

财信地产发展集团股份有限公司

2019 年度财务审计报告

目 录

一、审计报告.....	第 1—5 页
二、财务报表.....	第 6—13 页
(一) 合并资产负债表.....	第 6 页
(二) 母公司资产负债表.....	第 7 页
(三) 合并利润表.....	第 8 页
(四) 母公司利润表.....	第 9 页
(五) 合并现金流量表.....	第 10 页
(六) 母公司现金流量表.....	第 11 页
(七) 合并所有者权益变动表.....	第 12 页
(八) 母公司所有者权益变动表.....	第 13 页
三、财务报表附注.....	第 14—109 页

审计报告

天健审〔2020〕8-137号

财信地产发展集团股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了财信地产发展集团股份有限公司（以下简称财信发展公司）财务报表，包括2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019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2019年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2019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（二十五）及五（二）1所述。

财信发展公司的营业收入主要来自于房地产开发。2019年度，财信发展公司财务报表所示营业收入项目金额为人民币3,394,143,161.78元，其中房地产开发业务的营业收入为人民币3,313,794,881.34元，占营业收入的97.63%。

财信发展公司在以下条件均已满足时确认房地产开发项目的收入：（1）房屋完工并验收合格，且达到可交付使用条件；（2）与客户签署《商品房买卖合同》；（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；（4）收到客户首付款并对剩余房款有确切的付款安排。

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是否符合财信发展公司的收入确认政策；

（4）对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本对销售价格及结转面积进行分析，评价房地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交付条件的支持性资料，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）7 所述。

截至 2019 年 12 月 31 日，财信发展公司存货项目账面余额为人民币 13,262,678,097.75 元，跌价准备为人民币 112,638,362.14 元，账面价值为人民币 13,150,039,735.61 元。存货账面价值占资产总额的 74.33%。

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) 了解与编制预算和预测各存货项目的总成本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所反映的总开发成本；

(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

财信发展公司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（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

财信发展公司治理层（以下简称治理层）负责监督财信发展公司的财务报告过程。

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。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

（项目合伙人）

中国注册会计师：

二〇二〇年四月十二日



合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：财信地产发展集团股份有限公司

会合01表

单位：人民币元

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	2,112,707,159.56	1,511,030,765.68	短期借款	18	1,503,259,734.87	25,020,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产				交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	2		10,109,391.93	应付票据	19	3,551,855.06	165,617,660.84
应收账款	3	84,547,404.98	113,118,079.62	应付账款	20	1,754,367,115.03	1,200,849,932.33
应收款项融资	4	10,100,000.00		预收款项	21	6,759,730,970.51	4,075,178,345.12
预付款项	5	15,467,413.97	25,843,067.33	合同负债			
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	6	1,267,398,317.52	315,917,978.65	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	22	57,059,472.67	39,520,855.67
存货	7	13,150,039,735.61	9,492,203,734.05	应交税费	23	144,471,269.34	225,965,639.41
合同资产				其他应付款	24	1,059,073,819.63	1,331,241,136.87
持有待售资产				应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	8	729,667,336.38	326,735,843.54	持有待售负债			
流动资产合计		17,369,927,368.02	11,794,958,860.80	一年内到期的非流动负债	25	1,079,513,701.67	1,222,422,573.12
				其他流动负债			
				流动负债合计		12,361,027,938.78	8,285,816,143.36
				非流动负债：			
非流动资产：				保险合同准备金			
发放贷款和垫款				长期借款	26	2,280,410,000.00	2,069,661,420.00
债权投资				应付债券	27	150,360,122.45	40,000,000.00
可供出售金融资产				其中：优先股			
其他债权投资				永续债			
持有至到期投资				租赁负债			
长期应收款				长期应付款	28	8,931,445.10	26,056,468.94
长期股权投资	9	6,806,654.54	4,083,199.60	长期应付职工薪酬			
其他权益工具投资				预计负债			
其他非流动金融资产				递延收益	29	63,184,276.33	60,332,423.97
投资性房地产	10	5,716,752.91		递延所得税负债	16	12,210,193.19	15,350,028.68
固定资产	11	159,608,052.93	156,250,730.23	其他非流动负债			
在建工程	12	27,946,407.52	19,341,812.08	非流动负债合计		2,515,096,037.07	2,211,400,341.59
生产性生物资产				负债合计		14,876,123,975.85	10,497,216,484.95
油气资产				所有者权益(或股东权益)：			
使用权资产				实收资本(或股本)	30	1,100,462,170.00	1,100,462,170.00
无形资产	13	10,032,676.44	23,175,451.05	其他权益工具			
开发支出				其中：优先股			
商誉	14			永续债			
长期待摊费用	15	5,428,925.68	7,240,664.50	资本公积	31	256,681,853.32	248,461,441.32
递延所得税资产	16	105,230,167.18	89,686,420.11	减：库存股			
其他非流动资产	17		380,160,000.00	其他综合收益	32	1,081.81	574.67
非流动资产合计		320,769,637.20	679,938,277.57	专项储备			
资产总计		17,690,697,005.22	12,474,897,138.37	盈余公积	33	40,524,577.40	23,355,245.71
				一般风险准备			
				未分配利润	34	581,624,041.81	513,360,972.26
				归属于母公司所有者权益合计		1,979,293,724.34	1,885,640,403.96
				少数股东权益		835,279,305.03	92,040,249.46
				所有者权益合计		2,814,573,029.37	1,977,680,653.42
				负债和所有者权益总计		17,690,697,005.22	12,474,897,138.37

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 资 产 负 债 表

2019年12月31日

编制单位：财信地产发展集团股份有限公司

会企01表
单位：人民币元

资 产	注 释 号	期 末 数	上 年 年 末 数	负 债 和 所 有 者 权 益	注 释 号	期 末 数	上 年 年 末 数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		76,164,035.89	1,614,441.61	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款			
应收款项融资				预收款项			
预付款项		157,232.71	483,247.89	合同负债			
其他应收款	1	1,617,029,418.51	1,256,811,364.64	应付职工薪酬		9,834,802.15	1,801,495.34
存货				应交税费		2,532,676.49	674,613.04
合同资产				其他应付款		944,871,734.78	668,776,888.18
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		2,000,000.00	2,000,000.00
其他流动资产			15,927,162.72	其他流动负债			
流动资产合计		1,693,350,687.11	1,274,836,216.86	流动负债合计		959,239,213.42	673,252,996.56
				非流动负债：			
非流动资产：				长期借款		169,800,000.00	197,000,000.00
债权投资				应付债券			
可供出售金融资产				其中：优先股			
其他债权投资				永续债			
持有至到期投资				租赁负债			
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资	2	1,012,907,701.74	1,014,957,701.74	长期应付职工薪酬			
其他权益工具投资				预计负债			
其他非流动金融资产				递延收益			
投资性房地产				递延所得税负债			
固定资产		833,403.31	1,031,084.21	其他非流动负债			
在建工程				非流动负债合计		169,800,000.00	197,000,000.00
生产性生物资产				负债合计		1,129,039,213.42	870,252,996.56
油气资产				所有者权益(或股东权益)：			
使用权资产				实收资本(或股本)		1,100,462,170.00	1,100,462,170.00
无形资产		227,994.09	12,500.00	其他权益工具			
开发支出				其中：优先股			
商誉				永续债			
长期待摊费用		3,378,463.43	4,268,701.20	资本公积		247,961,301.32	239,740,889.32
递延所得税资产				减：库存股			
其他非流动资产				其他综合收益		130.55	130.55
非流动资产合计		1,017,347,562.57	1,020,269,987.15	专项储备			
				盈余公积		40,524,577.40	23,355,245.71
				未分配利润		192,710,856.99	61,294,771.87
资产总计		2,710,698,249.68	2,295,106,204.01	所有者权益合计		1,581,659,036.26	1,424,853,207.45
				负债和所有者权益总计		2,710,698,249.68	2,295,106,204.01

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审 核 之 章

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2019年度

编制单位：财信地产发展集团股份有限公司

会合02表

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入			
其中：营业收入	1	3,394,143,161.78	3,047,865,857.15
利息收入		3,394,143,161.78	3,047,865,857.15
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本			
其中：营业成本	1	3,268,453,944.88	2,690,505,612.09
利息支出		2,814,380,954.09	2,127,432,361.90
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	38,638,486.08	196,074,144.34
销售费用	3	214,566,606.21	190,494,233.85
管理费用	4	178,359,812.02	155,493,935.10
研发费用	5	1,218,842.73	8,696,143.96
财务费用	6	21,289,243.75	12,314,792.94
其中：利息费用		27,686,286.17	15,904,815.55
利息收入		10,745,332.45	7,893,613.94
加：其他收益	7	2,399,881.07	1,735,906.64
投资收益（损失以“-”号填列）	8	16,331,897.54	-127,645.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-276,545.06	-2,343,620.64
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	9	-54,654,976.21	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	10	1,946,996.82	-211,386,368.26
资产处置收益（损失以“-”号填列）	11	20,142,252.75	140,416.65
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		111,855,268.87	147,722,554.26
加：营业外收入	12	2,048,099.74	29,282,436.32
减：营业外支出	13	1,169,610.50	15,657,671.65
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		112,733,758.11	161,347,318.93
减：所得税费用	14	28,218,639.54	109,661,229.58
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		84,515,118.57	51,686,089.35
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		84,515,118.57	51,686,089.35
（二）按所有权归属分类：			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		108,540,301.37	113,723,165.55
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-24,025,182.80	-62,037,076.20
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		507.14	567.30
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		507.14	567.30
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		507.14	567.30
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.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他		507.14	567.30
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			
归属于母公司所有者的综合收益总额		84,515,625.71	51,686,656.65
归属于少数股东的综合收益总额		108,540,808.51	113,723,732.85
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		-24,025,182.80	-62,037,076.20
（二）稀释每股收益		0.0986	0.1033
法定代表人：		0.0986	0.1033

天院会计师事务所(特殊普通合伙)
审校之章

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

第 8 页 共 109 页

母公司利润表

2019年度

编制单位：财信地产发展集团股份有限公司

会企02表
单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	45,634,146.47	22,112,324.58
减：营业成本	1	8,486,087.91	
税金及附加		217,614.43	679,864.67
销售费用			
管理费用		44,975,629.22	37,576,914.38
研发费用			
财务费用		29,268,577.99	587,193.84
其中：利息费用		29,250,480.82	25,330,236.10
利息收入		1,905,643.41	24,765,739.37
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	2	362,377,700.20	145,287,939.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-153,125,920.24	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-90,999,033.59
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		171,938,016.88	37,557,257.74
加：营业外收入		83,000.06	26,183,542.40
减：营业外支出		327,700.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		171,693,316.94	63,740,800.14
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		171,693,316.94	63,740,800.14
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		171,693,316.94	63,740,800.14
（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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		171,693,316.94	63,740,800.14
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

