
财信地产发展集团股份有限公司

2025 年半年度财务报告

2025 年 8 月

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

☐是 ☒否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：财信地产发展集团股份有限公司

2025 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	161,364,252.41	113,476,055.52
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	0.00	67,468.46
应收账款	11,086,954.23	43,890,872.80
应收款项融资	2,075,472.38	98,815.76
预付款项	4,533,393.40	7,545,277.42
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	206,003,326.53	212,383,058.41
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,488,516,415.22	1,602,918,471.75
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	214,420,550.61	314,039,559.62
流动资产合计	2,088,000,364.78	2,294,419,579.74
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		

其他债权投资		
长期应收款	15,252,292.60	17,016,653.57
长期股权投资	255,385,776.64	256,049,140.33
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,632,541.20	13,783,675.88
固定资产	130,085,890.13	134,050,354.72
在建工程	84,905.66	84,905.66
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	7,204,315.18	7,293,074.74
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	519,904.45	657,651.49
递延所得税资产	129,482,609.65	137,409,452.05
其他非流动资产		
非流动资产合计	542,648,235.51	566,344,908.44
资产总计	2,630,648,600.29	2,860,764,488.18
流动负债：		
短期借款	24,687,400.00	25,222,400.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	652,754,335.97	848,394,053.25
预收款项	94,449,381.20	48,016,752.46
合同负债	213,351,740.17	270,858,555.76
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	4,359,063.56	6,503,576.02
应交税费	69,461,859.51	65,305,793.87
其他应付款	693,959,692.37	696,248,349.93
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		

持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	301,846,234.10	29,622,175.90
其他流动负债	18,659,952.42	16,263,861.73
流动负债合计	2,073,529,659.30	2,006,435,518.92
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	0.00	282,627,035.53
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	3,347,085.12	3,802,097.85
长期应付职工薪酬		
预计负债	10,882,092.46	11,162,838.36
递延收益	7,443,742.72	7,935,122.80
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	21,672,920.30	305,527,094.54
负债合计	2,095,202,579.60	2,311,962,613.46
所有者权益：		
股本	1,100,462,170.00	1,100,462,170.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	256,736,336.94	248,349,052.04
减：库存股		
其他综合收益	130.55	130.55
专项储备		
盈余公积	41,308,189.57	41,308,189.57
一般风险准备		
未分配利润	-974,056,086.24	-969,608,525.75
归属于母公司所有者权益合计	424,450,740.82	420,511,016.41
少数股东权益	110,995,279.87	128,290,858.31
所有者权益合计	535,446,020.69	548,801,874.72
负债和所有者权益总计	2,630,648,600.29	2,860,764,488.18

法定代表人：贾森 主管会计工作负责人：闫大光 会计机构负责人：李建英

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	19,185.16	18,216.44
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	20,466.67	20,466.67
其他应收款	1,357,782,034.31	1,360,875,154.86
其中：应收利息		
应收股利		
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	439,604.65	437,195.66
流动资产合计	1,358,261,290.79	1,361,351,033.63
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	446,865,700.00	446,865,700.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	52,868.09	38,266.62
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
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		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	446,918,568.09	446,903,966.62
资产总计	1,805,179,858.88	1,808,255,000.25
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		

衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	132,474.32	464,695.59
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	75,000.00	471,355.13
应交税费	21,411.09	65,098.00
其他应付款	1,289,107,425.86	1,285,561,513.75
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	1,289,336,311.27	1,286,562,662.47
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	1,289,336,311.27	1,286,562,662.47
所有者权益：		
股本	1,100,462,170.00	1,100,462,170.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	255,961,301.32	255,961,301.32
减：库存股		
其他综合收益	130.55	130.55
专项储备		
盈余公积	41,308,189.57	41,308,189.57
未分配利润	-881,888,243.83	-876,039,453.66
所有者权益合计	515,843,547.61	521,692,337.78
负债和所有者权益总计	1,805,179,858.88	1,808,255,000.25

3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	179,595,273.25	645,263,248.93
其中：营业收入	179,595,273.25	645,263,248.93
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	218,062,476.45	631,302,686.20
其中：营业成本	157,722,466.09	580,799,503.17
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,892,859.38	-8,386,398.75
销售费用	13,941,621.60	21,956,266.26
管理费用	27,174,551.61	34,002,280.05
研发费用	1,054,220.50	1,184,250.36
财务费用	16,276,757.27	1,746,785.11
其中：利息费用	15,934,377.77	3,124,438.63
利息收入	95,375.97	1,620,541.32
加：其他收益	1,110,525.17	1,143,395.50
投资收益（损失以“—”号填列）	-1,427,554.28	2,283,633.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-663,363.69	-703,119.37
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	0.00	0.00
汇兑收益（损失以“—”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		
信用减值损失（损失以“—”号填列）	23,738,614.50	-1,034,991.30
资产减值损失（损失以“—”号填列）	1,606,368.29	2,798,583.00
资产处置收益（损失以“—”号填列）	352,952.52	-186.10
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-13,086,297.00	19,150,997.13
加：营业外收入	75,254.75	231,473.55
减：营业外支出	719,471.13	987,200.32

四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-13,730,513.38	18,395,270.36
减：所得税费用	-10,374,659.35	6,319,293.38
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-3,355,854.03	12,075,976.98
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-3,355,854.03	12,075,976.98
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）	-4,447,560.49	9,709,989.59
2.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	1,091,706.46	2,365,987.39
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-3,355,854.03	12,075,976.98
归属母公司所有者的综合收益总额	-4,447,560.49	9,709,989.59
归属于少数股东的综合收益总额	1,091,706.46	2,365,987.39
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.0040	0.0088
（二）稀释每股收益	-0.0040	0.0088

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：贾森 主管会计工作负责人：闫大光 会计机构负责人：李建英

4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	0.00	0.00
销售费用	0.00	0.00
管理费用	2,478,862.41	3,683,295.57
研发费用		0.00
财务费用	451,241.28	1,009.00
其中：利息费用	450,000.00	0.00
利息收入	8.72	16.00
加：其他收益	905.66	905.66
投资收益（损失以“—”号填列）		0.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		0.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“—”号填列）		0.00
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		0.00
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		0.00
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-2,585,342.14	-6,255.93
资产减值损失（损失以“—”号填列）		0.00
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-337,250.00	-64.83
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-5,851,790.17	-3,689,719.67
加：营业外收入	3,000.00	0.00
减：营业外支出		0.00
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-5,848,790.17	-3,689,719.67
减：所得税费用		0.00
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-5,848,790.17	-3,689,719.67
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-5,848,790.17	-3,689,719.67
（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	-5,848,790.17	-3,689,719.67
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益	-0.0053	-0.0034
(二) 稀释每股收益	-0.0053	-0.0034

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	133,468,740.16	121,162,545.00
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,735,179.89	82,338,166.50
经营活动现金流入小计	138,203,920.05	203,500,711.50
购买商品、接受劳务支付的现金	100,584,713.02	148,571,449.82
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		

支付给职工以及为职工支付的现金	27,477,098.26	27,724,911.70
支付的各项税费	-95,679,835.54	88,109,973.57
支付其他与经营活动有关的现金	8,041,210.75	28,027,244.49
经营活动现金流出小计	40,423,186.49	292,433,579.58
经营活动产生的现金流量净额	97,780,733.56	-88,932,868.08
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	15,515.93
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	0.00	15,515.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	468,951.80	2,020,951.04
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	468,951.80	2,020,951.04
投资活动产生的现金流量净额	-468,951.80	-2,005,435.11
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	4,000,000.00	62,950,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	240,640,000.00
筹资活动现金流入小计	4,000,000.00	303,590,000.00
偿还债务支付的现金	26,883,898.45	391,417,599.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,639,353.72	25,949,638.20
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		
筹资活动现金流出小计	32,523,252.17	417,367,237.55
筹资活动产生的现金流量净额	-28,523,252.17	-113,777,237.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	68,788,529.59	-204,715,540.74
加：期初现金及现金等价物余额	37,222,118.20	307,119,748.40
六、期末现金及现金等价物余额	106,010,647.79	102,404,207.66

6、母公司现金流量表

	单位：元	
项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	54.34	54.34
收到的税费返还		0.00
收到其他与经营活动有关的现金	4,764.38	207,921.66

经营活动现金流入小计	4,818.72	207,976.00
购买商品、接受劳务支付的现金		0.00
支付给职工以及为职工支付的现金		63,000.00
支付的各项税费		0.00
支付其他与经营活动有关的现金	4,818.72	135,062.84
经营活动现金流出小计	4,818.72	198,062.84
经营活动产生的现金流量净额	0.00	9,913.16
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
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		
投资活动产生的现金流量净额		
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	0.00	9,913.16
加：期初现金及现金等价物余额	0.00	8,289.05
六、期末现金及现金等价物余额	0.00	18,202.21

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	1,100,462,170.00				248,349,052.04		130.55		41,308,189.57		-969,608,525.75		420,511,016.41	128,290,858.31	548,801,874.72
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,100,462,170.00	0.00	0.00	0.00	248,349,052.04	0.00	130.55	0.00	41,308,189.57	0.00	-969,608,525.75	0.00	420,511,016.41	128,290,858.31	548,801,874.72
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	8,387,284.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,447,560.49	0.00	3,939,724.41	-17,295,578.44	-13,355,854.03
（一）综合收益总额											-4,447,560.49		-4,447,560.49	1,091,706.46	-3,355,854.03
（二）所有者投入和减少资本					8,387,284.90								8,387,284.90	-18,387,284.90	-10,000,000.00

1. 所有者投入的普通股													0.00		
2. 其他权益工具持有者投入资本													0.00		
3. 股份支付计入所有者权益的金额													0.00		
4. 其他					8,387,284.90								8,387,284.90	-18,387,284.90	-10,000,000.00
（三）利润分配													0.00		
1. 提取盈余公积													0.00		
2. 提取一般风险准备													0.00		
3. 对所有者（或股东）的分配													0.00		
4. 其他													0.00		
（四）所有者权益内部结转													0.00		
1. 资本公积转增资本（或股本）													0.00		
2. 盈余公积转增资本（或股本）													0.00		
3. 盈余公积弥补亏损													0.00		
4. 设定受益计划变动额结转留存收													0.00		

益																
5. 其他综合收益结转留存收益													0.00			
6. 其他													0.00			
（五）专项储备													0.00			
1. 本期提取													0.00			
2. 本期使用													0.00			
（六）其他													0.00			
四、本期期末余额	1,100,462,170.00	0.00	0.00	0.00	256,736,336.94	0.00	130.55	0.00	41,308,189.57	0.00	-974,056,086.24	0.00	424,450,740.82	110,995,279.87	535,446,020.69	

上年金额

单位：元

项目	2024 年半年度														
	归属于母公司所有者权益														少数股东权益
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		所有者权益合计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,100,462,170.00				248,347,989.47		130.55		41,308,189.57		-709,448,956.82		680,669,522.77	204,274,251.40	884,943,774.17
加：会计政策变更															0.00
前期差错更正															0.00
其他															0.00
二、本年期	1,100,462,170.00	0.00	0.00	0.00	248,347,989.47	0.00	130.55	0.	41,308,189.57		-709,448,956.82		680,669,522.77	204,274,251.40	884,943,774.17

