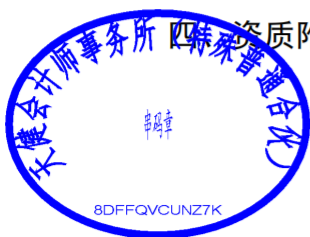


目 录

一、审计报告	第 1—6 页
二、财务报表	第 7—14 页
(一) 合并资产负债表	第 7 页
(二) 母公司资产负债表	第 8 页
(三) 合并利润表	第 9 页
(四) 母公司利润表	第 10 页
(五) 合并现金流量表	第 11 页
(六) 母公司现金流量表	第 12 页
(七) 合并所有者权益变动表	第 13 页
(八) 母公司所有者权益变动表	第 14 页
三、财务报表附注	第 15—101 页
四、资质附件	第 102—106 页



审计报告

天健审〔2026〕8-450号

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，评价房地产销售收入的准确性；

(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。



中国注册会计师：祝敏芹
(项目合伙人)



中国注册会计师：何玉人



二〇二六年四月二十三日



合并资产负债表

2025年12月31日

会合01表

编制单位：烟台发展集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	86,770,279.00	113,476,055.52	短期借款	21	21,556,314.44	25,222,400.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产	2	10,043,118.94		交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	3	222,421.92	67,468.46	应付票据			
应收账款	4	16,210,815.02	43,890,872.80	应付账款	22	463,804,474.90	848,394,053.25
应收款项融资	5	6,488.00	98,815.76	预收款项	23	47,953,252.46	48,016,752.46
预付款项	6	2,398,139.74	7,545,277.42	合同负债	24	211,974,231.25	270,858,555.76
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	7	121,986,362.81	212,383,058.41	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	25	5,752,383.91	6,503,576.02
存货	8	1,193,513,323.69	1,602,918,471.75	应交税费	26	361,604,107.10	65,305,793.87
其中：数据资源				其他应付款	27	703,774,085.18	696,248,349.93
合同资产				应付手续费及佣金			
持有待售资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产	9	191,869,189.58	314,039,559.62	一年内到期的非流动负债	28	186,299,827.48	29,622,175.90
流动资产合计		1,623,020,138.70	2,294,419,579.74	其他流动负债	29	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：			
非流动资产：				保险合同准备金			
发放贷款和垫款				长期借款	30	114,045,590.00	282,627,035.53
债权投资				应付债券			
其他债权投资				其中：优先股			
长期应收款	10	4,812,182.43	17,016,653.57	永续债			
长期股权投资	11	154,672,965.40	256,049,140.33	租赁负债			
其他权益工具投资				长期应付款	31	198,918.28	3,802,097.85
其他非流动金融资产	12			长期应付职工薪酬			
投资性房地产	13	4,533,976.50	13,783,675.88	预计负债	32	13,714,592.13	11,162,838.36
固定资产	14	126,537,355.09	134,050,354.72	递延收益	33	6,952,362.64	7,935,122.80
在建工程	15		84,905.66	递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		134,911,463.05	305,527,094.54
使用权资产				负债合计		2,155,958,900.09	2,311,962,613.46
无形资产	16	7,115,555.62	7,293,074.74	所有者权益(或股东权益)：			
其中：数据资源				实收资本(或股本)	34	1,100,462,170.00	1,100,462,170.00
开发支出				其他权益工具			
其中：数据资源				其中：优先股			
商誉	17			永续债			
长期待摊费用	18	298,373.76	657,651.49	资本公积	35	257,814,168.99	248,349,052.04
递延所得税资产	19		137,409,452.05	减：库存股			
其他非流动资产				其他综合收益	36	130.55	130.55
非流动资产合计		297,970,408.80	566,344,908.44	专项储备			
资产总计		1,920,990,547.50	2,860,764,488.18	盈余公积	37	41,308,189.57	41,308,189.57
				一般风险准备			
				未分配利润	38	-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

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)





母公司资产负债表

2025年12月31日

会企01表

单位:人民币元

编制单位:财信地产发展集团股份有限公司

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益	注释号	期末数	上年年末数
流动资产:				流动负债:			
货币资金		19,070.25	18,216.44	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款		315,857.00	464,695.59
应收款项融资				预收款项			
预付款项		20,466.67	20,466.67	合同负债			
其他应收款	1	816,756,987.12	1,360,875,154.86	应付职工薪酬		75,000.01	471,355.13
存货				应交税费		33,962.27	65,098.00
其中:数据资源				其他应付款		1,111,737,143.73	1,285,561,513.75
合同资产				持有待售负债			
持有待售资产				一年内到期的非流动负债			
一年内到期的非流动资产				其他流动负债			
其他流动资产		506,399.50	437,195.66	流动负债合计		1,112,161,963.01	1,286,562,662.47
流动资产合计		817,302,923.54	1,361,351,033.63	非流动负债:			
非流动资产:				长期借款			
债权投资				应付债券			
其他债权投资				其中:优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	2	446,865,700.00	446,865,700.00	租赁负债			
其他权益工具投资				长期应付款			
其他非流动金融资产				长期应付职工薪酬			
投资性房地产				预计负债			
固定资产		51,313.55	38,266.62	递延收益			
在建工程				递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计			
使用权资产				负债合计		1,112,161,963.01	1,286,562,662.47
无形资产				所有者权益(或股东权益):			
其中:数据资源				实收资本(或股本)		1,100,462,170.00	1,100,462,170.00
开发支出				其他权益工具			
其中:数据资源				其中:优先股			
商誉				永续债			
长期待摊费用				资本公积		255,961,301.32	255,961,301.32
递延所得税资产				减:库存股			
其他非流动资产				其他综合收益		130.55	130.55
非流动资产合计		446,917,013.55	446,903,966.62	专项储备			
资产总计		1,264,219,937.09	1,808,255,000.25	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

法定代表人:



主管会计工作的负责人:

熊之伟

会计机构负责人:

李建英





合并利润表

2025年度

会合02表

编制单位：财信地产发展集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入	1	283,343,082.30	828,487,020.82
其中：营业收入	1	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	1	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			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	290,309,657.73	-5,978,428.36
销售费用	3	15,298,571.05	33,162,545.25
管理费用	4	60,058,231.50	70,279,066.82
研发费用	5	2,050,602.98	2,248,209.02
财务费用	6	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	7	21,422,985.63	2,348,142.64
投资收益（损失以“-”号填列）	8	-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			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-101,376,174.93	701,772.77
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）	9	43,118.94	-11,900,446.03
信用减值损失（损失以“-”号填列）	10	18,175,286.15	-41,021,038.39
资产减值损失（损失以“-”号填列）	11	-166,868,796.65	-56,227,555.60
资产处置收益（损失以“-”号填列）	12	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	13	711,484.73	439,244.59
减：营业外支出	14	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	15	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.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-630,107,671.54	-260,159,568.93
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-67,686,404.14	-19,740,122.51
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
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

