

财信地产发展集团股份有限公司

2022 年年度报告

2023 年 4 月

2022 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人贾森、主管会计工作负责人闫大光及会计机构负责人(会计主管人员)游媛声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

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

本年度报告已按照《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产行业的要求进行披露。公司目前面临的主要风险及应对措施，敬请投资者查阅“第三节管理层讨论与分析中“十一、公司未来发展的展望（三）公司面临的风险和应对措施”部分。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	10
第四节 公司治理	24
第五节 环境和社会责任	40
第六节 重要事项	44
第七节 股份变动及股东情况	55
第八节 优先股相关情况	61
第九节 债券相关情况	62
第十节 财务报告	63

备查文件目录

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

释义

释义项	指	释义内容
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财信发展、财信发展公司、公司、本公司、本集团、上市公司、国兴地产、财信国兴地产发展股份有限公司、国兴融达地产股份有限公司	指	财信地产发展集团股份有限公司
财信弘业公司、国兴置业	指	重庆财信弘业房地产开发有限公司（曾用名：重庆国兴置业有限公司）
国兴南华公司	指	北京国兴南华房地产开发有限公司
威海国兴公司	指	威海国兴置业有限公司
合同能源公司	指	重庆财信合同能源管理有限公司
重庆瀚渝公司	指	重庆瀚渝再生资源有限公司
华陆环保公司	指	陕西华陆化工环保有限公司
连云港财信公司	指	连云港财信房地产开发有限公司
财信投资发展公司	指	深圳财信发展投资控股有限公司
棠城置业公司	指	重庆国兴棠城置业有限公司
财信南滨公司	指	重庆财信国兴南滨置业有限公司
蟠龙置业公司	指	重庆财信蟠龙置业有限公司
重庆信创公司	指	重庆信创置业有限公司
中梁坤维公司	指	重庆中梁坤维房地产开发有限公司
重庆浩方公司	指	重庆浩方房地产开发有限公司
棠城商管	指	重庆国兴棠城商业管理有限公司
兴信置业	指	重庆兴信置业有限公司
兴财茂置业	指	重庆兴财茂置业有限公司
星界置业公司	指	重庆星界置业有限公司
石家庄财信公司	指	石家庄融创财信房地产开发有限公司
惠州腾大公司	指	惠州腾大实业有限公司
镇江鑫城公司	指	镇江鑫城地产发展有限公司
垫江丰厚公司	指	重庆市垫江县丰厚实业有限公司
财信集团、财信集团公司	指	重庆财信企业集团有限公司
财信地产	指	公司控股股东重庆财信房地产开发集团有限公司
青铜峡公司	指	青铜峡市宝德华陆水务有限公司
文水公司	指	文水县宝德华陆水务有限公司
金楠商贸公司	指	天津金楠商贸有限公司
上海垠望公司	指	上海垠望置业有限公司
PPP	指	Public-Private-Partnership, 政府和社会资本合作模式, 是指政府为增强公共产品和服务供给能力、提高供给效率, 通过特许经营、购买服务、股权合作等方式, 与社会资本建立的利益共享、风险共担及长期合作关系
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
上期/上年同期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日
期初/年初	指	2022 年 1 月 1 日
期末	指	2022 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	熊欢伟	宋晓祯、李屹然
联系地址	重庆市江北区红黄路 1 号 1 幢 26 楼	重庆市江北区红黄路 1 号 1 幢 26 楼
电话	023-67675707	023-67675707
传真	023-67675588	023-67675588
电子信箱	xionghuanwei@casindex.com	songxiaozhen@casindex.com; liyiran@casindex.com

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

统一社会信用代码	911100002051092291
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	西南化机：主营：化工压力容器；医药、石油、化工设备；化工机械。兼营：铸件、制氧、制冷设备生产及销售、机电设备安装、汽车运输、修理、金属材料经销等。蓝星石化：氟硅材料、塑料及改性高分子聚合新材料及抗氧化剂、稀释剂、精细化工产品的研究、开发、生产、销售及技术服务。财信发展：房地产开发；销售自行开发的商品房。
历次控股股东的变更情况（如有）	1997 年，西南化机股份有限公司（公司前名称）在深圳证券交易所挂牌交易，控股股东为德阳市国有资产经营有限公司。2001 年 6 月至 2007 年 9 月，控股股东为中国蓝星（集团）总公司。2007 年 9 月至 2013 年 8 月，控股股东为北京融达投资有限公司。2013 年 8 月至今，控股股东为财信地产。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	浙江省杭州市钱江路 1366 号华润大厦 B 座
签字会计师姓名	祝芹敏、刘静亚

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入（元）	4,195,648,831.47	5,054,680,257.08	-16.99%	6,051,713,044.33
归属于上市公司股东的净利润（元）	-229,600,960.64	-739,644,958.59	68.96%	115,941,869.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-233,671,186.76	-754,164,546.83	69.02%	49,053,491.76
经营活动产生的现金流量净额（元）	-209,341,507.07	2,891,453,945.76	-107.24%	3,108,892,077.56
基本每股收益（元/股）	-0.2086	-0.6721	68.96%	0.1054
稀释每股收益（元/股）	-0.2086	-0.6721	68.96%	0.1054
加权平均净资产收益率	-21.19%	-46.68%	25.49%	5.88%
	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产（元）	10,695,055,091.32	14,778,358,917.15	-27.63%	18,173,585,445.03
归属于上市公司股东的净资产（元）	967,168,449.90	1,205,103,274.39	-19.74%	1,967,846,235.40

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

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

项目	2022 年	2021 年	备注
营业收入（元）	4,195,648,831.47	5,054,680,257.08	主要包含：房地产收入、环保收入及其他
营业收入扣除金额（元）	4,588,649.78	7,880,656.63	主要扣除项为：租赁收入、托管服务收入、拆出资金利息收入等
营业收入扣除后金额（元）	4,191,060,181.69	5,046,799,600.45	无

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,313,499,494.49	823,804,630.20	654,892,582.89	1,403,452,123.89
归属于上市公司股东的净利润	17,949,875.61	-180,621,106.16	-41,393,416.97	-25,536,313.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	17,299,587.54	-181,797,844.48	-41,555,544.88	-27,617,384.94

经营活动产生的现金流量净额	-174,751,472.25	161,505,598.96	-169,283,579.59	-26,812,054.19
---------------	-----------------	----------------	-----------------	----------------

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

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2022 年金额	2021 年金额	2020 年金额	说明
非流动资产处置损益 (包括已计提资产减值准备的冲销部分)	-3,156,283.55	12,145,603.62	-444,002.96	详见财务报告章节之投资收益、资产处置收益内容
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	1,605,700.36	3,687,351.77	详见财务报告章节之政府补助部分内容
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	3,553,660.40	6,119,128.95	
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			5,004,680.53	
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	555,927.22	501,044.72	1,795,935.43	详见财务报告章节之投资收益内容
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			26,368,889.83	
受托经营取得的托管费收入	943,396.23	2,193,396.23	10,378,862.31	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,238,491.35	-5,073,572.74	7,433,478.48	详见财务报告章节之营业外收入、营业外支出内容
其他符合非经常性损益定义的损益项目	374,149.23		20,252,957.60	
减: 所得税影响额	450,431.37	1,587,605.61	2,449,070.99	
少数股东权益影响额(税后)	620,935.88	-1,181,361.26	11,259,833.25	
合计	4,070,226.12	14,519,588.24	66,888,377.70	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况:

适用 不适用

其他符合非经常性损益定义的损益项目 374,149.23 元为公司收到的代扣个人所得税的手续费返还

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

适用 不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

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

2022 年，我国宏观经济面临下行压力，叠加中长期住房需求动能释放减弱，房地产行业面临的挑战前所未有。

2022 年全国楼市环境政策呈现持续宽松趋势，救市救人为全年主基调。政策出台频率呈现由缓到快再深的特点，2022 年二、三季度是限购放松、限贷(降首付)放松、限售放松等政策的集中出台期，此期间，限购放宽累计出台超 90 次，限贷放宽(降首付)累计出台超 100 次，公积金放宽政策累计出台超 300 次。进入 11 月份，北京、成都、西安、杭州继续加深限购政策宽松条件。调控内容和覆盖城市呈现由点到面的特征，调控内容全年变化为：2022 年 3 月前以公积金宽松政策为主，3 月至 9 月，宽松政策逐渐向限购、限贷(降首付)、限售等核心政策领域覆盖；调控覆盖城市全年变化为：3 月前集中在普通三、四线，3 月后逐渐向核心二线蔓延。（数据来源：克而瑞 2022 年全年政策统计）

2022 年土地市场遇冷，楼市疲软，市场规模下降近三成，百强房企业绩整体下滑近 50%。楼市下行导致房地产开发企业现金流收紧，受到资金压力的影响 2022 年全年房地产业土地购置面积共计成交 10,052.07 万平方米，同比下降 53%，房地产业土地成交价款共计 9,165 亿元，同比下降 48%。核心城市重点区域成为取地首选。2022 年全年房地产市场销售处于继续探底状态，未出现较为明显的复苏信号，城市分化加剧。2022 年全年商品房销售额 133,308 亿元，同比下降 27%，商品房销售面积 135,837 万平方米，同比下降 24%。（数据来源：国家统计局-房地产 12 月统计数据）

二、报告期内公司从事的主要业务

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

（一）上市公司房地产业务项目经营情况及所在区域发展现状及政策分析

报告期内，公司从事的主要业务为房地产，截止报告期末，公司在 8 个省（市）开展房地产业务，报告期公司房地产签约销售金额主要来自于重庆市、天津市、山东省威海市、河北省石家庄市、江苏省连云港市、江苏省常州市、江苏省镇江市、广东省惠州市，上述城市本年度的房地产市场情况大体如下：

1、重庆市场分析

重庆楼市调控节奏与全国趋同，政策内容聚焦于刺激居民置业需求为主，降利率、降首付、刺激市场需求，加快城市更新，推进成渝地区双城经济圈建设，加大金融信贷政策支持力度，降低客群还款压力，放宽企业融资力度，满足购房者合理住房需求。重庆公积金贷款再放宽，优化认定标准、降首付、提额度、川渝“互认互贷”。重庆于 12 月中下旬推出精准化调控策略“渝 15 条”，政策信号强，维度广，鼓励刚需改善住房需求，市场短期刺激效应明显。

2022 年中心城区供地规模大幅回落，全年供地 55 宗，总成交体量仅 612 万平方米，平均楼面均价 5,766 元/平方米，同比下滑 17%，溢价率仅 1.66%，为 2016 年以来最低水平。受宏观环境影响，市场信心不足，商品房成交持续触底，房企投资信心不足，谨慎拿地。

市场端：2022 年受全国楼市大环境等因素影响，2022 年重庆中心城区商品房市场全年供应 1,199.25 万平方米，同比下降 52%，成交 1,312.52 万平方米，同比下降 52%；住宅市场表现尤为冷淡，供销量下滑显著，全年供应 585.26 万平方米，同比下滑 65%，成交 584.77 万平方米，成交量创历年新低，高地价及核心区项目成交拉动，整体均价上扬至 14,653 元/平方米。市场整体呈现供销双降，成交均价维稳的趋势。市场成交向中心城区核心楼市板块收缩，改善型产品主导市场成交。

（数据来源：锐理数据机构）

2、连云港市场分析

连云港楼市政策呈持续宽松趋势，降低购房门槛、降低购房成本、释放置业需求是贯穿全年的楼市政策基调。自 4 月起陆续发布降首付、购房补贴、公积金政策放宽、下调房贷利率等楼市政策，随着政策利好接连释放，房企复苏势头进一步加强，购房者对房地产的信心也将重建。

2022 年，房地产市场进入深度调整期。延续了 2021 年土拍行情，土地市场一直处于冷静期。上半年土地供应放缓，市区仅 13 宗土地成功出让，下半年起供应开闸。全市全年共计出让涉宅用地 67 宗，可建筑体量约 641 万平方米，土地成交金额约 219 亿元，成交楼面价 3,415 元/平方米。

商品房市场全年低位运作，客户置业信心不足等因素导致的市场下行趋势，加剧置业者房地产市场持观望情绪，导致置业需求受到抑制。全年成交商品房住宅 22,611 套，成交面积约 291 万平方米，成交总金额 265 亿元，成交面积同比下降 58%，成交金额同比下降 55%。整体市场由置换房客户主导，二手房挤压刚需市场，导致改善类新房成交占比呈现上升趋势，全年商品房成交均价 9,093 元/平方米，同比上升 6.49%。

（数据来源：中指）

3、常州市场分析

常州全年深化因城施策方针，调控政策为楼市托底。购房条件逐步放宽，降低首付比例，提升公积金贷款额度，降低购房门槛，扩大购房人群。同时取消二手房限售，提升二手房市场活跃度，挤压市场改善类客户群体，形成短期刺激。常州市持续优化房地产政策环境，助力楼市回暖。

常州市区 2022 年累计供应经营性用地 52 宗，总建面 510 万平方米，成交 51 宗，成交总建面 504 万平方米，土地供应量同比增长 10%，成交量同比增长 21%，成交楼面价回落，为 10,124 元/平方米，同比降低 13%。土地供应成交集中在第四季度，以政府平台托底。土地市场表现低迷，房企受限资金压力收缩布局。

2022 年市场延续 2021 年四季度以来的下行压力，行业信心低位、市场需求受到抑制，市场供销表现低迷。市区全年供应 239 万平方米，成交 198 万平方米，供应同比下降 56%，成交同比下降 57%，成交均价 19,702 元/平方米，同比上升 2%。整体呈现供过于求的状态，房价涨幅收窄。截止 12 月末商品房住宅狭义库存约 384 万平方米，去化周期 23.3 个月，去化压力严峻。

（数据来源：同策）

4、镇江市场分析

2022 年镇江房地产政策持续宽松，政策多方位解绑促进楼市回暖。全年政策涉及契税补贴、购房补贴、公积金利率及提取条件等多项政策，在延续中央保交楼的基调之上，进一步优化资金监管制度，从而振奋客户置业信心，促进房地产平稳发展。

2022 年镇江土地市场共计挂出 15 宗涉宅土地，其中流拍 1 宗，成交 14 宗。成交总建筑面积 143 万平方米，同比 2021 年下滑 32%，楼面均价 4,611 元/平方米，同比下降 7%。2022 年镇江出让土地多为核心城区优质地块，受商品房市场活跃度不足、企业资金压力大等因素影响，无新进房企拿地，政府平台托底成交为主流。

2022 年镇江商品住宅推售节奏放缓，成交量达到近五年新低，成交均价维稳，库存持续走低。商品房市场整体以刚需、刚改产品主导，改善类产品客户观望情绪强烈。全年共计供应商品房住宅 207.4 万平方米，成交 305 万平方米，供应同比下降 55%，成交同比下降 39%，成交均价 9,599 元/平方米，同比下降 5%。

（数据来源：金刚石云数据）

5、威海市场分析

全年楼市政策环境宽松，以中央政策为主导，威海本地楼市政策发布较少，因城施策内容主要聚焦于公积金政策放宽，提升贷款额度、放开户籍限制、降低首付，以刺激楼市回暖为导向。

全年供应 15 宗土地，可开发建筑体量 119 万平方米，同比下降 77%；成交 16 宗土地，可开发建筑体量 92 万平方米，同比下降 81%。成交楼面价 1,828 元/平方米，同比下降 18%。商品房市场寒气传导，土地市场近乎停摆，开发企业投资收紧，成交土地均为挂牌成交。全年供应商品房住宅 4,463 套，共计 52.37 万平方米，供应面积同比下降 67%，成交 8,995 套，共计 104 万平方米，同比下降 38%，成交均价 11,433 元/平方米，同比下降 3%。

受全国楼市下行影响，威海成交量下滑明显。开发企业商品房住宅供应计划推后，以去库存为主。叠加土地市场遇冷影响，全年供应量收紧。下半年市场成交量较上半年虽有一定提升，但仍处于历史低位。

（数据来源：卓易数据）

6、石家庄市场分析

以执行“房住不炒”为政策导向，加快城市更新进程。同时发布《关于稳定全市经济运行的若干措施》以及 20 项配套政策，配合公积金放宽政策、利率下调政策、“带押过户”政策等多项利好政策，促进石家庄房地产市场健康有序发展。

全年商住用地供给 219 万平方米，成交 174 万平方米，总建筑面积约 416 万平方米，成交金额 187.29 亿元，成交体量同比下降 29%。石家庄土地市场遇冷，成交收缩。品牌房企拿地占比上升，中小企业投资收紧，地方国企托底力度持续加大。

商品房住宅供应 200 万平方米，成交 269 万平方米，均价 14,095 元/平方米，成交量同比下降 29%，成交均价同比下降 4%。楼市持续筑底，供需双降，城市分化加剧。市场整体任以刚需产品去库存为主，改善类标杆项目拉高结构均价。

（数据来源：世联行）

7、天津市场分析

2022 年天津楼市政策由紧转松，步调上紧跟中央步伐，并在此基础上深化因城施策。天津多部门密集发布调控政策，在公积金贷款额度、房贷利率方面有着重大突破，在楼市的短期刺激上有明显效果。下半年政策重点转向以扩大购房人群为导向，先后发布天津十二条、调整购房积分政策、放宽落户条件等多条政策，为天津楼市复苏奠定基础。

2022 年天津成交商品房用地 49 宗，共计 491.6 万平方米，成交楼面价 6,779 元/平方米，成交量同比下降 62%，成交楼面价同比下降 16%。全年共计进行 4 轮集中土拍，首轮土拍受 2021 年政策影响处于市场冰点，第二轮、第三轮集中土拍以国企主导，第四轮集中土拍出现回暖迹象，

2022 年天津商品房住宅市场受宏观环境影响，整体呈现供应量收窄，市场规模萎缩严重的状态。全年供应 657.2 万平方米，同比下降 44%，全年成交量 799.6 万平方米，同比下降 36%，成交均价 17,402 元/平方米，同比上升 2%。天津商品房住宅狭义存量约为 2,151 万平方米，去化周期约 32 个月，后市去化压力大，存量销售仍是市场主旋律。

（数据来源：克而瑞）

8、惠州市场分析

惠州楼市政策以 2022 年 8 月为转折点，8 月前调控政策趋稳，降息降息稳楼市倾向明显，利好政策发布频率，低调控幅度小，8 月后降首付、购房补贴、换房退税等楼市短期刺激性政策频出，11 月、12 月政策发布密集，聚焦于金融端口，信贷、债券、股权三箭齐发，启动带押过户、预售监管政策调整、落户放宽等政策集中发布，加快惠州楼市复苏进程。

全年新增涉宅用地 136 万平方米，同比下降 29%，成交涉宅用地 147 万平方米，同比下降 51%，涉宅用地成交金额 112 亿元，成交金额同比下降 54%。平台公司托底土地市场，民企拿地意愿减弱，央企国企拿地决策趋于谨慎。预计将对中短期内的新房供应形成阶段性影响。

自 2020 年起惠州市场已经历两年降，2022 年下半年利好政策频出，但政策效果仍需发酵，叠加居民收入预期降低带来的负面影响，2022 年商品房住宅成交面积 636 万平方米，同比下降 39%，成交金额 838 亿元，同比下降 37%。受限跌政策与成交结构变化影响，2022 年住宅备案均价呈上升趋势，同比增加 2.2%，达 13,087 元/平方米。

（数据来源：世联行）

（二）报告期公司经营情况总结

1、报告期公司总体经营情况回顾

（1）本报告期，房地产全年竣工面积约 32.48 万平方米，结算面积约 51.65 万平方米。2022 年公司签约销售面积 26.07 万平方米，销售金额为 174,051 万元。

（2）环保版块业务开展情况。

公司控股子公司华陆环保主营业务包括工业废水零排放、水务 EPC 项目工程投资、化工资源品再生利用三大板块。受宏观经济增长放缓、政府财政收入和社会固定资产投资增长速度下降的影响，行业风险日渐凸显。根据国家政策和行业政策的导向，华陆环保调整了生产经营计划，主要开展 EPC 工程项目，取得一定突破。与此同时，其原业务在法律诉讼、政府环评、自身造血功能等方面的问题已经逐步解决。瀚渝公司按照年度经营计划开展各项技改及产业升级改进工作。

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
无								

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m ² ）	总建筑面积（万m ² ）	剩余可开发建筑面积（万m ² ）
洛玥府项目	19.43	36.77	19.97
镇江尚书坊	6.27	22.74	6.77
总计	25.7	59.51	26.71

