步解决债务风险。经公司2026年4月16日召开的第十一届董事会第八次临时会议审议通过,公司子公司达州中鑫、达州绵石拟

与达州宜达产业发展（集团）有限公司（以下简称“宜达产业发展公司”）签订《“中迪·花熙樾”项目借款协议》，公司子公司达州中鑫向宜达产业发展公司申请总额 7,575.25 万元的新增借款用于偿还前述保交楼专项借款。本次向宜达产业发展公司申请的借款期限为 15 个月，借款利率为固定年利率 7.5%。同时，公司子公司达州中鑫、达州绵石将下属合计价值不低于借款总额两倍的不动产为借款提供抵押担保，公司子公司达州绵石为借款提供连带责任保证担保。该事项还需提交公司股东会审议。《“中迪·花熙樾”项目借款协议》的签订有利于降低到期债务对公司房地产业务的影响，并降低子公司债务风险。

## （二）加快新业务投资工作的切实落地

2026 年初，公司关联方深圳市天微电子股份有限公司将其持有的广西天微电子有限公司（以下简称“广西天微”）70%的股权无偿赠与本公司，该事项已经公司第十一届董事会第八次临时会议审议通过，如经公司股东会审议通过，广西天微将纳入本公司合并报表范围。广西天微具备完整的半导体芯片封测产业链，能够改变公司原以房地产为主的单一产业布局的现状，有助于公司改善持续经营能力。在同次董事会上，公司提出拟变更注册地并拟与公司关联方共同设立控股子公司，公司新注册地位于丰台区科技园，科技企业集中，公司拟设立的新控股子公司也将立足于北京，充分利用该地区的区位、人才等优势，为公司新业务的发展奠定基础。

## （三）完善法人治理，提升管理能力

2026 年度，公司将结合新业务投资方向的需要，调整、完善公司组织架构，加紧组建团队，由公司管理层牵头，全面统筹各项工作，各部门分工协作。同时，不断完善制度规范，在管理制度、财务制度、人力制度、风险管控制度方面配合业务需要，规范运作流程、明确工作标准，实现管理的优化和标准化。以此，为公司投资业务的发展提供必要的支持。

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 2025 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，努力消除持续经营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。

## 三、重要会计政策及会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### （二）会计期间

自公历 1 月 1 日至 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) 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的应收款项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。
重要的应收款项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。

### (六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

非同一控制下企业合并：购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。合并成本大于合

并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

## **(七) 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**

控制，是指投资方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。公司已按照实质重于形式的原则，综合考虑了包括投资者的持股情况、投资者之间的相互关系、公司治理结构、潜在表决权等所有相关事实和因素后作出判断。

### **2. 合并范围**

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

### **3. 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。

## （八）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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、(十五)长期股权投资”。

#### **(九) 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、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

#### **(十) 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。

#### **(十一) 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**

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

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

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

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

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

1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。

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

3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

## 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. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1) 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

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。

(1) 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) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收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）之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日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) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收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）之和。

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

#### 4. 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

## 5. 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

## 6. 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

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

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

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

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

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

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款，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。

对于客观证据表明存在减值，以及适用于单项评估的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提减值准备；对于不存在减值客观依据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资，或当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司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判断，依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。具体如下：

项目名称	确定组合的类别	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	
其他应收款	关联方组合	

## （十二）合同资产

### （1）合同资产的确认方法及标准

合同资产是指本公司已向客户转让商品或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。本公司拥有的无条件（即，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

有关合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，参见附注三（十一）相关会计处理。

## （十三）存货

### 1. 存货的分类

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

(1) 存货可变现净值的确定

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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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。

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。

(2) 存货跌价准备确认和计提的一般原则

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；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。

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。

### (十四) 持有待售资产

#### 1. 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。

#### 2. 终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- (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。

#### 3. 列报方法

本公司在资产负债表中区别于其他资产单独列示持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产，区别于其他负债单独列示持有待售的处置组中的负债。持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产与持有待售的处置组中的负债不予相互抵销，分别作为流动资产和流动负债列示。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益应当作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益应当作为终止经营损益列报。

## （十五）长期股权投资

### 1. 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

### 2. 初始投资成本的确定

#### （1）企业合并形成的长期股权投资

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

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

#### （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

成本。

在非货币性资产交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均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，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

### 3. 后续计量及损益确认方法

#### (1) 成本法核算的长期股权投资

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

#### (2) 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易

损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（六）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、（七）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

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

### （3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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

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

量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

## (十六) 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）。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—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。

## (十七) 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。本公司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. 固定资产分类

根据本公司实际情况确定固定资产类别，包括：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、其他设备等。

### 3. 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

## (十八) 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

## (十九) 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。

### (二十) 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；
2. 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；
3. 本公司发生的初始直接费用；
4. 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，不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，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《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定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。

### (二十一) 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，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均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**

截止资产负债表日，公司无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**

截止资产负债表日，公司无使用寿命不确定的无形资产。

**4. 划分研究阶段和开发阶段的具体标准**

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

**5. 开发阶段支出资本化的具体条件**

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

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。

## （二十二）长期资产减值

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

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

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

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## （二十三）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，长期待摊费用在受益期内平均摊销。

#### **(二十四) 合同负债**

合同负债是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

#### **(二十五) 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。

### 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。

#### (二十六) 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外,本公司在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时,本公司采用租赁内含利率作为折现率,无法确定租赁内含利率的,采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项,包括:

1. 固定付款额及实质固定付款额,存在租赁激励的,扣除租赁激励相关金额;
2. 取决于指数或比率的可变租赁付款额;
3. 本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格;
4. 租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的,行使终止租赁选择权需支付的款项;
5. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。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。

租赁期开始日后,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。

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,本公司将差额计入当期损益:

1. 因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的,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;

2. 根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比率发生变动, 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。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。

租赁负债根据其流动性在资产负债表中列报为流动负债或非流动负债, 自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的非流动租赁负债的期末账面价值, 在“一年内到期的非流动负债”项目反映。

## (二十七) 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。

## (二十八) 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[可行权职工人数变动]、[是否达到规定业绩条件]等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。初始按照授予日的公允价值计量，并考虑授予权益工具的条款和条件，详见本附注“三、（二十八）股份支付”。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。

### （二十九）优先股、永续债等其他金融工具

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

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

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

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

### （三十）收入

#### 1. 一般原则

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。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：（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间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

#### 2. 可变对价

本公司部分与客户之间的合同存在销售返利、数量折扣、商业折扣、业绩奖金和索赔等的安排，形成可变对价。本公司按照期望值或最有可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，

但包含可变对价的交易价格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。

### 3. 重大融资成分

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。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

合同开始日，企业预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

### 4. 非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。非现金对价的公允价值因对价形式以外的原因而发生变动的，应当作为可变对价按照相关规定进行会计处理。

### 5. 应付客户对价

对于应付客户对价，本公司将该应付客户对价冲减交易价格，并在确认相关收入与承诺支付客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，除非该应付对价是为了向客户取得其他可明确区分商品。

### 6. 附有销售退回条款的销售

对于附有销售退回条款的销售，我公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即，不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。于每一资产负债表日，重新估计未来销售退回情况，如有变化，作为会计估计变更进行会计处理。

### 7. 附有质量保证条款的销售

对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

### 8. 主要责任人与代理人

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,该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额,或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

#### 9. 附有客户额外购买选择权的销售

对于附有客户额外购买选择权的销售,本公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。企业提供重大权利的,应当作为单项履约义务,按照准则相关规定将交易价格分摊至该履约义务,在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时,或者该选择权失效时,确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的,本公司在综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后,予以合理估计。客户虽然有额外购买商品选择权,但客户行使该选择权购买商品时的价格反映了这些商品单独售价的,不应被视为公司向该客户提供了一项重大权利。

#### 10. 向客户授予知识产权许可

向客户授予知识产权许可的,本公司按照准则相关规定评估该知识产权许可是否构成单项履约义务,构成单项履约义务的,应当进一步确定其是在某一时段内履行还是在某一时点履行。