法定代表人



主管会计工作的负责人：

殷功伟

审计机构负责人：

李建功



母公司利润表

2025年度

会企02表

编制单位：财信地产发展集团股份有限公司

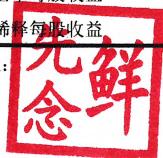
单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	566,037.74	566,037.74
减：营业成本			
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）	2	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			
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	
减：营业外支出			
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			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



熊吃萍 李建国



合并现金流量表

2025年度

会合03表

编制单位：财信地产发展集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
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	1(1)	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	1(2)	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	
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	1(3)	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	1(4)	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	1(5)	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

法定代表人：



主管会计工作的负责人：

熊志峰

会计机构负责人：

李建英



母公司现金流量表

2025年度

会企03表

编制单位：财信地产发展集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
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			63,000.00
支付的各项税费			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	

法定代表人：



主管会计工作的负责人：

陈功

审计机构负责人：

李建设



合并所有者权益变动表

2022年度

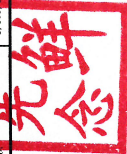
单位：人民币元

	本期数										上年同期数									
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益					归属于母公司所有者权益					少数股东权益				
	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计				
一、上年年末余额	1,100,462,170.00	248,349,052.04	130.55		41,308,189.57	-969,608,525.75	128,290,858.31	548,801,874.72	1,100,462,170.00	248,347,989.47	130.55		41,308,189.57	-709,418,556.82	204,274,351.40	884,843,774.17				
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
同一控制下企业合并																				
其他																				
二、本年年初余额	1,100,462,170.00	248,349,052.04	130.55		41,308,189.57	-969,608,525.75	128,290,858.31	548,801,874.72	1,100,462,170.00	248,347,989.47	130.55		41,308,189.57	-709,418,556.82	204,274,351.40	884,843,774.17				
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		9,465,116.95				-630,107,671.54	-163,127,672.72	-783,770,227.31	1,002.57					-260,159,068.93	-75,983,893.09	-336,141,899.05				
（一）综合收益总额						-630,107,671.54	-67,688,404.14	-697,794,075.68						-260,159,068.93	-15,740,122.51	-279,899,091.41				
（二）所有者投入和减少资本		9,465,116.95					-18,285,315.16	-9,320,198.21	1,002.57											
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		9,465,116.95					-19,465,116.95	-19,465,116.95	1,002.57						3,937.13	5,000.00				
（三）利润分配																				
1. 提取盈余公积																				
2. 提取一般风险准备																				
3. 对所有者（或股东）的分配																				
4. 其他																				
（四）所有者权益内部结转																				
1. 资本公积转增资本（或股本）																				
2. 盈余公积转增资本（或股本）																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																				
5. 其他综合收益结转留存收益																				
6. 其他																				
（五）专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
（六）其他																				
四、本期期末余额	1,100,462,170.00	257,814,168.99	130.55		41,308,189.57	-1,599,716,197.29	-34,536,814.41	-254,908,652.99	1,100,462,170.00	248,349,052.04	130.55		41,308,189.57	-969,608,525.75	128,290,858.31	548,801,874.72				

主管会计工作的负责人：

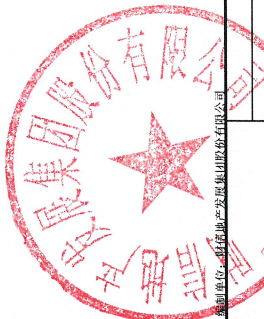
会计机构负责人：

法定代表人：



李建设 106页

李建设



母公司所有者权益变动表

2025年度

单位：人民币元

项目	本期数										上年同期数												
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	
																							1,100,462,170.00
一、上年年末余额	1,100,462,170.00				255,961,301.32		130.55	41,308,189.57	-876,039,453.66	521,692,337.78		1,100,462,170.00				255,961,301.32		130.55		41,308,189.57	-830,179,136.91	767,552,654.53	
加：会计政策变更																							
前期差错更正																							
其他																							
二、本年年初余额	1,100,462,170.00				255,961,301.32		130.55	41,308,189.57	-876,039,453.66	521,692,337.78		1,100,462,170.00				255,961,301.32		130.55		41,308,189.57	-830,179,136.91	767,552,654.53	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									-309,634,983.70	-309,634,983.70											-215,860,316.75	-215,860,316.75	
（一）综合收益总额									-309,634,983.70	-309,634,983.70											-215,860,316.75	-215,860,316.75	
（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	-1,245,674,437.36	152,057,354.08		1,100,462,170.00				255,961,301.32		130.55		41,308,189.57	-876,039,453.66	521,692,337.78	

法定代表人：

先念

主管会计工作的负责人：

熊克伟

会计机构负责人：

李慧



财信地产发展集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

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

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

本财务报表业经公司2026年4月22日第十一届董事会第十次会议批准对外报出。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

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。

三、重要会计政策及会计估计

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。

（一）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。

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）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。

（四）记账本位币



采用人民币为记账本位币。

(五) 重要性标准确定方法和选择依据

公司编制和披露财务报表遵循重要性原则，本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下：

涉及重要性标准判断的披露事项	重要性标准确定方法和选择依据
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

(六) 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。

(七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断

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。

(八) 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。

(九) 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。

(十) 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。

（十一）应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

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	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况



组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
企业款项		以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为0.01%
其他应收款——应收押金、保证金组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，该组合预计预期信用损失率0.05%
其他应收款——应收增值税退税款组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，该组合预计预期信用损失率为0.05%
其他应收款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款、 应收商业承兑汇票预期信 用损失率 (%)	其他应收款 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。

(十二) 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。

（十三）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。

(十四) 投资性房地产

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。

(十五) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	30.00	3.00	3.23
机器设备	年限平均法	3-10	3.00-5.00	9.50-32.33
运输设备	年限平均法	4-10	3.00-5.00	9.50-24.25



类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
电子、办公设备及其他	年限平均法	3-10	3.00-5.00	9.50-32.33

(十六) 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

(十七) 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。

(十八) 无形资产

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

3. 研发支出的归集范围

(1) 人员人工费用

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

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

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

(2) 直接投入费用

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

(3) 折旧费用与长期待摊费用

折旧费用是指用于研究开发活动的仪器、设备和在用建筑物的折旧费。

用于研发活动的仪器、设备及在用建筑物,同时又用于非研发活动的,对该类仪器、设备、在用建筑物使用情况做必要记录,并将其实际发生的折旧费按实际工时和使用面积等因



素，采用合理方法在研发费用和生产经营费用间分配。

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

(4) 无形资产摊销费用

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

(5) 设计费用

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

(6) 委托外部研究开发费用

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

(7) 其他费用

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

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

5. 公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

(十九) 部分长期资产减值



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。

（二十）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。

（二十一）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 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。

3. 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。

4. 辞退福利的会计处理方法

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

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

（二十二）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。

（二十三）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。

（二十四）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。

（二十五）收入

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。

(二十六) 合同取得成本、合同履约成本

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。

(二十七) 合同资产、合同负债

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

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



公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

(二十八) 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。

(二十九) 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。

(三十) 租赁

1. 公司作为承租人

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

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

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

(1) 使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1) 租赁负债的初始计量金额；2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；3) 承租人发生的初始直接费用；4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁



