

财信地产发展集团股份有限公司

2025 年年度报告

2026 年 4 月

2025 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人鲜先念、主管会计工作负责人熊欢伟及会计机构负责人（会计主管人员）李建英声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，本公司董事会对相关事项已有专项说明，请投资者注意阅读。

本报告涉及未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质性承诺，请投资者注意投资风险。

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

本年度报告已按照《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》中房地产行业的要求进行披露。公司目前面临的主要风险及应对措施，敬请投资者查阅“第三节管理层讨论与分析”中“十一、公司未来发展的展望（三）公司面临的风险和应对措施”部分。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损。

截止报告期末，母公司经审计后未分配利润为-1,245,673,817.36 元，鉴于公司累计可供股东分配的利润为负数，公司拟不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	7
第三节 管理层讨论与分析.....	11
第四节 公司治理、环境和社会	26
第五节 重要事项.....	42
第六节 股份变动及股东情况.....	56
第七节 债券相关情况	63
第八节 财务报告.....	64

备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在巨潮资讯网公开披露过的所有公司文件正本及公告的原稿。
- 四、报告期内在《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网公开披露过的所有公司文件正本及公告原稿。

释义

释义项	指	释义内容
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财信发展、财信发展公司、公司、本公司、本集团、上市公司、国兴地产、财信国兴地产发展股份有限公司、国兴融达地产股份有限公司	指	财信地产发展集团股份有限公司
财信弘业公司、国兴置业	指	重庆财信弘业房地产开发有限公司 (曾用名: 重庆国兴置业有限公司)
国兴南华公司	指	北京国兴南华房地产开发有限公司
威海国兴公司	指	威海国兴置业有限公司
合同能源公司	指	重庆财信合同能源管理有限公司
重庆瀚渝公司	指	重庆瀚渝再生资源有限公司
华陆环保公司	指	陕西华陆化工环保有限公司
连云港财信公司	指	连云港财信房地产开发有限公司
棠城置业公司	指	重庆国兴棠城置业有限公司
财信南宾公司	指	重庆财信国兴南宾置业有限公司
中梁坤维公司	指	重庆中梁坤维房地产开发有限公司
重庆浩方公司	指	重庆浩方房地产开发有限公司
兴信置业	指	重庆兴信置业有限公司
兴财茂置业	指	重庆兴财茂置业有限公司
星界置业公司	指	重庆星界置业有限公司
惠州腾大公司	指	惠州腾大实业有限公司
镇江鑫城公司	指	镇江鑫城地产发展有限公司
垫江丰厚公司	指	重庆市垫江县丰厚实业有限公司
财信集团、财信集团公司	指	重庆财信企业集团有限公司
财信地产	指	公司控股股东重庆财信房地产开发集团有限公司
青铜峡宝德公司、青铜峡水务	指	青铜峡市宝德华陆水务有限公司
文水宝德公司	指	文水县宝德华陆水务有限公司
上海垠望公司	指	上海垠望置业有限公司
报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
上期/上年同期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
期初/年初	指	2025 年 1 月 1 日
期末	指	2025 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	财信发展	股票代码	000838
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	财信地产发展集团股份有限公司		
公司的中文简称	财信发展		
公司的外文名称（如有）	CASIN Real Estate Development Group Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	CASIN		
公司的法定代表人	鲜先念		
注册地址	重庆市江北区红黄路1号1幢24楼		
注册地址的邮政编码	400020		
公司注册地址历史变更情况	1、2011年8月公司注册地址由“四川省德阳市泰山南路230号”变更至“北京市朝阳区建国路79号华贸中心2号写字楼1005-1006室”；2、2015年11月公司注册地址变更至“北京市朝阳区建国路91号院8号楼28层2808单元”；3、2019年1月公司注册地址变更至“重庆市江北区红黄路1号1幢24楼”。		
办公地址	重庆市两江新区红黄路1号1幢26楼		
办公地址的邮政编码	400020		
公司网址	http://www.casindv.com/		
电子信箱	casin@casindv.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	熊欢伟	宋晓祯
联系地址	重庆市两江新区红黄路1号1幢26楼	重庆市两江新区红黄路1号1幢26楼
电话	023-67675707	023-67675707
传真	023-67675588	023-67675588
电子信箱	xionghuanwei@casindv.com	songxiaozhen@casindv.com

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所 http://www.szse.cn
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《证券时报》《上海证券报》、巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、注册变更情况

统一社会信用代码	911100002051092291
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	西南化机：主营：化工压力容器；医药、石油、化工设备；

	化工机械。兼营：铸件、制氧、制冷设备生产及销售、机电设备安装、汽车运输、修理、金属材料经销等。蓝星石化：氟硅材料、塑料及改性高分子聚合新材料及抗氧化剂、稀释剂、精细化工产品的研究、开发、生产、销售及技术服务。财信发展：房地产开发；销售自行开发的商品房。
历次控股股东的变更情况（如有）	1997 年，西南化机股份有限公司（公司前名称）在深圳证券交易所挂牌交易，控股股东为德阳市国有资产经营有限公司。2001 年 6 月至 2007 年 9 月，控股股东为中国蓝星（集团）总公司。2007 年 9 月至 2013 年 8 月，控股股东为北京融达投资有限公司。2013 年 8 月至今，控股股东为财信地产。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路 128 号
签字会计师姓名	祝芹敏、何人玉

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入（元）	283,343,082.30	828,487,020.82	-65.80%	4,018,967,242.03
归属于上市公司股东的净利润（元）	-630,107,671.54	-260,159,568.93	-142.20%	-250,118,652.04
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-634,656,189.56	-217,809,288.15	-191.38%	-300,785,268.59
经营活动产生的现金流量净额（元）	67,407,193.93	-61,941,398.55	208.82%	-106,668,096.95
基本每股收益（元/股）	-0.5726	-0.2364	-142.22%	-0.2273
稀释每股收益（元/股）	-0.5726	-0.2364	-142.22%	-0.2273
加权平均净资产收益率	-548.29%	-47.25%	-501.04%	-31.04%
	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产（元）	1,920,990,547.50	2,860,764,488.18	-32.85%	4,241,713,180.92
归属于上市公司股东的净资产（元）	-200,131,538.18	420,511,016.41	-147.59%	680,669,522.77

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

项目	2025 年	2024 年	备注
营业收入（元）	283,343,082.30	828,487,020.82	主要包含：房地产收入、环保收入及其他
租赁收入、托管服务收入及其他	1,187,441.88	1,397,667.94	与主营业务无关的业务收入
营业收入扣除金额（元）	1,187,441.88	1,397,667.94	主要扣除项为：租赁收入、托管服务收入及其他
营业收入扣除后金额（元）	282,155,640.42	827,089,352.88	无

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

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

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	114,996,773.69	64,598,499.56	34,148,336.28	69,599,472.77
归属于上市公司股东的净利润	-3,551,538.36	-896,022.13	-14,206,133.20	-611,453,977.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,385,170.42	-1,344,596.80	-14,765,744.77	-616,160,677.57
经营活动产生的现金流量净额	6,743,780.49	91,036,953.07	-23,793,151.50	-6,580,388.13

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额	说明
----	----------	----------	----------	----

非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	2,229,506.71	-36,088,378.65	18,690,593.12	
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）	1,675,614.04	1,825,399.92	55,002,393.77	
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	43,118.94	-11,900,446.03		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			1,222,717.81	
委托他人投资或管理资产的损益	-100,000.00			
债务重组损益	17,237,614.82			
受托经营取得的托管费收入	566,037.74	566,037.74	566,037.61	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-30,155,174.86	-13,511,828.78	-7,828,996.91	
减：所得税影响额		-1,278,595.45	892,372.94	
少数股东权益影响额（税后）	-13,051,800.63	-15,480,339.57	16,093,755.91	
合计	4,548,518.02	-42,350,280.78	50,666,616.55	--

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

公司不存在将《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的项目的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

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

(一) 上市公司房地产业务项目经营情况及所在区域发展现状及政策分析

报告期内，公司从事的主要业务为房地产，截止报告期末，公司在 3 个省（市）开展房地产业务，报告期公司房地产签约销售金额主要来自于重庆市、江苏省镇江市，上述城市本年度的房地产市场情况大体如下：

1、重庆市场分析

(1) 宏观经济：重庆 2025 年 GDP 增幅 5.3%，高于全国水平，房投降幅扩大，固投增速放缓，消费平稳增长，进出口持续回升。

(2) 宏观政策：2025 年，重庆政策持续放宽，市外人员免征房产税，限售全面解除，降利率，购房补贴，公积金一松再松，开展春交会、秋交会、购房节，从需求端促进住房消费。供给端加速盘活存量房、闲置地，出台高品质住宅新规，升级传统四代住宅，发布系列好房子技术导则，全面推进好房子建设。重庆两会召开，着力提振发展信心、扩大内需、稳住楼市、防范化解重点领域风险，持续巩固经济回升向好态势。定调 2025 年楼市，持续用力推动房地产市场止跌回稳，将在盘活存量用地用房、收购存量房、发展租赁市场等方面发力保交房，土地控供应、建好房、提物业服务，构建房地产发展新模式。

(3) 上半年商品房市场表现：市场持续低迷，供销同期历史最低位，非住份额下滑，均价回升。

(4) 土地市场：2025 年重庆主城区供应商住类用地 42 宗，可建体量 380.37 万平方米，同比上涨 100.29%，公告楼面均价 6070 元/平方米，同比上涨 8.44%；成交商住类用地 57 宗，可建体量 380 万平方米，同比上涨 88.84%，成交楼面均价 6527 元/平方米，同比 20.22%，平均溢价率 4.78%；2025 年重庆主城区共成交涉宅土地 41 宗，同比上涨 105%，成交土地 316 万平方米，同比上涨 133%。成交楼面价 6977 元/平方米，同比 6%，溢价率 5.3%（6 宗土地溢价，占比 15%）；2025 年重庆主城区涉宅用地，地方平台合计拿地 174.98 万平方米，占比 54%，同比下降 22%，民企合计拿地 111.88 万平方米，占比 34%，央国企合计拿地 38.25 万平方米，占比 12%。

（数据来源：铭腾）

2、镇江市场分析

2025 年，镇江房地产市场在宏观经济稳步复苏的大背景下，持续深化“稳预期、防风险、促转型”的调控基调。政策环境以“去库存、优结构、保交付”为核心，市场呈现“量稳价缓、区域分化、库存压力犹存”的阶段性特征。新房市场成交量在系列利好政策刺激下企稳回升，但价格仍面临下行压力，去化周期虽有所缩短，但整体库存仍处高位。

(1) 宏观经济形势：稳中承压，为楼市托底：2025 年，镇江市经济运行总体平稳，为房地产市场提供了基础支撑。根据镇江市统计局初步核算，全年地区生产总值（GDP）预计同比增长约 5.4%，增速与全省平均水平基本持平。固定资产投资结构持续优化，但房地产开发投资额预计同比下降 8-10%，显示开发商投资意愿依然审慎。城镇居民人均可支配收入稳步增长，为合理的住房消费需求提供了购买力基础。宏观层面的“稳增长”政策，特别是货币环境的持续宽松（如贷款市场报价利率 LPR 的进一步下调），间接降低了购房者的资金成本，对楼市形成一定托底效应。

(2) 行业政策环境：2025 年，国家及地方层面的房地产政策延续“因城施策”框架，镇江的政策工具箱全面发力，旨在稳定市场、促进需求释放。

(3) 市场运行与数据表现：在密集政策的刺激下，2025 年镇江新建商品住宅成交量呈现“前低后稳、月度波动”的态势。全年新建商品住宅备案成交面积预计约 220 万平方米，同比小幅增长 3-5%，结束连续多年的深度下跌趋势，显现企稳迹象。月度数据显示，政策发布窗口期（如 3 月、9 月）成交量有脉冲式上涨，但持续性有待观察。

(4) 土地市场：2025 年，镇江土地市场在“控总量、优布局、提价值”的核心思路下深度调整。供应规模显著收缩，成交高度集中于核心稀缺板块，溢价能力呈现结构性分化。市场参与主体由央国企与地方平台公司绝对主导，民营房企投资极为审慎。土地市场的运行逻辑已从“规模扩张”全面转向“质量优先”和“风险管控”，旨在通过精细化经营存量空间来夯实城市价值基础。

(数据来源: 政府网站、克而瑞、二手房市场数据等)

3、惠州市场分析

(1) 2025 年大亚湾经济发展呈现稳中有进的态势。规上工业总产值达 3,570.1 亿元, 虽然同比下降 2.9%。固定资产投资 357.9 亿元, 同比下降 9.2%, 其中工业投资 232.5 亿元, 增长 8.5%, 显示出产业投资的韧性。

(2) 2025 年, 惠州大亚湾住宅房地产市场在深度调整中前行, 价格分化与政策松绑成为全年核心特征。新房市场方面, 全年均价呈现窄幅波动后的微涨态势。数据显示, 2025 年 1 月大亚湾新房均价为 13,568 元/平方米, 年末 12 月攀升至 14,049 元/平方米, 全年涨幅约 3.55%, 整体走势平稳; 二手房市场延续了此前的下行态势, 全年跌幅明显。2025 年 1 月二手房均价为 7,860 元/平方米, 到 12 月降至 7,374 元/平方米, 累计跌幅 6.18%。

(3) 政策环境全面宽松, 惠州自 2024 年起取消所有限购措施, 成为全国少数“零门槛”购房城市。2025 年 3 月推出房票安置政策, 截至年底全市发放房票 2,279 张, 金额 39.08 亿元。公积金贷款最高额度提升至家庭 90 万元, 首套房利率降至 2.6% 的历史低位。

市场供需严重失衡, 新房库存超 300 万平方米, 去化周期超 24 个月, 隐性库存可建住宅超 3,000 万平方米, 相当于当前库存的 10 倍。但价格回调后市场活跃度有所提升, 10 月新房成交 1,043 套, 环比暴涨 148.93%。投资属性弱化, 自住需求成为市场主导, 深圳外溢刚需占比约 67%。

(二) 报告期公司经营情况总结

1、报告期公司总体经营情况回顾

(1) 本报告期, 房地产全年竣工面积约 0.29 万平方米, 结算面积约 7.51 万平方米。2025 年公司签约销售面积 6.68 万平方米, 销售金额为 22,544 万元。

(2) 报告期内土地获取情况:

本报告期公司无新增土地储备项目

(3) 环保版块业务开展情况。

当前全国危废资源化利在蚀刻液、线路板、废油、废酸等细分领域处置能力释放过快, 而优质危废资源高度集中于头部产废企业; 行业竞争从“资源争夺”向“技术+产品附加值”转型, 广东、江苏等先进地区企业凭借高附加值产品研发、产业链延伸、工艺技术升级形成核心竞争力; 重庆危废资源化利用领域全品类产能严重过剩, 企业为抢夺资源展开低价竞争, 处置端利润被大幅挤压, 叠加部分业务(如 HW08 废矿物油)存在消费税政策壁垒, 企业资源获取竞争力受限。

同时, 环保政策持续趋严, 无技术优势、成本控制能力弱的中小企业逐步被淘汰, 行业集中度稳步提升。

受社会固定资产投资增长速度下降等因素的影响, 陕西华陆环保调整了生产经营策略, 年内完成青铜峡项目置出工作, 凭借有效的欠款回收措施, 实现山东蓝帆项目资金回流, 并妥善处理了法律诉讼问题。瀚渝公司完成危废收运 2.75 万吨, 技术改造完成氢氧化铜(高品位)研发试生产成功, 丰富公司产品种类。

新增土地储备项目: 报告期内公司无新增土地储备项目。

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万 m ²)	总建筑面积 (万 m ²)	剩余可开发建筑面积 (万 m ²)
镇江尚书坊	6.27	22.74	6.77
总计	6.27	22.74	6.77

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
重庆	国兴·海棠国际	大足区	住宅及部分商业	100.00%	2014年11月26日	竣备	100.00%	251587	565714	0	722802	264,500	312,821
重庆	财信铂雲府	九龙坡区	住宅及部分商业	51.00%	2019年04月19日	竣备	100.00%	43601	114984	0	165099	168,908	161,557.09
重庆	财信华岩新城	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	2019年04月19日	竣备	100.00%	11815	35439	0	60575	42,000	38,052.54
重庆	九悦府	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	2020年07月03日	在建	70.00%	101691	152537	2883.33	90115.16	128,700	101,870
重庆	财信·阅时代	江北区	住宅及部分商业	100.00%	2020年08月05日	竣备	100.00%	14513	29479	0	47109	60,000	54,233
重庆	国兴·北岸江山	江北区	住宅及部分商业	100.00%	2010年12月07日	竣备	100.00%	244052	902074	0	1159389	500,000	584,818.13
重庆	财信城	石柱县	住宅及部分商业	100.00%	2016年01月10日	竣备	100.00%	265194	636170	0	801198	280,000	311,859
重庆	九阙府	南岸区	住宅及部分商业	56.00%	2018年05月11日	竣备	100.00%	55157	82594	0	114670	100,000	114,910
山东	名著小区	威海	住宅及部分商业	70.00%	2018年06月29日	竣备	100.00%	123999	235598	0	303764	186,611	219,280
天津	学苑府	津南	住宅及部分商业	100.00%	2020年06月04日	竣备	100.00%	33917	50875	0	76626	170,000	150,040.7
广东	阅璟名庭	惠州	住宅	100.00%	2020年08月03日	在建	60.00%	16537	52918	0	0	26,958	35,557
江苏	财信·铂悦府	连云港	住宅及部分商业	100.00%	2017年11月30日	竣备	100.00%	101889	224049	0	266152	350,000	373,513
江苏	尚书坊	镇江	住宅及部分商业	75.00%	2019年12月18日	在建	65.00%	62782	170082	0	156991	129,971	143,231
江苏	盛悦雅园	常州	住宅及部分商业	40.00%	2019年07月03日	竣备	100.00%	53936	118660	0	160463	150,000	141,807

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
重庆	国兴·海棠国际	大足区	住宅及部分商业	70.00%	565714	35052.61	654214.34	13200.94	1,436.19	645088.26	9676.49	1,151.34
重庆	财信·时光里	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	57666	0	70745.87	0	0	82975.03	81.83	162.24
重庆	财信华岩新城	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	35439	3901.88	54324.13	2857.81	324.4	65089.33	917.12	545.95
重庆	财信铂雲府	九龙坡区	住宅及部分商业	51.00%	114984	48968.33	104038.98	2174.29	923.84	101772.29	0	0
重庆	九悦府	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	152537	20758.77	93835.33	9630.66	5,315.84	89415.25	5998.2	3,809.64
重庆	财信·阅时代	江北区	住宅及部分商业	100.00%	29479	59.36	44934.33	1778.35	817.3	43635.8	12339.14	1,470.6
重庆	国兴·北岸江山	江北区	住宅及部分商业	100.00%	1028947	31158.75	1070913.7	8714.29	1,918.37	1098575.09	18250.62	6,034.05
重庆	财信城	石柱县	住宅及部分商业	100.00%	636170	28405.85	744042.77	11434.69	4,629.67	706381.71	14141.93	4,290.7
重庆	九阙府	南岸区	住宅及部分商业	56.00%	82594	6136.91	104165.66	8344.83	1,422	100062.74	4241.96	737.61
山东	名著小区	威海	住宅及部分商业	70.00%	235598	3480.2	237179.59	163.28	138.78	284570.63	353.12	332.06
天津	学苑府	津南区	住宅及部分商业	100.00%	50875	41.25	57338.6	585.26	749.04	63865.71	2083.3	834.04
广东	阅璟名庭	惠州	住宅	100.00%	52918	14924.44	5560.24	0	0	0	0	0
江苏	财信·铂悦府	连云港	住宅及部分商业	100.00%	224049	0	253887.64	2622.04	1,291.61	245374.42	0	0
江苏	尚书坊	镇江	住宅及部分商业	75.00%	170082	41769.18	110523.51	5308.66	3,576.65	105379.23	6868.47	4,472.86
江苏	盛悦雅园	常州	住宅及部分商业	40.00%	118660	0	144642.91	0	0	144504.85	125.57	171.13

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
国兴·北岸江山	重庆市江北区	商业部分	100.00%	2448	2448	100.00%

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额 (万元)	融资成本区间	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	11,490.26	4%-6%	11,490.26			
非银行类贷款	18,132.85	9%-12.5%	8,463.46	9,669.39		
合计	29,623.11	4%-12.5%	19,953.72	9,669.39		

发展战略和未来一年经营计划

发展战略：

2026年，财信发展主要工作思路是：1、保结转：努力消化地产存量资产，实现营业收入结转；2、扩规模：环保板块根据自身优势，通过上下游整合做大规模；3、修指标：寻求外部资源支持，修正公司财务指标。

经营计划：

1、地产板块

继续做好下属项目的地产交付工作，做好存量地产业务的处置工作，最大限度结转营业收入。

经营上持续开源节流，把经营性现金流作为企业日常工作之重；管理上精打细算，降低各个管理环节的显性和隐性成本；组织架构上持续优化，减少冗员，改善不合理流程。继续认真落实“保交楼、稳民生”的决策部署，严控工程质量，兑现财信发展上市企业的承诺。

2、环保板块

确保生产经营的安全、环保和税务规范性；积极推进环保板块运营，探索新的合作伙伴，扩大业务规模，努力实现营业收入增加；同时积极探索上下游合作、并购，中长期战略聚焦高附加值产品产业化与产业链协同发展，推动危废资源化从“普通产品”向“精细化产品”升级、从“单一处置”向“产业链协同”转型。

3、多方寻求资源支持，力争扭转关键财务指标。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

截止本报告期末，公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为 14,636.82 万元。本报告期，公司不存在因承担阶段性担保责任而支付的金额占公司最近一期经审计净利润 10%以上的情形。