同时满足下列条件时,作为在某一时段内履行的履约义务确认相关收入;否则,作为在某一时点履行的履约义务确认相关收入:

- (1) 合同要求或客户能够合理预期企业将从事对该项知识产权有重大影响的活动;
- (2) 该活动对客户将产生有利或不利影响;
- (3) 该活动不会导致向客户转让某项商品。

本公司向客户授予知识产权许可,并约定按客户实际销售或使用情况收取特许权使用费的,应当在下列两项孰晚的时点确认收入:

- (1) 客户后续销售或使用行为实际发生;
- (2) 企业履行相关履约义务。

#### 11. 售后回购交易

对于售后回购交易,本公司区分下列两种情形分别进行会计处理:

(1) 因存在与客户的远期安排而负有回购义务或本公司享有回购权利的，本公司作为租赁交易或融资交易进行相应的会计处理。其中，回购价格低于原售价的，应当视为租赁交易，按照准则相关规定进行会计处理；回购价格不低于原售价的，应当视为融资交易，在收到客户款项时确认金融负债，并将该款项和回购价格的差额在回购期间内确认为利息费用等。本公司到期未行使回购权利的，在该回购权利到期时终止确认金融负债，同时确认收入。

(2) 本公司负有应客户要求回购商品义务的，应当在合同开始日评估客户是否具有行使该要求权的重大经济动因。客户具有行使该要求权重大经济动因的，企业应当将售后回购作为租赁交易或融资交易，按照本条（1）规定进行会计处理；否则，本公司将其作为附有销售退回条款的销售交易，按照准则相关规定进行会计处理。

## 12. 客户未行使的权利

本公司向客户预收销售商品款项的，应当首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，应当按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司在客户要求其履行剩余履约义务的可能性极低时，才能将上述负债的相关余额转为收入。

## 13. 无需退回的初始费

本公司在合同开始（或接近合同开始）日向客户收取的无需退回的初始费应当计入交易价格，并评估该初始费是否与向客户转让已承诺的商品相关。该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，并且该商品构成单项履约义务的，本公司在转让该商品时，按照分摊至该商品的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，但该商品不构成单项履约义务的，本公司在包含该商品的单项履约义务履行时，按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品不相关的，该初始费应当作为未来将转让商品的预收款，在未来转让该商品时确认为收入。

本公司收取了无需退回的初始费且为履行合同应开展初始活动，但这些活动本身并没有向客户转让已承诺的商品的，该初始费与未来将转让的已承诺商品相关，应当在未来转让该商品时确认为收入，本公司在确定履约进度时不考虑这些初始活动；本公司为该初始活动发生的支出应当按照准则相关规定确认为一项资产或计入当期损益。

## 14. 具体原则

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

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。

### **(三十一) 合同成本**

#### **1. 合同取得成本**

本公司为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并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，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

#### **2. 合同履约成本**

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，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。上述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，计入当期损益。

#### **3. 合同成本减值**

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本公司因转让与资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

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，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应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。

### **(三十二) 政府补助**

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

本公司对于货币性资产的政府补助，按照收到的金额计量。

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；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

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。

### **(三十三) 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，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。

#### **(三十四) 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。

##### **1. 本公司作为承租人**

本公司于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

本公司的使用权资产包括租入的房屋及建筑物、机器设备、运输工具及计算机及电子设备等。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出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。

##### **2. 本公司作为出租人**

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为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

###### **(1) 经营租赁**

本公司经营租出自有的房屋建筑物、机器设备及运输工具时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本公司将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

###### **(2) 融资租赁**

于租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认相关资产。本公司将应收融资租赁款列示为长期应收款，自资产负债表日起一年内(含一年)收取的应收融资租赁款列示为一年内到期的非流动资产。

### 3. 对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理

判断依据和会计处理方法如下：对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

#### (三十五) 债务重组损益

##### (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“三、(十一)、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“三、(十一)、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“三、(十一)、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。

## (三十六) 分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

## (三十七) 重要会计政策和会计估计的变更

### 1. 重要会计政策变更

本公司报告期末未发生重要会计政策变更。

### 2. 重要会计估计变更

本公司报告期末未发生重要会计政策变更。

## 四、税项

### (一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7%
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%、16.5%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30%-60%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，按纳税主体分别披露

纳税主体名称	所得税税率
绵世国际资本有限公司	16.50%

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

## (二) 重要的税收优惠政策及依据

无。

## 五、合并财务报表项目注释

### (一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	70,464.17	20,775.91
银行存款	28,497,736.21	30,744,691.22
其他货币资金	11,837,283.28	13,181,615.71
存放财务公司款项		
合计	40,405,483.66	43,947,082.84
其中：存放在境外的款项总额	4,305.89	1,812.37

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

### (二) 预付款项

## 1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内			234,142.54	11.32
1 至 2 年			9,138.82	0.44
2 至 3 年	9,138.82	0.15	1,825,424.76	88.24
3 年以上	6,098,466.78	99.85		
合计	6,107,605.60	100.00	2,068,706.12	100.00

## 2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

按预付对象集中度归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 6,107,605.60 元，占预付款项期末余额合计数的比例 100%。

## (三) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利	1,935,875.16	958,115.16
其他应收款	5,542,240.53	6,013,416.76
合计	7,478,115.69	6,971,531.92

## 1. 应收股利

## (1) 应收股利分类

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

说明：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。2025 年，因三峡银行查封执行公司所持康平铁科全部股份，2025 年已发放股利 977,760 元被一并查封冻结。

## 2. 其他应收款

### (1) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
押金、保证金	2,910,514.00	2,927,014.00
应收转售电费	2,128,866.23	2,132,098.75
往来款及代偿款	1,373,363.41	1,109,840.91
其他	580,695.85	721,619.03
合计	6,993,439.49	6,890,572.69

### (2) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	上年年末账面余额
1 年以内	447,926.64	848,258.12
1 至 2 年	588,192.85	2,207,993.35
2 至 3 年	2,173,228.84	447,363.43
3 至 4 年	410,933.37	32,926.25
4 至 5 年	32,926.25	521,797.60
5 年以上	3,340,231.54	2,832,233.94
合计	6,993,439.49	6,890,572.69

### (3) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,587,400.00	37.00			2,587,400.00
按组合计提坏账准备	4,406,039.49	63.00	1,451,198.96	32.94	2,954,840.53
其中：预期信用损失风险特征	4,406,039.49	63.00	1,451,198.96	32.94	2,954,840.53
合计	6,993,439.49	100.00	1,451,198.96	20.75	5,542,240.53

类别	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,587,400.00	37.55			2,587,400.00
按组合计提坏账准备	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	4,303,172.69	62.45	877,155.93	20.38	3,426,016.76
合计	6,890,572.69	100.00	877,155.93	12.73	6,013,416.76

①按单项计提坏账准备共 1 项，相关信息如下：

a. 按单项计提坏账准备：

名称	上年年末余额		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		2,587,400.00			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		2,587,400.00			

②按组合计提坏账准备共 1 项，相关信息如下：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	447,926.64	22,396.33	5.00
1 至 2 年	588,192.85	58,819.28	10.00
2 至 3 年	2,173,228.84	651,968.65	30.00
3 年以上	1,196,691.16	718,014.70	60.00
合计	4,406,039.49	1,451,198.96	

③按照预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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)	
2024 年 12 月 31 日余额	877,155.93			877,155.93
2024 年 12 月 31 日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				

——转回第二阶段			
——转回第一阶段			
本期计提	574,043.03		574,043.03
本期转回			
本期转销			
本期核销			
其他变动			
2025 年 12 月 31 日余额	1,451,198.96		1,451,198.96

## (4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
组合计提	877,155.93	574,043.03				1,451,198.96
合计	877,155.93	574,043.03				1,451,198.96

## (5) 本期实际核销的其他应收款项情况

无。

## (6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款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	37.00	
四川港联华茂物业服务有限责任公司	应收转售电费	2,128,866.23	3 年以内	30.44	580,804.47
鸿图骏业置业有限公司	押金	144,129.00	3-4 年	2.06	86,477.40
第四名-个人	应收按揭代偿款	139,946.98	5 年以内	2.00	39,939.71
第五名-个人	应收按揭代偿款	135,938.51	3 年以内	1.94	18,646.93
合计		5,136,280.72		73.44	725,868.51