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
重庆	国兴·海棠国际	大足区	住宅及部分商业	70.00%	2014年11月26日	竣备	100.00%	251,587	565,714	-	722,802	264,500	312,777
重庆	财信中心	大足区	商业/公寓	70.00%	2015年08月10日	停工	0.00%	74,979	待定			140,000	28,694
重庆	财信铂雲府	九龙坡区	住宅及部分商业	51.00%	2019年04月19日	竣备	100.00%	43,601	114,984		165,099	168,908	160,133
重庆	财信华岩新城	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	2019年04月19日	竣备	100.00%	11,815	35,439		60,575	42,000	37,888
重庆	洛玥府	垫江县	住宅及部分商业	35.00%	2020年08月07日	在建	40.00%	194,700	246,301	118,275	118,275	195,658	84,317
重庆	九悦府	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	2020年07月03日	在建	70.00%	101,691	152,537	41,000	41,000	128,700	91,962
重庆	财信·阅时代	江北区	住宅及部分商业	100.00%	2020年08月05日	在建	0.00%	14,513	29,479			60,000	50,897
重庆	国兴·北岸江山	江北区	住宅及部分商业	100.00%	2010年12月07日	在建	96.00%	244,052	902,074		1,115,591	500,000	569,872
重庆	财信城	石柱县	住宅及部分商业	100.00%	2016年01月10日	在建	85.00%	265,194	636,170		555,656	280,000	299,566
重庆	财信御华兰亭	巴南区	住宅及部分商业	36.00%	2019年02月26日	在建	63.00%	181,231	409,582	109,121	368,113	160,000	229,422
重庆	九阙府	南岸区	住宅及部分商业	56.00%	2018年05月11日	竣备	100.00%	55,157	82,594		114,670	100,000	114,843
重庆	财信中梁首府	江津区	住宅及部分商业	50.00%	2018年07月20日	竣备	100.00%	82,808	165,585		168,965	90,706	106,485
重庆	财信中梁华府	江津区	住宅及部分商业	51.00%	2018年12月09日	竣备	100.00%	53,999	161,990		210,114	69,717	75,872
山东	名著小区	威海	住宅及部分商业	70.00%	2018年06月29日	竣备	100.00%	123,999	235,598	19,223	303,764	186,611	179,174
河北	融栾华府	石家庄	住宅及部分商业	60.00%	2019年06月09日	在建	95.00%	49,871	99,740			83,525	64,310
天津	学苑府	津南	住宅及部分商业	100.00%	2020年06月04日	竣备	100.00%	33,917	50,875			170,000	141,043
广东	阅璟名庭	惠州	住宅	100.00%	2020年08月03日	在建	58.00%	16,537	52,918			26,958.28	33,039

江苏	财信·铂悦府	连云港	住宅及部分商业	100.00%	2017年11月30日	在建	64.00%	101,889	224,049		178,467	350,000	371,972
江苏	尚书坊	镇江	住宅及部分商业	75.00%	2019年12月18日	在建	16.00%	62,782	170,082	37,155	37,155	129,971	127,110
江苏	盛悦雅园	常州	住宅及部分商业	40.00%	2019年07月03日	竣备	100.00%	53,936	118,660		160,463	150,000	136,851

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
重庆	国兴·海棠国际	大足区	住宅及部分商业	70.00%	565,714	61,773	623,623	20,949	4,992	618,117	18,723	5,899
重庆	财信·时光里	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	57,666	6,235	64,511	4,845	319	76,588		892
重庆	财信华岩新城	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	35,439	11,948	46,278	2,410	1,072	60,292		2,740
重庆	财信铂雲府	九龙坡区	住宅及部分商业	51.00%	114,984	51,143	101,863	4,684	1,679	101,554	844	1,311
重庆	铭玥府	垫江县	住宅及部分商业	35.00%	246,434	37,867	57,937	14,803	11,271	49,453	49,453	36,219
重庆	九悦府	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	152,537	6,183	77,461	22,545	17,358	26,892	26,892	18,618
重庆	财信·阅时代	江北区	住宅及部分商业	100.00%	29,479	15,404	29,580	1,970	796			
重庆	国兴·北岸江山	江北区	住宅及部分商业	100.00%	1,028,947	74,532	1,027,245	31,069	27,461	1,024,690	12,105	1,411
重庆	财信城	石柱县	住宅及部分商业	100.00%	636,170	114,627	629,017	61,676	26,064	460,569	8,220	1,295
重庆	财信御华兰亭	巴南区	住宅及部分商业	36.00%	409,582	79,007	374,535	5,752	4,019	253,516	72,656	34,769
重庆	九阙府	南岸区	住宅及部分商业	56.00%	82,594	19,037	91,266	5,459	817	87,052	3,268	785
重庆	财信中梁首府	江津	住宅及部分商业	50.00%	165,585	36,676	172,857	853	268	172,270	1,211	570
重庆	财信中梁华府	江津	住宅及部分商业	51.00%	161,990	956	202,325	31,648	2,259	171,786	13,221	6,047
山东	名著小区	威海	住宅及部分商业	70.00%	235,598	4,598	232,886	6,697	8,042	272,996	151,900	129,748
河北	融栾华府	石家庄	住宅及部分商业	60.00%	99,740	21,473	92,508	2,435	1,265			
天津	学苑府	津南区	住宅及部分商业	100.00%	50,875	7,039	35,268	12,654	36,858			
广东	阅璟名庭	惠州	住宅及部分商业	100.00%	52,918	14,696	5,156	425	654			
江苏	财信·铂悦府	连云港	住宅及部分商业	100.00%	224,049	5,593	248,294	1,900	858	240,888	90,195	128,198
江苏	尚书坊	镇江	住宅及部分商业	75.00%	170,082	40,633	80,838	10,745	9,743	34,770	34,770	33,822
江苏	盛悦雅园	常州	住宅及部分商业	40.00%	118,660	16,777	127,865	17,150	18,256	125,704	33,058	23,543

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
国兴·海棠国际	重庆市大足区	商业部分	70.00%	2,207.80	0	0.00%
国兴·北岸江山	重庆市江北区	商业部分	100.00%	2,448	2,448	100.00%
财信城	重庆市石柱县	商业部分	100.00%	27,196	8,958	32.94%

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间 / 平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	56,152.67	3.8%-8.5%	27,010.67	22,842.00	6,300.00	
票据	11,056.54		11,056.54			
非银行类贷款	53,083.45	11.37%-15%	26,583.45	26,500.00		
其他	12,390.00	2.8%-3.2%			12,390.00	
合计	132,682.66		64,650.66	49,342.00	18,690.00	

发展战略和未来一年经营计划

详见本节“十一、公司未来发展的展望”。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

截止本报告期末，公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为 274,442.22 万元。本报告期，公司不存在因承担阶段性担保责任而支付的金额占公司最近一期经审计净利润 10%以上的情形。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

三、核心竞争力分析

- 1、传统地产开发业务方面，公司产品具有一定的品牌效应和市场认知度，房地产开发经验较为丰富。
- 2、公司从制度、权责、激励等方面制定了较为全面的管理体系，与公司的房地产开发业务较为匹配。
- 3、公司持续优化和提升客户关系管理体系，推进实施涵盖设计审图、销售开盘、房屋交付，物业服务等房地产开发全过程的客户关系管理制度和流程。建立了府系/阅系产品线，为公司规模化、标准化、快速化打下基础。
- 4、目前重庆瀚渝公司具备 11 大类 37 种危险废弃物处理资格，在目标市场具有较强的竞争优势。华陆环保公司拥有 5 项实用新型专利，获得环境工程（水污染防治工程）专项设计甲级资质、环境工程专业总承包二级资质。

四、主营业务分析

1、概述

参见“管理层讨论与分析”中的“二、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2022 年		2021 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	4,195,648,831.47	100%	5,054,680,257.08	100%	-16.99%
分行业					
房地产销售	4,054,628,575.06	96.64%	4,864,631,099.77	96.24%	-16.65%
环保板块收入	132,881,364.45	3.17%	173,937,118.22	3.44%	-23.60%
其他收入	8,138,891.96	0.19%	16,112,039.09	0.32%	-49.49%
分产品					

房地产销售	4,054,628,575.06	96.64%	4,864,631,099.77	96.24%	-16.65%
环保板块收入	132,881,364.45	3.17%	173,937,118.22	3.44%	-23.60%
其他收入	8,138,891.96	0.19%	16,112,039.09	0.32%	-49.49%
分地区					
重庆分部	1,015,437,658.72	24.20%	3,576,583,105.07	70.76%	-71.61%
江苏分部	1,884,413,510.47	44.91%	1,247,465,171.61	24.68%	51.06%
惠州分部	5,439.32	0.00%			0.00%
北京分部	15,034.00	0.00%			0.00%
陕西分部	21,663,407.64	0.52%	74,424,939.90	1.47%	-70.89%
山东分部	1,260,245,485.29	30.04%	144,715,728.96	2.86%	770.84%
宁夏分部	11,375,091.43	0.27%	2,379,155.92	0.05%	378.11%
江西分部			1,119,919.07	0.02%	-100.00%
山西分部	2,493,204.60	0.06%	7,992,236.55	0.16%	-68.80%
分销售模式					
房地产销售	4,054,628,575.06	96.64%	4,864,631,099.77	96.24%	-16.65%
环保板块收入	132,881,364.45	3.17%	173,937,118.22	3.44%	-23.60%
其他收入	8,138,891.96	0.19%	16,112,039.09	0.32%	-49.49%

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

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产销售	4,054,628,575.06	3,292,000,104.70	18.81%	-16.65%	-22.71%	6.37%
分产品						
房地产销售	4,054,628,575.06	3,292,000,104.70	18.81%	-16.65%	-22.71%	6.37%
分地区						
重庆分部	912,335,952.11	767,381,131.32	15.89%	-73.76%	-75.84%	7.24%
山东分部	1,257,960,164.52	819,247,445.60	34.87%	793.00%	961.58%	-10.34%
江苏分部	1,884,332,458.43	1,705,371,527.78	9.50%	51.07%	69.42%	-9.80%
分销售模式						
房地产销售	4,054,628,575.06	3,292,000,104.70	18.81%	-16.65%	-22.71%	6.37%

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

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2022 年	2021 年	同比增减
房地产	销售量				
	生产量				
	库存量				
	签约销售面积	平方米	260,669.00	712,005.00	-63.39%
	签约销售金额	万元	174,051.00	611,933.00	-71.56%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

2022 年，我国宏观经济面临下行压力，叠加中长期住房需求动能释放减弱，行业持续低迷，销售签约情况较 2021 年大幅下降

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2022 年		2021 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产		3,292,000,104.70	96.38%	4,259,545,137.95	96.71%	-22.71%
环保板块		123,501,837.19	3.62%	143,550,061.79	3.26%	-13.97%
其他		615,767.59	0.02%	1,306,413.75	0.03%	-52.87%

说明

无。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

详见第十节、八.〈合并范围的变更〉。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	212,748,069.62
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	12.22%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户 1	66,867,242.38	3.84%
2	客户 2	47,800,000.00	2.75%
3	客户 3	38,836,800.00	2.23%
4	客户 4	30,722,534.14	1.77%
5	客户 5	28,521,493.10	1.64%
合计	--	212,748,069.62	12.22%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	438,895,817.66
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	26.19%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商 1	134,383,001.84	8.02%
2	供应商 2	49,849,654.00	2.97%
3	供应商 3	64,631,388.60	3.86%
4	供应商 4	112,567,211.78	6.72%
5	供应商 5	77,464,561.44	4.62%
合计	--	438,895,817.66	26.19%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2022 年	2021 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	173,256,817.74	266,034,499.05	-34.87%	因销售额减少及严控费效比，使费用同步减少
管理费用	105,090,465.45	151,974,837.44	-30.85%	缩编降薪及严控费用
财务费用	8,361,286.61	36,420,077.95	-77.04%	借款减少相应利息降

				低
研发费用	694,056.05	5,268,991.77	-86.83%	主要系本期研发设备、原材料投入减少

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2022 年	2021 年	同比增减
经营活动现金流入小计	2,557,174,090.56	7,555,794,511.69	-66.16%
经营活动现金流出小计	2,766,515,597.63	4,664,340,565.93	-40.69%
经营活动产生的现金流量净额	-209,341,507.07	2,891,453,945.76	-107.24%
投资活动现金流入小计	1,025,407.22	287,012,252.10	-99.64%
投资活动现金流出小计	2,889,638.24	262,277,640.37	-98.90%
投资活动产生的现金流量净额	-1,864,231.02	24,734,611.73	-107.54%
筹资活动现金流入小计	426,670,000.00	1,320,030,333.30	-67.68%
筹资活动现金流出小计	931,836,468.25	5,020,539,912.65	-81.44%
筹资活动产生的现金流量净额	-505,166,468.25	-3,700,509,579.35	86.35%
现金及现金等价物净增加额	-716,372,206.34	-784,321,021.86	8.66%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

- 1、经营活动产生的现金流量净额同比减少，主要系市场持续下滑，销售大幅下降导致回款大幅缩水而形成。
- 2、投资活动产生的现金流量净额同比减少，主要系本期无新增投资且处置现有投资，而较上年相比净额减少。
- 3、筹资活动产生的现金流量净额同比增加，主要系在 21 年大额归还贷款基础上，22 年进一步净偿还贷款。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

五、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-1,645,856.89	0.49%	处置长期股权投资产生的投资收益和理财产品的投资收益所致	不具有持续性
公允价值变动损益	0.00	0.00%		不具有持续性
资产减值	-485,594,429.21	145.94%	受经济下行影响，2022 年在 2021 年存货减值基础上，对增量变动部分补提了存货减值	不具有持续性
营业外收入	4,065,467.34	-1.22%	主要系没收定金及违约金收入	不具有持续性
营业外支出	1,843,898.87	-0.55%	罚款支出、违约金支出、滞纳金	不具有持续性
信用减值损失	-220,816,029.04	66.36%	应收及其他应收账款计提的坏账损失	不具有持续性

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2022 年末		2022 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产	金额	占总资产		

		比例		比例		
货币资金	1,201,186,206.17	11.23%	1,827,953,106.71	12.37%	-1.14%	主要系归还借款、销售回款减少导致资金规模减少
应收账款	44,916,252.56	0.42%	105,861,333.84	0.72%	-0.30%	政府回购房款收回
合同资产	1,910,389.38	0.02%	13,227,449.17	0.09%	-0.07%	环保项目达到结算条件,确认收入结转
存货	7,086,268,007.40	66.26%	9,884,358,718.07	66.88%	-0.62%	主要系无新增项目下,年度交房确收匹配的成本结转、及增提大额存货跌价准备等综合因素导致存货大幅减少
投资性房地产	27,901,706.15	0.26%	30,625,266.29	0.21%	0.05%	累计折旧、摊销
长期股权投资	0.00		2,201,784.11	0.01%	-0.01%	收回联营项目投资以及确认持有项目投资损失所致
固定资产	140,650,852.21	1.32%	150,086,929.50	1.02%	0.30%	
在建工程	1,082,549.42	0.01%	513,656.67	0.00%	0.01%	无重大变化
使用权资产	0.00				0.00%	
短期借款	168,236,257.07	1.57%	92,727,376.66	0.63%	0.94%	借款增加
合同负债	5,206,116,782.09	48.68%	7,644,577,780.02	51.73%	-3.05%	主要系本期销售房款扣除结转收入的净增加额,较去年同期有所减少
长期借款	558,495,040.62	5.22%	1,047,680,000.00	7.09%	-1.87%	主要因归还长期借款
租赁负债	0.00				0.00%	
其他流动资产	791,103,265.94	7.40%	1,080,626,127.25	7.31%	0.09%	销售下降及交房结转导致预交税金减少导致

境外资产占比较高

适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项 目	期末账面价值(元)	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	

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。

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
石家庄公司	子公司	房地产开发业务	10,000,000.00	758,113,356.10	-73,328,565.07	15,034.00	-6,493,905.30	-33,537,214.89
威海国兴公司	子公司	房地产开发业务	50,000,000.00	634,059,820.91	339,558,671.17	1,265,577,900.39	311,131,523.39	233,355,263.78
星界置业公司	子公司	房地产开发	10,000,000.00	1,855,754,920.50	254,692,750.62	542,681,690.83	-139,922,714.66	-104,959,142.53
重庆兴信公司	子公司	房地产开发	20,000,000.00	1,377,313,706.13	-127,415,066.23	223,238,523.19	-76,258,260.28	-88,213,486.69
财信弘业公司	子公司	房地产开发	500,000,000.00	4,465,293,229.43	795,063,591.46	8,928,681.99	-68,510,551.84	-76,828,310.99
连云港财信公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	573,597,389.89	60,198,296.16	1,282,144,087.45	94,089,532.37	97,793,741.32

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
重庆财兴房屋管理咨询有限公司	注销清算	无重大影响
重庆兴置房地产经纪有限公司	注销清算	无重大影响
重庆鑫财鑫建材有限责任公司	注销清算	无重大影响
重庆渝财发建材有限责任公司	注销清算	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

威海国兴公司、连云港财信公司在 2022 年部分业态交房，因区域项目毛利不同，本期交房毛利较上期增加

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

（一）发展战略

- 1、2023 年，公司的经营战略主要聚焦保现金流、确保交付、稳定经营、严控费用、管理提效五大核心要素；
- 2、公司积极深研行业与资本市场政策，寻求适合于公司的发展机遇。

（二）经营计划

- 1、强化现金流管理。现金流是企业的命脉。财信发展在经营上要开源节流，各项目要把经营性现金流补充作为企业日常工作的重中之重，关注并持续跟踪国家相关金融利好政策，并控制好相关支出。
- 2、守红线，保交付。2023 年财信发展将继续认真落实“保交楼、稳民生”的决策部署，专业条线和项目要密切配合，严控节点，力保按时交付。同时需做好进度和质量的有效平衡，严控工程质量，兑现财信发展上市企业的美好承诺。
- 3、稳定经营。要时时关注核心经营指标的动态变化情况，定期整理反馈，异常情况及时预警，加强财务对经营工作的指导，力争实现流动性与净资产的平衡。
- 4、精打细算，严控费用。加强费用精细化管理，刚性费用需合理评估压减，杜绝不合理支出；日常费用需精打细算，降低各个管理环节的显性和隐形成本。要通过分析，全面把握组织情况、成本构成以及费用变化趋势，进一步形成各项基本费用的管控标准，定期回顾分析，严控预算外费用。
- 5、管理提质增效。加强组织绩效考核，以业绩为导向，以结果论英雄。同时强化总部对项目的服务意识，要躬身入局，充分发挥总部的专业优势，主动去承接项目上的难点问题，帮助项目完成任务、达成业绩。强化统筹，精简繁冗流程又要尊重权责的严肃性。

2023 年公司将以快周转模式为主，确保平稳运营，提升抗风险能力，在稳健经营的基础上谋求进一步发展。公司将通过组织管理优化和专业提升，提高公司运营能力。

（三）公司面临的风险和应对措施

1、房地产领域

外部风险：国际形势目前更趋复杂严峻和不确定；行业方面，房地产企业投资力度下滑，企业现金流不断承压。控股股东诉讼事项，在声誉等方面对上市公司造成一定影响。

应对措施：紧跟政策导向，分析趋势，因城施策，聚焦地产存量开发销售及现金流安全；提升管理，严控成本管理；做好项目建设，打消消费者疑虑，积极协调控股股东，做好信息披露工作。

内部风险：房地产行业 2021 及 2022 年不断下行，公司在这两年计提了大额的减值，总资产、净资产等财务指标也大幅减少。加之目前公司存量的地产业务规模比较有限，2021 及 2022 年都没有新增土地储备，因此，公司面临着两方面的主要问题，一是财务指标临近上市公司退市标准，二是公司的可持续发展问题。

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

2、环保产业领域

竞争加剧的风险。随着国家对环境治理的日益重视，环保产业也将迎来前所未有的发展机遇，但同时工业危废、工业零排放领域的竞争形势将会日趋激烈，公司也将面临更严峻的挑战。对此，公司将合理调整、优化环保板块产业结构，做好轻资产运营模式产业探索及项目落地，加大资源配置，抓住机遇，做好产业发展。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2022 年 06 月 23 日	网络远程	其他	其他	投资者	2021 年度业绩说明及投资者普遍关注问题的收集回复	http://ir.p5w.net

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

截止报告期末，公司内部治理结构完整、健全、清晰，符合《公司法》《公司章程》及其他法律、法规和规范性文件的规定。报告期内，公司股东大会、董事会、监事会均能严格按照相关规章制度规范地召开，各位董事、监事均能认真履行自己的职责。