董事、高级管理人员与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董事、高级管理人员）

适用 不适用

二、报告期内公司所处行业情况

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》中房地产的披露要求

2025年，面对国内外形势深刻复杂变化，党中央统筹全局，坚持稳中求进工作总基调，实施更加积极有为的宏观政策，纵深推进全国统一大市场建设，推动我国经济顶压前行、向新向优发展。行业方面，“十五五”规划建议明确提出建设安全舒适绿色智慧的“好房子”，2025年12月召开的中央经济工作会议进一步明确有序推动“好房子”建设，标志着行业发展逻辑从“有房住”向“住好房”转变。环保产业方面，强调以“双碳”引领推动经济社会发展全面绿色转型，加快构建绿色低碳循环经济体系，强化生态环境政策对内需的拉动作用。

三、核心竞争力分析

1、公司具备国家一级房地产开发资质，深耕重庆市场，对区域市场有着较为深度的理解。

2、重庆瀚渝公司具备年处理 10 大类约 7.69 万吨危险废弃物的能力，拥有多种危险废弃物处理资格，在危险废弃物处理领域具有较高的专业性和权威性，满足不同客户的需求。公司始终把技术创新作为核心竞争力。目前已累计获得 5 项发明专利、54 项实用新型专利，技术成果覆盖危废处理全流程，从源头分类、无害化处理到资源再生利用，均实现技术突破。以“高质量、可持续谋发展”为核心，立足川渝危废处置市场实际，对标粤苏先进企业经验，通过“技术升级提附加值、资源整合扩规模、市场攻坚稳客户、组织优化强活力”四大举措，推动公司从“资源争夺型”向“技术驱动型”转型；聚焦核心业务，淘汰低效产线，培育高利润增长点，实现“减量提质、降本增效”，打造西南地区危废资源化利用领域“品类全、技术强、成本优、服务好”的标杆企业。

四、主营业务分析

1、概述

参见“管理层讨论与分析”中的“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2025 年		2024 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	283,343,082.30	100%	828,487,020.82	100%	-65.80%
分行业					
房地产	198,190,828.62	69.95%	700,149,098.49	84.51%	-71.69%
环保	83,860,656.76	29.60%	127,207,033.58	15.35%	-34.08%
其他	1,291,596.92	0.46%	1,130,888.75	0.14%	14.21%
分产品					
房地产销售	198,190,828.62	69.95%	700,149,098.49	84.51%	-71.69%
环保板块收入	83,860,656.76	29.60%	127,207,033.58	15.35%	-34.08%
其他收入	1,291,596.92	0.46%	1,130,888.75	0.14%	14.21%
分地区					
重庆分部	224,426,535.15	79.21%	542,160,270.22	65.44%	-58.61%
江苏分部	46,797,702.10	16.52%	131,946,768.48	15.93%	-64.53%
天津分部	8,340,391.74	2.94%	127,584,692.46	15.40%	-93.46%
陕西分部	170,283.02	0.06%	452,011.12	0.05%	-62.33%
山东分部	3,320,608.25	1.17%	17,493,674.30	2.11%	-81.02%
宁夏分部		0.00%	8,360,250.33	1.01%	-100.00%
山西分部	287,562.04	0.10%	489,353.91	0.06%	-41.24%
分销售模式					
房地产销售	198,190,828.62	69.95%	700,149,098.49	84.51%	-71.69%
环保板块收入	83,860,656.76	29.60%	127,207,033.58	15.35%	-34.08%
其他收入	1,291,596.92	0.46%	1,130,888.75	0.14%	14.21%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产	198,190,828.62	88,779,876.88	55.20%	-71.69%	-87.45%	56.22%
分产品						
房地产销售	198,190,828.62	88,779,876.88	55.20%	-71.69%	-87.45%	56.22%
分地区						
重庆分部	224,426,535.15	93,006,668.93	58.56%	-46.96%	-77.15%	54.76%
江苏分部	46,797,702.10	58,739,672.03	-25.52%	-64.53%	-61.32%	-10.43%
分销售模式						
房地产销售	198,190,828.62	88,779,876.88	55.20%	-71.69%	-87.45%	56.22%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2025 年	2024 年	同比增减
房地产	销售量				
	生产量				
	库存量				
	签约销售面积	平方米	66,815.1	129,302	-48.33%
	签约销售金额	万元	18,730.67	47,770	-60.79%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

我国宏观经济面临下行压力，叠加中长期住房需求动能释放减弱，行业持续低迷，2025 年销售持续疲软

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2025 年		2024 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	

房地产		88,779,876.88	54.38%	707,323,091.67	85.10%	-87.45%
环保		71,875,974.61	44.03%	121,447,352.79	14.61%	-40.82%
其他		2,597,914.15	1.59%	2,355,091.02	0.28%	10.31%

说明

本年结转收入减少导致营业成本降低。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
连云港财凯信息咨询有限公司	新设子公司	2025年3月25日	尚未实际出资	

2. 合并范围减少

单位：元

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
惠州财信信业房地产开发有限公司	清算	2025年7月1日	-2,553,282.54	-600.00
广东财信光伏科技有限公司	清算	2025年3月13日	-449.02	-154.16

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	88,925,031.84
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	27.81%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	重庆烨城实业有限公司	39,541,425.00	12.36%
2	重庆扬帆建材有限公司	14,795,589.00	4.63%
3	陈德勇	13,929,750.00	4.36%
4	中建三局第三建设工程有限责任公司	11,189,787.84	3.50%
5	四川省第三建筑工程有限公司	9,468,480.00	2.96%
合计	--	88,925,031.84	27.81%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	20,659,802.01
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	84.00%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	江苏万远建设有限公司镇江分公司	10,000,000.00	40.66%
2	重庆华硕建设有限公司	6,658,144.81	27.07%
3	重庆扬航建材有限公司	1,360,679.45	5.53%
4	苏州八强建设工程有限公司	1,535,288.61	6.24%
5	江苏栖筑空间工程有限公司	1,105,689.14	4.50%
合计	--	20,659,802.01	84.00%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

报告期内公司贸易业务收入占营业收入比例超过 10%

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	15,298,571.05	33,162,545.25	-53.87%	销售额减少及严控费效比
管理费用	60,058,231.50	70,279,066.82	-14.54%	缩编降薪及严控费用
财务费用	56,030,948.90	45,523,584.18	23.08%	利息费用化，计提涉诉资金占用利息增加
研发费用	2,050,602.98	2,248,209.02	-8.79%	研发人员薪酬减少

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2025 年	2024 年	同比增减
经营活动现金流入小计	389,899,175.49	490,999,229.04	-20.59%
经营活动现金流出小计	322,491,981.56	552,940,627.59	-41.68%
经营活动产生的现金流量净额	67,407,193.93	-61,941,398.55	208.82%
投资活动现金流入小计	1,854,886.23	429.87	431,399.34%
投资活动现金流出小计	11,461,207.49	8,017,447.38	42.95%
投资活动产生的现金流量净额	-9,606,321.26	-8,017,017.51	-19.82%
筹资活动现金流入小计	30,530,000.00	339,710,656.00	-91.01%

筹资活动现金流出小计	81,287,301.00	539,649,870.14	-84.94%
筹资活动产生的现金流量净额	-50,757,301.00	-199,939,214.14	74.61%
现金及现金等价物净增加额	7,043,571.67	-269,897,630.20	102.61%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

- 1、经营活动产生的现金流量净额同比增加，主要系本期土增退税及收回以前年度应收款情况下，严控支出，形成的净额相对增加；
- 2、投资活动产生的现金流量净额同比减少，主要系本期理财支出增加；
- 3、筹资活动产生的现金流量净额同比增加，主要系本期贷款偿还额相较上期减少。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

五、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-101,830,286.91	18.10%	联营企业的投资损失	不具有持续性
公允价值变动损益	43,118.94	-0.01%	交易性金融资产投资收益	不具有持续性
资产减值	-166,868,796.65	29.66%	根据实际情况计提存货减值	不具有持续性
营业外收入	711,484.73	-0.13%	主要系没收定金及违约金收入	不具有持续性
营业外支出	30,866,659.59	-5.49%	罚款支出、赔款、滞纳金	不具有持续性
信用减值损失	18,175,286.15	-3.23%	本年收回欠款冲销坏账损失而减少	不具有持续性

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2025 年末		2025 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	86,770,279.00	4.52%	113,476,055.52	3.97%	0.55%	主要系归还借款、销售回款减少导致资金规模减少
应收账款	16,210,815.02	0.84%	43,890,872.80	1.53%	-0.69%	本期收回款项
存货	1,193,513,323.69	62.13%	1,602,918,471.75	56.03%	6.10%	主要系无新增项目下，交房确收匹配的成本结转等综合

						因素导致存货大幅减少
投资性房地产	4,533,976.50	0.24%	13,783,675.88	0.48%	-0.24%	无重大变动
长期股权投资	154,672,965.40	8.05%	256,049,140.33	8.95%	-0.90%	联营企业亏损
固定资产	126,537,355.09	6.59%	134,050,354.72	4.69%	1.90%	无重大变动
在建工程			84,905.66	0.00%		无重大变动
短期借款	21,556,314.44	1.12%	25,222,400.00	0.88%	0.24%	无重大变动
合同负债	211,974,231.25	11.03%	270,858,555.76	9.47%	1.56%	主要系本期结转收入的销售金额高于本期销售回款，导致本期余额减少
长期借款	114,045,590.00	5.94%	282,627,035.53	9.88%	-3.94%	公司借款的到期期限由期初一年以上缩短至一年以内

境外资产占比较高

适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）		43,118.94			10,000,000.00			10,043,118.94
其他					6,488.00			6,488.00
上述合计	0.00	43,118.94			10,006,488.00			10,049,606.94
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	42,504,589.13	42,504,589.13	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	891,034,421.11	569,013,208.53	抵押、查封	金融机构借款抵押、法院查封

固定资产	14,018,816.27	3,912,034.95	抵押	售后回租抵押
合 计	947,557,826.51	615,429,832.61		

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
财信南滨公司	子公司	房地产开发	100000000	151,741,435.00	56,059,042.28	42,728,847.09	54,490,224.96	53,586,894.80
威海置业	子公司	房地产开发	50000000	116,229,809.01	90,838,031.90	3,320,608.25	-5,225,190.35	14,505,756.91
陕西华陆公司	子公司	环保	15000000	52,625,954.97	-170,103,551.12	170,283.02	14,540,624.60	14,534,686.39
镇江鑫城公司	子公司	房地产开发	50000000	707,220,647.75	-290,955,079.43	44,728,643.19	-146,839,090.92	-211,304,465.26
惠州腾大公司	子公司	房地产开发	10000000	176,389,829.40	-245,954,183.25	0.00	-57,932,312.41	-57,932,312.34
财信弘业公司	子公司	房地产开发	500000000	2,334,400,087.93	260,244,179.70	37,980,258.95	-347,061,797.74	-414,344,567.07
兴财茂公司	子公司	房地产开发	100000000	151,463,072.87	-6,328,315.03	0.00	-19,243,776.56	-44,150,286.82
连云港财信	子公司	房地产开发	100000000	205,050,465.12	47,337,182.37	357,797.72	-20,460,174.08	-21,060,294.44

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
连云港财凯信息咨询有限公司	新设子公司	无影响
惠州财信信业房地产开发有限公司	清算	无影响
广东财信光伏科技有限公司	清算	无影响

主要控股参股公司情况说明

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

（一）行业格局和趋势

地产行业方面，房地产行业正处于动态筑底过程中，产业链整合加速推进，市场资源不断向优势企业集聚，行业发展逻辑从“有房住”转向“住好房”，行业面临新的机遇和挑战。环保产业方面，推动经济社会发展全面绿色转型，加快构建绿色低碳循环经济体系，以生态环境拉动内需。

发展战略：

2026 年，财信发展主要工作思路是 1：保结转；努力消化地产存量资产，实现营业收入结转；2、扩规模：环保板块根据自身优势，通过上下游整合做大规模；3、修指标：寻求外部资源支持，修正公司财务指标。

经营计划：

1、地产板块

继续做好下属项目的地产交付工作，做好存量地产业务的处置工作，最大限度结转营业收入。

经营上持续开源节流，把经营性现金流作为企业日常工作之重；管理上精打细算，降低各个管理环节的显性和隐性成本；组织架构上持续优化，减少冗员，改善不合理流程。继续认真落实“保交楼、稳民生”的决策部署，严控工程质量，兑现财信发展上市企业的承诺。

2、环保板块

确保生产经营的安全、环保和税务规范性；积极推进环保板块运营，探索新的合作伙伴，扩大业务规模，努力实现营业收入增加；同时积极探索上下游合作、并购，中长期战略聚焦高附加值产品产业化与产业链协同发展，推动危废资源化从“普通产品”向“精细化产品”升级、从“单一处置”向“产业链协同”转型。

3、多方寻求资源支持，力争扭转关键财务指标。

（二）公司面临的风险和应对措施

1、退市风险

经会计师事务所审计，公司 2025 年度扣除非经常性损益后的净利润为负值，且扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入低于 3 亿元，期末归母净资产为负值，触及《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.3.1 条规定“（一）最近一个会计年度经审计的利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值，且扣除后的营业收入低于 3 亿元。（二）最近一个会计年度经审计的期末净资产为负值”的被实施退市风险警示的情形。

公司最近三个会计年度经审计扣除非经常性损益前后净利润低者均为负值，且天健会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2025 年财务报告出具了带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，触及《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.8.1 条第（七）项规定：“最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润低者均为负值，且最近一个会计年度审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性”的被实施其他风险警示的情形。

根据上述规定，公司股票交易将于本年度报告披露后，按深圳证券交易所规定实施退市风险警示。详情请见公司在《2025 年年度报告》披露日同时发布的关于公司股票交易被实施退市风险警示、其他风险警示的相关公告。

应对措施：（1）在主营业务竞争力提升方面，制定切实可行的发展计划，加大滞重资产处置力度，盘活存量资产，回笼资金；利用自身环保产业技术优势，做大业务规模，提升业务的规模与质量。（2）稳定现有银行的信贷规模，加大应收款项的催缴力度，保障现金流；借助各类政策支持，采取多种方式合理增加新的融资，改善负债结构。（3）在内部控制方面，公司将继续强化内部控制，强化管理效率，加强预算管理和成本管控，合理降本增效，增强持续盈利能力。

2、房地产领域

行业方面：房地产企业投资力度下滑，企业现金流不断承压。

应对措施：紧跟政策导向，分析趋势，因城施策，聚焦地产存量开发销售及现金流安全；提升管理，严控成本管理；做好项目建设，打消消费者疑虑。

内部风险：房地产行业不断下行，公司营业收入等财务指标也大幅减少，加之土地增值税新规、项目减值等进一步侵蚀利润。且目前公司存量的地产业务规模比较有限，2021 至 2025 年都没有新增土地储备，因此，公司面临的主要问题是业务规模持续减小，资产盈利能力及可持续发展能力严重不足。

应对措施：积极做好存量，保障地产业务基本盘；积极关注政策变化，关注市场机会，在政策范围内寻找适合公司的发展机遇。

3、环保产业领域

（1）环保监管趋严：

应对措施：建立健全合规体系，专人研究政策、更新合规清单，加强技术研发与创新，加大对环保技术研发的投入。同时加强与监管部门沟通，确保企业的生产经营活动符合政策法规要求。

（2）受多重因素影响上游单位产废减少，意味着公司的业务来源减少，危险废物处理量下降，进而导致营业收入减少；企业的固定成本如设备折旧、人员工资等不会因业务量减少而大幅降低，单位成本上升，盈利能力下降。

应对措施：积极向相关的环保领域拓展，寻找新的业务增长点；与现有客户建立更紧密的合作关系，提供更优质、全面的服务，争取在产废量减少的情况下，仍能保持一定的市场份额。同时，积极开拓新客户，扩大客户群体，降低对单一客户或行业的依赖；对企业的成本进行全面梳理，通过优化生产流程、合理配置资源、降低能耗等方式，削减不必要的成本支出，提高企业的成本竞争力。

（3）危废市场供需矛盾，供大于求，处置费用降低

应对措施：提负荷、降成本、转资源化、锁长单、扩新赛道、淘汰弱产能，从“赚处置费”转向“赚资源回收+综合服务费”。不断提高企业处理效果和服务水平，为客户提供更好的的解决方案，区别于竞争对手。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

是 否

公司是否披露了估值提升计划。

是 否

十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

是 否

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、中国证监会有关规定以及《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，建立健全公司内部控制制度，持续深入开展公司治理活动，提高公司规范运作水平。

（一）股东会运作情况

公司年度股东会与临时股东会的筹备、召开及会议决议的披露严格按照《公司法》《公司章程》和《公司股东会议事规则》的规定执行。会议的通知时间、授权委托程序、召集召开程序、会议召集人、出席会议人员的资格、会议表决程序等事项均符合相关规定。

（二）董事会运作情况

公司董事会会议的筹备、召开及会议决议的披露严格按照《公司法》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》《公司章程》和《公司董事会议事规则》的规定执行。董事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求，董事勤勉尽责。

（三）经理层运作情况

公司经理层严格按照《公司法》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》《公司章程》和《公司总裁（总经理）工作细则》的规定履行职责。经理层全面负责公司的生产经营管理工作，勤勉尽责履行职务，有效执行董事会的决策，经理层成员之间分工明确，不存在“内部人控制”情形。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

报告期内，公司与控股股东之间实行了业务、人员、资产、机构、财务“五独立”，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

（一）公司高、中级管理人员均不在股东单位兼任董事以外的职务，均在本公司领薪；股东单位的所有高、中级管理人员也不在本公司经营班子兼职及领薪。

（二）公司有独立办公机构，不存在与股东单位合署办公的情况。也不存在股东单位干预股东会、董事会和公司经营班子做出的人事任免及各项决议等情况。

（三）公司设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，设立了独立的银行账户，独立依法纳税。公司在财务方面，能独立做出决策，不存在股东干预公司资金使用的情况。

（四）公司拥有独立的生产系统、辅助生产系统和配套设施，拥有独立的工业产权、商标等无形资产，拥有独立的采购和销售系统。

（五）公司拥有独立的生产经营场所，能独立依法对经营管理事务做出决策，不存在股东与公司“捆绑”经营的情况。

三、同业竞争情况

适用 不适用

问题类型	与上市公司的关联关系类型	公司名称	公司性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	控股股东	重庆财信房地产开发集团有限公司	其他	<p>2013年8月16日，公司原第一大股东北京融达投资有限公司（以下简称“融达公司”）与财信地产签署了《北京融达投资有限公司与重庆财信房地产开发有限公司之股份转让协议》，融达公司通过协议方式向财信地产转让其持有的公司 18,099,972 股股份。公司原第二大股东财信集团与财信地产签署了《重庆财信企业集团有限公司与重庆财信房地产开发有限公司之股份转让协议》，财信集团通过协议方式向财信地产转让其持有的公司股份 36,018,930 股股份。本次权益变动后，财信地产持有国兴地产公司 54,118,902 股股份，持股比例为 29.9%，为公司第一大股东。财信地产的主营业务为房地产开发，与公司主营业务形成同业竞争。</p>	<p>一、相关安排</p> <p>（一）根据财信渝中城项目开发情况，2026 年底前完成中置物业注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让；在注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让完成前，中置物业所开发的财信渝中城项目由财信发展进行托管，负责项目的整体经营；如中置物业股权转让，财信发展有优先选择权；中置物业不再获取新的项目。如在 2026 年底前未完成中置物业注销或者营业范围变更，财信集团、财信地产、卢生举应在 2027 年 6 月 30 日前完成股权转让的内部决策程序及股权转让的启动程序，财信发展完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序；如财信发展放弃优先收购权，财信地产在 12 个月内将其出售给与承诺人无关联的第三方。本承诺人承诺自本承诺生效之日起，如因本承诺人违反承诺使财信发展遭受或产生损失或开支，本承诺人将在财信发展遭受或产生损失或开支的 20 个工作日内，以现金方式进行赔偿。</p> <p>（二）根据财信·沙滨城市项目开发情况，承诺 2026 年底前完成重庆市弘信投资有限公司（以下简称“弘信投资”）注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让；在注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让完成前，弘信投资所开发的财信·沙滨城市项目由财信发展进行托管，负责项目的整体经营，包括项目策划、设计、开发建设、销售、交付等项目建设全过程；如弘信投资股权转让，财信发展有优先选择权；弘信投资不再获取新的项目。如在 2026 年底前未完成弘信投资注销或者营业范围变更，财信集团、财信地产、卢生举应在 2027 年 6 月 30 日前完成股权转让的内部决策程序及股权转让的启动程序，财信发展完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序；如财信发展放弃优先收购权，在财信发展放弃优先收购权后 12 个月内在合适时机将其出售给与承诺人无关联的第三方。本承诺人承诺自本承诺生效之日起，如因本承诺人违反承诺使财信发展遭受或产生损失或开支，本承诺人将在财信发展遭受或产生损失或开支的 20 个工作日内，以现金方式进行赔偿。</p> <p>（三）根据财信·赖特与山项目开发情况，承诺 2026 年底前完成重庆财信恒力置业有限公司（以下简称“财信恒力”）注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让；在注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让完成前，财信恒力所开发的财信·赖特与山项目由财信发展进行托管，负责项目的整体经营，包括项目策划、设计、开发建设、销售、交付等项目建设全过程；如财信恒力股权转让，财信发展有优先选择权；财信恒力不再获取新的项目。如在</p>	<p>承诺正在履行中。</p>