法定代表人：

主管会计工作的负责人

会计机构负责人：

第 9 页 共 109 页

合并现金流量表

2019年度

编制单位：财信地产发展集团股份有限公司

财会03表

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,252,353,843.94	5,079,246,736.99
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金			
经营活动现金流入小计	1	518,047,915.95	214,403,263.95
购买商品、接受劳务支付的现金		6,770,401,759.89	5,293,650,000.94
客户贷款及垫款净增加额		3,198,943,824.77	3,218,115,093.60
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		231,180,668.58	171,455,564.06
支付其他与经营活动有关的现金		606,677,101.65	334,594,302.20
经营活动现金流出小计	2	907,115,926.59	325,652,083.94
经营活动产生的现金流量净额		4,943,917,521.59	4,049,817,043.80
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,826,484,238.30	1,243,832,957.14
取得投资收益收到的现金		3,578,007,957.48	3,069,277,434.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		20,813,306.97	2,226,772.09
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14,944,764.42	54,100.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	3	25,600,000.00	1,170,485.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,639,366,028.87	3,072,728,792.06
投资支付的现金		9,914,520.84	18,596,378.35
质押贷款净增加额		3,567,494,494.76	3,465,354,353.30
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		311,935,151.64	57,535,979.34
投资活动现金流出小计	4	1,586,159,366.89	57,133,500.00
投资活动产生的现金流量净额		5,475,503,534.13	3,598,620,210.99
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-1,836,137,505.26	-525,891,418.93
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		53,050,000.00	84,624,257.56
取得借款收到的现金		53,050,000.00	84,624,257.56
收到其他与筹资活动有关的现金		4,425,930,000.00	2,578,650,000.00
筹资活动现金流入小计	5	786,583,953.63	589,186,760.04
偿还债务支付的现金		5,265,563,953.63	3,252,461,017.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,798,000,306.07	2,152,589,537.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		424,015,636.08	312,003,102.48
支付其他与筹资活动有关的现金		10,500,000.00	
筹资活动现金流出小计	6	1,400,478,197.54	587,443,333.28
筹资活动产生的现金流量净额		4,622,494,139.69	3,052,035,973.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		643,069,813.94	200,425,043.90
五、现金及现金等价物净增加额		633,416,546.98	918,366,582.11
加：期初现金及现金等价物余额		1,479,251,004.68	560,884,422.57
六、期末现金及现金等价物余额		2,112,667,551.66	1,479,251,004.68

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2019年度

编制单位：财信地产发展集团股份有限公司

会企03表

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		25,099,542.26	670,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,248,129,649.32	576,915,811.44
经营活动现金流入小计		5,273,229,191.58	577,585,811.44
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		280,778.64	14,990,984.44
支付的各项税费			3,230,877.76
支付其他与经营活动有关的现金		5,300,785,423.39	915,264,139.47
经营活动现金流出小计		5,301,066,202.03	933,486,001.67
经营活动产生的现金流量净额		-27,837,010.45	-355,900,190.23
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,310,917,957.48	1,033,340,829.17
取得投资收益收到的现金		155,500,000.00	86,889,933.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			27,887,762.91
收到其他与投资活动有关的现金			284,328,173.01
投资活动现金流入小计		1,466,417,957.48	1,432,446,698.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		360,045.63	5,334,991.18
投资支付的现金		1,297,904,494.76	1,054,807,748.24
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			21,429,200.00
支付其他与投资活动有关的现金			144,500,000.00
投资活动现金流出小计		1,298,264,540.39	1,226,071,939.42
投资活动产生的现金流量净额		168,153,417.09	206,374,758.75
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			200,000,000.00
取得借款收到的现金			245,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			445,000,000.00
筹资活动现金流入小计			445,000,000.00
偿还债务支付的现金		27,200,000.00	1,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		36,492,490.69	50,381,705.04
支付其他与筹资活动有关的现金		2,074,321.67	290,000,000.00
筹资活动现金流出小计		65,766,812.36	341,381,705.04
筹资活动产生的现金流量净额		-65,766,812.36	103,618,294.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		4,549,594.28	-45,907,136.52
加：期初现金及现金等价物余额		1,614,441.61	47,521,578.13
六、期末现金及现金等价物余额		76,164,035.89	1,614,441.61



法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2019年度

编制单位：财信通产发集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数										上年同期数						
	财信通产发集团股份有限公司所有者权益					少数股东权益					财信通产发集团股份有限公司所有者权益					少数股东权益	
	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,100,462,170.00	248,461,441.32	574.67		23,355,245.71		513,369,972.26	92,010,249.46	1,977,080,635.42	1,100,462,170.00	219,500,809.32	7.37		15,981,165.70		445,623,652.00	1,879,069,716.08
二、本年年初余额	1,100,462,170.00	248,461,441.32	574.67		23,355,245.71		513,369,972.26	92,010,249.46	1,977,080,635.42	1,100,462,170.00	219,500,809.32	7.37		15,981,165.70		445,623,652.00	1,879,069,716.08
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		8,220,412.00	507.14		17,160,331.69		68,265,069.55	703,219,055.57	808,892,275.36								
(一)综合收益总额			507.14				108,610,391.37	-24,625,182.80	84,515,625.71								
(二)所有者投入和减少资本		8,220,412.00															
1.所有者投入的普通股																	
2.其他权益工具持有者投入资本																	
3.股份支付计入所有者权益的金额																	
4.其他																	
(三)利润分配																	
1.提取盈余公积					17,160,331.69		-40,277,231.82	-10,500,000.00	-33,607,500.13								
2.提取一般风险准备					17,160,331.69		-17,169,331.69										
3.对所有者(或股东)的分配							-20,107,400.13	-10,500,000.00	-30,607,500.13								
4.其他																	
(四)所有者权益内部结转																	
1.资本公积转增资本(或股本)																	
2.盈余公积转增资本(或股本)																	
3.盈余公积弥补亏损																	
4.设定受益计划变动额结转留存收益																	
5.其他综合收益结转留存收益																	
6.其他																	
(五)专项储备																	
1.本期提取																	
2.本期使用																	
(六)其他																	
四、本期末余额	1,100,462,170.00	256,681,853.32	1,081.81		40,515,577.40		581,639,041.81	836,279,305.03	2,814,573,020.37	1,100,462,170.00	248,461,441.32	574.67		24,865,245.71		513,860,972.26	1,977,080,635.42

法定代表人:

主管会计工作负责人:

第 12 页 共 109 页

合并报表负责人:

母公司所有者权益变动表

2019年度

编制单位：陕西烽火电子股份有限公司
 单位：人民币元

项 目	本期数										上年同期数						
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先 永续 股 债 其 他	资本公积	减： 库存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	其他权益工具 优先 永续 股 债 其 他	资本公积	减： 库存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,100,462,170.00		249,740,889.32		130.55	23,355,245.71	61,294,771.87	1,424,854,207.45	1,100,462,170.00	249,740,257.32			130.55		16,981,165.70	43,539,215.11	1,371,822,938.68
加：会计政策变更																	
前期差错更正																	
其他																	
二、本年初余额	1,100,462,170.00		249,740,889.32		130.55	23,355,245.71	61,294,771.87	1,424,854,207.45	1,100,462,170.00	249,740,257.32			130.55		16,981,165.70	43,539,215.11	1,371,822,938.68
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			8,220,412.00			17,169,331.69	131,116,085.12	196,805,828.81							6,374,080.01	17,735,555.78	58,030,586.77
（一）综合收益总额								171,689,316.94	171,689,316.94							63,740,800.14	28,900,632.00
1. 所有者投入的普通股			8,220,412.00					8,220,412.00									
2. 其他权益工具持有者投入资本																	
3. 股份支付计入所有者权益的金额																	
4. 其他																	
（二）利润分配								8,220,412.00									
1. 提取盈余公积						17,169,331.69	-40,377,231.82	-23,107,900.13									
2. 对所有者（或股东）的分配						17,169,331.69	-17,169,331.69										
3. 其他							-23,107,900.13	-23,107,900.13									
（三）所有者权益内部结转																	
1. 资本公积转增资本（或股本）																	
2. 盈余公积转增资本（或股本）																	
3. 盈余公积弥补亏损																	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																	
5. 其他综合收益结转留存收益																	
6. 其他																	
（四）专项储备																	
1. 本期提取																	
2. 本期使用																	
（六）其他																	
四、本期期末余额	1,100,462,170.00		247,961,301.32		130.55	40,524,577.40	192,710,856.99	1,581,659,036.26	1,100,462,170.00	239,740,889.32			130.55		23,355,245.71	61,294,771.87	1,424,854,207.45

法定代表人： 会计机构负责人：



财信地产发展集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

财信地产发展集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）是根据四川省人民政府川府发（1988）36 号文件精神，经德阳市人民政府德市府函（1989）31 号文批准，在原四川化工设备机械厂基础上改制，于 1989 年 4 月向社会公开发行业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 254,353,151 万股，无限售条件股份 846,109,019 万股。公司股票已于 1997 年 6 月 26 日，经中国证券监督管理委员会证监发字（1997）360 号文批准，正式在深圳证券交易所挂牌交易。

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

本财务报表业经公司 2020 年 4 月 12 日第十届董事会第八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（以下简称威海国兴置业有限公司）、重庆财信合同能源管理有限公司（以下简称合同能源公司）、重庆瀚渝再生资源有限公司（以下简称重庆瀚渝公司）、陕西华陆化工环保有限公司（以下简称华陆环保公司）、重庆国兴棠城置业有限公司（以下简称棠城置业公司）、重庆财信国兴南宾置业有限公司（以下简称南宾置业公司）、重庆财信蟠龙置业有限公司（以下简称蟠龙置业公司）、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）、重庆信创置业有限公司（以下简称重庆信创公司）、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）、重庆兴财茂置业有限公司（以下简称兴财茂公司）、



重庆星界置业有限公司（以下简称星界置业公司）、镇江鑫城地产发展有限公司（以下简称镇江鑫城公司）、常州市凯泽置业有限公司（以下简称常州凯泽公司）、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）、惠州腾大实业有限公司（以下简称惠州腾大公司）、上海垠望置业有限公司（以下简称上海垠望公司）等 45 家公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

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

三、重要会计政策及会计估计

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

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

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

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足

冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(六) 合并财务报表的编制方法

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

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

(八) 现金及现金等价物的确定标准

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

(九) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

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

2. 外币财务报表折算

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

(十) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，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。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收账款，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和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

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

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

6. 金融资产和金融负债的抵销

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

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

(十一) 存货

1. 存货的分类

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

房地产开发产品成本包括土地成本、前期工程费、建安工程费、利息支出等。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

已出租的开发产品是指意图出售而暂时出租的开发产品。

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

公共配套设施按实际成本计入开发成本，摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且本集团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

原材料采用加权平均法核算；非标产成品采用个别计价法核算，标准化产成品采用加权平均法核算。

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(十二) 划分为持有待售的非流动资产或处置组

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。

(十三) 长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

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

2. 投资成本的确定

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

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

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

初始投资成本。

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

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

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

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

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

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

(2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(十四) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

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

(十五) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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

2. 各类固定资产的折旧方法

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

3. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；(2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分 [通常占租

赁资产使用寿命的 75%以上（含 75%）]；（4）承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [90%以上（含 90%）]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [90%以上（含 90%）]；（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

（十六）在建工程

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

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

（十七）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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

门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(十八) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、软件、专利权及商标等,按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产,在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销,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

