

目 录

一、审计报告	第 1—5 页
二、财务报表	第 6—13 页
(一) 合并资产负债表	第 6 页
(二) 母公司资产负债表	第 7 页
(三) 合并利润表	第 8 页
(四) 母公司利润表	第 9 页
(五) 合并现金流量表	第 10 页
(六) 母公司现金流量表	第 11 页
(七) 合并所有者权益变动表	第 12 页
(八) 母公司所有者权益变动表	第 13 页
三、财务报表附注	第 14—107 页
四、资质附件	第 108—112 页

审计报告

天健审〔2023〕8-208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2022年12月31日的合并及母公司资产负债表，2022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2022年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2022年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于财信发展公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不

对这些事项单独发表意见。

（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（二十四）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。2022 年度，财信发展公司营业收入金额为人民币 4,195,648,831.47 元，其中房地产开发业务的营业收入金额为人民币 4,054,628,575.06 元，占营业收入的 96.64%。

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

2. 审计应对

针对房地产开发项目的收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

（1）了解与房地产开发项目收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

（2）检查财信发展公司的房产销售合同条款，以评价有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

（3）以抽样方式检查销售合同及可以证明房产已达到交房条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入确认时点是否符合财信发展公司的收入确认政策；

（4）对于房产销售收入，选取样本对销售价格及结转面积进行分析计算，评价房产销售收入确认的准确性；

（5）就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到收入确认条件的支持性资料，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；

（6）检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

（二）存货可变现净值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（十一）及五（一）6 所述。

截至 2022 年 12 月 31 日，财信发展公司存货项目账面余额为人民币 8,576,670,062.46 元，跌价准备为人民币 1,490,402,055.06 元，账面价值为人

民币 7,086,268,007.40 元。存货账面价值占资产总额的 66.26%。

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）按照存货类别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。

四、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。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估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，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。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（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。

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。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：
（项目合伙人）

中国·杭州

中国注册会计师：

二〇二三年四月二十三日

合并资产负债表

2022年12月31日

会合01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

资产	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	1,201,186,206.17	1,827,953,106.71	短期借款	19	168,236,257.07	92,727,376.66
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				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	20	110,565,379.67	246,000,662.80
应收账款	2	44,916,252.56	105,861,333.84	应付账款	21	1,680,047,252.39	2,089,708,791.74
应收款项融资	3		482,700.00	预收款项	22	45,301,958.41	52,836,062.42
预付款项	4	15,788,407.70	11,522,859.68	合同负债	23	5,206,116,782.09	7,644,577,780.02
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	5	913,297,524.37	1,289,030,293.78	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	24	12,255,266.89	28,511,852.31
存货	6	7,086,268,007.40	9,884,358,718.07	应交税费	25	135,924,071.73	168,220,376.73
合同资产	7	1,910,389.38	13,227,449.17	其他应付款	26	337,128,491.11	391,202,638.07
持有待售资产				应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	8	791,103,265.94	1,080,626,127.25	持有待售负债			
流动资产合计		10,054,470,053.52	14,213,062,588.50	一年内到期的非流动负债	27	372,157,739.95	325,510,159.75
				其他流动负债	28	400,784,486.11	633,352,080.71
				流动负债合计		8,468,517,685.42	11,672,647,781.21
				非流动负债：			
				保险合同准备金			
				长期借款	29	558,495,040.62	1,047,680,000.00
				应付债券			
				其中：优先股			
				永续债			
				租赁负债			
				长期应付款	30	121,422,000.00	10,834,495.48
				长期应付职工薪酬			
非流动资产：				预计负债			
发放贷款和垫款				递延收益	31	64,359,111.12	65,341,871.28
债权投资				递延所得税负债	17	70,981,583.62	56,190,233.12
其他债权投资				其他非流动负债			
长期应收款	9	39,805,731.01	55,909,497.48	非流动负债合计		815,257,735.36	1,180,046,599.88
长期股权投资	10		2,201,784.11	负债合计		9,283,775,420.78	12,852,694,381.09
其他权益工具投资				所有者权益(或股东权益)：			
其他非流动金融资产				实收资本(或股本)	32	1,100,462,170.00	1,100,462,170.00
投资性房地产	11	27,901,706.15	30,625,266.29	其他权益工具			
固定资产	12	140,650,852.21	150,086,929.50	其中：优先股			
在建工程	13	1,082,549.42	513,656.67	永续债			
生产性生物资产				资本公积	33	248,347,989.47	256,681,853.32
油气资产				减：库存股			
使用权资产				其他综合收益	34	1,081.81	1,081.81
无形资产	14	99,836,912.81	103,977,492.93	专项储备			
开发支出				盈余公积	35	41,308,189.57	41,308,189.57
商誉	15			一般风险准备			
长期待摊费用	16	1,627,339.34	2,603,992.52	未分配利润	36	-422,950,980.95	-193,350,020.31
递延所得税资产	17	329,679,946.86	219,209,709.15	归属于母公司所有者权益合计		967,168,449.90	1,205,103,274.39
其他非流动资产	18		168,000.00	少数股东权益		444,111,220.64	720,561,261.67
非流动资产合计		640,585,037.80	565,296,328.65	所有者权益合计		1,411,279,670.54	1,925,664,536.06
资产总计		10,695,055,091.32	14,778,358,917.15	负债和所有者权益总计		10,695,055,091.32	14,778,358,917.15

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 资 产 负 债 表

2022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		2,087,888.94	340,027.85	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			500,000.00
应收账款				应付账款		1,193,010.12	411,996.00
应收款项融资				预收款项			
预付款项		186,031.84		合同负债			
其他应收款	1	2,433,782,010.81	2,133,745,071.09	应付职工薪酬		479,041.43	6,790,148.88
存货				应交税费		571,172.50	813,618.18
合同资产				其他应付款		2,026,090,650.09	1,846,660,678.71
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债			
其他流动资产		2,400,557.12	872,542.56	其他流动负债		2,253,024.51	2,384,628.28
流动资产合计		2,438,456,488.71	2,134,957,641.50	流动负债合计		2,030,586,898.65	1,857,561,070.05
				非流动负债:			
				长期借款			
				应付债券			
				其中: 优先股			
				永续债			
				租赁负债			
非流动资产:				长期应付款			
债权投资				长期应付职工薪酬			
其他债权投资				预计负债			
长期应收款				递延收益			
长期股权投资	2	1,038,977,901.74	1,095,829,136.00	递延所得税负债			
其他权益工具投资				其他非流动负债			
其他非流动金融资产				非流动负债合计			
投资性房地产				负债合计		2,030,586,898.65	1,857,561,070.05
固定资产		161,428.10	361,401.51	所有者权益(或股东权益):			
在建工程				实收资本(或股本)		1,100,462,170.00	1,100,462,170.00
生产性生物资产				其他权益工具			
油气资产				其中: 优先股			
使用权资产				永续债			
无形资产		88,878.93	135,250.65	资本公积		255,961,301.32	255,961,301.32
开发支出				减: 库存股			
商誉				其他综合收益		130.55	130.55
长期待摊费用				专项储备			
递延所得税资产				盈余公积		41,308,189.57	41,308,189.57
其他非流动资产				未分配利润		49,366,007.39	-24,009,431.83
非流动资产合计		1,039,228,208.77	1,096,325,788.16	所有者权益合计		1,447,097,798.83	1,373,722,359.61
资产总计		3,477,684,697.48	3,231,283,429.66	负债和所有者权益总计		3,477,684,697.48	3,231,283,429.66

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

2022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		4,195,648,831.47	5,054,680,257.08
其中：营业收入	1	4,195,648,831.47	5,054,680,257.08
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,823,894,170.21	4,906,843,839.46
其中：营业成本	1	3,416,117,709.48	4,404,401,613.49
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	120,373,834.88	42,743,819.76
销售费用	3	173,256,817.74	266,034,499.05
管理费用	4	105,090,465.45	151,974,837.44
研发费用	5	694,056.05	5,268,991.77
财务费用	6	8,361,286.61	36,420,077.95
其中：利息费用		25,211,321.44	53,058,326.74
利息收入		17,267,209.53	23,981,485.97
加：其他收益	7	2,274,741.35	2,532,223.82
投资收益（损失以“-”号填列）	8	-1,645,856.89	6,021,715.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-6,722,109.02
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	9	-220,816,029.04	-4,002,018.36
资产减值损失（损失以“-”号填列）	10	-485,594,429.21	-1,046,992,975.57
资产处置收益（损失以“-”号填列）	11	-937,576.56	-71,807.87
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-334,964,489.09	-894,676,444.98
加：营业外收入	12	4,065,467.34	3,828,606.61
减：营业外支出	13	1,843,898.87	9,364,775.07
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-332,742,920.62	-900,212,613.44
减：所得税费用	14	27,491,944.95	-2,421,602.42
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-360,234,865.57	-897,791,011.02
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-360,234,865.57	-897,791,011.02
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）		-229,600,960.64	-739,644,958.59
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-130,633,904.93	-158,146,052.43
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		-360,234,865.57	-897,791,011.02
归属于母公司所有者的综合收益总额		-229,600,960.64	-739,644,958.59
归属于少数股东的综合收益总额		-130,633,904.93	-158,146,052.43
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.21	-0.67
（二）稀释每股收益		-0.21	-0.67

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

2022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	943,396.23	39,743,805.99
减：营业成本	1		21,667,389.16
税金及附加		-65,767.28	407,617.38
销售费用			
管理费用		20,727,953.67	52,771,110.44
研发费用			
财务费用		16,216,961.70	32,908,896.66
其中：利息费用		16,866,947.10	33,070,826.73
利息收入		659,514.10	196,907.34
加：其他收益		9,219.61	33,697.87
投资收益（损失以“-”号填列）	2	118,734,064.99	11,500,000.00
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）		-9,431,103.32	3,718,912.10
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-65,953.98
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		73,376,429.42	-52,824,551.66
加：营业外收入			0.44
减：营业外支出		990.20	2,606,299.64
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		73,375,439.22	-55,430,850.86
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		73,375,439.22	-55,430,850.86
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		73,375,439.22	-55,430,850.86
（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		73,375,439.22	-55,430,850.86
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：

合并现金流量表

2022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		1,983,926,736.14	6,171,338,176.01
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		168,908,212.59	96,506,163.43
收到其他与经营活动有关的现金	1	404,339,141.83	1,287,950,172.25
经营活动现金流入小计		2,557,174,090.56	7,555,794,511.69
购买商品、接受劳务支付的现金		1,721,127,354.71	2,312,796,238.45
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		139,407,692.47	213,251,765.81
支付的各项税费		306,803,631.45	502,005,950.54
支付其他与经营活动有关的现金	2	599,176,919.00	1,636,286,611.13
经营活动现金流出小计		2,766,515,597.63	4,664,340,565.93
经营活动产生的现金流量净额		-209,341,507.07	2,891,453,945.76
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			212,051,000.00
取得投资收益收到的现金		555,927.22	5,950,971.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		469,480.00	24,010,281.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	3		45,000,000.00
投资活动现金流入小计		1,025,407.22	287,012,252.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,889,638.24	1,636,540.37
投资支付的现金			199,000,000.00
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			2,200,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	4		59,441,100.00
投资活动现金流出小计		2,889,638.24	262,277,640.37
投资活动产生的现金流量净额		-1,864,231.02	24,734,611.73
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		243,000,000.00	601,140,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5	183,670,000.00	718,890,333.30
筹资活动现金流入小计		426,670,000.00	1,320,030,333.30
偿还债务支付的现金		594,742,200.00	4,083,040,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		113,292,724.29	358,718,028.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			64,886,803.31
支付其他与筹资活动有关的现金	6	223,801,543.96	578,781,884.24
筹资活动现金流出小计		931,836,468.25	5,020,539,912.65
筹资活动产生的现金流量净额		-505,166,468.25	-3,700,509,579.35
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		-716,372,206.34	-784,321,021.86
加：期初现金及现金等价物余额		1,385,144,421.46	2,169,465,443.32
六、期末现金及现金等价物余额		668,772,215.12	1,385,144,421.46

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2022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		942,320.40	37,454,675.95
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,352,221,355.00	2,444,476,506.80
经营活动现金流入小计		1,353,163,675.40	2,481,931,182.75
购买商品、接受劳务支付的现金		500,000.00	
支付给职工以及为职工支付的现金		1,133,266.53	1,011,503.84
支付的各项税费		1,607,486.54	1,639,567.98
支付其他与经营活动有关的现金		1,173,033,853.27	2,345,746,856.40
经营活动现金流出小计		1,176,274,606.34	2,348,397,928.22
经营活动产生的现金流量净额		176,889,069.06	133,533,254.53
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			210,051,000.00
取得投资收益收到的现金			5,449,926.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			28,681.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			215,529,607.38
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			198,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			2,200,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			2,441,100.00
投资活动现金流出小计			202,641,100.00
投资活动产生的现金流量净额			12,888,507.38
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			133,000,000.00
筹资活动现金流入小计			133,000,000.00
偿还债务支付的现金			169,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			26,403,442.42
支付其他与筹资活动有关的现金		177,194,516.67	111,013,252.37
筹资活动现金流出小计		177,194,516.67	307,216,694.79
筹资活动产生的现金流量净额		-177,194,516.67	-174,216,694.79
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			
		-305,447.61	-27,794,932.88
加：期初现金及现金等价物余额		340,027.85	28,134,960.73
六、期末现金及现金等价物余额			
		34,580.24	340,027.85