				<p>2026 年底前未完成财信恒力注销或者营业范围变更，财信集团、财信地产、卢生举应在 2027 年 6 月 30 日前完成股权转让的内部决策程序及股权转让的启动程序，财信发展完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序；如财信发展放弃优先收购权，在财信发展放弃优先收购权后 12 个月内合适时机将其出售给与承诺人无关联的第三方。本承诺人承诺自本承诺生效之日起，如因本承诺人违反承诺使财信发展遭受或产生损失或开支，本承诺人将在财信发展遭受或产生损失或开支的 20 个工作日内，以现金方式进行赔偿。</p> <p>（四）根据大足石刻影视文化有限责任公司（以下简称“大足影视”）及其大足区龙水湖国际旅游度假区的旅游开发项目开发情况，承诺 2027 年底前完成大足影视注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让；在注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让完成前，大足影视所开发项目由财信发展进行托管，负责项目的整体经营，包括项目策划、设计、开发建设、销售、交付等项目建设全过程；如大足影视股权转让，财信发展有优先选择权；大足影视不再获取新的项目。如在 2027 年底前未完成大足影视注销或者营业范围变更，承诺人应在 2028 年 6 月 30 日前完成股权转让的内部决策程序及股权转让的启动程序，财信发展完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序；如财信发展放弃优先收购权，在财信发展放弃优先收购权后 12 个月内合适时机将其出售给与承诺人无关联的第三方。</p> <p>本承诺人承诺自本承诺生效之日起，如因本承诺人违反承诺使财信发展遭受或产生损失或开支，本承诺人将在财信发展遭受或产生损失或开支的 20 个工作日内，以现金方式进行赔偿。”</p> <p>（五）重庆恒宏置业有限公司。重庆恒宏置业有限公司系财信地产全资子公司，经营范围：房地产开发、物业管理，销售建筑材料和装饰材料、五金、交电、金属材料。截至目前，重庆恒宏置业有限公司没有拟建、在建的房地产开发项目。该公司不再获取新的房地产开发项目，从而避免与财信发展发生同业竞争。</p> <p>（六）重庆富黔房地产开发有限公司。重庆富黔房地产开发有限公司为财信地产的全资子公司。经营范围：房地产开发，房屋销售，物业管理（凭资质证书执业）；农业及旅游业项目开发，销售建筑材料（不含危险化学品），装饰材料（不含危险化学品），五金交电、百货；房地产中介咨询服务。截至目前，重庆富黔房地产开发有限公司正在开发的项目为财信广场项目，无其他项目储备。重庆富黔房地产开发有限公司开发的财信广场项目中主要组成部分写字楼的开发工作已经基本完成，注入上市公司已经不能为国兴地产带来盈利增长点。财信广场项目开发结束后，重庆富黔房地产开发有限公司将不再获取新的房地产开发项目，从而不再与国兴地产存在同业竞争。</p> <p>二、财信集团、财信地产、卢生举及其分别控制的除上市公司以外的其他公司未来从任何第三方获得的任何商业机会与上市公司主营业务构成竞争或可能构成竞争，则承诺人及其分别控制的其他公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会优先给予上市公司。”</p>	
--	--	--	--	---	--

					<p>三、资产注入能否成功存在不确定性的风险提示。承诺人上述有关启动资产注入的时间计划，是根据《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条第一款有关注入资产的盈利能力的要求，在重庆市房地产市场平稳发展的前提下，相关项目按开发计划顺利实施及销售顺利实现的基础上做出的。资产注入能否顺利实施不仅取决于注入资产的盈利能力，还有赖于各种法定条件的满足，且需通过董事会、股东大会审议以及相关监管部门的审批同意，存在一定的不确定性风险。</p>	
同业竞争	控股股东	重庆财信企业集团有限公司	其他	<p>经公司第九届董事会第三十五次会议及 2017 年第五次临时股东大会审议通过，公司以现金方式收购财信集团下属的重庆瀚渝再生资源有限公司 100% 股权。转让重庆瀚渝的股权后财信集团仍持有环保资产，可能与财信发展构成同业竞争。</p>	<p>重庆财信企业集团有限公司（以下简称“本公司”）持有重庆财信房地产开发有限公司（以下简称“财信地产”）100% 股权，财信地产为财信国兴地产发展股份有限公司（以下简称“财信发展”、“上市公司”）的控股股东。鉴于财信发展收购本公司下属的重庆瀚渝再生资源有限公司 100% 股权（以下简称“本次交易”），根据截至目前财信发展以及本公司已持有的环保资产情况，为避免潜在同业竞争，本公司承诺：</p> <p>（1）财信集团及直接或间接控制的子企业将避免直接或间接地从事与财信发展及其下属子公司已从事的环保主营业务构成同业竞争的业务活动，今后的任何时间亦不会直接或间接地以任何方式（包括但不限于在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式）另行从事与财信发展及其下属子公司已从事的主营业务存在实质性竞争且对上市公司经营成果产生较大影响的业务活动。</p> <p>（2）若财信集团及下属企业未来从任何第三方获得的任何涉及上市公司已有的环保主营业务，与上市公司已从事的业务存在实质性竞争且对上市公司经营成果产生较大影响的，则财信集团及下属企业将立即通知上市公司，在征得第三方允诺后，尽力将该商业机会让予上市公司。</p> <p>（3）财信集团及下属企业不会利用从上市公司了解或知悉的信息协助第三方从事或参与上市公司已从事的环保主营业务存在实质性竞争且对上市公司经营成果产生较大影响的经营业务。</p> <p>（4）若因财信集团或下属企业违反上述承诺而导致上市公司权益受到损害的，财信集团将依法承担相应的赔偿责任。</p> <p>此外，财信集团、卢生举承诺，在股东大会审议通过变更议案《关于承诺人延期履行环保资产避免同业竞争承诺的议案》后，自 2026 年至 2027 年期间任一完整会计年度内，财信环境在达到主营业务收入 20,000 万元且净利润 2,000 万元的条件下，拟优先转让予财信发展或其下属子公司，财信集团应在 2027 年 12 月 31 日前完成股权转让的内部决策程序及股权转让的启动程序，财信发展完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序；如财信发展放弃优先收购权，财信集团或财信环境在 2027 年 12 月 31 日前将财信环境及其子公司出售给与承诺人无关联的第三方。</p>	<p>承诺正在履行中。</p>

四、董事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
贾森	男	42	董事长	现任	2021年02月22日		0	0	0	0	0	
鲜先念	男	55	董事、总裁	现任	2026年03月05日		0	0	0	0	0	
张译匀	女	47	董事	现任	2022年05月06日		0	0	0	0	0	
李启国	男	56	董事	现任	2019年09月06日		0	0	0	0	0	
傅樵	男	54	独立董事	现任	2024年12月30日		0	0	0	0	0	
臧志刚	男	43	独立董事	现任	2022年05月06日		0	0	0	0	0	
余涛	男	53	独立董事	现任	2022年09月15日		0	0	0	0	0	
惠文	男	58	副总裁	现任	2021年05月17日		0	0	0	0	0	
熊欢伟	男	43	董事会秘书、财务总监	现任	2022年07月15日		0	0	0	0	0	
刘君权	男	55	董事	离任	2022年05月06日	2026年03月05日	0	0	0	0	0	
闫大光	男	49	副总裁、财务总监	离任	2018年05月15日	2026年03月05日	0	0	0	0	0	
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0	--

报告期是否存在任期内董事和高级管理人员离任的情况

是 否

原董事刘君权因工作原因辞去第十一届董事会董事及专业委员会委员职务，辞职后不在公司担任任何职务。贾森因工作原因辞去总裁职务，仍担任第十一届董事会董事长职务。闫大光辞去副总裁、财务总监职务，辞职后不在公司担任任何职务。

公司董事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
刘君权	董事	离任	2026年03月05日	工作调动
闫大光	副总裁、财务总监	离任	2026年03月05日	个人原因
贾森	总裁	离任	2026年03月05日	工作调动
鲜先念	董事、总裁	被选举	2026年03月05日	工作调动
熊欢伟	财务总监	聘任	2026年03月05日	工作调动

2、任职情况

公司现任董事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

贾森，男，硕士。现任本公司第十一届董事会董事长。曾任本公司总裁。

鲜先念，男，55岁，汉族。硕士学位。现任重庆财信企业集团有限公司总裁助理/监事。曾任重庆财信房地产开发集团有限公司总经理，重庆财信基础设施投资集团有限公司董事长（现用名“重庆财信控股集团有限公司”），重庆财信企业集团有限公司副总裁、本公司董事长及总裁、本公司监事会主席。

张译匀，女，硕士。现任本公司第十一届董事会董事，重庆财信企业集团有限公司总裁助理、职工代表监事，兼任财务资金中心执行总经理，重庆财信企业集团有限公司党委副书记，财信投资集团有限公司监事，重庆融达科技发展有限公司董事，重庆市江北区聚兴小额贷款股份有限公司董事，重庆财信环境资源股份有限公司董事，重庆市财信环保投资股份有限公司董事，重庆财信房地产开发集团有限公司监事，重庆宏迈物资有限责任公司监事。曾任重庆财信房地产开发集团有限公司资金部副经理，重庆财信企业集团有限公司财务资金中心资金经理、副总经理、董事，重庆江北恒丰村镇银行股份有限公司董事。

李启国，男，硕士。现任本公司第十一届董事会董事，重庆财信企业集团有限公司董事，重庆财信环境资源股份有限公司董事长，重庆市财信环保投资股份有限公司股东，重庆恒宜投资有限责任公司监事、股东，重庆市江北区聚兴小额贷款股份有限公司股东，重庆财信嘉洁环保技术有限公司法定代表人/董事长/经理。曾任重庆财信环境资源股份有限公司总经理，重庆市财信环保投资股份有限公司董事长、总经理，重庆财信企业集团总裁助理、职工代表监事，重庆信维环保有限公司副董事长、法定代表人、经理，上海财信实业发展有限公司执行董事、财务负责人，重庆市财信固废污染治理有限公司法定代表人、董事长、经理，重庆峰域投资有限公司法定代表人、董事长、经理。

傅樵，男，博士。现任本公司第十一届董事会独立董事、重庆理工大学会计学院副教授。

臧志刚，男，博士。现任本公司第十一届董事会独立董事、重庆大学光电工程学院教授及博士生导师。

余涛，男，博士。现任本公司第十一届董事会独立董事、重庆渝韬律师事务所主任。

惠文，男，本科。现任本公司副总裁。曾任威海项目公司总经理。

熊欢伟，男，硕士研究生、中国注册会计师（非执业），澳洲注册会计师（非执业）。现任本公司董事会秘书、财务总监。曾任普华永道中天会计师事务所高级经理、重庆财信企业集团有限公司财务资金中心副总经理、重庆财信企业集团有限公司投资运营中心执行总经理。

控股股东、实际控制人同时担任上市公司董事长和总经理的情况

适用 不适用

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
张译匀	重庆财信企业集团有限公司	总裁助理	2021年09月26日		是
张译匀	重庆财信企业集团有限公司	董事	2021年08月24日	2024年01月29日	否
张译匀	重庆财信企业集团有限公司	职工代表监事	2024年01月29日		否
张译匀	财信投资集团有限公司	监事	2022年01月07日		否
张译匀	重庆融达科技发展有限公司	董事	2019年10月25日		否
张译匀	重庆市江北区聚兴小额贷款股份有限公司	董事	2020年09月21日		否
张译匀	重庆财信环境资源股份有限公司	董事	2021年12月08日		否
张译匀	重庆市财信环保投资股份有限公司	董事	2021年12月06日		否
张译匀	重庆财信房地产开发集团有限公司	监事	2021年06月18日		否
李启国	重庆财信环境资源股份有限公司	董事长	2019年08月13日		是
李启国	重庆市江北区聚兴小额贷款股份有限公司	股东	2009年04月29日		否
李启国	上海财信实业发展有限公司	执行董事、财务负责人	2018年08月29日	2024年01月04日	否
李启国	重庆信维环保有限公司	副董事长、法定代表人、经理	2021年11月18日	2024年01月04日	否
李启国	重庆市财信环保投资股份有限公司	股东	2006年04月29日		否
李启国	重庆市财信环保投资股份有限公司	董事长	2020年06月04日	2022年07月11日	否
李启国	重庆市财信固废污染治理有限公司	法定代表人、董事长、经理	2021年11月23日	2023年01月28日	否
李启国	重庆峰域投资有限公司	法定代表人、董事长、经理	2013年04月29日	2023年01月17日	否

李启国	重庆财信企业集团有限公司	职工代表监事	2021年08月24日	2024年01月29日	否
李启国	重庆财信企业集团有限公司	董事	2024年01月29日		否
李启国	重庆桓宜投资有限责任公司	监事、股东	2010年05月14日		否
李启国	重庆财信嘉洁环保技术有限公司	法定代表人、董事长、经理	2021年12月13日		否
鲜先念	重庆财信企业集团有限公司	总裁助理	2021年11月26日	2026年3月5日	是
鲜先念	北京国利能源投资有限公司	法定代表人, 董事长	2022年11月07日		否
鲜先念	北京能源房地产开发有限责任公司	法定代表人, 财务负责人, 经理, 执行董事	2022年12月20日	2023年06月13日	否
鲜先念	广东财信鹏龙农业投资有限公司	法定代表人, 董事, 董事长	2022年11月11日	2025年05月29日	否
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
张译匀	重庆市璧山区绿蕴股权投资基金合伙企业（有限合伙）	股东	2020年09月07日		否
张译匀	重庆欧桥教育科技有限公司	股东、监事	2018年12月19日		否
张译匀	重庆江北恒丰村镇银行股份有限公司	董事	2020年12月21日	2023年03月30日	否
张译匀	重庆宏迈物资有限责任公司	监事	2018年12月21日		否
鲜先念	广东鹏龙农业发展有限公司	法定代表人	2021年03月31日		否
鲜先念	重庆中显企业管理合伙企业（有限合伙）	股东	2018年12月28日		否
臧志刚	重庆大学	教授	2014年03月03日		是
余涛	重庆渝韬律师事务所	主任	2008年10月01日		是
傅樵	重庆理工大学	副教授	2003年03月03日		是
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

公司于2024年4月2日披露收到中国证券监督管理委员会重庆监管局下发的《关于对鲜先念、王福顺、闫大光采取出具警示函措施的决定》（〔2024〕7号），对公司时任董事长鲜先念，时任财务总监闫大光以及时任总裁王福顺采取出具警

示函措施，并记入证券期货市场诚信档案。具体内容详见《关于收到重庆证监局责令改正措施的决定及警示函的公告》（公告编号:2024-009）。

3、董事、高级管理人员薪酬情况

董事、高级管理人员薪酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

1、根据公司 2024 年度股东大会的会议决议，公司独立董事 2025 年度津贴标准定为每人每年人民币 10 万元（含税），公司按标准予以发放；

2、报告期内，对在公司任职的董事和高级管理人员，依据公司有关薪酬管理制度发放薪酬，除公司董事长外，均是以其担任的非董事职务受薪。

公司报告期内董事和高级管理人员薪酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
贾森	男	42	董事长	现任	93.92	否
鲜先念	男	55	董事、总裁	现任	0	是
张译匀	女	47	董事	现任	0	是
李启国	男	56	董事	现任	0	是
傅樵	男	54	独立董事	现任	10	否
臧志刚	男	43	独立董事	现任	10	否
余涛	男	53	独立董事	现任	10	否
惠文	男	58	副总裁	现任	89.23	否
熊欢伟	男	43	董事会秘书、财务总监	现任	75.52	否
刘君权	男	55	董事	离任	0	是
闫大光	男	49	副总裁、财务总监	离任	90.05	否
合计	--	--	--	--	378.72	--

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据	公司及控股股东关于董事和高管的薪酬管理相关制度。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况	独立董事领取的独立董事津贴不适用考核情况；非独立董事和高级管理人员依据公司绩效考核规定获得相应的薪酬。绩效考核工作按公司绩效考核规定，有效执行并完成。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	无
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不适用

其他情况说明

适用 不适用

五、报告期内董事履行职责的情况

1、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况

董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东会议次数
贾森	7	1	6	0	0	否	3
刘君权	7	1	6	0	0	否	3
张译匀	7	1	6	0	0	否	3
李启国	7	1	6	0	0	否	3
臧志刚	7	1	6	0	0	否	3
余涛	7	1	6	0	0	否	3
傅樵	7	1	6	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会的说明：不适用

2、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

3、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司董事严格按照《公司法》《证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规及《公司章程》《董事会议事规则》开展工作，积极了解公司的生产经营情况和财务状况，并通过电话、邮件等方式与公司的管理层及相关人员保持密切联系，关注经济形势的变化对公司的影响，及时审阅公司提供的各项信息报告，在董事会上发表意见，行使职权；监督和核查公司信息披露情况，忠实勤勉履行董事职责。根据公司实际情况，对公司治理和经营决策提出了相关意见和建议，并监督和推动董事会决议的执行和落实，确保决策科学、及时、高效，维护公司和全体股东的合法权益。公司全部采纳了董事提出的意见和建议。

六、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
审计委员会	傅樵、余涛、张译匀	1	2025年01月13日	《财信地产发展集团股份有限公司内部审计职能2024年第四季度工作汇报》	审计委员会同意《财信地产发展集团股份有限公司内部审计职能2024年第四季度工作汇报》。	无	无
审计委员会	傅樵、余涛、张译匀	1	2025年01月17日	《财信发展审计计划》	审计委员会同意《财信发展审计计划》。	无	无

审计委员会	傅樵、余涛、张译匀	1	2025 年 03 月 14 日	《2024 年度审计进展汇报》、《审计重点程序执行情况及重大事项汇报》。	审计委员会听取《2024 年度审计进展汇报》、《审计重点程序执行情况及重大事项汇报》。	无	无
审计委员会	傅樵、余涛、张译匀	1	2025 年 04 月 18 日	《财信发展 2024 年报审计重大事项沟通与汇报》《公司内部控制自我评价报告编制情况汇报》、《公司 2024 年审计报告的汇报》。	审计委员会同意《财信发展 2024 年报审计重大事项沟通与汇报》《公司内部控制自我评价报告编制情况汇报》、《公司 2024 年审计报告的汇报》。	无	无
审计委员会	傅樵、余涛、张译匀	1	2025 年 04 月 21 日	《公司 2024 年年度报告及摘要》、《公司 2024 年度内部控制自我评价报告》、《关于对会计师事务所 2024 年度履职情况的评估报告暨审计委员会履行监督职责情况的报告》、《关于公司 2025 年度日常关联交易预计的议案》。	审计委员会同意《公司 2024 年年度报告及摘要》、《公司 2024 年度内部控制自我评价报告》、《关于对会计师事务所 2024 年度履职情况的评估报告暨审计委员会履行监督职责情况的报告》、《关于公司 2025 年度日常关联交易预计的议案》。	无	无
审计委员会	傅樵、余涛、张译匀	1	2025 年 04 月 27 日	《公司 2025 年第一季度报告》	审计委员会同意《公司 2025 年第一季度报告》所载内容。	无	无
审计委员会	傅樵、余涛、张译匀	1	2025 年 06 月 12 日	《财信地产发展集团股份有限公司内部审计职能 2025 年一季度工作汇报》	审计委员会同意《财信地产发展集团股份有限公司内部审计职能 2025 年一季度工作汇报》。	无	无
审计委员会	傅樵、余涛、张译匀	1	2025 年 07 月 11 日	《财信地产发展集团股份有限公司	审计委员会同意《财信地产发展集	无	无

				内部审计职能 2025 年半年度工作汇报》	团股份有限公司内部审计职能 2025 年半年度工作汇报》。		
审计委员会	傅樵、余涛、张译匀	1	2025 年 08 月 18 日	《公司 2025 年半年度报告及摘要》	审计委员会同意《公司 2025 年半年度报告及摘要》所载内容。	无	无
审计委员会	傅樵、余涛、张译匀	1	2025 年 10 月 24 日	《公司 2025 年第三季度报告》	审计委员会同意《公司 2025 年第三季度报告》所载内容，	无	无
审计委员会	傅樵、余涛、张译匀	1	2025 年 11 月 20 日	《财信地产发展集团股份有限公司内部审计职能 2025 年第三季度工作汇报》	审计委员会同意《财信地产发展集团股份有限公司内部审计职能 2025 年第三季度工作汇报》。	无	无
审计委员会	傅樵、余涛、张译匀	1	2025 年 11 月 28 日	《关于续聘 2025 年度审计机构的议案》	审计委员会同意续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2025 年度审计机构。	无	无
薪酬与考核委员会	臧志刚、余涛、傅樵、刘君权、张译匀	1	2025 年 04 月 11 日	《关于公司董事长 2024 年度薪酬的议案》、《关于公司高级管理人员 2024 年度薪酬的议案》、《关于公司独立董事 2025 年度津贴的议案》	薪酬与考核委员会同意《关于公司董事长 2024 年度薪酬的议案》、《关于公司高级管理人员 2024 年度薪酬的议案》、《关于公司独立董事 2025 年度津贴的议案》。	无	无
战略委员会	贾森、刘君权、张译匀、李启国、臧志刚、余涛、傅樵	1	2025 年 12 月 23 日	《财信发展 2026 未来发展展望》	战略委员会同意《财信发展 2026 未来发展展望》。	无	无
提名委员会	余涛、臧志刚、傅樵、刘君权、李	1	2025 年 04 月 21 日	《关于公司董事、监事及高级管理	提名委员会同意《关于公司董事、	无	无

	启国			人员任职资格的议案》	监事及高级管理人员任职资格的议案》。		
--	----	--	--	------------	--------------------	--	--

七、审计委员会工作情况

审计委员会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

八、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	5
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	139
报告期末在职员工的数量合计（人）	144
当期领取薪酬员工总人数（人）	144
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	33
销售人员	16
技术人员	56
财务人员	15
行政人员	24
合计	144
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	10
本科	62
大专及以下	72
合计	144

2、薪酬政策

公司依据《劳动法》和《劳动合同法》等相关法律法规的规定，遵循内部公平性与市场导向原则，向员工支付劳动报酬，并依法为其缴纳社会保险及住房公积金。同时，公司立足行业特点，持续优化薪酬绩效考核体系，结合实际业务情况对薪酬结构与绩效考核进行整体调整，有效激发员工为公司创造更大价值。

3、培训计划

公司以内部培训为或外出参加专业性培训等方式，对在职人员进行岗位知识、专业技能、规章制度、业务流程等方面的培训，更新员工专业知识，提高员工的业务技能。

4、劳务外包情况

适用 不适用

九、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十一、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