初余额								00							
三、本期增减变动金额 （减少以 “—”号填 列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		9,709,989.59		9,709,989.59	2,370,987.39	12,080,976.98
（一）综合 收益总额											9,709,989.59		9,709,989.59	2,365,987.39	12,075,976.98
（二）所有 者投入和减 少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		0.00	5,000.00	5,000.00
1. 所有者 投入的普通 股													0.00	5,000.00	5,000.00
2. 其他权 益工具持有 者投入资本													0.00		0.00
3. 股份支 付计入所有 者权益的金 额													0.00		0.00
4. 其他													0.00	0.00	0.00
（三）利润 分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		0.00	0.00	0.00
1. 提取盈 余公积													0.00		0.00
2. 提取一 般风险准备													0.00		0.00
3. 对所有 者（或股 东）的分配													0.00	0.00	0.00
4. 其他													0.00		0.00
（四）所有	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.	0.00		0.00		0.00	0.00	0.00

者权益内部结转								00							
1. 资本公积转增资本（或股本）													0.00		0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）													0.00		0.00
3. 盈余公积弥补亏损													0.00		0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													0.00		
5. 其他综合收益结转留存收益													0.00		
6. 其他													0.00		0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		0.00	0.00	0.00
1. 本期提取													0.00		0.00
2. 本期使用													0.00		0.00
（六）其他													0.00		0.00
四、本期期末余额	1,100,462,170.00	0.00	0.00	0.00	248,347,989.47	0.00	130.55	0.00	41,308,189.57		-699,738,967.23		690,379,512.36	206,645,238.79	897,024,751.15

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,100,462,170.00				255,961,301.32		130.55		41,308,189.57	-876,039,453.66		521,692,337.78
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,100,462,170.00				255,961,301.32		130.55		41,308,189.57	-876,039,453.66		521,692,337.78
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-5,848,790.17		-5,848,790.17
（一）综合收益总额										-5,848,790.17		-5,848,790.17
（二）所有者投入和减少资本												
1．所有者投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他												

（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或 股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权 益内部结转												
1. 资本公积转增 资本（或股本）												
2. 盈余公积转增 资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补 亏损												
4. 设定受益计划 变动额结转留存 收益												
5. 其他综合收益 结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余 额	1,100,462,170.00				255,961,301.32		130.55		41,308,189.57	-881,888,243.83		515,843,547.61

上年金额

单位：元

项目	2024 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,100,462,170.00				255,961,301.32		130.55		41,308,189.57	-630,179,136.91		767,552,654.53
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,100,462,170.00	0.00	0.00	0.00	255,961,301.32	0.00	130.55	0.00	41,308,189.57	-630,179,136.91	0.00	767,552,654.53
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-3,689,719.67	0.00	-3,689,719.67
（一）综合收益总额										-3,689,719.67	0.00	-3,689,719.67
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 所有者投入的普通股											0.00	0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												0.00
3. 股份支付计入所有者												0.00

权益的金额												
4. 其他												0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 提取盈余公积												0.00
2. 对所有者（或股东）的分配												0.00
3. 其他												0.00
（四）所有者权益内部结转												0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）												0.00
3. 盈余公积弥补亏损												0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												0.00
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2. 本期使用												0.00
(六) 其他												0.00
四、本期期末余额	1,100,462,170.00	0.00	0.00	0.00	255,961,301.32	0.00	130.55	0.00	41,308,189.57	-633,868,856.58	0.00	763,862,934.86

三、公司基本情况

财信地产发展集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）是根据四川省人民政府川府发（1988）36 号文件精神，经德阳市人民政府德市府函（1989）31 号文批准，在原四川化工设备机械厂基础上改制，于 1989 年 4 月向社会公开发行股票股份制试点企业。公司现持有统一社会信用代码为 911100002051092291 的营业执照，注册地址：重庆市江北区红黄路 1 号 1 幢 24 楼，注册资本 1,100,462,170.00 元，股份总数 1,100,462,170 股（每股面值 1 元），其中：有限售条件股份 46,696,315 股，无限售条件股份 1,053,765,855 股。公司股票已于 1997 年 6 月 26 日，经中国证券监督管理委员会证监发字（1997）360 号文批准，正式在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司房地产开发行业的主要经营范围为房地产开发，销售自行开发的商品房；环保行业的主要经营范围为资源再生及综合利用、危险废物的处理处置及资源利用、其他工业废物的综合利用、环保“三废”治理及相关配套设施运营管理、环保工程、给水及污水处理。

本财务报表经公司 2025 年 8 月 28 日第十一届董事会第九次会议批准对外报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、存货、固定资产折旧、在建工程、无形资产、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 6 月 30 日止

3、营业周期

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币

5、重要性标准确定方法和选择依据

☒适用 ☐不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收账款	公司将单项应收账款金额超过资产总额 0.5%的认定为重要
重要的账龄超过 1 年的预付款项	公司将单项账龄超过 1 年的预付款项金额超过资产总额 0.5%的认定为重要
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	公司将单项其他应收款金额超过资产总额 0.5%的认定为重要
重要的其他应收款坏账准备收回或转回	公司将单项其他应收款坏账准备金额超过资产总额 0.5%的认定为重要
重要的核销其他应收款	公司将单项其他应收款核销金额超过资产总额 0.5%的认定为重要
重要的在建工程项目	公司将单项在建工程金额超过资产总额 0.5%的在建工程认定为重要
重要的账龄超过 1 年的应付账款	公司将单项账龄超过 1 年的应付账款金额超过资产总额 0.5%的应付账款认定为重要
重要的账龄超过 1 年的预收账款	公司将单项账龄超过 1 年的预收账款金额超过资产总额 0.5%的预收账款认定为重要
重要的账龄超过 1 年的其他应付款	公司将单项账龄超过 1 年的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
重要的账龄超过 1 年的合同负债	公司将单项账龄超过 1 年的合同负债金额超过资产总额 0.5%的合同负债认定为重要
合同负债账面价值发生重大变动	公司将合同负债账面价值变动金额超过资产总额 0.5%的认定为重要
重要的投资活动现金流量	公司将单项投资活动现金流量金额超过资产总额 1%的投资活动流量认定为重要
重要的子公司、非全资子公司	公司将收入总额超过集团收入总额的 15%的子公司认定为重要
重要的联营企业	公司将单家长期股权投资金额占合并长期股权投资金额 10%以上的联营企业认定为重要
重要的承诺事项	公司将单项承诺事项金额超过资产总额 0.5%的承诺事项认定为重要
重要的或有事项	公司将单项或有事项金额超过资产总额 0.5%的或有事项认定为重要
重要的资产负债表日后事项	公司将单项资产负债表日后事项金额超过资产总额 0.5%的资产负债表日后事项认定为重要

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照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份额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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断

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可变回报金额的，认定为控制。

2. 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

8、现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（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；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；（2）金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；（3）不属于上述（1）或（2）的财务担保合同，以及不属于上述（1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺；（4）以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

（1）金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

（2）金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，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债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

（3）金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将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。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；

② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，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；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）未保留对该金融资产控制的，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，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产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债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，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）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，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债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

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

（2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

（3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

公司以预期信用损失为基础，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债务工具投资、合同资产、租赁应收款、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；(2) 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

10、应收票据

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收票据

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	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测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%
应收商业承兑汇票		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测，编制应收商业承兑汇票账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账 龄	应收商业承兑汇票预期信用损失率 (%)
6 个月以内 (含, 下同)	0.1
7-12 个月	5

1-2 年	10
2-3 年	30
3-4 年	50
4-5 年	80
5 年以上	100

账龄自款项实际发生的月份起算。

3. 按单项计提预期信用损失的应收票据的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收票据，公司按单项计提预期信用损失。

11、应收账款

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项

应收账款——应收公司合并范围内关联方组合	合并范围内关联方	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测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%
应收账款——账龄组合	账龄	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测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款预期信用损失率 (%)
6 个月以内 (含, 下同)	0.1
7-12 个月	5
1-2 年	10
2-3 年	30
3-4 年	50
4-5 年	80
5 年以上	100

应收账款的账龄自款项实际发生的月份起算。

3. 按单项计提预期信用损失的应收款项的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项，公司按单项计提预期信用损失。

12、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项

其他应收款——应收公司合并范围内关联方组合	合并范围内关联方	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测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为0%
其他应收款——应收利息组合	款项性质	
其他应收款——应收项目合作方借款组合	款项性质	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测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为0.01%
其他应收款-应收合营、联营企业款项	款项性质	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测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为0.01%
其他应收款——应收押金、保证金组合	款项性质	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测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，该组合预计预期信用损失率0.05%
其他应收款——应收增值税退税款组合	款项性质	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测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，该组合预计预期信用损失率为0.05%
其他应收款——账龄组合	账龄	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测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账 龄	其他应收款预期信用损失率 (%)
6 个月以内 (含, 下同)	0.1
7-12 个月	5
1-2 年	10
2-3 年	30
3-4 年	50
4-5 年	80
5 年以上	100

款项实际发生的月份起算。

3. 按单项计提预期信用损失的其他应收款项的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的其他应收款项，公司按单项计提预期信用损失。

13、合同资产

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的合同资产

合同资产——工程施工组合	款项性质	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测，通过违约风险敞口整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
--------------	------	---

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账 龄	合同资产预期信用损失率 (%)
6 个月以内 (含, 下同)	0.1
7-12 个月	5
1-2 年	10
2-3 年	30
3-4 年	50
4-5 年	80
5 年以上	100

账龄自款项实际发生的月份起算。

3. 按单项计提预期信用损失的合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的合同资产，公司按单项计提预期信用损失。

14、存货

1. 存货的分类

公司房地产板块存货主要为房地产开发产品。房地产开发产品包括已完工开发产品（开发产品）、在建开发产品（开发成本）、已出租的开发产品和拟开发产品。公司环保板块存货主要为原材料、库存商品、周转材料、在产品、建造合同形成的已完工未结算资产、低值易耗品等。

房地产开发产品成本包括土地成本、前期工程费、建安工程费、利息支出等。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

已出租的开发产品是指意图出售而暂时出租的开发产品。

拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，未开发土地仍保留在本项目下。

公共配套设施按实际成本计入开发成本，摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且本公司拥有收益权的配套设施，单独计入已完工开发产品。

非房地产板块存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

原材料发出采用月末一次加权平均法；非标产成品发出采用个别计价法，标准化产成品发出采用月末一次加权平均法。

3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

5. 存货跌价准备

存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，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；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

15、长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政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，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的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) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但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。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

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，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。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，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

4) 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。

(2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

2) 合并财务报表

在丧失控制权之前，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，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，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之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(3) 属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

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长期股权投资账面价值之间的差额，在个别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。

2) 合并财务报表

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。

16、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

1. 投资性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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

17、固定资产

（1） 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

（2） 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	30	3	3.23
机器设备	年限平均法	45726	3.00-5.00	9.50-32.33
运输设备	年限平均法	45757	3.00-5.00	9.50-24.25
电子、办公设备及其他	年限平均法	45726	3.00-5.00	9.50-32.33