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2022年度

会合04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	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	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计			
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			一般风险准备	未分配利润	
	优先股	永续债	其他									优先股	永续债	其他													
一、上年年末余额	1,100,462,170.00				256,681,853.32		1,081.81		41,308,189.57		-193,350,020.31	720,561,261.67	1,925,664,536.06	1,100,462,170.00				256,681,853.32		1,081.81		41,308,189.57		569,392,940.70	943,667,000.48	2,911,513,235.88	
加：会计政策变更																											
前期差错更正																											
同一控制下企业合并																											
其他																											
二、本年初余额	1,100,462,170.00				256,681,853.32		1,081.81		41,308,189.57		-193,350,020.31	720,561,261.67	1,925,664,536.06	1,100,462,170.00				256,681,853.32		1,081.81		41,308,189.57		569,392,940.70	943,667,000.48	2,911,513,235.88	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-8,333,863.85						-229,600,960.64	-276,450,041.03	-514,384,865.52											-762,742,961.01	-223,105,738.81	-985,848,699.82	
（一）综合收益总额											-229,600,960.64	-130,633,904.93	-360,234,865.57												-739,644,958.59	-158,146,052.43	-897,791,011.02
（二）所有者投入和减少资本					-8,333,863.85							-47,416,136.10	-55,749,999.95												-72,883.07	-72,883.07	
1.所有者投入的普通股												-48,000,000.00	-48,000,000.00														
2.其他权益工具持有者投入资本																											
3.股份支付计入所有者权益的金额																											
4.其他					-8,333,863.85							583,863.90	-7,749,999.95												-72,883.07	-72,883.07	
（三）利润分配												-98,400,000.00	-98,400,000.00												-23,098,002.42	-64,886,803.31	-87,984,805.73
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												-98,400,000.00	-98,400,000.00												-23,098,002.42	-64,886,803.31	-87,984,805.73
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				248,347,989.47		1,081.81		41,308,189.57		-422,950,980.95	444,111,220.64	1,411,279,670.54	1,100,462,170.00				256,681,853.32		1,081.81		41,308,189.57		-193,350,020.31	720,561,261.67	1,925,664,536.06	

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

2022年度

会企04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	本期数									上年同期数														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计		
		优先 股	永续 债	其 他									优先 股	永续 债	其 他									
一、上年年末余额	1,100,462,170.00				255,961,301.32		130.55		41,308,189.57	-24,009,431.83	1,373,722,359.61	1,100,462,170.00					247,961,301.32		130.55		41,308,189.57	54,519,421.45	1,444,251,212.89	
加：会计政策变更																								
前期差错更正																								
其他																								
二、本年期初余额	1,100,462,170.00				255,961,301.32		130.55		41,308,189.57	-24,009,431.83	1,373,722,359.61	1,100,462,170.00					247,961,301.32		130.55		41,308,189.57	54,519,421.45	1,444,251,212.89	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										73,375,439.22	73,375,439.22						8,000,000.00					-78,528,853.28	-70,528,853.28	
（一）综合收益总额										73,375,439.22	73,375,439.22											-55,430,850.86	-55,430,850.86	
（二）所有者投入和减少资本																	8,000,000.00							8,000,000.00
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																	8,000,000.00							8,000,000.00
（三）利润分配																							-23,098,002.42	-23,098,002.42
1. 提取盈余公积																								
2. 对所有者（或股东）的分配																							-23,098,002.42	-23,098,002.42
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	49,366,007.39	1,447,097,798.83	1,100,462,170.00					255,961,301.32		130.55		41,308,189.57	-24,009,431.83	1,373,722,359.61	

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

财信地产发展集团股份有限公司

财务报表附注

2022 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的股份制试点企业。公司现持有统一社会信用代码为 911100002051092291 的营业执照，注册地址：重庆市江北区红黄路 1 号 1 幢 24 楼，注册资本 1,100,462,170.00 元，股份总数 1,100,462,170 股（每股面值 1 元），其中：有限售条件股份 46,696,315 股，无限售条件股份 1,053,765,855 股。公司股票已于 1997 年 6 月 26 日，经中国证券监督管理委员会证监发字（1997）360 号文批准，正式在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司房地产开发行业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 2023 年 4 月 23 日第十一届董事会第三次会议批准对外报出。

本公司将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，原名重庆国兴置业有限公司）、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）、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）、威海国兴置业有限公司（以下简称威海国兴公司）、深圳财信发展投资控股有限公司（以下简称财信投资发展公司）、重庆财信合同能源管理有限公司（以下简称合同能源公司）、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）、重庆瀚渝再生资源有限公司（以下简称重庆瀚渝公司）、陕西华陆化工环保有限公司（以下简称华陆环保公司）、重庆信创置业有限公司（以下简称重庆信创公司）、重庆中梁坤维房地产开发有限公司（以下简称中梁坤维公司）、重庆浩方房地产开发有限公司（以下简称重庆浩方公司）、重庆兴信置业有限公司（以下简称兴信置业）、重庆兴财茂置业有限公司（以下简称兴财茂置业）、重庆星界置业有限公司（以下简称星界置业公司）、上海垠望置业有限公司（以下简称上海垠望公司）、青铜峡市宝德华陆水务有限公司（以下简称

青铜峡公司)、文水县宝德华陆水务有限公司(以下简称文水公司)、天津金楠商贸有限公司(以下简称金楠商贸公司)、天津金楠置业有限公司(以下简称金楠置业公司)、石家庄融创财信房地产开发有限公司(以下简称石家庄财信公司)、重庆财信蟠龙置业有限公司(以下简称蟠龙置业公司)、重庆财信国兴南宾置业有限公司(以下简称财信南宾公司)、重庆国兴棠城商业管理有限公司(以下简称棠城商管)、惠州腾大实业有限公司(以下简称惠州腾大公司)、镇江鑫城地产发展有限公司(以下简称镇江鑫城公司)等 49 家公司纳入本期合并财务报表范围,情况详见本财务报表附注六和七之说明。

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

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

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、固定资产折旧、无形资产摊销、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) 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。

(六) 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。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。
2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：
 - (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
 - (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
 - (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
 - (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
 - (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

(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

(1) 金融工具减值计量和会计处理

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。

(2) 按组合评估预期信用风险并采用三阶段模型计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款—— 应收公司合并范 围内关联方款项 组合	合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前 状况以及对未来经济状况的预测， 通过违约风险敞口和整个存续期预 期信用损失率，该组合预期信用损 失率为0%
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为0.01%
其他应收款-应 收合营、联营企 业款项	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前 状况以及对未来经济状况的预测， 通过违约风险敞口和未来12个月 内或整个存续期预期信用损失率， 该组合预期信用损失为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为0.05%
其他应收款—— 账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前 状况以及对未来经济状况的预测， 通过违约风险敞口和未来12个月 内或整个存续期预期信用损失率， 计算预期信用损失
合同资产——工	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前

程施工组合		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
-------	--	-------------------------------------------------------

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为0%
应收商业承兑汇票		参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收商业承兑汇票账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——公司合并范围内关联方组合	合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为0%
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率(%)
6个月以内（含，下同）	0.10
7-12个月	5.00
1-2年	10.00
2-3年	30.00
3-4年	50.00
4-5年	80.00
5年以上	100.00

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) 存货

1. 存货的分类

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

房地产开发产品成本包括土地成本、前期工程费、建安工程费、利息支出等。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

已出租的开发产品是指意图出售而暂时出租的开发产品。

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

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

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

2. 发出存货的计价方法

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

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别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。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

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。

(十二) 合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

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。

(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) 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

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

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。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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	3.00	3.23
机器设备	年限平均法	3-10	3.00-5.00	32.33-9.50
运输设备	年限平均法	4-10	3.00-5.00	24.25-9.50
电子、办公设备及其他	年限平均法	3-10	3.00-5.00	32.33-9.50

(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。

(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、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。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	30-50
专利权	10
软件	3-5
商标	30
特许经营权	30
PPP 项目	按合同约定的年限

(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、使用权资产、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) 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。

（二十三）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。

（二十四）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) 项目建造收入

项目建造收入属于在某一时段内履行的履约义务，公司在建造项目总收入和总成本能够可靠地计量、与建造项目相关的经济利益很可能流入本公司、建造项目的完成进度能够可靠地确定时，根据已发生成本占预计总成本的比例确定提供服务的履约进度，并按履约进度确认收入。

(3) 环保产品销售收入

环保产品销售收入属于在某一时点履行的履约义务，无需安装或者简单安装调试的产品，在产品已经发出且取得客户验收单据当月确认收入；需经安装调试并验收的产品，在产品已经发出且安装调试完毕并取得客户验收单据当月确认收入。

(4) 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。

(5) 物业管理收入

物业管理属于在某一时段内履行的履约义务，物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

(6) 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。

（二十五）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。

（二十六）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。

(二十七) 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。

(二十八) 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。

(二十九) 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。

(三十) 重要会计政策变更

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1. 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2. 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于亏损合同的判断”规定，对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整 2022 年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，对可比期间信息不予调整。该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

3. 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

4. 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

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
陕西华陆化工环保有限公司	15%
重庆瀚渝再生资源有限公司	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

(1) 华陆环保公司

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。华陆环保公司符合上述税收优惠

条件,按 15%税率计缴企业所得税。

(2) 重庆瀚渝公司

1) 根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》规定,从事符合条件的环境保护、节能节水项目的所得,自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起,第一年至第三年免征企业所得税,第四年至第六年减半征收企业所得税。重庆瀚渝公司符合上述规定,2017年1月1日至2019年12月31日免征企业所得税,2020年1月1日至2022年12月31日减半征收企业所得税,重庆瀚渝公司已于2017年7月4日在重庆市双桥经济技术开发区国家税务局进行了企业所得税减免的备案。

2) 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。重庆瀚渝公司符合上述税收优惠条件,2023年起可享受上述税收优惠。

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		902.24
银行存款	1,043,205,593.80	1,640,358,551.72
其他货币资金	142,933,644.37	180,964,071.42
应计利息	15,046,968.00	6,629,581.33

项 目	期末数	期初数
合 计	1,201,186,206.17	1,827,953,106.71

(2) 其他说明

期末银行存款中有 33,005,407.84 元为未决诉讼银行冻结资金；有 340,640,000.00 元的定期存款用于融资质押担保；有 1,822,395.87 元为房地产项目业主按揭贷款担保保证金。前述资金使用用途受限，公司在编制现金流量表时，已将其从期末现金及现金等价物余额中剔除。

期末其他货币资 142,933,644.37 元，其中 POS 机在途资金金额为 1,034,425.03 元；连云港财信公司、星界置业公司和财信南宾公司存入第三方监管机构的账户的预售监管资金 141,899,219.34 元。预售监管资金系使用用途受到限制的款项，公司在编制现金流量表时，已将其从期末现金及现金等价物余额中剔除。

期末应计利息 15,046,968.00 元系计提的定期存款利息收入，不涉及现金流入，公司在编制现金流量表时，已将其从期末现金及现金等价物余额中剔除。

2. 应收账款

(1) 明细情况

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	23,128,433.50	22.91	23,128,433.50	100.00	
按组合计提坏账准备	77,823,499.66	77.09	32,907,247.10	42.28	44,916,252.56
合 计	100,951,933.16	100.00	56,035,680.60	55.51	44,916,252.56

(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	26,286,540.88	16.10	26,286,540.88	100.00	

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	136,985,558.70	83.90	31,124,224.86	22.72	105,861,333.84
合 计	163,272,099.58	100.00	57,410,765.74	35.16	105,861,333.84

2) 期末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
包头市议源化工有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00	100.00	预计无法收回
包头市英杰化工有限责任公司	3,860,000.00	3,860,000.00	100.00	预计无法收回
南通晨光石墨设备有限公司	2,870,000.00	2,870,000.00	100.00	预计无法收回
新疆乌苏市华泰石油化工有限公司	320,000.00	320,000.00	100.00	预计无法收回
宝鸡高新汽车工业园	75,000.00	75,000.00	100.00	预计无法收回
陕西建工集团总公司工程三部	3,433.50	3,433.50	100.00	预计无法收回
小 计	23,128,433.50	23,128,433.50	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	13,637,720.60	13,637.71	0.10
7-12 个月	8,237,154.38	411,857.72	5.00
1-2 年	24,968,625.25	2,496,678.84	10.00
2-3 年	1,135,609.43	340,682.83	30.00
3-4 年	400,000.00	200,000.00	50.00
5 年以上	29,444,390.00	29,444,390.00	100.00
小 计	77,823,499.66	32,907,247.10	42.28

(2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
6 个月以内	13,637,720.60

账 龄	期末账面余额
7-12 个月	8,237,154.38
1-2 年	24,968,625.25
2-3 年	1,135,609.43
3-4 年	400,000.00
5 年以上	52,572,823.50
合 计	100,951,933.16

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收 回	其 他	转 回	核销	其 他	
单项计提坏 账准备	26,286,540.88	-3,158,107.38						23,128,433.50
按组合计提 坏账准备	31,124,224.86	1,883,022.24				100,000.00		32,907,247.10
合 计	57,410,765.74	-1,275,085.14				100,000.00		56,035,680.60

(4) 本期实际核销应收账款 100,000.00 元。

(5) 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	29.19	28,960,274.80
包头市议源化工有限公司	16,000,000.00	15.85	16,000,000.00
重庆市德感工业园区建设有限公司	14,159,785.49	14.03	1,415,978.55
青铜峡市人民政府	9,723,010.74	9.63	158,893.50
山东蓝帆健康科技有限公司	4,780,000.00	4.73	4,780.00
小计	74,126,034.23	73.43	46,539,926.85

3. 应收款项融资

(1) 明细情况

项 目	期末数		期初数	
	账面价值	累计确认的 信用减值准备	账面价值	累计确认的 信用减值准备
银行承兑汇票			482,700.00	
合 计			482,700.00	

(2) 期末公司不存在已质押的应收票据情况。

(3) 期末公司不存在已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据情况。

4. 预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内	9,816,572.19	62.18		9,816,572.19
1-2 年	4,649,623.51	29.45		4,649,623.51
2-3 年	636,308.69	4.03		636,308.69
3 年以上	685,903.31	4.34		685,903.31
合 计	15,788,407.70	100.00		15,788,407.70

(续上表)