公司按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，合理保证了经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十二、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
无	无	无	无	无	无	无

对子公司的管理控制存在异常

是 否

十三、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2026 年 04 月 24 日
内部控制评价报告全文披露索引	www.cninfo.com.cn
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%

纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	法律法规一重大缺陷：严重违法法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致中央政府或监管机构的调查，并被限令行业退出、吊销营业执照、强制关闭等。重要缺陷：违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并责令停业整顿等。一般缺陷：违反法律、法规、规章政府政策、其他规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金。战略与运营目标一重大缺陷：战略与运营目标或关键业绩指标的执行不合理，严重偏离且存在方向性错误，对战略与运营目标的实现产生严重负面作用。重要缺陷：战略与运营目标或关键业绩指标执行不合理，严重偏离，对战略与运营目标的实现产生明显的消极作用。一般缺陷：战略与运营目标或关键业绩的执行存在较小范围的不合理，目标偏离，对战略与运营目标的实现影响轻微。	法律法规一重大缺陷：严重违法法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致中央政府或监管机构的调查，并被限令行业退出、吊销营业执照、强制关闭等。重要缺陷：违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并责令停业整顿等。一般缺陷：违反法律、法规、规章政府政策、其他规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金。战略与运营目标一重大缺陷：战略与运营目标或关键业绩指标的执行不合理，严重偏离且存在方向性错误，对战略与运营目标的实现产生严重负面作用。重要缺陷：战略与运营目标或关键业绩指标执行不合理，严重偏离，对战略与运营目标的实现产生明显的消极作用。一般缺陷：战略与运营目标或关键业绩的执行存在较小范围的不合理，目标偏离，对战略与运营目标的实现影响轻微。
定量标准	利润总额潜在错报的金额一重大缺陷：错报 \geq 合并会计报表利润总额的5%；重要缺陷：合并会计报表利润总额的3% \leq 错报 $<$ 合并会计报表利润总额的5%；一般缺陷：错报 $<$ 合并会计报表利润总额的3%。资产总额潜在错报的金额一重大缺陷：错报 \geq 合并会计报表资产总额的1%；重要缺陷：合并会计报表资产总额的0.5% \leq 错报 $<$ 合并会计报表资产总额的1%；一般缺陷：错报 $<$ 合并会计报表资产总额的0.5%。经营收入潜在错报的金额一重大缺陷：错报 \geq 合并会计报表主营业务收入或营业收入的2%；重要缺陷：合并会计报表主营业务收入或营业收入的1% \leq 错报 $<$ 合并会计报表主营业务收入或营业收入的2%；一般缺陷：错报 $<$ 合并会计报表主营业务收入或营业收入的1%。	利润总额潜在错报的金额一重大缺陷：错报 \geq 合并会计报表利润总额的8%；重要缺陷：合并会计报表利润总额的5% \leq 错报 $<$ 合并会计报表利润总额的8%；一般缺陷：错报 $<$ 合并会计报表利润总额的5%。资产总额潜在错报的金额一重大缺陷：错报 \geq 合并会计报表资产总额的1.5%；重要缺陷：合并会计报表资产总额的1% \leq 错报 $<$ 合并会计报表资产总额的1.5%；一般缺陷：错报 $<$ 合并会计报表资产总额的1%。经营收入潜在错报的金额一重大缺陷：错报 \geq 合并会计报表主营业务收入或营业收入的3%；重要缺陷：合并会计报表主营业务收入或营业收入的2% \leq 错报 $<$ 合并会计报表主营业务收入或营业收入的3%；一般缺陷：错报 $<$ 合并会计报表主营业务收入或营业收入的2%。
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，财信发展公司于 2025 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2026 年 04 月 24 日
内部控制审计报告全文披露索引	www.cninfo.com.cn
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十四、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

报告期，公司不存在自查问题整改情况。

十五、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

是 否

纳入环境信息依法披露企业名单中的企业数量（家）		1
序号	企业名称	环境信息依法披露报告的查询索引
1	重庆瀚渝再生资源有限公司	http://183.66.66.47:10001/eps/index/enterprise-more?code=91500111083084691L&uniqueCode=c73f050d5ccd88da&date=2024&type=true&isSearch=true

十六、社会责任情况

报告期内，公司遵纪守法，合规经营，在追求经济效益的同时，注重认真履行对股东、职工、债权人、消费者等方面应尽的责任和义务，并努力为社会公益事业做出力所能及的贡献。在保障股东特别是中小股东利益方面，公司根据相关法律法规，不断完善、加强内部制度的建设，严格规范股东会、董事会和总裁的权利、义务及职责范围，公司在召开股东会决策重大事项时，依法提供网络投票方式，最大限度维护中小投资者权益。

十七、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司报告 2025 年暂未开展脱贫攻坚工作及乡村振兴工作，也暂无后续脱贫攻坚工作及乡村振兴工作计划。

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	卢生举;重庆财信房地产开发集团有限公司;重庆财信企业集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	根据财信·沙滨城市项目开发情况,承诺2026年底前完成重庆市弘信投资有限公司(以下简称“弘信投资”)注销、经营范围(去掉房地产开发业务)变更或转让;在注销、经营范围(去掉房地产开发业务)变更或转让完成前,弘信投资所开发的财信·沙滨城市项目由财信发展进行托管,负责项目的整体经营,包括项目策划、设计、开发建设、销售、交付等项目建设全过程;如弘信投资股权转让,财信发展有优先选择权;弘信投资不再获取新的项目。如在2026年底前未完成弘信投资注销或者营业范围变更,财信集团、财信地产、卢生举应在2027年6月30日前完成股权转让的内部决策程序及股权转让的启动程序,财信发展完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序;如财信发展放弃优先收购权,在财信发展放弃优先收购权后12个月内在合适时机将其出售给与承诺人无关联的第三方。本承诺人承诺自本承诺生效之日起,如因本承诺人违反承诺使财信发展遭受或产生损失或开支,本承诺人将在财信发展遭受或产生损失或开支的20个工作日内,以现金方式进行赔偿。	2024年12月30日	2027年06月30日	正在履行
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	卢生举;重庆财信房地产开发集团有限公司;重庆财信企业集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	根据财信渝中城项目开发情况,2026年底前完成中置物业注销、经营范围(去掉房地产开发业务)变更或转让;在注销、经营范围(去掉房地产开发业务)变更或转让完成前,中置物业所开发的财信渝中城项目由财信发展进行托管,负责项目的整体经营;如中置物业股权转让,财信发展有优先选择权;中置物业不再获取新的项目。如在2026年底前未完成中置物业注销或者营业范围变更,财信集团、财信地产、卢生举应在2027年6月30日前完成股权转让的内部决策程序及股权转让的启动程序,财信发展完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序;如财信发展放弃优先收购权,财信地产在12个月内将其	2024年12月30日	2027年06月30日	正在履行

			出售给与承诺人无关联的第三方。本承诺人承诺自本承诺生效之日起，如因本承诺人违反承诺使财信发展遭受或产生损失或开支，本承诺人将在财信发展遭受或产生损失或开支的 20 个工作日内，以现金方式进行赔偿。			
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	卢生举;重庆财信房地产开发集团有限公司;重庆财信企业集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	根据财信·赖特与山项目开发情况，承诺 2026 年底前完成重庆财信恒力置业有限公司（以下简称“财信恒力”）注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让；在注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让完成前，财信恒力所开发的财信·赖特与山项目由财信发展进行托管，负责项目的整体经营，包括项目策划、设计、开发建设、销售、交付等项目建设全过程；如财信恒力股权转让，财信发展有优先选择权；财信恒力不再获取新的项目。如在 2026 年底前未完成财信恒力注销或者营业范围变更，财信集团、财信地产、卢生举应在 2027 年 6 月 30 日前完成股权转让的内部决策程序及股权转让的启动程序，财信发展完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序；如财信发展放弃优先收购权，在财信发展放弃优先收购权后 12 个月内在合适时机将其出售给与承诺人无关联的第三方。本承诺人承诺自本承诺生效之日起，如因本承诺人违反承诺使财信发展遭受或产生损失或开支，本承诺人将在财信发展遭受或产生损失或开支的 20 个工作日内，以现金方式进行赔偿。	2024 年 12 月 30 日	2027 年 06 月 30 日	正在履行
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	卢生举;重庆财信房地产开发集团有限公司;重庆财信企业集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	根据大足石刻影视文化有限责任公司（以下简称“大足影视”）及其大足区龙水湖国际旅游度假区的旅游开发项目开发情况，承诺 2027 年底前完成大足影视注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让；在注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让完成前，大足影视所开发项目由财信发展进行托管，负责项目的整体经营，包括项目策划、设计、开发建设、销售、交付等项目建设全过程；如大足影视股权转让，财信发展有优先选择权；大足影视不再获取新的项目。如在 2027 年底前未完成大足影视注销或者营业范围变更，承诺人应在 2028 年 6 月 30 日前完成股权转让的内部决策程序及股权转让的启动程序，财信发展完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序；如财信发展放弃优先收购权，在财信发展放弃优先收购权后 12 个月内在合适时机将其出售给与承诺人无关联的第三方。 本承诺人承诺自本承诺生效之日起，如因本承诺人违反承诺使财信发展遭受或产生损失或开支，本承诺人将在财信发展遭受或产生损失或开支的 20 个工作日内，以现金方式进行赔偿。”	2025 年 12 月 31 日	2028 年 6 月 30 日	正在履行
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	重庆财信企业集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承	重庆财信企业集团有限公司（以下简称“本公司”）持有重庆财信房地产开发有限公司（以下简称“财信地产”）100%股权，财信地产为财信国兴地产发展股份有限公司（以下简称“财信发展”、“上市公司”）的控股股东。鉴于财信发展收购本公司下属的重庆瀚渝再生资	2025 年 12 月 31 日	2027 年 12 月 31 日	正在履行

		<p>诺</p>	<p>源有限公司 100%股权（以下简称“本次交易”），根据截至目前财信发展以及本公司已持有的环保资产情况，为避免潜在同业竞争，本公司承诺：</p> <p>（1）财信集团及直接或间接控制的子企业将避免直接或间接地从事与财信发展及其下属子公司已从事的环保主营业务构成同业竞争的业务活动，今后的任何时间亦不会直接或间接地以任何方式（包括但不限于在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式）另行从事与财信发展及其下属子公司已从事的主营业务存在实质性竞争且对上市公司经营成果产生较大影响的业务活动。</p> <p>（2）若财信集团及下属企业未来从任何第三方获得的任何涉及上市公司已有的环保主营业务，与上市公司已从事的业务存在实质性竞争且对上市公司经营成果产生较大影响的，则财信集团及下属企业将立即通知上市公司，在征得第三方允诺后，尽力将该商业机会让予上市公司。</p> <p>（3）财信集团及下属企业不会利用从上市公司了解或知悉的信息协助第三方从事或参与上市公司已从事的环保主营业务存在实质性竞争且对上市公司经营成果产生较大影响的经营活动。</p> <p>（4）若因财信集团或下属企业违反上述承诺而导致上市公司权益受到损害的，财信集团将依法承担相应的赔偿责任。</p> <p>此外，财信集团、卢生举承诺，在股东大会审议通过变更议案《关于承诺人延期履行环保资产避免同业竞争承诺的议案》后，自 2026 年至 2027 年期间任一完整会计年度内，财信环境在达到主营业务收入 20,000 万元且净利润 2,000 万元的条件下，拟优先转让予财信发展或其下属子公司，财信集团应在 2027 年 12 月 31 日前完成股权转让的内部决策程序及股权转让的启动程序，财信发展完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序；如财信发展放弃优先收购权，财信集团或财信环境在 2027 年 12 月 31 日前将财信环境及其子公司出售给与承诺人无关联的第三方。</p>			
<p>收购报告书或权益变动报告书中所作承诺</p>	<p>重庆财信企业集团有限公司</p>	<p>关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺</p>	<p>重庆财信企业集团有限公司（以下简称“本公司”）持有重庆财信房地产开发有限公司（以下简称“财信地产”）100%股权，财信地产为财信发展的控股股东。鉴于财信发展收购本公司下属的重庆瀚渝再生资源有限公司 100%股权，为减少和规范收购完成后将来可能产生的关联交易，本公司承诺：1、本公司及直接或间接控制的子企业将采取措施尽量避免和减少与财信发展及其下属子公司之间的关联交易。2、对于无法避免的关联交易，本公司保证本着公允、透明的原则，严格履行关联交易决策程序和回避制度，同时按相关规定及时履行信息披露义务。3、本公司保证不利用关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易损害上市公司及非关联股东的利益；保证</p>	<p>2017 年 11 月 22 日</p>	<p>长期</p>	<p>正在履行</p>

			不利用股东地位谋取不当利益或谋求与上市公司达成交易的优先权利，不以任何形式损害上市公司及上市公司其他股东的合法权益；本公司及本公司关联企业承诺不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式违规占用上市公司资金、资产，也不要求上市公司为本公司及本公司的关联企业进行违规担保。4、上述承诺在本公司作为上市公司控股股东期间长期有效，如违反上述承诺给上市公司造成损失，本公司将依法承担相关责任。			
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	卢生举;重庆财信房地产开发集团有限公司;重庆财信企业集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	重庆恒宏置业有限公司系财信地产全资子公司，经营范围：房地产开发、物业管理，销售建筑材料和装饰材料、五金、交电、金属材料。截至目前，重庆恒宏置业有限公司没有拟建、在建的房地产开发项目。该公司不再获取新的房地产开发项目，从而避免与财信发展发生同业竞争。	2013年08月20日	长期	正在履行
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	卢生举;重庆财信房地产开发集团有限公司;重庆财信企业集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	重庆富黔房地产开发有限公司为财信地产的全资子公司。经营范围：房地产开发，房屋销售，物业管理（凭资质证书执业）；农业及旅游业项目开发，销售建筑材料（不含危险化学品），装饰材料（不含危险化学品），五金交电、百货；房地产中介咨询服务。截至目前，重庆富黔房地产开发有限公司正在开发的项目为财信广场项目，无其他项目储备。重庆富黔房地产开发有限公司开发的财信广场项目中主要组成部分写字楼的开发工作已经基本完成，注入上市公司已经不能为财信发展带来盈利增长点。财信广场项目开发结束后，重庆富黔房地产开发有限公司将不再获取新的房地产开发项目，从而不再与财信发展存在同业竞争。	2013年08月20日	长期	正在履行
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

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

适用 不适用

3、公司涉及业绩承诺

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

1、董事会意见：董事会认为天健会计师事务所为公司 2025 年度出具的带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告符合公司实际情况，充分揭示了公司的潜在风险，公司董事会对审计报告无异议。公司董事会高度重视审计报告涉及事项对公司产生的影响，将积极采取有效措施，努力消除审计报告中非标准审计意见所涉及事项对公司的影响，争取 2026 年初彻底改善公司的持续经营能力，积极维护公司和广大投资者的利益。

2、独立董事意见：天健会计师事务所为公司 2025 年度财务报表出具的带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，审计报告内容客观和真实地反映了公司实际的财务状况，揭示了公司面临的风险，我们认可天健会计师事务所为公司 2025 年度财务报表出具的审计报告，也同意《董事会关于 2025 年度审计报告非标准审计意见涉及事项的专项说明》，并将持续关注 and 督促公司董事会和管理层采取切实有效的措施，妥善处理相关事项，以提高公司的持续经营能力，维护公司和广大投资者的权益。

3、审计委员会认为：天健会计师事务所为公司 2025 年度财务报表出具了带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，审计委员会认为审计报告内容客观反映了公司实际，揭示了公司面临的风险，我们同意天健会计师事务所为公司 2025 年度财务报表出具的审计报告。公司董事会审计委员会提请董事会和管理层积极采取相应的有效措施，妥善处理相关事项，提高公司的持续经营能力，维护公司全体投资者的利益。

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
连云港财凯信息咨询有限公司	新设子公司	2025 年 3 月 25 日	尚未实际出资	

2. 合并范围减少

单位:元

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
惠州财信信业房地产开发有限公司	清算	2025 年 7 月 1 日	-2,553,282.54	-600.00
广东财信光伏科技有限公司	清算	2025 年 3 月 13 日	-449.02	-154.16

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	75
境内会计师事务所审计服务的连续年限	8
境内会计师事务所注册会计师姓名	祝芹敏、何人玉
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	4, 3

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

经公司董事会、股东会审议通过，公司聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司内部控制审计机构。公司 2025 年度内部控制审计费用为 15 万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末发生破产重整相关事项。

公司控股股东财信地产、间接控股股东重庆财信企业集团有限公司正在进行破产重整事项，关于该事项的最新情况请参见公司于 2026 年 2 月 11 日披露的《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二次债权人会议表决进展公告》（公告编号：2026-005）

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况	披露日期	披露索引
公司为被告的诉讼累计	18,679.47	是	部分案件已结案，部分案件已判决正在执行中，部分案件尚在审理阶段	部分诉讼未判决、部分诉讼已判决执行中。	部分案件履行中，部分案件在执行中，部分案件胜诉。		
公司为原告的诉讼累计	9,619.97	否	部分案件已撤诉，部分案件正在审理中	部分诉讼正在审理中、部分诉讼已判决执行中。	部分案件我司已申请强制执行。		

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

- 1、公司股东财信地产、间接控股股东财信集团、实际控制人卢生举先生因（2023）渝01执653号、（2023）渝01执654号、（2023）渝01执655号、（2023）渝01执656号、（2023）渝01执657号、（2023）渝01执658号依法被申请强制执行，涉案金额为444,170万元，立案时间为2023年4月7日，申请人为恒丰银行股份有限公司重庆分行。该事项详见公司于2023年4月11日披露的《关于公司控股股东被申请强制执行的公告》（公告编号：2023-032）。
- 2、2023年4月13日，控股股东财信地产持有的财信发展398,920,794股股份（占公司总股本的36.25%，占其持有财信发展股份的100%）被司法冻结，冻结机关为重庆市第一中级人民法院，申请人为恒丰银行股份有限公司重庆分行。该事项详见公司于2023年4月15日披露的《关于控股股东股份被司法冻结的公告》（公告编号：2023-036）。
- 3、2023年4月25日，控股股东财信地产持有的财信发展7,000,000股股份（占公司总股本的0.64%，占其持有财信发展股份的1.75%）被轮候冻结，冻结机关为上海市浦东新区人民法院，申请人为宋晶。该事项详见公司于2023年4月28日披露的《关于控股股东股份被轮候冻结的公告》（公告编号：2023-047）。
- 4、2023年5月16日，控股股东财信地产持有的财信发展8,000,000股股份（占公司总股本的0.73%，占其持有财信发展股份的2.01%）被轮候冻结，冻结机关为上海市浦东新区人民法院，申请人为陆莺。该事项详见公司于2023年5月18日披露的《关于控股股东股份被轮候冻结的公告》（公告编号：2023-053）。
- 5、2023年6月13日，控股股东财信地产持有的财信发展20,000,000股股份（占公司总股本的1.82%，占其持有财信发展股份的5.01%）被轮候冻结，冻结机关为重庆市江北区人民法院，申请人为重庆启昌进出口贸易有限公司。该事项详见公司于2023年6月15日披露的《关于控股股东股份被轮候冻结的公告》（公告编号：2023-057）。
- 6、2023年6月20日，控股股东财信地产持有的财信发展186,970,207股股份（占公司总股本的16.99%，占其持有财信发展股份的46.87%）被轮候冻结，冻结机关为重庆市江北区人民法院，申请人为中国长城资产管理股份重庆分公司。该事项详见公司于2023年6月22日披露的《关于控股股东股份被轮候冻结的公告》（公告编号：2023-058）。

7、2023 年 9 月 4 日，控股股东财信地产持有的财信发展 129,844,483 股股份（占公司总股本的 11.80%，占其持有财信发展股份的 32.55%）被轮候冻结，冻结机关为北京市海淀区人民法院，申请人为北京博众盛德教育科技有限公司。该事项详见公司于 2023 年 9 月 6 日披露的《关于控股股东股份被轮候冻结的公告》（公告编号：2023-066）。

8、2024 年 3 月 12 日，控股股东财信地产持有的财信发展 39,000,000 股股份（占公司总股本的 3.54%，占其持有财信发展股份的 9.78%）被轮候冻结，冻结机关为重庆市第一中级人民法院，申请人为广东欧昊集团股份有限公司。该事项详见公司于 2024 年 3 月 14 日披露的《关于控股股东股份被轮候冻结的公告》（公告编号：2024-004）。

9、2024 年 9 月 6 日，控股股东财信地产持有的财信发展 398,920,794 股股份（占公司总股本的 36.25%，占其持有财信发展股份的 100%）被轮候冻结，冻结机关为成渝金融法院，申请人为重庆农村商业银行股份有限公司营业部。该事项详见公司于 2024 年 9 月 13 日披露的《关于控股股东股份被轮候冻结的公告》（公告编号：2024-036）。

10、2024 年 11 月 26 日，控股股东财信地产持有的财信发展 33,434,607 股股份（占公司总股本的 3.04%，占其持有财信发展股份的 8.38%）被轮候冻结，冻结机关为重庆市第一中级人民法院，申请人为广东欧昊集团股份有限公司。该事项详见公司于 2024 年 11 月 29 日披露的《关于控股股东股份被轮候冻结的公告》（公告编号：2024-045）。

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
重庆恒宏置业	受同一最终控制方控制的其他企业	接受关联人提供的劳务	接受租赁服务	市场化原则	58.85	58.85	76.54%	58.85	否	转账	58.85	2025 年 04 月 26 日	http://www.cninfo.com.cn/new/index
重庆财信环境及其子公司	受同一最终控制方控制的其他企业	接受关联人提供的劳务	接受处置服务、填埋服务	市场化原则	121.95	121.95	34.32%	180	否	转账	121.95	2025 年 04 月 26 日	http://www.cninfo.com.cn/new/index
合计				--	--	180.8	--	238.85	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				公司于 2025 年 4 月 24 日召开了第十一届董事会第八次会议，审议通过了《关于公司 2025 年度日常关联交易预计的议案》，鉴于公司日常关联交易的持续发生，公司预计 2025 年度与相关关联方发生日常交易额为 238.85 万元。经统计，公司 2025 年度日常实际发生的上述该等关联交易总金额为 180.80 万元。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