**(四) 存货****1. 存货分类**

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,417,395,823.00	360,635,323.24	1,056,760,499.76	1,748,973,972.50	402,150,236.55	1,346,823,735.95
开发产品	588,358,868.72	143,325,096.09	445,033,772.63	383,858,936.08	62,344,658.17	321,514,277.91
出租开发产品	28,048,027.37	10,392,915.58	17,655,111.79			
合计	2,033,802,719.09	514,353,334.91	1,519,449,384.18	2,132,832,908.58	464,494,894.72	1,668,338,013.86

**(1) 开发成本**

项目名称	开工时间	预计竣工时	预计总投资额	期末余额	上年年末余额
中迪·绥定府	2018年8月	2027年	约20亿	664,862,023.26	979,750,236.55
两江·中迪广场	2018年9月	2026年	约15亿	752,533,799.74	769,223,735.95
合计			约35亿	1,417,395,823.00	1,748,973,972.50

**(2) 开发产品**

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
中迪·绥定府	2025年12月		541,358,736.56	293,049,222.67	248,309,513.89
中迪·花熙樾	2024年12月	290,086,150.40		38,628,736.01	251,457,414.39
两江·中迪广	2019年11月	93,772,785.68		5,180,845.24	88,591,940.44
合计		383,858,936.08	541,358,736.56	336,858,803.92	588,358,868.72

**(3) 出租开发产品**

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
中迪·花熙樾	2024年12月		33,891,467.83	5,843,440.46	28,048,027.37
合计			33,891,467.83	5,843,440.46	28,048,027.37

**2. 存货跌价准备和合同履约成本减值准备**

项目	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	402,150,236.55	89,809,560.85			131,324,474.16	360,635,323.24
开发产品	62,344,658.17	40,943,665.12	131,324,474.16	80,894,785.78	10,392,915.58	143,325,096.09
出租开发产品			10,392,915.58			10,392,915.58

项目	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
合计	464,494,894.72	130,753,225.97	141,717,389.74	80,894,785.78	141,717,389.74	514,353,334.91

### 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 103,818,655.52 元。其中本期利息资本化金额为 0.00 元。

#### (五) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
合同取得成本	935,848.12	935,848.12
保交楼监管户预售资金	471,132.24	14,785,179.00
预交税金及待抵扣进项税	77,999,064.57	75,065,497.59
合计	79,406,044.93	90,786,524.71

## (六) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备上年年末余额	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		
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
北京东方科萨技术服务有限公司												
青岛康平高铁科技股份有限公司	80,759,613.02	5,492,029.80			3,352,477.50			977,760.00			83,134,330.52	5,492,029.80
小计	80,759,613.02	12,473,375.51			3,352,477.50			977,760.00			83,134,330.52	12,473,375.51
合计	80,759,613.02	12,473,375.51			3,352,477.50			977,760.00			83,134,330.52	12,473,375.51

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。

本报告期，经公司第十届董事会第二十九次临时会议和 2025 年第一次临时股东会审议通过，公司将持有的康平铁科 3,000 万股股份质押给四川赛银企业管理有限公司（以下简称“四川赛银”），为四川赛银向公司提供的 6,850.80 万元借款本金及其利息提供质押担保，2025 年 12 月 25 日，四川赛银将其中 4,573.80 万元本金及其利息转让给深圳市贤益企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“深圳贤益”），同时，深圳贤益也将享有相应的担保权利。截止本报告出具日，3,000 万股股份质押登记手续尚未办理完成。

**(七) 其他非流动金融资产**

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	32,048,489.50	32,048,489.50
其中：债务工具投资		
权益工具投资	32,048,489.50	32,048,489.50
衍生金融资产		
其他		
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		
其中：债务工具投资		
其他		
合计	32,048,489.50	32,048,489.50

**(八) 固定资产**

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	1,066,872.77	1,746,154.74
固定资产清理		
合计	1,066,872.77	1,746,154.74

**1. 固定资产情况**

项目	房屋及建筑物	运输工具	其他设备	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	1,125,719.00	10,102,732.38	1,649,844.86	12,878,296.24
(2) 本期增加金额				
—购置				
—在建工程转入				
—企业合并增加				
(3) 本期减少金额		3,246,267.29	77,767.00	3,324,034.29
—处置或报废		3,246,267.29	77,767.00	3,324,034.29
(4) 期末余额	1,125,719.00	6,856,465.09	1,572,077.86	9,554,261.95
2. 累计折旧				
(1) 上年年末余额	746,976.00	9,039,606.14	1,345,559.36	11,132,141.50

项目	房屋及建筑物	运输工具	其他设备	合计
(2) 本期增加金额	31,361.16	429,131.98	84,725.65	545,218.79
—计提	31,361.16	429,131.98	84,725.65	545,218.79
(3) 本期减少金额		3,114,537.11	75,434.00	3,189,971.11
—处置或报废		3,114,537.11	75,434.00	3,189,971.11
(4) 期末余额	778,337.16	6,354,201.01	1,354,851.01	8,487,389.18
<b>3. 减值准备</b>				
(1) 上年年末余额				
(2) 本期增加金额				
—计提				
(3) 本期减少金额				
—处置或报废				
(4) 期末余额				
<b>4. 账面价值</b>				
(1) 期末账面价值	347,381.84	502,264.08	217,226.85	1,066,872.77
(2) 上年年末账面价值	378,743.00	1,063,126.24	304,285.50	1,746,154.74

## 2. 暂时闲置的固定资产

无。

## 3. 通过经营租赁租出的固定资产情况

无。

## 4. 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋建筑物	347,381.84	尚未更名或办理

说明：截至 2025 年 12 月 31 日，公司未办妥产权证房产两处（位于北京市丰台区）账面原值合计 1,125,719.00 元，账面价值合计 347,381.84 元，两处房产产权因历史遗留原因尚未过户或办理产权证，权属尚存在争议，公司将通过司法程序争取房产所有权。

## (九) 使用权资产

### 1. 使用权资产情况

项目	房屋建筑物	合计
----	-------	----

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1. 上年年末余额	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. 上年年末余额	3,687,205.58	3,687,205.58
2. 本期增加金额	1,144,305.01	1,144,305.01
(1) 计提	1,144,305.01	1,144,305.01
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	4,831,510.59	4,831,510.59
三、减值准备		
1. 上年年末余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 上年年末余额	1,144,305.01	1,144,305.01
2. 期末余额		

## (十) 商誉

### 1. 商誉账面原值

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

合计	3,562,242.61					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	上年年末余额	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

## 3. 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
重庆中美恒置业有限公司	主营业务经营性资产及负债形成的权益	不适用	一致
北京思味浓企业管理有限公司	主营业务经营性资产及负债形成的权益	不适用	一致

## 4. 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

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
重庆中美恒置业有限公司	421,958,547.97	459,471,000.00		专业评估机构评估	销售收入	市场价格
北京思味浓企业管理有限公司			580,716.01	资产组净资产	不适用	不适用
合计	421,958,547.97	459,471,000.00	580,716.01			

注：公司聘请北京中天华资产评估有限责任公司对进行商誉减值测试所涉及的重庆中美恒置业有限公司包含商誉的资产组组合在基准日（2025 年 12 月 31 日）的可回收价值进行了评估，并出具了中天华资评报字[2026]第 10291 号评估报告。经评估，重庆中美恒置业有限公司包含商誉的资产组组合不存在减值。

**(十一) 长期待摊费用**

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	271,892.66		271,892.66		
合计	271,892.66		271,892.66		

**(十二) 递延所得税资产和递延所得税负债****1. 未经抵销的递延所得税资产**

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备			4,911,900.11	1,227,975.02
计提的土地增值税清算准备			37,252,736.83	9,313,184.21
预计负债			85,507,270.53	21,376,817.63
租赁交易			1,144,305.01	286,076.25
合计			128,816,212.48	32,204,053.11