资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

(2) 租赁负债

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

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

2. 公司作为出租人

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。

3. 售后租回

(1) 公司作为承租人

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

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



或损失。

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

(2) 公司作为出租人

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

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

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

(三十一) 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。

四、税项

(一) 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%
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%
	预缴计税依据：预收商品房款	1%-5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%



土地使用税	土地使用面积	6-16 元/平方米
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	5%、7%
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%
企业所得税	应纳税所得额	15%、25%

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

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%

（二）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、废像纸、废感光剂等废感光材料生产的企业实行增值税即征即退 30% 政策，对销售废旧线路板提取物，销售线路板蚀刻废液经冶炼、提纯或化合生产的金属、合金及金属化合物（不包括铁及铁合金）实行增值税即征即退 30% 的政策。重庆瀚渝公司相关产品享受上述税收优惠政策。

五、合并财务报表项目注释

（一）合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

（1）明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	2,383.00	1,066.00



项 目	期末数	期初数
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

(2) 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

项 目	期末数	期初数
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	10,043,118.94	
其中: 基金	10,043,118.94	
合 计	10,043,118.94	

3. 应收票据

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
商业承兑汇票	222,421.92	67,468.46
合 计	222,421.92	67,468.46

(2) 坏账准备计提情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	222,644.56	100.00	222.64	0.10	222,421.92
其中: 商业承兑汇票	222,644.56	100.00	222.64	0.10	222,421.92
合 计	222,644.56	100.00	222.64	0.10	222,421.92



(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	67,536.00	100.00	67.54	0.10	67,468.46
其中：商业承兑汇票	67,536.00	100.00	67.54	0.10	67,468.46
合 计	67,536.00	100.00	67.54	0.10	67,468.46

(3) 坏账准备变动情况

1) 明细情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		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

4. 应收账款

(1) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
6 个月以内	14,039,471.83	3,329,214.61
7-12 个月	699,788.46	171,819.63
1-2 年	10,360.00	30,107,699.47
2-3 年	1,091,999.11	1,048,287.62
3-4 年	912,635.98	24,630,667.04
4-5 年	3,587,057.26	1,278,471.89
5 年以上	53,701,295.39	62,893,480.97
账面余额合计	74,042,608.03	123,459,641.23
减：坏账准备	57,831,793.01	79,568,768.43
账面价值合计	16,210,815.02	43,890,872.80

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数
-----	-----



	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	23,577,769.50	31.84	23,577,769.50	100.00	
按组合计提坏账准备	50,464,838.53	68.16	34,254,023.51	67.88	16,210,815.02
合计	74,042,608.03	100.00	57,831,793.01	78.11	16,210,815.02

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	23,128,433.50	18.73	23,128,433.50	100.00	
按组合计提坏账准备	100,331,207.73	81.27	56,440,334.93	56.25	43,890,872.80
合计	123,459,641.23	100.00	79,568,768.43	64.45	43,890,872.80

2) 重要的单项计提坏账准备的应收账款

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
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
小计	16,000,000.00	16,000,000.00	16,000,000.00	16,000,000.00	100.00	

3) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		
	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
小计	50,464,838.53	34,254,023.51	67.88



(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		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

(4) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余 额的比例 (%)	坏账准备
包头华美稀土高科有限公司	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	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	13.12	9,714.73
包头市英杰化工有限责任公司	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	3.88	2,870,000.00
小 计	61,907,970.38	83.61	52,091,183.13

5. 应收款项融资

项 目	期末数	期初数
银行承兑汇票	6,488.00	98,815.76
合 计	6,488.00	98,815.76

6. 预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内	828,102.51	34.53		828,102.51	4,405,832.43	58.39		4,405,832.43
1-2 年	672,598.67	28.05		672,598.67	1,754,926.73	23.26		1,754,926.73
2-3 年	633,806.87	26.43		633,806.87	172,097.68	2.28		172,097.68
3 年以上	263,631.69	10.99		263,631.69	1,212,420.58	16.07		1,212,420.58



账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
合 计	2,398,139.74	100.00		2,398,139.74	7,545,277.42	100.00		7,545,277.42

(2) 预付款项金额前 5 名情况

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

7. 其他应收款

(1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
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
账面余额合计	230,773,795.32	312,373,427.89
减：坏账准备	108,787,432.51	99,990,369.48
账面价值合计	121,986,362.81	212,383,058.41

(2) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
6 个月以内	3,727,624.02	15,838,074.13



账 龄	期末数	期初数
7-12 个月	6,883,685.95	1,702,665.26
1-2 年	8,030,409.82	17,662,996.64
2-3 年	15,514,035.12	24,803,425.75
3-4 年	23,231,845.12	205,251,899.99
4-5 年	155,477,962.54	32,385,339.52
5 年以上	17,908,232.75	14,729,026.60
账面余额合计	230,773,795.32	312,373,427.89
减：坏账准备	108,787,432.51	99,990,369.48
账面价值合计	121,986,362.81	212,383,058.41

(3) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	165,077,064.15	71.53	103,120,473.58	62.47	61,956,590.57
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
合 计	230,773,795.32	100.00	108,787,432.51	47.14	121,986,362.81

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	165,077,064.15	52.85	95,907,437.35	58.10	69,169,626.80
按组合计提坏账准备	147,296,363.74	47.15	4,082,932.13	2.77	143,213,431.61
合 计	312,373,427.89	100.00	99,990,369.48	32.01	212,383,058.41

2) 重要的单项计提坏账准备的其他应收款

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



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
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
小计	165,077,064.15	95,907,437.35	165,077,064.15	103,120,473.58	62.47	

3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	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
小计	65,696,731.17	5,666,958.93	8.63

(4) 坏账准备变动情况

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初数	95,981.45	996,587.57	98,897,800.46	99,990,369.48
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段	-186,859.08	186,859.08		



项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	
--转入第三阶段		-2,396,510.97	2,396,510.97	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	237,462.59	1,401,810.89	7,157,789.55	8,797,063.03
本期收回或转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	146,584.96	188,746.57	108,452,100.98	108,787,432.51
期末坏账准备计 提比例(%)	0.29	10.00	61.25	47.14

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款余 额的比例(%)	期末坏账准备
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
小 计		194,760,429.21		84.38	104,110,290.44

8. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,329,792.53	858,482.33	2,471,310.20



项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,203,225,638.12	635,637,840.42	567,587,797.70
库存商品	4,684,136.58		4,684,136.58
开发产品	975,129,985.52	358,068,958.21	617,061,027.31
出租开发产品	378,883.32		378,883.32
其他周转材料	1,330,168.58		1,330,168.58
合 计	2,188,078,604.65	994,565,280.96	1,193,513,323.69

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	5,882,595.74	858,482.33	5,024,113.41
开发成本	1,244,035,645.89	489,136,234.84	754,899,411.05
库存商品	3,475,198.57		3,475,198.57
开发产品	1,343,445,531.52	513,476,006.22	829,969,525.30
出租开发产品	8,913,650.41	1,046,651.74	7,866,998.67
其他周转材料	1,683,224.75		1,683,224.75
合 计	2,607,435,846.88	1,004,517,375.13	1,602,918,471.75