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

(十九) 部分长期资产减值

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

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

(二十) 长期待摊费用

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

（二十一）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

4. 辞退福利的会计处理方法

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

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(二十二) 预计负债

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

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

(二十三) 维修基金核算方法

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

(二十四) 质量保证金核算方法

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

(二十五) 收入

1. 收入确认原则

(1) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(4) 建造合同

1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3) 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

4) 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

2. 收入确认的具体方法

(1) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

确认的具体标准：（1）房屋完工并验收合格，且达到可交付使用条件；（2）与客户签署《商品房买卖合同》；（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；（4）收到客户首付款并对剩余房款有确切的付款安排。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

(2) 项目建造收入

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，按照已发生成本占预计总成本的比例，采用完工百分比法确认建造收入。

(3) 环保产品销售收入

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) 出租物业收入

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

(6) 物业管理收入

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。

(7) 其他业务收入

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

(二十六) 政府补助

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

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十七) 递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

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

(二十八) 租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2. 融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

(二十九) 分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
2. 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
3. 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

(三十) 重要会计政策和会计估计变更

重要会计政策变更

1. 企业会计准则变化引起的会计政策变更

(1) 本公司根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	123,227,471.55	应收票据	10,109,391.93
		应收账款	113,118,079.62
应付票据及应付账款	1,366,467,593.17	应付票据	165,617,660.84

	应付账款	1,200,849,932.33
--	------	------------------

(2) 本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式,确定了三个计量类别:摊余成本;以公允价值计量且其变动计入其他综合收益;以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式,以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益,但非交易性权益类投资在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益,但股利收入计入当期损益),且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”,适用于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金融资产、租赁应收款。

1) 执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下:

项 目	资产负债表		
	2018 年 12 月 31 日	新金融工具准则 调整影响	2019 年 1 月 1 日
应收票据	10,109,391.93	-9,260,091.93	849,300.00
应收款项融资		9,260,091.93	9,260,091.93
其他应付款	1,331,241,136.87	-8,376,969.09	1,322,864,167.78
短期借款	25,020,000.00	9,619.27	25,029,619.27
一年内到期的非流动 负债	1,222,422,573.12	8,367,349.82	1,230,789,922.94

2) 2019 年 1 月 1 日,公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表:

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	贷款和应收款项	1,511,030,765.68	以摊余成本计量的金 融资产	1,511,030,765.68

应收票据	贷款和应收款项	849,300.00	以摊余成本计量的金融资产	849,300.00
应收票据	贷款和应收款项	9,260,091.93	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	9,260,091.93
应收账款	贷款和应收款项	113,118,079.62	以摊余成本计量的金融资产	113,118,079.62
其他应收款	贷款和应收款项	315,917,978.65	以摊余成本计量的金融资产	315,917,978.65
其他流动资产-银行理财产品	贷款和应收款项	15,927,162.72	以摊余成本计量的金融资产	15,927,162.72
短期借款	其他金融负债	25,020,000.00	以摊余成本计量的金融负债	25,029,619.27
应付票据	其他金融负债	165,617,660.84	以摊余成本计量的金融负债	165,617,660.84
应付账款	其他金融负债	1,200,849,932.33	以摊余成本计量的金融负债	1,200,849,932.33
其他应付款	其他金融负债	1,331,241,136.87	以摊余成本计量的金融负债	1,322,864,167.78
一年内到期的非流动负债	其他金融负债	1,222,422,573.12	以摊余成本计量金融负债	1,230,789,922.94
长期借款	其他金融负债	2,069,661,420.00	以摊余成本计量金融负债	2,069,661,420.00
应付债券	其他金融负债	40,000,000.00	以摊余成本计量的金融负债	40,000,000.00
长期应付款	其他金融负债	26,056,468.94	以摊余成本计量的金融负债	26,056,468.94

3) 2019年1月1日,公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下:

项目	按原CAS22列示的账面价值(2018年12月31日)	重分类	重新计量	按新CAS22列示的账面价值(2019年1月1日)
A. 金融资产				
a. 摊余成本				
货币资金				
按原CAS22列示的余额和按新CAS22列示的余额	1,511,030,765.68			1,511,030,765.68
应收票据				

按原 CAS22 列示的余额	10,109,391.93			
减：转出至公允价值计量且其变动计入其他综合收益（新 CAS22）		-9,260,091.93		
按新 CAS22 列示的余额				849,300.00
应收账款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	113,118,079.62			113,118,079.62
其他应收款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	315,917,978.65			315,917,978.65
其他流动资产				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	326,735,843.54			326,735,843.54
以摊余成本计量的总金融资产	2,276,912,059.42	-9,260,091.93		2,267,651,967.49

b. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益

应收款项融资				
按原 CAS22 列示的余额				
加：按摊余成本计量的应收票据转入		9,260,091.93		
按新 CAS22 列示的余额				9,260,091.93
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的总金融资产		9,260,091.93		9,260,091.93

B. 金融负债

a. 摊余成本

短期借款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	25,020,000.00	9,619.27		25,029,619.27

应付票据				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	165,617,660.84			165,617,660.84
应付账款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	1,200,849,932.33			1,200,849,932.33
其他应付款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	1,331,241,136.87	-8,376,969.09		1,322,864,167.78
一年内到期的非流动负债				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	1,222,422,573.12	8,367,349.82		1,230,789,922.94
长期借款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	2,069,661,420.00			2,069,661,420.00
应付债券				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	40,000,000.00			40,000,000.00
长期应付款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	26,056,468.94			26,056,468.94
以摊余成本计量的总金融负债	6,080,869,192.10			6,080,869,192.10

4) 2019 年 1 月 1 日, 公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下:

项 目	按原 CAS22 计提损失准备/按或有事项准则确认的预计负债 (2018 年 12 月 31 日)	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备 (2019 年 1 月 1 日)
应收票据	44,700.00			44,700.00
应收账款	52,336,438.23			52,336,438.23

其他应收款	879,134.70		879,134.70
-------	------------	--	------------

(3) 本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税[注]	销售货物或提供应税劳务	3%、5%、6%、9%、10%、11%、13%、16%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	四级超率累进税率 30%-60%
	预缴计税依据：预收商品房款	1%-5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
土地使用税	土地使用面积	6-16 元/平方米
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%、25%

[注]：根据《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），自 2019 年 4 月 1 日起，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16% 税率的，税率调整为 13%，原适用 10% 税率的，税率调整至 9%。

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
华陆环保公司	15%
财信弘业公司	15%
除上述以外的其他纳税主体	25%

(二) 税收优惠

1. 企业所得税税收优惠

华陆环保公司：根据陕西省科学技术厅、陕西省财政厅、陕西省国家税务局、陕西省地方税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号为：GR201761000267），发证时间为2017年10月18日，有效期三年，公司被认定为高新技术企业，适用15%的所得税优惠税率。

财信弘业公司：根据财政部、海关总署、国家税务总局2011年7月联合发布《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税〔2011〕58号），明确“自2011年1月1日至2020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。”国家发改委2013年2月颁布《产业结构调整指导目录（2011年本）（修正）》（国家发展改革委第21号令）中第一类“鼓励类”第二十二项“城市基础设施”第13条明确了“城镇园林绿化及生态小区建设”为鼓励类产业。财信弘业公司国兴北岸江山项目取得了重庆市住房和城乡建设委员会授予的绿色生态住宅小区标识和相应等级绿色建筑标识，执行15%的所得税税率。

2. 增值税税收优惠

重庆瀚渝公司：根据财政部、国家税务总局（财税〔2015〕78号）文件关于印发《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》的通知，对垃圾处理、污泥处理处置劳务，污水处理劳务实行增值税即征即退70%的政策；，对处置含油污水、有机废水、污水处理后产生的污泥的劳务实行增值税即征即退70%的政策；对销售废矿物油生产的润滑油基础油、汽油、柴油等工业油料实行增值税即征即退50%的政策；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。

五、合并财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指财务报表上年年末数按新金融工具准则调整后的2019年1月1日的数据。

（一）合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

（1）明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	5,530.00	19,626.76
银行存款	2,103,468,976.65	1,469,208,508.85

其他货币资金	9,232,652.91	41,802,630.07
合 计	2,112,707,159.56	1,511,030,765.68

(2) 其他说明

期末其他货币资金 9,232,652.91 元，全部为 POS 机在途资金。

期末银行存款中有 39,607.90 元为未决诉讼银行冻结资金，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. 应收票据

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数[注]		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
商业承兑汇票				894,000.00	44,700.00	849,300.00
小 计				894,000.00	44,700.00	849,300.00

[注]：期初余额与上年年末余额（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(三十)1(2)之说明。

(2) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
商业承兑汇票	44,700.00	-44,700.00						
小 计	44,700.00	-44,700.00						

3. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	93,036,896.23	56.03	40,513,377.91	43.55	52,523,518.32
按组合计提坏账准备	73,022,181.09	43.97	40,998,294.43	56.14	32,023,886.66

合 计	166,059,077.32	100.00	81,511,672.34	49.09	84,547,404.98
-----	----------------	--------	---------------	-------	---------------

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	31,595,299.15	19.10	31,595,299.15	100.00	
按组合计提坏账准备	133,859,218.70	80.90	20,741,139.08	15.49	113,118,079.62
合 计	165,454,517.85	100.00	52,336,438.23	31.63	113,118,079.62

2) 期末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
文水县宝德华陆水务有限公司	43,643,397.88	4,364,339.79	10.00	预计损失 10%
青铜峡市宝德华陆水务有限公司	18,920,657.47	5,676,197.24	30.00	预计损失 30%
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
新疆奎山宝塔石化有限公司	3,158,107.38	3,158,107.38	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
邢台旭阳化工有限公司	2,180,000.00	2,180,000.00	100.00	预计无法收回
唐山旭阳化工有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	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
西安黄河机电有限公司	6,300.00	6,300.00	100.00	预计无法收回
陕西建工集团总公司工程三部	3,433.50	3,433.50	100.00	预计无法收回
小 计	93,036,896.23	40,513,377.91	43.55	

3) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1-6 个月以内	12,888,771.87	12,876.35	0.10

7-12个月	7,339,288.19	366,964.40	5.00
1-2年	531,222.93	53,122.29	10.00
2-3年	650,703.26	195,210.98	30.00
3-4年	3,328,993.42	1,664,496.71	50.00
4-5年	47,887,888.62	38,310,310.90	80.00
5年以上	395,312.80	395,312.80	100.00
小计	73,022,181.09	40,998,294.43	56.14

(2) 账龄情况

项目	期末账面余额
1-6个月以内	12,888,771.87
7-12个月	7,339,288.19
1-2年	44,174,620.81
2-3年	35,571,360.73
3-4年	10,378,993.42
4-5年	51,747,888.62
5年以上	3,958,153.68
小计	166,059,077.32

(3) 坏账准备变动情况

项目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	31,595,299.15	8,918,078.76						40,513,377.91
按组合计提坏账准备	20,741,139.08	20,257,155.35						40,998,294.43
小计	52,336,438.23	29,175,234.11						81,511,672.34

(4) 应收账款金额前5名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
包头华美稀土高科有限公司	51,601,037.45	31.07	38,790,246.25
文水县宝德华陆水务有限公司	43,643,397.88	26.28	4,364,339.79
包头市议源化工有限公司	19,095,459.51	11.50	16,309,545.95
青铜峡市宝德华陆水务有限公司	18,920,657.47	11.39	5,676,197.24