**2. 未经抵销的递延所得税负债**

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	9,889,898.98	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			1,144,305.01	286,076.25
合计	10,825,747.10	2,706,436.77	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**

项目	期末余额		上年年末余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产			286,076.25	31,917,976.86
递延所得税负债		2,706,436.77	286,076.25	2,716,949.31

**4. 未确认递延所得税资产明细**

项目	期末余额	上年年末余额
----	------	--------

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	754,810,402.77	500,946,151.04
可抵扣亏损	591,345,887.40	489,896,760.33
合计	1,346,156,290.17	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

年份	期末余额	上年年末余额	备注
2025 年		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	128,916,563.85		
合计	591,345,887.40	489,896,760.33	

## (十三) 所有权或使用权受限资产

项目	期末				上年年末			
	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	12,052,141.47	12,052,141.47	冻结、保证金	其中 11,836,091.60 元为银行按揭贷款保证金，216,049.87 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
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
存货	1,538,016,976.60	1,255,772,990.59	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
长期股权投资	88,626,360.32	83,134,330.52	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
固定资产	5,268,335.81	333,113.64	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
其他非流动金融资产	30,000,000.00	30,000,000.00	质押、查封	借款质押担保、诉讼查封				
合计	1,675,899,689.36	1,383,228,451.38			1,240,850,219.67	1,089,543,032.75		

**(十四) 应付账款****1. 应付账款列示**

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	166,233,441.30	207,525,389.69
1 至 2 年	163,683,742.32	44,936,970.56
2 至 3 年	44,581,626.04	24,432,621.95
3 年以上	119,148,869.88	133,508,182.19
合计	493,647,679.54	410,403,164.39

**2. 账龄超过一年或逾期的重要应付账款**

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
第一名	130,696,643.21	系未付工程款
第二名	101,206,152.65	系未付工程款
第三名	29,438,512.55	系未付的城市建设配套费及需补交的土地出让金
合计	261,341,308.41	

**(十五) 合同负债**

项目	期末余额	上年年末余额
中迪·绥定府	148,105,534.57	165,041,309.65
中迪·花熙樾	9,547,071.26	8,971,685.45
两江·中迪广场	66,726,913.50	65,936,776.79
合计	224,379,519.33	239,949,771.89

**预收金额前五的收款信息**

项目名称	上年年末余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
中迪·绥定府预售楼盘	163,916,545.87	38,172,166.06	2026 年	15.81%
合计	163,916,545.87	38,172,166.06	2026 年	15.81%

**(十六) 应付职工薪酬****1. 应付职工薪酬列示**

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	4,082,255.08	12,420,352.30	9,425,696.66	7,076,910.72

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利-设定提存计划		967,303.24	738,578.42	228,724.82
辞退福利	290,687.50	366,735.49	317,485.49	339,937.50
一年内到期的其他福利				
合计	4,372,942.58	13,754,391.03	10,481,760.57	7,645,573.04

## 2. 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	4,082,255.08	11,526,995.57	8,532,339.93	7,076,910.72
(2) 职工福利费		43,146.15	43,146.15	
(3) 社会保险费		459,837.58	459,837.58	
其中：医疗保险费		443,638.36	443,638.36	
工伤保险费		16,018.21	16,018.21	
生育保险费		181.01	181.01	
(4) 住房公积金		389,773.00	389,773.00	
(5) 工会经费和职工教育经费		600.00	600.00	
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合计	4,082,255.08	12,420,352.30	9,425,696.66	7,076,910.72

## 3. 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		941,539.22	712,814.40	228,724.82
失业保险费		25,764.02	25,764.02	
企业年金缴费				
合计		967,303.24	738,578.42	228,724.82

## (十七) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	633.66	808.42
企业所得税	8,792,107.03	8,792,107.03
个人所得税	346,035.48	119,664.70

税费项目	期末余额	上年年末余额
城市维护建设税	22.18	13,870.32
教育费附加		5,929.68
地方教育附加		3,953.12
印花税	15,952.19	133,247.22
土地使用税	294,722.48	
房产税	11,036.82	
合计	9,460,509.84	9,069,580.49

**(十八) 其他应付款**

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	9,352,832.54	61,995,732.42
应付股利	1,262,968.30	1,262,968.30
其他应付款	321,322,806.91	100,708,126.85
合计	331,938,607.75	163,966,827.57

**1. 应付利息**

项目	期末余额	上年年末余额
分期付息到期还本的长期借款利息	9,352,832.54	61,995,732.42
合计	9,352,832.54	61,995,732.42

重要的已逾期未支付的利息情况：

借款单位	逾期金额	逾期原因
重庆中美恒置业有限公司	9,352,832.54	诉讼中，逾期支付
合计	9,352,832.54	

**2. 应付股利**

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

说明：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

项目	期末余额	上年年末余额
预提土地增值税清算准备	37,159,181.10	37,252,736.83
保证金、押金	7,222,100.00	7,707,774.00
往来款等	14,900,279.10	15,328,769.00
润鸿富创款项	254,983,100.00	38,364,072.28
代收业主税费	548,682.03	537,882.03
其他	6,509,464.68	1,516,892.71
合计	321,322,806.91	100,708,126.85

## (2) 账龄超过一年或逾期的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预提土地增值税清算准备	37,159,181.10	未到清算期
工程保证金	7,200,000.00	工程未完工

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。

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。

## (十九) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	453,524,393.82	539,902,197.57
一年内到期的租赁负债		4,741,062.10
一年内到期的预计负债	185,917,674.40	110,064,257.63
一年内到期的应付利息	989,042.23	1,324,469.98
合计	640,431,110.45	656,031,987.28

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

111,332,869.44 元、城市建设配套费滞纳金和其他事项违约金合计 32,448,331.71 元、因诉讼事宜预计将承担的诉讼费 2,412,000.00 元，以及中迪投资为成都迈尔斯通房地产开发有限公司向四川简阳农村商业银行 1.28 亿元借款及其利息提供保证担保而计提的财务担保合同信用减值损失 39,724,473.25 元。

## (二十) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
代转销项税	20,198,836.74	21,612,849.47
非金融单位有息周转借款及利息	188,973,693.05	120,570,676.58
预提涉诉款项利息	11,112,749.60	2,949,417.48
合计	220,285,279.39	145,132,943.53

## (二十一) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款		37,043,300.00
合计		37,043,300.00

## (二十二) 其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
非金融单位有息周转借款及利息	115,571,333.29	145,743,222.22
预提涉诉款项利息	755,066.04	6,988,311.12
合计	116,326,399.33	152,731,533.34

## (二十三) 股本

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

## (二十四) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价 (股本溢价)	16,952,933.94			16,952,933.94
其他资本公积	27,813,979.08	1,265,534.82		29,079,513.90
合计	44,766,913.02	1,265,534.82		46,032,447.84

说明：报告期内，公司根据企业会计准则及相关规定，对原控股股东广东润鸿富创科技

中心（有限合伙）提供的无息财务资助资金参照同期银行贷款基准利率计算的利息 1,265,534.82 元，在将其计入财务费用的同时，增加资本公积-其他资本公积 1,265,534.82 元。

## (二十五) 其他综合收益

项目	上年年末余额	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	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-151,072.22							-151,072.22
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益	-151,072.22							-151,072.22
其他权益工具投资公允价值变动								
2. 将重分类进损益的其他综合收益								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	-151,072.22							-151,072.22

**(二十六) 盈余公积**

项目	上年年末余额	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

**(二十七) 未分配利润**

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	-342,303,603.85	-92,574,812.47
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	-342,303,603.85	-92,574,812.47
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-417,563,663.46	-249,728,791.38
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-759,867,267.31	-342,303,603.85

**(二十八) 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	206,617,692.80	208,975,227.40	305,277,198.32	305,177,663.18
其他业务	984,708.70	455,618.59	90,786.21	
合计	207,602,401.50	209,430,845.99	305,367,984.53	305,177,663.18