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	858,482.33					858,482.33
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		
合 计	1,004,517,375.13	166,868,796.65		176,820,890.82		994,565,280.96

2) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

项 目	确定可变现净值的具体依据	转回存货跌价准备的原因	转销存货跌价准备的原因
原材料	相关产成品估计售价减去		



项 目	确定可变现净值的具体依据	转回存货跌价准备的原因	转销存货跌价准备的原因
	至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定可变现净值		
开发成本、开发产品、出租开发产品	根据已签订合同价、备案价、同类产品市场价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定可变现净值	以前期间计提了存货跌价准备的存货可变现净值上升	本期将期初计提存货跌价准备的存货对外销售

3) 按项目计提的存货跌价准备

项目名称	期初数	本期计提	本期转销	其他	期末数
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
天津学苑府	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
小计	1,003,658,892.80	166,868,796.65	176,820,890.82		993,706,798.63

(3) 借款费用资本化情况

项 目	期末余额中含有的借款费用资本化金额	本期利息资本化率(%)	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



项目	期末余额中含有的 借款费用资本化金额	本期利息资本化 率(%)	资本化金额的计算标准和依据
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) 其他说明

1) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计总投资(万元)	期初数	期末数
国兴北岸江山	2010年12月	500,000.00	43,955,583.18	17,274,029.22
财信铂悦府	2017年11月	350,000.00	18,663,584.39	21,569,510.55
镇江尚书坊	2019年12月	129,971.00	376,505,040.04	367,216,683.22
惠州财信项目	2019年7月	47,765.00	743,119.29	
惠州阅璟名庭	2020年8月	26,958.28	389,451,387.13	389,660,833.75
财信九悦府	2020年8月	128,700.00	414,716,931.86	407,504,581.38
小计		1,183,394.28	1,244,035,645.89	1,203,225,638.12

2) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间[注]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
国兴北岸江山	2025年12月	164,408,234.65	31,881,350.03	78,294,798.66	117,994,786.02
国兴海棠国际	2019年12月	123,365,982.80		13,889,553.17	109,476,429.63
财信时光里	2018年12月	1,660,278.38		1,660,278.38	
石柱财信城	2023年12月	277,495,493.24		98,583,248.46	178,912,244.78
财信铂悦府	2023年11月	7,520,811.68		7,520,811.68	
财信华岩新城	2020年7月	32,177,942.31		12,303,025.80	19,874,916.51
财信九悦府	2025年12月	52,751,612.60	19,154,506.95	37,947,013.29	33,959,106.26
茶园九阙府	2020年5月	35,426,373.53		20,050,071.87	15,376,301.66



项目名称	竣工时间[注]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
财信铂雲府	2021年4月	242,121,275.83		9,678,214.22	232,443,061.61
威海名著小区	2022年6月	40,731,973.34		2,214,397.99	38,517,575.35
常州盛悦雅园	2021年9月	3,709,112.85		1,727,851.35	1,981,261.50
镇江尚书坊	2023年10月	291,051,150.33		66,602,527.63	224,448,622.70
财信阅时代	2023年3月	51,465,010.89		49,893,377.40	1,571,633.49
天津学苑府	2023年3月	19,560,279.09		18,986,233.08	574,046.01
小计		1,343,445,531.52	51,035,856.98	419,351,402.98	975,129,985.52

[注]如项目为分期开发交房，竣工时间为距资产负债表日最近一楼栋竣工时间

3) 存货——出租开发产品

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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
小计	8,913,650.41	378,883.32	8,913,650.41	378,883.32

9. 其他流动资产

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预交及待抵扣税金	177,499,619.02		177,499,619.02	295,824,815.12		295,824,815.12
合同取得成本	5,968,657.02		5,968,657.02	9,439,709.05		9,439,709.05
代缴大修基金	8,400,913.54		8,400,913.54	8,775,035.45		8,775,035.45
合计	191,869,189.58		191,869,189.58	314,039,559.62		314,039,559.62

(2) 合同取得成本

项目	期初数	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末数



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) 明细情况

项 目	期末数			期初数			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) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
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
合 计	13,557,876.99	100.00	8,745,694.56	64.51	4,812,182.43

(续上表)

种 类	期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值



	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	30,997,876.99	100.00	13,981,223.42	45.10	17,016,653.57
合计	30,997,876.99	100.00	13,981,223.42	45.10	17,016,653.57

2) 采用组合计提坏账准备的长期应收款

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	13,557,876.99	8,745,694.56	64.51
小计	13,557,876.99	8,745,694.56	64.51

(3) 坏账准备变动情况

项目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	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

11. 长期股权投资

(1) 分类情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	154,672,965.40		154,672,965.40	256,049,140.33		256,049,140.33
合计	154,672,965.40		154,672,965.40	256,049,140.33		256,049,140.33

(2) 明细情况

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	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
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)	195,676,025.56				-100,801,800.78	



被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	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
业公司)						
中梁坤维房地产开发有限公司(以下简称中梁坤维公司)[注 2]	60,373,114.77				-574,374.15	
重庆浩方房地产开发有限公司(以下简称重庆浩方公司)[注 3]						
合计	256,049,140.33				-101,376,174.93	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	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	账面价值	减值准备
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)					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)					59,798,740.62	
重庆浩方房地产开发有限公司(以下简称重庆浩方公司)[注 2]						
合计					154,672,965.40	

[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

项 目	期末数	期初数
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
合 计		

13. 投资性房地产

(1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	26,733,078.35	26,733,078.35
本期增加金额		
本期减少金额	20,819,196.03	20,819,196.03
其中：处置	20,819,196.03	20,819,196.03
期末数	5,913,882.32	5,913,882.32
累计折旧和累计摊销		
期初数	3,010,667.08	3,010,667.08
本期增加金额	309,321.74	309,321.74
1) 计提或摊销	309,321.74	309,321.74
本期减少金额	1,940,083.00	1,940,083.00
其中：处置	1,940,083.00	1,940,083.00
期末数	1,379,905.82	1,379,905.82
减值准备		
期初数	9,938,735.39	9,938,735.39
本期增加金额		
本期减少金额	9,938,735.39	9,938,735.39
其中：处置	9,938,735.39	9,938,735.39



项 目	房屋及建筑物	合 计
期末数		
账面价值		
期末账面价值	4,533,976.50	4,533,976.50
期初账面价值	13,783,675.88	13,783,675.88

14. 固定资产

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
账面原值					
期初数	146,333,860.15	36,722,058.32	7,188,374.88	17,584,783.01	207,829,076.36
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
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
期末数	146,418,765.81	36,983,090.59	6,447,677.53	17,613,403.70	207,462,937.63
累计折旧					
期初数	31,405,913.64	25,482,887.42	6,495,984.26	10,242,229.74	73,627,015.06
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
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
期末数	36,171,938.12	29,349,434.75	4,502,888.31	10,749,614.78	80,773,875.96
减值准备					
期初数	151,706.58				151,706.58
本期增加金额					
本期减少金额					
期末数	151,706.58				151,706.58



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
账面价值					
期末账面价值	110,095,121.11	7,633,655.84	1,944,789.22	6,863,788.92	126,537,355.09
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