托管情况说明

公司受托管理/承包情况

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
财信房地产公司	本公司	地产项目管理	2025/1/1	2025/12/31	[注]	566,037.74

[注]财信房地产公司与公司签订《房地产开发项目管理服务合同》，将财信-赖特与山项目、财信-渝中城项目、财信-沙滨城市项目及大足龙水湖度假项目委托给公司经营，交易定价为协议定价，托管费总额为 60.00 万元

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

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

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

本报告期，实现租赁收入为 621,404.14 元。本期公司租赁办公地址及员工宿舍等短期租赁费用为 763,777.71 元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

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

2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
星界置业公司	2022 年 12 月 30 日	4,460.4	2022 年 09 月 30 日	4,460.4		无	无	3 年	是	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）						4,460.4
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			0	报告期末实际对外担保余额合计（A4）						0
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
连云港财信公司	2024 年 09 月 24 日	2,765	2024 年 09 月 11 日	2,765	连带责任保证	无	无	6 个月	是	否
连云港	2025 年	980	2025 年	980	连带责	无	无	3 个月	是	否

财信公司	05月28日		05月28日		任保证					
镇江鑫城公司	2025年01月24日	21,100	2025年02月02日	21,100	连带责任保证	无	无	1年	否	否
惠州腾大公司	2023年12月13日	9,800	2023年12月13日	9,800	连带责任保证	无	无	29个月	否	否
重庆瀚渝公司	2024年08月31日	732.24	2024年09月03日	732.24	连带责任保证	无	无	3年	是	否
重庆瀚渝公司	2025年01月07日	2,520	2024年12月16日	2,520	连带责任保证	无	无	1年	是	否
重庆瀚渝公司	2025年12月12日	2,153	2025年12月17日	2,153	连带责任保证	无	无	1年	否	否
重庆瀚渝公司	2025年03月14日	400	2025年03月13日	400	连带责任保证	无	无	2年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)			27,153		报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)					40,450.24
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)			33,453		报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)					29,623.11
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
连云港财信公司	2024年09月24日	2,765	2024年09月11日	2,765	抵押	土地、房产	无	6个月	是	否
连云港财信公司	2025年05月28日	980	2025年05月28日	980	抵押	土地、房产	无	3个月	是	否
镇江鑫城公司	2025年01月24日	21,100	2025年02月02日	21,100	质押	股权质押	无	1年	否	否
惠州腾大公司	2023年12月13日	9,800	2023年12月13日	9,800	质押	股权质押	无	29个月	否	否
重庆瀚渝公司	2025年01月07日	2,520	2024年12月16日	2,520	抵押	公寓、商业	无	1年	是	否
重庆瀚渝公司	2025年03月14日	400	2025年03月13日	400	抵押	车位	无	2年	否	否
重庆瀚渝公司	2025年12月12日	2,153	2025年12月17日	2,153	抵押	公寓、商业	无	1年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(C1)			27,153		报告期内对子公司担保实际发生额合计(C2)					39,718

报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)	33,453	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)	29,623.11
公司担保总额 (即前三大项的合计)			
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)	54,306	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	84,628.64
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	66,906	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	59,246.22
全部担保余额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			-296.04%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)			0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)			54,473.52
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)			49,239.65
上述三项担保金额合计 (D+E+F)			59,246.22

采用复合方式担保的具体情况说明

- 1、〈公司为子公司提供担保〉中披露的第 1 笔的担保事项，与〈子公司为子公司提供担保〉中披露的第 1 笔担保事项，为同一笔融资业务，详见 2024-039 号公告披露，截止 2025 年 12 月 31 日，该笔贷款的实际担保余额为 0 万元。
- 2、〈公司为子公司提供担保〉中披露的第 2 笔的担保事项，与〈子公司为子公司提供担保〉中披露的第 2 笔担保事项，为同一笔融资业务，详见 2025-027 号公告披露，截止 2025 年 12 月 31 日，该笔贷款的实际担保余额为 0 万元。
- 3、〈公司为子公司提供担保〉中披露的第 3 笔的担保事项，与〈子公司为子公司提供担保〉中披露的第 3 笔担保事项，为同一笔融资业务，详见 2025-005 号公告披露，截止 2025 年 12 月 31 日，该笔贷款的实际担保余额为 17899.5 万元。
- 4、〈公司为子公司提供担保〉中披露的第 4 笔的担保事项，与〈子公司为子公司提供担保〉中披露的第 4 笔担保事项，为同一笔融资业务，详见 2023-077 号公告披露，截止 2025 年 12 月 31 日，该笔贷款的实际担保余额为 9,337.26 万元。
- 5、〈公司为子公司提供担保〉中披露的第 6 笔的担保事项，与〈子公司为子公司提供担保〉中披露的第 5 笔担保事项，为同一笔融资业务，详见 2025-003 号公告披露，截止 2025 年 12 月 31 日，该笔贷款的实际担保余额为 0 万元。
- 6、〈公司为子公司提供担保〉中披露的第 7 笔的担保事项，与〈子公司为子公司提供担保〉中披露的第 7 笔担保事项，为同一笔融资业务，详见 2025-047 号公告披露，截止 2025 年 12 月 31 日，该笔贷款的实际担保余额为 2153 万元。
- 7、〈公司为子公司提供担保〉中披露的第 8 笔的担保事项，与〈子公司为子公司提供担保〉中披露的第 6 笔担保事项，为同一笔融资业务，详见 2025-009 号公告披露，截止 2025 年 12 月 31 日，该笔贷款的实际担保余额为 233.35 万元。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

产品类别	风险特征	报告期内委托理财的余额	逾期未收回的金额
私募基金产品	R4	1,004.31	0

公司作为单一委托人委托金融机构开展资产管理，或投资安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

单位：万元

受托机构名称（或受托人姓名）	受托机构（或受托人）类型	风险特征	产品类型	金额	起始日期	终止日期	资金投向	报告期实际损益金额	报告期损益实际收回情况	事项概述及相关查询索引（如有）
海南盛冠达私募基金管理有限公司	私募基金管理人	R4	私募基金	300.76	2025年07月04日	2026年01月27日	权益类资产	1.29	0	
海南盛冠达私募基金管理有限公司	私募基金管理人	R4	私募基金	699.24	2025年07月04日	2026年03月10日	权益类资产	3.02	0	
合计				1,000	--	--	--	4.31	--	--

（2）委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

十七、其他重大事项的说明

适用 不适用

（一）公司股票交易将被实施退市风险警示及其他风险警示

经会计师事务所审计，公司 2025 年度扣除非经常性损益后的净利润为负值，且扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入低于 3 亿元，期末归母净资产为负值，触及《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.3.1 条规定“（一）最近一个会计年度经审计的利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值，且扣除后的营业收入低于 3 亿元。（二）最近一个会计年度经审计的期末净资产为负值”的被实施退市风险警示的情形。

公司最近三个会计年度经审计扣除非经常性损益前后净利润低者均为负值，且天健会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2025 年财务报告出具了带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，触及《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.8.1 条第（七）项规定：“最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润低者均为负值，且最近一个会计年度审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性”的被实施其他风险警示的情形。

根据上述规定，公司股票交易将于本年度报告披露后，按深圳证券交易所规定实施退市风险警示。详情请见公司在《2025 年年度报告》披露日同时发布的关于公司股票交易被实施退市风险警示、其他风险警示的相关公告。

（二）控股股东财信地产、间接控股股东财信集团破产重整事项

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 18 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 4 月 26 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管理案重整投资人预报名的公告》。

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 29 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 25 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。

2025 年 10 月 17 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公开招募重整投资人遴选结果的公告》。

2025 年 12 月 3 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签署〈重整投资协议〉暨公司控制权可能发生变更的提示性公告》。

2025 年 12 月 3 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召开第二次债权人会议的公告》。

2025 年 12 月 17 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第二次债权人会议表决延期的公告》。

2026 年 1 月 10 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第二次债权人会议表决再次延期的公告》。

2026 年 2 月 11 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第二次债权人会议表决进展公告》。

十八、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	46,696,315	4.24%	0	0	0	0	0	46,696,315	4.24%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	46,696,315	4.24%	0	0	0	0	0	46,696,315	4.24%
其中：境内法人持股	46,696,315	4.24%	0	0	0	0	0	46,696,315	4.24%
境内自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	1,053,765,855	95.76%	0	0	0	0	0	1,053,765,855	95.76%
1、人民币普通股	1,053,765,855	95.76%	0	0	0	0	0	1,053,765,855	95.76%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	1,100,462,170	100.00%	0	0	0	0	0	1,100,462,170	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	48,851	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	44,685	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
重庆财信房地产开发集团有限公司	境内非国有法人	36.25%	398,920,794	0	46,696,315	352,224,479	冻结	398,920,794
							质押	
李洪滨	境内自然人	1.15%	12,623,100	0	0	12,623,100	不适用	0
中国工商银行股份	其他	0.60%	6,601,900	545,200	0	6,601,900	不适用	0

有限公司 —南方中 证全指房 地产交易 型开放式 指数证券 投资基金								
陈华	境内自然人	0.57%	6,300,000	-500,000	0	6,300,000	不适用	0
杨贺群	境内自然人	0.52%	5,672,900	-506,900	0	5,672,900	不适用	0
高盛公司 有限责任 公司	境外法人	0.46%	5,029,936	4,466,084	0	5,029,936	不适用	0
廖玉婵	境内自然人	0.41%	4,541,200	-13,223,900	0	4,541,200	不适用	0
吴文华	境内自然人	0.37%	4,018,100	1,368,100	0	4,018,100	不适用	0
魏俊强	境内自然人	0.34%	3,726,000	1,693,700	0	3,726,000	不适用	0
窦大巍	境内自然人	0.31%	3,436,700	240,000	0	3,436,700	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况（如有）（参见注3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东之间，第一大股东与其余九名股东无关联关系，第一大股东与其余九名股东不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；其余九名股东之间是否存在关联关系，或其是否为一行动人未知。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前10名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注10）	无							
前10名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
重庆财信房地产开发集团有限公司	352,224,479	人民币普通股	352,224,479					
李洪滨	12,623,100	人民币普通股	12,623,100					
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	6,601,900	人民币普通股	6,601,900					
陈华	6,300,000	人民币普通股	6,300,000					
杨贺群	5,672,900	人民币普通股	5,672,900					
高盛公司有限责任公司	5,029,936	人民币普通股	5,029,936					
廖玉婵	4,541,200	人民币普	4,541,200					

		4,018,100	人民币普通股	4,018,100
魏俊强		3,726,000	人民币普通股	3,726,000
窦大巍		3,436,700	人民币普通股	3,436,700
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司前十名无限售流通股股东之间，第一大股东与其余九名股东无关联关系，第一大股东与其余九名股东不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；其余九名无限售流通股股东之间是否存在关联关系，或其是否为一行动人未知。			
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	<p>1、报告期末，公司股东李洪滨通过普通证券账户持有公司 5,586,300 股份股，通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 7,036,800 股，实际合计持有公司股份 12,623,100 股，位列公司第二大股东。</p> <p>2、报告期末，公司股东吴文华通过普通证券账户持有公司 484,200 股份股，通过华福证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 3,533,900 股，实际合计持有公司股份 4,018,100 股，位列公司第八大股东。</p> <p>3、报告期末，公司股东魏俊强通过普通证券账户持有公司 1,299,000 股份股，通过华福证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 2,427,000 股，实际合计持有公司股份 3,726,000 股，位列公司第九大股东。</p>			

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
重庆财信房地产开发集团有限公司	董刚	1996 年 10 月 16 日	91500000202876705M	一般项目：销售建筑装饰材料、化工产品（不含化学危险品），建筑五金，电器机械及器材，交电，百货，日用杂品（不含烟花爆竹），金属材料（不含稀贵金属）；商贸易咨询服务（国家有专项管理规定的除外）；房地产开发（按资质证书核定项目承接业务）；房屋租赁；房屋销售；物业管理（凭相关资质证书执业）；以下经营项

				目限分支机构经营：住宿，餐饮服务，零售预包装食品、卷烟、雪茄烟，提供会议及展览服务，洗衣服务，游泳池、桑拿服务，健身服务，票务代理，停车场管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

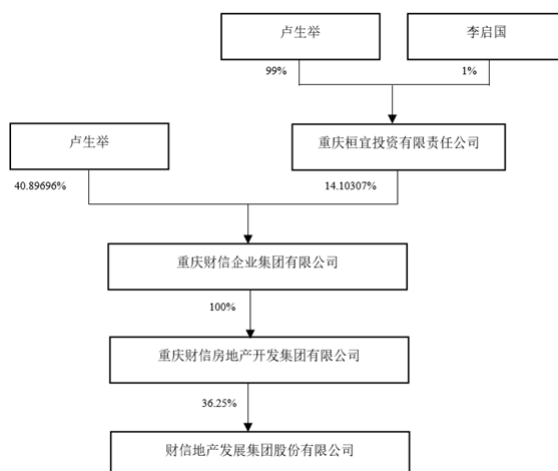
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
卢生举	本人	中国	否
主要职业及职务	重庆财信企业集团有限公司 董事长		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

名称	股东类别	股票质押融 资总额（万 元）	具体用途	偿还期限	还款资金来 源	是否存在偿 债或平仓风 险	是否影响公 司控制权稳 定
重庆财信房 地产开发集 团有限公司	控股股东	25,800	补充流动资 金	2022 年 08 月 28 日	自有或自筹 资金	否	否
重庆财信房 地产开发集 团有限公司	控股股东	29,900	补充流动资 金	2022 年 11 月 25 日	自有或自筹 资金	否	否
重庆财信房 地产开发集 团有限公司	控股股东	20,000	补充流动资 金	2023 年 04 月 10 日	自有或自筹 资金	否	否
重庆财信房 地产开发集 团有限公司	控股股东	25,992.41	补充流动资 金	2023 年 11 月 23 日	自有或自筹 资金	否	否
重庆财信房 地产开发集 团有限公司	控股股东	22,706.25	补充流动资 金	2023 年 11 月 25 日	自有或自筹 资金	否	否
重庆财信房 地产开发集 团有限公司	控股股东	50,985.18	补充流动资 金	2023 年 05 月 12 日	自有或自筹 资金	否	否
重庆财信房 地产开发集 团有限公司	控股股东	150,000	补充流动资 金	2023 年 11 月 18 日	自有或自筹 资金	否	否
重庆财信房 地产开发集 团有限公司	控股股东	6,600	补充流动资 金	2023 年 01 月 01 日	自有或自筹 资金	否	否
重庆财信房 地产开发集 团有限公司	控股股东	2,274.31	补充流动资 金	2022 年 12 月 31 日	自有或自筹 资金	否	否
重庆财信房 地产开发集 团有限公司	控股股东	2,800	补充流动资 金	2023 年 03 月 31 日	自有或自筹 资金	否	否
重庆财信房 地产开发集 团有限公司	控股股东	3,300	补充流动资 金	2023 年 03 月 31 日	自有或自筹 资金	否	否
重庆财信房 地产开发集 团有限公司	控股股东	2,463.76	补充流动资 金	2023 年 03 月 31 日	自有或自筹 资金	否	否

5、说明

公司控股股东财信地产所持股份被质押及冻结，目前不会导致公司实际控制人发生变更，也不会对公司治理结构及持续经营产生重大影响。公司控股股东、间接控股股东在进行破产重整工作，如破产方案获得通过，将导致公司实际控制权发生变更。若后续出现财信地产所持公司股票被强制平仓或司法划转等情况，则也可能导致公司实际控制权发生变更。公司将持续关注股份质押及冻结情况，严格按照有关法律法规及规范性文件的要求及时履行信息披露义务。

6、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

7、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

五、优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

适用 不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	带持续经营重大不确定性段落的无保留意见
审计报告签署日期	2026 年 04 月 23 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审〔2026〕8-450 号
注册会计师姓名	祝芹敏、何人玉

审计报告正文

财信地产发展集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了财信地产发展集团股份有限公司（以下简称财信发展公司）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、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了财信发展公司 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、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，我们独立于财信发展公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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，截至 2025 年 12 月 31 日，财信发展公司流动负债高于资产总额 100,056,889.54 元，流动负债中短期借款及一年内到期的非流动负债等相关的有息负债余额为 207,856,141.92 元；货币资金余额为 86,770,279.00 元。财信发展公司连续五年亏损且 2025 年度确认归属于母公司所有者的净亏损为 630,107,671.54 元，导致期末归属于母公司所有者权益为-200,131,538.18 元。这些事项或情况，连同财务报表附注二（二）所示的其他事项，表明存在可能导致对财信发展公司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。除“与持续经营相关的重大不确定性”部分所描述的事项外，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。

（一）房地产开发项目的收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（二十五）及五（二）1 所述。

财信发展公司的营业收入主要来自于房地产开发。2025 年度，财信发展公司营业收入金额为人民币 283,343,082.30 元，其中房地产开发业务的营业收入金额为人民币 198,190,828.62 元，占营业收入的 69.95%。

由于房地产开发项目收入对财信发展公司的财务报表影响重大，我们将房地产开发项目收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对房地产开发项目的收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

- (1) 了解与房地产开发项目收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；
- (2) 检查财信发展公司的房产销售合同条款，以评价有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；
- (3) 以抽样方式检查销售合同及可以证明房产已达到交房条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入确认时点是否符合财信发展公司的收入确认政策；
- (4) 对于房产销售收入，选取样本对销售价格及结转面积进行分析计算，评价房产销售收入确认的准确性；
- (5) 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到收入确认条件的支持性资料，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；
- (6) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(二) 存货可变现净值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（十二）及五（一）8 所述。

截至 2025 年 12 月 31 日，财信发展公司存货项目账面余额为人民币 2,188,078,604.65 元，跌价准备为人民币 994,565,280.96 元，账面价值为人民币 1,193,513,323.69 元。存货账面价值占资产总额的 62.13%。

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，财信发展公司管理层（以下简称管理层）按照存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

由于存货金额重大，且确定存货可变现净值涉及重大管理层判断，我们将存货可变现净值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对存货可变现净值，我们实施的审计程序主要包括：

- (1) 了解与房地产开发项目成本预算及动态成本管理相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；
- (2) 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并了解各存货项目的开发进度和各项目最新预测的总开发成本；
- (3) 评价管理层所采用的估值方法、关键估计和假设，如将估计售价与市场可获取数据、项目销售预算计划等进行比较；
- (4) 测试管理层对存货可变现净值的计算是否准确；
- (5) 检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

五、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括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，管理层负责评估财信发展公司的持续经营能力，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。

财信发展公司治理层（以下简称治理层）负责监督财信发展公司的财务报告过程。

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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

（四）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，就可能对财信发展公司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财信发展公司不能持续经营。

（五）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。

（六）就财信发展公司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。

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 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	86,770,279.00	113,476,055.52
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	10,043,118.94	
衍生金融资产		
应收票据	222,421.92	67,468.46
应收账款	16,210,815.02	43,890,872.80
应收款项融资	6,488.00	98,815.76
预付款项	2,398,139.74	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	121,986,362.81	212,383,058.41
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,193,513,323.69	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	191,869,189.58	314,039,559.62
流动资产合计	1,623,020,138.70	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	4,812,182.43	17,016,653.57
长期股权投资	154,672,965.40	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	4,533,976.50	13,783,675.88

固定资产	126,537,355.09	134,050,354.72
在建工程		84,905.66
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	7,115,555.62	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	298,373.76	657,651.49
递延所得税资产		137,409,452.05
其他非流动资产		
非流动资产合计	297,970,408.80	566,344,908.44
资产总计	1,920,990,547.50	2,860,764,488.18
流动负债：		
短期借款	21,556,314.44	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	463,804,474.90	848,394,053.25
预收款项	47,953,252.46	48,016,752.46
合同负债	211,974,231.25	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	5,752,383.91	6,503,576.02
应交税费	361,604,107.10	65,305,793.87
其他应付款	703,774,085.18	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	186,299,827.48	29,622,175.90
其他流动负债	18,328,760.32	16,263,861.73
流动负债合计	2,021,047,437.04	2,006,435,518.92
非流动负债：		

保险合同准备金		
长期借款	114,045,590.00	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	198,918.28	3,802,097.85
长期应付职工薪酬		
预计负债	13,714,592.13	11,162,838.36
递延收益	6,952,362.64	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	134,911,463.05	305,527,094.54
负债合计	2,155,958,900.09	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	257,814,168.99	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	-1,599,716,197.29	-969,608,525.75
归属于母公司所有者权益合计	-200,131,538.18	420,511,016.41
少数股东权益	-34,836,814.41	128,290,858.31
所有者权益合计	-234,968,352.59	548,801,874.72
负债和所有者权益总计	1,920,990,547.50	2,860,764,488.18

法定代表人：鲜先念 主管会计工作负责人：熊欢伟 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	19,070.25	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	816,756,987.12	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	506,399.50	437,195.66
流动资产合计	817,302,923.54	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	51,313.55	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	446,917,013.55	446,903,966.62
资产总计	1,264,219,937.09	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	315,857.00	464,695.59
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	75,000.01	471,355.13
应交税费	33,962.27	65,098.00

其他应付款	1,111,737,143.73	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	1,112,161,963.01	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	1,112,161,963.01	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	-1,245,673,817.36	-876,039,453.66
所有者权益合计	152,057,974.08	521,692,337.78
负债和所有者权益总计	1,264,219,937.09	1,808,255,000.25

3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	283,343,082.30	828,487,020.82
其中：营业收入	283,343,082.30	828,487,020.82
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		