贵阳科达美环境绿化工程有限公司	4,653,834.14	2.80	4,653.83
小计	137,914,386.45	83.04	65,144,983.06

4. 应收款项融资

(1) 类别明细

项目	期末数					
	初始成本	利息调整	应计利息	公允价值变动	账面价值	减值准备
应收票据	10,100,000.00				10,100,000.00	
合计	10,100,000.00				10,100,000.00	

(续上表)

项目	期初数[注]					
	初始成本	利息调整	应计利息	公允价值变动	账面价值	减值准备
应收票据	9,260,091.93				9,260,091.93	
合计	9,260,091.93				9,260,091.93	

[注]：期初余额与上年年末余额（2018年12月31日）差异详见本财务报表附注三（三十）1(2)之说明。

(2) 采用组合计提坏账准备的应收票据

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
银行承兑汇票组合	10,100,000.00		
小计	10,100,000.00		

5. 预付款项

(1) 账龄分析

1) 明细情况

账龄	期末数			
	账面余额	比例(%)	减值准备	账面价值
1年以内	14,665,425.33	94.81		14,665,425.33
1-2年	747,963.11	4.84		747,963.11

2-3 年	9,761.38	0.06		9,761.38
3 年以上	44,264.15	0.29		44,264.15
合 计	15,467,413.97	100.00		15,467,413.97

(续上表)

账 龄	期初数			
	账面余额	比例(%)	减值准备	账面价值
1 年以内	25,705,016.99	99.46		25,705,016.99
1-2 年	66,749.53	0.26		66,749.53
2-3 年	67,036.66	0.26		67,036.66
3 年以上	4,264.15	0.02		4,264.15
合 计	25,843,067.33	100.00		25,843,067.33

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
威海市水务集团有限公司	3,880,496.02	25.09
重庆巨人电梯有限公司	2,918,424.60	18.87
威海三彩广告有限公司	1,057,684.60	6.84
重庆中旭商贸有限公司	1,044,282.90	6.75
宁夏第五建筑有限公司	450,000.00	2.91
小 计	9,350,888.12	60.46

6. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	57,409,425.47	4.44	16,328,352.80	28.44	41,081,072.67
其中：其他应收款	57,409,425.47	4.44	16,328,352.80	28.44	41,081,072.67
按组合计提坏账准备	1,236,392,468.85	95.56	10,075,224.00	0.81	1,226,317,244.85

其中：其他应收款	1,236,392,468.85	95.56	10,075,224.00	0.81	1,226,317,244.85
合 计	1,293,801,894.32	100.00	26,403,576.80	2.04	1,267,398,317.52

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	316,797,113.35	100.00	879,134.70	0.28	315,917,978.65
其中：其他应收款	316,797,113.35	100.00	879,134.70	0.28	315,917,978.65
合 计	316,797,113.35	100.00	879,134.70	0.28	315,917,978.65

2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
青铜峡市宝德华陆水务有限公司	52,937,051.28	15,881,115.38	30.00	预计损失 30%
文水县宝德华陆水务有限公司	4,472,374.19	447,237.42	10.00	预计损失 10%
小 计	57,409,425.47	16,328,352.80	28.44	

3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
押金、保证金组合	284,911,855.46	142,322.93	0.05
项目合作方借款组合	560,720,227.24	56,072.01	0.01
账龄组合	390,760,386.15	9,876,829.06	2.53
小 计	1,236,392,468.85	10,075,224.00	0.81

(2) 账龄情况

项 目	期末账面余额
1-6 个月	872,426,653.36
7-12 个月	307,727,092.70
1-2 年	51,141,103.00
2-3 年	49,254,441.65
3-4 年	3,323,837.05

4-5年	177,127.98
5年以上	9,751,638.58
小计	1,293,801,894.32

(3) 坏账准备变动情况

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
期初数	438,438.99	134,188.51	306,507.20	879,134.70
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段	-44,130.93	44,130.93		
--转入第三阶段		-114,094.83	114,094.83	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	7,638,287.43	288,365.47	17,597,789.20	25,524,442.10
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	8,032,595.49	352,590.08	18,018,391.23	26,403,576.80

(4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
单位间往来款项	413,275,365.72	223,376,938.76
项目合作方借款	560,720,227.24	
应收政府补助款	924,066.00	
应收资产处置款	22,141,292.00	
民工保证金	63,987,940.50	47,161,351.07
垫付款项	5,915,941.32	16,375,968.00
押金保证金	220,923,914.96	20,597,448.60
备用金	2,117,122.63	6,093,082.84

其他	3,796,023.95	3,192,324.08
合 计	1,293,801,894.32	316,797,113.35

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例(%)	坏账准备
重庆中鹏实业 (集团)有限 公司	单位间往 来款项	306,525,000.00	1 年以内	23.69	7,656,525.00
重庆融侨房地 产开发有限公 司	项目合作 款	173,938,323.28	1 年以内	13.44	17,393.83
融创西南房地 产开发(集团) 有限公司	项目合作 款	173,938,323.28	1 年以内	13.44	17,393.83
常州正泰房产 居间服务有限 公司	预售房款 监管资金	83,315,000.00	1 年以内	6.44	41,657.50
威海保利置业 有限公司	项目合作 款	75,000,000.00	1 年以内	5.80	7,500.00
小 计		812,716,646.56		62.81	7,740,470.16

(6) 按应收金额确认的政府补助

单位名称	政府补助 项目名称	账面余额	账龄	预计收取的时间、金额 及依据
重庆市双桥经济 技术开发区财务 局	产业扶持资金	924,066.00	1 年以内	重庆市双桥经开区政 府兑现产业扶持资金 会议纪要、2020 年 1 月 19 日已收款
小 计		924,066.00		

7. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	5,138,094.73		5,138,094.73
开发成本	11,603,625,077.77		11,603,625,077.77
库存商品	3,350,784.52		3,350,784.52
开发产品	1,320,089,119.15	106,491,910.78	1,213,597,208.37
拟开发产品	210,992,469.17		210,992,469.17
出租开发产品	97,603,656.53		97,603,656.53

其他周转材料	1,013,409.36		1,013,409.36
建造合同形成的已完工未结算资产	20,865,486.52	6,146,451.36	14,719,035.16
合 计	13,262,678,097.75	112,638,362.14	13,150,039,735.61

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,805,041.85		4,805,041.85
开发成本	7,461,779,222.63	13,897,371.88	7,447,881,850.75
库存商品	7,573,475.12		7,573,475.12
开发产品	1,019,902,050.37	144,497,669.25	875,404,381.12
拟开发产品	1,043,325,899.13		1,043,325,899.13
出租开发产品	105,811,652.49	4,312,207.85	101,499,444.64
其他周转材料	793,226.00		793,226.00
建造合同形成的已完工未结算资产	17,066,866.80	6,146,451.36	10,920,415.44
合 计	9,661,057,434.39	168,853,700.34	9,492,203,734.05

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	13,897,371.88			13,897,371.88		
开发产品	144,497,669.25	-1,946,996.82		36,058,761.65		106,491,910.78
出租开发产品	4,312,207.85			4,312,207.85		
建造合同形成的已完工未结	6,146,451.36					6,146,451.36
小 计	168,853,700.34	-1,946,996.82		54,268,341.38		112,638,362.14

2) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

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

算资产	售费用以及相关税费后的金额确定可变现净值		
-----	----------------------	--	--

3) 其他说明

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
国兴·海棠国际项目	72,323,919.55	-14,653,965.81	17,811,056.82	39,858,896.92
玉廊东园项目车位与仓库	951,944.02			951,944.02
国兴·北岸江山项目	11,152,796.18	4,230,866.07	7,986,591.78	7,397,070.47
财信·时光里项目	31,786,997.39	8,976,746.23	17,739,175.92	23,024,567.70
石柱财信城项目	46,491,591.84	-1,225,707.15	10,731,516.86	34,534,367.83
已完工未结算资产跌价准备	6,146,451.36			6,146,451.36
财信·铂悦府项目		725,063.84		725,063.84
小 计	168,853,700.34	-1,946,996.82	54,268,341.38	112,638,362.14

(3) 期末开发产品和开发成本中借款费用资本化情况

项目名称	利息资本化金额	本期利息资本化率(%)
国兴·北岸江山项目	99,687,632.90	9.74
国兴·海棠国际项目	8,275,247.08	5.77
重庆大足财信商业项目	13,466,691.41	
石柱财信城项目	62,063,506.58	
财信·时光里项目	4,179,407.50	
财信·铂悦府项目	161,853,482.58	8.21
威海名著小区项目	74,451,778.43	8.25
茶园九阙府项目	18,593,617.63	
财信中梁首府项目	15,671,418.46	
财信中梁华府项目	13,862,605.97	10.40
常州盛悦雅园项目	39,459,339.91	12.00
财信铂雲府项目	18,065,360.42	6.18
财信御华兰亭项目	20,923,581.21	3.04
财信华岩新城项目	15,238,883.32	10.50
石家庄融栾华府项目	14,817,928.77	11.50

镇江尚书坊项目	154,226.96	7.00
小计	580,764,709.13	

(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

项目	金额
累计已发生成本	133,356,640.62
累计已确认毛利	27,668,774.67
减：预计损失	6,146,451.36
已办理结算的金额	140,159,928.77
建造合同形成的已完工未结算资产	14,719,035.16

(5) 其他说明

1) 权属受限存货情况

项目	期末数	受限原因
开发成本	6,094,469,846.51	为金融机构贷款抵押
开发产品	391,240,083.40	为金融机构贷款抵押
小计	6,485,709,929.91	

2) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间[注]	预计总投资(万元)	期初数	期末数
国兴·北岸江山项目	2010年12月	2022年12月	500,000.00	927,304,992.12	272,276,236.48
国兴·海棠国际商业项目	2015年8月	2020年6月	140,000.00	305,392,436.70	314,682,742.20
国兴·海棠国际项目	2014年11月	2019年12月	264,500.00	573,590,112.05	
财信·铂悦府项目	2017年11月	2020年3月	350,000.00	2,629,966,036.37	2,025,660,475.51
石柱财信城项目	2016年1月	2020年6月	280,000.00	760,134,801.20	860,879,409.79
威海名著小区项目	2018年6月	2020年12月	186,611.00	704,656,551.53	961,199,921.98
茶园九阙府项目	2018年5月	2020年5月	100,000.00	896,772,388.25	1,107,183,598.48
财信中梁首府项目	2018年7月	2020年4月	90,706.00	439,768,619.48	747,951,546.91
财信中梁华府项目	2018年9月	2020年6月	69,717.00	224,193,284.93	425,157,359.44
常州盛悦雅园项目	2019年7月	2021年5月	150,000.00		762,385,176.49
财信铂云府项目	2019年4月	2021年1月	168,908.00		1,232,276,324.39

财信御华兰亭项目	2019年1月	2021年12月	160,000.00		1,368,263,821.70
财信华岩新城项目	2019年4月	2020年7月	42,000.00		274,019,443.16
石家庄融栾华府项目	2019年6月	2022年7月	83,525.00		381,920,752.68
镇江尚书坊项目	2019年10月	2023年10月	167,920.57		869,025,149.26
惠州财信项目					743,119.30
小计			2,753,887.57	7,461,779,222.63	11,603,625,077.77