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
蚀刻液处置线及污泥处置线技改项目				84,905.66		84,905.66
合 计				84,905.66		84,905.66

16. 无形资产

项 目	土地使用权	专利权	软件	商标	合 计
账面原值					
期初数	8,935,126.60	397,239.87	3,852,989.23	76,600.00	13,261,955.70
本期增加金额					
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
期末数	8,935,126.60	247,560.64	3,831,207.23	76,600.00	13,090,494.47
累计摊销					
期初数	1,642,051.86	397,239.87	3,852,989.23	76,600.00	5,968,880.96
本期增加金额	177,519.12				177,519.12
1) 计提	177,519.12				177,519.12
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
期末数	1,819,570.98	247,560.64	3,831,207.23	76,600.00	5,974,938.85
账面价值					
期末账面价值	7,115,555.62				7,115,555.62



项 目	土地使用权	专利权	软件	商标	合 计
期初账面价值	7,293,074.74				7,293,074.74

17. 商誉

(1) 明细情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账 面 价 值	账面余额	减值准备	账 面 价 值
华陆环保公司陕西华陆化工环保有限公司（以下简称华陆环保公司）	65,979,672.88	65,979,672.88		65,979,672.88	65,979,672.88	
合 计	65,979,672.88	65,979,672.88		65,979,672.88	65,979,672.88	

(2) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期企业合并形成	本期减少	期末数
华陆环保公司	65,979,672.88			65,979,672.88
合 计	65,979,672.88			65,979,672.88

(3) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
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

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

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----



	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) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末数	期初数
资产减值准备	1,170,082,130.26	866,637,626.82
可抵扣亏损	1,192,078,976.25	867,196,459.49
合计	2,362,161,106.51	1,733,834,086.31

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末数	期初数	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	

20. 所有权或使用权受到限制的资产

(1) 明细情况

1) 期末资产受限情况

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		



2) 期初资产受限情况

项 目	期初账面余额	期初账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	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	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	11,964,775.06	4,399,340.80	抵押	售后回租抵押
合 计	1,062,680,630.16	856,657,783.33		

(2) 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 75.00% 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 100.00% 股权提供质押担保。

21. 短期借款

项 目	期末数	期初数
抵押及保证借款	21,530,000.00	25,200,000.00
应计利息	26,314.44	22,400.00
合 计	21,556,314.44	25,222,400.00

22. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
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 1 年以上重要的应付账款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因



项 目	期末数	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
小 计	231,145,910.99	

23. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
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 1 年以上或逾期的重要的预收款项

项 目	期末数	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
小 计	43,270,000.00	

24. 合同负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数	预计竣工时间 [注 1]	预售比例 (%) [注 2]
国兴北岸江山	29,725,396.71	53,007,864.98	2025 年 12 月	99.99
国兴海棠国际	9,959,186.87	8,011,144.30	2019 年 12 月	95.07
石柱财信城	22,494,962.95	49,507,086.60	2023 年 12 月	96.30
财信时光里		1,222,417.28	2018 年 11 月	100.00
财信铂悦府	29,482,225.69	29,192,186.41	2026 年 12 月	100.00



威海名著小区	5,205,143.34	7,323,877.28	2022年6月	100.00
财信铂雲府	3,304,497.69		2021年4月	81.00
财信华岩新城	2,066,276.42	7,990,564.49	2020年10月	93.00
财信九悦府	38,882,647.36	38,157,139.55	2027年12月	87.00
镇江尚书坊	421,634.00	6,942,835.00	2028年12月	96.87
财信阅时代	1,077,573.97	1,241,511.98	2023年3月	98.00
惠州阅璟名庭	64,985,330.28	64,985,330.28	2026年12月	24.82
天津学苑府		637,981.47	2023年1月	100.00
环保工程款	4,369,355.97	2,638,616.14		
合计	211,974,231.25	270,858,555.76		

[注1]如项目为分期开发交房，预计竣工时间为距资产负债表日最近一楼栋竣工时间

[注2]预售比例为取得预售许可证部分的销售比例

(2) 账龄1年以上的重要的合同负债

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

(3) 合同负债的账面价值在本期内发生重大变动的原因

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
小计	-50,279,373.75	

25. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	6,065,689.43	40,642,157.11	41,010,119.46	5,697,727.08
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
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) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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
职工福利费	148,085.23	598,255.37	736,022.24	10,318.36
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	
住房公积金	92,919.00	1,368,587.80	1,444,081.80	17,425.00
工会经费和职工教育经费	666,970.25	38,307.97	21,131.42	684,146.80
小 计	6,065,689.43	40,642,157.11	41,010,119.46	5,697,727.08

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	199,145.07	2,963,502.42	3,111,144.03	51,503.46
失业保险费	1,836.01	102,427.85	101,110.49	3,153.37
小 计	200,981.08	3,065,930.27	3,212,254.52	54,656.83

26. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	30,392,717.15	21,828,036.83
企业所得税	16,826,658.49	1,074,725.29
代扣代缴个人所得税	331,052.84	235,632.92
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
城市维护建设税	1,467,155.85	1,175,058.37
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



项 目	期末数	期初数
其他税费	83,225.61	209,252.07
合 计	361,604,107.10	65,305,793.87

27. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
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 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	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
小 计	612,340,137.84	

28. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
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



项 目	期末数	期初数
合 计	186,299,827.48	29,622,175.90

29. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
待转销项税额	18,328,760.32	16,263,861.73
合 计	18,328,760.32	16,263,861.73

30. 长期借款

项 目	期末数	期初数
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

31. 长期应付款

项 目	期末数	期初数
应付售后租回款	198,918.28	3,802,097.85
合 计	198,918.28	3,802,097.85

32. 预计负债

项 目	期末数	期初数	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	

33. 递延收益

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	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	



34. 股本

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,100,462,170.00						1,100,462,170.00

35. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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

(2) 其他说明

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七(三)之说明。

36. 其他综合收益

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期发生额					减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益（税后归属于母公司）	期末数
		其他综合收益的税后净额						
		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：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东		
将重分类进损益的其他综合收益	130.55						130.55	
其中：其他	130.55						130.55	



项 目	期初数	本期发生额					减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益（税后归属于母公司）	期末数
		其他综合收益的税后净额						
		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：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东		
其他综合收益合计	130.55						130.55	

37. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	41,308,189.57			41,308,189.57
合 计	41,308,189.57			41,308,189.57

38. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	-969,608,525.75	-709,448,956.82
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
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

（二）合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

（1）明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	277,528,473.39	162,093,850.58	826,457,791.37	830,140,538.99
其他业务收入	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
其中：与客户之间的合同产生的	282,721,678.16	163,056,636.24	827,655,390.62	830,928,406.08



项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
收入				

1) 收入按商品或服务类型分解信息详见本财务报表附注十四(二)之说明。

2) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务转让时间分解

项 目	本期数	上年同期数
在某一时点确认收入	282,721,678.16	827,655,390.62
小 计	282,721,678.16	827,655,390.62