18、在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

类 别	在建工程结转为固定资产的标准和时点
建筑工程	建筑工程已经全部建造完毕，完成竣工备案、工程验收或达到可使用状态的孰早日
机器设备	安装调试后满足设备设计要求或合同规定的标准，达到可使用状态并完成验收日

19、借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

(1) 当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；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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利息金额。

20、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

1. 无形资产包括土地使用权、软件、特许经营权、专利权及商标等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体如下：

项 目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
土地使用权	30-50 年，土地可供使用的时间	直线法
专利权	10 年，预计受益期间	直线法
软件	3-5 年，预计受益期间	直线法
商标	30 年，预计受益期间	直线法
特许经营权	30 年，预计受益期间	直线法
PPP 项目	按合同约定的年限	直线法

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

(1) 人员人工费用

人员人工费用包括公司研发人员的工资薪金、基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费和住房公积金，以及外聘研发人员的劳务费用。

研发人员同时服务于多个研究开发项目的，人工费用的确认依据公司管理部门提供的各研究开发项目研发人员的工时记录，在不同研究开发项目间按比例分配。

直接从事研发活动的人员、外聘研发人员同时从事非研发活动的，公司根据研发人员在不同岗位的工时记录，将其实际发生的人员人工费用，按实际工时占比等合理方法在研发费用和生产经营费用间分配。

(2) 直接投入费用

直接投入费用是指公司为实施研究开发活动而实际发生的相关支出。包括：1) 直接消耗的材料、燃料和动力费用；2) 用于中间试验和产品试制的模具、工艺装备开发及制造费，不构成固定资产的样品、样机及一般测试手段购置费，试制产品的检验费；3) 用于研究开发活动的仪器、设备的运行维护、调整、检验、检测、维修等费用。

(3) 折旧费用与长期待摊费用

折旧费用是指用于研究开发活动的仪器、设备和在用建筑物的折旧费。

用于研发活动的仪器、设备及在用建筑物，同时又用于非研发活动的，对该类仪器、设备、在用建筑物使用情况做必要记录，并将其实际发生的折旧费按实际工时和使用面积等因素，采用合理方法在研发费用和生产经营费用间分配。

长期待摊费用是指研发设施的改建、改装、装修和修理过程中发生的长期待摊费用，按实际支出进行归集，在规定的期限内分期平均摊销。

(4) 无形资产摊销费用

无形资产摊销费用是指用于研究开发活动的软件、知识产权、非专利技术（专有技术、许可证、设计和计算方法等）的摊销费用。

(5) 设计费用

设计费用是指为新产品和新工艺进行构思、开发和制造，进行工序、技术规范、规程制定、操作特性方面的设计等发生的费用，包括为获得创新性、创意性、突破性产品进行的创意设计活动发生的相关费用。

(6) 委托外部研究开发费用

委托外部研究开发费用是指公司委托境内外其他机构或个人进行研究开发活动所发生的费用（研究开发活动成果为公司所拥有，且与公司的主要经营业务紧密相关）。

(7) 其他费用

其他费用是指上述费用之外与研究开发活动直接相关的其他费用，包括技术图书资料费、资料翻译费、专家咨询费、高新科技研发保险费，研发成果的检索、论证、评审、鉴定、验收费用，知识产权的申请费、注册费、代理费，会议费、差旅费、通讯费等。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资

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

5. 公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；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、产品等阶段，确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

21、长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

22、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、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列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

23、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

在职工为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。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法, 采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计, 计量设定受益计划所产生的义务, 并确定相关义务的所属期间。同时, 对设定受益计划所产生的义务予以折现, 以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本;

2) 设定受益计划存在资产的, 将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, 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;

3) 期末, 将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分, 其中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允许转回至损益, 但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

(3) 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利, 在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债, 并计入当期损益: (1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时; (2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利, 符合设定提存计划条件的, 按照设定提存计划的有关规定进行会计处理; 除此之外的其他长期福利, 按照设定受益计划的有关规定进行会计处理, 为简化相关会计处理, 将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

24、预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务, 履行该义务很可能导致经济利益流出公司, 且该义务的金额能够可靠的计量时, 公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量, 并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

25、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：（1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制公司履约过程中在建商品；（3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且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。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：（1）公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；（2）公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；（3）公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4）公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；（5）客户已接受该商品；（6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

（1）公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

（2）合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最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）合同中存在重大融资成分的，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，公司预计客户取得商品或服务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）合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

（1）房地产销售收入

商品房销售属于在某一时点履行的履约义务，收入确认需达到以下条件：

- 1) 签订了商品房销售合同，且该销售合同已在政府职能部门予以备案；
- 2) 开发产品已经完工并验收合格，公司已取得向业主交房的法定手续；
- 3) 公司遵照销售合同中约定的接房通知方式，公开登报或者向业主寄送接房通知书并载明接房时间；
- 4) 收到客户首付款并对剩余房款有确切的付款安排。

（2）工业废物处理处置收入

按实际的废物处置量以及合同约定的单价确认收入。

（3）其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

26、合同成本

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了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。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，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，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本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。

27、政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：（1）公司能够满足政府补助所附的条件；（2）公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(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公司提供贷款的，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公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

28、递延所得税资产/递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

5. 同时满足下列条件时，公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：（1）拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；（2）递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

29、租赁

(1) 作为承租方租赁的会计处理方法

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：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) 承租人发生的初始直接费用；4) 承租人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。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司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，公司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。

(2) 租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

(2) 作为出租方租赁的会计处理方法

在租赁开始日，公司将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划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

(1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

30、其他重要的会计政策和会计估计

(1) 公司作为承租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

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

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

(2) 公司作为出租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

31、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

☐适用 ☒不适用

(2) 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

32、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
消费税	不涉及	不涉及
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	15%、25%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	四级超率累进税率 30%-60%
土地增值税	预缴计税依据：预收商品房款	1%-5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
土地使用税	土地使用面积	6-16 元/平方米
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	0.03
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	0.02

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
重庆瀚渝再生资源有限公司（以下简称重庆瀚渝公司）	0.15
除上述以外的其他纳税主体	0.25

2、税收优惠

1. 企业所得税税收优惠

根据财政部、税务总局、国家发展改革委《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号文件），自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税。重庆瀚渝公司主营业务符合相关税收优惠规定，2024 年度的企业所得税税率为 15%。

2. 增值税税收优惠

根据财政部、税务总局《关于完善资源综合利用增值税政策的公告》（2021 年第 40 号），对增值税一般纳税人销售自产的资源综合利用产品和提供资源综合利用劳务，可享受增值税即征即退政策，其中对废显（定）影液、废胶片、废像纸、废感光剂等废感光材料生产的企业实行增值税即征即退 30%政策，对销售废旧线路板提取物，销售线路板蚀刻废液经冶炼、提纯或化合生产的金属、合金及金属化合物（不包括铁及铁合金）实行增值税即征即退 30%的政策。重庆瀚渝公司相关产品享受上述税收优惠政策。

3、其他

无

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	4,773.00	1,066.00
银行存款	153,652,882.89	80,061,474.77
其他货币资金	7,706,596.52	33,413,514.75
合计	161,364,252.41	113,476,055.52

其他说明

期末银行存款中包含未决诉讼冻结资金 35,190,246.68 元，房地产项目业主按揭贷款担保保证金及监管资金 12,456,761.43 元。

期末其他货币资金包含 POS 机在途资金 15,218.17 元，重庆兴信置业有限公司（以下简称兴信置业公司）和惠州腾大实业有限公司（以下简称惠州腾大公司）存入第三方监管机构账户的预售监管资金 7,691,378.35 元。

2、应收账款

（1）按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	5,966,319.51	3,501,034.24
6 个月以内	5,912,395.51	3,329,214.61
7-12 个月	53,924.00	171,819.63
1 至 2 年	3,081,610.08	30,107,699.47
2 至 3 年	945,025.78	1,048,287.62
3 年以上	57,459,358.00	88,802,619.90
3 至 4 年	3,108,416.29	24,630,667.04
4 至 5 年	700,340.31	1,278,471.89
5 年以上	53,650,601.40	62,893,480.97
合计	67,452,313.37	123,459,641.23

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	23,128,433.50	34.29%	23,128,433.50	100.00%	0.00	23,128,433.50	18.73%	23,128,433.50	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	44,323,879.87	65.71%	33,236,925.64	74.99%	11,086,954.23	100,331,207.73	81.27%	56,440,334.93	56.25%	43,890,872.80
其中：										
合计	67,452,313.37	100.00%	56,365,359.14	83.56%	11,086,954.23	123,459,641.23	100.00%	79,568,768.43	64.45%	43,890,872.80

按单项计提坏账准备类别名称：23,128,433.50

单位：元

名称	期初余额			期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
包头市议源化工有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00	16,000,000.00	16,000,000.00	100.00%	预计无法收回
包头市英杰化工有限责任公司	3,860,000.00	3,860,000.00	3,860,000.00	3,860,000.00	100.00%	预计无法收回
南通晨光石墨设备有限公司	2,870,000.00	2,870,000.00	2,870,000.00	2,870,000.00	100.00%	预计无法收回
新疆乌苏市华泰石油化工有限公司	320,000.00	320,000.00	320,000.00	320,000.00	100.00%	预计无法收回
宝鸡高新汽车工业园	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	100.00%	预计无法收回
陕西建工集团总公司工程三部	3,433.50	3,433.50	3,433.50	3,433.50	100.00%	预计无法收回
合计	23,128,433.50	23,128,433.50	23,128,433.50	23,128,433.50		

按组合计提坏账准备类别名称：33,236,925.64

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
6 个月以内	5,912,395.51	5,912.40	0.10%
7-12 个月	53,924.00	2,696.20	5.00%
1-2 年	3,081,610.08	308,161.01	10.00%
2-3 年	945,025.78	283,507.73	30.00%
3-4 年	3,108,416.29	1,554,208.15	50.00%
4-5 年	700,340.31	560,272.25	80.00%
5 年以上	30,522,167.90	30,522,167.90	100.00%
合计	44,323,879.87	33,236,925.64	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	23,128,433.50	0.00	0.00			23,128,433.50
按组合计提坏账准备	56,440,334.93	171,988.53	23,375,397.83			33,236,925.63
合计	79,568,768.43	171,988.53	23,375,397.83			56,365,359.13

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
重庆市大足区足盛投资股份有限公司	2,698,409.03	应收款收回	现金回款	按账龄计提
青铜峡市宝德华陆水务有限公司	20,054,305.43	应收款收回	现金回款	按账龄计提
合计	22,752,714.46			

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余	合同资产期末余	应收账款和合同	占应收账款和合	应收账款坏账准
------	---------	---------	---------	---------	---------

	额	额	资产期末余额	同资产期末余额 合计数的比例	备和合同资产减 值准备期末余额
包头华美稀土高科有限公司	29,463,238.00	0.00	29,463,238.00	43.68%	29,351,468.40
包头市议源化工有限公司	16,000,000.00	0.00	16,000,000.00	23.72%	16,000,000.00
包头市英杰化工有限责任公司	3,860,000.00	0.00	3,860,000.00	5.72%	3,860,000.00
中国石油集团川庆钻探工程有限公司钻井液技术服务公司	2,962,549.47	0.00	2,962,549.47	4.39%	2,962.55
南通晨光石墨设备有限公司	2,870,000.00	0.00	2,870,000.00	4.25%	2,870,000.00
合计	55,155,787.47	0.00	55,155,787.47	81.76%	52,084,430.95