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

3) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间 [注]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
国兴·北岸江山项目	2019年12月	281,994,291.86	1,086,930,204.81	873,366,649.89	495,557,846.78
国兴·海棠国际项目	2019年12月	372,682,398.15	977,645,692.47	813,923,884.19	536,404,206.43
财信·时光里	2018年12月	155,877,652.11		80,352,578.14	75,525,073.97
石柱财信城项目	2019年6月	208,173,725.55	258,378,864.33	313,929,982.73	152,622,607.15
玉廊东园车位与仓库	2007年11月	1,173,982.70			1,173,982.70
财信铂悦府项目	2019年10月		881,968,616.51	823,163,214.39	58,805,402.12
小计		1,019,902,050.37	3,204,923,378.12	2,904,736,309.34	1,320,089,119.15

[注]：如项目为分期开发交房，竣工时间为距资产负债表日最近一楼栋竣工时间。

4) 存货——拟开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期初数	期末数
财信华岩新城项目	2019年4月	2020年7月	42,479.00	159,673,932.33	
财信铂云府项目	2019年4月	2021年1月	166,024.00	883,651,966.80	
惠州阅璟名庭项目	[注]				210,992,469.17
小计			208,503.00	1,043,325,899.13	210,992,469.17

[注]：上述项目尚未获得施工许可证。

5) 存货——出租开发产品

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
国兴·北岸江山项目	53,888,251.14		16,789,059.30	37,099,191.84
国兴·海棠国际项目	11,530,812.22	10,316,736.66	11,530,812.22	10,316,736.66

石柱财信城项目	40,392,589.13	20,466,811.75	10,671,672.85	50,187,728.03
小 计	105,811,652.49	30,783,548.41	38,991,544.37	97,603,656.53

8. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
预交及待抵扣税金	729,641,186.72	310,500,638.66
污染物排放权		42,001.87
理财产品		15,927,162.72
其他	26,149.66	266,040.29
合 计	729,667,336.38	326,735,843.54

9. 长期股权投资

(1) 分类情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准 备	账面价值	账面余额	减值准 备	账面价值
对联营企业投资	6,806,654.54		6,806,654.54	4,083,199.60		4,083,199.60
合 计	6,806,654.54		6,806,654.54	4,083,199.60		4,083,199.60

(2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整
联营企业					
青铜峡市宝德华 陆水务有限公司					
文水县宝德华陆 水务有限公司	4,083,199.60				
海南财兴置业有 限公司		3,000,000.00		-276,545.06	
佛山市财信德宝 房地产开发有限 公司					
合 计	4,083,199.60	3,000,000.00		-276,545.06	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动	期末数	减值准备
-------	--------	-----	------

	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		期末余额
联营企业						
青铜峡市宝德华陆水务有限公司						
文水县宝德华陆水务有限公司					4,083,199.60	
海南财兴置业有限公司					2,723,454.94	
佛山市财信德宝房地产开发有限公司						
合计					6,806,654.54	

10. 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数		
本期增加金额	5,913,882.32	5,913,882.32
1) 外购		
2) 存货转入	5,913,882.32	5,913,882.32
本期减少金额		
1) 处置		
期末数	5,913,882.32	5,913,882.32
累计折旧和累计摊销		
期初数		
本期增加金额	197,129.41	197,129.41
1) 计提或摊销	197,129.41	197,129.41
本期减少金额		
1) 处置		
期末数	197,129.41	197,129.41
账面价值		
期末账面价值	5,716,752.91	5,716,752.91
期初账面价值		

11. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子、办公设备及其他	合 计
账面原值					
期初数	116,522,860.67	36,063,161.39	13,544,162.90	14,693,723.27	180,823,908.23
本期增加金额	23,617,955.89	3,910,551.31	154,236.98	1,446,798.14	29,129,542.32
1) 购置		516,492.20	154,236.98	1,446,798.14	2,117,527.32
2) 在建工程转入		3,394,059.11			3,394,059.11
3) 存货转入	23,617,955.89				23,617,955.89
本期减少金额	6,912,346.48	10,449,354.91	2,835,276.00	714,628.71	20,911,606.10
1) 处置或报废	6,912,346.48	4,875.98	2,835,276.00	519,607.71	10,272,106.17
2) 转在建工程		10,444,478.93			10,444,478.93
3) 处置子公司减少				195,021.00	195,021.00
期末数	133,228,470.08	29,524,357.79	10,863,123.88	15,425,892.70	189,041,844.45
累计折旧					
期初数	7,127,893.38	4,708,858.95	8,035,221.92	4,701,203.75	24,573,178.00
本期增加金额	4,669,999.11	3,620,833.72	1,786,384.13	1,956,532.56	12,033,749.52
1) 计提	4,669,999.11	3,620,833.72	1,786,384.13	1,956,532.56	12,033,749.52
本期减少金额	2,719,287.12	1,652,446.00	2,424,647.96	376,754.92	7,173,136.00
1) 处置或报废	2,719,287.12	772.00	2,424,647.96	355,691.83	5,500,398.91
2) 转入在建工程		1,651,674.00			1,651,674.00
3) 处置子公司减少				21,063.09	21,063.09
期末数	9,078,605.37	6,677,246.67	7,396,958.09	6,280,981.39	29,433,791.52
账面价值					

期末账面价值	124,149,864.71	22,847,111.12	3,466,165.79	9,144,911.31	159,608,052.93
期初账面价值	109,394,967.29	31,354,302.44	5,508,940.98	9,992,519.52	156,250,730.23

(2) 融资租入固定资产

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	29,570,658.05	2,148,053.13		27,422,604.92
机器设备	29,483,350.81	5,627,081.20		23,856,269.61
小计	59,054,008.86	7,775,134.33		51,278,874.53

12. 在建工程

(1) 明细情况

项目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
待安装设备			
蚀刻液处置线及污泥处置线技改项目	8,172,597.31		8,172,597.31
BT项目建设	29,750,752.42	9,976,942.21	19,773,810.21
合计	37,923,349.73	9,976,942.21	27,946,407.52

(续上表)

项目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
待安装设备	106,772.52		106,772.52
蚀刻液处置线及污泥处置线技改项目			
BT项目建设	29,211,981.77	9,976,942.21	19,235,039.56
合计	29,318,754.29	9,976,942.21	19,341,812.08

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数
待安装设备		106,772.52	384,471.60	491,244.12		
线路板技改项目			2,902,814.99	2,902,814.99		
蚀刻液处置			8,172,597.31			8,172,597.31

线及污泥处置线技改项目						
BT 项目建设	2,115 万元	29,211,981.77	538,770.65			29,750,752.42
小 计		29,318,754.29	11,998,654.55	3,394,059.11		37,923,349.73

(续上表)

工程名称	工程累计投入 占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本 化累计金额	本期利息 资本化金额	本期利息资本 化率(%)	资金来源
待安装设备						自有资金
线路板技改项目						自有资金
蚀刻液处置线及污泥处置线技改项目						自有资金
BT 项目建设	140.67	100.00				自有资金
小 计						

13. 无形资产

项 目	土地使用权	专利权	软件	商标	合 计
账面原值					
期初数	23,832,138.08	397,239.87	3,071,282.80	76,600.00	27,377,260.75
本期增加金额			418,650.85		418,650.85
1) 购置			418,650.85		418,650.85
本期减少金额	14,897,011.48				14,897,011.48
1) 处置	14,897,011.48				14,897,011.48
期末数	8,935,126.60	397,239.87	3,489,933.65	76,600.00	12,898,900.12
累计摊销					
期初数	2,630,198.77	50,737.40	1,517,682.07	3,191.46	4,201,809.70
本期增加金额	507,904.88	22,077.99	515,525.37	2,553.17	1,048,061.41
1) 计提	507,904.88	22,077.99	515,525.37	2,553.17	1,048,061.41
本期减少金额	2,383,647.43				2,383,647.43
1) 处置	2,383,647.43				2,383,647.43

期末数	754,456.22	72,815.39	2,033,207.44	5,744.63	2,866,223.68
账面价值					
期末账面价值	8,180,670.38	324,424.48	1,456,726.21	70,855.37	10,032,676.44
期初账面价值	21,201,939.31	346,502.47	1,553,600.73	73,408.54	23,175,451.05

14. 商誉

(1) 商誉账面原值

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

(2) 商誉减值准备

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

15. 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
房屋装修费	4,410,180.01	499,757.14	1,181,885.28		3,728,051.87
品牌使用费	970,873.79		100,000.00		870,873.79
租金	476,277.37		476,277.37		
其他	1,383,333.33	5,000.00	558,333.31		830,000.02
合计	7,240,664.50	504,757.14	2,316,495.96		5,428,925.68

16. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	52,361,547.21	11,408,072.88	130,679,586.01	32,669,896.50
内部交易未实	89,915,458.55	21,666,121.85	97,491,407.60	24,372,851.90

现利润				
可抵扣亏损	277,423,165.82	69,355,791.48	80,091,547.79	20,022,886.94
其他暂时性差异	11,200,723.87	2,800,180.97	50,483,139.06	12,620,784.77
合计	430,900,895.45	105,230,167.18	358,745,680.46	89,686,420.11

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并资产评估增值	29,892,871.08	7,473,217.76	59,523,236.25	14,880,809.06
其他暂时性差异	18,947,901.70	4,736,975.43	1,876,878.46	469,219.62
合计	48,840,772.78	12,210,193.19	61,400,114.71	15,350,028.68

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末数	期初数
资产减值准备	168,192,064.07	167,391,002.35
可抵扣亏损	196,763,599.18	173,917,629.56
小计	364,955,663.25	341,308,631.91

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末数	期初数	备注
2019年		3,401,582.97	
2020年	1,439,509.73	2,730,881.84	
2021年	5,467,296.34	37,963,182.97	
2022年	12,348,907.04	28,860,139.36	
2023年	58,202,583.93	100,961,842.42	
2024年	119,305,302.14		
小计	196,763,599.18	173,917,629.56	

17. 其他非流动资产

项目	期末数	期初数
界石项目收购款		380,160,000.00

合 计		380,160,000.00
-----	--	----------------

18. 短期借款

项 目	期末数	期初数[注]
质押、抵押及保证借款	538,600,000.00	
抵押及保证借款	905,000,000.00	
保证借款	45,870,000.00	25,020,000.00
应计利息	13,789,734.87	9,619.27
合 计	1,503,259,734.87	25,029,619.27

[注]：期初余额与上年年末余额（2018年12月31日）差异详见本财务报表附注三（三十）1(2)之说明。

19. 应付票据

项 目	期末数	期初数
商业承兑汇票		158,316,729.84
银行承兑汇票	3,551,855.06	7,300,931.00
合 计	3,551,855.06	165,617,660.84

20. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付房地产开发项目款	1,669,282,392.12	1,114,252,143.91
应付环保项目款	74,380,731.79	76,594,302.24
应付其他款项	10,703,991.12	10,003,486.18
合 计	1,754,367,115.03	1,200,849,932.33