(3) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 176,681,039.07 元。

(4) 按项目披露前五情况

项 目	本期数
镇江尚书坊	44,728,643.19
石柱财信城	42,728,847.09
财信九悦府	38,096,395.40
国兴北岸江山	37,980,258.95
财信阅时代	14,705,988.07
小 计	178,240,132.70

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
土地增值税	285,258,755.10	-14,506,143.56
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
地方教育附加	193,753.29	376,907.64
土地使用税	1,396,783.60	1,567,759.26
房产税	1,190,983.98	1,159,622.67
印花税	199,565.60	418,251.43
其他税费	1,090,516.72	1,075,899.39
合 计	290,309,657.73	-5,978,428.36



3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
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

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
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

5. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
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

6. 财务费用



项 目	本期数	上年同期数
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

7. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与资产相关的政府补助	982,760.16	982,760.16	982,760.16
与收益相关的政府补助	692,853.88	842,639.76	692,853.88
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		19,468,280.99
合 计	21,422,985.63	2,348,142.64	21,143,895.03

8. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
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
债务重组损收益	-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

9. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
交易性金融资产	43,118.94	-11,900,446.03
其中：基金	43,118.94	
股权投资		-11,900,446.03



项 目	本期数	上年同期数
合 计	43,118.94	-11,900,446.03

10. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	18,175,286.15	-41,021,038.39
合 计	18,175,286.15	-41,021,038.39

11. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
存货跌价损失	-166,868,796.65	-56,227,555.60
合 计	-166,868,796.65	-56,227,555.60

12. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	352,952.52	2,413.90	352,952.52
合 计	352,952.52	2,413.90	352,952.52

13. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本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

14. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本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



项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
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

15. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
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

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	-562,518,610.68	-303,572,823.61
按母公司适用税率计算的所得税费用	-140,629,652.67	-75,893,205.98
子公司适用不同税率的影响	-851,453.23	1,294,313.91
调整以前期间所得税的影响	-30,484,565.24	4,969,155.07
非应税收入的影响	25,344,043.73	-1,071,074.26
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,193,751.69	207,678.81
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	46,820,000.28
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	-23,673,132.17

16. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注五(一)36之说明。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到或支付的其他与经营活动、投资活动及筹资活动有关的现金

(1) 收到其他与经营活动有关的现金



项 目	本期数	上年同期数
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

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
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

(3) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
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

(4) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
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



(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
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

2. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
(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	166,868,796.65	56,227,555.60
信用减值准备	-18,175,286.15	41,021,038.39
固定资产折旧、使用权资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,841,574.87	10,395,860.01
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		



补充资料	本期数	上年同期数
一年内到期的可转换公司债券		
新增使用权资产		
(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

3. 现金和现金等价物的构成

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
1) 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
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	44,265,689.87	37,222,118.20

(2) 不属于现金和现金等价物的货币资金

项 目	期末数	期初数	不属于现金和现金等价物的理由
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
小 计	42,504,589.13	76,253,937.32	

4. 筹资活动相关负债变动情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		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



项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
长期借款 (含一年内到期的长期借款)	310,466,982.14		29,457,606.78	41,673,772.44	39,946.61	298,210,869.87
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
小 计	341,273,709.28	30,530,000.00	31,624,188.53	81,287,301.00	39,946.61	322,100,650.20

(四) 其他

1. 租赁

(1) 公司作为承租人

1) 公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报表附注三(三十)之说明。

计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

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

3) 与租赁相关的当期损益及现金流

项 目	本期数	上年同期数
与租赁相关的总现金流出	722,714.40	820,716.36

(2) 公司作为出租人

1) 经营租赁

① 租赁收入

项 目	本期数	上年同期数
租赁收入	621,404.14	831,630.20

② 经营租赁资产

项 目	期末数	上年年末数
投资性房地产	4,533,976.50	13,783,675.88



存货	378,883.32	7,866,998.67
小计	4,912,859.82	21,650,674.55

六、研发支出

项目	本期数	上年同期数
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
资本化研发支出		

七、在其他主体中的权益

(一) 企业集团的构成

1. 公司将财信弘业公司、连云港财信公司、重庆财信国兴南宾置业有限公司（以下简称南宾置业公司）、棠城置业公司、兴信置业公司、重庆信创置业有限公司（以下简称重庆信创公司）、常州市凯泽置业有限公司（以下简称常州凯泽公司）、上海垠望置业有限公司（以下简称上海垠望公司）、威海国兴置业有限公司（以下简称威海国兴公司）、重庆财信合同能源管理有限公司（以下简称合同能源公司）、重庆瀚渝再生资源有限公司（以下简称重庆瀚渝公司）、重庆财兴建材有限公司（以下简称财兴建材公司）、重庆财信国兴商业管理有限公司（以下简称国兴商管公司）、文水县宝德华陆水务有限公司（以下简称文水宝德公司）、北京国兴建业房地产开发有限公司（以下简称国兴建业公司）、北京国兴南华房地产开发有限公司（以下简称国兴南华公司）、深圳财信发展投资控股有限公司（以下简称深圳财信投资公司）等 44 家子公司纳入合并财务报表范围。

2. 重要子公司基本情况

子公司名称	注册资本	主要经营地及注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
重庆瀚渝公司	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
兴信置业公司	重庆市江北区	重庆市江北区	房地产开发		100.00	投资设立



子公司名称	注册资本	主要经营地及注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
镇江鑫城公司	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
财信南宾公司	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

3. 其他说明

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。

（二）其他原因的合并范围变动

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

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

（三）在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

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

项 目	棠城置业公司
购买成本	
非现金资产的公允价值	10,000,000.00
购买成本合计	10,000,000.00
减：按取得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	

(四) 重要的非全资子公司

1. 明细情况

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

2. 重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

单位：万元

子公司名称	期末数					
	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	70,721.61	0.46	70,722.07	88,413.01	11,404.56	99,817.57

(续上表)

单位：万元

子公司名称	期初数					
	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	87,055.46	4,723.32	91,778.78	81,003.06	18,740.78	99,743.84

(2) 损益和现金流量情况



单位：万元

子公司名称	本期数				上年同期数			
	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	4,472.86	-21,130.45	-21,130.45	1,108.67	8,198.67	-7,841.67	-7,841.67	1,036.61

(五) 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

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对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

2. 重要联营企业的主要财务信息

单位：万元

项目	期末数/本期数		期初数/上年同期数	
	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	79,701.38	14,641.30	100,918.88	14,639.24
非流动资产		394.08		409.20
资产合计	79,701.38	15,035.38	100,918.88	15,048.43
流动负债	53,347.42	3,075.63	46,564.43	2,973.81
非流动负债				
负债合计	53,347.43	3,075.63	46,564.43	2,973.81
少数股东权益				
归属于母公司所有者权益	26,353.95	11,959.75	54,354.45	12,074.62
按持股比例计算的净资产份额	9,487.42	5,979.87	19,567.60	6,037.31
对联营企业权益投资的账面价值	9,487.42	5,979.87	19,567.60	6,037.31
营业收入	12,837.93		1,072.58	305.68
净利润	-28,000.50	-114.87	2.73	-39.99