3、应收款项融资

(1) 应收款项融资分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	2,075,472.38	98,815.76
合计	2,075,472.38	98,815.76

4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	206,003,326.53	212,383,058.41
合计	206,003,326.53	212,383,058.41

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
单位间往来款项	7,724,949.12	13,261,277.10
项目合作方借款	94,733,372.17	94,733,372.17
应收合营、联营企业款项	165,484,979.05	165,484,979.05
拆借款		
民工保证金	9,746,678.10	9,746,678.10
垫付款项	1,730,522.85	1,694,829.33
押金保证金	18,360,955.72	19,549,285.29
备用金	891,842.70	1,185,567.22
其他	7,020,897.68	6,717,439.63
合计	305,694,197.39	312,373,427.89

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	12,924,731.61	17,540,739.39
6 个月以内	8,294,324.75	15,838,074.13
7-12 个月	4,630,406.86	1,702,665.26
1 至 2 年	13,986,373.29	17,662,996.64
2 至 3 年	9,339,724.83	24,803,425.75
3 年以上	269,443,367.66	252,366,266.11
3 至 4 年	225,037,966.60	205,251,899.99
4 至 5 年	29,935,624.22	32,385,339.52
5 年以上	14,469,776.84	14,729,026.60
合计	305,694,197.39	312,373,427.89

3) 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	165,077,064.15	54.01%	95,907,437.35	58.10%	69,169,626.80	165,077,064.15	52.85%	95,907,437.35	58.10%	69,169,626.80
其中：										
按组合计提坏账准备	140,617,133.24	46.00%	3,783,433.51	2.69%	136,833,699.73	147,296,363.74	47.15%	4,082,932.13	2.77%	143,213,431.61
其中：										
合计	305,694,197.39	100.00%	99,690,870.86	32.61%	206,003,326.53	312,373,427.89	100.00%	99,990,369.48	32.01%	212,383,058.41

按单项计提坏账准备类别名称：95,907,437.35

单位：元

名称	期初余额			期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
重庆市垫江县丰厚实业有限公司（以下简称垫江丰厚公司）	165,077,064.15	95,907,437.35	165,077,064.15	95,907,437.35	58.10%	预计不能全额收回
合计	165,077,064.15	95,907,437.35	165,077,064.15	95,907,437.35		

按组合计提坏账准备类别名称：3,783,433.51

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收项目合作方借款组合	94,733,372.17	9,473.34	0.01%
应收合营、联营企业款项	407,914.90	40.79	0.01%
应收押金保证金组合	28,107,633.82	14,053.82	0.05%
账龄组合	17,368,212.35	3,759,865.56	21.65%
其中：6个月以内	1,602,433.60	1,557.99	0.10%
7-12个月	1,837,806.86	91,890.34	5.00%
1-2年	9,616,573.59	961,657.36	10.00%
2-3年	1,578,274.81	473,482.44	30.00%
3-4年	484,881.65	242,440.83	50.00%
4-5年	1,297,026.21	1,037,620.97	80.00%
5年以上	951,215.63	951,215.63	100.00%
合计	140,617,133.24	3,783,433.51	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025年1月1日余额	95,981.45	996,587.57	98,897,800.46	99,990,369.48
2025年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段	-2,475.30	2,475.30		
本期计提		-299,498.62		-299,498.62
2025年6月30日余额	93,506.15	699,564.25	98,897,800.46	99,690,870.86

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

应收项目合作方借款组合、押金保证金组合和账龄1年以内代表自初始确认后信用风险未显著增加，作为第一阶段；账龄1-2年代表自初始确认后信用风险显著增加但当期未发生信用减值，作为第二阶段；单项计提坏账的其他应收款和账龄2年以上代表自初始确认后已发生信用减值，作为第三阶段。

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□适用 ☒ 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
单项计提坏账准备	95,907,437.35					95,907,437.35

组合计提坏账准备	4,082,932.13	-299,498.62				3,783,433.51
合计	99,990,369.48	-299,498.62	0.00	0.00	0.00	99,690,870.86

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
无	0.00	无	无	无

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
垫江丰厚公司	应收联营企业款项	165,077,064.15	1-2年、3-4年	54.00%	95,907,437.35
威海保利置业有限公司	项目合作方借款	94,733,372.17	2-3年、3-4年、4-5年、5年以上	30.99%	9,473.33
连云港市云城房产置业担保有限公司	押金保证金	5,111,808.00	2-3年、4-5年	1.67%	2,555.90
重庆市江北区城市建设有限公司	民工保证金	3,793,552.00	5年以上	1.24%	1,896.78
青铜峡市人民政府	单位间往来款项	3,279,486.31	1-2年	1.07%	327,948.63
合计		271,995,282.63		88.98%	96,249,311.99

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	2,778,393.46	61.29%	4,405,832.43	58.39%
1至2年	670,600.57	14.79%	1,754,926.73	23.26%
2至3年	172,097.68	3.80%	172,097.68	2.28%
3年以上	912,301.69	20.12%	1,212,420.58	16.07%
合计	4,533,393.40		7,545,277.42	

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额	占预付款项
		余额的比例 (%)
贝壳找房 (重庆) 信息技术有限公司	355,585.52	7.84%
国网江苏省电力有限公司镇江供电分公司	267,180.23	5.89%
贝壳找房 (镇江) 科技有限公司	258,112.16	5.69%
重庆到家了网络科技有限公司	200,000.00	4.41%
镇江同协房产咨询有限公司	194,580.61	4.29%
小 计	1,275,458.52	28.13%

其他说明：无

6、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
是

(1) 存货分类

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

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	1,249,792,358.20	489,136,234.84	760,656,123.36	1,244,035,645.89	489,136,234.84	754,899,411.05
开发产品	1,119,552,149.99	405,709,645.92	713,842,504.07	1,343,445,531.52	513,476,006.22	829,969,525.30
出租开发产品	8,913,650.41	1,046,651.74	7,866,998.67	8,913,650.41	1,046,651.74	7,866,998.67
原材料	2,263,353.61		2,263,353.61	5,882,595.74	858,482.33	5,024,113.41
库存商品	2,451,570.66		2,451,570.66	3,475,198.57		3,475,198.57
其他周转材料	1,435,864.85		1,435,864.85	1,683,224.75		1,683,224.75
合计	2,384,408,947.72	895,892,532.50	1,488,516,415.22	2,607,435,846.88	1,004,517,375.13	1,602,918,471.75

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
国兴北岸江山			5,000,000,000.00	43,955,583.18			-2,214,192.36	41,741,390.82			银行贷款
财信铂悦府	2017年11月01日		3,500,000,000.00	18,663,584.39			2,766,090.69	21,429,675.08			信托融资
镇江尚书坊	2019年12月01日		1,299,710,000.00	376,505,040.04			2,502,306.06	379,007,346.10	57,819,654.29	3,940,617.76	信托融资
惠州财信项目	2019年07月01日		477,650,000.00	743,119.29				743,119.29			其他
惠州阅璟名庭	2020年08月01日		269,582,800.00	389,451,387.13			222,213.84	389,673,600.97	55,454,653.80		其他
财信九悦府	2020年08月01日		1,287,000,000.00	414,716,931.86			2,480,294.08	417,197,225.94	18,831,768.09		银行贷款
合计			11,833,942,800.00	1,244,035,645.89	0.00	0.00	5,756,712.31	1,249,792,358.20	132,106,076.18	3,940,617.76	

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
国兴北岸江山	2023 年 09 月 01 日	164,408,234.65		-488,948.04	164,897,182.69	8,896,823.04	
国兴海棠国际	2019 年 12 月 01 日	123,365,982.80		6,690,212.18	116,675,770.62	1,245,535.34	
财信时光里	2018 年 12 月 01 日	1,660,278.38		1,660,278.38			
石柱财信城	2023 年 12 月 01 日	277,495,493.24		80,769,592.19	196,725,901.05	2,726,627.77	
财信铂悦府	2023 年 11 月 01 日	7,520,811.68		4,602,416.21	2,918,395.47		
财信华岩新城	2020 年 07 月 01 日	32,177,942.31		2,217,223.23	29,960,719.08	705,888.40	
财信九悦府	2024 年 06 月 01 日	52,751,612.60		9,378,135.86	43,373,476.74	680,258.39	
茶园九阙府	2020 年 05 月 01 日	35,426,373.53		18,457,467.09	16,968,906.44		
财信铂雲府	2021 年 04 月 01 日	242,121,275.83			242,121,275.83	12,635,020.44	
威海名著小区	2022 年 06 月 01 日	40,731,973.34		1,204,835.99	39,527,137.35	919,304.01	
常州盛悦雅园	2021 年 09 月 01 日	3,709,112.85		395,054.47	3,314,058.38	324,427.79	
镇江尚书坊	2023 年 10 月 01 日	291,051,150.33		36,653,911.48	254,397,238.85	32,366,857.45	
财信阅时代	2023 年 03 月 01 日	51,465,010.89		37,785,375.16	13,679,635.73	924,894.50	
天津学苑府	2023 年 03 月 01 日	19,560,279.09		15,654,176.92	3,906,102.17	133,355.98	
合计		1,343,445,531.52	0.00	214,979,731.12	1,128,465,800.40	61,558,993.11	

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
石柱财信城	7,875,286.21			7,875,286.21
国兴海棠国际	1,038,364.20			1,038,364.20
合计	8,913,650.41			8,913,650.41

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	489,136,234.84					489,136,234.84	
开发产品	513,476,006.22			107,766,360.30		405,709,645.92	
出租开发产品	1,046,651.74					1,046,651.74	
原材料	858,482.33			858,482.33		0.00	
合计	1,004,517,375.13			108,624,842.63		895,892,532.50	

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
国兴海棠国际	69,253,291.20			4,558,924.61		64,694,366.59	
国兴北岸江山	104,546,154.31					104,546,154.31	
茶园九阙府	16,549,621.24			8,676,292.78		7,873,328.46	
财信华岩新城	10,845,097.34			437,585.55		10,407,511.79	
财信九悦府	173,713,748.97			617,877.05		173,095,871.92	
财信铂雲府	100,430,336.18					100,430,336.18	
石柱财信城	156,104,789.23			45,314,693.84		110,790,095.39	
镇江尚书坊	138,455,246.99			12,525,596.02		125,929,650.97	
财信阅时代	25,445,915.86			24,679,575.63		766,340.23	
天津学苑府	11,688,054.20			10,955,814.82		732,239.38	
威海名著小区	9,284,249.59					9,284,249.59	
惠州阅璟名庭	187,342,387.69					187,342,387.69	
合计	1,003,658,892.80			107,766,360.30	0.00	895,892,532.50	