(2) 账龄 1 年以上重要的应付账款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
中建三局第三建设工程有限责任公司	87,402,971.94	工程款项按结算进度进行支付
重庆兴达实业（集团）有限公司	28,113,208.98	工程款项按结算进度进行支付

重庆对外建设（集团）有限公司	25,271,106.93	工程款项按结算进度进行支付
江苏江都建设集团有限公司	20,090,939.16	工程款项按结算进度进行支付
四川省工业设备安装集团有限公司	18,027,819.17	工程款项按结算进度进行支付
重庆元飞建设（集团）有限公司	12,172,442.18	工程款项按结算进度进行支付
重庆武陵建设集团有限公司	11,475,428.42	工程款项按结算进度进行支付
深圳市瑞升华科技股份有限公司	7,828,356.71	工程款项按结算进度进行支付
小 计	210,382,273.49	

21. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
房款及租金	6,744,117,247.92	4,054,570,991.34
环保工程款	12,716,981.13	15,550,000.00
危废处置费	2,848,813.59	3,481,041.54
其他	47,927.87	1,576,312.24
合 计	6,759,730,970.51	4,075,178,345.12

(2) 其他说明

预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间 [注 1]	预售比 例 (%) [注 2]
重庆北岸江山项目	162,684,811.77	962,252,653.79	2019年12月	88.01
重庆大足海棠国际项目	100,816,122.12	696,478,939.12	2019年12月	100.00
重庆石柱财信城项目	744,029,861.22	515,758,637.02	2020年6月	98.52
重庆财信时光里	12,483,867.88	48,901,389.78	2018年12月	79.30
连云港铂悦府项目	550,222,878.00	720,024,315.00	2020年3月	66.84
威海名著小区项目	1,491,662,448.00	732,173,560.00	2020年12月	50.32
重庆茶园九阙府项目	658,061,852.55	120,807,534.63	2020年5月	74.78
重庆江津中梁首府项目	864,967,873.34	256,083,962.00	2020年4月	88.90
重庆财信中梁华府项目	335,788,764.04	2,090,000.00	2020年6月	84.12

常州盛悦雅园项目	289,760,339.00		2021年5月	59.15
重庆铂雲府项目	523,425,485.00		2021年1月	78.33
重庆御华兰亭项目	680,063,203.00		2021年12月	98.85
重庆华岩新城项目	215,469,196.00		2020年7月	71.60
石家庄融创凯隆达项目	114,680,546.00		2022年7月	43.61
小计	6,744,117,247.92	4,054,570,991.34		

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

[注 2]: 预售比例为取得预售许可证部分的销售比例。

22. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	39,457,485.57	236,307,536.79	221,244,697.78	54,520,324.58
离职后福利—设定提存计划	63,370.10	10,616,996.38	10,422,172.37	258,194.11
辞退福利		2,765,840.89	484,886.91	2,280,953.98
合计	39,520,855.67	249,690,374.06	232,151,757.06	57,059,472.67

(2) 短期薪酬明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	39,038,178.61	214,102,483.64	199,346,474.67	53,794,187.58
职工福利费	47,426.80	4,858,880.05	4,866,900.15	39,406.70
社会保险费	65,167.99	7,768,003.42	7,762,074.43	71,096.98
其中: 医疗保险费	60,961.79	7,162,878.94	7,159,856.76	63,983.97
工伤保险费	4,206.20	352,577.53	353,226.34	3,557.39
生育保险费		252,546.95	248,991.33	3,555.62
住房公积金	64,044.00	8,742,731.57	8,579,986.57	226,789.00
工会经费和职工教育经费	242,668.17	835,438.11	689,261.96	388,844.32
小计	39,457,485.57	236,307,536.79	221,244,697.78	54,520,324.58

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	62,580.91	10,024,911.98	9,844,140.97	243,351.92
失业保险费	789.19	592,084.40	578,031.40	14,842.19
小 计	63,370.10	10,616,996.38	10,422,172.37	258,194.11

23. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	22,345,189.26	5,105,584.93
企业所得税	26,376,729.52	24,955,022.88
代扣代缴个人所得税	2,447,560.55	1,476,472.07
城市维护建设税	9,084,681.69	171,810.33
土地增值税	79,394,310.82	193,158,075.49
房产税	134,306.71	140,416.65
土地使用税	725,119.94	415,059.60
教育费附加	2,320,655.07	73,632.93
地方教育附加	945,313.99	49,088.67
其他税费	697,401.79	420,475.86
合 计	144,471,269.34	225,965,639.41

24. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数[注 1]
单位往来款	99,883,751.46	77,923,289.92
应付资产转让款	302,766,656.23	19,252,957.60
项目合作方借款及利息	437,996,593.06	1,012,399,885.29
履约保证金	64,614,438.08	34,215,921.98
预估税金[注 2]	5,821,610.34	43,121,539.51
购房诚意金	63,659,417.82	33,089,826.03
代收费用	80,824,059.41	99,158,412.68
其他	3,507,293.23	3,702,334.77

小 计	1,059,073,819.63	1,322,864,167.78
-----	------------------	------------------

[注 1]: 期初余额与上年年末余额(2018 年 12 月 31 日)差异详见本财务报表附注三(三十)1(2)之说明。

[注 2]: 棠城置业公司海棠国际一期二组团项目获得绿色生态住宅小区设计评价标识, 由于上述项目还未最终获得绿色生态住宅小区称号, 本年度未对前期按 25%计提的所得税中 10%预估税金部分进行冲销。

2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
镇江市城市建设产业集团有限公司	283,513,698.63	土地出让金及利息
重庆鼎茂兴实业有限公司	136,931,486.80	项目合作方借款及利息
融创西南房地产开发(集团)有限公司	89,567,016.00	项目合作方借款及利息
重庆融创置盛房地产经纪有限公司	73,920,000.00	项目合作方借款及利息
溧阳市筑品贸易有限公司	40,062,687.13	项目合作方借款及利息
江苏筑和地产发展有限公司	33,446,051.09	项目合作方借款及利息
重庆国安实业有限公司	26,878,280.00	子公司财信南滨公司应付原股东往来款, 按约定支付[注]
重庆烨城置业有限公司	10,000,000.00	购买开发产品订金
欧华东	10,000,000.00	购买开发产品订金
小 计	704,319,219.65	

[注]: 2017 年 5 月, 财信弘业公司与财信南滨公司收到财信南滨公司原股东重庆港宸农资有限公司与重庆拓新控股集团房地产开发有限公司《权利义务转移告知函》, 重庆港宸农资有限公司与重庆拓新控股集团房地产开发有限公司将原《股权转让合同》中应享有的权力和承担的责任转移给重庆国安实业有限公司。

25. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数[注]
一年内到期的长期借款	1,001,093,687.05	1,206,236,321.95
一年内到期的应付债券	36,756,655.33	
一年内到期的长期应付款	17,125,023.84	16,186,251.17
应计利息	24,538,335.45	8,367,349.82

合 计	1, 079, 513, 701. 67	1, 230, 789, 922. 94
-----	----------------------	----------------------

[注]: 期初余额与上年年末余额(2018年12月31日)差异详见本财务报表附注三(三十)1(2)之说明。

26. 长期借款

项 目	期末数	期初数
质押借款	289, 800, 000. 00	
抵押借款		498, 150, 000. 00
抵押及保证借款	316, 400, 000. 00	1, 024, 511, 420. 00
质押及保证借款	611, 770, 000. 00	197, 000, 000. 00
抵押、质押及保证借款[注]	1, 062, 440, 000. 00	350, 000, 000. 00
合 计	2, 280, 410, 000. 00	2, 069, 661, 420. 00

[注]:截至2019年12月31日,公司共计账面价值635,226,980.12元的长期股权投资用于公司借款质押担保。

27. 应付债券

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
可转换公司债券	150, 360, 122. 45	40, 000, 000. 00
合 计	150, 360, 122. 45	40, 000, 000. 00

(2) 应付债券增减变动(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数	本期发行
重庆国兴置业有限公司2018年第一期可转换公司债券02	105, 380, 000. 00	2019年1月25日	2019年1月25日-2021年1月24日	105, 380, 000. 00		92, 306, 915. 09
重庆国兴置业有限公司2018年第一期可转换公司债券03	54, 620, 000. 00	2019年2月15日	2019年2月15日-2021年2月14日	54, 620, 000. 00		47, 844, 028. 30
小 计	160, 000, 000. 00			160, 000, 000. 00		140, 150, 943. 39

(续上表)

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
重庆国兴置业有限公司 2018 年第一期可转换公司债券 02	7,265,365.56	6,896,285.49		99,203,200.58
重庆国兴置业有限公司 2018 年第一期可转换公司债券 03	3,630,014.22	3,312,893.57		51,156,921.87
小 计	10,895,379.78	10,209,179.06		150,360,122.45

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间

财信弘业公司发行的可转债的转股期为起息日起的第 1 个交易日起至第 7 个交易日内。转股期届满，债权人未提出转股申请的，则自动丧失转股权利，债权的转股价格为 19.04 元/每一元注册资本。截至转股到期日，财信弘业公司发行的可转换债券未发生转股情况。

28. 长期应付款

项 目	期末数	期初数
应付融资租赁款[注]	8,931,445.10	26,056,468.94
合 计	8,931,445.10	26,056,468.94

[注]：应付融资租赁款系重庆瀚渝公司将其危废处理及配套设备以 5,000.00 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 5.60%，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 4,561,028.59 元，应付租金共 12 期。

29. 递延收益

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	60,332,423.97	3,588,382.00	736,529.64	63,184,276.33	
合 计	60,332,423.97	3,588,382.00	736,529.64	63,184,276.33	

(2) 政府补助明细情况

项 目	期初数	本期新增 补助金额	本期计入当期 损益[注]	期末数	与资产相关/ 与收益相关
重庆大足财信中心建设 专项补助	36,870,086.00			36,870,086.00	与资产相关
大足财信中心 配套补助	14,000,000.00	3,588,382.00		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	5,627,212.97		298,229.64	5,328,983.33	与资产相关
科研设施设备补贴	3,835,125.00		438,300.00	3,396,825.00	与资产相关
小计	60,332,423.97	3,588,382.00	736,529.64	63,184,276.33	

[注]：政府补助本期计入当期损益情况详见本财务报表附注五(四)2之说明。

30. 股本

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

31. 资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	200,286,471.66			200,286,471.66
其他资本公积	48,174,969.66	8,220,412.00		56,395,381.66
合计	248,461,441.32	8,220,412.00		256,681,853.32

32. 其他综合收益

项目	期初数	本期发生额						期末数
		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	
将重分类进损益的其他综合收益	574.67	507.14				507.14		1,081.81
其中：外币财务报表折算差额	444.12	507.14				507.14		951.26
其他	130.55							130.55
其他综合收益合计	574.67	507.14				507.14		1,081.81

33. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	23,355,245.71	17,169,331.69		40,524,577.40
合 计	23,355,245.71	17,169,331.69		40,524,577.40

34. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	513,360,972.26	445,623,050.09
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	513,360,972.26	445,623,050.09
加：本期归属于母公司所有者的净利润	108,540,301.37	113,723,165.55
减：提取法定盈余公积	17,169,331.69	6,374,080.01
应付普通股股利	23,107,900.13	39,611,163.37
期末未分配利润	581,624,041.81	513,360,972.26