二、营业总成本	587,001,777.80	976,360,512.39
其中：营业成本	163,253,765.64	831,125,535.48
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	290,309,657.73	-5,978,428.36
销售费用	15,298,571.05	33,162,545.25
管理费用	60,058,231.50	70,279,066.82
研发费用	2,050,602.98	2,248,209.02
财务费用	56,030,948.90	45,523,584.18
其中：利息费用	55,446,286.47	47,449,779.53
利息收入	166,750.01	2,055,726.94
加：其他收益	21,422,985.63	2,348,142.64
投资收益（损失以“-”号填列）	-101,830,286.91	-35,388,757.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-101,376,174.93	701,772.77
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	43,118.94	-11,900,446.03
信用减值损失（损失以“-”号填列）	18,175,286.15	-41,021,038.39
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-166,868,796.65	-56,227,555.60
资产处置收益（损失以“-”号填列）	352,952.52	2,413.90
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-532,363,435.82	-290,060,732.07
加：营业外收入	711,484.73	439,244.59
减：营业外支出	30,866,659.59	13,951,336.13
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-562,518,610.68	-303,572,823.61
减：所得税费用	135,275,465.00	-23,673,132.17
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-697,794,075.68	-279,899,691.44
（一）按经营持续性分类		

1. 持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-697,794,075.68	-279,899,691.44
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	-630,107,671.54	-260,159,568.93
2. 少数股东损益	-67,686,404.14	-19,740,122.51
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	-697,794,075.68	-279,899,691.44
归属于母公司所有者的综合收益总额	-630,107,671.54	-260,159,568.93
归属于少数股东的综合收益总额	-67,686,404.14	-19,740,122.51
八、每股收益		
（一）基本每股收益	-0.5726	-0.2364
（二）稀释每股收益	-0.5726	-0.2364

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：鲜先念 主管会计工作负责人：熊欢伟 会计机构负责人：李建英

4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	566,037.74	566,037.74
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	3,960.00	3,855.00
销售费用		

管理费用	4,961,037.55	7,268,574.62
研发费用		
财务费用	451,756.30	259,948.30
其中：利息费用	450,000.00	258,333.33
利息收入	13.70	30.03
加：其他收益	905.66	905.66
投资收益（损失以“-”号填列）	178,863,891.20	510,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-543,314,194.56	-189,904,817.40
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-49,500,000.00
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）	-369,637,363.81	-245,860,316.75
加：营业外收入	3,000.11	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-369,634,363.70	-245,860,316.75
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-369,634,363.70	-245,860,316.75
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-369,634,363.70	-245,860,316.75
（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	-369,634,363.70	-245,860,316.75
七、每股收益		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 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	224,807,736.52	394,215,470.24
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	107,910,306.99	
收到其他与经营活动有关的现金	57,181,131.98	96,783,758.80
经营活动现金流入小计	389,899,175.49	490,999,229.04
购买商品、接受劳务支付的现金	193,693,541.46	301,468,151.08
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	48,592,875.60	67,587,310.91
支付的各项税费	18,159,023.59	104,296,687.60
支付其他与经营活动有关的现金	62,046,540.91	79,588,478.00
经营活动现金流出小计	322,491,981.56	552,940,627.59
经营活动产生的现金流量净额	67,407,193.93	-61,941,398.55
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	854,886.23	429.87

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,000,000.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,854,886.23	429.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,361,207.49	3,215,063.85
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	10,100,000.00	4,802,383.53
投资活动现金流出小计	11,461,207.49	8,017,447.38
投资活动产生的现金流量净额	-9,606,321.26	-8,017,017.51
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	21,530,000.00	93,150,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	9,000,000.00	246,560,656.00
筹资活动现金流入小计	30,530,000.00	339,710,656.00
偿还债务支付的现金	55,050,000.00	498,124,111.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,819,271.33	40,006,465.03
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		600,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	13,418,029.67	1,519,294.00
筹资活动现金流出小计	81,287,301.00	539,649,870.14
筹资活动产生的现金流量净额	-50,757,301.00	-199,939,214.14
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	7,043,571.67	-269,897,630.20
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	44,265,689.87	37,222,118.20

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	5,223.81	208,610.23
经营活动现金流入小计	5,223.81	208,610.23
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	0.00	63,000.00
支付的各项税费	0.00	13.62
支付其他与经营活动有关的现金	5,116.16	149,435.06
经营活动现金流出小计	5,116.16	212,448.68
经营活动产生的现金流量净额	107.65	-3,838.45
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	107.65	-3,838.45
加：期初现金及现金等价物余额		3,838.45
六、期末现金及现金等价物余额	107.65	0.00

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 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															
期差错更正															
他															
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填	0.00				9,465,116.95		0.00		0.00		-630,107,671.54		-620,642,554.59	-163,127,672.72	-783,770,227.31

列)																
(一) 综合收益总额	0.00			0.00		0.00		0.00		-630,107,671.54		-	630,107,671.54	-67,686,404.14	-	697,794,075.68
(二) 所有者投入和减少资本	0.00			9,465,116.95		0.00		0.00		0.00		9,465,116.95		-18,785,315.16		-9,320,198.21
1. 所有者投入的普通股	0.00			0.00		0.00		0.00		0.00		0.00		-19,465,116.95		-19,465,116.95
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	0.00			9,465,116.95		0.00		0.00		0.00		9,465,116.95		679,801.79		10,144,918.74
(三) 利润分配														-76,655,953.42		-76,655,953.42
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所														-76,655,953.42		-76,655,953.42

(五) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
(六) 其他																
四、本期末余额	1,100,462,170.00				257,814,168.99	130.55		41,308,189.57		-	1,599,716,197.29	-	200,131,538.18	-34,836,814.41	-	234,968,352.59

上期金额

单位：元

项目	2024 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				248,347,989.47		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															
前期差错更正															
其他															

二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00				1,062.57		0.00		0.00		-260,159,568.93		260,158,506.36	-75,983,393.09	336,141,899.45
（一）综合收益总额	0.00						0.00		0.00		-260,159,568.93		260,159,568.93	-19,740,122.51	279,899,691.44
（二）所有者投入和减少资本	0.00				1,062.57		0.00		0.00		0.00		1,062.57	-55,643,270.58	-55,642,208.01
1. 所有者投入的普通股	0.00				1,062.57		0.00		0.00		0.00		1,062.57	3,937.43	5,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他														-55,647,208.01	-55,647,208.01
（三）利润分配														-600,000.00	-600,000.00
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															

使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	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

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 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）										-369,634,363.70		-
（一）综合收益总额										-369,634,363.70		-
（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	1,245,673,817.36	-		152,057,974.08

上期金额

单位：元

项目	2024 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			255,961,301.32		130.55	41,308,189.57	-630,179,136.91		767,552,654.53	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								-245,860,316.75		-	245,860,316.75
（一）综合收益总额								-245,860,316.75		-	245,860,316.75
（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	-876,039,453.66		521,692,337.78	

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的股份制试点企业。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。

本财务报表业经公司 2026 年 4 月 22 日第十一届董事会第十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

截至 2025 年 12 月 31 日，财信发展公司流动负债高于资产总额 100,056,889.54 元，流动负债中短期借款及一年内到期的非流动负债等相关的有息负债余额为 207,856,141.92 元；货币资金余额为 86,770,279.00 元。财信发展公司连续五年亏损且 2025 年度确认归属于母公司所有者的净亏损为 630,107,671.54 元，导致期末归属于母公司所有者权益为 -200,131,538.18 元。这些情况表明存在可能导致对本公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。公司管理层审慎考虑了未来流动资金、经营状况以及可用的融资来源，以评估公司是否拥有充足的财务资源以确保公司于 2025 年 12 月 31 日后 12 个月内能够持续经营。针对上述情况，公司拟采取改善持续经营能力的措施如下：

1. 在主营业务竞争力提升方面，制定切实可行的发展计划，加大滞重资产处置力度，盘活存量资产，回笼资金；利用自身环保产业技术优势，做大业务规模，提升业务的规模与质量。

2. 稳定现有银行的信贷规模，加大应收款项的催缴力度，保障现金流；借助各类政策支持，采取多种方式合理增加新的融资，改善负债结构。

3. 在内部控制方面，公司将继续强化内部控制，强化管理效率，加强预算管理和成本管控，合理降本增效，增强持续盈利能力。

通过采取上述改善措施，将有助于公司维持持续经营能力，且实施上述措施不存在重大障碍，故公司管理层认为以持续经营为基础编制 2025 年度财务报表是恰当的。

然而，未来的事项或情况可能导致上述计划及措施的实施仍存在重大不确定因素。本公司能否持续经营将取决于：盘活可售资源的力度及拓展环保业务的效果；金融机构信贷融资的稳定，应收款项的催收回笼情况；降本增效的效果等。如果未能实施上述改善措施以保持持续经营，则须将本公司资产的账面价值调整为其可回收金额，并将非流动负债重新分类为流动负债。该可能调整的影响并未反映在本财务报表中。

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 12 月 31 日止。

3、营业周期

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 年的预收款项	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%的应付账款认定为重要
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、外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

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，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；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。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

10、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。

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和合同资产

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
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
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
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
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
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
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，通过违约风险敞口和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	应收账款、	其他应收款
	应收商业承兑汇票预期信用损失率 (%)	预期信用损失率 (%)
6 个月以内 (含, 下同)	0.10	0.10
7-12 个月	5.00	5.00

1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	30.00	30.00
3-4 年	50.00	50.00
4-5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

应收账款、其他应收款、应收商业承兑汇票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、合同资产

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。

13、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。

14、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。

15、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。

16、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 年	3%	3.23%
机器设备	年限平均法	3 年-10 年	3%-5%	9.5%-32.33%
运输设备	年限平均法	4 年-10 年	3%-5%	9.5%-24.25%
电子、办公设备及其他	年限平均法	3 年-10 年	3%-5%	9.5%-32.33%

17、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

18、借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

19、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

1. 无形资产包括土地使用权、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

(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接比例分配。

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。

20、长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

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。

3. 收入确认的具体方法

(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，确认其他业务收入的实现。

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，以购建或以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) 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取计入其他应付款-代收费用，后统一上缴维修基金管理部门。

(2) 质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额根据实际情况和合同约定退还施工单位。

(3) 分部报告

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经营分部。公司的经营分部是指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. 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. 能够通过分析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。

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	1.2%、12%

	30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	
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	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%

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）	15%
除上述以外的其他纳税主体	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，2025 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、废废纸、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。

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	2,383.00	1,066.00
银行存款	72,746,137.88	80,061,474.77
其他货币资金	14,021,758.12	33,413,514.75
合计	86,770,279.00	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 26,939,857.77 元，房地产项目业主按揭贷款担保保证金 1,542,973.24 元。

期末其他货币资金包含连云港财信房地产开发有限公司（以下简称连云港财信公司）、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 14,021,758.12 元。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	10,043,118.94	

其中：		
基金	10,043,118.94	
其中：		
合计	10,043,118.94	

其他说明：无

3、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
商业承兑票据	222,421.92	67,468.46
合计	222,421.92	67,468.46

(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的应收票据	222,644.56	100.00%	222.64	0.10%	222,421.92	67,536.00	100.00%	67.54	0.10%	67,468.46
其中：										
商业承兑汇票	222,644.56	100.00%	222.64	0.10%	222,421.92	67,536.00	100.00%	67.54	0.10%	67,468.46
合计	222,644.56	100.00%	222.64	0.10%	222,421.92	67,536.00	100.00%	67.54	0.10%	67,468.46

按组合计提坏账准备： 222.64

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的应收票据	222,644.56	222.64	0.10%
合计	222,644.56	222.64	

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票据坏账准备：

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	
按组合计提坏账准备	67.54	155.10				222.64
合计	67.54	155.10				222.64

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

4、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）	14,739,260.29	3,501,034.24
6 个月以内	14,039,471.83	3,329,214.61
7-12 个月	699,788.46	171,819.63
1 至 2 年	10,360.00	30,107,699.47
2 至 3 年	1,091,999.11	1,048,287.62
3 年以上	58,200,988.63	88,802,619.90
3 至 4 年	912,635.98	24,630,667.04
4 至 5 年	3,587,057.26	1,278,471.89
5 年以上	53,701,295.39	62,893,480.97
合计	74,042,608.03	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	23,577,769.50	31.84%	23,577,769.50	100.00%		23,128,433.50	18.73%	23,128,433.50	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	50,464,838.53	68.16%	34,254,023.51	67.88%	16,210,815.02	100,331,207.73	81.27%	56,440,334.93	56.25%	43,890,872.80
其中：										
合计	74,042,608.03	100.00%	57,831,793.01	78.11%	16,210,815.02	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：23,577,769.50

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
陈银霖			449,336.00	449,336.00	100.00%	预计无法收回
合计	23,128,433.50	23,128,433.50	23,577,769.50	23,577,769.50		

按组合计提坏账准备：34,254,023.51

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	14,039,471.83	14,039.48	0.10%
7-12 个月	250,452.46	12,522.62	5.00%
1-2 年	10,360.00	1,036.00	10.00%
2-3 年	1,091,999.11	327,599.73	30.00%
3-4 年	912,635.98	456,317.99	50.00%
4-5 年	3,587,057.26	2,869,645.80	80.00%
5 年以上	30,572,861.89	30,572,861.89	100.00%
合计	50,464,838.53	34,254,023.51	

确定该组合依据的说明：无

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	449,336.00				23,577,769.50
按组合计提坏账准备	56,440,334.93	-22,186,311.42				34,254,023.51
合计	79,568,768.43	-21,736,975.42				57,831,793.01

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
无				

(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	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准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	39.79%	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	21.61%	16,000,000.00
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	9,714,732.38	0.00	9,714,732.38	13.12%	9,714.73

包头市英杰化工有限责任公司	3,860,000.00	0.00	3,860,000.00	5.21%	3,860,000.00
南通晨光石墨设备有限公司	2,870,000.00	0.00	2,870,000.00	3.88%	2,870,000.00
合计	61,907,970.38	0.00	61,907,970.38	83.61%	52,091,183.13

5、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	6,488.00	98,815.76
合计	6,488.00	98,815.76

6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	121,986,362.81	212,383,058.41
合计	121,986,362.81	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	12,784,070.39	13,261,277.10
项目合作方借款	18,077,418.75	94,733,372.17
应收合营、联营企业款项	165,539,654.41	165,484,979.05
民工保证金	9,746,678.10	9,746,678.10
垫付款项	22,600.00	1,694,829.33
押金保证金	19,794,735.78	19,549,285.29
备用金	1,092,797.99	1,185,567.22
其他	3,715,839.90	6,717,439.63
合计	230,773,795.32	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）	10,611,309.97	17,540,739.39
6个月以内	3,727,624.02	15,838,074.13
7-12个月	6,883,685.95	1,702,665.26
1至2年	8,030,409.82	17,662,996.64
2至3年	15,514,035.12	24,803,425.75
3年以上	196,618,040.41	252,366,266.11
3至4年	23,231,845.12	205,251,899.99
4至5年	155,477,962.54	32,385,339.52
5年以上	17,908,232.75	14,729,026.60
合计	230,773,795.32	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	71.53%	103,120,473.58	62.47%	61,956,590.57	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	65,696,731.17	28.47%	5,666,958.93	8.63%	60,029,772.24	147,296,363.74	47.15%	4,082,932.13	2.77%	143,213,431.61
其中：										
合计	230,773,795.32	100.00%	108,787,432.51	47.14%	121,986,362.81	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：103,120,473.58

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	103,120,473.58	62.47%	预计不能全额收回
合计	165,077,064.15	95,907,437.35	165,077,064.15	103,120,473.58		

按组合计提坏账准备：5,666,958.93

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	18,077,418.75	1,807.74	0.01%
应收合营、联营企业款项	462,590.26	46.26	0.01%
应收押金保证金组合	29,541,413.88	14,770.72	0.05%
账龄组合	17,615,308.28	5,650,334.21	32.08%
其中：6个月以内	1,169,472.42	1,169.49	0.10%
7-12个月	2,575,815.19	128,790.75	5.00%
1-2年	1,887,465.82	188,746.57	10.00%
2-3年	8,706,914.12	2,612,074.25	30.00%
3-4年	997,836.35	498,918.18	50.00%
4-5年	285,847.04	228,677.63	80.00%
5年以上	1,991,957.34	1,991,957.34	100.00%
合计	65,696,731.17	5,666,958.93	

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	-186,859.08	186,859.08		
——转入第三阶段		-2,396,510.97	2,396,510.97	
本期计提	237,462.59	1,401,810.89	7,157,789.55	8,797,063.03
2025年12月31日余额	146,584.96	188,746.57	108,452,100.98	108,787,432.51

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	7,213,036.23				103,120,473.58
按组合计提坏账准备	4,082,932.13	1,584,026.80				5,666,958.93
合计	99,990,369.48	8,797,063.03				108,787,432.51

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
合计	0.00			

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	3-4年、4-5年	71.53%	103,120,473.58
威海保利置业有限公司	项目合作方借款	18,077,418.75	3-4年、4-5年、5年以上	7.83%	1,807.74
连云港市云城住房置业融资担保有限公司	押金保证金	4,532,908.00	2-3年、5年以上	1.96%	2,266.45
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	1.64%	1,896.78
青铜峡市人民政府	单位间往来款项	3,279,486.31	2-3年	1.42%	983,845.89
合计		194,760,429.21		84.38%	104,110,290.44

7、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	828,102.51	34.53%	4,405,832.43	58.39%
1至2年	672,598.67	28.05%	1,754,926.73	23.26%
2至3年	633,806.87	26.43%	172,097.68	2.28%
3年以上	263,631.69	10.99%	1,212,420.58	16.07%
合计	2,398,139.74		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：无

(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	14.83
川亿电脑 (重庆) 有限公司	289,129.67	12.06
重庆到家了网络科技有限公司	200,000.00	8.34
镇江同协房产咨询有限公司	194,580.61	8.11
贝壳找房 (镇江) 科技有限公司	51,994.88	2.17
小 计	1,091,290.68	45.51

其他说明：无

8、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	1,203,225,638.12	635,637,840.42	567,587,797.70	1,244,035,645.89	489,136,234.84	754,899,411.05
开发产品	975,129,985.52	358,068,958.21	617,061,027.31	1,343,445,531.52	513,476,006.22	829,969,525.30
出租开发产品	378,883.32		378,883.32	8,913,650.41	1,046,651.74	7,866,998.67
原材料	3,329,792.53	858,482.33	2,471,310.20	5,882,595.74	858,482.33	5,024,113.41
库存商品	4,684,136.58		4,684,136.58	3,475,198.57		3,475,198.57
其他周转材料	1,330,168.58		1,330,168.58	1,683,224.75		1,683,224.75
合计	2,188,078,604.65	994,565,280.96	1,193,513,323.69	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	2010年12月01日		5,000,000,000.00	43,955,583.18	31,881,350.03	11,347,464.00	16,547,260.07	17,274,029.22	0.00	0.00	
财信铂悦府	2017年11月01日		3,500,000,000.00	18,663,584.39	0.00	11,914,048.33	14,819,974.49	21,569,510.55	0.00	0.00	
镇江尚书坊	2019年12月01日		1,299,710,000.00	376,505,040.04	0.00	9,288,356.82	0.00	367,216,683.22	53,879,036.53	0.00	

惠州财信项目	2019年07月01日		477,650,000.00	743,119.29	0.00	743,119.29	0.00	0.00	0.00	0.00	
惠州阅璟名庭	2020年08月01日		269,582,800.00	389,451,387.13	0.00	209,446.62	0.00	389,660,833.75	46,853,950.89	0.00	
财信九悦府	2020年08月01日		1,287,000,000.00	414,716,931.86	19,154,506.95	0.00	11,942,156.47	407,504,581.38	18,831,768.09	0.00	
合计	--	--	11,833,942,800.00	1,244,035,645.89	51,035,856.98	33,502,435.06	43,309,391.03	1,203,225,638.12	119,564,755.51	0.00	--

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	2025年12月01日	164,408,234.65	31,881,350.03	78,294,798.66	117,994,786.02	7,272,778.54	0.00
国兴海棠国际	2019年12月01日	123,365,982.80		13,889,553.17	109,476,429.63	1,112,908.79	0.00
财信时光里	2018年12月01日	1,660,278.38		1,660,278.38		0.00	0.00
石柱财信城	2023年12月01日	277,495,493.24		98,583,248.46	178,912,244.78	7,998,704.81	0.00
财信铂悦府	2023年11月01日	7,520,811.68		7,520,811.68		0.00	0.00
财信华岩新城	2020年07月01日	32,177,942.31		12,303,025.80	19,874,916.51	721,411.14	0.00
财信九悦府	2025年12月01日	52,751,612.60	19,154,506.95	37,947,013.29	33,959,106.26	301,824.56	0.00
茶园九阙府	2020年05月01日	35,426,373.53		20,050,071.87	15,376,301.66	0.00	0.00
财信铂雲府	2021年04月01日	242,121,275.83		9,678,214.22	232,443,061.61	11,996,223.32	0.00
威海名著小区	2022年06月01日	40,731,973.34		2,214,397.99	38,517,575.35	869,331.32	0.00
常州盛悦雅园	2021年09月01日	3,709,112.85		1,727,851.35	1,981,261.50	214,416.19	0.00
镇江尚书坊	2023年10月01日	291,051,150.33		66,602,527.63	224,448,622.70	30,699,023.65	0.00
财信阅时代	2023年03月01日	51,465,010.89		49,893,377.40	1,571,633.49	61,771.38	0.00
天津学苑府	2023年03月01日	19,560,279.09		18,986,233.08	574,046.01	0.00	0.00
合计	--	1,343,445,531.52	51,035,856.98	419,351,402.98	975,129,985.52	61,248,393.70	0.00

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	
国兴北岸江山		378,883.32		378,883.32
合计	8,913,650.41	378,883.32	8,913,650.41	378,883.32