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

是 否

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

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

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

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

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

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

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

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

三、同业竞争情况

适用 不适用

问题类型	与上市公司的关联关系类型	公司名称	公司性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	控股股东	重庆财信房地产开发有限公司	其他	<p>2013年8月16日，公司原第一大股东北京融达投资有限公司（以下简称“融达公司”）与财信地产签署了《北京融达投资有限公司与重庆财信房地产开发有限公司之股份转让协议》，融达公司通过协议方式向财信地产转让其持有的公司18,099,972股股份。公司原第二大股东财信集团与财信地产签署了《重庆财信企业集团有限公司与重庆财信房地产开发有限公司之股份转让协议》，财信集团通过协议方式向财信地产转让其持有的公司股份36,018,930股股份。本次权益变动后，财信地产持有国兴地产公司54,118,902股股份，持股比例为29.9%，为公司第一大股东。财信地产的主营业务为房地产开发，与公司主营业务形成同业竞争。</p>	<p>一、相关安排</p> <p>（一）根据财信渝中城项目开发情况，2024年底前完成中置物业注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让；在注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让完成前，中置物业所开发的财信渝中城项目由财信发展进行托管，负责项目的整体经营；如中置物业股权转让，财信发展有优先选择权；中置物业不再获取新的项目。如在2024年底前未完成中置物业注销或者营业范围变更，财信集团、财信地产、卢生举应在2024年12月31日前完成股权转让的内部决策程序及股权转让的启动程序，财信发展完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序；如财信发展放弃优先收购权，财信地产在2024年12月31日前将其出售给与承诺人无关联的第三方。本承诺人承诺自本承诺生效之日起，如因本承诺人违反承诺使财信发展遭受或产生损失或开支，本承诺人将在财信发展遭受或产生损失或开支的20个工作日内，以现金方式进行赔偿。</p> <p>（二）根据财信·沙滨城市项目开发情况，承诺2024年底前完成重庆市弘信投资有限公司（以下简称“弘信投资”）注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让；在注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让完成前，弘信投资所开发的财信·沙滨城市项目由财信发展进行托管，负责项目的整体经营，包括项目策划、设计、开发建设、销售、交付等项目建设全过程；如弘信投资股权转让，财信发展有优先选择权；弘信投资不再获取新的项目。如在2024年底前未完成弘信投资注销或者营业范围变更，财信集团、财信地产、卢生举应在2025年6月30日前完成股权转让的内部决策程序及股权转让的启动程序，财信发展完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序；如财信发展放弃优先收购权，在财信发展放弃优先收购权后12个月内在合适时机将其出售给与承诺人无关联的第三方。本承诺人承诺自本承诺生效之日起，如因本承诺人违反承诺使财信发展遭受或产生损失或开支，本承诺人将在财信发展遭受或产生损失或开支的20个工作日内，以现金方式进行赔偿。</p> <p>（三）根据财信·赖特与山项目开发情况，承诺2024年底前完成重庆财信恒力置业有限公司（以下简称“财信恒力”）注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让；在注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让完成前，财信恒力所开发的财信·赖特与山项目由财信发展进行托管，负责项目的整体经营，包括项目策划、设计、开发建设、销售、交付等项目建设全过程；如财信恒力股权转让，财信发展有优先选择权；财信恒力不再获取新的项目。如在2024年底前未完成财信恒力注销或者营业范围变更，财信集团、财信地产、卢生举应在2025年6月30日前完成股权转让的内部决策程序及股权转让的启动程序，财信发展完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序；如财信发展放弃优先收购权，在财信发展放弃优先收购权后12个月内在合适时机将其出售给与承诺人无关联的第三方。本承诺人承诺</p>	<p>承诺正在履行中。</p>

				<p>自本承诺生效之日起，如因本承诺人违反承诺使财信发展遭受或产生损失或开支，本承诺人将在财信发展遭受或产生损失或开支的 20 个工作日内，以现金方式进行赔偿。</p> <p>（四）根据大足石刻影视文化有限责任公司（以下简称“大足影视”）及其大足区龙水湖国际旅游度假区的旅游开发项目开发情况，承诺 2025 年底前完成大足影视注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让；在注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让完成前，大足影视所开发项目由财信发展进行托管，负责项目的整体经营，包括项目策划、设计、开发建设、销售、交付等项目建设全过程；如大足影视股权转让，财信发展有优先选择权；大足影视不再获取新的项目。如在 2025 年底前未完成大足影视注销或者营业范围变更，财信集团、财信地产、卢生举应在 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，财信发展完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序；如财信发展放弃优先收购权，在财信发展放弃优先收购权后 12 个月内合适时机将其出售给与承诺人无关联的第三方。本承诺人承诺自本承诺生效之日起，如因本承诺人违反承诺使财信发展遭受或产生损失或开支，本承诺人将在财信发展遭受或产生损失或开支的 20 个工作日内，以现金方式进行赔偿。</p> <p>（五）重庆恒宏置业有限公司。重庆恒宏置业有限公司系财信地产全资子公司，经营范围：房地产开发、物业管理，销售建筑材料和装饰材料、五金、交电、金属材料。截至目前，重庆恒宏置业有限公司没有拟建、在建的房地产开发项目。该公司不再获取新的房地产开发项目，从而避免与财信发展发生同业竞争。</p> <p>（六）重庆富黔房地产开发有限公司。重庆富黔房地产开发有限公司为财信地产的全资子公司。经营范围：房地产开发，房屋销售，物业管理（凭资质证书执业）；农业及旅游业项目开发，销售建筑材料（不含危险化学品），装饰材料（不含危险化学品），五金交电、百货；房地产中介咨询服务。截至目前，重庆富黔房地产开发有限公司正在开发的项目为财信广场项目，无其他项目储备。重庆富黔房地产开发有限公司开发的财信广场项目中主要组成部分写字楼的开发工作已经基本完成，注入上市公司已经不能为国兴地产带来盈利增长点。财信广场项目开发结束后，重庆富黔房地产开发有限公司将不再获取新的房地产开发项目，从而不再与国兴地产存在同业竞争。</p> <p>二、财信集团、财信地产、卢生举及其分别控制的除上市公司以外的其他公司未来从任何第三方获得的任何商业机会与上市公司主营业务构成竞争或可能构成竞争，则承诺人及其分别控制的其他公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会优先给予上市公司。”</p> <p>三、资产注入能否成功存在不确定性的风险提示。承诺人上述有关启动资产注入的时间计划，是根据《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条第一款有关注入资产的盈利能力的要求，在重庆市房地产市场平稳发展的前提下，相关项目按开发计划顺利实施及销售顺利实现的基础上做出的。资产注入能否顺利实施不仅取决于注入资产的盈利能力，还有赖于各种法定条件的满足，且需通过董事会、股东大会审议以及相关监管部门的审批同意，存在一定的不确定性风险。</p>		
同业竞争	控股股东	重庆财信	其他	经公司第九届董事会第三	重庆财信企业集团有限公司（以下简称“本公司”“财信集团”）持有财信地产	承诺正在履

		<p>企业集团 有限公司</p>		<p>十五次会议及 2017 年第五次临时股东大会审议通过，公司以现金方式收购财信集团下属的重庆瀚渝再生资源有限公司 100% 股权。转让重庆瀚渝的股权后财信集团仍持有环保资产，可能与财信发展构成同业竞争。</p>	<p>100% 股权，财信地产为财信发展的控股股东。鉴于财信发展收购财信集团下属的重庆瀚渝再生资源有限公司 100% 股权（以下简称“本次交易”），根据截至目前财信发展以及本公司已持有的环保资产情况，为避免潜在同业竞争，本公司承诺：</p> <p>（1）本公司及直接或间接控制的子企业将避免直接或间接地从事与财信发展及其下属子公司已从事的环保主营业务构成同业竞争的业务活动，今后的任何时间亦不会直接或间接地以任何方式（包括但不限于在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式）另行从事与财信发展及其下属子公司已从事的主营业务存在实质性竞争且对上市公司经营成果产生较大影响的业务活动。</p> <p>（2）若本公司及下属企业未来从任何第三方获得的任何涉及上市公司已有的环保主营业务，与上市公司已从事的业务存在实质性竞争且对上市公司经营成果产生较大影响的，则本公司及下属企业将立即通知上市公司，在征得第三方允诺后，尽力将该商业机会让予上市公司。</p> <p>（3）本公司及下属企业不会利用从上市公司了解或知悉的信息协助第三方从事或参与上市公司已从事的环保主营业务存在实质性竞争且对上市公司经营成果产生较大影响的经营活动。</p> <p>（4）若因本公司或下属企业违反上述承诺而导致上市公司权益受到损害的，本公司将依法承担相应的赔偿责任。</p> <p>此外，本公司承诺，在股东大会审议通过变更议案《关于财信集团部分变更〈关于避免同业竞争的承诺函〉的议案》后，自 2023 年至 2025 年期间任一完整会计年度内，财信环境在达到主营业务收入 20,000 万元且净利润 2,000 万元的条件下，拟优先转让予财信发展或其下属子公司，本公司应在 2025 年 12 月 31 日前完成股权转让的内部决策程序及股权转让的启动程序，财信发展完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序；如财信发展放弃优先收购权，财信集团或财信环境在 2025 年 12 月 31 日前将财信环境及其子公司出售给与承诺人无关联的第三方。</p>	<p>行中。</p>
--	--	----------------------	--	---	--	------------

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2022 年第一次临时股东大会	临时股东大会	61.74%	2022 年 01 月 05 日	2022 年 01 月 06 日	《关于 2022 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2022-002 号）刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2021 年度股东大会	年度股东大会	48.92%	2022 年 05 月 06 日	2022 年 05 月 07 日	《关于 2021 年度股东大会决议公告》（公告编号：2022-032 号）刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2022 年第二次临时股东大会	临时股东大会	40.10%	2022 年 09 月 15 日	2022 年 09 月 16 日	《关于 2022 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2022-065 号）刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
贾森	董事长、总裁	现任	男	39	2021 年 02 月 22 日		0	0	0	0	0	
刘君权	董事	现任	男	52	2022 年 05 月 06 日		0	0	0	0	0	
张译匀	董事	现任	女	44	2022 年 05 月 06 日		0	0	0	0	0	
李启国	董事	现任	男	53	2019 年 09 月 06 日		0	0	0	0	0	
田冠军	独立董事	现任	男	49	2018 年 12 月 28 日		0	0	0	0	0	
臧志	独立	现任	男	40	2022		0	0	0	0	0	

刚	董事				年 05 月 06 日							
余涛	独立董事	现任	男	50	2022 年 09 月 15 日		0	0	0	0	0	
鲜先念	监事会主席	现任	男	52	2021 年 02 月 22 日		0	0	0	0	0	
叶芹	监事	现任	女	47	2022 年 05 月 06 日		0	0	0	0	0	
殷杰	职工代表监事	现任	男	27	2023 年 03 月 07 日		0	0	0	0	0	
闫大光	副总裁、财务总监	现任	男	46	2018 年 05 月 15 日		0	0	0	0	0	
惠文	副总裁	现任	男	55	2021 年 05 月 17 日		0	0	0	0	0	
熊欢伟	董事会秘书	现任	男	40	2022 年 07 月 15 日		0	0	0	0	0	
彭陵江	董事	离任	男	52	2012 年 04 月 19 日	2022 年 05 月 06 日	700,000	0	0	0	700,000	
罗宇星	董事	离任	男	60	2018 年 12 月 28 日	2022 年 05 月 06 日	0	0	0	0	0	
毛彪勇	董事	离任	男	57	2019 年 09 月 06 日	2022 年 05 月 06 日	0	0	0	0	0	
戴琼	独立董事	离任	男	50	2018 年 12 月 28 日	2022 年 05 月 06 日	0	0	0	0	0	
赵万一	独立董事	离任	男	60	2021 年 02 月 22 日	2022 年 05 月 06 日	0	0	0	0	0	
何劲夫	独立董事	离任	男	35	2022 年 05 月 06 日	2022 年 09 月 15 日	0	0	0	0	0	
刘硕	监事	离任	男	38	2021 年 06 月 02 日	2022 年 05 月 06 日	0	0	0	0	0	

宋晓祯	职工代表监事	离任	女	42	2017年03月28日	2022年05月06日	0	0	0	0	0	
侯源凯	职工代表监事	离任	男	35	2022年05月06日	2022年10月18日	0	0	0	0	0	
李屹然	职工代表监事	离任	男	25	2022年10月18日	2023年03月07日	0	0	0	0	0	
陆学佳	副总裁、董事会秘书	离任	男	43	2019年06月10日	2022年05月06日	0	0	0	0	0	
合计	--	--	--	--	--	--	700,000	0	0	0	700,000	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
彭陵江	董事	任期满离任	2022年05月06日	董事会换届。
罗宇星	董事	任期满离任	2022年05月06日	董事会换届。
毛彪勇	董事	任期满离任	2022年05月06日	董事会换届。
刘硕	监事	任期满离任	2022年05月06日	监事会换届。
戴琼	独立董事	任期满离任	2022年05月06日	董事会换届。
赵万一	独立董事	任期满离任	2022年05月06日	董事会换届。
何劲夫	独立董事	离任	2022年09月15日	本人工作原因，辞去独立董事职务。
宋晓祯	职工代表监事	任期满离任	2022年05月06日	监事会换届。
侯源凯	职工代表监事	离任	2022年10月18日	本人原因，辞去职工代表监事职务。
李屹然	职工代表监事	离任	2023年03月07日	本人工作原因，辞去职工代表监事职务。
陆学佳	副总裁、董事会秘书	任期满离任	2022年05月06日	任期满离任。

2、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

贾森，男，硕士。现任本公司第十届董事会董事长及公司总裁。

刘君权，男，硕士。现任本公司第十一届董事会董事，重庆财信企业集团有限公司执行总裁、党委书记。曾任财兴投资有限公司副总裁。

张译匀，女，硕士。现任本公司第十一届董事会董事，重庆财信企业集团有限公司总裁助理，兼任财务资金中心执行总经理，重庆财信企业集团有限公司党委副书记。曾任重庆财信房地产开发有限公司资金部副经理，重庆财信企业集团有限公司财务资金中心资金经理、副总经理。

李启国，男，硕士。现任本公司第十一届董事会董事，重庆信维环保有限公司总经理。曾任重庆财信环境资源股份有限公司董事长、总经理，重庆市财信环保投资股份有限公司董事长、总经理，重庆财信企业集团总裁助理。

田冠军，男，博士，注册会计师。现任本公司第十一届董事会独立董事、重庆工商大学会计学院教授、重庆三峰环境集团股份有限公司独立董事。曾任重庆理工大学会计学院副院长、专职教授。

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

余涛，男，博士。现任本公司第十一届董事会独立董事、重庆渝韬律师事务所主任。

鲜先念，男，硕士。现任本公司第十一届监事会主席、重庆财信企业集团有限公司总裁助理。曾任重庆财信房地产开发有限公司总经理，重庆财信基础设施投资集团有限公司董事长，重庆财信企业集团有限公司副总裁。

叶芹，女，本科。现任本公司第十一届监事会监事，重庆财信企业集团有限公司总会计师、监事会主席、重庆市财信环保投资股份有限公司监事会主席。曾任重庆财信基础设施投资集团财务总监、大足石刻影视文化有限责任公司监事。

殷杰，男，硕士研究生。现任本公司第十一届监事会职工代表监事、风控审计中心审计经理。

闫大光，男，本科。现任本公司副总裁兼财务总监。曾任重庆泽京地产集团公司副总裁，重庆新华富锬私募股权投资基金公司总裁，重庆财信基础设施投资集团公司副总裁。

惠文，男，本科。现任本公司副总裁。曾任威海项目公司总经理。

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

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
刘君权	重庆财信企业集团有限公司	执行总裁	2021年09月26日		是
刘君权	重庆市财信环保投资股份有限公司	董事	2021年12月06日		否
张译匀	重庆财信企业集团有限公司	总裁助理	2021年09月27日		是
张译匀	财信投资集团有限公司	监事	2022年01月07日		否
张译匀	北京融达投资有限公司	董事	2019年10月25日		否
张译匀	重庆市江北区聚兴小额贷款股份有限公司	董事	2020年09月21日		否
张译匀	重庆财信环境资源股份有限公司	董事	2021年12月08日		否
张译匀	重庆市财信环保投资股份有限公司	董事	2021年12月06日		否
张译匀	重庆财信房地产开发集团有限公司	监事	2021年06月18日		否
李启国	重庆财信环境资源股份有限公司	董事长、法人、经理	2019年08月29日	2022年07月22日	是
李启国	重庆市江北区聚兴小额贷款股份有限公司	股东	2009年04月29日		否
李启国	上海财信实业发展有限公司	执行董事	2018年08月29日		否
李启国	重庆信维环保有限公司	副董事长兼经理，法定代表人	2018年04月20日		否
李启国	重庆桓宜投资有限责任公司	监事，股东	2010年05月14日		否
李启国	重庆财信嘉洁环保技术有限公司	法定代表人	2021年12月14日		否
鲜先念	重庆财信房地产开发有限公司	董事	2007年01月01日		否
鲜先念	重庆财信尚嘉置业有限公司	董事、经理	2021年10月18日		否

鲜先念	重庆财信企业集团有限公司	总裁助理	2021年11月26日		是
鲜先念	北京国利能源投资有限公司	法定代表人, 董事长, 经理	2022年11月07日		否
鲜先念	北京能源房地产开发有限责任公司	法定代表人, 财务负责人, 经理, 执行董事	2022年12月20日		否
鲜先念	广东财信鹏龙农业投资有限公司	法定代表人, 董事, 董事长	2022年11月11日		否
叶芹	重庆财信企业集团有限公司	总会计师	2021年09月26日		是
叶芹	重庆财信环境资源股份有限公司	董事	2012年08月14日		否
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
李启国	深圳市博茂源投资有限公司	法人, 股东, 执行董事, 总经理	2013年09月16日	2022年05月06日	否
刘君权	重庆市万州区清琅贸易有限公司	监事	2017年08月21日		否
张译匀	重庆市璧山区绿蕴股权投资基金合伙企业(有限合伙)	股东	2020年09月07日		否
张译匀	重庆欧桥教育科技有限公司	监事	2018年12月19日		否
张译匀	重庆江北恒丰村镇银行股份有限公司	董事	2020年12月21日		否
张译匀	重庆宏迈物资有限责任公司	监事	2018年12月21日		否
张译匀	遵义欧桥教育科技有限公司	监事	2018年12月25日		否
鲜先念	广东鹏龙农业发展有限公司	股东	2021年03月31日		否
鲜先念	重庆中昱企业管理合伙企业(有限合伙)	法定代表人, 经理	2016年02月05日		否
叶芹	重庆邦宇会计师事务所有限责任公司	股东	2019年05月31日		否
叶芹	中垦融资租赁股份有限公司	董事	2021年11月11日		否
田冠军	重庆工商大学会计学院	教授	2018年11月01日		是
田冠军	重庆三峰环境集团股份有限公司	独立董事	2018年09月01日		是
臧志刚	重庆大学	教授	2014年03月03日		是
余涛	重庆渝韬律师事务所	主任	2008年10月01日		是
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

1、根据公司 2021 年度股东大会的会议决议，公司独立董事年度津贴标准定为每人每年人民币 10 万元（含税），公司按标准予以发放；

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

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
贾森	董事长、总裁	男	39	现任	106.89	否
刘君权	董事	男	52	现任		是
张译匀	董事	女	44	现任		是
李启国	董事	男	53	现任		是
田冠军	独立董事	男	49	现任	10	否
臧志刚	独立当时	男	40	现任	6.59	否
余涛	独立董事	男	50	现任	2.92	否
鲜先念	监事会主席	男	52	现任		是
叶芹	监事	女	47	现任		是
殷杰	职工代表监事	男	27	现任	17.3	否
闫大光	副总裁、财务总监	男	46	现任	111.84	否
惠文	副总裁	男	55	现任	128.02	否
熊欢伟	董事会秘书	男	40	现任	47.19	否
彭陵江	董事	男	52	离任		是
罗宇星	董事	男	60	离任		是
毛彪勇	董事	男	57	离任		是
戴琼	独立董事	男	50	离任	3.45	否
赵万一	独立董事	男	60	离任	3.45	否
何劲夫	独立董事	男	35	离任		否
刘硕	监事	男	38	离任		是
宋晓祯	职工代表监事	女	42	离任	30.77	否
侯源凯	职工代表监事	男	35	离任	34.5	否
李屹然	职工代表监事	男	25	离任	8.81	
陆学佳	副总裁、董事会秘书	男	43	离任	51.76	否
合计	--	--	--	--	563.49	--