（二）合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

（1）明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	3,379,653,372.32	2,811,814,897.85	3,017,526,076.57	2,122,224,781.76
其他业务收入	14,489,789.46	2,566,056.24	30,339,780.58	5,207,580.14
合 计	3,394,143,161.78	2,814,380,954.09	3,047,865,857.15	2,127,432,361.90

（2）主营业务收入分项目情况

项 目	本期数	上年同期数
国兴·北岸江山项目	1,074,774,142.12	1,339,173,516.71
国兴·海棠国际项目	1,023,055,836.35	726,817,980.36
财信·时光里项目	75,633,761.99	501,388,806.81
石柱财信城项目	339,908,912.44	351,674,629.43

玉廊东园项目		7,872,267.04
财信港铂悦府项目	800,422,228.44	
小计	3,313,794,881.34	2,926,927,200.35

2. 税金及附加

项目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	12,246,273.54	8,117,278.67
教育费附加	5,319,143.32	3,531,311.02
地方教育费附加	2,876,748.41	2,362,970.98
印花税	4,897,914.90	5,188,667.18
房产税	2,059,211.62	2,286,424.17
土地使用税	10,581,280.86	8,797,029.71
土地增值税		164,943,411.64
其他税费	657,913.43	847,050.97
合计	38,638,486.08	196,074,144.34

3. 销售费用

项目	本期数	上年同期数
职工薪酬	53,089,388.73	38,971,586.89
营销费	128,192,430.09	114,610,107.95
业务、办公、交通费	11,880,202.49	14,395,507.95
其他费用	21,404,584.90	22,517,031.06
合计	214,566,606.21	190,494,233.85

4. 管理费用

项目	本期数	上年同期数
职工薪酬	118,903,802.17	85,628,532.49
办公费	10,686,742.96	10,435,746.77
业务招待费	7,012,750.26	7,167,655.32

折旧费	5,547,515.34	4,987,017.56
中介机构费	11,219,791.89	11,022,699.84
差旅费	5,445,547.72	7,088,043.00
无形资产摊销	746,983.15	979,189.39
房租水电费	14,740,082.04	16,308,174.62
其他	4,056,596.49	11,876,876.11
合 计	178,359,812.02	155,493,935.10

5. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
原材料	4,663.80	7,664,266.76
工程费		402,084.10
职工薪酬	291,124.98	175,408.33
其他	923,053.95	454,384.77
合 计	1,218,842.73	8,696,143.96

6. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	27,686,286.17	15,904,815.55
减：利息收入	10,745,332.45	7,893,613.94
其他支出	4,348,290.03	4,303,591.33
合 计	21,289,243.75	12,314,792.94

7. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与资产相关的政府补助[注]	736,529.64	736,529.64	736,529.64
与收益相关的政府补助[注]	1,663,351.43	999,377.00	1,663,351.43
合 计	2,399,881.07	1,735,906.64	2,399,881.07

[注]：本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五(四)2之说明。

8. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-276,545.06	-2,343,620.64
处置长期股权投资产生的投资收益	-4,204,864.37	
理财产品收益	20,813,306.97	2,215,974.81
合 计	16,331,897.54	-127,645.83

9. 信用减值损失

项 目	本期数
坏账损失	-54,654,976.21
合 计	-54,654,976.21

10. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	---	-36,443,204.07
存货跌价损失	1,946,996.82	-98,986,549.10
在建工程减值损失		-9,976,942.21
商誉减值损失		-65,979,672.88
合 计	1,946,996.82	-211,386,368.26

11. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	1,307,639.88	140,416.65	1,307,639.88
无形资产处置收益	18,834,612.87		18,834,612.87
合 计	20,142,252.75	140,416.65	20,142,252.75

12. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
-----	-----	-------	---------------

补偿款		26,183,542.40	
其他	2,048,099.74	3,098,893.92	2,048,099.74
合 计	2,048,099.74	29,282,436.32	2,048,099.74

13. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠	374,999.00	6,495,000.00	374,999.00
罚款支出、赔款、滞纳金	296,030.08	5,958,520.06	296,030.08
非流动资产毁损报废损失	364,025.24	5,719.28	364,025.24
其他	134,556.18	3,198,432.31	134,556.18
合 计	1,169,610.50	15,657,671.65	1,169,610.50

14. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	35,733,058.82	117,625,698.00
递延所得税费用	-7,514,419.28	-7,964,468.42
合 计	28,218,639.54	109,661,229.58

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	112,733,758.11	161,347,318.93
按母公司适用税率计算的所得税费用	28,183,439.53	40,336,829.73
子公司适用不同税率的影响	-2,610,343.62	9,419,137.98
调整以前期间所得税的影响	376,507.04	6,863,253.99
非应税收入的影响	69,136.27	-256,094.27
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,575,864.24	4,222,911.63
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-9,597,585.04	-3,715,831.37
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	45,521,550.29	52,791,021.89

以前年度所得税优惠转入[注]	-37,299,929.17	
所得税费用	28,218,639.54	109,661,229.58

[注]：以前年度所得税优惠转入系财信弘业公司国兴北岸江山项目最终获得绿色生态住宅小区称号，所得税税率为15%，本期对于前期按25%计提的所得税多计提部分进行转回。

15. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注五(一)32之说明。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
利息收入	10,647,864.29	5,273,590.37
收到履约保证金	50,210,079.12	15,629,423.39
购房诚意金、订金	82,865,898.58	38,107,312.33
收到返还的项目保证金及民工保证金	7,880,681.84	2,410,447.30
各项代收代付款	124,431,139.83	14,418,012.52
政府补助	4,327,667.43	14,999,377.00
收到往来单位现金流	203,855,144.90	121,714,037.05
其他	33,829,439.96	1,851,063.99
合 计	518,047,915.95	214,403,263.95

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
手续费	1,488,733.91	689,310.00
付现费用	95,818,383.39	99,815,781.69
营销费用	149,431,494.99	94,895,477.46
支付的项目保证金及民工保证金	90,213,180.47	15,505,121.37
支付押金、保证金等	59,438,741.35	20,159,954.13
各项代收代付款	142,683,637.29	3,650,790.31

支付单位间现金流	361,446,033.07	78,680,130.15
其他	6,595,722.12	12,255,518.83
合 计	907,115,926.59	325,652,083.94

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到单位间偿还借款	25,600,000.00	1,170,485.74
合 计	25,600,000.00	1,170,485.74

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付单位间借款	903,421,987.90	57,001,500.00
承债式收购子公司支付对价	628,413,071.19	
支付股权收购款	54,000,000.00	
从“处置子公司及其他营业单位收到的现金净额”重分类至本项目列示的金额[注]	324,307.80	
支付委托贷款手续费		132,000.00
合 计	1,586,159,366.89	57,133,500.00

[注]：详见本财务报表附注五（三）7（3）。

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到单位间借款	756,986,485.47	561,836,760.04
受限资产减少		27,350,000.00
融资保证金退回	29,597,468.16	
合 计	786,583,953.63	589,186,760.04

6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
金融机构融资费	28,055,795.97	27,219,632.27

归还单位间借款及利息	1,333,548,401.57	528,569,938.10
融资保证金	38,874,000.00	1,766,000.00
公司注销归还股东投资款		29,887,762.91
合 计	1,400,478,197.54	587,443,333.28

7. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	84,515,118.57	51,686,089.35
加: 资产减值准备	52,707,979.39	211,386,368.26
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,230,878.93	11,684,124.75
无形资产摊销	1,048,061.41	1,278,215.42
长期待摊费用摊销	2,316,495.96	4,948,699.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-20,142,252.75	-140,416.65
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	364,025.24	5,719.28
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	20,879,844.72	16,472,401.33
投资损失(收益以“-”号填列)	-16,331,897.54	127,645.83
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-20,811,685.54	-5,736,999.72
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	2,766,831.18	-3,257,732.47
存货的减少(增加以“-”号填列)	-576,458,075.38	-2,237,821,979.52
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-60,190,521.11	966,706,111.13
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	2,343,589,435.22	2,226,494,710.99
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,826,484,238.30	1,243,832,957.14
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	2,112,667,551.66	1,479,251,004.68
减: 现金的期初余额	1,479,251,004.68	560,884,422.57
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	633,416,546.98	918,366,582.11

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	本期数
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	343,924,611.69
其中: 惠州腾大公司	33,211,280.12
镇江鑫城公司	270,713,331.57
上海垠望公司	40,000,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	31,989,460.05
其中: 惠州腾大公司	176.90
镇江鑫城公司	998,418.33
上海垠望公司	30,718,556.85
星界置业公司	272,307.97
取得子公司支付的现金净额	311,935,151.64

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期数
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中: 财信蓝城地产发展有限公司	
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	324,307.80
其中: 财信蓝城地产发展有限公司	324,307.80
重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”列示的金额[注]	324,307.80
处置子公司收到的现金净额	

[注]: 本年度公司处置财信蓝城地产发展有限公司股权, 处置价格中收到的现金减去被处置公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况, 故将其重分类至“支付的其他与投资活动有关的现金”项目进行反映。

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	2,112,667,551.66	1,479,251,004.68
其中：库存现金	5,530.00	19,626.76
可随时用于支付的银行存款	2,103,429,368.75	1,469,208,508.85
可随时用于支付的其他货币资金	9,232,652.91	10,022,869.07
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	2,112,667,551.66	1,479,251,004.68
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(四) 其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	39,607.90	未决诉讼冻结银行账户
存货	6,485,709,929.91	金融机构借款抵押
固定资产	51,278,874.53	售后回租抵押
固定资产	73,993,355.75	金融机构借款抵押
无形资产	8,180,670.34	金融机构借款抵押
合 计	6,619,202,438.43	

2. 政府补助

(1) 明细情况

1) 与资产相关的政府补助

总额法

项 目	期初递延收益	本期新增补助	本期摊销	期末递延收益	本期摊销列报项目	说明
重庆大足财信中心建设专项补助	36,870,086.00			36,870,086.00		
大足财信中心配套补助	14,000,000.00	3,588,382.00		17,588,382.00		

“节能、循环经济和资源节约项目”中央预算内投资	5,627,212.97		298,229.64	5,328,983.33	其他收益	
科研设施设备补贴	3,835,125.00		438,300.00	3,396,825.00	其他收益	
小计	60,332,423.97	3,588,382.00	736,529.64	63,184,276.33		

2) 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项目	金额	列报项目	说明
重庆市科学技术局首次申报高新技术企业奖励	200,000.00	其他收益	
双桥经开区产业扶持资金	924,066.00	其他收益	
建设高新区突出贡献企业奖	100,000.00	其他收益	
稳岗补贴	104,372.00	其他收益	
三代手续费	217,404.91	其他收益	
其他零星补贴	117,508.52	其他收益	
小计	1,663,351.43		

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 2,399,881.07 元。

六、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
星界置业公司	2019.1.17	302,213,343.86	36.00	购买
镇江鑫城公司	2019.11.4	270,713,331.57	75.00	购买
惠州腾大公司	2019.11.18	33,211,280.12	100.00	购买
上海垠望公司	2019.7.12	40,000,000.00	40.00	购买