(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	146,501,605.58				635,637,840.42	
开发产品	513,476,006.22	20,367,191.07		175,774,239.08		358,068,958.21	
出租开发产品	1,046,651.74			1,046,651.74			
原材料	858,482.33					858,482.33	
合计	1,004,517,375.13	166,868,796.65		176,820,890.82		994,565,280.96	

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	12,611,213.89		8,378,533.15		73,485,971.94	
国兴北岸江山	104,546,154.31	-1,003,067.51		28,736,934.61		74,806,152.19	
茶园九阙府	16,549,621.24	312,556.70		9,530,206.56		7,331,971.38	
财信华岩新城	10,845,097.34	-4,932.63		3,819,571.14		7,020,593.57	
财信九悦府	173,713,748.97	10,255,345.88		4,426,640.71		179,542,454.14	
财信铂雲府	100,430,336.18	7,404,910.35		4,200,434.59		103,634,811.94	
石柱财信城	156,104,789.23	-7,272,995.64		56,603,829.86		92,227,963.73	
镇江尚书坊	138,455,246.99	94,656,713.72		25,619,068.91		207,492,891.80	
财信阅时代	25,445,915.86	25,198.62		24,679,575.63		791,538.85	
天津学府府	11,688,054.20	-509,105.66		10,826,095.66		352,852.88	
威海名著小区	9,284,249.59					9,284,249.59	
惠州阅璟名庭	187,342,387.69	50,392,958.93				237,735,346.62	
合计	1,003,658,892.80	166,868,796.65		176,820,890.82		993,706,798.63	

(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	7,272,778.54	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	1,112,908.79	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息
石柱财信城	7,998,704.81	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	869,331.32	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	214,416.19	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息
财信铂雲府	11,996,223.32	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	721,411.14	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息
财信九悦府	19,133,592.65	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息
镇江尚书坊	84,578,060.18	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	46,853,950.89	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息
财信阅时代	61,771.38	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息
小 计	180,813,149.21	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	776,004,505.21	569,013,208.53	金融机构借款抵押、法院查封
合计	776,004,505.21	569,013,208.53	

9、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	5,968,657.02	9,439,709.05
预交及待抵扣税金	177,499,619.02	295,824,815.12
代缴大修基金	8,400,913.54	8,775,035.45
合计	191,869,189.58	314,039,559.62

其他说明：

项目	期初数	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末数
财信铂雲府	1,209.60		1,209.60		
石柱财信城	5,405.34		5,405.34		
国兴海棠国际	203,207.70				203,207.70
财信铂悦府	170,516.17		170,516.17		
威海名著小区	1,384,344.18		1,384,344.18		
惠州阅璟名庭	5,765,449.32				5,765,449.32
财信九悦府	1,909,576.74		1,909,576.74		
小 计	9,439,709.05		3,471,052.03		5,968,657.02

10、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	13,557,876.99	8,745,694.56	4,812,182.43	30,997,876.99	13,981,223.42	17,016,653.57	
合计	13,557,876.99	8,745,694.56	4,812,182.43	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	13,557,876.99	100.00%	8,745,694.56	64.51%	4,812,182.43	30,997,876.99	100.00%	13,981,223.42	45.10%	17,016,653.57
其中：										
合计	13,557,876.99	100.00%	8,745,694.56	64.51%	4,812,182.43	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：8,745,694.56

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按账龄组合计提坏账准备	13,557,876.99	8,745,694.56	64.51%
合计	13,557,876.99	8,745,694.56	

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				
本期计提	-5,235,528.86			-5,235,528.86
2025 年 12 月 31 日余额	8,745,694.56			8,745,694.56

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	
按账龄组合计提坏账准备	13,981,223.42	-5,235,528.86				8,745,694.56
合计	13,981,223.42	-5,235,528.86				8,745,694.56

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				

其他说明：无

11、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												
垫江丰厚公司[注 1]												
重庆星界置业有限公司（以下简称星界置业公司）	195,676,025.56				-100,801,800.78						94,874,224.78	
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				-574,374.15						59,798,740.62	
庆重浩方房地产开发有限公司（以下简称重庆浩方公司）[注 2]												
小计	256,049,140.33				-101,376,174.93						154,672,965.40	
合计	256,049,140.33				-101,376,174.93						154,672,965.40	

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：

[注 1]重庆财信弘业房地产开发有限公司（以下简称财信弘业公司）对垫江丰厚公司的出资额为 7,212,135.00 元，本期末累积未确认的损失为-10,013,440.53 元

[注 2]财信弘业公司对重庆浩方公司的出资额为 24,128,308.89 元，本期末累积未确认的损失为-3,537,477.07 元

12、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
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		
其中：股权投资原值	11,900,446.03	11,900,446.03
股权投资公允价值变动	-11,900,446.03	-11,900,446.03

其他说明：

13、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	309,321.74			309,321.74
(1) 计提或	309,321.74			309,321.74

摊销				
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	1,379,905.82			1,379,905.82
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				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	4,533,976.50			4,533,976.50
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

14、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	126,537,355.09	134,050,354.72
固定资产清理		
合计	126,537,355.09	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	36,722,058.32	7,188,374.88	17,584,783.01	207,829,076.36

2. 本期增加金额	84,905.66	432,773.53	1,965,045.49	28,620.69	2,511,345.37
(1) 购置			1,965,045.49	2,790.00	1,967,835.49
(2) 在建工程转入	84,905.66	432,773.53		25,830.69	543,509.88
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额		171,741.26	2,705,742.84		2,877,484.10
(1) 处置或报废		171,741.26	2,705,742.84		2,877,484.10
4. 期末余额	146,418,765.81	36,983,090.59	6,447,677.53	17,613,403.70	207,462,937.63
二、累计折旧					
1. 期初余额	31,405,913.64	25,482,887.42	6,495,984.26	10,242,229.74	73,627,015.06
2. 本期增加金额	4,766,024.48	3,986,193.89	261,108.48	518,926.28	9,532,253.13
(1) 计提	4,766,024.48	3,986,193.89	261,108.48	518,926.28	9,532,253.13
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	36,171,938.12	29,349,434.75	4,502,888.31	10,749,614.78	80,773,875.96
三、减值准备					
1. 期初余额	151,706.58				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				151,706.58
四、账面价值					
1. 期末账面价值	110,095,121.11	7,633,655.84	1,944,789.20	6,863,788.92	126,537,355.09
2. 期初账面价值	114,776,239.93	11,239,170.90	692,390.62	7,342,553.27	134,050,354.72

15、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程		84,905.66
合计		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			0.00	84,905.66		84,905.66
合计				84,905.66		84,905.66

(2) 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

16、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	商标	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	8,935,126.60	397,239.87		3,852,989.23	76,600.00	13,261,955.70
2. 本期增加金额						
(1) 购置						
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额		149,679.23		21,782.00		171,461.23
(1) 处置		149,679.23		21,782.00		171,461.23
4. 期末余额	8,935,126.60	247,560.64		3,831,207.23	76,600.00	13,090,494.47
二、累计摊销						

1. 期初余额	1,642,051.86	397,239.87		3,852,989.23	76,600.00	5,968,880.96
2. 本期增加金额	177,519.12					177,519.12
(1) 计提	177,519.12					177,519.12
3. 本期减少金额		149,679.23		21,782.00		171,461.23
(1) 处置		149,679.23		21,782.00		171,461.23
4. 期末余额	1,819,570.98	247,560.64		3,831,207.23	76,600.00	5,974,938.85
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	7,115,555.62					7,115,555.62
2. 期初账面价值	7,293,074.74					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。

17、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
华陆环保公司	65,979,672.88					65,979,672.88
合计	65,979,672.88					65,979,672.88

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
华陆环保公司	65,979,672.88					65,979,672.88
合计	65,979,672.88					65,979,672.88

18、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		81,893.80		16,666.67
其他	559,091.02		277,383.93		281,707.09
合计	657,651.49		359,277.73		298,373.76

其他说明：无

19、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			353,411,065.18	88,185,891.69
内部交易未实现利润			24,908,267.77	6,227,066.94
可抵扣亏损			172,338,180.58	42,996,493.42
合计			550,657,513.53	137,409,452.05

(2) 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				137,409,452.05

(3) 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	1,192,078,976.25	867,196,459.49
资产减值准备	1,170,082,130.26	866,637,626.82
合计	2,362,161,106.51	1,733,834,086.31

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2025 年		24,218,856.11	
2026 年	139,091,287.77	145,922,077.52	
2027 年	143,666,885.44	239,276,664.09	
2028 年	200,265,758.94	242,877,084.66	
2029 年	213,640,299.97	214,901,777.11	
2030 年	495,414,744.13		
合计	1,192,078,976.25	867,196,459.49	

其他说明：无

20、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	42,504,589.13	42,504,589.13	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	891,034,421.11	569,013,208.53	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	14,018,816.27	3,912,034.95	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	947,557,826.51	615,429,832.61			1,062,680,630.16	856,657,783.33		

其他说明：

镇江鑫城地产发展有限公司（以下简称镇江鑫城公司）借款 178,995,000.00 元由财信弘业公司持有的镇江鑫城公司的 75% 股权提供质押担保，惠州腾大公司 93,372,588.95 元借款由深圳财信发展投资控股有限公司持有的惠州腾大公司的 100% 股权提供质押担保。

21、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押+保证借款	21,530,000.00	25,200,000.00
应付利息	26,314.44	22,400.00
合计	21,556,314.44	25,222,400.00

短期借款分类的说明：无

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
无				

其他说明：无

22、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	400,228,889.18	788,782,927.84
应付环保项目款	58,482,574.96	52,625,504.15
应付其他款项	5,093,010.76	6,985,621.26
合计	463,804,474.90	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	64,596,305.07	尚未结算及支付
溧阳市筑品贸易有限公司	51,800,421.00	尚未结算及支付
重庆华硕建设有限公司	39,071,379.02	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
重庆晋阳建设工程（集团）有限公司	20,043,684.35	尚未结算及支付
江苏万远建设有限公司镇江分公司	18,633,418.00	尚未结算及支付
四川省工业设备安装集团有限公司	15,581,714.44	尚未结算及支付
合计	231,145,910.99	

其他说明：无

23、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	703,774,085.18	696,248,349.93
合计	703,774,085.18	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	504,616,894.93	507,225,878.58

项目合作方借款及利息	165,533,178.76	152,786,801.43
履约保证金	17,598,014.17	19,224,321.29
代收费用	9,916,099.54	11,185,903.69
其他	6,109,897.78	5,825,444.94
合计	703,774,085.18	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	302,060,516.13	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	87,979,776.66	项目合作方借款
重庆九龙城乡运营集团有限公司	55,903,757.33	项目合作方借款
九龙现代（重庆）园区运营管理有限公司	41,200,000.00	单位往来款
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	612,340,137.84	

其他说明：无

24、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	4,683,252.46	4,746,752.46
股权及债权转让款	43,270,000.00	43,270,000.00
合计	47,953,252.46	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
无		

25、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
国兴北岸江山	29,725,396.71	53,007,864.98
国兴海棠国际	9,959,186.87	8,011,144.30
石柱财信城	22,494,962.95	49,507,086.60

财信时光里		1,222,417.28
财信铂悦府	29,482,225.69	29,192,186.41
威海名著小区	5,205,143.34	7,323,877.28
财信铂雲府	3,304,497.69	
财信华岩新城	2,066,276.42	7,990,564.49
财信九悦府	38,882,647.36	38,157,139.55
镇江尚书坊	421,634.00	6,942,835.00
财信阅时代	1,077,573.97	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	4,369,355.97	2,638,616.14
合计	211,974,231.25	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
国兴北岸江山	-23,267,250.10	本期结转收入
石柱财信城	-27,012,123.65	本期结转收入
合计	-50,279,373.75	——

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 01 日	24.82%
2	财信九悦府	38,157,139.55	38,882,647.36	2027 年 12 月 01 日	87.00%
3	国兴北岸江山	53,007,864.98	29,725,396.71	2025 年 12 月 01 日	99.99%
4	财信铂悦府	29,192,186.41	29,482,225.69	2026 年 12 月 01 日	100.00%
5	石柱财信城	49,507,086.60	22,494,962.95	2023 年 12 月 01 日	96.30%

26、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	6,065,689.43	40,642,157.11	41,010,119.46	5,697,727.08
二、离职后福利-设定提存计划	200,981.08	3,065,930.27	3,212,254.52	54,656.83
三、辞退福利	236,905.51	4,133,596.11	4,370,501.62	
合计	6,503,576.02	47,841,683.49	48,592,875.60	5,752,383.91

(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	36,731,995.12	36,799,036.92	4,938,220.78
2、职工福利费	148,085.23	598,255.37	736,022.24	10,318.36
3、社会保险费	152,452.37	1,905,010.85	2,009,847.08	47,616.14
其中：医疗保险费	150,106.99	1,769,985.61	1,878,197.45	41,895.15
工伤保险费	2,345.38	123,410.46	120,034.85	5,720.99
生育保险费		11,614.78	11,614.78	
4、住房公积金	92,919.00	1,368,587.80	1,444,081.80	17,425.00
5、工会经费和职工教育经费	666,970.25	38,307.97	21,131.42	684,146.80
合计	6,065,689.43	40,642,157.11	41,010,119.46	5,697,727.08

(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	199,145.07	2,963,502.42	3,111,144.03	51,503.46
2、失业保险费	1,836.01	102,427.85	101,110.49	3,153.37
合计	200,981.08	3,065,930.27	3,212,254.52	54,656.83

其他说明：无

27、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	30,392,717.15	21,828,036.83
消费税	0.00	0.00
企业所得税	16,826,658.49	1,074,725.29
个人所得税	331,052.84	235,632.92
城市维护建设税	1,467,155.85	1,175,058.37
土地增值税	308,598,779.03	38,286,624.46
房产税	431,800.24	155,606.53
土地使用税	2,284,689.59	1,419,382.84
教育费附加	628,099.17	503,292.15
地方教育附加	418,732.78	335,528.08
印花税	141,196.35	82,654.33
其他税费	83,225.61	209,252.07
合计	361,604,107.10	65,305,793.87

其他说明：2025 年 7 月 23 日，重庆市财政局印发渝财规(2025)2 号，废止了渝财税(2015)93 号文件，关于土地增值税房地产开发成本按照建筑面积占比法分摊，所指的“建筑面积占比法”包括“套内建筑面积占比法”解释条款作废。适

用“建筑面积占比法”后，公司对合并报表范围内受此影响的个别项目公司补提了土增税 2.7 亿。

28、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	175,872,588.95	27,800,000.00
一年内到期的长期应付款	2,134,547.61	1,782,229.29
应计利息	8,292,690.92	39,946.61
合计	186,299,827.48	29,622,175.90

其他说明：无

29、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	18,328,760.32	16,263,861.73
合计	18,328,760.32	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

30、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押及保证借款		94,972,588.95
抵押、质押及保证借款	96,495,000.00	179,445,000.00
应计利息	17,550,590.00	8,209,446.58
合计	114,045,590.00	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

31、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	198,918.28	3,802,097.85
合计	198,918.28	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	198,918.28	3,802,097.85

其他说明：无

32、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
违约金	13,714,592.13	11,162,838.36	延期交房违约金
合计	13,714,592.13	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

33、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		982,760.16	6,952,362.64	
合计	7,935,122.80		982,760.16	6,952,362.64	--

其他说明：无

34、股本

单位：元

项目	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,100,462,170.00

其他说明：无

35、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	9,465,116.95		209,751,588.61
其他资本公积	48,062,580.38			48,062,580.38
合计	248,349,052.04	9,465,116.95		257,814,168.99

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期资本公积变动系根据财信弘业公司与重庆廷微顺园艺有限公司、重庆同星汇置业有限公司于 2024 年 12 月 9 日签订的《股权转让协议书》，财信弘业公司以 1,000.00 万元受让重庆廷微顺园艺有限公司持有的重庆国兴棠城置业有限公司（以下简称棠城置业公司）30.00% 股权，按取得的股权比例计算的棠城置业公司净资产份额与购买成本的差额确认资本公积 9,465,116.95 元，具体详见本财务报表附注十(2)之说明。

36、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：无

37、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：无

38、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	-630,107,671.54	-260,159,568.93
期末未分配利润	-1,599,716,197.29	-969,608,525.75

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。

使用资本公积弥补亏损详细情况说明：无

39、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	277,528,473.39	162,093,850.58	826,457,791.37	830,140,538.99
其他业务	5,814,608.91	1,159,915.06	2,029,229.45	984,996.49
合计	283,343,082.30	163,253,765.64	828,487,020.82	831,125,535.48

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

单位：元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	283,343,082.30	主要包含：房地产收入、环保收入及其他	828,487,020.82	主要包含：房地产收入、环保收入及其他
营业收入扣除项目合计金额	1,187,441.88	主要扣除项为：租赁收入、托管服务收入及其他	1,397,667.94	主要扣除项为：租赁收入、托管服务收入及其他
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.42%		0.17%	无
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	1,187,441.88	主要扣除项为：租赁收入、托管服务收入及其他	1,397,667.94	主要扣除项为：租赁收入、托管服务收入及其他
与主营业务无关的业务收入小计	1,187,441.88	主要扣除项为：租赁收入、托管服务收入及其他	1,397,667.94	主要扣除项为：租赁收入、托管服务收入及其他
二、不具备商业实质的收入				
不具备商业实质的收入小计	0.00	无	0.00	无
营业收入扣除后金额	282,155,640.42	无	827,089,352.88	无

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		分部 3		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								
其中：								
房地产项目收入	198,190,828.62	88,779,876.88					198,190,828.62	88,779,876.88
环保板块收入			83,860,656.76	71,875,974.61			83,860,656.76	71,875,974.61
其他收入					1,291,596.92	2,597,914.15	1,291,596.92	2,597,914.15
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	198,190,828.62	88,779,876.88	83,860,656.76	71,875,974.61	1,291,596.92	2,597,914.15	283,343,082.30	163,253,765.64
按合同期限分类								
其中：								
按销售渠道分类								
其中：								
合计	198,190,828.62	88,779,876.88	83,860,656.76	71,875,974.61	1,291,596.92	2,597,914.15	283,343,082.30	163,253,765.64

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：无

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 236,104,824.57 元，其中，85,398,400.98 元预计将于 2026 年度确认收入，30,945,059.68 元预计将于 2027 年度确认收入，119,761,363.91 元预计将于 2028 年度确认收入。

合同中可变对价相关信息：无

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》中房地产的披露要求

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	镇江尚书坊	44,728,643.19
2	石柱财信城	42,728,847.09
3	财信九悦府	38,096,395.40
4	国兴北岸江山	37,980,258.95
5	财信阅时代	14,705,988.07

40、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	684,726.92	2,506,792.32
教育费附加	294,572.52	1,422,482.49
房产税	1,190,983.98	1,159,622.67
土地使用税	1,396,783.60	1,567,759.26
印花税	199,565.60	418,251.43
土地增值税	285,258,755.10	-14,506,143.56
地方教育附加	193,753.29	376,907.64
其他税费	1,090,516.72	1,075,899.39
合计	290,309,657.73	-5,978,428.36

其他说明：无

41、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	35,942,438.90	46,667,039.31
办公费	701,040.93	943,050.07
业务招待费	2,253,611.72	1,906,227.58
折旧费	3,980,987.07	3,889,494.32
中介机构费	7,195,128.91	7,782,873.25
差旅费	1,018,507.45	1,005,334.13
无形资产、长期待摊费用摊销	288,381.94	592,339.65
房租水电费	1,184,856.00	1,535,785.27
其他	7,493,278.58	5,956,923.24
合计	60,058,231.50	70,279,066.82

其他说明：无

42、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营销费	8,557,036.29	25,167,684.84
职工薪酬	3,311,237.67	5,561,012.88
业务、办公、交通费	839,675.53	87,575.35
其他费用	2,590,621.56	2,346,272.18
合计	15,298,571.05	33,162,545.25

其他说明：无

43、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
材料费用	66,728.21	76,441.97
职工薪酬	1,774,744.94	1,959,049.88
其他	209,129.83	212,717.17
合计	2,050,602.98	2,248,209.02

其他说明：无

44、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	55,446,286.47	47,449,779.53
减：利息收入	-166,750.01	-2,055,726.94
其他支出	751,412.44	129,531.59
合计	56,030,948.90	45,523,584.18

其他说明：无

45、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	982,760.16	982,760.16
与收益相关的政府补助	692,853.88	842,639.76
代扣个人所得税手续费返还	261,856.13	79,262.81
增值税加计抵减	17,234.47	443,479.91
债务重组收益	19,468,280.99	
合计	21,422,985.63	2,348,142.64

46、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	43,118.94	-11,900,446.03
合计	43,118.94	-11,900,446.03

其他说明：无

47、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	-101,376,174.93	701,772.77
处置长期股权投资产生的投资收益	1,876,554.19	-36,090,529.79
债务重组收益	-2,230,666.17	
购买基金交易费用	-100,000.00	
合计	-101,830,286.91	-35,388,757.02

其他说明：无

48、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	-155.10	-67.54
应收账款坏账损失	21,736,975.42	-23,940,284.05
其他应收款坏账损失	-8,797,063.03	-11,508,182.13
长期应收款坏账损失	5,235,528.86	-5,572,504.67
合计	18,175,286.15	-41,021,038.39

其他说明：无

49、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	-166,868,796.65	-56,227,555.60

值损失		
合计	-166,868,796.65	-56,227,555.60

其他说明：无

50、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	2,413.90

51、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
违约金及质量罚款等	711,484.73	439,244.59	711,484.73
合计	711,484.73	439,244.59	711,484.73

其他说明：无

52、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
赔款、滞纳金	15,141,693.14	1,725,898.74	15,141,693.14
非流动资产毁损报废损失		262.76	
违约金	15,413,231.90	11,762,164.71	15,413,231.90
其他	311,734.55	463,009.92	311,734.55
合计	30,866,659.59	13,951,336.13	30,866,659.59

其他说明：无

53、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	-2,133,987.05	6,055,841.68
递延所得税费用	137,409,452.05	-29,728,973.85
合计	135,275,465.00	-23,673,132.17