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第十届董事会第四十五次临时会议	2022 年 03 月 06 日	2022 年 03 月 07 日	《第十届董事会第四十五次临时会议决议公告》（公告编号：2022-007 号）刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
第十届董事会第十六次会议	2022 年 04 月 10 日	2022 年 04 月 12 日	《第十届董事会第十六次会议决议公告》（公告编号：2022-014 号）刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
第十届董事会第四十六次临时会议	2022 年 04 月 21 日	2022 年 04 月 21 日	《第十届董事会第四十六次临时会议决议公告》（公告编号：2022-026 号）刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

第十一届董事会第一次会议	2022 年 05 月 06 日	2022 年 05 月 07 日	《第十一届董事会第一次会议决议公告》(公告编号: 2022-034 号) 刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
第十一届董事会第一次临时会议	2022 年 07 月 15 日	2022 年 07 月 18 日	《第十一届董事会第一次临时会议决议公告》(公告编号: 2022-043 号) 刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
第十一届董事会第二次临时会议	2022 年 08 月 30 日	2022 年 08 月 31 日	《第十一届董事会第二次临时会议决议公告》(公告编号: 2022-055 号) 刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
第十一届董事会第二次会议	2022 年 10 月 24 日	2022 年 10 月 25 日	《第十一届董事会第二次会议决议公告》(公告编号: 2022-070 号) 刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
第十一届董事会第三次临时会议	2022 年 12 月 23 日	2022 年 12 月 24 日	《第十一届董事会第三次临时会议决议公告》(公告编号: 2022-084 号) 刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
贾森	8	2	6	0	0	否	3
刘君权	5	1	4	0	0	否	2
张译匀	5	1	4	0	0	否	2
李启国	8	2	6	0	0	否	3
田冠军	8	2	6	0	0	否	3
臧志刚	5	1	4	0	0	否	2
余涛	2	0	2	0	0	否	1
彭陵江	3	1	2	0	0	否	2
罗宇星	3	1	2	0	0	否	2
毛彪勇	3	1	2	0	0	否	2
戴琼	3	1	2	0	0	否	2
赵万一	3	1	2	0	0	否	2
何劲夫	3	1	2	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会的说明: 无

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内, 公司董事严格按照《公司法》《证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规及《公司章程》《董事会议事规则》开展工作, 积极了解公司的生产经营情况和财务状况, 并通过电话、邮件等方式与公司的管理层及相关

人员保持密切联系，关注经济形势的变化对公司的影响，及时审阅公司提供的各项信息报告，在董事会上发表意见，行使职权；监督和核查公司信息披露情况，忠实勤勉履行董事职责。根据公司实际情况，对公司治理和经营决策提出了相关意见和建议，并监督和推动董事会决议的执行和落实，确保决策科学、及时、高效，维护公司和全体股东的合法权益。公司全部采纳了董事提出的意见和建议。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
审计委员会	戴琼、田冠军、毛彪勇	1	2022年03月21日	《2021年年度报告审计情况》	审计委员会认为公司编制的年度报告符合公司实际情况，同意提交公司董事会审议。	无	否
审计委员会	田冠军、何劲夫、张译匀	1	2022年07月12日	《关于公司2022年半年度报告及摘要的议案》	审计委员会同意《公司2022年半年度报告及摘要》所载内容，并同意将该事项提交公司董事会审议。	无	否
审计委员会	田冠军、张译匀	1	2022年10月21日	《公司2022年第三季度报告》	审计委员会同意《公司2022年第三季度报告》所载内容，并同意将该事项提交公司董事会审议。	无	否
审计委员会	田冠军、余涛、张译匀	1	2022年11月21日	《关于续聘2022年度审计机构的议案》	审计委员会同意续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2021年度审计机构，并同意将该议案提交公司董事会审议。	无	否
审计委员会	田冠军、余涛、张译匀	1	2022年12月26日	《公司2022年度报告审计计划》	审计委员会同意《公司2022年度报告审计计划》所载内容，并同意按该计划进行审计工作。	无	否
提名委员会	赵万一、戴琼、田冠军、罗宇	1	2022年04月18日	《关于选举公司第十一届董事会非	提名委员会同意公司第十一届董事	无	否

	星、李启国			独立董事的议案》、《关于选举公司第十一届董事会独立董事的议案》。	会非独立董事及独立董事的候选人方案，并同意将议案提交董事会审议。		
提名委员会	何劲夫、臧志刚、田冠军、刘君权、李启国	1	2022 年 07 月 12 日	《关于聘任公司董事会秘书的议案》。	提名委员会同意聘任熊欢伟先生为公司董事会秘书，并同意将该议案提交董事会审议。	无	否
提名委员会	何劲夫、臧志刚、田冠军、刘君权、李启国	1	2022 年 08 月 27 日	《关于补选公司第十一届董事会独立董事的议案》	提名委员会同意补选余涛先生为公司第十一届董事会非独立董事，并同意将该议案提交董事会审议。	无	否
薪酬与考核委员会	田冠军、戴琼、赵万一、彭陵江	1	2022 年 03 月 29 日	《关于公司董事长 2021 年度薪酬的议案》、《关于公司高级管理人员 2021 年度薪酬的议案》、《关于公司独立董事 2022 年度津贴的议案》。	薪酬与考核委员会同意公司董事长 2021 年度薪酬，同意公司高级管理人员 2021 年度薪酬，同意公司独立董事 2022 年度津贴，并同意将上述事项提交公司董事会审议。	无	否
战略委员会	贾森、刘君权、张译匀、李启国、田冠军、臧志刚、余涛。	1	2022 年 12 月 08 日	听取《上市公司再融资工作汇报》	战略委员会听取了公司再融资工作汇报。	无	否

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	15
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	208
报告期末在职员工的数量合计（人）	223
当期领取薪酬员工总人数（人）	223
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	

专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	15
技术人员	147
财务人员	33
行政人员	28
合计	223
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	20
本科	147
大专及以下	56
合计	223

2、薪酬政策

公司根据《劳动法》和《劳动合同法》等相关法律法规的规定，基于内部公平和市场导向的原则向员工支付劳动报酬，并依法为员工缴纳社会保险及住房公积金。公司立足行业特点，进行了激励体系优化和薪酬结构调整，强化员工薪酬“激励因素”部分与公司业绩的关联性，有效地激励员工为公司创造更大的价值。

3、培训计划

2022 年度为保障公司年度战略目标的达成，实现公司人才的可持续发展，公司启动任职资格体系搭建，并修订了《员工培训管理办法》以完善培训管理体系。同时，开展了针对所有新编制度文件的全员宣贯。2022 年度总部及各子公司共计完成 55 场（线上、线下培训结合），累计参与 5426 人次，年人均培训课时累计达 27.4 小时，包含专业技能培训及管理培训。

4、劳务外包情况

适用 不适用

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

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

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

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

十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2023 年 04 月 25 日
----------------	------------------

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

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段
我们认为，财信发展于 2022 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2023 年 04 月 25 日
内部控制审计报告全文披露索引	www.cninfo.com.cn
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

按照证监会要求，公司对照《上市公司治理专项自查清单》所载内容，对公司规范运作情况进行了全面自查，未发现待整改问题，公司治理符合相关监管规则和规范性文件的要求。公司以本次自查为契机，将切实不断提高上市公司治理水平，夯实公司高质量发展的基础，维护投资者合法权益。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

环境保护相关政策和行业标准

公司生产经营过程中，严格执行《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国环境影响评价法》、《中华人民共和国大气污染防治法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》、《国家危险废物名录》、《突发环境事件应急管理办法》、《危险废物转移管理办法》等相关法律法规，确保公司生产经营过程合规合法。

环境保护行政许可情况

- 1、获得重庆市建设项目环境影响评价文件批准书（渝（双）环准[2015]003号）、（渝（市）环准[2022]006号）。
- 2、获得重庆市双桥经开区生态环境局颁发的排污许可证，证书编号：91500111083084691L001W；有效期至：2022年12月25日至2027年12月24日。
- 3、2022年9月获得最新危险废物经营许可证，编号：CQ5001630022，有效期至2023年9月12日。

行业排放标准及生产经营活动中涉及的污染物排放的具体情况

公司或子公司名称	主要污染物及特征污染物的种类	主要污染物及特征污染物的名称	排放方式	排放口数量	排放口分布情况	排放浓度/强度	执行的污染物排放标准	排放总量	核定的排放总量	超标排放情况
重庆瀚渝再生资源有限公司	废水	PH值	间接排放	1	厂区污水总排放口	6-9mg/L	无机化学工业污染物排放标准（GB31573）	/	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废水	化学需氧量	间接排放	1	厂区污水总排放口	200mg/L	无机化学工业污染物排放标准（GB31573）	3.326吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废水	悬浮物	间接排放	1	厂区污水总排放口	100mg/L	无机化学工业污染物排放标准（GB31573）	0.41吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废水	石油类	间接排放	1	厂区污水总排放口	20mg/L	无机化学工业污染物排放标准（GB31573）	0.0118吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废水	动植物油	间接排放	1	厂区污水总排放口	100mg/L	污水综合排放标准（GB8978）	0.0284吨	/	未超标

重庆瀚渝再生资源有限公司	废水	总铜	间接排放	1	厂区污水总排放口	0.5mg/L	无机化学工业污染物排放标准 (GB31573)	0.0006 吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废水	总氰化物	间接排放	1	厂区污水总排放口	0.5mg/L	无机化学工业污染物排放标准 (GB31573)	0.00019 吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废水	氨氮	间接排放	1	厂区污水总排放口	40mg/L	无机化学工业污染物排放标准 (GB31573)	0.55 吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废水	总锡	间接排放	1	厂区污水总排放口	2mg/L	无机化学工业污染物排放标准 (GB31573)	0.0166 吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废水	总磷	间接排放	1	厂区污水总排放口	2mg/L	无机化学工业污染物排放标准 (GB31573)	0.009 吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废气	氨	有组织排放	1	含铜蚀刻液反应槽废气排放口	20mg/m ³	无机化学工业污染物排放标准 (GB31573)	0.029 吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废气	颗粒物	有组织排放	1	含铜蚀刻液干燥废气排放口	30mg/m ³	无机化学工业污染物排放标准 (GB31573)	未生产	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废气	硫酸雾	有组织排放	1	含铜、含镍污泥处理废气排放口	20mg/m ³	无机化学工业污染物排放标准 (GB31573)	0.0862 吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废气	氮氧化物	有组织排放	1	废酸废碱、退锡废液	200mg/m ³	无机化学工业污染物	0.1386 吨	/	未超标

限公司					处理废气排放口		排放标准 (GB31573)			
重庆瀚渝再生资源有限公司	废气	硫酸雾	有组织排放	1	废酸废碱、退锡废液处理废气排放口	20mg/m ³	无机化学工业污染物排放标准 (GB31573)	0.058吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废气	氯化氢	有组织排放	1	废酸废碱、退锡废液处理废气排放口	10mg/m ³	无机化学工业污染物排放标准 (GB31573)	0.094吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废气	颗粒物	有组织排放	1	废线路板处理PCB分离废气排放口	120mg/m ³	大气污染物综合排放标准 (DB50/418)	已报停	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废气	非甲烷总烃	有组织排放	1	废线路板处理PCB分离废气排放口	120mg/m ³	大气污染物综合排放标准 (DB50/418)	1.2106吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废气	颗粒物	有组织排放	1	废线路板处理PCB分离废气排放口	120mg/m ³	大气污染物综合排放标准 (DB50/418)	0.4132吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废气	非甲烷总烃	有组织排放	1	废矿物油尾气排放口	120mg/m ³	大气污染物综合排放标准 (DB50/418)	0.042吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废气	氨	有组织排放	1	废矿物油尾气排放口	4.9 kg/h	恶臭污染物排放标准 (GB14554)	0.0114吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废气	二氧化硫	有组织排放	1	锅炉废气排放口	50mg/m ³	锅炉大气污染物排放标准 (DB50/658)	0.0194吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废气	氮氧化物	有组织排放	1	锅炉废气排放口	200mg/m ³	锅炉大气污染物排放标准	0.66吨	/	未超标

							(DB50/658)			
重庆瀚渝再生资源有限公司	废气	颗粒物	有组织排放	1	锅炉废气排放口	20mg/m ³	锅炉大气污染物排放标准 (DB50/658)	0.0748 吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	噪声	噪声	/	/	厂(场)界点位置	昼间 65dB、 夜间 55dB	工业企业厂界环境噪声排放标准 (GB12348)	/	/	未超标

对污染物的处理

按项目环评及环保“三同时”设计备案要求完成了各项污染防治设施的建设，运行正常。

突发环境事件应急预案

按照国家环境保护法律法规要求，公司组织修订了《重庆瀚渝再生资源有限公司突发环境事件风险评估报告》、《重庆瀚渝再生资源有限公司突发环境事件应急预案》，并通过专家评审报政府部门备案。备案机关与备案号：双桥经开区生态环境局，备案号：5001912022090003/500191-2022-026-M。

环境自行监测方案

公司依据环境自行监测指南的要求，制定自行监测方案，明确了检测点位及监测频率。并严格按照国家环境监测技术规范和环境监测管理规定的要求开展自行监测，定期进行数据比对监测。

环境治理和保护的投入及缴纳环境保护税的相关情况

严格按照《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国大气污染防治法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》等相关法律法规要求投入环境治理费用，确保生产经营过程中的污染物达标；严格按照《中华人民共和国环境保护税法》规定标准按时足额缴纳环境保护税。

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
不涉及	不涉及	不涉及	不涉及	不涉及	不涉及

其他应当公开的环境信息

公司不存在其他应公开的环境信息。

其他环保相关信息

公司不存在需要披露的其他环保信息。

二、社会责任情况

报告期内，公司遵纪守法，合规经营，在追求经济效益的同时，注重认真履行对股东、职工、债权人、消费者等方面应尽的责任和义务，并努力为社会公益事业做出力所能及的贡献。在保障股东特别是中小股东利益方面，公司根据相关法律法规，不断完善、加强内部制度的建设，建立了较为完善的内控体系，形成了以股东大会、董事会和监事会相互制衡的公司治理结构与规范运作机制，严格规范股东大会、董事会、监事会和总经理的权利、义务及职责范围，公司在召开股东大会决策重大事项时，依法提供网络投票方式，最大限度维护中小投资者权益。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司报告 2022 年度暂未开展脱贫攻坚工作及乡村振兴工作，也暂无后续脱贫攻坚工作及乡村振兴工作计划。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	重庆财信房地产开发集团有限公司；重庆财信企业集团有限公司；卢生举	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	根据财信渝中城项目开发情况，2024 年底前完成中置物业注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让；在注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让完成前，中置物业所开发的财信渝中城项目由财信发展进行托管，负责项目的整体经营；如中置物业股权转让，财信发展有优先选择权；中置物业不再获取新的项目。如在 2024 年底前未完成中置物业注销或者营业范围变更，承诺人应在 2024 年 12 月 31 日前完成股权转让的内部决策程序及股权转让的启动程序，财信发展完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序；如财信发展放弃优先收购权，财信地产在 2024 年 12 月 31 日前将其出售给与财信地产及财信集团无关联的第三方。	2023 年 04 月 11 日	2024 年 12 月 31 日	正在履行中。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	重庆财信房地产开发集团有限公司；重庆财信企业集团有限公司；卢生举	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	根据财信·沙滨城市项目开发情况，承诺 2024 年底前完成重庆市弘信投资有限公司（以下简称“弘信投资”）注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让；在注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让完成前，弘信投资所开发的财信·沙滨城市项目由财信发展进行托管，负责项目的整体经营，包括项目策划、设计、开发建设、销售、交付等项目建设全过程；如弘信投资股权转让，财信发展有优先选择权；弘信投资不再获取新的项目。如在 2024 年底前未完成弘信投资注销或者营业范围变更，承诺人应在 2025 年 6 月 30 日前完成股权转让的内部决策程序及股权转让的启动程序，财信发展完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序；如财信发展放弃优先收购权，在财信发展放弃优先收购权后 12 个月内在合适时机将其出售给与承诺人无关联的第三方。本承诺人承诺自本承诺生效之日起，如因本承诺人违反承诺使财信发展遭受或产生损失或开支，本承诺人将在财信发展遭受或产生损失或开支的 20 个工作日内，以现金方式进行赔偿。	2018 年 12 月 03 日	2024 年 12 月 31 日	正在履行中
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	重庆财信房地产开发集团有限公司；重庆财信企业集团有限公司；卢生举	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	根据财信·赖特与山项目开发情况，承诺 2024 年底前完成重庆财信恒力置业有限公司（以下简称“财信恒力”）注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让；在注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让完成前，财信恒力所开发的财信·赖特与山项目由财信发展进行托管，负责项目的整体经营，包括项目策划、设计、开发建设、销售、交付等项目建设全过程；如财信恒力股权转让，财信发展有优先选择权；财信恒力不再获取新的项目。如在 2024 年底前未完成财信恒力注销或者营业范围变更，承诺人应在 2025 年 6 月 30 日前完成股权转让的内部决策程序及股权转让的启动程序，财信发展完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序；如财信发展放弃优先收购权，在财信发展放弃优先收购权后 12 个月内在合适时机将其出售给与承诺人无关联的第三方。本承诺人承诺自本承诺生效之日起，如因本承诺人违反承诺使财信发展遭受或产生损失或开支，本承诺人将在财信发展遭受或产生损失或开支的 20 个工作日内，以现金方式进行赔偿。	2018 年 12 月 03 日	2024 年 12 月 31 日	正在履行中
收购报告书	重庆财信房	关于同业竞	根据大足石刻影视文化有限责任公司（以下简称“大足影视”）及其大足区龙水湖国际	2019 年 12	2025 年 12	正在履行

或权益变动报告书中所作承诺	地产开发集团有限公司;重庆财信企业集团有限公司;卢生举	争、关联交易、资产占用方面的承诺	旅游度假区的旅游开发项目开发情况, 承诺 2025 年底前完成大足影视注销、经营范围(去掉房地产开发业务)变更或转让; 在注销、经营范围(去掉房地产开发业务)变更或转让完成前, 大足影视所开发项目由财信发展进行托管, 负责项目的整体经营, 包括项目策划、设计、开发建设、销售、交付等项目建设全过程; 如大足影视股权转让, 财信发展有优先选择权; 大足影视不再获取新的项目。如在 2025 年底前未完成大足影视注销或者营业范围变更, 承诺人应在 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, 财信发展完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序; 如财信发展放弃优先收购权, 在财信发展放弃优先收购权后 12 个月内在合适时机将其出售给与承诺人无关联的第三方。本承诺人承诺自本承诺生效之日起, 如因本承诺人违反承诺使财信发展遭受或产生损失或开支, 本承诺人将在财信发展遭受或产生损失或开支的 20 个工作日内, 以现金方式进行赔偿。	月 11 日	月 31 日	中
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	重庆财信房地产开发有限公司;重庆财信企业集团有限公司;卢生举	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	重庆恒宏置业有限公司系财信地产全资子公司, 经营范围: 房地产开发、物业管理, 销售建筑材料和装饰材料、五金、交电、金属材料。截至目前, 重庆恒宏置业有限公司没有拟建、在建的房地产开发项目。该公司不再获取新的房地产开发项目, 从而避免与财信发展发生同业竞争。	2013 年 08 月 20 日	长期	正在履行中
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	重庆财信房地产开发有限公司;重庆财信企业集团有限公司;卢生举	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	重庆富黔房地产开发有限公司为财信地产的全资子公司。经营范围: 房地产开发, 房屋销售, 物业管理(凭资质证书执业); 农业及旅游业项目开发, 销售建筑材料(不含危险化学品), 装饰材料(不含危险化学品), 五金交电、百货; 房地产中介咨询服务。截至目前, 重庆富黔房地产开发有限公司正在开发的项目为财信广场项目, 无其他项目储备。重庆富黔房地产开发有限公司开发的财信广场项目中主要组成部分写字楼的开发工作已经基本完成, 注入上市公司已经不能为财信发展带来盈利增长点。财信广场项目开发结束后, 重庆富黔房地产开发有限公司将不再获取新的房地产开发项目, 从而不再与财信发展存在同业竞争。	2013 年 08 月 20 日	长期	正在履行中
其他对公司中小股东所作承诺	重庆财信企业集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	重庆财信企业集团有限公司(以下简称“本公司”)持有重庆财信房地产开发有限公司(以下简称“财信地产”)100%股权, 财信地产为财信发展的控股股东。鉴于财信发展收购本公司下属的重庆瀚渝再生资源有限公司 100%股权(以下简称“本次交易”), 根据截至目前财信发展以及本公司已持有的环保资产情况, 为避免潜在同业竞争, 本公司承诺: (1) 本公司及直接或间接控制的子企业将避免直接或间接地从事与财信发展及其下属子公司已从事的环保主营业务构成同业竞争的业务活动, 今后的任何时间亦不会直接或间接地以任何方式(包括但不限于在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式)另行从事与财信发展及其下属子公司已从事的主营业务存在实质性竞争且对上市公司经营成果产生较大影响的业务活动。(2) 若本公司及下属企业未来从任何第三方获得的任何涉及上市公司已有的环保主营业务, 与上市公司已从事的业务存在实质性竞争且对上市公司经营成果产生较大影响的, 则本公司及下属企业将立即通知上市公司, 在征得第三方允诺后, 尽力将该商业机会让予上市公司。(3) 本公司及下属企业不会利用从上市公司了解或知悉的信息协助第三方从事或参与上市公司已从事的环保主营业务存在实质性竞争且对上市公司经营成果产生较大影响的经营活动。(4) 若因本公司或下属企业违反上述承诺而导致上市公司权益受到损害的, 本公司将依法承担相应的赔	2023 年 04 月 11 日	2025 年 12 月 31 日	正在履行中。