**1. 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 151,926,097.25 元，其中，140,059,117.43 元预计将于 2026 年度确认收入，11,866,979.82 元预计将于 2027 年度或以后年度确认收入。

**(二十九) 税金及附加**

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	239,115.52	251,887.45
教育费附加	102,452.48	107,937.02
地方教育附加	68,301.65	71,958.00
房产税	295,833.78	318,500.32
土地使用税	1,250,194.33	1,419,712.88
车船使用税	2,140.00	6,450.00
印花税	84,418.57	202,383.84
合计	2,042,456.33	2,378,829.51

**(三十) 销售费用**

项目	本期发生额	上期发生额
中介机构佣金服务费	14,210,081.20	9,406,668.60
职工薪酬	2,257,754.96	1,620,509.16
营销广告费	1,682,080.16	1,201,778.37
其他费用	668,380.70	548,851.91
合计	18,818,297.02	12,777,808.04

**(三十一) 管理费用**

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	9,598,431.92	9,184,922.61
固定资产与使用权资产折旧费	1,689,523.80	2,138,394.90
业务招待费	2,220,989.76	2,183,705.63
审计评估费	2,208,002.20	1,658,031.05
律师费	1,070,352.91	1,054,105.51
诉讼相关费用	790,507.43	2,716,672.28
长期待摊费用摊销	271,892.66	326,270.88
咨询费	109,940.09	244,028.26
其他	946,456.80	503,925.22
租赁及物业费	909,724.83	3,732,095.11
合计	19,815,822.40	23,742,151.45

**(三十二) 财务费用**

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	139,611,757.18	112,261,089.60
其中：租赁负债利息费用	15,194.90	89,519.43
减：利息收入	31,075.1	46,401.53
汇兑损益	797.76	-690.65
手续费	88,547.79	59,259.30
合计	139,670,027.63	112,273,256.72

**(三十三) 其他收益**

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
存货抵债	-1,725,851.46	-2,267,983.30
代扣代缴个人所得税手续费返还	17,648.94	441,169.57
稳岗补贴	9,366.49	
合计	-1,698,836.03	-1,826,813.73

**(三十四) 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	3,352,477.50	549,533.58
债务重组收益	1,794,240.79	
合计	5,146,718.29	549,533.58

**(三十五) 公允价值变动收益**

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产		-170,553.37
合计		-170,553.37

**(三十六) 信用减值损失**

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-574,043.03	28,983,499.44
财务担保减值损失	-39,724,473.25	
合计	-40,298,516.28	28,983,499.44

**(三十七) 资产减值损失**

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-130,753,225.97	-102,783,170.38
合计	-130,753,225.97	-102,783,170.38

**(三十八) 资产处置收益**

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	68,998.57	-12,177.52
合计	68,998.57	-12,177.52

**(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
违约金赔偿收入	156,000.00	307,800.00	156,000.00
其他	88,909.36	25,679.83	88,909.36
合计	244,909.36	333,479.83	244,909.36

**(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	17,377.34	5,531.06	17,377.34
违约金及滞纳金支出	36,180,844.82	23,843,500.37	36,180,844.82
其他	927.86	51.50	927.86
合计	36,199,150.02	23,849,082.93	36,199,150.02

**(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		
递延所得税费用	31,907,464.32	-28,218.07
合计	31,907,464.32	-28,218.07

**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	-385,664,149.95
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	-96,416,037.49

项目	本期发生额
子公司适用不同税率的影响	97,447.47
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-838,119.38
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,170,624.96
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-0.96
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	126,893,549.72
所得税费用	31,907,464.32

#### (四十二) 现金流量表项目

##### 1. 与经营活动有关的现金

###### (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
收回各类保证金等	6,956,935.28	7,962,460.00
收往来款、代收费和诚意金等	9,216,372.47	2,656,231.71
利息收入	31,075.10	46,401.53
合计	16,204,382.85	10,665,093.24

###### (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
支付的违约金、补偿金、冻结款项等	9,842,451.60	2,356,783.47
支付营销及日常费用	20,039,331.97	24,021,274.57
支付往来款、代收费和退保证金等	3,776,303.86	168,005.42
合计	33,658,087.43	26,546,063.46

##### 2. 与筹资活动有关的现金

###### (1) 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
收到关联企业借款	19,255,000.00	19,980,000.00
收到非关联企业借款	2,200,000.00	8,551,293.65
合计	21,455,000.00	28,531,293.65

## (2) 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
归还非关联企业借款	31,171,888.93	13,071,482.31
归还财务资助款		2,000,000.00
归还关联企业借款	2,000,000.00	
合计	33,171,888.93	15,071,482.31

## (3) 筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	上年年末余额	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		89,362,733.33		142,005,633.21	9,352,832.54
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	21,455,000.00	53,145,254.47	3,000,000.00	3,197,238.00	188,973,693.05
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		28,711,795.43		115,089,599.18	453,524,393.82
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				4,741,062.10	
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		3,836,026.44		4,171,454.19	989,042.23
长期借款	37,043,300.00				37,043,300.00	
其他非流动负债	152,731,533.34		23,524,958.32	58,893,520.33	1,036,572.00	116,326,399.33
合计	956,673,044.27	21,455,000.00	198,580,767.99	61,893,520.33	345,648,930.96	769,166,360.97

## (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	-417,571,614.27	-249,728,791.38
加：资产减值准备	171,051,742.25	73,799,670.94
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	545,218.79	613,295.12
使用权资产折旧	1,144,305.01	1,525,740.24
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	271,892.66	326,270.88
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）	-68,998.57	12,177.52
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	17,377.34	5,531.06
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		170,553.37
财务费用（收益以“-”号填列）	139,612,643.29	112,260,400.35
投资损失（收益以“-”号填列）	-5,146,718.29	-549,533.58
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	31,917,976.86	-22,525.10
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-10,512.54	-5,692.97
存货的减少（增加以“-”号填列）	18,135,403.71	199,045,882.54
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	24,370,532.69	-18,181,126.22
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	75,889,898.39	-77,577,290.10
其他		
经营活动产生的现金流量净额	40,159,147.32	41,694,562.67

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	28,353,342.19	28,453,907.31
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		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-100,565.12	16,053,837.28

## 2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	28,353,342.19	28,453,907.31
其中：库存现金	70,464.17	20,775.91
可随时用于支付的银行存款	28,281,686.34	28,431,943.51
可随时用于支付的其他货币资金	1,191.68	1,187.89
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	28,353,342.19	28,453,907.31
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		

## 3. 不属于现金或现金等价物的货币资金

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由

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	216,049.87	2,312,747.71	冻结
其他货币资金	11,836,091.60	13,180,427.82	按揭保证金
合计	12,052,141.47	15,493,175.53	

#### 4. 其他重大活动说明

(1) 报告期内，重庆中美恒置业有限公司三峡银行贷款本息逾期被申请强制执行，关联方广东润鸿富创科技中心（有限合伙）所持公司股份因承担担保责任而被以 25,498.31 万元的价格拍卖偿债三峡银行贷款本息等合计 25,498.31 万元。

(2) 达州市达川区人民政府向达州中鑫房地产开发有限公司（以下简称“达州中鑫”）提供保交楼专项借款总额 2.226 亿元。报告期内，前述保交楼专项借款实际发生额 581.05 万元，由达州市达川区人民政府依达州中鑫申请直接支付至达州中鑫供应商账户，本报告期保交楼监管户售房资金还款额 1,414.40 万元，由保交楼监管户依达州中鑫申请直接支付至达州市达川区人民政府账户。

#### (四十四) 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			16,433.64
其中：美元	105.82	7.0288	743.79
港币	17,371.01	0.90322	15,689.85

##### 2. 重要境外经营实体

本公司无重要的境外经营实体。

#### (四十五) 租赁

##### 1. 本公司作为承租方

- (1) 未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额：无。
- (2) 简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用：422,831.62 元。
- (3) 与租赁相关的现金流出总额：56,288.75 元。