账 龄	期初数			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内	9,831,804.72	85.33		9,831,804.72
1-2 年	854,369.01	7.41		854,369.01
2-3 年	295,324.03	2.56		295,324.03
3 年以上	541,361.92	4.70		541,361.92
合 计	11,522,859.68	100.00		11,522,859.68

(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 (%)
常州润源电力建设有限公司	3,699,188.00	23.43
重庆伟盛燃气开发有限公司	1,307,490.00	8.28
重庆峨克门窗幕墙工程有限公司	666,620.92	4.22
奥的斯机电电梯有限公司	527,611.92	3.34

单位名称	账面余额	占预付款项 余额的比例 (%)
重庆阳艺机电设备安装有限公司	444,855.09	2.82
小 计	6,645,765.93	42.09

5. 其他应收款

(1) 明细情况

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	716,640,726.95	63.36	214,992,218.09	30.00	501,648,508.86
按组合计提坏账准备	414,493,989.77	36.64	2,844,974.26	0.69	411,649,015.51
合 计	1,131,134,716.72	100.00	217,837,192.35	19.26	913,297,524.37

(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 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,292,151,289.77	100.00	3,120,995.99	0.24	1,289,030,293.78
合 计	1,292,151,289.77	100.00	3,120,995.99	0.24	1,289,030,293.78

2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
融创西南房地产开发(集团)有限公司	337,629,239.35	101,288,771.81	30.00	收回可能性不确定
重庆融侨房地产开发有限公司	336,321,487.60	100,896,446.28	30.00	收回可能性不确定
石家庄融创贵和房地产开发有限公司	42,690,000.00	12,807,000.00	30.00	收回可能性不确定
小 计	716,640,726.95	214,992,218.09	30.00	

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 (%)
应收项目合作款组合	147,010,364.21	14,701.03	0.01
应收合营、联营企业款项	162,079,748.00	16,207.97	0.01
应收押金保证金组合	84,586,715.62	42,293.35	0.05
账龄组合	20,817,161.94	2,771,771.91	13.31
其中：6个月以内	5,729,900.81	5,729.89	0.10
7-12个月	7,627,024.59	381,351.25	5.00
1-2年	3,777,915.66	377,791.57	10.00
2-3年	1,866,435.38	559,930.63	30.00
3-4年	323,886.78	161,943.40	50.00
4-5年	1,034,867.76	827,894.21	80.00
5年以上	457,130.96	457,130.96	100.00
小计	414,493,989.77	2,844,974.26	0.69

(2) 账龄情况

账龄	期末账面余额
6个月以内	24,885,130.60
7-12个月	54,269,538.70
1-2年	893,404,293.30
2-3年	126,151,629.05
3-4年	10,606,447.01
4-5年	12,617,811.10
5年以上	9,199,866.96
合计	1,131,134,716.72

(3) 坏账准备变动情况

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小计
	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	598,767.90	419,589.82	2,102,638.27	3,120,995.99
期初数在本期	---	---	---	

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 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）	
--转入第二阶段	-374,013.66	374,013.66		
--转入第三阶段		-736,464.18	736,464.18	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	235,529.25	320,652.27	216,608,369.33	217,164,550.85
本期收回				
本期转回				
本期核销			2,448,354.49	2,448,354.49
其他变动				
期末数	460,283.49	377,791.57	216,999,117.29	217,837,192.35

(4) 本期实际核销的其他应收款情况

1) 本期实际核销其他应收款 2,448,354.49 元。

2) 本期重要的其他应收款核销情况

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的 核销程序	款项是否由关联交易 产生
海南财兴 置业有限公司（以 下简称海南 财兴公 司）	单位间往 来款项	2,448,354.49	股权对外转让，享 有的权利、义务同 时转让	内部审批 流程	否
小 计		2,448,354.49			

(5) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
单位间往来款项	7,572,503.15	11,651,340.11
项目合作方借款	863,651,091.16	1,003,908,309.59
应收合营、联营企业款项	162,079,748.00	158,383,164.15
应收资产处置款		1,000,000.00
民工保证金	57,243,107.03	56,114,703.31

垫付款项	2,097,594.67	3,383,453.21
押金保证金	27,343,608.59	45,033,631.97
备用金	4,672,076.12	5,704,154.02
其他	6,474,988.00	6,972,533.41
合 计	1,131,134,716.72	1,292,151,289.77

(6) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
融创西南房地产开发(集团)有限公司	项目合作方借款	337,629,239.35	1-2 年	29.85	101,288,771.81
重庆融侨房地产开发有限公司	项目合作方借款	336,321,487.60	1-2 年	29.73	100,896,446.28
威海保利置业有限公司	项目合作方借款	90,155,953.42	1 年以内、1-2 年、2-3 年	7.97	9,015.60
石家庄融创贵和房地产开发有限公司	项目合作方借款	42,690,000.00	1-2 年、2-3 年	3.77	12,807,000.00
宁波梁祺投资管理合伙企业(有限合伙)	项目合作方借款	30,000,000.00	2-3 年	2.65	3,000.00
小 计		836,796,680.37		73.97	215,004,233.69

6. 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	6,138,664.07	858,482.33	5,280,181.74
开发成本	6,899,716,858.93	854,624,480.63	6,045,092,378.30
库存商品	5,514,293.79		5,514,293.79
开发产品	1,655,172,464.97	634,919,092.10	1,020,253,372.87
出租开发产品	8,360,299.05		8,360,299.05
其他周转材料	1,767,481.65		1,767,481.65

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
合 计	8,576,670,062.46	1,490,402,055.06	7,086,268,007.40

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	12,909,806.57	858,482.33	12,051,324.24
开发成本	8,381,854,798.34	668,724,714.88	7,713,130,083.46
库存商品	7,601,328.83		7,601,328.83
开发产品	2,712,528,774.93	570,925,383.74	2,141,603,391.19
出租开发产品	8,360,299.05		8,360,299.05
其他周转材料	1,612,291.30		1,612,291.30
合 计	11,124,867,299.02	1,240,508,580.95	9,884,358,718.07

(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	668,724,714.88	313,814,274.50		127,914,508.75		854,624,480.63
开发产品	570,925,383.74	169,416,423.40		105,422,715.04		634,919,092.10
合 计	1,240,508,580.95	483,230,697.90		233,337,223.79		1,490,402,055.06

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	本期转回存货跌价准备的原因	本期转销存货跌价准备的原因
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) 其他说明

项目名称	期初数	本期计提	本期转销	期末数
国兴·海棠国际	102,514,858.00	71,075,500.77	14,551,701.86	159,038,656.91
国兴·北岸江山	102,839,897.94	34,876,147.96	11,233,778.45	126,482,267.45

财信·时光里	21,296,327.51	3,495,690.53	8,745,200.24	16,046,817.80
茶园九阙府	23,251,720.43	-1,816,403.54		21,435,316.89
财信中梁首府	46,565,872.45	27,429,104.35	202,714.29	73,792,262.51
财信中梁华府	32,771,930.00	18,652,311.40	7,075,405.55	44,348,835.85
财信华岩新城	22,133,150.78	3,782,753.01	9,950,646.39	15,965,257.40
财信九悦府	40,150,821.32	70,462,588.97		110,613,410.29
财信铂雲府	24,130,122.14	-20,110,639.00	113,478.93	3,906,004.21
石柱财信城	221,092,432.97	-26,077,737.64	14,492,218.60	180,522,476.73
财信·铂悦府	127,914,508.75		127,914,508.75	
常州盛悦雅园	10,395,038.57	20,436,883.69	4,293,083.08	26,538,839.18
石家庄融棠华府	62,574,885.49	-7,645,571.21		54,929,314.28
镇江尚书坊	68,540,683.77	158,516,538.68		227,057,222.45
财信御华兰亭	301,160,946.76	138,514,647.77	34,764,487.65	404,911,106.88
财信阅时代	32,316,901.74	-18,098,596.27		14,218,305.47
天津学苑府		9,737,478.43		9,737,478.43
小计	1,239,650,098.62	483,230,697.90	233,337,223.79	1,489,543,572.73

(3) 借款费用资本化情况

项目名称	利息资本化金额	本期利息资本化率(%)
国兴·北岸江山	33,812,732.50	6.50
国兴·海棠国际	1,652,849.82	
重庆大足财信商业	13,466,691.41	
石柱财信城	67,313,628.36	
财信·时光里	1,676,532.30	
财信·铂悦府	1,078,921.29	12.50
威海名著小区	1,980,160.08	
茶园九阙府	33,554.54	
财信中梁首府	792,343.58	
财信中梁华府	642,287.28	
常州盛悦雅园	1,672,829.01	
财信铂雲府	12,875,670.83	

财信御华兰亭	44,182,308.61	2.80
财信华岩新城	2,481,282.38	
财信九悦府	72,812,806.54	6.50
石家庄融栾华府	35,020,395.89	
镇江尚书坊	143,115,994.49	12.00
惠州阅璟名庭	46,445,667.56	8.50
财信阅时代	33,283,568.95	
天津学苑府	46,761,666.65	12.00
小 计	561,101,892.07	

(4) 其他说明

1) 权属受限存货情况

项 目	期末数	受限原因
开发成本	2,123,301,683.20	金融机构借款抵押
开发产品	140,014,903.03	金融机构借款抵押
小 计	2,263,316,586.23	

2) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间[注]	预计总投资(万元)	期初数	期末数
国兴·北岸江山	2010年12月	2023年2月	500,000.00	241,443,580.54	321,196,007.15
国兴·海棠国际	2015年8月	2024年6月	140,000.00	315,710,395.75	319,843,650.34
财信·铂悦府	2017年11月	2023年6月	350,000.00	1,237,535,753.70	20,141,841.80
石柱财信城	2016年1月	2023年1月	280,000.00	478,434,460.76	679,265,021.07
威海名著小区	2018年6月	2022年6月	186,611.00	141,668,059.83	
财信中梁华府	2018年9月	2022年7月	69,717.00	9,011,261.17	
财信御华兰亭	2019年1月	2023年12月	160,000.00	1,247,969,728.10	846,324,402.57
石家庄融栾华府	2019年6月	2023年6月	83,525.00	613,673,828.51	694,293,107.36
镇江尚书坊	2019年10月	2023年5月	129,971.00	1,392,448,260.22	1,145,528,470.22
惠州财信项目	2019年7月	2024年4月	47,765.00	743,119.30	743,119.29
惠州阅璟名庭	2020年8月	2024年2月	26,958.28	353,167,494.55	370,171,192.34
财信九悦府	2020年6月	2023年6月	128,700.00	768,898,242.82	705,140,206.13

天津学苑府	2020年6月	2023年1月	170,000.00	1,132,222,113.95	1,287,711,550.31
财信阅时代	2020年9月	2023年5月	60,000.00	448,928,499.14	509,358,290.35
小计			2,333,247.28	8,381,854,798.34	6,899,716,858.93

[注]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

3) 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	2019年12月	240,882,607.52		39,588,725.97	201,293,881.55
国兴·海棠国际	2019年12月	244,905,962.57		66,851,635.13	178,054,327.44
财信·时光里	2018年12月	37,149,540.60		16,837,132.04	20,312,408.56
石柱财信城	2020年12月	266,524,631.91		4,388,792.52	262,135,839.39
财信·铂悦府	2022年12月	16,266,425.37	1,409,839,027.04	1,411,999,100.52	14,106,351.89
财信华岩新城	2020年7月	98,268,140.91		51,825,720.13	46,442,420.78
财信九悦府	2022年8月		211,207,699.79	178,012,218.60	33,195,481.19
茶园九阙府	2020年5月	80,577,391.58		21,638,605.39	58,938,786.19
财信中梁首府	2021年7月	107,095,644.36		4,178,914.27	102,916,730.09
财信中梁华府	2022年7月	111,125,020.20	9,808,360.54	56,051,124.57	64,882,256.17
财信铂雲府	2021年4月	267,735,726.54		33,901,242.36	233,834,484.18
财信御华兰亭	2022年6月	155,000,355.73	465,852,819.88	336,295,001.23	284,558,174.38
威海名著小区	2022年6月	781,099,760.25	165,877,695.95	868,813,213.70	78,164,242.50
常州盛悦雅园	2021年9月	305,897,567.39		246,153,754.69	59,743,812.70
镇江尚书坊	2022年8月		313,406,372.20	296,813,104.24	16,593,267.96
小计		2,712,528,774.93	2,575,991,975.40	3,633,348,285.36	1,655,172,464.97

[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

4) 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
财信铂雲府	8,360,299.05			8,360,299.05
小计	8,360,299.05			8,360,299.05

7. 合同资产

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算资产	2,122,654.87	212,265.49	1,910,389.38
合 计	2,122,654.87	212,265.49	1,910,389.38

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算资产	19,455,857.85	6,228,408.68	13,227,449.17
合 计	19,455,857.85	6,228,408.68	13,227,449.17

(2) 合同资产的账面价值在本期内发生重大变动的的原因

项 目	变动金额	变动原因
淄博蓝帆丁腈手套污水处理项目	11,210,927.04	竣工验收结算
小 计	11,210,927.04	

(3) 合同资产减值准备计提情况

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	转销或核销	其他	
单项计提减值准备	6,111,053.79	1,360,430.37			7,471,484.16		
按组合计提减值准备	117,354.89	106,132.75			11,222.15		212,265.49
合 计	6,228,408.68	1,466,563.12			7,482,706.31		212,265.49

2) 采用组合计提减值准备的合同资产

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	计提比例 (%)
账龄组合	2,122,654.87	212,265.49	10.00
小 计	2,122,654.87	212,265.49	10.00

8. 其他流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
预交及待抵扣税金	619,760,070.47		619,760,070.47
合同取得成本	146,357,951.83		146,357,951.83
代缴大修基金	24,985,243.64		24,985,243.64
合 计	791,103,265.94		791,103,265.94