项 目	期末数/本期数		期初数/上年同期数	
	星界置业公 司	中梁坤维公 司	星界置业公 司	中梁坤维公 司
综合收益总额	-28,000.50	-114.87	2.73	-39.99

3. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
联营企业		
投资账面价值合计		
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

4. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或 联营企业名称	前期累积未 确认的损失	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

八、政府补助

(一) 本期新增的政府补助情况

项 目	本期新增补助金额
与收益相关的政府补助	692,853.88
其中：计入其他收益	692,853.88
合 计	692,853.88

(二) 涉及政府补助的负债项目

财务报表列报项目	期初数	本期新增 补助金额	本期计入 其他收益金额	本期计入 营业外收入金额
递延收益	7,935,122.80		982,760.16	
小 计	7,935,122.80		982,760.16	

(续上表)

财务报表列报项目	本期冲减成 本费用金额	本期冲减 资产金额	其他 变动	期末数	与资产/收益 相关
----------	----------------	--------------	----------	-----	--------------



财务报表列报项目	本期冲减成本费用金额	本期冲减资产金额	其他变动	期末数	与资产/收益相关
递延收益				6,952,362.64	与资产相关
小计				6,952,362.64	

(三) 计入当期损益的政府补助金额

项目	本期数	上年同期数
计入其他收益的政府补助金额	1,675,614.04	1,825,399.92
合计	1,675,614.04	1,825,399.92

九、与金融工具相关的风险

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五(一)3、五(一)4、五(一)5、五(一)7、五(一)10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

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个基准点，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、公允价值的披露

（一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

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
持续的公允价值计量				
1. 交易性金融资产和其他非流动金融资产			10,043,118.94	10,043,118.94
(1) 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			10,043,118.94	10,043,118.94
基金			10,043,118.94	10,043,118.94
2. 应收款项融资			6,488.00	6,488.00
持续以公允价值计量的资产总额			10,049,606.94	10,049,606.94

（二）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。

（三）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。

十一、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
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

(2) 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。本公司最终控制方是卢生举先生。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注七之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

(1) 本公司的合营和联营企业

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注七之说明。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	与本公司关系
星界置业公司	联营企业

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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



(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
重庆信维环保有限公司	处置服务费	1,219,526.73	1,236,499.04

2. 关联受托管理情况

公司受托管理/承包情况

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

3. 关联租赁情况

公司承租情况

出租方名称	租赁资产种类	本期数			
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	确认使用权资产的租赁		
			支付的租金（不包括未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额）	增加的租赁负债本金金额	确认的利息支出
恒宏置业公司	房屋及建筑物	588,594.60			

(续上表)

出租方名称	租赁资产种类	上年同期数			
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	确认使用权资产的租赁		
			支付的租金（不包括未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额）	增加的租赁负债本金金额	确认的利息支出
恒宏置业公司	房屋及建	588,594.60			



出租方名称	租赁资产种类	上年同期数		
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	确认使用权资产的租赁	
			支付的租金（不包括未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额）	增加的租赁负债本金金额
	建筑物			

4. 关联担保情况

(1) 本公司及子公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
财信房地产公司	178,995,000.00	2021年2月03日	2027年2月2日	否

5. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日[注]	说明
拆出				
垫江丰厚公司	158,410,000.00	2022年4月22日	2024年4月22日	
垫江丰厚公司	680,000.00	2022年6月20日	2024年6月20日	
垫江丰厚公司	2,500,000.00	2022年12月05日	2024年9月15日	

[注]截至本财务报表批准报出日，上述财务资助已逾期尚未收回

6. 关键管理人员报酬

项目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	3,787,186.64	4,901,659.35

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	青铜峡市宝德华陆水务有限公司 [注]			30,247,522.84	20,221,959.83
小计				30,247,522.84	20,221,959.83



项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
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
	青铜峡市宝德华陆水务有限公司			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

[注]本公司于2024年10月将青铜峡市宝德华陆水务有限公司股权转让给宁夏水务投资集团有限公司，本期公司不再将其视为关联方

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
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

(四) 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。



十二、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

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。

(二) 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
--------	-----	--------	-------

十三、资产负债表日后事项

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。

十四、其他重要事项

(一) 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		

(二) 分部信息

1. 确定报告分部考虑的因素

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

行业分部

单位：万元

项目	房地产	环保	其他	分部间抵销	合计
营业收入	19,819.08	8,386.07	141.16	-12.00	28,334.31
其中：与客户之间的合同产生的收入	19,756.94	8,386.07	141.16	-12.00	28,272.17
营业成本	8,877.99	7,187.60	308.53	-48.74	16,325.38
资产总额	443,953.68	74,417.70	87,117.29	-413,601.99	192,099.05



项目	房地产	环保	其他	分部间抵销	合计
负债总额	535,125.77	59,041.35	87,586.53	-466,157.76	215,595.89

(三) 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》。

十五、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 其他应收款

(1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
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
账面余额合计	1,804,922,287.10	1,805,726,260.28
减：坏账准备	988,165,299.98	444,851,105.42
账面价值合计	816,756,987.12	1,360,875,154.86

(2) 账龄情况

账龄	期末数	期初数
----	-----	-----



账 龄	期末数	期初数
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
1-2 年	1,328,995,081.32	9,087,193.90
2-3 年	8,759,738.77	116,757,411.02
3-4 年	116,596,011.02	6,407,416.00
4-5 年	6,407,416.00	127,759,199.57
5 年以上	300,516,461.21	215,370,722.86
账面余额合计	1,804,922,287.10	1,805,726,260.28
减：坏账准备	988,165,299.98	444,851,105.42
账面价值合计	816,756,987.12	1,360,875,154.86

(3) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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
按组合计提坏账准备	217,250,811.55	12.04	237,610.75	0.11	217,013,200.80
合 计	1,804,922,287.10	100.00	988,165,299.98	54.75	816,756,987.12

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	1,331,427,595.03	73.73	444,733,159.44	33.40	886,694,435.59
按组合计提坏账准备	474,298,665.25	26.27	117,945.98	0.02	474,180,719.27
合 计	1,805,726,260.28	100.00	444,851,105.42	24.64	1,360,875,154.86

2) 重要的单项计提坏账准备的其他应收款

单位	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	987,337,689.23	62.21	

3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	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
小 计	217,250,811.55	237,610.75	0.11

(4) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失（未发 生信用减值）	整个存续期预期 信用损失（已发 生信用减值）	
期初数	17,143.59	69,409.39	444,764,552.44	444,851,105.42
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段	-35,871.92	35,871.92		
--转入第三阶段		-113,547.95	113,547.95	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				



项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失（未发 生信用减值）	整个存续期预期 信用损失（已发 生信用减值）	
本期计提	27,295.39	44,500.90	543,242,398.27	543,314,194.56
本期收回或转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	8,567.06	36,234.26	988,120,498.66	988,165,299.98
期末坏账准备计 提比例（%）		10.00	54.79	54.75

(5)其他应收款金额前 5 名情况

单 位 名 称	款项性质	期末账面余额	账 龄	占其他应收 款余额的比 例（%）	期末坏账准备
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	
小 计		1,664,977,163.67		92.24	984,695,326.93

2. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	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
合 计	1,119,416,440.10	672,550,740.10	446,865,700.00

(续上表)

项 目	期初数		
-----	-----	--	--



	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
合计	1,119,416,440.10	672,550,740.10	446,865,700.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	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					
华陆环保公司		91,000,000.00				
财信弘业公司		488,214,702.23				
国兴建业公司		14,500,965.09				
国兴南华公司		25,855,072.78				
威海国兴公司	35,000,000.00					
合同能源公司		49,500,000.00				
重庆瀚渝公司	309,865,700.00					
深圳财信投资公司		2,970,000.00				
文水宝德公司		510,000.00				
连云港财信公司	100,000,000.00					
小计	446,865,700.00	672,550,740.10				

(续上表)

被投资单位	期末数	
	账面价值	减值准备
财兴建材公司	2,000,000.00	
华陆环保公司		91,000,000.00
财信弘业公司		488,214,702.23
国兴建业公司		14,500,965.09
国兴南华公司		25,855,072.78
威海国兴公司	35,000,000.00	
合同能源公司		49,500,000.00



重庆瀚渝公司	309,865,700.00	
深圳财信投资公司		2,970,000.00
文水宝德公司		510,000.00
连云港财信公司	100,000,000.00	
小 计	446,865,700.00	672,550,740.10

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入				
其他业务收入	566,037.74		566,037.74	
合 计	566,037.74		566,037.74	
其中：与客户之间的 合同产生的收入	566,037.74		566,037.74	

2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
子公司利润分配	178,863,891.20	
处置长期股权投资产生的投资收益		510,000.00
合 计	178,863,891.20	510,000.00

十六、其他补充资料

(一) 非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

(1) 明细情况

项 目	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	
计入当期损益的政府补助，但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	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益	-100,000.00	
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	17,237,614.82	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	
小 计	-8,503,282.61	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）		
少数股东权益影响额（税后）	-13,051,800.63	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	4,548,518.02	

(2) 重大非经常性损益项目说明

本公司本期将以非现金资产偿还债务的债务重组收益 19,468,280.99 元、税收滞纳金 15,141,693.14 元、违约金 15,413,231.90 元计入非经常性损益。



(二) 净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益 (元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-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

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	-630,107,671.54
非经常性损益	B	4,548,518.02
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	-634,656,189.56
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	420,511,016.41
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	
其他	收购棠城置业公司 30% 股权增加资本公积	I1 9,465,116.95
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1 12.00
报告期月份数	K	12.00
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - \frac{G \times H}{K} \pm \frac{I \times J}{K}$	114,922,297.59
加权平均净资产收益率	M=A/L	-548.29%
扣除非经常性损益加权平均净资产收益率	N=C/L	-552.25%

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	-630,107,671.54
非经常性损益	B	4,548,518.02



项 目	序号	本期数
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	-634, 656, 189. 56
期初股份总数	D	1, 100, 462, 170. 00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12. 00
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	1, 100, 462, 170. 00
基本每股收益	M=A/L	-0. 5726
扣除非经常性损益基本每股收益	N=C/L	-0. 5767

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

财信地产发展集团股份有限公司

二〇二六年四月二十三日





营业执照

(副本)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



统一社会信用代码
913300005793421213 (1/3)

名称 天健会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 钟建国

出资额 壹亿玖仟柒佰叁拾伍万元整

成立日期 2011年07月18日

主要经营场所 浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号

经营范围
许可项目：注册会计师业务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：企业管理咨询；企业管理咨询；税务服务；会议及展览服务；商务秘书服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；数据处理服务；软件销售；软件开发；网络与信息安全软件开发；软件外包服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；信息系统运行维护服务；安全咨询服务；公共安全管理培训等需取得许可的培训(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)。(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)。

登记机关

2026年02月12日



信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

本复印件仅供 财信地产发展集团股份有限公司 关键审(2026) 8-450 号报告后附之用，证明 天健会计师事务所(特殊普通合伙) 合法经营，他无效且不得擅自外传。



证书序号: 0019886

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

2024年 6月 20日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 天健会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 钟建国

主任会计师:

经营场所:

浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 33000001

批准执业文号: 浙财会〔2011〕25号

批准执业日期: 1998年11月21日设立, 2011年6月28日转制

本复印件仅供财信地产发展集团股份有限公司天健审(2026)8-450号报告后附之用, 证明天健会计师事务所(特殊普通合伙)具有执业资质, 他用无效且不得擅自外传。





从事证券服务业务会计师事务所名单				
序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
1	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000051421390A	11000243	2020/11/02
2	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108MA007YBQ0G	11010274	2020/11/02
3	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020855463270	11000010	2020/11/02
4	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000599649382G	11000241	2020/11/02
5	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590676050Q	11010148	2020/11/02
6	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590611484C	11010141	2020/11/02
7	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	9131000005587870XB	31000012	2020/11/02
8	公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)	91320200078269333C	32020028	2020/11/02
9	广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)	914401010827260072	44010079	2020/11/02
10	广东中讯信会计师事务所(特殊普通合伙)	91440101MA9UN3YT81	44010157	2020/11/02
11	和信会计师事务所(特殊普通合伙)	913701000611889323	37010001	2020/11/02
12	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)	91350100084343026U	35010001	2020/11/02
13	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)	911101050805090096	11000154	2020/11/02
14	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91310101568093764U	31000006	2020/11/02
15	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)	911201160796417077	12010023	2020/11/02
16	鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)	91440300770329160G	47470029	2020/11/02
17	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	913100000609134343	31000007	2020/11/02
18	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020854927874	11010032	2020/11/02
19	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010856949923XD	11010130	2020/11/02
20	上会会计师事务所(特殊普通合伙)	91310106086242261L	31000008	2020/11/02
21	深圳堂堂会计师事务所(普通合伙)	91440300770332722R	47470034	2020/11/02
22	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	91510500083391472Y	51010003	2020/11/02
23	苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)	91320000085046285W	32000026	2020/11/02
24	唐山市新正会计师事务所(普通合伙)	911302035795687109	13020011	2020/11/02
25	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)	913200000831585821	32000010	2020/11/02
26	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	91330000793292213	33000001	2020/11/02
27	天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)	91310108086549376E	11000374	2020/11/02
28	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	911101085923425568	11010150	2020/11/02
29	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	9161013607340169X2	61010047	2020/11/02
30	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101592354581W	11010136	2020/11/02

http://www.csrc.gov.cn/pub/newsw/zt/sjyggj/gz/202011/t20201102_385509.html

本复印件仅供 财信地产发展集团股份有限公司 天健审(2026)8-450 号报告后附之用,证明 天健会计师事务所(特殊普通合伙) 合法从事证券服务业务的备案工作已完备, 他用无效且不得擅自外传。





本复印件仅供财信地产发展集团股份有限公司天健审(2026)8-450号报告后附之用，证明祝芹敏是中国注册会计师，他用无效且不得擅自外传。





本复印件仅供 财信地产发展集团股份有限公司天健审(2026)8-450号报告后附之用，证明何人玉是中国注册会计师，他用无效且不得擅自外传。