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

项 目	期末余额中含有的借款费用资本化金额	资本化金额的计算标准和依据
国兴北岸江山	8,896,823.04	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息
国兴海棠国际	1,245,535.34	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息
石柱财信城	2,726,627.77	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息
威海名著小区	919,304.01	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息
常州盛悦雅园	324,427.79	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息
财信铂雲府	12,635,020.44	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息

财信华岩新城	705,888.40	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息
财信九悦府	19,512,026.48	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息
镇江尚书坊	90,186,511.74	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息
惠州阅璟名庭	55,454,653.80	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息
财信阅时代	924,894.50	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息
天津学苑府	133,355.98	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息
小 计	193,665,069.29	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
存货	987,066,285.80	800,174,484.60	金融机构借款抵押
合计	987,066,285.80	800,174,484.60	

7、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	6,145,788.13	9,439,709.05
预交及待抵扣税金	199,785,205.63	295,824,815.12
代缴大修基金	8,489,556.85	8,775,035.45
合计	214,420,550.61	314,039,559.62

其他说明：无

8、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
文水县刘胡兰镇工业污水集中处理工程项目	28,997,876.99	13,745,584.39	15,252,292.60	30,997,876.99	13,981,223.42	17,016,653.57	
合计	28,997,876.99	13,745,584.39	15,252,292.60	30,997,876.99	13,981,223.42	17,016,653.57	

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备	28,997,876.99	100.00%	13,745,584.39	45.10%	15,252,292.60	30,997,876.99	100.00%	13,981,223.42	45.10%	17,016,653.57
其中：										
合计	28,997,876.99	100.00%	13,745,584.39	45.10%	15,252,292.60	30,997,876.99	100.00%	13,981,223.42	45.10%	17,016,653.57

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按组合计提坏账准备	28,997,876.99	13,745,584.39	45.10%
合计	28,997,876.99	13,745,584.39	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额	13,981,223.42			13,981,223.42
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期转回	235,639.03			235,639.03
2025 年 6 月 30 日余额	13,745,584.39			13,745,584.39

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按组合计提坏账准备	13,981,223.42		235,639.03			13,745,584.39
合计	13,981,223.42		235,639.03			13,745,584.39

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
文水县财政局	2,000,000.00	收回款项	现金回款、代付工程款	
合计	2,000,000.00			

其他说明：无

9、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
二、联营企业												
重庆星界置业有限公司（以下简称星界置业公司）	195,676,025.56				-609,261.73						195,066,763.83	
中梁坤维房地产开发有限公司（以下简称中梁坤维公司）	60,373,114.77				-54,101.96						60,319,012.81	
重庆浩方房地产开发有限公司（以下简称重庆浩方公司）												
小计	256,049,140.33				-663,363.69						255,385,776.64	
合计	256,049,140.33				-663,363.69						255,385,776.64	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

无

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

无

其他说明

无

10、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	26,733,078.35			26,733,078.35
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	20,819,196.03			20,819,196.03
(1) 处置	20,819,196.03			20,819,196.03
(2) 其他转出				
4. 期末余额	5,913,882.32			5,913,882.32
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	3,010,667.08			3,010,667.08
2. 本期增加金额	210,757.04			210,757.04
(1) 计提或摊销	210,757.04			210,757.04
3. 本期减少金额	1,940,083.00			1,940,083.00
(1) 处置	1,940,083.00			1,940,083.00
(2) 其他转出				

4. 期末余额	1,281,341.12			1,281,341.12
三、减值准备				
1. 期初余额	9,938,735.39			9,938,735.39
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额	9,938,735.39			9,938,735.39
(1) 处置	9,938,735.39			9,938,735.39
(2) 其他转出				
4. 期末余额	0.00			0.00
四、账面价值				
1. 期末账面价值	4,632,541.20			4,632,541.20
2. 期初账面价值	13,783,675.88			13,783,675.88

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：无

11、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	130,085,890.13	134,050,354.72
合计	130,085,890.13	134,050,354.72

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子、办公设备及其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	146,333,860.15	41,186,523.83	5,883,413.26	14,123,818.80	207,527,616.04
2. 本期增加金额	0.00	0.00	809,600.00	15,545.49	825,145.49
(1) 购	0.00	0.00	809,600.00	15,545.49	825,145.49

置					
(2) 在建工程转入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 本期减少金额	0.00	171,741.26	2,205,742.84	0.00	2,377,484.10
(1) 处置或报废	0.00	171,741.26	2,205,742.84	0.00	2,377,484.10
4. 期末余额	146,333,860.15	41,014,782.57	4,487,270.42	14,139,364.29	205,975,277.43
二、累计折旧					
1. 期初余额	31,309,126.99	25,336,136.96	5,717,911.82	10,962,378.97	73,325,554.74
2. 本期增加金额	2,382,375.48	2,202,888.51	159,908.46	52,345.76	4,797,518.21
(1) 计提	2,382,375.48	2,202,888.51	159,908.46	52,345.76	4,797,518.21
3. 本期减少金额		119,646.56	2,265,745.67		2,385,392.23
(1) 处置或报废		119,646.56	2,265,745.67		2,385,392.23
4. 期末余额	33,691,502.47	27,419,378.91	3,612,074.61	11,014,724.73	75,737,680.72
三、减值准备					
1. 期初余额	151,706.58	0.00	0.00	0.00	151,706.58
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	151,706.58	0.00	0.00	0.00	151,706.58
四、账面价值					
1. 期末账面价值	112,490,651.10	13,595,403.66	875,195.81	3,124,639.56	130,085,890.13
2. 期初账面价值	114,873,026.58	15,850,386.87	165,501.44	3,161,439.83	134,050,354.72

12、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

在建工程	84,905.66	84,905.66
合计	84,905.66	84,905.66

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
蚀刻液处置线及污泥处置线技改项目	84,905.66		84,905.66	84,905.66		84,905.66
合计	84,905.66		84,905.66	84,905.66		84,905.66

(2) 在建工程的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

13、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	9,043,126.60	21,782.00	0.00	3,756,907.23	12,821,815.83
2. 本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置					
4. 期末余额	9,043,126.60	21,782.00	0.00	3,756,907.23	12,821,815.83
二、累计摊销					
1. 期初余额	1,750,051.86	21,782.00	0.00	3,756,907.23	5,528,741.09
2. 本期增加金额	88,759.56	0.00	0.00	0.00	88,759.56
(1) 计提				23,185.86	23,185.86
3. 本期减少	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

金额					
(1) 处 置					
4. 期末余额	1,838,811.42	21,782.00	0.00	3,756,907.23	5,617,500.65
三、减值准备					
1. 期初余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期增加 金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计 提					
3. 本期减少 金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处 置					
4. 期末余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值					
1. 期末账面 价值	7,204,315.18	0.00	0.00	0.00	7,204,315.18
2. 期初账面 价值	7,293,074.74	0.00	0.00	0.00	7,293,074.74

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例

14、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
品牌使用费	98,560.47				98,560.47
其他	559,091.02		137,747.04		421,343.98
合计	657,651.49		137,747.04		519,904.45

其他说明：无

15、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	357,162,708.28	89,290,677.07	353,411,065.18	88,185,891.69
内部交易未实现利润	24,660,608.85	5,624,902.21	24,908,267.77	6,227,066.94
可抵扣亏损	150,489,837.17	34,567,030.37	172,338,180.58	42,996,493.42
合计	532,313,154.30	129,482,609.65	550,657,513.53	137,409,452.05

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	0.00	0.00	0.00	0.00
其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00	0.00	0.00
其他权益工具投资公允价值变动	0.00	0.00	0.00	0.00

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		129,482,609.65		137,409,452.05

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	841,968,744.69	867,196,459.49
资产减值准备	738,455,973.22	866,637,626.82
合计	1,580,424,717.91	1,733,834,086.31

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2025 年	24,218,856.11	24,218,856.11	
2026 年	138,706,213.23	145,922,077.52	
2027 年	222,371,298.85	239,276,664.09	
2028 年	212,534,862.83	242,877,084.66	
2029 年	244,137,513.67	214,901,777.11	
合计	841,968,744.69	867,196,459.49	

其他说明：无

16、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	55,353,604.62	55,353,604.62	监管资金、司法冻结、按揭担保	预售资金监管、未决诉讼冻结、房地产项目业主按揭贷款担保保证金	76,253,937.32	76,253,937.32	监管资金、司法冻结、按揭担保	预售资金监管、未决诉讼冻结、房地产项目业主按揭贷款担保保证金
存货	987,066,285.80	800,174,484.60	抵押、查封	金融机构借款抵押、法院查封	974,461,917.78	776,004,505.21	抵押、查封	金融机构借款抵押、法院查封
固定资产	19,262,960.91	6,800,946.81	抵押	售后回租抵押	11,964,775.06	4,399,340.80	抵押	售后回租抵押
合计	1,061,682,851.33	862,329,036.03			1,062,680,630.16	856,657,783.33		

其他说明：

17、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	24,660,000.00	25,200,000.00
应计利息	27,400.00	22,400.00
合计	24,687,400.00	25,222,400.00

短期借款分类的说明：

18、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付房地产开发项目款	597,465,806.31	788,782,927.84
应付环保项目款	49,610,131.89	52,625,504.15
应付其他款项	5,678,397.77	6,985,621.26
合计	652,754,335.97	848,394,053.25

(2) 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江苏南通三建集团股份有限公司	67,828,958.13	尚未结算及支付
重庆华硕建设有限公司	37,275,210.36	尚未结算及支付
裕达建工集团有限公司	21,418,989.11	尚未结算及支付
重庆云澳建设有限公司	20,965,254.17	尚未结算及支付
重庆晋阳建设工程（集团）有限公司	20,838,811.07	尚未结算及支付
重庆豪美实业（集团）有限公司	20,426,312.94	尚未结算及支付
中建科技有限公司	18,803,697.33	尚未结算及支付
合计	207,557,233.11	

其他说明：

19、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	693,959,692.37	696,248,349.93
合计	693,959,692.37	696,248,349.93

(1) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
单位往来款	506,116,043.02	507,225,878.58
项目合作方借款及利息	149,731,301.43	152,786,801.43
保证金	20,494,652.11	19,224,321.29
代收费用	11,392,085.35	11,185,903.69
其他	6,225,610.46	5,825,444.94
合计	693,959,692.37	696,248,349.93

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
星界置业公司	309,302,438.58	单位往来款
中梁坤维公司	50,000,000.00	单位往来款
安徽诚和物业服务有限公司	62,000,000.00	单位往来款
溧阳市筑品贸易有限公司	84,781,176.66	项目合作方借款
重庆九龙城乡运营集团有限公司	43,292,480.00	项目合作方借款
重庆烨城置业有限公司	17,948,100.00	代建房定金
重庆融创置盛房地产经纪有限公司	13,196,087.72	项目合作方借款
合计	580,520,282.96	

其他说明

20、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房款订金	49,855,537.31	4,746,752.46
股权及债权转让款	43,270,000.00	43,270,000.00
货款	1,323,843.89	
合计	94,449,381.20	48,016,752.46

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
股权及债权转让款	43,270,000.00	股权转让未办理
合计	43,270,000.00	

单位：元

项目	变动金额	变动原因
房款订金	45,108,784.85	未预售房屋工抵
合计	45,108,784.85	

其他说明：

21、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
国兴北岸江山	50,846,045.79	53,007,864.98
国兴海棠国际	8,691,259.24	8,011,144.30