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
预交及待抵扣税金	902,271,212.48		902,271,212.48
合同取得成本	164,466,556.98		164,466,556.98
代缴大修基金	13,888,357.79		13,888,357.79
合 计	1,080,626,127.25		1,080,626,127.25

(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
财信御华兰亭	53,737,514.76	1,893,305.29	21,827,502.23		33,803,317.82
茶园九阙府	98,566.11				98,566.11
财信华岩新城	34,367.86		247.31		34,120.55
财信铂雲府	2,130.27		920.67		1,209.60
石柱财信城	1,244,276.08	1,601,007.97			2,845,284.05
国兴·海棠国际	60,728.83	1,490,706.71	1,100,397.95		451,037.59
石家庄融栾华府	6,975,211.25	214,431.00			7,189,642.25
财信·铂悦府	13,307,165.70	80,119.88	13,216,769.41		170,516.17
常州盛悦雅园	1,716,926.21	2,026,947.35	3,338,005.49		405,868.07
威海名著小区	15,082,965.31	5,411,631.45	19,079,758.43		1,414,838.33
国兴·北岸江山	13,859,772.72	11,959,058.83			25,818,831.55
镇江尚书坊	14,363,529.60	905,800.80	7,331,146.03		7,938,184.37
天津学苑府	12,670,647.80	13,630,525.38			26,301,173.18
财信阅时代	16,044,854.16	-560,184.36			15,484,669.80
惠州阅璟名庭	5,812,659.83	-47,210.51			5,765,449.32

财信九悦府	9,455,240.49	12,902,967.07	3,722,964.49		18,635,243.07
小 计	164,466,556.98	51,509,106.86	69,617,712.01		146,357,951.83

9. 长期应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数			折现率 区间
	账面余额	减值准备	账面价值	
文水县刘胡兰镇工业污水集中处理工程项目	47,889,827.11	8,084,096.10	39,805,731.01	
合 计	47,889,827.11	8,084,096.10	39,805,731.01	

(续上表)

项 目	期初数			折现率 区间
	账面余额	减值准备	账面价值	
文水县刘胡兰镇工业污水集中处理工程项目	59,067,030.25	3,157,532.77	55,909,497.48	
合 计	59,067,030.25	3,157,532.77	55,909,497.48	

(2) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	3,157,532.77	4,926,563.33						8,084,096.10
合 计	3,157,532.77	4,926,563.33						8,084,096.10

10. 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				2,201,784.11		2,201,784.11
合 计				2,201,784.11		2,201,784.11

(2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		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					

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		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
海南财兴公司	2,201,784.11		2,201,784.11		
重庆市垫江县丰厚实业有限公司（以下简称垫江县丰厚公司）					
合计	2,201,784.11		2,201,784.11		

（续上表）

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	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		
联营企业						
海南财兴公司						
重庆市垫江县丰厚实业有限公司（以下简称垫江县丰厚公司）						
合计						

(3) 其他说明

2022年9月30日，财信弘业公司将持有海南财兴公司40.00%的股权共400.00万元出资额，以零万元整转让给北京泽悦投资有限公司，转让后，财信弘业公司不再持有海南财兴公司股权。

11. 投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
账面原值		
期初数	54,934,578.72	54,934,578.72
本期增加金额		
本期减少金额	684,766.27	684,766.27
其中：其他减少[注]	684,766.27	684,766.27
期末数	54,249,812.45	54,249,812.45
累计折旧和累计摊销		
期初数	591,388.22	591,388.22
本期增加金额	1,150,201.17	1,150,201.17
其中：计提或摊销	1,150,201.17	1,150,201.17

项 目	房屋及建筑物	合 计
本期减少金额		
期末数	1,741,589.39	1,741,589.39
减值准备		
期初数	23,717,924.21	23,717,924.21
本期增加金额	897,168.19	897,168.19
其中：计提	897,168.19	897,168.19
本期减少金额	8,575.49	8,575.49
其中：其他减少	8,575.49	8,575.49
期末数	24,606,516.91	24,606,516.91
账面价值		
期末账面价值	27,901,706.15	27,901,706.15
期初账面价值	30,625,266.29	30,625,266.29

[注]本期其他减少系根据最终结算调整原值

12. 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	134,389,442.74	36,381,164.09	11,153,399.23	20,003,138.66	201,927,144.72
本期增加金额	520,110.29	1,717,807.87		115,254.63	2,353,172.79
1) 购置	520,110.29	599,189.94		115,254.63	1,234,554.86
2) 在建工程转入		1,118,617.93			1,118,617.93
本期减少金额		2,636,871.52	2,800,066.03	872,668.02	6,309,605.57
1) 处置或报废		2,636,871.52	2,800,066.03	872,668.02	6,309,605.57
期末数	134,909,553.03	35,462,100.44	8,353,333.20	19,245,725.27	197,970,711.94
累计折旧					
期初数	17,793,013.02	14,257,750.77	9,276,164.25	10,361,580.60	51,688,508.64
本期增加金额	4,381,931.92	3,939,758.84	523,680.81	1,413,218.51	10,258,590.08
1) 计提	4,381,931.92	3,939,758.84	523,680.81	1,413,218.51	10,258,590.08

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
本期减少金额		1,308,871.74	2,716,064.04	754,009.79	4,778,945.57
1) 处置或报废		1,308,871.74	2,716,064.04	754,009.79	4,778,945.57
期末数	22,174,944.94	16,888,637.87	7,083,781.02	11,020,789.32	57,168,153.15
减值准备					
期初数	151,706.58				151,706.58
本期增加金额					
1) 本期计提					
本期减少金额					
期末数	151,706.58				151,706.58
账面价值					
期末账面价值	112,582,901.51	18,573,462.57	1,269,552.18	8,224,935.95	140,650,852.21
期初账面价值	116,444,723.14	22,123,413.32	1,877,234.98	9,641,558.06	150,086,929.50

13. 在建工程

(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
蚀刻液处置线及污泥处置线技改项目	1,082,549.42		1,082,549.42	513,656.67		513,656.67
合 计	1,082,549.42		1,082,549.42	513,656.67		513,656.67

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数
蚀刻液处置线及污泥处置线技改项目		513,656.67	1,687,510.68	1,118,617.93		1,082,549.42
小 计		513,656.67	1,687,510.68	1,118,617.93		1,082,549.42

(续上表)

工程名称	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
蚀刻液处置线及污泥处置线						自有资金

工程名称	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
技改项目						
小 计						

14. 无形资产

项 目	土地使用权	专利权	软件	商标	特许经营权	在建 PPP 项目	合 计
账面原值							
期初数	8,935,126.60	397,239.87	3,815,489.23	76,600.00	85,662,022.07	19,530,792.18	118,417,269.95
本期增加金额			37,500.00			494,294.24	531,794.24
1) 购置			37,500.00			494,294.24	531,794.24
本期减少金额							
期末数	8,935,126.60	397,239.87	3,852,989.23	76,600.00	85,662,022.07	20,025,086.42	118,949,064.19
累计摊销							
期初数	1,109,494.50	105,209.05	3,218,136.43	17,970.93	9,988,966.11		14,439,777.02
本期增加金额	177,519.12	247,404.16	374,332.64	30,638.04	3,842,480.40		4,672,374.36
(1) 计提	177,519.12	247,404.16	374,332.64	30,638.04	3,842,480.40		4,672,374.36
本期减少金额							
期末数	1,287,013.62	352,613.21	3,592,469.07	48,608.97	13,831,446.51		19,112,151.38
账面价值							
期末账面价值	7,648,112.98	44,626.66	260,520.16	27,991.03	71,830,575.56	20,025,086.42	99,836,912.81
期初账面价值	7,825,632.10	292,030.82	597,352.80	58,629.07	75,673,055.96	19,530,792.18	103,977,492.93

15. 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		
	账面余额	减值准备	账面价值
华陆环保公司	65,979,672.88	65,979,672.88	
合 计	65,979,672.88	65,979,672.88	

(续上表)

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
华陆环保公司	65,979,672.88	65,979,672.88	
合 计	65,979,672.88	65,979,672.88	

(2) 商誉账面原值

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

16. 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
房屋装修费	80,875.90		63,342.04		17,533.86
品牌使用费	670,873.79		100,000.00		570,873.79
其他	1,852,242.83	432,207.01	1,245,518.15		1,038,931.69
合 计	2,603,992.52	432,207.01	1,408,860.19		1,627,339.34

17. 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	1,179,943,075.85	294,800,071.69	768,807,431.29	192,201,857.83
广告宣传费	171,201.72	42,800.43		
内部交易未实现利润	52,137,287.28	13,034,321.82	63,534,566.08	15,883,641.52
可抵扣亏损	87,211,011.66	21,802,752.92	44,496,839.16	11,124,209.80
合 计	1,319,462,576.51	329,679,946.86	876,838,836.53	219,209,709.15

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并资产评估增值	17,631,115.28	4,407,778.82	29,562,827.13	5,067,367.87
房地产成本核算差异	153,306,639.68	38,326,659.92	79,073,675.25	19,768,418.82
合同取得成本	103,960,398.71	25,990,099.68	121,440,036.90	30,360,009.23
其他暂时性差异	15,046,968.00	2,257,045.20	6,629,581.33	994,437.20
合 计	289,945,121.67	70,981,583.62	236,706,120.61	56,190,233.12

(3) 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	617,386,437.24	565,488,483.63
可抵扣亏损	650,946,716.06	392,935,385.05
合 计	1,268,333,153.30	958,423,868.68

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数
2022 年		8,584,683.32
2023 年	48,170,764.17	48,170,764.17
2024 年	100,009,852.10	100,721,529.65
2025 年	31,949,176.86	35,134,988.23
2026 年	187,251,782.03	200,323,419.68
2027 年	283,565,140.90	
合 计	650,946,716.06	392,935,385.05

18. 其他非流动资产

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
预付工程款				168,000.00		168,000.00
小 计				168,000.00		168,000.00

19. 短期借款

项 目	期末数	期初数
抵押及保证借款	73,046,700.00	75,000,000.00
质押借款	95,000,000.00	17,540,000.00
应计利息	189,557.07	187,376.66
合 计	168,236,257.07	92,727,376.66

20. 应付票据

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
商业承兑汇票	110,565,379.67	246,000,662.80
合 计	110,565,379.67	246,000,662.80

(2) 其他说明

期末已到期未支付的应付票据总额为 36,840,302.97 元。

21. 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	1,583,861,821.91	1,961,861,905.66
应付环保项目款	78,908,313.68	117,337,881.22
应付其他款项	17,277,116.80	10,509,004.86
合 计	1,680,047,252.39	2,089,708,791.74

(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
重庆创设建筑工程有限公司	85,121,724.60	尚未结算及支付
重庆宏润建设工程有限公司	67,333,086.94	尚未结算及支付
中建三局第三建设工程有限责任公司	43,345,935.25	尚未结算及支付
重庆金衡建设工程有限公司工程款	42,134,216.30	尚未结算及支付
重庆兴达实业（集团）有限公司	25,437,959.01	尚未结算及支付

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
重庆晋阳建设工程（集团）有限公司	23,261,748.02	尚未结算及支付
裕达建工集团有限公司	16,946,916.27	尚未结算及支付
重庆桂佳建筑工程有限公司	15,932,030.58	尚未结算及支付
重庆万美建设工程有限公司	15,023,328.41	尚未结算及支付
中国建筑第七工程局有限公司	13,753,717.65	尚未结算及支付
重庆建洲园林艺术工程有限公司	9,432,315.55	尚未结算及支付
威海绿岛园林观景工程有限公司	6,394,205.73	尚未结算及支付
中建新疆建工（集团）有限公司	5,100,000.00	尚未结算及支付
小 计	369,217,184.31	

22. 预收款项

项 目	期末数	期初数
房款订金	45,301,958.41	52,836,062.42
合 计	45,301,958.41	52,836,062.42

23. 合同负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
国兴·北岸江山	459,781,113.46	187,912,413.89
国兴·海棠国际	11,964,535.03	15,922,180.97
石柱财信城	751,725,414.53	512,600,732.81
财信·时光里	1,262,417.28	4,613,129.02
财信·铂悦府	25,863,748.62	1,297,201,752.75
威海名著小区	7,015,028.39	1,185,991,784.54
茶园九阙府	8,487,174.53	6,982,834.11
财信中梁首府	3,795,219.25	5,307,361.45
财信中梁华府	8,730,783.34	28,771,091.69
常州盛悦雅园	12,293,373.67	63,703,067.06

财信铂雲府	678,899.08	13,726,954.32
财信御华兰亭	947,301,551.11	1,466,759,771.02
财信华岩新城	1,195,792.00	35,409,444.91
石家庄融栾华府	709,784,196.33	708,146,261.47
财信九悦府	349,137,819.33	385,835,599.17
镇江尚书坊	430,836,822.02	667,728,268.81
财信阅时代	482,423,337.60	475,867,964.22
惠州阅璟名庭	65,017,521.10	56,389,609.00
天津学苑府	926,092,028.44	508,536,673.39
环保工程款	2,730,006.98	17,170,885.42
合计	5,206,116,782.09	7,644,577,780.02

(2) 合同负债的账面价值在本期内发生重大变动的的原因

项 目	变动金额	变动原因
国兴·北岸江山	271,868,699.57	本期预售、结转收入
国兴·海棠国际	-3,957,645.94	本期销售、结转收入
石柱财信城	239,124,681.72	本期预售、结转收入
财信·时光里	-3,350,711.74	本期销售、结转收入
财信·铂悦府	-1,271,338,004.13	本期销售、结转收入
威海名著小区	-1,178,976,756.15	本期销售、结转收入
茶园九阙府	1,504,340.42	本期销售、结转收入
财信中梁首府	-1,512,142.20	本期销售、结转收入
财信中梁华府	-20,040,308.35	本期销售、结转收入
常州盛悦雅园	-51,409,693.39	本期销售、结转收入
财信铂雲府	-13,048,055.24	本期销售、结转收入
财信御华兰亭	-519,458,219.91	本期预售、结转收入
财信华岩新城	-34,213,652.91	本期销售、结转收入
石家庄融栾华府	1,637,934.86	本期预售
财信九悦府	-36,697,779.84	本期预售、结转收入
镇江尚书坊	-236,891,446.79	本期预售、结转收入
财信阅时代	6,555,373.38	本期预售