(4) 涉及售后租回交易的情况：无。

## 2. 本公司作为出租方

### 作为出租人的经营租赁

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	806,471.85	
合计	806,471.85	

## 六、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	注册资本 (万元)	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	1000	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	17400	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	100	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	5000	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	1000	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	4500	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	100	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	1500 万美元	北京市	香港	投资管理	100.00		设立取得
轻舟(天津)融资租赁有限公司	2816 万美元	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	4000	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	3000	北京市	北京市	技术服务	100.00		非同一控制下企业

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册 地	业务性质	持股比例(%)		取得方 式
					直接	间接	
							合并取得
北京思味浓企业管理有限公司	527	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	100	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	100	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	100	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	100	北京市	拉萨市	投资管理	100.00		设立取得
达州绵石房地产开发有限公司	5000	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	6060.61	达州市	达州市	房地产开发		100.00	设立取得
重庆中美恒置业有限公司	20000	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
深圳市陆零玖产业运营管理有限公司	100	深圳市	深圳市	商业管理	51.00		设立取得
深圳置鼎智能有限公司	1000	深圳市	深圳市	技术服务		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：无。

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

确定公司是代理人还是委托人的判断和依据：不适用。

## 2. 重要的非全资子公司

无。

### (二) 其他原因导致的合并范围变动

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。本报告期深圳陆零玖尚未实际营业。

2025 年 10 月，本公司全资子公司北京陆零玖科技有限公司（以下简称“陆零玖科技”）与其他股东共同投资成立深圳置鼎智能有限公司（以下简称“置鼎智能”），注册资本 1,000 万元，其中陆零玖科技认缴注册资本 510 万元，持股比例 51%，本公司自 2025 年 10 月起将其作为控股子公司纳入合并范围。本报告期置鼎智能尚未实际营业。

### （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	青岛市	轨道交通装备配件生产与销售	30.04		权益法

（1）在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：无。

#### 2. 重要联营企业的主要财务信息

	期末余额/本期发生额	上年年末余额/上期金额
	青岛康平高铁科技股份有限公司	青岛康平高铁科技股份有限公司
流动资产	378,587,144.99	363,321,855.74
非流动资产	60,369,748.85	62,501,101.77
资产合计	438,956,893.84	425,822,957.51
流动负债	157,043,391.80	151,996,745.39
非流动负债	5,168,060.88	4,985,955.65
负债合计	162,211,452.68	156,982,701.04

	期末余额/本期发生额	上年年末余额/上期金额
	青岛康平高铁科技股份有限公司	青岛康平高铁科技股份有限公司
少数股东权益	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	276,745,441.16	268,840,256.47
按持股比例计算的净资产份额	83,134,330.52	80,759,613.02
调整事项		0.00
—商誉		0.00
—内部交易未实现利润		0.00
—其他		0.00
对联营企业权益投资的账面价值	83,134,330.52	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	206,635,117.14	165,901,643.95
净利润	11,160,365.85	1,829,339.48
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	11,160,365.85	1,829,339.48
本期收到的来自联营企业的股利	977,760.00	1,830,000.00

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

	期末余额/本期发生额	上年年末余额/上期发生额
--	------------	--------------

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

无。

#### 5. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

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

#### 6. 与合营企业投资相关的未确认承诺

无。

#### 7. 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无。

### 七、政府补助

#### (一) 计入当期损益的政府补助

会计科目	本期发生额	上期发生额
------	-------	-------

---

稳岗补贴	9,366.49
------	----------

---

## 八、与金融工具相关的风险

### (一) 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。

#### 1. 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。

#### 2. 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。

#### 3. 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，详见本附注五、(四十四) 外币货币性项目。

## 九、公允价值的披露

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				

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
(四) 其他非流动金融资产			32,048,489.50	32,048,489.50
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			32,048,489.50	32,048,489.50
(3) 衍生金融资产				
2. 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(五) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
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				
其中：发行的交易性债券				

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
衍生金融负债				
其他				
(七) 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
如：持有待售负债				
非持续以公允价值计量的负债总额				

## (二) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目市价的确定依据

其他非流动金融资产-权益工具投资系本公司持有的有限合伙形式股权投资基金和有限合伙企业份额。本报告期末，公司持有的有限合伙股权投资基金已进入清算程序，按所享有的最近一期经审计的股权投资基金份额净资产作为公允价值的合理估计进行计量。对持有的有限合伙企业份额，按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

## 十、关联方及关联交易

### (一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
深圳天微投资合伙企业 (有限合伙)	深圳	投资与资产管理	25498.31 万元	23.77	23.77

本公司的母公司情况说明：截至报告期末，深圳天微投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“深圳天微”）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。门洪达、张伟先生为本公司实际控制人。

## （二）本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“六、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“六、在其他主体中的权益”。

本期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如下：

无。

## （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
广东润鸿富创科技中心（有限合伙）	过去 12 个月内曾为公司控股股东
吴珺	过去 12 个月内曾为公司实际控制人、曾担任公司董事长、曾代理董事会秘书
四川省蜀工数联科技发展有限公司	关联方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	过去 12 个月内曾受同一方实际控制

## （五）关联交易情况

### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

无。

### 2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无。

### 3. 关联租赁情况

无。

### 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
------	------	-------	-------	------------

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	344,438,853.82	2019/11/21	2026/5/14	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
广东润鸿富创科技中心（有限合伙）、吴珺	344,438,853.82	2019/11/21	2026/05/14	否

说明：上表中对重庆中美恒置业有限公司三峡银行贷款担保金额为本金余额，担保责任还包括逾期还款产生的罚息、复利等。报告期内，关联方广东润鸿富创科技中心（有限合伙）所持公司股份因承担担保责任而被以 25,498.31 万元的价格拍卖偿债，关联方吴珺因承担担保责任被扣划银行存款 268.91 万元偿债。

（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 12 月 31 日本金余额 115,571,333.29 元）提供质押担保。

（3）报告期内，经公司第十届董事会第二十九次临时会议和 2025 年第一次临时股东会审议通过，公司将持有的青岛康平高铁科技股份有限公司股份中的 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关联方四川赛银企业管理有限公司（以下简称“四川赛银”），为四川赛银向公司提供的 6,850.80 万元借款本金及其利息提供质押担保，2025 年 12 月 25 日，四川赛银将其中 4,573.80 万元本金及其利息转让给深圳市贤益企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“深圳贤益”），同时，深圳贤益也将享有相应的担保权利。截止本报告出具日，前述股权质押登记手续尚未办理完成。

## 5. 关联方资金拆借

说明：（1）关联方广东润鸿富创科技中心（有限合伙）（以下简称“润鸿富创”）在 2021 年 12 月至 2023 年 2 月期间累计向公司提供无息财务资助借款 7,606.41 万元，截止 2025 年 9 月公司累计还款 3,770 万元，尚余 3,836.41 万元未还。2025 年 10 月，润鸿富创与清泉企业管理（成都）有限公司（以下简称“清泉企业”）签订《债权转让协议》，将前述 3,836.41 万元债权转让给清泉企业。转让后，公司不再有因资金拆借而产生的对润鸿富创债务余额。

（2）截止 2025 年 9 月，关联方四川赛银企业管理有限公司（以下简称“四川赛银”）

累计向公司子公司提供借款本金 10,044.30 万元。2025 年 10 月,相关各方签订协议,四川赛银将前述借款中的本金 3,193.50 万元及其对应的截止 2025 年 9 月 30 日的未付利息 79.78 万元以本息合计 3,273.28 万元的价格转让给清泉企业。2025 年 11 月,公司子公司偿还四川赛银借款本金 200 万元整。2025 年 12 月,相关各方签订协议,四川赛银将前述借款中的本金 4,573.80 万元及其对应的截止 2025 年 9 月 30 日的未付利息 618.55 万元以本息合计 5,192.35 万元的价格转让给深圳市贤益企业管理合伙企业(有限合伙)。截止 2025 年 12 月 31 日,公司因资金拆借而产生的对四川赛银债务本金余额为 2,077.00 万元,未付利息余额为 244.26 万元。