石柱财信城	29,163,320.61	49,507,086.60
财信时光里		1,222,417.28
财信铂悦府	27,122,408.77	29,192,186.41
威海名著小区	5,575,076.37	7,323,877.28
财信九阙府	20,000.00	
财信华岩新城	6,079,948.89	7,990,564.49
财信九悦府	17,770,489.65	38,157,139.55
镇江尚书坊	364,884.00	6,942,835.00
财信阅时代	1,077,574.76	1,241,511.98
惠州阅璟名庭	64,985,330.28	64,985,330.28
天津学苑府		637,981.47
环保工程款	1,655,401.81	2,638,616.14
合计	213,351,740.17	270,858,555.76

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
惠州阅璟名庭	64,985,330.28	未竣工
合计	64,985,330.28	

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
九悦府	-20,386,649.90	本期结转收入
财信城	-20,343,765.99	本期结转收入
合计	-40,730,415.89	

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

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	惠州阅璟名庭	64,985,330.28	64,985,330.28	2026 年 12 月 31 日	24.82%
2	国兴北岸江山	53,007,864.98	46,646,045.79	2025 年 12 月 31 日	99.99%
3	石柱财信城	49,507,086.60	29,163,320.61	2023 年 12 月 01 日	96.27%
4	财信铂悦府	29,192,186.41	27,122,408.77	2025 年 12 月 31 日	100.00%
5	财信九悦府	38,157,139.55	17,770,489.65	2025 年 12 月 01 日	84.49%

22、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	5,985,810.08	20,043,269.58	22,075,193.86	3,953,885.80
二、离职后福利-设定提存计划	280,860.43	1,524,886.66	1,751,535.87	54,211.22
三、辞退福利	236,905.51	1,604,721.66	1,490,660.63	350,966.54
合计	6,503,576.02	23,172,877.90	25,317,390.36	4,359,063.56

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	5,005,262.58	17,891,009.84	19,779,443.68	3,116,828.74
2、职工福利费	148,085.23	326,695.82	378,645.81	96,135.24
3、社会保险费	72,573.02	1,072,801.63	1,098,556.55	46,818.10
其中：医疗保险费	69,159.13	997,986.03	1,025,955.24	41,189.92
工伤保险费	3,193.89	67,311.44	64,877.21	5,628.12
生育保险费	220.00	7,504.16	7,724.10	0.06
4、住房公积金	92,919.00	725,482.80	801,827.80	16,574.00
5、工会经费和职工教育经费	666,970.25	27,279.49	16,720.02	677,529.72
合计	5,985,810.08	20,043,269.58	22,075,193.86	3,953,885.80

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	275,957.44	1,471,077.39	1,695,963.69	51,071.14
2、失业保险费	4,902.99	53,809.27	55,572.18	3,140.08
合计	280,860.43	1,524,886.66	1,751,535.87	54,211.22

其他说明：无

23、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	26,723,873.47	21,828,036.83
企业所得税	636,224.23	1,074,725.29
个人所得税	188,076.79	235,632.92
城市维护建设税	975,638.86	1,175,058.37
土地增值税	38,286,624.46	38,286,624.46
土地使用税	1,417,947.52	1,419,382.84
房产税	155,606.53	155,606.53
教育费附加	417,520.18	503,292.15
地方教育附加	278,317.66	335,528.08
印花税	82,242.83	82,654.33
其他税费	299,786.98	209,252.07
合计	69,461,859.51	65,305,793.87

其他说明：无

24、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	277,417,588.95	27,800,000.00
一年内到期的长期应付款	4,672,800.00	1,782,229.29
应计利息	19,755,845.15	39,946.61
合计	301,846,234.10	29,622,175.90

其他说明：无

25、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	18,659,952.42	16,263,861.73
合计	18,659,952.42	16,263,861.73

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额	是否违约
无													
合计													

其他说明：无

26、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款		94,972,588.95
抵押借款		179,445,000.00
应计利息		8,209,446.58
合计	0.00	282,627,035.53

长期借款分类的说明：无

其他说明，包括利率区间：无

27、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	3,347,085.12	3,802,097.85
合计	3,347,085.12	3,802,097.85

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付售后租回款	3,347,085.12	3,802,097.85

其他说明：无

28、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
违约金	10,882,092.46	11,162,838.36	延期交房违约金
合计	10,882,092.46	11,162,838.36	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：无

29、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	7,935,122.80		491,380.08	7,443,742.72	
合计	7,935,122.80		491,380.08	7,443,742.72	

其他说明：无

30、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,100,462,170.00						1,100,462,170.00

其他说明：无

31、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	200,286,471.66			200,286,471.66
其他资本公积	48,062,580.38	8,387,284.90		56,449,865.28
合计	248,349,052.04	8,387,284.90		256,736,336.94

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期资本公积变动详见九、2（2）之说明

32、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	130.55							130.55
其他	130.55							130.55
其他综合收益合计	130.55							130.55

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

33、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	41,308,189.57			41,308,189.57
合计	41,308,189.57			41,308,189.57

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

34、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-969,608,525.75	-709,448,956.82
调整后期初未分配利润	-969,608,525.75	-709,448,956.82
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-4,447,560.49	9,709,989.59
期末未分配利润	-974,056,086.24	-699,738,967.23

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

35、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	179,315,858.78	157,478,308.31	643,926,069.63	580,178,683.49
其他业务	279,414.47	244,157.78	1,337,179.30	620,819.68
合计	179,595,273.25	157,722,466.09	645,263,248.93	580,799,503.17

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	139,439,390.22	123,844,557.33	39,675,838.60	33,633,750.98	279,414.47	244,157.78	179,595,273.25	157,722,466.09
其中：								
房地产项目收入	139,439,390.22	123,844,557.33					139,439,390.22	123,844,557.33
环保业务收入			39,876,468.56	33,633,750.98			39,876,468.56	33,633,750.98
其他收入					279,414.47	244,157.78	279,414.47	244,157.78
按经营地区分类								
其中：								
市场或客户类型								
其中：								
合同类型								
其中：								
按商品转让的时间分类								
其中：								
在某一时点确认收入	139,439,390.22	123,844,557.33	39,876,468.56	33,633,750.98	279,414.47	244,157.78	179,595,273.25	157,722,466.09
按合同期限分类								
其中：								
按销售渠道分类								

其中：								
合计	139,439,390.22	123,844,557.33	39,876,468.56	33,633,750.98	279,414.47	244,157.78	179,595,273.25	157,722,466.09

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
无						

其他说明

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 241,387,240.54 元，其中，61,736,522.00 元预计将于 2025 年度确认收入，104,953,318.54 元预计将于 2026 年度确认收入，74,697,400.00 元预计将于 2027 年度确认收入。

合同中可变对价相关信息：

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
无		

其他说明

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

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	石柱财信城	56,040,002.04
2	镇江尚书坊	25,966,077.99
3	仕达海尔路	14,705,988.07
4	海棠国际	10,036,741.92
5	财信九悦府	8,806,253.21

36、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	588,039.26	
城市维护建设税	279,055.77	2,275,766.84
教育费附加	121,131.09	1,320,659.02
房产税	413,764.57	516,247.08
土地使用税	311,471.51	719,169.73
车船使用税		1,740.00
印花税	97,803.28	210,259.11
土地增值税		-14,064,552.51
地方教育费附加	78,125.64	308,770.65
其他税费	3,468.26	325,541.33
合计	1,892,859.38	-8,386,398.75

其他说明：无

37、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	16,558,859.95	25,581,781.69
办公费	54,017.52	299,871.58
业务招待费	674,494.14	973,362.35
折旧费	2,001,769.25	1,883,963.59
中介机构费	2,613,703.03	469,384.57
差旅费	575,275.65	468,726.58
无形资产摊销	88,759.56	111,945.42
房租水电费	778,284.52	361,624.97
其他	3,829,387.99	3,851,619.30
合计	27,174,551.61	34,002,280.05

其他说明：无

38、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,004,250.49	3,459,001.15
营销费	1,902,293.13	19,470,623.69
业务、办公、交通费	192,900.61	187,887.20
房租及物业维护费	9,157,996.79	-2,618,997.30
其他费用	684,180.58	1,457,751.52
合计	13,941,621.60	21,956,266.26

其他说明：无

39、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他	1,054,220.50	1,184,250.36
合计	1,054,220.50	1,184,250.36

其他说明：无

40、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	15,931,136.41	3,124,438.63
减：利息收入	92,338.61	1,620,541.32
其他支出	437,959.47	242,887.80
合计	16,276,757.27	1,746,785.11

其他说明：无

41、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助	491,380.08	491,380.08
与收益相关的政府补助	567,920.44	572,364.49
代扣个人所得税手续费返还	51,224.65	79,650.93
合计	1,110,525.17	1,143,395.50

42、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

权益法核算的长期股权投资收益	-663,363.69	-703,119.37
处置长期股权投资产生的投资收益	1,466,475.58	
债务重组收益	-2,230,666.17	2,986,752.67
合计	-1,427,554.28	2,283,633.30

其他说明：无

43、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	67.54	
应收账款坏账损失	23,203,409.30	-1,465,950.78
其他应收款坏账损失	299,498.63	883,761.88
长期应收款坏账损失	235,639.03	-452,802.40
合计	23,738,614.50	-1,034,991.30

其他说明：无

44、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	1,606,368.29	2,798,583.00
合计	1,606,368.29	2,798,583.00

其他说明：无

45、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	352,952.52	-186.10

46、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚没收入	10,500.12	115,809.00	10,500.12
其他	64,754.63	115,664.55	64,754.63
合计	75,254.75	231,473.55	75,254.75

其他说明：无

47、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
罚款支出、赔偿、滞纳金	43,604.95	235,091.07	43,604.95
其他	670,036.95	752,109.25	670,036.95
合计	719,471.13	987,200.32	719,471.13

其他说明：无

48、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	-19,730,971.33	541,121.72
递延所得税费用	9,356,311.98	5,778,171.66
合计	-10,374,659.35	6,319,293.38

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-13,730,513.38
按法定/适用税率计算的所得税费用	-3,359,681.61
子公司适用不同税率的影响	208,783.52
调整以前期间所得税的影响	-3,891,671.85
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	-3,332,089.42
所得税费用	-10,374,659.35

其他说明：无

49、其他综合收益

详见附注

50、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	88,916.21	25,805,219.38

收到投标保证金	2,500,000.00	1,582,870.00
购房诚意金、订金	0.00	739,443.46
收到返还的项目保证金及民工保证金	0.00	
各项代收代付款	129,142.50	666,405.22
政府补助	592,798.61	642,053.03
收到往来单位现金流	1,150,000.00	37,841,054.20
其他	274,322.57	15,061,121.21
合计	4,735,179.89	82,338,166.50

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
手续费	42,429.88	39,563.87
付现费用	4,528,548.28	8,375,716.29
营销费用	1,113,275.30	3,167,088.22
支付押金、保证金等	1,750,659.52	1,263,432.39
各项代收代付款	320.00	4,009,236.70
支付单位间现金流	315,000.00	10,147,177.57
其他	290,977.77	1,025,029.45
合计	8,041,210.75	28,027,244.49