惠州阅璟名庭	8,627,912.10	本期预售
天津学苑府	417,555,355.05	本期预售
环保工程款	-14,440,878.44	本期结算、结转收入

(3) 预售房产收款情况

项目名称	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	459,781,113.46	187,912,413.89	2023年2月	74.27
国兴·海棠国际	11,964,535.03	15,922,180.97	2024年6月	90.97
石柱财信城	751,725,414.53	512,600,732.81	2023年1月	85.00
财信·时光里	1,262,417.28	4,613,129.02	2018年12月	91.19
财信·铂悦府	25,863,748.62	1,297,201,752.75	2023年6月	100.00
威海名著小区	7,015,028.39	1,185,991,784.54	2022年6月	97.00
茶园九阙府	8,487,174.53	6,982,834.11	2020年5月	100.00
财信中梁首府	3,795,219.25	5,307,361.45	2021年7月	82.96
财信中梁华府	8,730,783.34	28,771,091.69	2022年7月	84.15
常州盛悦雅园	12,293,373.67	63,703,067.06	2021年9月	99.00
财信铂雲府	678,899.08	13,726,954.32	2021年4月	66.58
财信御华兰亭	947,301,551.11	1,466,759,771.02	2023年12月	96.00
财信华岩新城	1,195,792.00	35,409,444.91	2020年7月	79.48
石家庄融棠华府	709,784,196.33	708,146,261.47	2023年6月	96.09
财信九悦府	349,137,819.33	385,835,599.17	2023年6月	95.00
镇江尚书坊	430,836,822.02	667,728,268.81	2023年5月	88.03
财信阅时代	482,423,337.60	475,867,964.22	2023年5月	65.76
惠州阅璟名庭	65,017,521.10	56,389,609.00	2024年2月	24.82
天津学苑府	926,092,028.44	508,536,673.38	2023年1月	81.00
小 计	5,203,386,775.11	7,627,406,894.60		

[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

24. 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	27,787,848.70	107,177,536.57	123,874,814.75	11,090,570.52
离职后福利—设定提存计划	724,003.61	8,683,987.97	8,649,632.96	758,358.62
辞退福利		5,768,370.13	5,362,032.38	406,337.75
合 计	28,511,852.31	121,629,894.67	137,886,480.09	12,255,266.89

(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	26,454,090.30	93,444,625.93	110,193,161.98	9,705,554.25
职工福利费	39,237.40	1,575,863.01	1,574,639.53	40,460.88
社会保险费	420,539.68	5,579,599.55	5,577,237.00	422,902.23
其中：医疗保险费	417,096.12	5,275,704.45	5,273,465.04	419,335.53
工伤保险费	3,443.56	222,765.21	222,642.07	3,566.70
生育保险费		81,129.89	81,129.89	
住房公积金	305,663.24	5,140,280.90	5,144,861.90	301,082.24
工会经费和职工教育经费	568,318.08	1,437,167.18	1,384,914.34	620,570.92
小 计	27,787,848.70	107,177,536.57	123,874,814.75	11,090,570.52

(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	683,266.49	8,428,065.38	8,394,269.04	717,062.83
失业保险费	40,737.12	255,922.59	255,363.92	41,295.79
小 计	724,003.61	8,683,987.97	8,649,632.96	758,358.62

25. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	3,173,189.95	6,668,651.94
企业所得税	14,972,409.89	71,037,317.35
代扣代缴个人所得税	1,031,792.18	2,553,004.56
城市维护建设税	3,002,179.40	4,145,572.52
土地增值税	111,094,257.91	80,229,460.09

项 目	期末数	期初数
房产税	18,597.71	27,656.89
土地使用税	131,622.92	259,312.03
教育费附加	1,276,473.98	1,394,972.46
地方教育附加	868,758.91	1,492,286.57
其他税费	354,788.88	412,142.32
合 计	135,924,071.73	168,220,376.73

26. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
单位往来款	127,222,989.89	117,835,381.55
项目合作方借款及利息	152,321,985.22	176,143,172.30
履约保证金	31,250,553.55	65,384,184.64
代收费用	20,203,765.91	25,319,051.45
其他	6,129,196.54	6,520,848.13
合 计	337,128,491.11	391,202,638.07

(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
安徽诚和物业服务有限公司	62,000,000.00	单位间往来款
溧阳市筑品贸易有限公司	52,358,976.66	项目合作方借款
重庆融创置盛房地产经纪有限公司	20,036,087.72	项目合作方借款
重庆焯城置业有限公司	17,948,100.00	房屋定作金
重庆华硕建设有限公司	3,690,000.00	履约保证金未到期
江苏南通三建集团股份有限公司	2,000,000.00	履约保证金未到期
小 计	158,033,164.38	

27. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	357,030,000.00	297,060,000.00
一年内到期的长期应付款	13,465,448.29	20,635,057.26
应计利息	1,662,291.66	7,815,102.49
合 计	372,157,739.95	325,510,159.75

(2) 其他说明

一年内到期的长期借款中有 1.40 亿元展期借款，其中：1.20 亿元系连云港财信公司及兴信置业与中国华融资产管理股份有限公司重庆市分公司（以下简称华融资产）于 2022 年 9 月 8 日签署的《还款协议之补充协议》约定将借款剩余本金 1.20 亿中的 0.10 亿元到期日由 2022 年 9 月 11 日调整至 2023 年 3 月 11 日，1.10 亿元的到期日由 2022 年 9 月 11 日调整至 2023 年 9 月 11 日。0.2 亿元系合同能源公司及重庆文融投资有限公司与中国农业银行股份有限公司重庆江北支行于 2022 年 12 月 12 日签署的《委托贷款展期协议》约定将 0.2 亿元借款到期日由 2022 年 12 月 15 日调整至 2023 年 12 月 15 日。

28. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
待转销项税额	400,784,486.11	633,352,080.71
合 计	400,784,486.11	633,352,080.71

29. 长期借款

项 目	期末数	期初数
质押借款	228,450,000.00	228,480,000.00
抵押及保证借款	63,000,000.00	100,000,000.00
抵押、质押及保证借款	265,000,000.00	719,200,000.00
应计利息	2,045,040.62	
合 计	558,495,040.62	1,047,680,000.00

30. 长期应付款

项 目	期末数	期初数
非金融机构借款[注 1]	121,422,000.00	
应付售后租回款[注 2]		10,834,495.48
合 计	121,422,000.00	10,834,495.48

[注 1]非金融机构借款系星界置业公司向重庆市渝兴建设投资有限公司的借款，用于御华兰亭项目工程的建设交付，借款金额第一笔为人民币 7,390.00 万元，第二笔为人民币 5,000.00 万元，第一笔借款期限自 2022 年 8 月 31 日起至 2025 年 8 月 31 日止，第二笔借款期限自 2022 年 9 月 30 日起至 2025 年 8 月 31 日止；自借款期限起始日至 2024 年 8 月 31 日（不含）期间执行年利率 2.8%，自 2024 年 8 月 31 日至 2025 年 8 月 31 日（不含）期间执行年利率 3.2%；其中，宽限期自借款期限起始日起至 2023 年 8 月 30 日止。星界置业公司应按下列期限和本金总额的比例向重庆市渝兴建设投资有限公司归还各笔借款本金：2023 年 8 月 24 日 2%；2024 年 2 月 13 日 8%；2024 年 8 月 13 日 10%；2025 年 2 月 13 日 40%；2025 年 8 月 24 日 40%

[注 2]应付售后租回款系重庆瀚渝公司将其危废处理及配套设备以 6,000.00 万元的价格转让给中航国际租赁有限公司，同时重庆瀚渝公司向中航国际租赁有限公司租赁以上资产，租期为 36 个月，在租赁期内，租赁年利率为 6.50%，重庆瀚渝公司采用等额年金法按季支付的条件支付租金，每期租金为 5,551,491.74 元，应付租金共 36 期

31. 递延收益

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
政府补助	65,341,871.28		982,760.16	64,359,111.12
合 计	65,341,871.28		982,760.16	64,359,111.12

(2) 政府补助明细情况

项 目	期初数	本期新增 补助金额	本期计入当期损 益 [注]	期末数	与资产相关/与 收益相关
重庆大足财信中心建设专项补助	36,870,086.00			36,870,086.00	与资产相关
大足财信中心配套补助	17,588,382.00			17,588,382.00	与资产相关
“节能、循环经济和资源节约项目”中央预算内投资	8,363,178.28		544,460.16	7,818,718.12	与资产相关

项 目	期初数	本期新增 补助金额	本期计入当期损 益 [注]	期末数	与资产相关/与 收益相关
科研设施设备 补贴	2,520,225.00		438,300.00	2,081,925.00	与资产相关
小 计	65,341,871.28		982,760.16	64,359,111.12	

[注]政府补助本期计入当期损益金额情况详见本财务报表附注五(四)2之说明

32. 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

33. 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			200,286,471.66
其他资本公积	56,395,381.66		8,333,863.85	48,061,517.81
合 计	256,681,853.32		8,333,863.85	248,347,989.47

(2) 其他说明

本期资本公积变动详见本财务报表附注七(二)2之说明。

34. 其他综合收益

项 目	期初数	本期发生额						期末数
		其他综合收益的税后净额					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）	
		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	1,081.81						1,081.81	
其中：外币财务报表折算 差额	951.26						951.26	
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	1,081.81						1,081.81	

35. 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

36. 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	-193,350,020.31	569,392,940.70
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	-193,350,020.31	569,392,940.70
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-229,600,960.64	-739,644,958.59
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利		23,098,002.42
期末未分配利润	-422,950,980.95	-193,350,020.31

(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	4,187,176,521.05	3,414,741,259.07	5,046,325,846.12	4,404,079,717.99
其他业务收入	8,472,310.42	1,376,450.41	8,354,410.96	321,895.50
合 计	4,195,648,831.47	3,416,117,709.48	5,054,680,257.08	4,404,401,613.49

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
其中：与客户之间的合同产生的收入	4,191,765,170.83	3,415,536,402.21	5,052,714,358.86	4,404,204,484.09

(2) 与客户之间的合同产生的收入按主要类别的分解信息

1) 收入按主要类别的分解信息

报告分部	金 额	
	收入	成本
主要产品类型		
房地产项目收入	4,054,628,575.06	3,292,000,104.70
环保业务收入	132,881,364.45	123,501,837.19
其他收入	4,255,231.32	34,460.32
小 计	4,191,765,170.83	3,415,536,402.21
收入确认时间		
商品（在某一时刻转让）	4,191,765,170.83	3,415,536,402.21
小 计	4,191,765,170.83	3,415,536,402.21

2) 收入按商品或服务转让时间分解

项 目	本期数	上年同期数
在某一时刻确认收入	4,191,765,170.83	5,052,714,358.86
小 计	4,191,765,170.83	5,052,714,358.86

(3) 按项目披露前五情况

项 目	本期数
财信·铂悦府	1,282,144,087.45
威海名著小区	1,265,577,900.39
财信御华兰亭	542,681,690.83
镇江尚书坊	338,215,223.81
财信九悦府	185,923,785.94
小 计	3,614,542,688.42

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
土地增值税	98,566,538.57	14,687,122.66
城市维护建设税	6,623,750.21	7,719,484.00
教育费附加	3,109,001.34	3,321,647.49
地方教育附加	1,646,210.50	2,214,431.63
土地使用税	5,422,461.57	7,720,830.42
房产税	1,408,486.05	1,721,279.20
印花税	1,300,047.43	4,018,473.19
其他税费	2,297,339.21	1,340,551.17
合 计	120,373,834.88	42,743,819.76

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
营销费	124,153,241.15	194,907,558.60
职工薪酬	13,877,539.38	27,209,677.55
业务、办公、交通费	26,980,995.85	29,768,100.85
其他费用	8,245,041.36	14,149,162.05
合 计	173,256,817.74	266,034,499.05

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	61,806,221.72	90,346,706.39
办公费	1,698,340.61	3,023,701.83
业务招待费	3,566,756.41	6,780,637.08
折旧费	3,800,480.43	4,284,881.79
中介机构费	22,868,813.85	25,613,224.43
差旅费	955,025.70	2,045,140.60
无形资产、长期待摊费用摊销	599,468.34	1,708,619.36
房租水电费	2,896,727.73	9,731,861.31

项 目	本期数	上年同期数
其他	6,898,630.66	8,440,064.65
合 计	105,090,465.45	151,974,837.44

5. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
材料费用	172,796.36	3,445,446.82
职工薪酬	474,651.74	1,783,119.51
其他	46,607.95	40,425.44
合 计	694,056.05	5,268,991.77

6. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	25,211,321.44	53,058,326.74
减：利息收入	17,267,209.53	23,981,485.97
其他支出	417,174.70	7,343,237.18
合 计	8,361,286.61	36,420,077.95

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[注]	982,760.16	982,760.15	982,760.16
与收益相关的政府补助[注]	917,831.96	1,112,236.14	917,831.96
代扣个人所得税手续费返还	374,149.23	437,227.53	374,149.23
合 计	2,274,741.35	2,532,223.82	2,274,741.35

[注]本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五(四)2之说明

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		-6,722,109.02

项 目	本期数	上年同期数
处置长期股权投资产生的投资收益	-2,201,784.11	242,779.68
理财产品收益	555,927.22	501,044.72
处置权益工具投资取得的投资收益[注]		12,000,000.00
合 计	-1,645,856.89	6,021,715.38

9. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-220,816,029.04	-4,002,018.36
合 计	-220,816,029.04	-4,002,018.36

10. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
存货跌价损失	-483,230,697.90	-1,046,875,620.68
合同资产减值损失	-1,466,563.12	-117,354.89
投资性房地产减值损失	-897,168.19	
合 计	-485,594,429.21	-1,046,992,975.57

11. 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	-937,576.56	-71,807.87	-937,576.56
合 计	-937,576.56	-71,807.87	-937,576.56

12. 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	4,065,467.34	3,828,606.61	4,065,467.34
合 计	4,065,467.34	3,828,606.61	4,065,467.34

13. 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
对外捐赠	200,000.00		200,000.00
罚款支出、赔款、滞纳金	784,615.97	6,270,254.53	784,615.97
非流动资产毁损报废损失	16,922.88	25,368.19	16,922.88
违约金		2,376,520.00	
其他	842,360.02	692,632.35	842,360.02
合 计	1,843,898.87	9,364,775.07	1,843,898.87

14. 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	123,170,832.16	124,195,683.76
递延所得税费用	-95,678,887.21	-126,617,286.18
合 计	27,491,944.95	-2,421,602.42

(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	-332,742,920.62	-900,212,613.44
按母公司适用税率计算的所得税费用	-83,185,730.16	-225,053,153.36
子公司适用不同税率的影响	840,425.71	-5,608,240.47
调整以前期间所得税的影响	-6,284,564.65	3,022,212.72
非应税收入的影响		1,680,527.26
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,372,970.58	2,996,278.79
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,432,619.65	-779,615.85
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	73,576,449.57	200,414,372.69
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	35,296,983.67	-27,531,468.13
前期预缴所得税转入本期所得税影响	12,308,029.88	48,437,483.93
所得税费用	27,491,944.95	-2,421,602.42

(三) 合并现金流量表项目注释

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	8,849,822.86	17,351,904.64
收到履约保证金	13,111,870.17	38,478,062.77
购房诚意金、订金	29,947,614.49	52,836,062.42
收到返还的项目保证金及民工保证金	4,709,063.00	18,405,351.85
各项代收代付款	65,762,748.23	146,444,732.11
政府补助	880,964.85	622,940.21
收到往来单位现金流	274,641,185.68	1,006,403,992.35
其他	6,435,872.55	7,407,125.90
合 计	404,339,141.83	1,287,950,172.25

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	437,665.08	4,018,373.44
付现费用	29,464,564.67	82,652,770.04
营销费用	176,068,803.88	243,589,721.76
支付的项目保证金及民工保证金	12,941,657.00	12,123,010.68
支付押金、保证金等	39,081,144.05	62,690,901.45
各项代收代付款	63,518,888.96	165,295,734.99
支付往来单位现金流	260,358,711.21	1,055,700,237.80
其他	17,305,484.15	10,215,860.97
合 计	599,176,919.00	1,636,286,611.13

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到单位间偿还借款		45,000,000.00
合 计		45,000,000.00

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付单位间借款		57,000,000.00
支付股权收购款延期支付利息		2,441,100.00
合 计		59,441,100.00

5. 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	125,150,000.00	38,333,333.30
融资保证金退回	58,520,000.00	680,557,000.00
合 计	183,670,000.00	718,890,333.30

6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
金融机构融资费		6,552,005.00
归还单位间借款及利息	93,845,577.00	244,463,912.28
融资保证金		6,400,000.00
用于质押借款的定期存款	100,000,000.00	299,160,000.00
租赁所支付的现金	22,205,966.96	22,205,966.96
购买子公司少数股东股权	7,750,000.00	
合 计	223,801,543.96	578,781,884.24

7. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-360,234,865.57	-897,791,011.02
加: 资产减值准备	706,410,458.25	1,050,994,993.93
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,408,791.25	11,364,021.83
使用权资产折旧		

补充资料	本期数	上年同期数
无形资产摊销	4,672,374.36	4,293,946.82
长期待摊费用摊销	1,408,860.19	4,097,236.39
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）	937,576.56	71,807.87
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	16,922.88	25,368.19
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	16,793,934.77	46,428,745.41
投资损失（收益以“-”号填列）	1,645,856.89	-6,021,715.38
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-110,470,237.71	-65,869,708.55
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	14,791,350.50	-60,747,577.63
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,314,860,012.77	1,494,822,946.43
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	211,622,178.74	240,372,998.98
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,023,204,720.95	1,069,411,892.49
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-209,341,507.07	2,891,453,945.76
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	668,772,215.12	1,385,144,421.46
减：现金的期初余额	1,385,144,421.46	2,169,465,443.32
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	-716,372,206.34	-784,321,021.86

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	668,772,215.12	1,385,144,421.46
其中：库存现金		902.24

项 目	期末数	期初数
可随时用于支付的银行存款	667,737,790.09	1,376,418,773.69
可随时用于支付的其他货币资金	1,034,425.03	8,724,745.53
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	668,772,215.12	1,385,144,421.46
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(四) 其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

(1) 明细情况

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	532,413,991.05	金融机构借款质押、预售资金监管、房地产项目业主按揭贷款担保保证金等
存货	2,263,316,586.23	金融机构借款抵押等
固定资产	60,285,284.11	售后回租抵押
合 计	2,856,015,861.39	

(2) 其他说明

金楠置业公司借款 115,000,000.00 元由金楠商贸公司持有的金楠置业公司的 100% 股权提供质押担保，镇江鑫城公司借款 265,000,000.00 元由财信弘业公司持有的镇江鑫城公司的 75% 股权提供质押担保；惠州腾大公司 100,000,000.00 元借款由财信投资发展公司持有的惠州腾大公司的 100% 股权提供质押担保。

2. 政府补助

(1) 明细情况

1) 与资产相关的政府补助

① 总额法

项 目	期初递延收益	本期新增补助	本期摊销	期末递延收益	本期摊销列报项目
重庆大足财信中心建设专项补助	36,870,086.00			36,870,086.00	

项 目	期初 递延收益	本期 新增补助	本期摊销	期末 递延收益	本期摊销 列报项目
大足财信中心配套补助	17,588,382.00			17,588,382.00	
“节能、循环经济和资源节约项目”中央预算内投资	8,363,178.28		544,460.16	7,818,718.12	其他收益
科研设施设备补贴	2,520,225.00		438,300.00	2,081,925.00	其他收益
小 计	65,341,871.28		982,760.16	64,359,111.12	

2) 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	金额	列报项目	说明
稳岗补贴	156,647.85	其他收益	
进项税额加计抵减	36,867.11	其他收益	
重庆市双桥经济技术开发区财务局 2021 年工商企业考评奖励	440,800.00	其他收益	
重庆市双桥经济发展局“微升小”奖励	70,000.00	其他收益	
重庆市双桥区财务局 21 年度工业重点税源企业奖励	200,000.00	其他收益	
其他零星补贴	13,517.00	其他收益	
小 计	917,831.96		

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 1,900,592.12 元。

六、合并范围的变更

(一) 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
广东财信光伏科技有限公司	新设子公司	2022/3/30	尚未实际出资	

(二) 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
重庆兴置房地产经纪有限公司	清算	2022/9/19	-1,986.85	-828.12
重庆财兴房屋管理咨询有限公司	清算	2022/9/14	10,008.28	-1,198.47

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
重庆渝财发建材有限责任公司	清算	2022/1/28	24,485,811.80	-199.35
重庆鑫财鑫建材有限公司	清算	2022/1/28	25,486,938.85	-196.80

七、在其他主体中的权益

(一) 在重要子公司中的权益

1. 重要子公司的构成

(1) 基本情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
财信弘业公司	重庆市江北区	重庆市江北区	房地产开发	100.00		同一控制下合并
棠城置业公司	重庆市大足区	重庆市大足区	房地产开发		70.00	投资设立
棠城商管	重庆市大足区	重庆市大足区	房地产开发		70.00	投资设立
财信南滨公司	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
蟠龙置业公司	重庆市九龙坡区	重庆市九龙坡区	房地产开发		100.00	投资设立
重庆信创公司	重庆市南岸区	重庆市南岸区	房地产开发		56.00	投资设立
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	投资设立
重庆浩方公司	重庆市江津区	重庆市江津区	房地产开发		51.00	非同一控制下合并
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
兴财茂置业公司	重庆市江北区	重庆市江北区	房地产开发		51.00	投资设立
连云港财信公司	连云港市高新区	连云港市高新区	房地产开发	100.00		投资设立
威海国兴公司	山东省威海市	山东省威海市	房地产开发	70.00		投资设立
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
华陆环保公司	陕西省西安市	陕西省西安市	环保工程	70.00		非同一控制下合并
石家庄财信公司	石家庄市栾城区	石家庄市栾城区	房地产开发		60.00	投资设立
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	非同一控制下合并
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
惠州腾大公司	惠州市惠阳区	惠州市惠阳区	房地产开发		100.00	非同一控制下合并

财信仕达公司	重庆市江北区	重庆市江北区	房地产开发		100.00	投资设立
金楠商贸公司	天津市津南区	天津市津南区	房地产开发		100.00	非同一控制下合并
上海垠望公司	上海市青浦区	上海市青浦区	房地产开发		40.00	非同一控制下合并

(2) 其他说明

1) 在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明

① 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。

② 星界置业公司持股比例为 36%，表决权比例为 68%

根据财信弘业公司、融创西南公司、重庆融侨公司三方签订的《巴南区界石项目合作协议》，三方共同购买重庆巴南经济园区建设实业有限公司持有的星界置业公司 100% 的股权，购买后财信弘业公司持有 36% 的股权，融创西南公司持有 32% 的股权，重庆融侨公司持有 32% 的股权，星界置业公司设董事会成员共 3 人，财信弘业公司派 2 人，融侨公司派 1 人。

根据融创西南公司与财信弘业公司签订的委托协议，融创西南公司委托财信弘业公司在星界置业公司召开的定期股东大会和临时股东大会上行使股东表决权，在星界置业公司召开的定期股东大会和临时股东大会上，无论融创西南公司是否列席会议，财信弘业公司均有权按照其自身意愿代表融创西南公司行使表决权，并签署相关文件。融创西南公司不可撤销的认可财信弘业公司的一切表决结果及签署的相关文件，委托期限为整个星界置业公司存续期间。即财信弘业公司具有 68% 的表决权。

根据星界置业公司章程，股东会会议对所议事项作出决议，须经代表三分之二以上的表决权的股东通过。董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。

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

中梁坤维公司持股比例为 50%，表决权比例为 50%

中梁坤维公司各股东持股比例为财信弘业公司持股 50%，宁波梁祺投资管理合伙企业（有限合伙）持股 30%，成都中梁置业有限公司持股 15.2%，重庆永月志营销策划合伙企业（有限合伙）持股 3.2%，沛县御泓房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）持股 1.6%。

根据中梁坤维公司章程，股东会会议由股东按照认缴出资比例行使表决权，股东会会议对所议事项作出决议，须经代表过半数以上表决权的股东通过。财信弘业公司持有中梁坤维公司 50%的股权，同时依据财信弘业公司与成都中梁公司签署的《一致行动人协议》相关约定，中梁坤维公司已成为公司的控股子公司。

2. 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
棠城置业公司	30.00	8,646,537.61		26,339,538.75
重庆信创公司	44.00	-3,637,678.66		-16,865,630.56
中梁坤维公司	50.00	-14,732,389.60		60,707,033.55
重庆浩方公司	49.00	-8,650,325.29		-4,635,175.45
兴财茂置业	49.00	5,505,493.78		30,233,438.29
威海国兴公司	30.00	70,006,579.13	51,000,000.00	101,867,601.35
华陆环保公司	30.00	-1,316,135.32		-34,718,701.94
石家庄财信公司	40.00	-15,034,296.09		-4,728,828.95
星界置业公司	64.00	-134,062,907.64		234,610,198.82
镇江鑫城公司	25.00	-43,929,637.56		28,200,240.80
上海垠望公司	60.00	8,540,603.92	47,400,000.00	25,443,462.54

(2) 其他说明

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明

具体详见七(一)1之说明。

3. 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
棠城置业公司	135,964.30	1,445.69	137,409.99	123,184.30	5,445.85	128,630.15
重庆信创公司	4,675.64	0.07	4,675.71	8,508.80		8,508.80
中梁坤维公司	15,547.75	453.94	16,001.69	3,860.30		3,860.30
重庆浩方公司	5,814.87	385.20	6,200.07	7,132.28		7,132.28
兴财茂置业	27,090.41		27,090.41	20,920.32		20,920.32
威海国兴公司	63,370.70	35.28	63,405.98	29,314.37	135.74	29,450.11
华陆环保公司	15,434.95	5.66	15,440.61	27,064.55		27,064.55
石家庄财信公司	75,810.93	0.41	75,811.34	83,141.41	2.78	83,144.19
星界置业公司	173,269.01	12,306.48	185,575.49	142,962.12	17,144.10	160,106.22
镇江鑫城公司	135,895.32	1,373.69	137,269.01	110,982.03	26,875.12	137,857.15
上海垠望公司	13,915.69	664.40	14,580.09	10,369.88	1.83	10,371.71

(续上表)

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
棠城置业公司	144,108.72	1,671.68	145,780.40	134,436.22	5,446.51	139,882.73
重庆信创公司	10,043.04	0.15	10,043.19	13,049.54		13,049.54
中梁坤维公司	22,926.61	471.04	23,397.65	8,309.78		8,309.78
重庆浩方公司	18,728.28	398.46	19,126.74	18,264.16	43.17	18,307.33
兴财茂置业	32,493.57	2.18	32,495.75	27,449.23		27,449.23
威海国兴公司	188,165.54	65.25	188,230.79	160,107.15	503.30	160,610.45
华陆环保公司	19,047.11	387.08	19,434.19	30,526.99	39.52	30,566.51
石家庄财信公司	83,836.73	756.78	84,593.51	81,837.48	177.16	82,014.64
星界置业公司	258,035.18	7,540.23	265,575.41	203,784.78	4,185.46	207,970.24
镇江鑫城公司	196,028.19	1,736.84	197,765.03	135,054.00	33,859.09	168,913.09
上海垠望公司	40,449.10	261.46	40,710.56	21,950.49	42.92	21,993.41