			<p>偿责任。</p> <p>此外，本公司承诺，在股东大会审议通过变更议案《关于财信集团部分变更〈关于避免同业竞争的承诺函〉的议案》后，自 2023 年至 2025 年期间任一完整会计年度内，财信环境在达到主营业务收入 20,000 万元且净利润 2,000 万元的条件下，拟优先转让予财信发展或其下属子公司，本公司应在 2025 年 12 月 31 日前完成股权转让的内部决策程序及股权转让的启动程序，财信发展完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序；如财信发展放弃优先收购权，财信集团或财信环境在 2025 年 12 月 31 日前将财信环境及其子公司出售给与承诺人无关联的第三方。</p>			
其他对公司中小股东所作承诺	重庆财信企业集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>重庆财信企业集团有限公司（以下简称“本公司”）持有重庆财信房地产开发有限公司（以下简称“财信地产”）100%股权，财信地产为财信发展的控股股东。鉴于财信发展收购本公司下属的重庆瀚渝再生资源有限公司 100%股权，为减少和规范收购完成后将来可能产生的关联交易，本公司承诺：1、本公司及直接或间接控制的子企业将采取措施尽量避免和减少与财信发展及其下属子公司之间的关联交易。2、对于无法避免的关联交易，本公司保证本着公允、透明的原则，严格履行关联交易决策程序和回避制度，同时按相关规定及时履行信息披露义务。3、本公司保证不利用关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易损害上市公司及非关联股东的利益；保证不利用股东地位谋取不当利益或谋求与上市公司达成交易的优先权利，不以任何形式损害上市公司及上市公司其他股东的合法权益；本公司及本公司关联企业承诺不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式违规占用上市公司资金、资产，也不要求上市公司为本公司及本公司的关联企业进行违规担保。4、上述承诺在本公司作为上市公司控股股东期间长期有效，如违反上述承诺给上市公司造成损失，本公司将依法承担相关责任。</p>	2017 年 11 月 22 日	长期	正在履行中
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	无					

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

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

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。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

报告期内新纳入合并财务报表范围的子公司有 1 家，是广东财信光伏科技有限公司。

报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司有 4 家，分别是重庆渝财发建材有限责任公司、重庆鑫财鑫建材有限公司、重庆兴置房地产经纪有限公司、重庆财兴房屋管理咨询有限公司。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	75
境内会计师事务所审计服务的连续年限	5
境内会计师事务所注册会计师姓名	祝芹敏、刘静亚
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	5
境外会计师事务所名称（如有）	无
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	0
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限（如有）	无

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

经公司董事会、股东大会审议通过，公司聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司内部控制审计机构，2022 年度审计费用为 25 万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
公司为被告的诉讼累计	8,152.33	否	部分案件已结案，部分案件已判决正在执行中，部分案件尚在审理阶段，部分案件已立案，待开庭，部分案件待立案	部分诉讼未判决、部分已判决执行中。	部分案件尚在执行中，部分案件胜诉。		
公司为原告的诉讼累计	600.02	否	部分案件已结案，部分案件已判决正在执行中，部分案件尚在审理阶段，部分案件已立案，待开庭，部分案件待立案。	部分诉讼未判决、部分已判决执行中。	部分案件已胜诉待执行，部分案件我司申请强制执行。		

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
财信智慧生活及其子公司	受同一最终控制方控制的其他企业	接受关联人提供的劳务	接受物业服务、接受劳务服务	市场化原则	4,364.42	4,364.42	60.93%	5,386.7	否	转账	4,364.42	2022年04月12日	http://www.cninfo.com.cn
重庆恒宏置业有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业	接受关联人提供的劳务	接受租赁服务	市场化原则	70.63	70.63	26.73%	74.04	否	转账	70.63	2022年04月12日	
重庆财信环境及其子公司	受同一最终控制方控制的其他企业	接受关联人提供劳务服务、销售商品	接受处置服务、填埋服务	市场化原则	172.99	172.99	1.99%	300	否	转账	172.99	2022年04月12日	
重庆财信环境及其子公司	受同一最终控制方控制的其他企业	向关联人提供劳务服务、销售商品	提供检测服务、销售产品	市场化原则	24.53	24.53	0.21%	155	否	转账	24.53	2022年04月12日	
重庆财信控股	受同一最终控制方控制的其他企业	向关联人采购商品	采购商品	市场化原则	0	0		10	否	转账	-	2022年04月12日	
合计			--		--	4,632.57	--	5,925.74	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况	无												
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）	公司于 2022 年 4 月 10 日召开了第十届董事会第十六次会议，审议通过了《关于公司 2022 年度日常关联交易预计的议案》，鉴于公司日常关联交易的持续发生，公司预计 2022 年度与相关关联方发生日常交易额为 5,925.74 万元。经统计，公司 2022 年度日常实际发生的上述该等关联交易总金额为 4,632.57 万元												
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	无												

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况适用 不适用

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

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易适用 不适用

2021 年 10 月 26 日公司公告，本公司的控股子公司重庆星界置业有限公司与同受实际控制人控制的重庆财信环境资源股份有限公司（以下简称“财信环境公司”），于 2021 年 10 月 25 日，签署《界石组团项目 AC、AB 段及 B 西侧段新建市政道路（一标段）工程合同》，合同金额 1,204.28 万元。合同定价采用市场公允定价原则。2022 年当期财信环境公司已完成产值 390,190 元，公司当期已付款 873,133 元；截止本报告期末，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。详细信息详见巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）2021-066 号公告披露。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
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公告	2021 年 10 月 26 日	http://www.cninfo.com.cn

十五、重大合同及其履行情况**1、托管、承包、租赁事项情况****（1）托管情况**适用 不适用

托管情况说明

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

托管期内，委托管理服务费按项目销售签约额的一定比例收取，委托管理服务费按项目销售签约额的一定比例收取

[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，且委托管理服务费总额不超过 100.00 万元

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用 不适用

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

（2）承包情况适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

本期公司出租商铺实现租赁收入 1,308,911.45 元，本期公司租赁办公地址及员工宿舍等短期租赁费用为 3,380,121.38 元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

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

2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
连云港财信公司	2019年09月10日	30,000	2019年09月12日	12,000	连带责任保证	无	无	4年	否	是
重庆瀚渝公司	2020年07月31日	6,000	2020年08月07日	1,083.45	连带责任保证	无	无	3年	否	是
财信弘业公司	2020年08月28日	27,000	2020年08月28日		连带责任保证	无	无	3年	是	是
合同能源公司	2020年12月18日	5,000	2020年12月22日	2,000	连带责任保证	无	无	2年	否	是
镇江鑫城公司	2021年02月01日	59,500	2021年02月03日	26,500	连带责任保证	无	无	3年	否	是
金楠置业公司	2021年05月26日	39,500	2021年05月27日	11,500	连带责任保证	无	无	2年	否	是
惠州腾大公司	2021年02月10日	25,000	2021年02月09日	10,000	连带责任保证	无	无	2年	否	是
合同能源公司	2022年12月05日	6,500	2022年12月07日	6,500	连带责任保证	无	无	3年	否	是
重庆瀚渝公司	2022年01月07日	9,000	2022年01月07日	7,304.67	连带责任保证	无	无	1年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			15,500		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）					13,804.67
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			237,500		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）					76,888.12

子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
连云港财信公司	2019年09月10日	30,000	2019年09月12日	12,000	连带责任保证	土地	无	4年	否	是
重庆瀚渝公司	2020年07月31日	6,000	2020年08月07日	1,083	连带责任保证	无	无	3年	否	是
合同能源公司	2020年12月18日	5,000	2020年12月22日	2,000	连带责任保证	车库	无	2年	否	是
镇江鑫城公司	2021年02月01日	59,500	2021年02月03日	26,500	连带责任保证、质押	土地、股权抵押	无	3年	否	是
金楠置业公司	2021年05月26日	39,500	2021年05月27日	11,500	连带责任保证、质押	土地、房屋、股权抵押	无	2年	否	是
合同能源公司	2022年12月05日	6,500	2022年12月07日	6,500	连带责任保证、抵押	土地抵押	无	3年	否	是
重庆瀚渝公司	2022年01月07日	9,000	2022年01月07日	7,304.67	连带责任保证、抵押	公寓、商业	无	1年	否	是
星界置业公司	2022年12月30日	4,460	2022年09月30日	4,460	连带责任保证、抵押	无	无	3年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计(C1)			19,960	报告期内对子公司担保实际发生额合计(C2)						18,265.07
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(C3)			159,960	报告期末对子公司实际担保余额合计(C4)						71,348.52
公司担保总额(即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计(A1+B1+C1)			35,460	报告期内担保实际发生额合计(A2+B2+C2)						32,069.74
报告期末已审批的担保额度合计(A3+B3+C3)			397,460	报告期末实际担保余额合计(A4+B4+C4)						148,236.64
实际担保总额(即A4+B4+C4)占公司净资产的比例				153.27%						
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额(D)				0						
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保余额(E)				125,236.64						
担保总额超过净资产50%部分的金额(F)				99,878.22						
上述三项担保金额合计(D+E+F)				125,236.64						
对未到期担保合同,报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明(如有)				无						

违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无
---------------------	---

采用复合方式担保的具体情况说明

- 1、〈公司为子公司提供担保〉中披露的第 1 笔的担保事项，与〈子公司为子公司提供担保〉中披露的第 1 笔担保事项，为同一笔融资业务，详见 2019-105 号公告披露，截止 2022 年 12 月 31 日，该笔贷款的实际担保余额为 12,000 万元。
- 2、〈公司为子公司提供担保〉中披露的第 2 笔的担保事项，与〈子公司为子公司提供担保〉中披露的第 2 笔担保事项，为同一笔融资业务，详见 2020-072 号公告披露，截止 2022 年 12 月 31 日，该笔贷款的实际担保余额为 1,083.45 万元。
- 3、〈公司为子公司提供担保〉中披露的第 4 笔的担保事项，与〈子公司为子公司提供担保〉中披露的第 3 笔担保事项，为同一笔融资业务，详见 2020-110 号公告披露，截止 2022 年 12 月 31 日，该笔贷款的实际担保余额为 2,000 万元。
- 4、〈公司为子公司提供担保〉中披露的第 5 笔的担保事项，与〈子公司为子公司提供担保〉中披露的第 4 笔担保事项，为同一笔融资业务，详见 2021-001 号公告披露，截止 2022 年 12 月 31 日，该笔贷款的实际担保余额为 26,500 万元。
- 5、〈公司为子公司提供担保〉中披露的第 6 笔的担保事项，与〈子公司为子公司提供担保〉中披露的第 5 笔担保事项，为同一笔融资业务，详见 2021-043 号公告披露，截止 2022 年 12 月 31 日，该笔贷款的实际担保余额为 11,500 万元。
- 6、〈公司为子公司提供担保〉中披露的第 8 笔的担保事项，与〈子公司为子公司提供担保〉中披露的第 6 笔担保事项，为同一笔融资业务，详见 2022-001 号公告披露，截止 2022 年 12 月 31 日，该笔贷款的实际担保余额为 6,500 万元。
- 7、〈公司为子公司提供担保〉中披露的第 9 笔的担保事项，与〈子公司为子公司提供担保〉中披露的第 7 笔担保事项，为同一笔融资业务，详见 2022-088 号公告披露，截止 2022 年 12 月 31 日，该笔贷款的实际担保余额为 7,304.67 万元。

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

（2）委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、房地产业务受市场环境下行影响，公司对部分住宅、商业、公寓、车位等产品销售价格做了向下调整，导致本期计提存货跌价准备 483,230,697.90 元，该事项减少利润总额 483,230,697.90 元，考虑所得税及少数股东损益影响后，导致公司 2022 年年度归属于母公司的净利润减少 265,793,422.35 元。

2、公司通过中国执行信息公开网公示信息查询得知控股股东财信地产、间接控股股东财信集团、实际控制人卢生举先生因（2023）渝 01 执 653 号、（2023）渝 01 执 654 号、（2023）渝 01 执 655 号、（2023）渝 01 执 656 号、（2023）渝 01 执 657 号、（2023）渝 01 执 658 号依法被申请强制执行，涉案金额为 444,170 万元，立案时间为 2023 年 4 月 7 日，申请人为恒丰银行股份有限公司重庆分行。该事项详见公司于 2023 年 4 月 11 日披露的《关于公司控股股东被申请强制执行的公告》（公告编号：2023-032）。

3、2023 年 4 月 13 日，控股股东财信地产持有的财信发展 398,920,794 股股份（占公司总股本的 36.25%，占其持有财信发展股份的 100%）被司法冻结，冻结机关为重庆市第一中级人民法院，申请人为恒丰银行股份有限公司重庆分行。该事项详见公司于 2023 年 4 月 15 日披露的《关于控股股东股份被司法冻结的公告》（公告编号：2023-036）。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

1、经公司第十一届董事会第四次临时会议审议通过，同意控股子公司重庆星界置业有限公司自 2023 年 1 月起不纳入合并报表范围，该事项对公司 2022 年度合并财务报表数据无重大影响。该事项详见公司于 2023 年 2 月 3 日披露的《关于控股子公司星界置业不再纳入合并报表范围的公告》（公告编号：2023-007）。

2、经公司第十一届董事会第七次临时会议审议通过，同意公司的控股子公司重庆国兴棠城商业管理有限公司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全部转让，转让价格为 22,380 万元。该事项详见公司于 2023 年 4 月 1 日披露的《关于控股子公司出售资产的公告》（公告编号：2023-027）。

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	254,369,201	23.11%	0	0	0	-207,672,886	-207,672,886	46,696,315	4.24%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	254,369,201	23.11%	0	0	0	-207,672,886	-207,672,886	46,696,315	4.24%
其中：境内法人持股	253,288,301	23.01%	0	0	0	-206,591,986	-206,591,986	46,696,315	4.24%
境内自然人持股	1,080,900	0.10%	0	0	0	-1,080,900	-1,080,900	0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	846,092,969	76.89%	0	0	0	207,672,886	207,672,886	1,053,765,855	95.76%
1、人民币普通股	846,092,969	76.89%	0	0	0	207,672,886	207,672,886	1,053,765,855	95.76%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	1,100,462,170	100.00%	0	0	0	0	0	1,100,462,170	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

报告期内限售股减少 207,672,886，主要系：

1、公司控股股东财信地产因 2015 年公司非公开发行所形成的限售股部分解除限售，本次解除限售 206,591,986 股，该部分股份于 2022 年 3 月 23 日上市流通，具体内容见公司披露的《关于部分非公开发行限售股份解除限售的提示性公告》（2022-012）。

2、高管锁定股减少 1,080,900 股。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
财信地产	253,288,301		-206,591,986	46,696,315	非公开发行限售股份	2022年3月23日
薛茫茫	7,875		-7,875	0	董监高锁定股	2022年6月24日
唐昌明	538,125		-538,125	0	董监高锁定股	2022年6月24日
彭胜昔	9,150		-9,150	0	董监高锁定股	2022年6月24日
彭陵江	525,000		-525,000	0	董监高锁定股	2022年11月6日
谢欣芬	750		-750	0	董监高锁定股	2022年6月24日
合计	254,369,201	0	-207,672,886	46,696,315	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	46,894	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	38,219	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
重庆财信房地产开发集团有限公司	境内非国有法人	37.00%	407,212,561	-271,007,646	46,696,315	360,516,246	质押	407,177,794

贾启超	境内自然人	5.45%	60,000,000	60,000,000		60,000,000		
张栋梁	境内自然人	5.09%	56,000,000	56,000,000		56,000,000		
宋叶	境内自然人	5.09%	56,000,000	56,000,000		56,000,000		
曾远彬	境内自然人	1.43%	15,753,700	12,732,700		15,753,700		
杨创和	境内自然人	1.35%	14,830,500	14,425,300		14,830,500		
李洪滨	境内自然人	0.65%	7,197,100			7,197,100		
杨贺群	境内自然人	0.55%	6,068,700			6,068,700		
陈华	境内自然人	0.51%	5,600,000	611,900		5,600,000		
赵义群	境内自然人	0.32%	3,556,000	625,400		3,556,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况（如有）（参见注3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东之间，第一大股东与张栋梁存在关联关系，与其余八名股东无关联关系，第一大股东与其余九名股东不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；其余九名股东之间是否存在关联关系，或其是否为一行动人未知。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前10名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注10）	无							
前10名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
重庆财信房地产开发集团有限公司	360,516,246	人民币普通股	360,516,246					
贾启超	60,000,000	人民币普通股	60,000,000					
张栋梁	56,000,000	人民币普通股	56,000,000					
宋叶	56,000,000	人民币普通股	56,000,000					
曾远彬	15,753,700	人民币普通股	15,753,700					
杨创和	14,830,500	人民币普通股	14,830,500					
李洪滨	7,197,100	人民币普通股	7,197,100					
杨贺群	6,068,700	人民币普通股	6,068,700					

陈华	5,600,000	人民币普通股	5,600,000
赵义群	3,556,000	人民币普通股	3,556,000
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司前十名无限售流通股股东之间，第一大股东与张栋梁存在关联关系，与其余八名股东无关联关系，第一大股东与其余九名股东不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；其余九名无限售流通股股东之间是否存在关联关系，或其是否为一致行动人未知。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	1、报告期末，公司股东曾远彬通过普通证券账户持有公司股份 167,800 股，通过东莞证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 15,585,900 股，实际合计持有公司股份 15,753,700 股，位列公司第五大股东。 2、报告期末，公司股东杨创和通过普通证券账户持有公司股份 0 股，通过华安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 14,830,500 股，实际合计持有公司股份 14,830,500 股，位列公司第六大股东。 3、报告期末，公司股东李洪滨通过普通证券账户持有公司 160,300 股份股，通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 7,036,800 股，实际合计持有公司股份 7,197,100 股，位列公司第七大股东。		

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
重庆财信房地产开发集团有限公司	袁伟	1996 年 10 月 16 日	91500000202876705M	一般项目：销售建筑装饰材料、化工产品（不含化学危险品），建筑五金，电器机械及器材，交电，百货，日用杂品（不含烟花爆竹），金属材料（不含稀贵金属）；商贸信息咨询服务（国家有专项管理规定的除外）；房地产开发（按资质证书核定项目承接业务）；房屋租赁；房屋销售；物业管理（凭相关资质证书执业）；以下经营项目限分支机构经营：住宿，餐饮服务，零售预包装食品、卷烟、雪茄烟，提供会议及展览服务，洗衣服务，游泳池、桑拿服务，健身服务，票务代理，停车场管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
卢生举	本人	中国	否