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

（2）与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
融资保证金退回	0.00	240,640,000.00
合计	0.00	240,640,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
无		

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资活动产生的各项负债变动情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	25,222,400.00	0.00	477,400.00	990,000.00	22,400.00	24,687,400.00
长期借款（含一年内到期的长期借款）	310,466,982.14	0.00	19,741,521.87	30,034,860.28	3,014,532.91	297,159,110.82
长期应付款（含一年内到期的长期应付款）	5,584,327.14	4,000,000.00	14,323.28	1,498,391.89	66,050.13	8,034,208.40
合计	341,273,709.28	4,000,000.00	20,233,245.15	32,523,252.17	3,102,983.04	329,880,719.22

51、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-3,355,854.03	12,075,976.98
加：资产减值准备	-25,344,982.79	-1,763,591.70
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,001,769.25	1,883,963.59
使用权资产折旧		
无形资产摊销	88,759.56	111,945.42
长期待摊费用摊销	137,747.04	138,149.70
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）	-352,952.52	-186.10
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	16,276,757.27	1,746,785.11
投资损失（收益以“－”号填列）	1,427,554.28	-2,283,633.30
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-7,926,842.40	4,376,414.50
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		-104,480.48
存货的减少（增加以“－”号填列）	114,402,056.53	329,798,488.69
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	39,408,018.35	29,882,181.86
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-38,981,296.98	-464,794,882.35
其他		
经营活动产生的现金流量净额	97,780,733.56	-88,932,868.08

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	106,010,647.79	102,404,207.66
减：现金的期初余额	37,222,118.20	307,119,748.40
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	68,788,529.59	-204,715,540.74

（2）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	106,010,647.79	37,222,118.20
其中：库存现金	4,773.00	1,066.00
可随时用于支付的银行存款	106,005,874.79	37,205,834.02
可随时用于支付的其他货币资金		15,218.18
三、期末现金及现金等价物余额	106,010,647.79	37,222,118.20

（3）使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	仍属于现金及现金等价物的理由
无			

（4）不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
银行存款	47,647,008.11	19,347,080.87	金融机构借款质押、未决诉讼冻结、房地产项目业主按揭贷款担保保证金
其他货币资金	7,706,596.52	44,668,759.23	预售资金监管
合计	55,353,604.63	64,015,840.10	

其他说明：无

(5) 其他重大活动说明

52、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

无

53、租赁

(1) 本公司作为承租方

☒适用 ☐不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

☐适用 ☒不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

☒适用 ☐不适用

本期发生租赁费用 368397.3 元

涉及售后租回交易的情况

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

☒适用 ☐不适用

单位：元

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	280,419.19	
合计	280,419.19	

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

☐适用 ☒不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

八、合并范围的变更

1、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☒是 ☐否

单位：元

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
重庆创乐汇企业管理咨询有限公司	6,180,000.00	100.00%	出售	2025年03月31日	失去控制权	1,466,475.58						

其他说明：

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐是 ☒否

2、其他原因的合并范围变动

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

子公司名称	股权变动方式	变动时间
广东财信光伏科技有限公司	注销子公司	2025 年 3 月 13 日

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
财信弘业公司	500,000,000.00	重庆市江北区	重庆市江北区	房地产开发	100.00%		同一控制下合并

重庆国兴棠城置业有限公司	100,000,000.00	重庆市大足区	重庆市大足区	房地产开发		100.00%	投资设立
重庆国兴棠城商业管理有限公司	50,000,000.00	重庆市大足区	重庆市大足区	房地产开发		100.00%	投资设立
重庆财信蟠龙置业有限公司	1,000,000.00	重庆市九龙坡区	重庆市九龙坡区	房地产开发		100.00%	投资设立
重庆兴财茂置业有限公司	100,000,000.00	重庆市江北区	重庆市江北区	房地产开发		51.00%	投资设立
重庆信创置业有限公司	20,000,000.00	重庆市南岸区	重庆市南岸区	房地产开发		56.00%	投资设立
重庆财信国兴南宾置业有限公司	100,000,000.00	重庆市石柱土家族自治县	重庆市石柱土家族自治县	房地产开发		100.00%	非同一控制下合并
重庆兴信置业有限公司	20,000,000.00	重庆市江北区	重庆市江北区	房地产开发		100.00%	投资设立
镇江鑫城公司	50,000,000.00	镇江市润州区	镇江市润州区	房地产开发		75.00%	非同一控制下合并
重庆财信仕达房地产开发有限公司	20,000,000.00	重庆市江北区	重庆市江北区	房地产开发		100.00%	投资设立
威海国兴置业有限公司	50,000,000.00	山东省威海市	山东省威海市	房地产开发	70.00%		投资设立
连云港财信房地产开发有限公司	100,000,000.00	连云港市高新区	连云港市高新区	房地产开发	100.00%		投资设立
惠州腾大公司	10,000,000.00	惠州市惠阳区	惠州市惠阳区	房地产开发		100.00%	非同一控制下合并
上海琅望置业有限公司	1,000,000.00	上海市青浦区	上海市青浦区	房地产开发		40.00%	非同一控制下合并
天津金楠商贸有限公司	10,000,000.00	天津市津南区	天津市津南区	房地产开发		100.00%	非同一控制下合并
重庆瀚渝再生资源有限公司	286,000,000.00	重庆市大足区	重庆市大足区	资源再生及综合利用	100.00%		同一控制下合并
陕西华陆化工环保有限公司	50,000,000.00	陕西省西安市	陕西省西安市	环保工程	70.00%		非同一控制下合并
天津金楠置业有限公司	50,000,000.00	天津市津南区	天津市津南区	房地产开发		100.00%	非同一控制下合并
常州市凯泽置业有限公司	1,000,000.00	常州市天宁区	常州市天宁区	房地产开发		40.00%	投资设立
北京国兴建业房地产开发有限公司	8,000,000.00	北京市通州区	北京市通州区	房地产开发;	100.00%		投资设立
北京国兴南华房地产开发有限公司	50,000,000.00	北京市海淀区	北京市海淀区	房地产开发;	100.00%		投资设立
重庆财兴建材有限公司	2,000,000.00	重庆市大足区	重庆市大足区	建筑材料、装饰材料	100.00%		投资设立
重庆财信合同能源管理	50,000,000.00	重庆市江北区	重庆市江北区	合同能源管理	100.00%		投资设立

有限公司							
深圳财信发展投资控股有限公司	3,000,000.00	深圳市南山区	深圳市南山区	国内贸易；投资兴办实业	100.00%		投资设立
惠州财信信业房地产开发有限公司	10,000,000.00	惠州市江北文昌一路	惠州市江北文昌一路	房地产开发		100.00%	投资设立
文水县宝德华陆水务有限公司	1,000,000.00	山西省吕梁市文水县	山西省吕梁市文水县	环保水处理、污水处理	51.00%	34.30%	投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

根据连云港财信公司、上海大发房地产集团有限公司、江苏港龙地产集团有限公司三方签订的《常州市天宁区郑陆镇 JZX20190701 地块项合作协议》（以下简称合作协议），连云港财信公司、江苏港龙地产集团有限公司通过增资入股的方式成为上海垠望公司的股东，经增资扩股后，连云港财信公司持股 40%，上海大发房地产集团有限公司持股 30%，江苏港龙地产集团有限公司持股 30%。合作协议约定上海垠望公司由三方共同成立股东会，股东各方不按出资比例行使表决权，其中上海大发房地产集团有限公司、江苏港龙地产集团有限公司各享有的表决权比例为 24.50%，连云港财信公司享有的表决权为 51%。合作协议约定上海垠望公司设立董事会，董事会共 5 人，连云港财信公司派 3 人，其他两方各派一人，上海垠望公司股东会议事规则为股东会决议事项经代表过半数表决权的股东通过方为有效；董事会会议作出决议必须经过半数董事会成员同意后方可生效。

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：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

（1）在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
重庆国兴棠城置业有限公司	2025 年 3 月 31 日	70%	100%

（2）交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

购买成本/处置对价	10,000,000.00
--现金	
--非现金资产的公允价值	10,000,000.00
购买成本/处置对价合计	10,000,000.00

减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	18,387,284.90
差额	
其中：调整资本公积	8,387,284.90
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明

无

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
星界置业公司	重庆市巴南区	重庆市巴南区	房地产开发		36.00%	权益法核算
中梁坤维公司	重庆市江津区	重庆市江津区	房地产开发		50.00%	权益法核算

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：

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

(2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	星界置业公司	中梁坤维公司	星界置业公司	中梁坤维公司
流动资产	984,542,914.78	146,435,520.84	1,009,188,773.09	146,392,369.44
非流动资产	0.00	4,017,901.53		4,091,956.85
资产合计	984,542,914.78	150,453,422.37	1,009,188,773.09	150,484,326.29
流动负债	442,690,793.02	29,815,396.75	465,644,257.64	29,738,096.75
非流动负债				
负债合计	442,690,793.02	29,815,396.75	465,644,257.64	29,738,096.75
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	541,852,121.76	120,638,025.62	543,544,515.45	120,746,229.54
按持股比例计算的净资产份额	195,066,763.83	60,319,012.81	195,676,025.56	60,373,114.77
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	195,066,763.83	60,319,012.81	195,676,025.56	60,373,114.77

存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	8,134,903.76	0.00	10,725,812.37	3,056,806.11
净利润	-1,692,393.69	-108,203.92	27,321.10	-399,931.39
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-1,692,393.69	-108,203.92	27,321.10	-399,931.39
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明

(3) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
垫江丰厚公司	-8,552,843.64	-801,723.49	-9,354,567.13
重庆浩方公司	-4,147,859.29	546,236.53	-3,601,622.76

其他说明：无

十、政府补助

1、涉及政府补助的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	7,935,122.80			491,380.08		7,443,742.72	与资产相关

2、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益	567,920.44	1,063,744.57

其他说明：无

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
应收款项融资			2,075,472.38	2,075,472.38
持续以公允价值计量的资产总额			2,075,472.38	2,075,472.38
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
重庆财信房地产开发集团有限公司（以下简称财信房地产公司）	重庆市	房地产开发	200000000	36.25%	36.25%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是卢生举。

其他说明：无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九.1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九.3。

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：

合营或联营企业名称	与本企业关系
无	

其他说明：无

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
重庆财信企业集团有限公司（以下简称财信集团公司）	母公司的母公司
重庆恒宏置业有限公司	同受实际控制人控制的企业

重庆财信环境资源股份有限公司（以下简称财信环境公司）	同受实际控制人控制的企业
----------------------------	--------------

其他说明：无

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
重庆信维环保有限公司	填埋服务费	637,011.51	1,800,000.00	否	1,236,499.04

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：无

（2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
无						

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
无						

关联管理/出包情况说明

（3）关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
无			

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
重庆恒宏置业有限公司	房屋及建筑物	294,297.30									

关联租赁情况说明

（4）关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
星界置业公司	44,604,000.00	2022年09月30日	2025年09月30日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
财信房地产公司	182,445,000.00	2021年02月01日	2026年02月02日	否