(2) 损益和现金流量情况

单位：万元

子公司 名称	本期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
棠城置业公司	4,621.45	2,882.18	2,882.18	-1,244.45
重庆信创公司	603.80	-826.75	-826.75	-1,263.09
中梁坤维公司	522.48	-2,946.48	-2,946.48	-4,382.26
重庆浩方公司	5,547.44	-1,697.73	-1,697.73	-2,703.81
兴财茂置业	969.40	1,123.57	1,123.57	1,207.35
威海国兴公司	126,557.79	23,335.53	23,335.53	-14,687.74
华陆环保公司	2,320.16	-438.71	-438.71	281.63
石家庄财信公司	1.50	-3,353.72	-3,353.72	-7,164.14
星界置业公司	54,268.17	-10,495.91	-10,495.91	-23,259.44
镇江鑫城公司	33,821.52	-457.38	-457.38	373.09
上海垠望公司	26,414.47	1,423.43	1,423.43	15,655.72

(续上表)

子公司 名称	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
棠城置业公司	8,429.61	-7,011.49	-7,011.49	854.54
重庆信创公司	2,501.74	-3,835.99	-3,835.99	2,120.87
中梁坤维公司	4,491.81	-1,243.21	-1,243.21	-3,883.13
重庆浩方公司	71,296.64	5,137.76	5,137.76	10,132.60
兴财茂置业	127,876.74	-1,325.14	-1,325.14	10,400.99
威海国兴公司	14,471.57	2,891.68	2,891.68	777.77
华陆环保公司	8,312.81	372.97	372.97	-1,848.39
石家庄财信公司	2.93	-5,601.77	-5,601.77	-4,115.64
星界置业公司	115,116.40	-26,811.85	-26,811.85	34,609.18
镇江鑫城公司		-6,266.39	-6,266.39	47,716.53
上海垠望公司	109,861.41	11,496.85	11,496.85	27,990.31

(二) 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
金楠商贸公司	2022/2/24	92.00%	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	金楠商贸公司
购买成本	
现金	7,750,000.00
购买成本合计	7,750,000.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	-583,863.95
差额	8,333,863.95
其中：调整资本公积	8,333,863.95

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
垫江县丰厚公司	重庆市垫江县	重庆市垫江县	房地产开发		35.00	权益法核算

2. 重要联营企业的主要财务信息

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
	垫江丰厚公司	垫江丰厚公司
流动资产	520,570,025.94	762,895,640.28
其中：现金和现金等价物	36,361,336.21	34,334,400.02
非流动资产	25,596,848.19	9,076,210.14
资产合计	546,166,874.13	771,971,850.42
流动负债	577,979,632.16	779,377,028.49
非流动负债		
负债合计	577,979,632.16	779,377,028.49
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	-31,812,758.03	-7,405,178.07
按持股比例计算的净资产份额	-11,134,465.31	-2,591,812.32

调整事项		
商誉		
内部交易未实现利润		
股东未按持股比例等比例出资		
对联营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	332,541,079.69	270,498.19
净利润	-19,411,335.48	-19,563,494.69
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-19,411,335.48	-19,563,494.69
本期收到的来自联营企业的股利		

3. 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	-1,150,507.90	-6,793,967.42	-7,944,475.32

八、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）2、五（一）3、五（一）5、五（一）7、五（一）9 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 2022 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 73.43%（2021 年 12 月 31 日：75.93%）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	1,085,423,589.35	1,154,060,250.35	556,099,368.68	597,960,881.67	
应付票据	110,565,379.67	110,565,379.67	110,565,379.67		
应付账款	1,680,047,252.39	1,680,047,252.39	1,680,047,252.39		
其他应付款	337,128,491.11	337,128,491.11	337,128,491.11		
长期应付款	134,887,448.29	141,852,263.23	13,803,320.29	128,048,942.94	
小计	3,348,052,160.81	3,423,653,636.75	2,697,643,812.14	726,009,824.61	

（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	1,445,282,479.15	1,643,495,508.33	514,656,995.00	1,128,838,513.33	
应付票据	246,000,662.80	246,000,662.80	246,000,662.80		
应付账款	2,089,708,791.74	2,089,708,791.74	2,089,708,791.74		

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
其他应付款	391,202,638.07	391,202,638.07	391,202,638.07		
长期应付款	31,469,552.74	33,308,950.44	22,205,966.96	11,102,983.48	
小 计	4,203,664,124.50	4,403,716,551.38	3,263,775,054.57	1,139,941,496.81	

(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2022年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币57,560,000.00元(2021年12月31日：人民币1,140,220,000.00元)，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

九、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	37.00	37.00

(2) 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

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。

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
重庆财信企业集团有限公司 (以下简称财信集团公司)	母公司的母公司
重庆恒宏置业有限公司	同受实际控制人控制的企业
重庆中置物业发展有限公司	同受实际控制人控制的企业
重庆财信控股集团有限公司	同受实际控制人控制的企业
重庆市江北区聚兴小额贷款股份有限公司	同受实际控制人控制的企业
海南财兴置业有限公司 (以下简称海南财兴公司) [注 1]	联营企业
财信智慧生活服务集团有限公司 (以下简称财信生活服务公司) [注 2]	同受母公司控制的企业
北京国兴三吉利物业管理有限责任公司 [注 3]	财信生活服务公司之子公司
惠州市财智物业管理有限公司	财信生活服务公司之子公司
重庆市财信社区综合服务有限公司	财信生活服务公司之子公司
重庆幸福到家房地产经纪有限公司	财信生活服务公司之子公司
重庆财信环境资源股份有限公司 (以下简称财信环境公司)	同受实际控制人控制的企业
重庆信维环保有限公司	财信环境公司之子公司
荣县瑞信环境科技有限公司 [注 4]	财信环境公司之子公司
重庆市威嘉环境污染治理有限公司 [注 5]	财信环境公司之子公司

重庆市财信纬联环保运营管理有限公司[注 5]	财信环境公司之子公司
重庆市泽信环保有限公司[注 5]	财信环境公司之子公司
雅安德雅环境科技有限公司[注 4]	财信环境公司之子公司
贵州省嘉泽环保有限公司[注 4]	财信环境公司之子公司
柘城财信大科环境有限公司[注 4]	财信环境公司之子公司
卢生举	实际控制人
鲜先念	监事会主席

[注 1]海南财兴公司于 2022 年 9 月对外转让给北京泽悦投资有限公司，本期不再视为联营企业

[注 2]财信生活服务公司于 2021 年 11 月对外转让给碧桂园生活服务集团股份有限公司，本期不再视为同受实际控制人控制的企业

[注 3]北京国兴三吉利物业管理有限责任公司于 2020 年 10 月对外转让，本期不再视为同受实际控制人控制的企业

[注 4]财信环境公司于 2021 年将荣县瑞信环境科技有限公司、雅安德雅环境科技有限公司、贵州省嘉泽环保有限公司、柘城财信大科环境有限公司对外转让给重庆财信实业有限公司，本期不再视为财信环境公司之子公司

[注 5]财信环境公司于 2020 年 12 月将重庆市威嘉环境污染治理有限公司、重庆市财信纬联环保运营管理有限公司、重庆市泽信环保有限公司对外转让给重庆财信实业有限公司，本期不再视为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

(1) 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
财信生活服务公司	物业服务	32,748,489.10	18,706,387.36
北京国兴三吉利物业管理有限责任公司	物业服务		7,017,920.92
惠州市财智物业管理有限公司	物业服务	871,596.21	745,135.51
	销售服务费		742,538.75
重庆市财信社区综合服务有限公司	销售服务费		642,878.93

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
重庆幸福到家房产经纪有限公司	销售服务费	10,024,102.75	5,199,551.30
重庆信维环保有限公司	处置服务费	1,729,852.22	

(2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
财信环境公司	污水处理服务及检测服务	171,987.74	
重庆市财信纬联环保运营管理有限公司	检测服务及货物销售		261,832.28
重庆市威嘉环境污染治理有限公司	检测服务及货物销售		40,507.97
荣县瑞信环境科技有限公司	检测服务	27,844.81	
重庆市泽信环保有限公司	检测服务及货物销售		262,449.54
雅安德雅环境科技有限公司	货物销售		106,622.12
贵州省嘉泽环保有限公司	货物销售		129,480.54
柘城财信大科环境有限公司	货物销售		1,036,353.99
重庆信维环保有限公司	检测服务	45,542.50	

2. 关联受托管理情况

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	本期确认的托管收益
财信房地产公司	本公司	地产项目管理	2022/1/1	2022/12/31	[注]	943,396.23

[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 100.00 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
重庆恒宏置业有限公司	房屋及建筑物	706,278.86			

(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
重庆恒宏置业有限公司	房屋及建筑物	733,226.29			

4. 关联担保情况

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、鲜先念	20,000,000.00	2020/12/22	2023/12/15	否
财信房地产公司	35,000,000.00	2022/12/8	2025/12/7	否
财信房地产公司	30,000,000.00	2022/12/7	2025/12/6	否
财信房地产公司	265,000,000.00	2021/2/3	2024/2/2	否
财信房地产公司	115,000,000.00	2021/5/27	2023/5/26	否
财信房地产公司	120,000,000.00	2019/9/12	2023/9/11	否

5. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
垫江县丰厚公司	-61,000,000.00	2021/5/6	2022/5/6	
垫江县丰厚公司	-3,000,000.00	2021/8/13	2022/8/13	
垫江县丰厚公司	-1,200,000.00	2021/8/20	2022/8/20	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
垫江县丰厚公司	-5,000,000.00	2021/8/27	2022/8/27	
垫江县丰厚公司	-7,500,000.00	2021/9/3	2022/9/3	
垫江县丰厚公司	-3,000,000.00	2021/9/10	2022/9/10	
垫江县丰厚公司	-7,200,000.00	2021/9/17	2022/9/17	
垫江县丰厚公司	-11,000,000.00	2021/9/23	2022/9/23	
垫江县丰厚公司	-16,000,000.00	2021/9/28	2022/9/28	
垫江县丰厚公司	-25,000,000.00	2021/10/14	2022/10/14	
垫江县丰厚公司	-14,400,000.00	2021/10/21	2022/10/21	
垫江县丰厚公司	-3,000,000.00	2021/10/26	2022/10/26	
垫江县丰厚公司	-450,000.00	2021/12/20	2022/12/20	
垫江县丰厚公司	-660,000.00	2022/3/18	2022/3/18	
垫江县丰厚公司	660,000.00	2022/3/18	2022/3/18	
垫江县丰厚公司	158,410,000.00	2022/4/22	2024/4/22	
垫江县丰厚公司	680,000.00	2022/6/20	2024/6/20	
垫江县丰厚公司	2,500,000.00	2022/12/5	2024/9/15	

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[注]	5,497,668.44	12,895,010.10

[注]殷杰于 2023 年 3 月 7 日担任职工代表监事，2022 年不属于关键管理人员，故其 2022 年领取的薪酬不算在此范围内

7. 其他关联交易

关联方代建市政工程

2021 年 10 月 25 日，公司第十届董事会第十五次会议决议审议通过了《关于控股子公司与关联方签署代建市政道路工程暨关联交易的议案》，同意公司的控股子公司星界置业公司与公司关联方财信环境公司签署《界石组团项目 AC\AB 段及 B 西侧段代建市政道路（一标段）工程合同》，合同金额为 1,204.28 万元，截至 2022 年 12 月 31 日，财信环境公司累计已完成产值 5,897,421.66 元，公司累计已付款 3,571,705.00 元。

(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					
	财信环境公司	445,111.47	40,573.23	263,954.50	263.95
	重庆市威嘉环境污染防治有限公司			117,128.04	9,424.10
	荣县瑞信环境科技有限公司			8,906.26	890.63
	重庆市泽信环保有限公司			94,528.11	94.53
	重庆市财信纬联环保运营管理有限公司			53,397.00	53.40
	柘城财信大科环境有限公司			1,390,203.00	80,466.30
	贵州省嘉泽环保有限公司			162,720.00	7,363.90
	雅安德雅环境科技有限公司			41,787.73	782.26
小计		445,111.47	40,573.23	2,132,624.64	99,339.07
其他应收款					
	财信房地产公司	1,000,000.00	1,000.00	2,325,000.00	2,325.00
	海南财兴公司			1,840,802.18	149,448.12
	垫江县丰厚公司	162,087,064.15	16,207.97	158,383,164.15	15,838.32
小计		163,087,064.15	17,207.97	162,548,966.33	167,611.44

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			
	财信环境公司	2,325,716.66	2,808,659.66
	重庆恒宏置业有限公司	1,012,389.20	411,996.00
	财信生活服务公司		1,126,978.90
	重庆市财信社区综合服务有限公司		144,264.41
	惠州市财智物业管理有限公司		1,050,142.56
小计		3,338,105.86	5,542,041.53
其他应付款			
	财信房地产公司	176,250.00	1,674,559.17
	财信环境公司	1,316,324.25	1,316,324.25
	重庆中置物业发展有限公司		19,886.00
小计		1,492,574.25	3,010,769.42