(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	-562,518,610.68
按法定/适用税率计算的所得税费用	-140,629,652.67

子公司适用不同税率的影响	-851,453.23
调整以前期间所得税的影响	-30,484,565.24
非应税收入的影响	25,344,043.73
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,193,751.69
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	139,293,888.67
前期已确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损本期冲销的影响	137,409,452.05
所得税费用	135,275,465.00

其他说明：无

54、其他综合收益

详见附注报表附注八(七)37 之说明。

55、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	168,430.01	26,245,184.42
收到履约保证金	51,886,741.79	5,186,535.00
购房诚意金、订金	1,019,980.00	589,578.82
各项代收代付款	783,866.80	2,975,309.48
政府补助	692,853.88	842,132.59
收到往来单位现金流	2,255,107.11	60,458,749.39
其他	374,152.39	486,269.10
合计	57,181,131.98	96,783,758.80

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	1,965,157.31	1,632.40
付现费用	14,970,680.21	14,816,267.65
营销费用	2,881,110.11	16,212,549.46
支付押金、保证金等	38,753,897.17	13,960,365.45
各项代收代付款	559,737.37	1,250,763.57
支付往来单位现金流	1,121,800.00	30,862,768.47
其他	1,794,158.74	2,484,131.00
合计	62,046,540.91	79,588,478.00

支付的其他与经营活动有关的现金说明：无

(2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
无		

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
无		

收到的其他与投资活动有关的现金说明：无

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
购买基金	10,100,000.00	
合并范围减少		4,802,383.53
合计	10,100,000.00	4,802,383.53

支付的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
无		

支付的其他与投资活动有关的现金说明：无

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到单位间借款	5,000,000.00	
售后租回	4,000,000.00	5,920,656.00
融资保证金退回		240,640,000.00
合计	9,000,000.00	246,560,656.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：无

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
归还单位间借款及利息	5,450,000.00	
金融机构融资费		909,094.00
租赁所支付的现金	7,968,029.67	610,200.00
合计	13,418,029.67	1,519,294.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：无

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	26,530,000.00	1,449,413.33	31,645,498.89		21,556,314.44
长期借款（含	310,466,982.14		29,457,606.78	41,673,772.44	39,946.61	298,210,869.87

一年内到期的长期借款)						
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	717,168.42	7,968,029.67		2,333,465.89
合计	341,273,709.28	30,530,000.00	31,624,188.53	81,287,301.00	39,946.61	322,100,650.20

(4) 以净额列报现金流量的说明

项目	相关事实情况	采用净额列报的依据	财务影响
无			

(5) 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

56、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	-697,794,075.68	-279,899,691.44
加：资产减值准备	148,693,510.50	97,248,593.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,841,574.87	10,395,860.01
使用权资产折旧		
无形资产摊销	177,519.12	2,807,824.72
长期待摊费用摊销	359,277.73	630,506.52
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	-2,413.90
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		262.76
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-43,118.94	11,900,446.03
财务费用（收益以“-”号填列）	37,699,505.27	47,449,779.53
投资损失（收益以“-”号填列）	101,830,286.91	35,388,757.02
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	137,409,452.05	-26,209,320.66
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-3,519,653.19
存货的减少（增加以“-”号填列）	242,536,351.41	513,031,675.51

经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	208,160,994.65	128,879,274.46
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-121,111,131.44	-600,043,299.91
其他		
经营活动产生的现金流量净额	67,407,193.93	-61,941,398.55
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	44,265,689.87	37,222,118.20
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	7,043,571.67	-269,897,630.20

（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	44,265,689.87	37,222,118.20
其中：库存现金	2,383.00	1,066.00
可随时用于支付的银行存款	44,263,306.87	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	44,265,689.87	37,222,118.20

（3） 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
银行存款	28,482,831.01	42,855,640.75	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	14,021,758.12	33,398,296.57	预售资金监管
合计	42,504,589.13	76,253,937.32	

其他说明：无

(4) 其他重大活动说明：无

57、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

计入当期损益的短期租赁费用 and 低价值资产租赁费用金额如下：

单位：元

项 目	本期数	上年同期数
短期租赁费用	763,777.71 元	835,110.96
合 计	763,777.71 元	835,110.96

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	621,404.14	
合计	621,404.14	

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

58、其他

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
材料费用	66,728.21	76,441.97
职工薪酬	1,774,744.94	1,959,049.88
其他	209,129.83	212,717.17
合计	2,050,602.98	2,248,209.02

其中：费用化研发支出	2,050,602.98	2,248,209.02
------------	--------------	--------------

九、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

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：

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
连云港财凯信息咨询有限公司	新设子公司	2025年3月25日	尚未实际出资	

2. 合并范围减少

单位：元

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
惠州财信信业房地产开发有限公司	清算	2025年7月1日	-2,553,282.54	-600.00
广东财信光伏科技有限公司	清算	2025年3月13日	-449.02	-154.16

3、其他

1. 在子公司的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
棠城置业公司	2025/2/24	70.00%	100.00%

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
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	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

公司							
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
重庆财兴茂置业有限公司	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
上海垠望置业有限公司	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有限公司	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
深圳财信发	3,000,000.00	深圳市 南山区	深圳市 南山区	国内贸	100.00%		投资设立

展投资控股有限公司		区	区	易；投资兴办实业			
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：

上海垠望公司持股比例为 40%，表决权为 51%

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：无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：无

确定公司是代理人还是委托人的依据：无

其他说明：无

（2）重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
镇江鑫城公司	25.00%	-56,166,849.88		-52,489,034.01

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：无

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
镇江鑫城公司	707,216,081.16	4,566.59	707,220,647.75	884,130,137.18	114,045,590.00	998,175,727.18	870,554,580.07	47,233,160.50	917,787,740.57	810,030,573.08	187,407,781.66	997,438,354.74

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
镇江鑫城公司	44,728,643.19	-211,304,465.26	-211,304,465.26	11,086,656.20	81,986,740.36	-78,416,723.84	-78,416,723.84	10,366,058.40

其他说明：无

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

1. 在子公司的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
棠城置业公司	2025/2/24	70.00%	100.00%

(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	
--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	19,465,116.95
差额	9,465,116.95
其中：调整资本公积	9,465,116.95
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：无

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

(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	797,013,753.02	146,412,999.21	1,009,188,773.09	146,392,369.44
非流动资产		3,940,822.71		4,091,956.85
资产合计	797,013,753.02	150,353,821.92	1,009,188,773.09	150,484,326.29
流动负债	533,474,239.75	30,756,340.67	465,644,257.64	29,738,096.75
非流动负债				
负债合计	533,474,239.75	30,756,340.67	465,644,257.64	29,738,096.75
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	263,539,513.27	119,597,481.25	543,544,515.46	120,746,229.54
按持股比例计算的净资产份额	94,874,224.78	59,798,740.63	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	94,874,224.78	59,798,740.63	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	128,379,314.65		10,725,812.37	3,056,806.11
净利润	-280,005,002.18	-1,148,748.29	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	-280,005,002.18	-1,148,748.29	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：无

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-850,214.67	-601,306.09
--综合收益总额	-850,214.67	-601,306.09

其他说明：无

(4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
垫江丰厚公司	-8,552,843.64	-1,460,596.89	-10,013,440.53
重庆浩方公司	-4,147,859.29	610,382.22	-3,537,477.07

其他说明：无

十一、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			982,760.16		6,952,362.64	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	1,675,614.04	1,825,399.92

其他说明：无

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

（1）信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；

2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

（2）违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

1) 债务人发生重大财务困难；

2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；

3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注八(七)3、八(七)4、八(七)5、八(七)7、八(七)11 之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

(1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

(2) 应收款项

本公司持续对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2025 年 12 月 31 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的 83.61%（2024 年 12 月 31 日：87.16%）源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

流动性风险，是指本公司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。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

单位：元

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	319,767,184.31	333,773,166.15	208,628,631.15	125,144,535.00	
应付账款	463,804,474.90	463,804,474.90	463,804,474.90		
其他应付款	703,774,085.18	703,774,085.18	703,774,085.18		
长期应付款	2,333,465.89	2,432,100.00	2,232,000.00	200,100.00	
小 计	1,489,679,210.28	1,503,783,826.23	1,378,439,191.23	125,344,635.00	

(续上表)

项 目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	335,689,382.14	342,728,071.55	63,949,848.74	278,778,222.81	
应付账款	848,394,053.25	848,394,053.25	848,394,053.25		

其他应付款	696,248,349.93	696,248,349.93	696,248,349.93		
长期应付款	5,584,327.14	5,720,417.43	1,886,644.51	3,833,772.92	
小 计	1,885,916,112.46	1,893,090,892.16	1,610,478,896.43	282,611,995.73	

(三) 市场风险

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。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

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。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 178,995,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 196,445,000.00 元），在其他变量不变的假设下，假定利率变动 50 个基点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

2. 外汇风险

外汇风险，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。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			10,043,118.94	10,043,118.94
基金			10,043,118.94	10,043,118.94
持续以公允价值计量的资产总额			10,049,606.94	10,049,606.94
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

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

本公司持有的第三层次公允价值计量的交易性金融资产为基金，本公司综合考虑采用市场法和未来现金流折现等方法估计公允价值。对于被投资企业经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化的，本公司以投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

本公司持有的第三层次公允价值计量的应收款项融资为应收银行承兑汇票，其信用风险较小且剩余期限较短，本公司以其票面余额确定其公允价值。

3、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、长期应付款等，其账面价值与公允价值差异较小。

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
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	200,000,000.00	36.25%	36.25%

本企业的母公司情况的说明

重庆财信企业集团有限公司（以下简称财信集团公司）持有财信房地产公司 100.00% 股权，为公司间接控股股东。

本企业最终控制方是卢生举先生。

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十之说明。

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十之说明。

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
星界置业公司	联营企业

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
重庆恒宏置业有限公司（以下简称恒宏置业公司）	同受最终控制方控制的企业
重庆中置物业发展有限公司（以下简称中置物业公司）	同受最终控制方控制的企业
重庆市弘信投资有限公司（以下简称弘信投资公司）	同受最终控制方控制的企业
重庆财信恒力置业有限公司（以下简称财信恒力公司）	同受最终控制方控制的企业
重庆财信环境资源股份有限公司（以下简称财信环境公司）	同受最终控制方控制的企业
重庆信维环保有限公司	财信环境公司之子公司

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	处置服务费	1,219,526.73	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
无			

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
财信房地产公司	本公司	地产项目管理	2025年01月01日	2025年12月31日	[注]	566,037.74

关联托管/承包情况说明

[注]财信房地产公司与公司签订《房地产开发项目管理服务合同》，将财信-赖特与山项目、财信-渝中城项目、财信-沙滨城市项目及大足龙水湖度假项目委托给公司经营，交易定价为协议定价，托管费收入按项目签约销售额 1%的标准收取委托管理服务费用，且委托管理服务费用总额不超过 60.00 万元

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：无

(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
恒宏置业公司	房屋及建筑物	588,594.60	588,594.60								

关联租赁情况说明：无

(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
无				

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	178,995,000.00	2021年02月03日	2027年02月02日	否

关联担保情况说明：无

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				
垫江丰厚公司	158,410,000.00	2022年04月22日	2024年04月22日	
垫江丰厚公司	680,000.00	2022年06月20日	2024年06月20日	
垫江丰厚公司	2,500,000.00	2022年12月05日	2024年09月15日	

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
无			

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	3,787,186.64	4,901,659.35

(8) 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			30,247,522.84	20,221,959.83
小计				30,247,522.84	20,221,959.83
其他应收款					
	财信房地产公司	600,000.00	600.00	600,000.00	600.00
	星界置业公司	407,914.90	40.79	407,914.90	40.79
	中梁坤维公司	54,675.36	5.47		
	垫江丰厚公司	165,077,064.15	103,120,473.58	165,077,064.15	95,907,437.35
	青铜峡宝德公司			3,870,276.48	3,870.28
小计		166,139,654.41	103,121,119.84	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	435,615.50	50,818.00
	财信环境公司	32,383.66	32,383.66
小计		467,999.16	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	588,594.60	588,594.60
	财信房地产公司	176,250.00	176,250.00
	星界置业公司	302,060,516.13	323,244,694.96
	中梁坤维公司	50,000,000.00	50,000,000.00
	重庆浩方公司	85,559.05	
小计		352,915,799.65	374,014,419.43

7、关联方承诺

财信集团公司、财信房地产公司、卢生举先生为避免同业竞争，承诺 2026 年底前完成财信房地产公司下属地产项目公司中置物业公司、弘信投资公司、财信恒力公司注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让，上述三个地产项目公司在注销、经营范围变更或转让完成前，由本公司进行托管并负责项目的整体经营。

8、其他

十五、股份支付

十六、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

已签订的正在或准备履行的大额发包合同

截至 2025 年 12 月 31 日，公司已签订大额发包合同尚未履行和支出金额共计 52,335.30 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	25,469.37	25,097.42	371.95
工程类合同	1,213,679.27	1,165,890.59	47,788.68
材料类合同	92,802.91	88,628.23	4,174.68

除上述承诺事项外，截至 2025 年 12 月 31 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

1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至本财务报表批准报出日，由于公司出现的债务风险，部分施工方向公司提起了建设 88 工程施工合同或票据追索权诉讼(仲裁)，未决诉讼(仲裁)涉案金额 0.15 亿元。

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1) 公司及子公司为非关联方提供的担保事项

公司按房地产经营惯例以及按揭贷款银行的要求为购买国兴北岸江山、威海名著小区、惠州阅璟名庭、茶园九阙府、财信铂悦府、融悦府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 12 月 31 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	阶段性担保累计授信额度（万元）	尚未结清的担保金额（万元）
财信弘业公司	国兴北岸江山	480,000.00	5,735.73
威海国兴公司	威海名著小区	90,000.00	4,593.31
惠州腾大公司	惠州阅璟名庭	57,300.00	3,365.99
重庆信创公司	茶园九阙府	228,000.00	532.58
连云港财信公司	财信铂悦府	77,135.00	336.15
常州凯泽公司	融悦府	709.00	73.06

(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

十七、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

截至本财务报表批准报出日，公司不存在需要披露的重大资产负债表日后事项。

十八、其他重要事项

1、债务重组

1. 公司作为债务人

债务重组方式	债务账面价值	债务重组相关损益	债务重组导致的股本等所有者权益的增加额
以非现金资产偿还债务	84,110,337.84	19,468,280.99	

2. 公司作为债权人

债务重组方式	债权账面价值	债务重组相关损益	债务重组导致的投资增加额	该投资占债务人股份总额的比例
减免部分本金或利息	30,247,522.84	-2,230,666.17		

2、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	198,190,828.62	83,860,656.76	1,411,459.46	-119,862.54	283,343,082.30
其中：与客户之间的合同产生的收入	197,569,424.50	83,860,656.76	1,411,459.46	-119,862.54	282,721,678.20
营业成本	88,779,876.88	71,875,974.61	3,085,233.54	-487,319.39	163,253,765.64
资产总额	4,439,536,804.31	744,176,974.40	871,172,900.00	-4,136,019,940.90	1,920,990,547.50
负债总额	5,351,257,695.00	590,413,484.50	875,865,368.87	-4,661,577,648.11	2,155,958,900.09

(3) 其他说明

3、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

(1) 母公司股权冻结情况

截至 2025 年 12 月 31 日，母公司财信房地产公司持有公司 398,920,794 股股份，占公司总股本的 36.25%，全部被法院司法冻结。

(2) 母公司进入重整程序

2025 年 2 月 24 日，重庆市第五中级人民法院裁定受理财信房地产公司及财信集团公司的重整申请，财信房地产公司、财信集团公司已进入重整程序。2025 年 10 月 16 日，公司接到管理人通知，管理人已完成公司控股股东财信房地产公司及财信集团公司等 13 家公司重整投资人招募遴选工作，江西中久天然气集团有限公司（以下简称江西中久公司）被确定为中选投资人。2025 年 12 月 2 日财信房地产公司及财信集团公司与其管理人、江西中久公司签署《重整投资协议》。

4、其他

公司股票交易将被实施退市风险警示及其他风险警示

经会计师事务所审计，公司 2025 年度扣除非经常性损益后的净利润为负值，且扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入低于 3 亿元，期末归母净资产为负值，触及《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.3.1 条规定“（一）最近一个会计年度经审计的利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值，且扣除后的营业收入低于 3 亿元。（二）最近一个会计年度经审计的期末净资产为负值”的被实施退市风险警示的情形。

公司最近三个会计年度经审计扣除非经常性损益前后净利润低者均为负值，且天健会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2025 年财务报告出具了带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，触及《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.8.1 条第（七）项规定：“最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润低者均为负值，且最近一个会计年度审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性”的被实施其他风险警示的情形。

根据上述规定，公司股票交易将于本年度报告披露后，按深圳证券交易所规定实施退市风险警示。详情请见公司在《2025 年年度报告》披露日同时发布的关于公司股票交易被实施退市风险警示、其他风险警示的相关公告。

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	816,756,987.12	1,360,875,154.86
合计	816,756,987.12	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	1,802,851,163.82	1,803,234,686.03
单位间往来款项	710,519.75	1,220,519.75
保证金及押金、定金等	100,000.00	100,000.00
其他	1,260,603.53	1,171,054.50
合计	1,804,922,287.10	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）	43,647,578.78	1,330,344,316.93
6 个月以内	10,810,179.27	1,329,312,765.21
7-12 个月	32,837,399.51	1,031,551.72
1 至 2 年	1,328,995,081.32	9,087,193.90
2 至 3 年	8,759,738.77	116,757,411.02
3 年以上	423,519,888.23	349,537,338.43
3 至 4 年	116,596,011.02	6,407,416.00
4 至 5 年	6,407,416.00	127,759,199.57
5 年以上	300,516,461.21	215,370,722.86
合计	1,804,922,287.10	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	1,587,671,475.55	87.96%	987,927,689.23	62.22%	599,743,786.32	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	217,250,811.55	12.04%	237,610.75	0.11%	217,013,200.80	474,298,665.25	26.27%	117,945.98	0.02%	474,180,719.27
其中：										
合计	1,804,922,287.10	100.00%	988,165,299.98	54.75%	816,756,987.12	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：987,927,689.23

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	229,100,323.04	191,768,431.65	187,213,189.89	177,447,216.83	94.78%	预计不能全额收回
财信弘业公司	1,060,928,792.21	249,760,095.81	1,359,059,805.88	807,248,110.10	59.40%	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	2,642,362.30	6.48%	预计不能全额收回
合计	1,330,837,595.03	444,143,159.44	1,587,081,475.55	987,337,689.23		

按组合计提坏账准备：237,610.75

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	215,179,688.27		
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	1,893,704.53	237,553.01	12.54%
其中：6个月以内	809,628.29	809.63	0.10%
7-12个月	153,993.86	7,699.69	5.00%
1-2年	362,342.61	36,234.26	10.00%
2-3年	534,638.77	160,391.63	30.00%
4-5年	3,416.00	2,732.80	50.00%
5年以上	29,685.00	29,685.00	100.00%
合计	217,250,811.55	237,610.75	

确定该组合依据的说明：无

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	-35,871.92	35,871.92		
——转入第三阶段		-113,547.95	113,547.95	
本期计提	27,295.39	44,500.90	543,242,398.27	543,314,194.56
2025年12月31日余额	8,567.06	36,234.26	988,120,498.66	988,165,299.98

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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

单位名称	期初数		期末数			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提依据
华陆环保公司	229,100,323.04	191,768,431.65	187,213,189.89	177,447,216.83	94.78	预计不能全额收回
财信弘业公司	1,060,928,792.21	249,760,095.81	1,359,059,805.88	807,248,110.10	59.40	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	2,642,362.30	6.48	预计不能全额收回
小计	1,330,837,595.03	444,143,159.44	1,587,081,475.55	985,213,931.91	62.08	

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	543,194,529.79				987,927,689.23
按组合计提坏账准备	117,945.98	119,664.77				237,610.75
合计	444,851,105.42	543,314,194.56				988,165,299.98

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				

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
无	

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
无					

其他应收款核销说明：无

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
财信弘业公司	合并范围内单位往来	1,060,784,404.42	1年以内、1-2年、3-4年	58.77%	807,248,110.10
华陆环保公司	合并范围内单位往来	187,213,189.89	5年以上	10.37%	177,447,216.83
财兴建材公司	合并范围内单位往来	215,159,026.80	1-2年、3-4年	11.92%	
国兴商管公司	合并范围内单位往来	117,625,082.12	1-2年	6.52%	
镇江鑫城公司	合并范围内单位往来	84,195,460.44	5年以上	4.66%	
合计		1,664,977,163.67		92.24%	984,695,326.93

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

其他说明：无

3、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					446,865,700.00	672,550,740.10

(2) 对联营、合营企业投资

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		
一、合营企业											
二、联营企业											

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

(3) 其他说明

4、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
其他业务	566,037.74		566,037.74	
合计	566,037.74		566,037.74	

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								
其中：								
与客户之间的合同产生的收入	566,037.74						566,037.74	
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:								
按合同期限分类								
其中:								
按销售渠道分类								
其中:								
合计	566,037.74						566,037.74	

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 0.00 元, 其中, 元预计将于年度确认收入, 0.00 元预计将于 0 年度确认收入, 元预计将于年度确认收入。

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: 无

5、投资收益

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		510,000.00
子公司利润分配	178,863,891.20	
合计	178,863,891.20	510,000.00

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	2,229,506.71	
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）	1,675,614.04	
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	43,118.94	
委托他人投资或管理资产的损益	-100,000.00	
债务重组损益	17,237,614.82	
受托经营取得的托管费收入	566,037.74	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-30,155,174.86	
少数股东权益影响额（税后）	-13,051,800.63	
合计	4,548,518.02	--

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	-548.29%	-0.5726	-0.5726
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-552.25%	-0.5767	-0.5767