## 6. 关联方资产转让、债务重组情况

无。

## 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	2,093,143.97	2,207,006.62

## 8. 其他关联交易

(1) 报告期内,重庆中美恒置业有限公司三峡银行贷款本息逾期而被申请强制执行,关联方广东润鸿富创科技中心(有限合伙)所持公司股份因承担担保责任而被以 25,498.31 万元的价格拍卖偿债,关联方吴珺因承担担保责任被扣划银行存款 268.91 万元偿债。

(2) 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 年度发生借款利息 477.27 万元,累计发生借款利息 1,062.76 万元。

## (六) 关联方应收应付款项

### 1. 应收项目

无。

### 2. 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款			
	广东润鸿富创科技中心(有限合伙)	254,983,100.00	38,364,072.28
	吴珺	2,689,102.01	0.00
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
利息	四川省蜀工数联科技发展有限公司	10,627,573.61	5,854,863.89

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
本金	四川赛银企业管理有限公司	20,770,000.00	81,188,000.00
利息	四川赛银企业管理有限公司	2,442,598.28	3,396,156.85

## 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，因迈尔斯通逾期未还款，四川简阳农村商业银行已申请强制执行）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、公司原控股股东广东润鸿富创科技中心（有限合伙）、公司原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（截止报告期末本金余额 3.44 亿元，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 1.09 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 1.09 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 115,571,333.29 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（以下简称“成都捷意”），为欠付的“中迪·花熙樾”项目工程款提供抵押担保。

(6) 报告期内，经公司第十届董事会第二十九次临时会议和 2025 年第一次临时股东会审议通过，公司将持有的青岛康平高铁科技股份有限公司股份中的 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关联方四川赛银企业管理有限公司（以下简称“四川赛银”），为四川赛银向公司提供的 6,850.80 万元借款本金及其利息提供质押担保，2025 年 12 月 25 日，四川赛银将其中 4,573.80 万元本金及其利息转让给深圳市贤益企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“深圳贤益”），同时，深圳贤益也将享有相应的担保权利。截止本报告出具日，前述股权质押登记手续尚未办理完成。

## （二）或有事项

### 1. 资产负债表日存在的重要或有事项

（1）按照房地产企业的经营惯例，本公司之地产项目公司为商品房承购人提供阶段性抵押贷款保证，担保期限自保证合同生效之日开始，至商品房抵押登记手续办妥并交银行接管之日终止。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 37,673.13 万元。

（2）2025 年，因成都迈尔斯通房地产开发有限公司（以下简称“迈尔斯通”）未按照合同约定足额履行还款义务，四川简阳农村商业银行主张贷款提前到期，要求迈尔斯通立即偿还 1.28 亿元贷款本金及其利息，并已向法院申请强制执行拍卖迈尔斯通名下为前述贷款担保的抵押物（面积合计 34,572.33 平方米的 370 套商铺）偿债，截止本报告出具日，强制执行拍卖尚在准备阶段。四川简阳农村商业银行要求中迪投资作为担保方承担连带清偿责任，并申请查封了中迪投资银行账户。

（3）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资产。

## 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

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

拟分配每 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。

### （三）其他资产负债表日后事项说明

1、公司于 2026 年 1 月 30 日收到公司控股股东深圳天微投资合伙企业（有限合伙）通知，获悉公司控股股东将其持有的公司 71,144,800 股，占公司总股本 23.77% 的股票中的 24,000,000 股，占公司总股本 8.02%，占其持有公司股票总数的 33.73% 的股票质押给海南邦纳国际商贸有限公司，并于 2026 年 1 月 30 日收到中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《证券质押登记证明》。

2、成都捷意建筑工程有限公司因建设工程施工合同纠纷对公司全资子公司达州中鑫房地产开发有限公司提起诉讼，2026 年 3 月 19 日，达州市达川区人民法院做出了一审判决（(2026)川 1703 民初 1021 号），判定：（1）达州中鑫在判决生效三十日内支付成都捷意工程款 145,163,458.41 元；（2）成都捷意在上述应收工程款范围内对达州市达川区翠屏街道叶家湾社区中迪·花熙樾（尚未出售）工程的折价或者拍卖的价款享有优先受偿权；（3）驳回原告成都捷意建筑工程有限公司的其他诉讼请求。

3、因逾期未履行三峡银行金融借款合同纠纷二审判决，三峡银行向成渝金融法院申请强制执行拍卖本公司持有的康平铁科 48,888,000 股，占康平铁科总股本 30.04% 的新三板挂牌股票，历经两次拍卖流拍，成渝金融法院再次在“阿里资产·司法”网络平台变卖公司持有的前述康平铁科的股票，变卖期间为 2026 年 3 月 18 日至 2026 年 5 月 17 日，变卖价格为 38,807,300 元。截至本报告出具日，前述康平铁科股票变卖尚未成交。

4、2025 年 3 月 5 日，中国建筑一局（集团）有限公司（以下简称“中建一局”）向重庆市第一中级人民法院，就其与中美恒置业建设工程合同纠纷一案已经生效的（2023）渝 01 民初 738 号《民事判决书》申请强制执行。重庆市第一中级人民法院责令中美恒置业在收到执行通知书之日起三日内履行已生效的（2023）渝 01 民初 738 号《民事判决书》并承担执行费。2025 年 4 月 18 日，中美恒置业与中建一局达成执行和解，并经重庆市第一中级人民法院裁定终止上述强制执行。根据《执行裁定书》和《执行和解协议》约定，中美恒置业应在 2026 年 6 月 15 日前分期支付完毕全部欠款。因未能完全履行《执行裁定书》和《执行和解协议》的约定，前述生效判决已于 2026 年 4 月恢复执行。

5、公司子公司达州中鑫向达州市达川区人民政府的保交楼专项借款已于 2026 年 3 月 23 日到期，经公司 2026 年 4 月 16 日召开的第十一届董事会第八次临时会议审议通过，公

公司子公司达州中鑫、达州绵石拟与达州宜达产业发展（集团）有限公司（以下简称“宜达产业发展公司”）签订《“中迪·花熙樾”项目借款协议》，公司子公司达州中鑫向宜达产业发展公司申请总额为 7,575.25 万元用于偿还前述保交楼专项借款。本次向宜达产业发展公司申请的借款期限为 15 个月，借款利率为固定年利率 7.5%。同时，公司子公司达州中鑫、达州绵石将下属合计价值不低于借款总额两倍的不动产为借款提供抵押担保，公司子公司达州绵石为借款提供连带责任保证担保。该事项还需提交公司股东会审议。

6、经公司 2026 年 4 月 16 日召开的第十一届董事会第八次临时会议审议通过，公司关联方（同为公司实际控制人门洪达、张伟控制）深圳市天微电子股份有限公司拟将持有的广西天微电子有限公司（以下简称“广西天微”）70%的股权无偿、无条件赠与公司，该赠与事项还需提交公司股东会审议。

7、2026 年 4 月 15 日收到系列《债权转让通知书》，四川百莲企业管理有限公司将其持有的对公司 1,142.19 万元债权、清泉企业管理（成都）有限公司将其持有的对公司 7,227.07 万元债权转让给四川顺世贸易有限公司（以下简称“顺世贸易”），转让后，顺世贸易合计持有对公司 8,578.73 万元的债权（含顺世贸易原持有的 209.47 万元债权）。攀枝花康旺劳务有限责任公司将持有的对公司子公司西藏智轩 527.28 万元债权、原公司关联方四川赛银企业管理有限公司持有的对公司子公司西藏智轩 2,400.88 万元债权转让给顺世贸易，转让后，顺世贸易合计持有对公司子公司西藏智轩 2,928.16 万元债权。

经公司 2026 年 4 月 16 日召开的第十一届董事会第八次临时会议审议通过，公司拟将广西天微 35.497%的股权质押给顺世贸易为公司对其 8,578.73 万元债务本息提供质押担保，拟将广西天微 12.117%的股权质押给顺世贸易为公司子公司西藏智轩对其 2,928.16 万元债务本息提供质押担保，拟将广西天微 22.386%的股权质押给深圳市贤益企业管理合伙企业（有限合伙）为公司子公司西藏智轩对其 5,409.57 万元债务本息提供质押担保。该担保事项还需提交公司股东会审议。