(四) 关联方承诺

财信集团公司、财信房地产公司、卢生举先生部分变更《关于避免同业竞争承诺函》事项

财信集团公司、财信房地产公司、卢生举先生于 2013 年 8 月做出了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺于 2019 年启动将重庆市大足区龙水湖国际旅游度假区的旅游开发项目整体注入本公司的程序。2022 年变更为：2025 年底前完成大足石刻影视文化有限责任公司（以下简称大足影视公司）注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让，在注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让完成前，大足影视所开发项目由公司进行托管，负责项目的整体经营，包括项目策划、设计、开发建设、销售、交付等项目建设全过程；如大足影视公司股权转让，公司有优先选择权；大足影视公司不再获取新的项目。如在 2025 年底前未完成大足影视公司注销或者营业范围变更，财信集团公司、财信房地产公司、卢生举先生应在 2026 年 6 月 30 日前完成股权转让的内部决策程序及股权转让的启动程序，公司完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序；如公司放弃优先收购权，在公司放弃优先收购权后 12 个月内在合适时机将其出售给与财信集团公司、财信房地产公司、卢生举先生

无关联的第三方。财信集团公司、财信房地产公司、卢生举先生承诺自承诺生效之日起，如因财信集团公司、财信房地产公司、卢生举先生违反承诺使公司遭受或产生损失或开支，财信集团公司、财信房地产公司、卢生举先生将在公司遭受或产生损失或开支的 20 个工作日内，以现金方式进行赔偿。

十、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

截至 2022 年 12 月 31 日，财信弘业公司、棠城置业公司、财信南滨公司、蟠龙置业公司、威海国兴公司、中梁坤维公司、重庆浩方公司、重庆信创公司、连云港财信公司、兴财茂置业、星界置业公司、兴信置业、石家庄财信公司、金楠置业公司、镇江鑫城公司、财信仕达公司、常州泽凯公司、惠州腾大公司、天津金楠置业公司已签订大额发包合同尚未履行和支出金额共计 184,226.25 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	28,343.01	23,995.28	4,347.73
工程类合同	1,189,579.36	1,020,717.96	168,861.40
材料类合同	99,729.21	88,712.09	11,017.12

除上述承诺事项外，截至 2022 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

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

财信弘业公司、财信南滨公司、连云港财信公司、中梁坤维公司、重庆浩方公司、星界置业公司、兴信置业、石家庄财信公司、镇江鑫城公司、财信仕达公司、惠州腾大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”“财信城”“财信·时光里”“财信中梁首府”“财信中梁华府”“财信御华兰亭”“财信九悦府”“石家庄融栾华府”“尚书坊”、“财信阅时代”“阅璟名庭”房产客户的银行按揭贷款提供阶段性担保。阶段性担保的担保期限自三方共同签订的《个人房屋抵押借款合同》生效之日起，至房屋抵押登记手续办妥时止，在此期间借款人未发生违约行为，届时连带责任保证自动解除。截至 2022 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	21,509.52
财信南滨公司	石柱财信城	137,000.00	46,100.20
连云港财信公司	财信·铂悦府	77,135.00	71,992.00
中梁坤维公司	财信中梁首府	120,000.00	637.80
重庆浩方公司	财信中梁华府	100,000.00	967.40
星界置业公司	财信御华兰亭	30,000.00	1,231.30
兴信陶家公司	财信九悦府	205,400.00	10,513.70
石家庄财信公司	石家庄融栾华府	52,689.70	52,689.70
镇江鑫城公司	镇江尚书坊	182,100.00	32,832.00
财信仕达公司	财信阅时代	97,300.00	31,675.60
惠州腾大公司	惠州阅璟名庭	57,300.00	4,293.00

十一、资产负债表日后事项

重要的非调整事项

（一）星界置业公司不再纳入合并范围

由于目前房地产行业的整体变化，融创西南公司与财信弘业公司决定终止授予财信弘业公司一致行动人权利的《委托协议》，由星界置业公司三家股东共同合作开发其御华兰亭项目。财信弘业公司丧失对星界置业公司的控制权，同时失去对重大事项的表决权。鉴于会计准则对合并报表的要求及公司对星界置业公司已实质失去控制的现状，公司决定自2023年1月起不再将星界置业公司纳入公司合并财务报表的合并范围。2023年2月2日，公司第十一届董事会第四次临时会议审议通过了《关于控股子公司星界置业不再纳入合并报表范围的议案》，公司董事会同意控股子公司星界置业公司自2023年1月起不纳入合并报表范围。

（二）控股股东被列入申请强制执行的情况

控股股东财信房地产公司、间接控股股东财信集团公司、实际控制人卢生举先生因(2023)渝01执653号、(2023)渝01执654号、(2023)渝01执655号、(2023)渝01执656号、(2023)渝01执657号、(2023)渝01执658号依法被申请强制执行。被执行人暂未收到重庆市第一中级人民法院出具的执行相关文书。

（三）控股股东股份被司法冻结

截至 2023 年 4 月 15 日，控股股东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%，财信房地产公司持有公司股份全部被法院司法冻结。

(四) 控股子公司出售资产

公司于 2023 年 3 月 30 日召开第十一届董事会第七次临时会议，审议通过《关于控股子公司出售资产的议案》，拟将其持有的大足财信新天地项目和大足财信中心项目的开发建设权、土地使用权及在建工程的所有权（以下统称标的资产）全部转让，此次交易涉及棠城商管所持有的标的资产交易总价款为 223,800,000 元，受让方为重庆市大足区足盛投资股份有限公司。

十二、其他重要事项

(一) 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	406,845.87	14,973.41	3,591.66	5,846.06	419,564.88
营业成本	331,058.93	12,369.69	3,529.19	5,346.04	341,611.77
资产总额	1,722,797.42	171,427.68	266,259.12	1,090,978.71	1,069,505.51
负债总额	1,512,378.03	150,279.93	265,409.35	999,689.77	928,377.54

(二) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

1. 母公司股权质押情况

截至 2022 年 12 月 31 日，财信房地产公司持有公司股份 407,212,561 股，占公司总股本的 37.00%；处于质押状态的股份为 407,177,794 股，占其所持公司股份总数的 99.99%，占公司股份总数的 37.00%。

2. 重大诉讼、仲裁事项

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），截至本财务报表批准报出日，重大未决诉讼（仲裁）涉案金额 1.14 亿元。

(三) 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(二十八)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
短期租赁费用	3,380,121.38
合 计	3,380,121.38

(2) 与租赁相关的当期损益及现金流

项 目	本期数
与租赁相关的总现金流出	3,134,749.09

2. 公司作为出租人

经营租赁

(1) 租赁收入

项 目	本期数
租赁收入	1,308,911.45
其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关收入	

(2) 经营租赁资产

项 目	期末数
投资性房地产	27,901,706.15
存货	8,360,299.05
小 计	36,262,005.20

十三、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) 明细情况

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	229,100,323.04	8.97	121,264,412.77	52.93	107,835,910.27
按组合计提坏账准备	2,326,051,776.98	91.03	105,676.44		2,325,946,100.54
合 计	2,555,152,100.02	100.00	121,370,089.21	4.75	2,433,782,010.81

(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 (%)	
单项计提坏账准备	234,100,323.04	10.42	111,852,234.18	47.78	122,248,088.86
按组合计提坏账准备	2,011,583,733.94	89.58	86,751.71		2,011,496,982.23
合 计	2,245,684,056.98	100.00	111,938,985.89	4.98	2,133,745,071.09

2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
华陆环保公司	229,100,323.04	121,264,412.77	52.93	预计不能全额收回
小 计	229,100,323.04	121,264,412.77	52.93	

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	2,324,813,171.85		
应收押金保证金组合	100,000.00	50.00	0.05
账龄组合	1,138,605.13	105,626.44	9.28
其中：6个月以内	1,028,085.38	1,028.09	0.10
1-2年	3,416.00	341.60	10.00
4-5年	14,235.00	11,388.00	80.00
5年以上	92,868.75	92,868.75	100.00
小 计	2,326,051,776.98	105,676.44	

(2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
6 个月以内	737,128,866.30
7-12 个月	492,183,143.47
1-2 年	182,700,501.77
2-3 年	272,518,328.12
3-4 年	727,242,948.49
4-5 年	143,285,443.12
5 年以上	92,868.75
小 计	2,555,152,100.02

(3) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 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	2,379.21		111,936,606.68	111,938,985.89
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段	-341.26	341.26		
--转入第三阶段		-20,851.35	20,851.35	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-959.86	20,851.69	9,411,211.49	9,431,103.32
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	1,078.09	341.60	121,368,669.52	121,370,089.21

(4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
合并范围内单位往来	2,553,913,494.89	2,243,147,747.03
单位间往来款项	1,000,000.00	2,325,000.00
保证金及押金、定金等	100,000.00	100,000.00
其他	138,605.13	111,309.95
小 计	2,555,152,100.02	2,245,684,056.98

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
棠城商管	合并范围内单位往来	608,862,150.49	1 年以内、3-4 年	23.83	
重庆财兴建材有限公司	合并范围内单位往来	493,750,945.00	1 年以内、1-2 年、2-3 年	19.32	
财信弘业公司	合并范围内单位往来	418,650,240.47	1 年以内、1-2 年	16.38	
财信南宾公司	合并范围内单位往来	262,195,534.36	1 年以内、1-2 年、2-3 年	10.26	
华陆环保公司	合并范围内单位往来	229,100,323.04	2-3 年、3-4 年、4-5 年	8.97	121,264,412.77
小 计		2,012,559,193.36		78.76	121,264,412.77

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	1,129,977,901.74	91,000,000.00	1,038,977,901.74
合 计	1,129,977,901.74	91,000,000.00	1,038,977,901.74

(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	1,186,829,136.00	91,000,000.00	1,095,829,136.00
合 计	1,186,829,136.00	91,000,000.00	1,095,829,136.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
重庆财兴建材有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
重庆财兴房屋管理咨询有限公司	2,000,000.00		2,000,000.00			
华陆环保公司	91,000,000.00			91,000,000.00		91,000,000.00
财信弘业公司	493,146,163.87			493,146,163.87		
国兴建业公司	14,500,965.09			14,500,965.09		
国兴南华公司	25,855,072.78			25,855,072.78		
威海国兴公司	35,000,000.00			35,000,000.00		
合同能源公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
重庆瀚渝公司	309,865,700.00			309,865,700.00		
深圳财信控股公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
佛山财兴公司						
重庆渝财发公司	25,633,229.47		25,633,229.47			
重庆鑫财鑫公司	24,628,004.79		24,628,004.79			
文水公司	5,100,000.00		4,590,000.00	510,000.00		
青铜峡公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
连云港财信公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
小 计	1,186,829,136.00		56,851,234.26	1,129,977,901.74		91,000,000.00

(二) 母公司利润表项目注释

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				
其他业务收入	943,396.23		39,743,805.99	21,667,389.16
合 计	943,396.23		39,743,805.99	21,667,389.16
其中：与客户之间的合同产生的收入	943,396.23		39,743,805.99	21,667,389.16

(2) 与客户之间的合同产生的收入按主要类别的分解信息

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	943,396.23	39,743,805.99
小 计	943,396.23	39,743,805.99

2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	119,000,000.00	
处置长期股权投资产生的投资收益	-265,935.01	-500,000.00
处置权益工具投资产生的投资收益		12,000,000.00
合 计	118,734,064.99	11,500,000.00

十四、其他补充资料

(一) 非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

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	-3,156,283.55	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	1,900,592.12	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,285,320.77	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	555,927.22	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入	943,396.23	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,238,491.35	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	374,149.23	
小 计	5,141,593.37	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	450,431.37	
少数股东权益影响额（税后）	620,935.88	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	4,070,226.12	

（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	-21.19	-0.2086	-0.2086
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-21.57	-0.2123	-0.2123

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	-229,600,960.64	
非经常性损益	B	4,070,226.12	
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	-233,671,186.76	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	1,205,103,274.39	
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	收购少数股东股权	I1	-8,333,863.85
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	10
报告期月份数	K	12	
加权平均净资产	$L= D+A/2+ E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	1,083,357,907.53	
加权平均净资产收益率	M=A/L	-21.19%	
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	-21.57%	

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	-229,600,960.64
非经常性损益	B	4,070,226.12
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	-233,671,186.76
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
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	$M=A/L$	-0.2086
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	-0.2123

(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

二〇二三年四月二十三日

仅为财信地产发展集团股份有限公司2022年度审计报告后附之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）合法经营，未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传递或披露。



营业执照

SCJDGL (副本) SCJDGL

统一社会信用代码
913300005793421213 (1/3)



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

出资额 壹亿捌仟壹佰伍拾伍万元整

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

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

经营范围 审计企业会计报表、出具审计报告，验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计，代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训，信息系统审计；法律、法规规定的其他业务。（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）



登记机关

2023年02月28日

国家企业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

仅为财信地产发展集团股份有限公司 2022 年度审计报告后附之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有执业资质，未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

证书序号：0015310

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：

2023 年 3 月 14 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：胡少先

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

仅为财信地产发展集团股份有限公司 2022 年度审计报告后附之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）从事证券服务业务的备案工作已完备，未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。



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）	913300005793421213	33000001	2020/11/02
27	天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）	911101080896649376	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/newsite/kjb/sjyjpgjgba/202011/t20201102_385509.html

仅为财信地产发展集团股份有限公司 2022 年度审计报告后附之目的而提供文件的复印件，仅用于说明祝芹敏是中国注册会计师 未经本人书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



供查证书有效性

重庆市注册会计师协会
CPA
证书有效期至：2022年12月31日
年检专用章

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年月 日
/m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年月 日
/m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2019.3.31

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.


2012年3月31日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2011年3月31日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
SANYUANMUDUO
中国注册会计师协会



姓名 祝芹敏
Full name 女
性别
Sex
出生日期 1982年02月23日
Date of birth
工作单位 天健光华会计师重庆分所
Working unit
身份证号码 510219198202239448
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2010年3月31日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2009年5月13日

证书编号: 110001640111
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs
重庆市注册会计师协会

发证日期: 2009年5月13日
Date of Issuance

仅为财信地产发展集团股份有限公司 2022 年度审计报告之目的而提供文件的复印件，仅用于说明刘静亚是中国注册会计师，未经本人书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