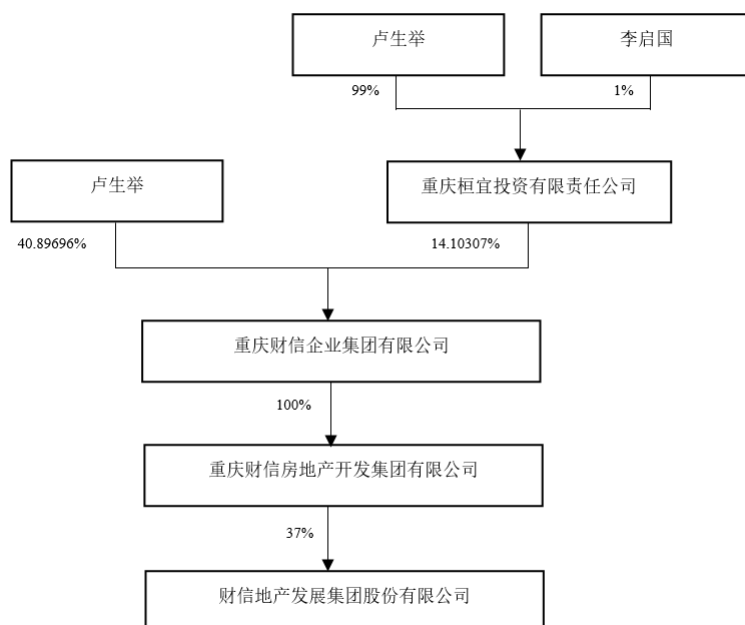
主要职业及职务	重庆财信企业集团有限公司 董事长
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

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

适用 不适用

名称	股东类别	股票质押融资总额（万元）	具体用途	偿还期限	还款资金来源	是否存在偿债或平仓风险	是否影响公司控制权稳定
重庆财信房地产开发集团有限公司	控股股东	25,800	补充流动资金	2022 年 08 月 28 日	自有或自筹资金	否	否
重庆财信房地产开发集团有限公司	控股股东	29,900	补充流动资金	2022 年 11 月 25 日	自有或自筹资金	否	否
重庆财信房地产开发集团有限公司	控股股东	20,000	补充流动资金	2023 年 04 月 10 日	自有或自筹资金	否	否
重庆财信房地产开发集团有限公司	控股股东	25,992.41	补充流动资金	2023 年 11 月 23 日	自有或自筹资金	否	否
重庆财信房地产开发集团有限公司	控股股东	25,000	补充流动资金	2023 年 11 月 25 日	自有或自筹资金	否	否
重庆财信房地产开发集团有限公司	控股股东	51,098	补充流动资金	2023 年 05 月 12 日	自有或自筹资金	否	否
重庆财信房地产开发集团有限公司	控股股东	150,000	补充流动资金	2023 年 11 月 18 日	自有或自筹资金	否	否

重庆财信房地产开发集团有限公司	控股股东	6,600	补充流动资金	2023年01月01日	自有或自筹资金	否	否
重庆财信房地产开发集团有限公司	控股股东	2,270	补充流动资金	2022年12月31日	自有或自筹资金	否	否
重庆财信房地产开发集团有限公司	控股股东	2,900	补充流动资金	2023年03月31日	自有或自筹资金	否	否
重庆财信房地产开发集团有限公司	控股股东	3,400	补充流动资金	2023年03月31日	自有或自筹资金	否	否
重庆财信房地产开发集团有限公司	控股股东	2,600	补充流动资金	2023年03月31日	自有或自筹资金	否	否

注：公司控股股东财信地产所持股份被质押情况，目前不会导致公司实际控制人发生变更，也不会对公司治理结构及持续经营产生重大影响。但若后续出现财信地产被强制平仓等极端情况，则存在可能导致公司实际控制权发生变更的风险。公司将持续关注股份质押情况，严格按照有关法律法规及规范性文件的要求及时履行信息披露义务。

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2023 年 4 月 23 日
审计机构名称	天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告文号	天健审〔2023〕8-208 号
注册会计师姓名	祝芹敏、刘静亚

审计报告正文

财信地产发展集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了财信地产发展集团股份有限公司（以下简称财信发展公司）财务报表，包括 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, 就可能导致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。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为: 元

1、合并资产负债表

编制单位: 财信地产发展集团股份有限公司

2022 年 12 月 31 日

单位: 元

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产:		
货币资金	1, 201, 186, 206. 17	1, 827, 953, 106. 71
结算备付金	0. 00	
拆出资金	0. 00	
交易性金融资产	0. 00	
衍生金融资产	0. 00	
应收票据	0. 00	
应收账款	44, 916, 252. 56	105, 861, 333. 84
应收款项融资	0. 00	482, 700. 00
预付款项	15, 788, 407. 70	11, 522, 859. 68
应收保费	0. 00	
应收分保账款	0. 00	
应收分保合同准备金	0. 00	
其他应收款	913, 297, 524. 37	1, 289, 030, 293. 78
其中: 应收利息	0. 00	
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	7, 086, 268, 007. 40	9, 884, 358, 718. 07
合同资产	1, 910, 389. 38	13, 227, 449. 17
持有待售资产	0. 00	
一年内到期的非流动资产	0. 00	
其他流动资产	791, 103, 265. 94	1, 080, 626, 127. 25
流动资产合计	10, 054, 470, 053. 52	14, 213, 062, 588. 50
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	39, 805, 731. 01	55, 909, 497. 48
长期股权投资	0. 00	2, 201, 784. 11
其他权益工具投资	0. 00	

其他非流动金融资产	0.00	
投资性房地产	27,901,706.15	30,625,266.29
固定资产	140,650,852.21	150,086,929.50
在建工程	1,082,549.42	513,656.67
生产性生物资产	0.00	
油气资产	0.00	
使用权资产	0.00	
无形资产	99,836,912.81	103,977,492.93
开发支出	0.00	
商誉	0.00	
长期待摊费用	1,627,339.34	2,603,992.52
递延所得税资产	329,679,946.86	219,209,709.15
其他非流动资产	0.00	168,000.00
非流动资产合计	640,585,037.80	565,296,328.65
资产总计	10,695,055,091.32	14,778,358,917.15
流动负债：		
短期借款	168,236,257.07	92,727,376.66
向中央银行借款	0.00	
拆入资金	0.00	
交易性金融负债	0.00	
衍生金融负债	0.00	
应付票据	110,565,379.67	246,000,662.80
应付账款	1,680,047,252.39	2,089,708,791.74
预收款项	45,301,958.41	52,836,062.42
合同负债	5,206,116,782.09	7,644,577,780.02
卖出回购金融资产款	0.00	
吸收存款及同业存放	0.00	
代理买卖证券款	0.00	
代理承销证券款	0.00	
应付职工薪酬	12,255,266.89	28,511,852.31
应交税费	135,924,071.73	168,220,376.73
其他应付款	337,128,491.11	391,202,638.07
其中：应付利息	0.00	
应付股利	0.00	
应付手续费及佣金	0.00	
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	372,157,739.95	325,510,159.75
其他流动负债	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	558,495,040.62	1,047,680,000.00
应付债券	0.00	
其中：优先股	0.00	
永续债	0.00	
租赁负债	0.00	
长期应付款	121,422,000.00	10,834,495.48
长期应付职工薪酬	0.00	
预计负债	0.00	
递延收益	64,359,111.12	65,341,871.28
递延所得税负债	70,981,583.62	56,190,233.12
其他非流动负债	0.00	
非流动负债合计	815,257,735.36	1,180,046,599.88
负债合计	9,283,775,420.78	12,852,694,381.09
所有者权益：		

股本	1,100,462,170.00	1,100,462,170.00
其他权益工具	0.00	
其中：优先股	0.00	
永续债	0.00	
资本公积	248,347,989.47	256,681,853.32
减：库存股	0.00	
其他综合收益	1,081.81	1,081.81
专项储备	0.00	
盈余公积	41,308,189.57	41,308,189.57
一般风险准备	0.00	
未分配利润	-422,950,980.95	-193,350,020.31
归属于母公司所有者权益合计	967,168,449.90	1,205,103,274.39
少数股东权益	444,111,220.64	720,561,261.67
所有者权益合计	1,411,279,670.54	1,925,664,536.06
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：贾森 主管会计工作负责人：闫大光 会计机构负责人：游媛

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2022年12月31日	2022年1月1日
流动资产：		
货币资金	2,087,888.94	340,027.85
交易性金融资产	0.00	
衍生金融资产	0.00	
应收票据	0.00	
应收账款	0.00	
应收款项融资	0.00	
预付款项	186,031.84	
其他应收款	2,433,782,010.81	2,133,745,071.09
其中：应收利息	0.00	
应收股利	0.00	
存货	0.00	
合同资产	0.00	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,400,557.12	872,542.56
流动资产合计	2,438,456,488.71	2,134,957,641.50
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,038,977,901.74	1,095,829,136.00
其他权益工具投资	0.00	
其他非流动金融资产	0.00	
投资性房地产	0.00	
固定资产	161,428.10	361,401.51
在建工程	0.00	
生产性生物资产	0.00	
油气资产	0.00	
使用权资产	0.00	
无形资产	88,878.93	135,250.65
开发支出	0.00	
商誉	0.00	
长期待摊费用	0.00	
递延所得税资产	0.00	
其他非流动资产	0.00	

非流动资产合计	1,039,228,208.77	1,096,325,788.16
资产总计	3,477,684,697.48	3,231,283,429.66
流动负债：		
短期借款	0.00	
交易性金融负债	0.00	
衍生金融负债	0.00	
应付票据	0.00	500,000.00
应付账款	1,193,010.12	411,996.00
预收款项	0.00	
合同负债	0.00	
应付职工薪酬	479,041.43	6,790,148.88
应交税费	571,172.50	813,618.18
其他应付款	2,026,090,650.09	1,846,660,678.71
其中：应付利息	0.00	
应付股利	0.00	
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	2,253,024.51	2,384,628.28
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		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	2,030,586,898.65	1,857,561,070.05
所有者权益：		
股本	1,100,462,170.00	1,100,462,170.00
其他权益工具	0.00	
其中：优先股	0.00	
永续债	0.00	
资本公积	255,961,301.32	255,961,301.32
减：库存股	0.00	
其他综合收益	130.55	130.55
专项储备	0.00	
盈余公积	41,308,189.57	41,308,189.57
未分配利润	49,366,007.39	-24,009,431.83
所有者权益合计	1,447,097,798.83	1,373,722,359.61
负债和所有者权益总计	3,477,684,697.48	3,231,283,429.66

3、合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	4,195,648,831.47	5,054,680,257.08
其中：营业收入	4,195,648,831.47	5,054,680,257.08
利息收入	0.00	
已赚保费	0.00	
手续费及佣金收入	0.00	
二、营业总成本	3,823,894,170.21	4,906,843,839.46

其中：营业成本	3,416,117,709.48	4,404,401,613.49
利息支出	0.00	
手续费及佣金支出	0.00	
退保金	0.00	
赔付支出净额	0.00	
提取保险责任合同准备金净额	0.00	
保单红利支出	0.00	
分保费用	0.00	
税金及附加	120,373,834.88	42,743,819.76
销售费用	173,256,817.74	266,034,499.05
管理费用	105,090,465.45	151,974,837.44
研发费用	694,056.05	5,268,991.77
财务费用	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	2,274,741.35	2,532,223.82
投资收益（损失以“-”号填列）	-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	0.00	-6,722,109.02
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	0.00	
汇兑收益（损失以“-”号填列）	0.00	
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-220,816,029.04	-4,002,018.36
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-485,594,429.21	-1,046,992,975.57
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-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	4,065,467.34	3,828,606.61
减：营业外支出	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	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）	0.00	0.00
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润	-229,600,960.64	-739,644,958.59
2. 少数股东损益	-130,633,904.93	-158,146,052.43
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		

1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-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	-0.2086	-0.6721
(二) 稀释每股收益	-0.2086	-0.6721

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：贾森 主管会计工作负责人：闫大光 会计机构负责人：游媛

4、母公司利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	943,396.23	39,743,805.99
减：营业成本	0.00	21,667,389.16
税金及附加	-65,767.28	407,617.38
销售费用	0.00	0.00
管理费用	20,727,953.67	52,771,110.44
研发费用	0.00	0.00
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）	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	0.00	0.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号	-9,431,103.32	3,718,912.10

填列)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	0.00	0.00
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	0.00	-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	0.00	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	0.00	0.00
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		

5、合并现金流量表

单位: 元

项目	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	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	0.00	
向中央银行借款净增加额	0.00	
向其他金融机构拆入资金净增加额	0.00	
收到原保险合同保费取得的现金	0.00	
收到再保业务现金净额	0.00	
保户储金及投资款净增加额	0.00	
收取利息、手续费及佣金的现金	0.00	

拆入资金净增加额	0.00	
回购业务资金净增加额	0.00	
代理买卖证券收到的现金净额	0.00	
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	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	0.00	
存放中央银行和同业款项净增加额	0.00	
支付原保险合同赔付款项的现金	0.00	
拆出资金净增加额	0.00	
支付利息、手续费及佣金的现金	0.00	
支付保单红利的现金	0.00	
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	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	0.00	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	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	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	0.00	199,000,000.00
质押贷款净增加额	0.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	2,200,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	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	0.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	0.00
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	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	0.00	64,886,803.31
支付其他与筹资活动有关的现金	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	0.00	0.00
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

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	942,320.40	37,454,675.95
收到的税费返还	0.00	0.00
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	0.00
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	0.00	210,051,000.00
取得投资收益收到的现金	0.00	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	0.00	28,681.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	0.00	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	0.00	0.00
投资支付的现金	0.00	198,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	2,200,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	2,441,100.00
投资活动现金流出小计	0.00	202,641,100.00
投资活动产生的现金流量净额	0.00	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	0.00	
取得借款收到的现金	0.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	133,000,000.00
筹资活动现金流入小计	0.00	133,000,000.00
偿还债务支付的现金	0.00	169,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	0.00	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	0.00	
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

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,100,462,170.00	0.00	0.00	0.00	256,681,853.32	0.00	1,081.81	0.00	41,308,189.57	0.00	-193,350,020.31		1,205,103,274.39	720,561,261.67	1,925,664,536.06
加：会计政策变更													0.00		0.00
期差错更正													0.00		0.00
一控制下企业合并													0.00		0.00
他													0.00		0.00
二、本年期初余额	1,100,462,170.00	0.00	0.00	0.00	256,681,853.32	0.00	1,081.81	0.00	41,308,189.57	0.00	-193,350,020.31		1,205,103,274.39	720,561,261.67	1,925,664,536.06
三、本期增减变动	0.00	0.00	0.00	0.00	-8,333,863.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-229,600,960.64		-237,934,824.49	-276,450,041.03	-514,384,865.52

金额 (减少以 “-”号 填列)															
(一) 综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-229,600,960.64	-229,600,960.64	-130,633,904.93	-360,234,865.57	
(二) 所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	-8,333,863.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-8,333,863.85	-47,416,136.10	-55,749,999.95	
1. 所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-48,000,000.00	-48,000,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4. 其	0.00	0.00	0.00	0.00	-8,333,863.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-8,333,863.85	583,863.90	-7,749,999.95	

他															
(三) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-98,400,000.00	-98,400,000.00
1. 提取盈余公积											0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 提取一般风险准备											0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 对所有者(或股东)的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-98,400,000.00	-98,400,000.00
4. 其他											0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(四) 所有者权益内部结转		0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)											0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公											0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

积转 增资本 (或 股本)															
3. 盈 余公 积弥 补亏 损											0.00		0.00	0.00	0.00
4. 设 定受 益计 划变 动额 结转 留存 收益											0.00		0.00	0.00	0.00
5. 其 他综 合收 益结 转留 存收 益											0.00		0.00	0.00	0.00
6. 其 他											0.00		0.00	0.00	0.00
(五) 专项 储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
1. 本 期提 取											0.00		0.00	0.00	0.00
2. 本 期使 用											0.00		0.00	0.00	0.00
(六) 其											0.00		0.00	0.00	0.00

他															
四、 本期 期末 余额	1,100,462,170.00	0.00	0.00	0.00	248,347,989.47	0.00	1,081.81	0.00	41,308,189.57	0.00	-422,950,980.95		967,168,449.90	444,111,220.64	1,411,279,670.54

上期金额

单位：元

项目	2021 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、 上年 期末 余额	1,100,462,170.00	0.00	0.00	0.00	256,681,853.32	0.00	1,081.81	0.00	41,308,189.57	0.00	569,392,940.70		1,967,846,235.40	943,667,000.48	2,911,513,235.88
加： 会 计 政 策 变 更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
期 差 错 更 正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
一 控 制 下 企 业 合 并	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
二、 本年 期初 余额	1,100,462,170.00	0.00	0.00	0.00	256,681,853.32	0.00	1,081.81	0.00	41,308,189.57	0.00	569,392,940.70		1,967,846,235.40	943,667,000.48	2,911,513,235.88

三、 本期 增减 变动 金额 (减 少以 “一 ”号 填 列)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-762,742,961.01	-762,742,961.01	-223,105,738.81	-985,848,699.82
(一) 综 合 收 益 总 额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-739,644,958.59	-739,644,958.59	-158,146,052.43	-897,791,011.02
(二) 所 有 者 投 入 和 减 少 资 本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-72,883.07	-72,883.07
1. 所 有 者 投 入 的 普 通 股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 其 他 权 益 工 具 持 有 者 投 入 资 本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股 份 支 付 计 入 所 有 者	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

权益的金额																
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-72,883.07	-72,883.07	
(三) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-23,098,002.42	-23,098,002.42	-64,886,803.31	-87,984,805.73		
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3. 对所有者(或股东)的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-23,098,002.42	-23,098,002.42	-64,886,803.31	-87,984,805.73		
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
(四) 所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1. 资本公积转增资本(或	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

股本)																
2. 盈 余公 积转 增资 本 (或 股 本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈 余公 积弥 补亏 损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 设 定受 益计 划变 动额 结转 留存 收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其 他综 合收 益结 转留 存收 益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6. 其 他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(五) 专项 储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本 期提 取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

期使用															
(六)其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期末余额	1,100,462,170.00	0.00	0.00	0.00	256,681,853.32	0.00	1,081.81	0.00	41,308,189.57	0.00	-193,350,020.31	1,205,103,274.39	720,561,261.67	1,925,664,536.06	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,100,462,170.00	0.00	0.00	0.00	255,961,301.32	0.00	130.55	0.00	41,308,189.57	-24,009,431.83		1,373,722,359.61
加：会计政策变更												0.00
前期差错更正												0.00
其他												0.00
二、本年期初余额	1,100,462,170.00	0.00	0.00	0.00	255,961,301.32	0.00	130.55	0.00	41,308,189.57	-24,009,431.83		1,373,722,359.61
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	73,375,439.22		73,375,439.22
（一）综合收益总额							0.00			73,375,439.22		73,375,439.22
（二）所有者投入和减少资本		0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
1. 所有者投入的普通股												0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额												0.00
4. 其他												0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
1. 提取盈余公积										0.00		0.00
2. 对所有者（或股												0.00

东)的分配												
3. 其他												0.00
(四)所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)												0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)												0.00
3. 盈余公积弥补亏损												0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												0.00
(五)专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取												0.00
2. 本期使用												0.00
(六)其他												0.00
四、本期期末余额	1,100,462,170.00	0.00	0.00	0.00	255,961,301.32	0.00	130.55	0.00	41,308,189.57	49,366,007.39		1,447,097,798.83

上期金额

单位：元

项目	2021 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,100,462,170.00				247,961,301.32		130.55	0.00	41,308,189.57	54,519,421.45		1,444,251,212.89
加：会计政策变更												0.00
前期差错更正												0.00
其他												0.00
二、本年期初余额	1,100,462,170.00	0.00	0.00	0.00	247,961,301.32	0.00	130.55	0.00	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)	0.00	0.00	0.00	0.00	8,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-78,528,853.28		-70,528,853.28
(一)综合收益总额										-55,430,850.86		-55,430,850.86
(二)所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	8,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,000,000.00

1. 所有者投入的普通股												0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额												0.00
4. 其他					8,000,000.00							8,000,000.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-23,098,002.42	0.00	-23,098,002.42
1. 提取盈余公积										0.00		0.00
2. 对所有者（或股东）的分配										-23,098,002.42		-23,098,002.42
3. 其他												0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）												0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）												0.00
3. 盈余公积弥补亏损												0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取												0.00
2. 本期使用												0.00
（六）其他												0.00
四、本期期末余额	1,100,462,170.00	0.00	0.00	0.00	255,961,301.32	0.00	130.55	0.00	41,308,189.57	-24,009,431.83	0.00	1,373,722,359.61

三、公司基本情况

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

本公司房地产开发行业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。

本财务报表已经公司 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。情况详见本附注八、〈合并范围的变更〉及本附注九、〈在其他主体中的权益〉之说明。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

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

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、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。

6、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。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

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

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

10、金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

- ① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；
 - ② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。
- 2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没

有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；（2）保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产在终止确认日的账面价值；（2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

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

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

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

5. 金融工具减值

（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——工程施工组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 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。