关联担保情况说明

（5）关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,007,061.00	2,331,332.99

（6）其他关联交易

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
------	-----	------	------

		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	青铜峡宝德公司	0.00	0.00	30,247,522.84	20,221,959.83
小 计		0.00	0.00	30,247,522.84	20,221,959.83
其他应收款					
	财信房地产公司	0.00	0.00	600,000.00	600.00
	星界置业公司	407,914.90	40.79	407,914.90	40.79
	垫江丰厚公司	165,077,064.15	95,907,437.35	165,077,064.15	95,907,437.35
	青铜峡宝德公司	0.00	0.00	3,870,276.48	3,870.28
小 计		165,484,979.05	95,907,478.14	169,955,255.53	95,911,948.42

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	重庆信维环保有限公司	434,634.50	50,818.00
	财信环境公司	32,383.66	32,383.66
小 计		467,018.16	83,201.66
其他应付款			
	中置物业公司	4,879.87	4,879.87
	恒宏置业公司	294,297.30	588,594.60
	财信房地产公司	176,250.00	176,250.00
	星界置业公司	309,302,600.58	323,244,694.96
	中梁坤维公司	50,000,000.00	50,000,000.00
小 计		359,778,027.75	374,014,419.43

7、关联方承诺

8、其他

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

已签订的正在或准备履行的大额发包合同

截至 2025 年 6 月 30 日，公司已签订大额发包合同尚未履行和支出金额共计 76037.1 万元，具体情况如下：

合同类别	合同金额（万元）	已付金额（万元）	未付金额（万元）
设计类合同	23,507.32	22,027.29	1,480.03
工程类合同	1,040,921.53	969,890.28	69,143.39
材料类合同	88,236.25	82,822.56	5,413.68

除上述承诺事项外，截至 2025 年 6 月 30 日，公司无其他需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

公司按房地产经营惯例以及按揭贷款银行的要求为购买石柱财信城、财信铂悦府、财信九悦府、镇江尚书坊、融悦府、阅璟名庭房产客户的银行按揭贷款提供阶段性担保。阶段性担保的担保期限自三方共同签订的《个人房屋抵押借款合同》生效之日起，至房屋抵押登记手续办妥时止，在此期间借款人未发生违约行为，届时连带责任保证自动解除。截至 2025 年 6 月 30 日，各公司阶段性担保累计授信额度及尚未结清的担保金余额如下：

项目公司	项目名称	截至日期	阶段性担保累计授信额度（万元）	尚未结清的担保金额（万元）
镇江鑫城地产发展有限公司	尚书坊	2025. 6. 30	182, 100. 00	8, 719. 20
常州市凯泽置业有限公司	融悦府	2025. 6. 30	709	527. 00
兴信公司陶家项目	九悦府	2025. 6. 30	208, 400. 00	69. 00
重庆财信国兴南宾置业有限公司	财信城	2025. 6. 30	137, 000. 00	11, 757. 08
惠州腾大实业有限公司	阅璟名庭	2025. 6. 30	57, 300. 00	4, 143. 00

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十四、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
无			

2、利润分配情况

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

十五、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以行业分部为基础确定报告分部。分别对房地产业务、环保业务等的经营业绩进行考核。与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产	环保	其他	分部间抵销	合计
营业收入	139,439,390.22	39,675,838.60	279,414.47		179,394,643.29
营业成本	123,844,557.33	33,633,750.98	244,157.78		157,722,466.09
资产总额	2,741,714,965.98	876,919,899.85	579,911,405.81	- 1,567,019,343.39	2,631,526,928.25
负债总额	2,315,531,202.06	725,020,164.35	610,312,800.76	- 1,554,783,259.61	2,096,080,907.56

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

公司于2024年10月19日披露了《关于控股股东财信地产、间接控股股东财信集团完成预重整备案登记的提示性公告》（公告编号：2024-035），公司控股股东财信地产及间接控股股东财信集团已根据重庆市第五中级人民法院（以下简称“五中院”）《预重整与破产重整衔接工作规范（试行）》的规定，向法院申请预重整并完成了备案登记。

2025年2月24日财信地产及财信集团分别收到五中院出具的编号为（2025）渝05破申88号、84号的《重庆市第五中级人民法院民事裁定书》，裁定受理财信地产、财信集团的重整申请。具体内容详见公司于2025年2月25日在信息披露媒体刊载的《关于法院裁定受理控股股东重整的进展公告》。

2025年3月14日，五中院公告了编号为(2025)渝05破71号和(2025)渝05破75号《决定书》，指定立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所与北京市金杜（深圳）律师事务所联合担任财信地产及财信集团破产重整的管理人。具体内容详见公司于2025年3月17日在信息披露媒体刊载的《关于法院指定控股股东重整管理人的公告》。

2025年5月30日召开了财信地产及财信集团第一次债权人会议。具体内容详见公司于2025年3月28日在信息披露媒体刊载的《关于控股股东财信地产、间接控股股东财信集团破产重整债权申报通知及召开债权人会议的公告》。

2025年6月17日公司收到管理人《关于第一次债权人会议表决情况的通报》，并披露了第一次债权人会议情况及表决结果，会议全部议案表决通过。具体内容详见公司于2025年6月18日在信息披露媒体刊载的《关于控股股东财信地产、间接控股股东财信集团破产重整第一次债权人会议情况及表决结果的公告》。

2025 年 6 月 24 日公司披露了《关于控股股东财信地产、间接控股股东财信集团破产重整公开招募重整投资人的公告》，正式启动财信地产及财信集团重整投资人招募工作，本次重整投资人招募公告期定为 2025 年 6 月 23 日至 2025 年 8 月 8 日。

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	1,357,782,034.31	1,360,875,154.86
合计	1,357,782,034.31	1,360,875,154.86

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内单位往来	1,803,808,004.51	1,803,234,686.03
单位间往来款项	110,519.75	1,220,519.75
保证金及押金、定金等	100,000.00	100,000.00
其他	1,199,957.61	1,171,054.50
合计	1,805,218,481.87	1,805,726,260.28

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	1,361,417,137.94	1,330,344,316.93
6 个月以内	32,519,834.00	1,329,312,765.21
7-12 个月	1,328,897,303.94	1,031,551.72
1 至 2 年	8,795,342.57	9,087,193.90
2 至 3 年	117,355,796.08	116,757,411.02
3 年以上	317,650,205.28	349,537,338.43
3 至 4 年	6,374,000.00	6,407,416.00
4 至 5 年	127,792,615.57	127,759,199.57
5 年以上	183,483,589.71	215,370,722.86
合计	1,805,218,481.87	1,805,726,260.28

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	1,299,546,074.09	71.99%	447,179,828.27	34.41%	852,366,245.82	1,331,427,595.03	73.73%	444,733,159.44	33.40%	886,694,435.59
其中：										
按组合计提坏账准备	505,672,407.78	28.01%	256,619.29	0.05%	505,415,788.49	474,298,665.25	26.27%	117,945.98	0.02%	474,180,719.27
其中：										
合计	1,805,218,481.87	100.00%	447,436,447.56	24.79%	1,357,782,034.31	1,805,726,260.28	100.00%	444,851,105.42	24.64%	1,360,875,154.86

按单项计提坏账准备类别名称：447,179,828.27

单位：元

名称	期初余额			期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
华陆环保公司	229,690,323.04	192,358,431.65	197,803,189.89	194,805,100.48	98.48%	预计不能全额收回
财信弘业公司	1,060,928,792.21	249,760,095.81	1,060,934,404.42	249,760,095.81	23.54%	预计不能全额收回
国兴建业公司	40,808,479.78	2,614,631.98	40,808,479.78	2,614,631.98	6.41%	预计不能全额收回
合计	1,331,427,595.03	444,733,159.44	1,299,546,074.09	447,179,828.27		

按组合计提坏账准备类别名称：256619.29

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收公司合并范围内关联方款项组合	504,261,930.42		
应收押金保证金组合	100,000.00	50.00	0.05%
项目合作款组合	77,418.75	7.74	0.01%
账龄组合	1,233,058.61	256,561.55	5.09%
其中：6个月以内	48,982.37	48.98	0.10%
7-12个月	255,195.50	12,759.78	5.00%
1-2年	286,994.68	28,699.47	10.00%
2-3年	608,785.06	182,635.52	30.00%
4-5年	3,416.00	2,732.80	80.00%
5年以上	29,685.00	29,685.00	100.00%
合计	505,672,407.78	256,619.29	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025年1月1日余额	17,143.59	69,409.39	444,764,552.44	444,851,105.42
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-4,277.09	4,277.09		0.00
本期计提		137,648.51	2,447,693.63	2,585,342.14
2025年6月30日余额	12,866.50	211,334.99	447,212,246.07	447,436,447.56

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

项 目	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）	
期末坏账准备计提比例（%）	10		33.4	24.64

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
单项计提坏账准备	444,733,159.44	2,446,668.83	0.00	0.00	0.00	447,179,828.27
按组合计提坏账准备	117,945.98	138,673.31	0.00	0.00	0.00	256,619.29
合计	444,851,105.42	2,585,342.14	0.00	0.00	0.00	447,436,447.56

无

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
无				

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
财信弘业公司	合并范围内单位往来	1,060,934,404.42	1年以内、2-3年	58.77%	249,760,095.81
财兴建材公司	合并范围内单位往来	215,159,026.80	1年以内、2-3年	11.92%	0.00
华陆环保公司	合并范围内单位往来	197,213,189.89	4-5年、5年以上	10.92%	194,215,100.48
国兴商管公司	合并范围内单位往来	117,625,082.12	7-12个月	6.52%	0.00
国兴建业公司	合并范围内单位往来	40,808,479.78	1-2年、2-3年、3-4年、4-5年	2.26%	2,614,631.98
合计		1,631,740,183.01		90.39%	446,589,828.27

2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,119,416,440.10	672,550,740.10	446,865,700.00	1,119,416,440.10	672,550,740.10	446,865,700.00
合计	1,119,416,440.10	672,550,740.10	446,865,700.00	1,119,416,440.10	672,550,740.10	446,865,700.00

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
财兴建材公司	2,000,000.00						2,000,000.00	
华陆环保公司		91,000,000.00						91,000,000.00
财信弘业公司		488,214,702.23						488,214,702.23
国兴建业公司		14,500,965.09						14,500,965.09
国兴南华公司		25,855,072.78						25,855,072.78
威海国兴公司	35,000,000.00						35,000,000.00	
合同能源公司		49,500,000.00						49,500,000.00
重庆瀚渝公司	309,865,700.00						309,865,700.00	
深圳财信投资公司		2,970,000.00						2,970,000.00
文水宝德公司		510,000.00						510,000.00
连云港财信公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
合计	446,865,700.00	672,550,740.10	0.00	0.00	0.00	0.00	446,865,700.00	672,550,740.10

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	352,952.52	
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）	1,059,300.52	
债务重组损益	-2,230,666.17	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-644,216.38	
减：所得税影响额	980.50	
少数股东权益影响额（税后）	-745,816.74	
合计	-717,793.27	—

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-1.06%	-0.0040	-0.0040
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.89%	-0.0034	-0.0034

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

4、其他

无