8、经公司 2026 年 4 月 16 日召开的第十一届董事会第八次临时会议审议通过，公司拟与公司关联方深圳市天微电子股份有限公司共同出资设立控股子公司开展业务，子公司暂定名为北京天微电子有限公司（暂定名，最终以市场监督管理部门核定为准），注册资本 1,000 万元，由公司出资 510 万元，占股 51%。子公司设立事项还需提交公司股东会审议。

9、公司原控股股东润鸿富创因为公司全资子公司中美恒置业承担连带担保责任，而对公司子公司中美恒置业享有 254,983,100 元的追偿债权。2026 年 4 月 17 日，公司收到原控股股东润鸿富创发来的《债权转让通知书》，其将持有对公司全资子公司中美恒置业的 254,983,100 元债权转让给成都盛坤汇智企业管理合伙企业（有限合伙）。

### 十三、 其他重要事项

#### （一）前期会计差错更正

无。

## (二) 分部信息

1. 公司无报告分部的原因，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。

## (三) 其他对投资者决策有影响的重要事项

①截止本报告出具日，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 1.11 亿元。

## 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	上年年末余额
应收利息		
应收股利	1,935,875.16	958,115.16
其他应收款	1,090,653,323.43	1,048,760,193.97
合计	1,092,589,198.59	1,049,718,309.13

#### 1. 应收股利

##### (1) 应收股利分类

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
青岛康平高铁科技股份有限公司	1,935,875.16	958,115.16
小计	1,935,875.16	958,115.16
减：坏账准备		
合计	1,935,875.16	958,115.16

说明：详见五、（三）应收股利说明。

#### 2. 其他应收款

##### (1) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
------	--------	----------

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
合并范围内内部往来款	1,090,595,545.83	1,048,655,193.42
其他	144,399.00	148,514.00
合计	1,090,739,944.83	1,048,803,707.42

## (2) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	上年年末账面余额
1 年以内	48,508,376.76	376,543,400.61
1 至 2 年	375,090,827.50	29,899,961.21
2 至 3 年	29,899,961.21	55,284,310.87
3 至 4 年	55,284,310.87	137,381,854.31
4 至 5 年	137,381,854.31	433,069,480.16
5 年以上	444,574,614.18	16,624,700.26
合计	1,090,739,944.83	1,048,803,707.42

## (3) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,090,739,944.83	100.00	86,621.40	0.01	1,090,653,323.43
其中：预期信用损失 风险特征	144,399.00	0.01	86,621.40	59.99	57,777.60
合并范围内关联方	1,090,595,545.83	99.99			1,090,595,545.83
合计	1,090,739,944.83	100.00	86,621.40		1,090,653,323.43

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	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	148,514.00	0.01	43,513.45	29.30	105,000.55
合并范围内关联方	1,048,655,193.42	99.99			1,048,655,193.42
合计	1,048,803,707.42	100.00	43,513.45		1,048,760,193.97

①按组合计提坏账准备共 2 项，相关信息如下：

a. 按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
预期信用损失风险特征	144,399.00	86,621.40	59.99
合并范围内关联方	1,090,595,545.83		
合计	1,090,739,944.83	86,621.40	

②按照预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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）	
2024 年 12 月 31 日余额	43,513.45			43,513.45
2024 年 12 月 31 日余额 在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	43,107.95			43,107.95

本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额	86,621.40			86,621.40

## (4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
预期信用损失风险特征	43,513.45	43,107.95				86,621.40
合计	43,513.45	43,107.95				86,621.40

## (5) 本期实际核销的其他应收款项情况

无。

## (6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款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	790,755,154.32	6 年以内	72.50	
达州绵石房地产开发有限公司	合并范围内往来款	178,236,663.92	6 年以内	16.34	
成都庆今建筑装饰工程有限公司	合并范围内往来款	85,471,210.05	2 年以内	7.84	
西藏智隐企业管理有限公司	合并范围内往来款	20,557,700.26	7 年以内	1.88	
重庆中美恒置业有限公司	合并范围内往来款	15,397,442.43	1 年以内	1.41	

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
合计		1,090,418,170.98		99.97	

## (二) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	250,648,780.14		250,648,780.14	250,648,780.14		250,648,780.14
对联营、合营企业投资	95,607,706.03	12,473,375.51	83,134,330.52	93,232,988.53	12,473,375.51	80,759,613.02
合计	346,256,486.17	12,473,375.51	333,783,110.66	343,881,768.67	12,473,375.51	331,408,393.16

## 1. 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额 (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		
北京长风立业投 资顾问有限公司	500,000.00						500,000.00	
轻舟(天津)融 资租赁有限公司	129,189,280.63						129,189,280.63	
绵世国际资本有 限公司	92,839,048.00						92,839,048.00	
北京陆零玖科技 有限公司	28,120,451.51						28,120,451.51	

被投资单位	上年年末余额	减值准备期初余	本期增减变动						期末余额（账面	减值准备期末余
西藏智轩企业管 理有限公司										
西藏智隐企业管 理有限公司										
深圳市陆零玖产 业运营管理有限 公司										
合计	250,648,780.14								250,648,780.14	

2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备期初 余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末 余额
			追加投 资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放现 金股利或利 润	计提 减值 准备	其他		
1. 合营企业												
小计												
2. 联营企业												

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备期初 余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末 余额
			追加投 资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放现 金股利或利 润	计提 减值 准备	其他		
青岛康平高铁 科技股份有限 公司	80,759,613.02	5,492,029.80			3,352,477.50			977,760.00			83,134,330.52	5,492,029.80
深圳麦格斯科 技有限公司		6,981,345.71										6,981,345.71
小计	80,759,613.02	12,473,375.51			3,352,477.50			977,760.00			83,134,330.52	12,473,375.51
合计	80,759,613.02	12,473,375.51			3,352,477.50			977,760.00			83,134,330.52	12,473,375.51

注: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。

本报告期,经公司第十届董事会第二十九次临时会议和2025年第一次临时股东会审议通过,公司将持有的康平铁科3,000万股股份质押给四川赛银企业管理有限公司(以下简称“四川赛银”),为四川赛银向公司提供的6,850.80万元借款本金及其利息提供质押担保,2025年12月25日,四川赛银将其中4,573.80万元本金及其利息转让给深圳市贤益企业管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“深圳贤益”),同时,深圳贤益也将享有相应的担保权利。截止本报告出具日,3,000万股股份质押登记手续尚未办理完成。

**(三) 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	3,352,477.50	549,533.58
合计	3,352,477.50	549,533.58

**十五、 补充资料****(一) 当期非经常性损益明细表**

项目	金额	说明
(一) 非流动性资产处置损益	51,621.23	
(二) 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）		
(三) 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		
(四) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
(五) 委托他人投资或管理资产的损益		
(六) 对外委托贷款取得的损益		
(七) 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
(八) 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
(九) 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		
(十) 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		
(十一) 非货币性资产交换损益		
(十二) 债务重组损益	1,794,240.79	
(十三) 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		
(十四) 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		

项目	金额	说明
(十五) 因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
(十六) 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		
(十七) 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		
(十八) 交易价格显失公允的交易产生的收益		
(十九) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
(二十) 受托经营取得的托管费收入		
(二十一) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-35,936,863.32	
(二十二) 其他符合非经常性损益定义的损益项目	-39,724,473.25	
小计	-73,815,474.55	
减: 所得税影响额		
少数股东权益影响额(税后)		
合计	-73,815,474.55	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况:

2022 年公司处置子公司成都迈尔斯通房地产开发有限公司, 但继续为其四川简阳农村商业银行长期借款(截止报告期末本金余额 1.28 亿元) 提供保证担保, 公司本报告期为前述以前年度已处置子公司财务担保合同计提的信用减值损失 39,724,473.25 元, 作为非经常性损益项目。

## (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	-627.10	-1.40	-1.40
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-516.25	-1.15	-1.15

北京中迪投资股份有限公司

2026 年 4 月 21 日