11、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。

12、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。

13、持有待售资产

1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；（2）因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

（1）初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

（2）资产减值损失转回的会计处理

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

(3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2) 可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

14、长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 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。

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。
2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

16、固定资产

(1) 确认条件

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

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	30 年	3%	3.23%
机器设备	年限平均法	3 年-10 年	3.00%-5.00%	32.33%-9.50%
运输设备	年限平均法	4 年-10 年	3.00%-5.00%	24.25%-9.50%
电子、办公设备及其他	年限平均法	3 年-10 年	3.00%-5.00%	32.33%-9.50%

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

17、在建工程

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

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

18、借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

19、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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

20、长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、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。

21、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

2) 设定受益计划存在资产的, 将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的, 以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产;

3) 期末, 将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分, 其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本, 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益, 并且在后续会计期间不允许转回至损益, 但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

22、预计负债

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

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

23、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

1. 收入确认原则

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

满足下列条件之一时, 属于在某一时段内履行履约义务, 否则, 属于在某一时点履行履约义务: (1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益; (2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品; (3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途, 且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

2. 收入计量原则

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

(2) 合同中存在可变对价的, 公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数, 但包含可变对价的交易价格, 不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的, 公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额, 在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日, 公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的, 不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

3. 收入确认的具体方法

(1) 房地产销售收入

商品房销售属于在某一时刻履行的履约义务，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期内履行的履约义务，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刻履行的履约义务，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期内履行的履约义务，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。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

24、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。

25、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。

26、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

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) 融资租赁的会计处理方法

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。

27、其他重要的会计政策和会计估计

(1) 公司作为承租人

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

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

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

(2) 公司作为出租人

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

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

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

28、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

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。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

29、其他

六、税项

1、主要税种及税率

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
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%

2、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。重庆瀚渝公司相关产品享受上述税收优惠政策。

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
库存现金		902.24
银行存款	1,043,205,593.80	1,640,358,551.72
其他货币资金	157,980,612.37	187,593,652.75
合计	1,201,186,206.17	1,827,953,106.71

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。

期末其他货币资金 157,980,612.37 元, 包含应计利息 15,046,968.00 元。剔除后, 其他货币资金 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。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位: 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	23,128,433.50	22.91%	23,128,433.50	100.00%		26,286,540.88	16.10%	26,286,540.88	100.00%	
其中:										
按组合计提坏账准备的应收账款	77,823,499.66	77.09%	32,907,247.10	42.28%	44,916,252.56	136,985,558.70	83.90%	31,124,224.86	22.72%	105,861,333.84
其中:										
合计	100,951,933.16	100.00%	56,035,680.60	55.51%	44,916,252.56	163,272,099.58	100.00%	57,410,765.74	35.16%	105,861,333.84

按单项计提坏账准备：23,128,433.50

单位：元

名称	期末余额			
	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
合计	23,128,433.50	23,128,433.50		

按组合计提坏账准备：32,907,247.10

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
6个月以内	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%
合计	77,823,499.66	32,907,247.10	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1年以内（含1年）	21,874,874.98
6个月以内	13,637,720.60
7-12个月	8,237,154.38
1至2年	24,968,625.25
2至3年	1,135,609.43
3年以上	52,972,823.50
3至4年	400,000.00
5年以上	52,572,823.50
合计	100,951,933.16

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	26,286,540.88	-				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	-		100,000.00		56,035,680.60

		1,275,085.14			
--	--	--------------	--	--	--

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
无		

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
北岸江山	100,000.00

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：本期实际核销应收账款 100,000.00 元

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
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
合计	74,126,034.23	73.43%	

(5) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：无

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

3、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	0.00	482,700.00
合计	0.00	482,700.00

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用 不适用

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

适用 不适用

其他说明：无

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	9,816,572.19	62.18%	9,831,804.72	85.33%
1 至 2 年	4,649,623.51	29.45%	854,369.01	7.41%
2 至 3 年	636,308.69	4.03%	295,324.03	2.56%
3 年以上	685,903.31	4.34%	541,361.92	4.70%

合计	15,788,407.70		11,522,859.68	
----	---------------	--	---------------	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额（元）	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
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

其他说明：无

5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	0.00	
其他应收款	913,297,524.37	1,289,030,293.78
合计	913,297,524.37	1,289,030,293.78

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
单位间往来款项	7,572,503.15	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

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用 损失	整个存续期预期信用 损失(未发生信用减 值)	整个存续期预期信用 损失(已发生信用减 值)	
2022 年 1 月 1 日余额	598,767.90	419,589.82	2,102,638.27	3,120,995.99
2022 年 1 月 1 日余额 在本期				
——转入第二阶段	-374,013.66	374,013.66		
——转入第三阶段		-736,464.18	736,464.18	
本期计提	235,529.25	320,652.27	216,608,369.33	217,164,550.85
本期核销			2,448,354.49	2,448,354.49
2022 年 12 月 31 日余 额	460,283.49	377,791.57	216,999,117.29	217,837,192.35

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额（元）	坏账准备（元）	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	

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	79,154,669.30
6 个月以内	24,885,130.60
7-12 个月	54,269,538.70
1 至 2 年	893,404,293.30
2 至 3 年	126,151,629.05
3 年以上	32,424,125.07
3 至 4 年	10,606,447.01
4 至 5 年	12,617,811.10
5 年以上	9,199,866.96
合计	1,131,134,716.72

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备		214,992,218.09				214,992,218.09
按组合计提坏账准备	3,120,995.99	2,172,332.76		2,448,354.49		2,844,974.26
合计	3,120,995.99	217,164,550.85	0.00	2,448,354.49	0.00	217,837,192.35

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
无		

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
单位间往来款项	2,448,354.49

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

			务同时转让		
合计		2,448,354.49			

其他应收款核销说明:

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位: 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
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
合计		836,796,680.37		73.97%	215,004,233.69

6) 涉及政府补助的应收款项

单位: 元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
无				

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明: 无

6、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

(1) 存货分类

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

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	6,899,716,858.93	854,624,480.63	6,045,092,378.30	8,381,854,798.34	668,724,714.88	7,713,130,083.46
开发产品	1,655,172,464.97	634,919,092.10	1,020,253,372.87	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	8,360,299.05		8,360,299.05
原材料	6,138,664.07	858,482.33	5,280,181.74	12,909,806.57	858,482.33	12,051,324.24
库存商品	5,514,293.79		5,514,293.79	7,601,328.83		7,601,328.83
其他周转材料	1,767,481.65		1,767,481.65	1,612,291.30		1,612,291.30
合计	8,576,670,062.46	1,490,402,055.06	7,086,268,007.40	11,124,867,299.02	1,240,508,580.95	9,884,358,718.07

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
国兴·北岸江山	2010年12月01日	2023年02月01日	500,000.00	241,443,580.54			79,752,426.61	321,196,007.15	19,098,860.36	2,672,666.67	银行贷款
国兴·海棠国际	2015年08月01日	2024年06月01日	140,000.00	315,710,395.75			4,133,254.59	319,843,650.34			其他
财信·铂悦府	2017年11月01日	2023年06月01日	350,000.00	1,237,535,753.70	1,409,839,027.04		192,445,115.14	20,141,841.80	1,078,921.29	1,078,921.29	信托融资
石柱财信城	2016年01月01日	2023年01月09日	280,000.00	478,434,460.76			200,830,560.31	679,265,021.07	54,256,959.46	653,125.00	其他
威海名著小区	2018年06月01日	2022年06月01日	186,611.00	141,668,059.83	165,877,695.95		24,209,636.12				其他

财信中梁华府	2018年09月01日	2022年07月01日	69,717.00	9,011,261.17	9,808,360.54		797,099.37				
财信御华兰亭	2019年01月01日	2023年12月01日	160,000.00	1,247,969,728.10	465,852,819.88		64,207,494.35	846,324,402.57	39,723,161.81	1,068,643.33	银行贷款
石家庄融栾华府	2019年06月01日	2023年06月01日	83,525.00	613,673,828.51			80,619,278.85	694,293,107.36	35,020,395.89		信托融资
镇江尚书坊	2019年10月01日	2023年05月01日	129,971.00	1,392,448,260.22	313,406,372.20		66,486,582.20	1,145,528,470.22	141,947,355.12	53,366,160.28	信托融资
惠州财信项目	2019年07月01日	2024年04月01日	47,765.00	743,119.30			-0.01	743,119.29			其他
惠州阅璟名庭	2020年08月01日	2024年02月01日	26,958.28	353,167,494.55			17,003,697.79	370,171,192.34	46,445,667.56	12,387,206.43	其他
财信九悦府	2020年06月01日	2023年06月01日	128,700.00	768,898,242.82	211,207,699.79		147,449,663.10	705,140,206.13	63,087,240.87	2,692,817.66	银行贷款
天津学苑府	2020年06月01日	2023年01月01日	170,000.00	1,132,222,113.95			155,489,436.36	1,287,711,550.31	46,761,666.65	20,841,666.65	其他
财信阅时代	2020年09月01日	2023年05月01日	60,000.00	448,928,499.14			60,429,791.21	509,358,290.35	33,283,568.95		银行贷款
合计	--	--	2,333,247.28	8,381,854,798.34	2,575,991,975.40	0.00	1,093,854,035.99	6,899,716,858.93	480,703,797.96	94,761,207.31	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
国兴·北岸江山	2019年12月01日	240,882,607.52		39,588,725.97	201,293,881.55	14,713,872.14	
国兴·海棠国际	2019年12月01日	244,905,962.57		66,851,635.13	178,054,327.44	1,652,849.82	
财信·时光里	2018年12月01日	37,149,540.60		16,837,132.04	20,312,408.56	1,676,532.30	
石柱财信城	2020年12月01日	266,524,631.91		4,388,792.52	262,135,839.39	13,056,668.90	
财信·铂悦府	2022年12月01日	16,266,425.37	1,409,839,027.04	1,411,999,100.52	14,106,351.89	0.00	
财信华岩新城	2020年07月01日	98,268,140.91		51,825,720.13	46,442,420.78	2,481,282.38	
财信九悦府	2022年08月01日		211,207,699.79	178,012,218.60	33,195,481.19	9,725,565.67	9,725,565.67

茶园九阙府	2020年05月01日	80,577,391.58		21,638,605.39	58,938,786.19	33,554.54	
财信中梁首府	2021年07月01日	107,095,644.36		4,178,914.27	102,916,730.09	792,343.58	
财信中梁华府	2022年07月01日	111,125,020.20	9,808,360.54	56,051,124.57	64,882,256.17	642,287.28	
财信铂雲府	2021年04月01日	267,735,726.54		33,901,242.36	233,834,484.18	12,875,670.83	
财信御华兰亭	2022年06月01日	155,000,355.73	465,852,819.88	336,295,001.23	284,558,174.38	4,459,146.80	2,943,559.67
威海名著小区	2022年06月01日	781,099,760.25	165,877,695.95	868,813,213.70	78,164,242.50	1,980,160.08	969,989.21
常州盛悦雅园	2021年09月01日	305,897,567.39		246,153,754.69	59,743,812.70	1,672,829.01	
镇江尚书坊	2022年08月01日		313,406,372.20	296,813,104.24	16,593,267.96	1,168,639.37	
合计	--	2,712,528,774.93	2,575,991,975.40	3,633,348,285.36	1,655,172,464.97	66,931,402.70	13,639,114.55

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
财信铂雲府	8,360,299.05			8,360,299.05
合计	8,360,299.05			8,360,299.05

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	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	
原材料	858,482.33					858,482.33	
合计	1,240,508,580.95	483,230,697.90		233,337,223.79		1,490,402,055.06	

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
国兴·海棠国际	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		0.00	
常州盛悦雅园	10,395,038.57	20,436,883.69		4,293,083.08		26,538,839.18	
石家庄融栾华府	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	
合计	1,239,650,098.62	483,230,697.90	0.00	233,337,223.79		1,489,543,572.73	

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

项目名称	利息资本化金额(元)	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
石家庄融樂华府	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) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况:

单位: 元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
开发成本	670,435,110.38	2,123,301,683.20	金融机构借款抵押
开发产品	132,599,796.73	140,014,903.03	金融机构借款抵押等
合计	803,034,907.11	2,263,316,586.23	

7、合同资产

单位: 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算资产	2,122,654.87	212,265.49	1,910,389.38	19,455,857.85	6,228,408.68	13,227,449.17
合计	2,122,654.87	212,265.49	1,910,389.38	19,455,857.85	6,228,408.68	13,227,449.17

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因:

单位: 元

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
合计	11,210,927.04	——

如是按照预期信用损失一般模型计提合同资产坏账准备,请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

适用 不适用

本期合同资产计提减值准备情况:

单位: 元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
单项计提减值准备	1,360,430.37	0.00	7,471,484.16	
按组合计提减值准备	106,132.75		11,222.15	
合计	1,466,563.12		7,482,706.31	——

其他说明:

8、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	146,357,951.83	164,466,556.98
应收退货成本	0.00	0.00
预交及待抵扣税金	619,760,070.47	902,271,212.48
代缴大修基金	24,985,243.64	13,888,357.79
合计	791,103,265.94	1,080,626,127.25

其他说明：

9、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
文水县刘胡兰镇工业污水集中处理工程项目	47,889,827.11	8,084,096.10	39,805,731.01	59,067,030.25	3,157,532.77	55,909,497.48	
合计	47,889,827.11	8,084,096.10	39,805,731.01	59,067,030.25	3,157,532.77	55,909,497.48	

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额	3,157,532.77			3,157,532.77
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	4,926,563.33			4,926,563.33
2022 年 12 月 31 日余额	8,084,096.10			8,084,096.10

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

10、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											

海南财兴置业有限公司（以下简称海南财兴公司）	2,201,784.11		2,201,784.11							0.00	
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）	0.00									0.00	
小计	2,201,784.11		2,201,784.11								
合计	2,201,784.11		2,201,784.11								

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

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	54,934,578.72			54,934,578.72
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	684,766.27			684,766.27
(1) 处置				
(2) 其他转出	684,766.27			684,766.27
4. 期末余额	54,249,812.45			54,249,812.45
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	591,388.22			591,388.22
2. 本期增加金额	1,150,201.17			1,150,201.17
(1) 计提或摊销	1,150,201.17			1,150,201.17
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转				

出				
4. 期末余额	1,741,589.39			1,741,589.39
三、减值准备				
1. 期初余额	23,717,924.21			23,717,924.21
2. 本期增加金额	897,168.19			897,168.19
(1) 计提	897,168.19			897,168.19
3. 本期减少金额	8,575.49			8,575.49
(1) 处置				
(2) 其他转出	8,575.49			8,575.49
4. 期末余额	24,606,516.91			24,606,516.91
四、账面价值				
1. 期末账面价值	27,901,706.15			27,901,706.15
2. 期初账面价值	30,625,266.29			30,625,266.29

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

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

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
无								

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是 否

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
无		

其他说明：无

12、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	140,650,852.21	150,086,929.50
合计	140,650,852.21	150,086,929.50

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子、办公设备及其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	134,389,442.74	36,381,164.09	11,153,399.23	20,003,138.66	201,927,144.72
2. 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
(3) 企业合并增加					
3. 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
4. 期末余额	134,909,553.03	35,462,100.44	8,353,333.20	19,245,725.27	197,970,711.94
二、累计折旧					
1. 期初余额	17,793,013.02	14,257,750.77	9,276,164.25	10,361,580.60	51,688,508.64
2. 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
3. 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
4. 期末余额	22,174,944.94	16,888,637.87	7,083,781.02	11,020,789.32	57,168,153.15
三、减值准备					
1. 期初余额	151,706.58				151,706.58
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	151,706.58				151,706.58
四、账面价值					
1. 期末账面价值	112,582,901.51	18,573,462.57	1,269,552.18	8,224,935.95	140,650,852.21
2. 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

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
无					

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
无	

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
无		

其他说明：无

(5) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
无		

其他说明：无

13、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,082,549.42	513,656.67
合计	1,082,549.42	513,656.67

(1) 在建工程情况

单位：元

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

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：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技改项目		513,656.67	1,687,510.68	1,118,617.93		1,082,549.42						其他
合计		513,656.67	1,687,510.68	1,118,617.93		1,082,549.42						

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
无		

其他说明：无

(4) 工程物资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
无						

其他说明：无

14、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	商标	特许经营权	在建 PPP 项目	合计
一、账面原值								
1. 期初余额	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
2. 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
(2) 内部研发								
(3) 企业合并								
增加								
3. 本期减少金额								

(1) 处置								
4. 期末余额	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	
二、累计摊销								
1. 期初余额	1,109,494.50	105,209.05	3,218,136.43	17,970.93	9,988,966.11		14,439,777.02	
2. 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	
3. 本期减少金额								
(1) 处置								
4. 期末余额	1,287,013.62	352,613.21	3,592,469.07	48,608.97	13,831,446.51		19,112,151.38	
三、减值准备								
1. 期初余额								
2. 本期增加金额								
(1) 计提								
3. 本期减少金额								
(1) 处置								
4. 期末余额								
四、账面价值								
1. 期末账面价值	7,648,112.98	44,626.66	260,520.16	27,991.03	71,830,575.56	20,025,086.42	99,836,912.81	
2. 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	

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
无		

其他说明：无

15、开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额		期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益	
无							

其他说明：无

16、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

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

(2) 商誉减值准备

单位：元

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

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

商誉减值测试的影响

其他说明：无

17、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
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

其他说明：

18、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,179,943,075.85	294,800,071.69	768,807,431.29	192,201,857.83
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
广告宣传费	171,201.72	42,800.43		

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

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	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) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		329,679,946.86		219,209,709.15
递延所得税负债		70,981,583.62		56,190,233.12

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	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

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2022 年	0.00	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	

其他说明：无

19、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付工程款				168,000.00		168,000.00
合计			0.00	168,000.00		168,000.00

其他说明：无

20、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	95,000,000.00	17,540,000.00
抵押及保证借款	73,046,700.00	75,000,000.00
应计利息	189,557.07	187,376.66
合计	168,236,257.07	92,727,376.66

短期借款分类的说明：无

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

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

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
无				

其他说明：无

21、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	110,565,379.67	246,000,662.80
合计	110,565,379.67	246,000,662.80

本期末已到期未支付的应付票据总额为 36,840,302.97 元。

22、应付账款**(1) 应付账款列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付房地产开发项目款	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) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
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
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
合计	369,217,184.31	

其他说明：无

23、预收款项**(1) 预收款项列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房款订金	45,301,958.41	52,836,062.42
合计	45,301,958.41	52,836,062.42

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
无		

想·24、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
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

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
国兴·北岸江山	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
合计	-2,438,460,997.93	——

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

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	财信御华兰亭	1,466,759,771.02	947,301,551.11	2023年12月01日	96.00%
2	天津学苑府	508,536,673.38	926,092,028.44	2023年01月11日	81.00%
3	石柱财信城	512,600,732.81	751,725,414.53	2023年01月09日	85.00%
4	石家庄融栾华府	708,146,261.47	709,784,196.33	2023年06月01日	96.09%
5	财信阅时代	475,867,964.22	482,423,337.60	2023年05月01日	65.76%

25、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	27,787,848.70	107,177,536.57	123,874,814.75	11,090,570.52
二、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
三、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) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	26,454,090.30	93,444,625.93	110,193,161.98	9,705,554.25
2、职工福利费	39,237.40	1,575,863.01	1,574,639.53	40,460.88
3、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	
4、住房公积金	305,663.24	5,140,280.90	5,144,861.90	301,082.24
5、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
合计	27,787,848.70	107,177,536.57	123,874,814.75	11,090,570.52

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	683,266.49	8,428,065.38	8,394,269.04	717,062.83
2、失业保险费	40,737.12	255,922.59	255,363.92	41,295.79
合计	724,003.61	8,683,987.97	8,649,632.96	758,358.62

其他说明：无

26、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	3,173,189.95	6,668,651.94
企业所得税	14,972,409.89	71,037,317.35
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
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

其他说明：无

27、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	0.00	
应付股利	0.00	

其他应付款	337,128,491.11	391,202,638.07
合计	337,128,491.11	391,202,638.07

(1) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
单位往来款	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) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
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
重庆烨城置业有限公司	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
合计	158,033,164.38	

其他说明：无

28、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	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

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。

29、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	400,784,486.11	633,352,080.71
合计	400,784,486.11	633,352,080.71

短期应付债券的增减变动：

单位：元

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

其他说明：无

30、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	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

长期借款分类的说明：无

其他说明，包括利率区间：无

31、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	121,422,000.00	10,834,495.48
合计	121,422,000.00	10,834,495.48

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
非金融机构借款	121,422,000.00	
应付售后租回款		10,834,495.48

其他说明：

(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%；

(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

32、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	65,341,871.28		982,760.16	64,359,111.12	
合计	65,341,871.28		982,760.16	64,359,111.12	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	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
科研设施设备补贴	2,520,225.00			438,300.00			2,081,925.00	与资产相关

其他说明：无

33、股本

单位：元

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

其他说明：无

34、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	200,286,471.66			200,286,471.66
其他资本公积	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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：本期资本公积变动详见九、2(2)之说明。

35、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	1,081.81							1,081.81
外币财务报表折算差额	951.26							951.26
其他	130.55							130.55
其他综合收益合计	1,081.81							1,081.81

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：无

36、盈余公积

单位：元

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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无

37、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-193,350,020.31	569,392,940.70

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
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

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

38、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,187,176,521.05	3,414,741,259.07	5,046,325,846.12	4,404,079,717.99
其他业务	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

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

单位：元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	4,195,648,831.47	主要包含：房地产收入、环保收入及其他	5,054,680,257.08	主要包含：房地产收入、环保收入及其他
营业收入扣除项目合计金额	4,588,649.78	主要扣除项为：租赁收入、托管服务收入、拆出资金利息收入等	7,880,656.63	主要扣除项为：租赁收入、拆出资金利息收入等
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.11%		0.16%	
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	2,303,329.01	租赁收入、托管服务收入及其他	4,326,996.23	租赁收入及其他
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业	2,285,320.77	拆出资金利息收入	3,553,660.40	拆出资金利息收入

务除外。				
与主营业务无关的业务收入小计	4,588,649.78	包含：租赁收入、托管服务收入、拆出资金利息收入等	7,880,656.63	包含：租赁收入、拆出资金利息收入等
二、不具备商业实质的收入				
不具备商业实质的收入小计	0.00	本公司无该类需要调整的扣除项	0.00	本公司无该类需要调整的扣除项
营业收入扣除后金额	4,191,060,181.69	无	5,046,799,600.45	无

收入相关信息：无

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	分部 3	合计
商品类型				
其中：				
房地产项目收入	4,054,628,575.06			4,054,628,575.06
环保业务收入		132,881,364.45		132,881,364.45
其他收入			4,255,231.32	4,255,231.32
按经营地区分类				
其中：				
市场或客户类型				
其中：				
合同类型				
其中：				
按商品转让的时间分类				
其中：				
商品（在某一时点转让）	4,054,628,575.06	132,881,364.45	4,255,231.32	4,191,765,170.83
按合同期限分类				
其中：				
按销售渠道分类				
其中：				
合计				

与履约义务相关的信息：无

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 5,281,809,510.83 元，其中，4,782,206,021.84 元预计将于 2023 年度确认收入，499,603,488.99 元预计将于 2024 年度确认收入，0.00 元预计将于以后年度确认收入。

其他说明：无

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

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	财信·铂悦府	1,282,144,087.45
2	威海名著小区	1,265,577,900.39
3	财信御华兰亭	542,681,690.83
4	镇江尚书坊	338,215,223.81
5	财信九悦府	185,923,785.94

39、税金及附加

单位：元

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

其他说明：无

40、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	13,877,539.38	27,209,677.55
营销费	124,153,241.15	194,907,558.60
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

其他说明：无

41、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	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
其他	6,898,630.66	8,440,064.65
合计	105,090,465.45	151,974,837.44

其他说明：无

42、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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

其他说明：无

43、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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

其他说明：无

44、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助	982,760.16	982,760.15
与收益相关的政府补助	917,831.96	1,112,236.14
代扣个人所得税手续费返还	374,149.23	437,227.53
合计	2,274,741.35	2,532,223.82

45、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		-6,722,109.02
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		12,000,000.00
合计	-1,645,856.89	6,021,715.38

其他说明：无

46、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-220,816,029.04	-4,002,018.36
合计	-220,816,029.04	-4,002,018.36

其他说明：无

47、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-483,230,697.90	-1,046,875,620.68
四、投资性房地产减值损失	-897,168.19	
十二、合同资产减值损失	-1,466,563.12	-117,354.89
合计	-485,594,429.21	-1,046,992,975.57

其他说明：无

48、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置损益	-937,576.56	-71,807.87

49、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金及质量罚款等	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

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
无								

其他说明：无

50、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金
----	-------	-------	--------------

			额
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

其他说明：无

51、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	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

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-332,742,920.62
按法定/适用税率计算的所得税费用	-83,185,730.16
子公司适用不同税率的影响	840,425.71
调整以前期间所得税的影响	-6,284,564.65
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,372,970.58
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
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
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
前期预缴所得税转入本期所得税影响	12,308,029.88
所得税费用	27,491,944.95

其他说明：无

52、其他综合收益

详见附注七.35。

53、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	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

收到的其他与经营活动有关的现金说明：无

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
手续费	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

支付的其他与经营活动有关的现金说明：无

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到单位间偿还借款		45,000,000.00
合计	0.00	45,000,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：无

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	0.00	59,441,100.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：无

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到单位间借款	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

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：无

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：无

54、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-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		
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	937,576.56	71,807.87

他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		
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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	668,772,215.12	1,385,144,421.46
其中：库存现金		902.24
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
三、期末现金及现金等价物余额	668,772,215.12	1,385,144,421.46

其他说明：无

55、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

56、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

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	

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。

57、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
“节能、循环经济和资源节约项目”中央预算内投资	544,460.16	递延收益	544,460.16
科研设施设备补贴	438,300.00	递延收益	438,300.00
稳岗补贴	156,647.85	其他收益	156,647.85
进项税额加计抵减	36,867.11	其他收益	36,867.11
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	440,800.00
重庆市双桥经济发展局“微升小”奖励	70,000.00	其他收益	70,000.00
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	200,000.00
其他零星补贴	13,517.00	其他收益	13,517.00

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：无

58、其他

八、合并范围的变更

1、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

2、其他原因的合并范围变动

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

(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
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
-------------	----	-----------	---------------	---------

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

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

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 地块项目合作协议（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。

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。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：无

确定公司是代理人还是委托人的依据：无

其他说明：无

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
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

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：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九 1 之说明。

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
棠城置业公司	1,359,643,000.00	14,456,900.00	1,374,099,900.00	1,231,843,000.00	54,458,500.00	1,286,301,500.00	1,441,087,200.00	16,716,800.00	1,457,804,000.00	1,344,362,200.00	54,465,100.00	1,398,827,300.00
重庆信创公司	46,756,400.00	700.00	46,757,100.00	85,088,000.00	0.00	85,088,000.00	100,430,400.00	1,500.00	100,431,900.00	130,495,400.00	0.00	130,495,400.00
中梁坤维公司	155,477,500.00	4,539,400.00	160,016,900.00	38,603,000.00	0.00	38,603,000.00	229,266,100.00	4,710,400.00	233,976,500.00	83,097,800.00	0.00	83,097,800.00
重庆浩方公司	58,148,700.00	3,852,000.00	62,000,700.00	71,322,800.00	0.00	71,322,800.00	187,282,800.00	3,984,600.00	191,267,400.00	182,641,600.00	431,700.00	183,073,300.00
兴财茂置业	270,904,100.00	0.00	270,904,100.00	209,203,200.00	0.00	209,203,200.00	324,935,700.00	21,800.00	324,957,500.00	274,492,300.00	0.00	274,492,300.00
威海国兴公司	633,707,000.00	352,800.00	634,059,800.00	293,143,700.00	1,357,400.00	294,501,100.00	1,881,655,400.00	652,500.00	1,882,307,900.00	1,601,071,500.00	5,033,000.00	1,606,104,500.00
华陆环保公司	154,349,500.00	56,600.00	154,406,100.00	270,645,500.00	0.00	270,645,500.00	190,471,100.00	3,870,800.00	194,341,900.00	305,269,900.00	395,200.00	305,665,100.00
石家庄财信公司	758,109,300.00	4,100.00	758,113,400.00	831,414,100.00	27,800.00	831,441,900.00	838,367,300.00	7,567,800.00	845,935,100.00	818,374,800.00	1,771,600.00	820,146,400.00
星界置业公司	1,732,690,100.00	123,064,800.00	1,855,754,900.00	1,429,621,200.00	171,441,000.00	1,601,062,200.00	2,580,351,800.00	75,402,300.00	2,655,754,100.00	2,037,847,800.00	41,854,600.00	2,079,702,400.00
镇江鑫城公司	1,358,953,200.00	13,736,900.00	1,372,690,100.00	1,109,820,300.00	268,751,200.00	1,378,571,500.00	1,960,281,900.00	17,368,400.00	1,977,650,300.00	1,350,540,000.00	338,590,900.00	1,689,130,900.00
金楠商贸公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,191,615,200.00	5,740,000.00	2,197,355,200.00	1,972,751,800.00	230,167,700.00	2,202,919,500.00

上海 垠望 公司	139,156,9 00.00	6,644,000 .00	145,800,9 00.00	103,698,8 00.00	18,300.00	103,717,1 00.00	404,491,0 00.00	2,614,600 .00	407,105,6 00.00	219,504,9 00.00	429,200.0 0	219,934,1 00.00
----------------	--------------------	------------------	--------------------	--------------------	-----------	--------------------	--------------------	------------------	--------------------	--------------------	----------------	--------------------

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
棠城置业公司	46,214,500.00	28,821,800.00	28,821,800.00	-12,444,500.00	84,296,100.00	-70,114,900.00	-70,114,900.00	8,545,400.00
重庆信创公司	6,038,000.00	-8,267,500.00	-8,267,500.00	-12,630,900.00	25,017,400.00	-38,359,900.00	-38,359,900.00	21,208,700.00
中梁坤维公司	5,224,800.00	-29,464,800.00	-29,464,800.00	-43,822,600.00	44,918,100.00	-12,432,100.00	-12,432,100.00	-38,831,300.00
重庆浩方公司	55,474,400.00	-16,977,300.00	-16,977,300.00	-27,038,100.00	712,966,400.00	51,377,600.00	51,377,600.00	101,326,000.00
兴财茂置业	9,694,000.00	11,235,700.00	11,235,700.00	12,073,500.00	1,278,767,400.00	-13,251,400.00	-13,251,400.00	104,009,900.00
威海国兴公司	1,265,577,900.00	233,355,300.00	233,355,300.00	-146,877,400.00	144,715,700.00	28,916,800.00	28,916,800.00	7,777,700.00
华陆环保公司	23,201,600.00	-4,387,100.00	-4,387,100.00	2,816,300.00	83,128,100.00	3,729,700.00	3,729,700.00	-18,483,900.00
石家庄财信公司	15,000.00	-33,537,200.00	-33,537,200.00	-71,641,400.00	29,300.00	-56,017,700.00	-56,017,700.00	-41,156,400.00
星界置业公司	542,681,700.00	-104,959,100.00	-104,959,100.00	-232,594,400.00	1,151,164,000.00	-268,118,500.00	-268,118,500.00	346,091,800.00
镇江鑫城公司	338,215,200.00	-4,573,800.00	-4,573,800.00	3,730,900.00	0.00	-62,663,900.00	-62,663,900.00	477,165,300.00
金楠商贸公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-19,539,500.00	-19,539,500.00	398,216,300.00
上海垠望公司	264,144,700.00	14,234,300.00	14,234,300.00	156,557,200.00	1,098,614,100.00	114,968,500.00	114,968,500.00	279,903,100.00

其他说明：无

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

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

单位：元

购买成本/处置对价	7,750,000.00
--现金	7,750,000.00
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	7,750,000.00
减：按取得/处置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
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明：无

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：无

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

(2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	520,570,025.94	762,895,640.28
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		
归属于母公司股东权益	-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		
--其他		
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
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明：无

(3) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
垫江丰厚公司	-1,150,507.90	-6,793,967.42	-7,944,475.32

其他说明：无

十、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
重庆财信房地产开发有限公司（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%

本企业的母公司情况的说明：本企业最终控制方是卢生举。

其他说明：无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九之说明。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九之说明。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
无	

其他说明：无

4、其他关联方情况

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

其他说明:

[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

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位: 元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
财信生活服务公司	物业服务	32,748,489.10	36,142,053.73	否	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			否	7,017,920.92
惠州市财智物业管理有限公司	物业服务	871,596.21	1,668,118.80	否	745,135.51
惠州市财智物业管理有限公司	销售服务费			否	742,538.75
重庆市财信社区综合服务有限公司	销售服务费			否	642,878.93
重庆幸福到家房地产经纪有限公司	销售服务费	10,024,102.75	16,056,827.47	否	5,199,551.30
重庆信维环保有限公司	处置服务费	1,729,852.22	3,000,000.00	否	

出售商品/提供劳务情况表

单位: 元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
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	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明: 无

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

单位: 元

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

					据	收益
财信房地产公司	本公司	地产项目管理	2022年01月01日	2022年12月31日	[注]	943,396.23

关联托管/承包情况说明

[注]财信房地产公司与公司签订《房地产开发项目管理服务合同》，将财信-赖特与山项目、财信-渝中城项目、财信-沙滨城市项目及大足龙水湖度假项目委托给公司经营，交易定价为协议定价，托管费收入按项目签约销售额 1% 的标准收取委托管理服务费用，且委托管理服务费用总额不超过 100.00 万元。

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

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

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
无			

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
重庆恒宏置业有限公司	房屋及建筑物	706,278.86	733,226.29			294,282.86	411,996.00				

关联租赁情况说明：无

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
无				

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
财信房地产公司、鲜先念	20,000,000.00	2020年12月22日	2023年12月15日	否
财信房地产公司	35,000,000.00	2022年12月08日	2025年12月07日	否
财信房地产公司	30,000,000.00	2022年12月07日	2025年12月06日	否
财信房地产公司	265,000,000.00	2021年02月03日	2024年02月02日	否
财信房地产公司	115,000,000.00	2021年05月27日	2023年05月26日	否
财信房地产公司	120,000,000.00	2019年09月12日	2023年09月11日	否

关联担保情况说明：无

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
无				
拆出				
垫江县丰厚公司	-61,000,000.00	2021年05月06日	2022年05月06日	
垫江县丰厚公司	-3,000,000.00	2021年08月13日	2022年08月13日	
垫江县丰厚公司	-1,200,000.00	2021年08月20日	2022年08月20日	
垫江县丰厚公司	-5,000,000.00	2021年08月27日	2022年08月27日	
垫江县丰厚公司	-7,500,000.00	2021年09月03日	2022年09月03日	
垫江县丰厚公司	-3,000,000.00	2021年09月10日	2022年09月10日	
垫江县丰厚公司	-7,200,000.00	2021年09月17日	2022年09月17日	
垫江县丰厚公司	-11,000,000.00	2021年09月23日	2022年09月23日	
垫江县丰厚公司	-16,000,000.00	2021年09月28日	2022年09月28日	
垫江县丰厚公司	-25,000,000.00	2021年10月14日	2022年10月14日	
垫江县丰厚公司	-14,400,000.00	2021年10月21日	2022年10月21日	
垫江县丰厚公司	-3,000,000.00	2021年10月26日	2022年10月26日	
垫江县丰厚公司	-450,000.00	2021年12月20日	2022年12月20日	
垫江县丰厚公司	-660,000.00	2022年03月18日	2022年03月18日	
垫江县丰厚公司	660,000.00	2022年03月18日	2022年03月18日	
垫江县丰厚公司	158,410,000.00	2022年04月22日	2024年04月22日	
垫江县丰厚公司	680,000.00	2022年06月20日	2024年06月20日	
垫江县丰厚公司	2,500,000.00	2022年12月05日	2024年09月15日	

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
无			

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	5,497,668.44	12,895,010.10

(8) 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。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	财信环境公司	445,111.47	40,573.23	263,954.50	263.95
	重庆市威嘉环境 污染治理有限公司			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			53,397.00	53.40

	环保运营管理有限公司				
	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) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	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

7、关联方承诺**1. 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》：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。现变更为：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。

8、其他

无

十一、股份支付**1、股份支付总体情况**

□适用 □不适用

2、以权益结算的股份支付情况

□适用 □不适用

3、以现金结算的股份支付情况

□适用 □不适用

4、股份支付的修改、终止情况

5、其他

十二、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

1. 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。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

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
--------	--------	-----------	----------

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十三、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
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。	0.00	
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（以下简称实控人）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。	0.00	
控股股东股份被司法冻结	控股股东财信地产持有的财信发展398,920,794股股份（占公司总股本的36.25%，占其持有财信发展股份的100%）被司法冻结，冻结机关为重庆市第一中级人民法院，申请人为恒丰银行股份有限公司重庆分行。该事项详见公司于	0.00	

	2023年4月15日披露的《关于控股股东股份被司法冻结的公告》(公告编号:2023-036)。		
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。该事项详见公司于2023年4月1日披露的《关于控股子公司出售资产的公告》(公告编号:2023-027)。		

2、利润分配情况

单位:元

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

十四、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

单位:元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
无			

(2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因
无		

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位:元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
无						

其他说明:无

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产	环保	其他	分部间抵销	合计
营业收入	4,068,458,700.00	149,734,100.00	35,916,600.00	58,460,600.00	4,195,648,800.00
营业成本	3,310,589,300.00	123,696,900.00	35,291,900.00	53,460,400.00	3,416,117,700.00
资产总额	17,227,974,200.00	1,714,276,800.00	2,662,591,200.00	10,909,787,100.00	10,695,055,100.00
负债总额	15,123,780,300.00	1,502,799,300.00	2,654,093,500.00	9,996,897,700.00	9,283,775,400.00

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

(4) 其他说明

7、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。

8、其他

(一) 租赁

1. 公司作为承租人

2. 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五(26)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

(1) 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

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	0.00	
应收股利	0.00	
其他应收款	2,433,782,010.81	2,133,745,071.09
合计	2,433,782,010.81	2,133,745,071.09

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内单位往来	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
合计	2,555,152,100.02	2,245,684,056.98

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额	2,379.21		111,936,606.68	111,938,985.89
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段	-341.26	341.26		
--转入第三阶段		-20,851.35	20,851.35	
本期计提	-959.86	20,851.69	9,411,211.49	9,431,103.32
2022 年 12 月 31 日余额	1,078.09	341.60	121,368,669.52	121,370,089.21

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内(含 1 年)	1,229,312,009.77
1 至 2 年	182,700,501.77
2 至 3 年	272,518,328.12
3 年以上	870,621,260.36
3 至 4 年	727,242,948.49
4 至 5 年	143,285,443.12
5 年以上	92,868.75
合计	2,555,152,100.02

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提	111,852,234.18	9,412,178.59				121,264,412.77
组合计提	86,751.71	18,924.73				105,676.44
合计	111,938,985.89	9,431,103.32				121,370,089.21

	89				21
--	----	--	--	--	----

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
无		

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
无	

其中重要的其他应收款核销情况：无

单位：元

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

其他应收款核销说明：无

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
荣城商管	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
合计		2,012,559,193.36		78.76%	121,264,412.77

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
无				

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：无

2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,129,977,901.74	91,000,000.00	1,038,977,901.74	1,186,829,136.00	91,000,000.00	1,095,829,136.00
合计	1,129,977,901.74	91,000,000.00	1,038,977,901.74	1,186,829,136.00	91,000,000.00	1,095,829,136.00

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
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
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	
合计	1,095,829,136.00		56,851,234.26	0.00		1,038,977,901.74	91,000,000.00

3、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	943,396.23		39,743,805.99	21,667,389.16
合计	943,396.23		39,743,805.99	21,667,389.16

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	合计
商品类型			
其中：			
其他	943,396.23		943,396.23
按经营地区分类			
其中：			
市场或客户类型			
其中：			
合同类型			

其中：			
按商品转让的时间分类			
其中：			
在某一时点确认收入	943,396.23		943,396.23
按合同期限分类			
其中：			
按销售渠道分类			
其中：			
合计			

与履约义务相关的信息：无

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

其他说明：无

4、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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

5、其他

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-3,156,283.55	详见财务报告章节之投资收益、资产处置收益内容
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	详见财务报告章节之政府补助部分内容
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	
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、交易性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交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	555,927.22	详见财务报告章节之投资收益内容
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	详见财务报告章节之营业外收入、营业外支出内容
其他符合非经常性损益定义的损益项目	374,149.23	
减：所得税影响额	450,431.37	
少数股东权益影响额	620,935.88	
合计	4,070,226.12	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

其他符合非经常性损益定义的损益项目 374,149.23 元为公司收到的代扣个人所得税的手续费返还

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

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

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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