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
星界置业公司	2019.1.17	已控制其财务和经营决策权		-23,374,059.32
镇江鑫城公司	2019.11.4	已控制其财务和经营决策权		-1,207,037.38

惠州腾大公司	2019. 11. 18	已控制其财务和经营决策权		-755, 650. 51
上海垠望公司	2019. 7. 12	已控制其财务和经营决策权		-9, 725, 944. 87

2. 合并成本及商誉

(1) 明细情况

项目	星界置业公司	镇江鑫城公司	惠州腾大公司	上海垠望公司
合并成本				
现金	302, 213, 343. 86	270, 713, 331. 57	33, 211, 280. 12	40, 000, 000. 00
合并成本合计	302, 213, 343. 86	270, 713, 331. 57	33, 211, 280. 12	40, 000, 000. 00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	302, 213, 343. 86	270, 713, 331. 57	33, 211, 280. 12	40, 000, 000. 00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额				

(2) 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

1) 星界置业公司 2018 年 8 月 31 日净资产业经开元资产评估有限公司评估，并由其出具《重庆国兴置业有限公司为内部决策需要涉及的重庆星界置业有限公司股东全部权益市场价值评估项目资产评估报告》（开元评报字[2018]610 号）。参考上述评估结果，财信弘业公司联合融创西南房地产开发（集团）有限公司、重庆融侨房地产开发有限公司以总对价 105,600 万元受让星界置业公司 100% 股权及 21,651.85 万元债权，其中财信弘业公司持有星界置业公司 36% 的股权及 7,795 万元债权。

2) 镇江鑫城公司 2019 年 7 月 31 日净资产业经重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司评估，并由其出具《重庆国兴置业有限公司拟收购股权所涉及的镇江鑫城地产发展有限公司股东全部权益价值的资产评估项目资产评估报告》（重康评报字（2019）第 235 号）。参考上述评估结果，财信弘业公司作价 27,071.33 万元收购镇江鑫城公司 75% 股权，以及承接镇江鑫城公司对溧阳市华朋房地产开发有限公司、溧阳市筑品贸易有限公司、镇江市城市建设产业集团有限公司合计 32,928.67 元的债务。

3) 惠州腾大公司主要资产为一宗开发用地，公司基于对周边房地产市场的分析，结合当地土地市场情况，与交易对手方协商定价。

4) 上海垠望公司合并成本公允价值为参考账面价值，与交易对手方协商定价。

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	星界置业公司		镇江鑫城公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产	1,057,795,277.72	510,309,608.71	828,647,054.42	509,746,885.69
货币资金	272,307.97	272,307.97	998,418.33	998,418.33
应收款项	884,952.74	884,952.74	640,121.04	640,121.04
存货	1,056,638,017.01	509,152,348.00	827,008,515.05	508,108,346.32
递延所得税资产				
负债	218,313,767.00	218,313,767.00	467,695,945.66	467,695,945.66
应付款项	218,313,767.00	218,313,767.00	467,695,945.66	467,695,945.66
净资产	839,481,510.72	291,995,841.71	360,951,108.76	42,050,940.03
减：少数股东权益	537,268,166.86	186,877,338.69	90,237,777.19	10,512,735.01
取得的净资产	302,213,343.86	105,118,503.02	270,713,331.57	31,538,205.02

(续上表)

项 目	惠州腾大公司		上海垠望公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产	202,967,599.34	155,194,178.75	699,832,109.14	699,510,125.54
货币资金	176.90	176.90	30,718,556.85	30,718,556.85
应收款项				
存货	197,780,042.28	150,006,621.69	669,032,993.98	668,711,010.38
递延所得税资产	5,187,380.16	5,187,380.16	80,558.31	80,558.31
负债	169,756,319.22	169,756,319.22	599,832,109.14	599,832,109.14
应付款项	169,756,319.22	169,756,319.22	599,832,109.14	599,832,109.14
净资产	33,211,280.12	-14,562,140.47	100,000,000.00	99,678,016.40
减：少数股东权益			60,000,000.00	59,806,809.84
取得的净资产	33,211,280.12	-14,562,140.47	40,000,000.00	39,871,206.56

(二) 处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
财信蓝城地产发展有限公司		51.00	转让	2019.10.9	丧失控制其财务和经营决策权	-4,204,211.39

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转入投资损益的金额
财信蓝城地产发展有限公司						

(三) 其他原因的合并范围变动

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例(%)
财信佳兆业(天津)房地产开发有限公司	新设子公司	2019.3.1		90.00
财信佳兆业(北京)管理咨询有限公司	新设子公司	2019.2.25		51.00
重庆万邑企业管理咨询有限公司	新设子公司立	2019.12.27		100.00
湖南乾兴置业有限公司	新设子公司	2019.10.24		100.00
石家庄财信公司	新设子公司	2019.1.16	59,950,000.00	60.00
重庆兴置房地产经纪有限公司	新设子公司	2019.4.28		100.00

2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
财信佳兆业(天津)房地产开发有限公司	清算子公司	2019.5.14	1,945.77	1,945.77
成都信和信置业有限公司	清算子公司	2019.3.13		

七、在其他主体中的权益

(一) 在重要子公司中的权益

1. 重要子公司的构成

(1) 基本情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
财信弘业公司	重庆市江北区	重庆市江北区	房地产开发	100.00		同一控制下合并
棠城置业公司	重庆市大足区	重庆市大足区	房地产开发		70.00	投资设立
重庆国兴棠城商业管理有限公司	重庆市大足区	重庆市大足区	房地产开发		70.00	投资设立
南宾置业公司	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

上海垠望公司	上海市青浦区	上海市青浦区	房地产开发		40.00	非同一控制下合并
--------	--------	--------	-------	--	-------	----------

(2) 其他说明

1) 在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明

① 上海垠望公司持股比例为 40%，表决权为 51%

根据连云港财信公司、上海大发房地产集团有限公司、江苏港龙地产集团有限公司三方签订的常州市天宁区郑陆镇 JZX20190701 地块项目合作协议（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 64%

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 64%的表决权。

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

2. 重要的非全资子公司

(1) 明细情况

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
棠城置业公司	30.00	53,765,103.85		60,158,154.21
重庆信创公司	44.00	-7,934,364.27		-4,454,203.87
中梁坤维公司	50.00	-7,037,561.28		34,397,610.11
重庆浩方公司	49.00	-5,657,453.03		15,850,328.93
兴财茂置业公司	49.00	-11,730,903.11		37,052,893.80
威海国兴公司	30.00	-3,944,125.42		4,632,689.91
华陆环保公司	30.00	-23,673,125.15		-45,757,665.82
石家庄财信公司	40.00	-4,385,010.03		35,564,989.97
星界置业公司	64.00	-14,959,397.96		522,308,768.90
镇江鑫城公司	25.00	-301,759.34		89,936,017.86
上海垠望公司	60.00	-5,835,566.92		54,164,433.08

(2) 其他说明

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明

具体详见七(一) 1 重要子公司之说明。

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

单位：万元

子公司名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
棠城置业公司	190,428.67	19.64	190,448.31	164,949.74	5,445.85	170,395.59
重庆信创公司	127,019.26	827.85	127,847.11	117,680.43	11,179.00	128,859.43
中梁坤维公司	118,048.98	878.78	118,927.76	102,748.24	9,300.00	112,048.24
重庆浩方公司	56,944.43	497.17	57,441.60	53,694.81		53,694.81
兴财茂公司	154,590.81	799.26	155,390.07	97,830.25	49,998.00	147,828.25
威海国兴公司	168,223.59	1,173.28	169,396.87	167,852.65		167,852.65

华陆环保公司	14,158.37	2,456.04	16,614.41	31,922.87		31,922.87
石家庄财信公司	50,316.49	5.11	50,321.60	41,427.85		41,427.85
星界置业公司	236,571.78	795.90	237,367.68	155,756.93		155,756.93
镇江鑫城公司	87,493.64	74.89	87,568.53	51,594.12		51,594.12
上海垠望公司	91,611.09	335.63	91,946.72	82,919.31		82,919.31

(续上表)

子公司名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
棠城置业公司	319,481.65	2,155.24	321,636.89	291,327.72	28,178.15	319,505.87
重庆信创公司	102,661.82	408.23	103,070.04	102,279.10		102,279.10
中梁坤维公司	92,190.53	541.34	92,731.87	54,444.83	30,000.00	84,444.83
重庆浩方公司	21,192.50	122.68	21,315.18	18,461.93		18,461.93
兴财茂公司	88,482.12		88,482.12	88,526.24		88,526.24
威海国兴公司	102,128.37	788.26	102,916.63	100,057.69		100,057.69
华陆环保公司	19,871.48	2,485.49	22,356.97	29,774.39		29,774.39
石家庄财信公司						
星界置业公司						
镇江鑫城公司						
上海垠望公司						

(2) 损益和现金流量情况

单位：万元

子公司名称	本期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
棠城置业公司	102,336.54	17,921.70	17,921.70	29,087.25
重庆信创公司		-1,803.26	-1,803.26	26,276.96
中梁坤维公司	104.14	-1,407.51	-1,407.51	16,572.97
重庆浩方公司		-1,154.58	-1,154.58	14,309.56
兴财茂公司		-2,394.06	-2,394.06	-1,364.64
威海国兴公司		-1,314.71	-1,314.71	15,881.24

华陆环保公司	2,349.84	-7,891.04	-7,891.04	470.60
石家庄财信公司		-1,096.25	-1,096.25	-17,248.68
星界置业公司		-2,337.41	-2,337.41	43,843.45
镇江鑫城公司		-120.70	-120.70	9,685.33
上海垠望公司		-972.59	-972.59	13,288.09

(续上表)

子公司名称	上年同期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
棠城置业公司	72,896.26	-3,683.28	-3,683.28	-8,755.94
重庆信创公司	3.23	-1,209.05	-1,209.05	-2,301.66
中梁坤维公司		-1,712.97	-1,712.97	-9,905.41
重庆浩方公司		-380.91	-380.91	-11,773.37
兴财茂公司		-44.12	-44.12	
威海国兴公司		-1,435.21	-1,435.21	58,073.15
华陆环保公司	5,040.41	-9,939.03	-9,939.03	-7,226.13
石家庄财信公司				
星界置业公司				
镇江鑫城公司				
上海垠望公司				

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
青铜峡市宝德华陆水务有限公司	宁夏青铜峡市	宁夏青铜峡市	污水处理	49.00		权益法核算
文水县宝德华陆水务有限公司	陕西文水县	陕西文水县	污水处理	49.00		权益法核算
海南财兴置业有限公司	海南省文昌市	海南省文昌市	房地产开发	40.00		权益法核算
佛山市财信德宝房地产开发有限	佛山市南海区	佛山市南海区	房地产开发	60.00		权益法核算

公司[注]						
-------	--	--	--	--	--	--

[注]：根据深圳财信发展投资控股有限公司（以下简称财信发展投资公司）、佛山财兴置业有限公司（佛山财兴公司）、广东德宝置业有限公司（广东德宝公司）、佛山市南海区德宝继显投资有限公司（佛山德宝公司）签订的合作协议，各方按财信发展投资公司 40%、佛山财兴公司 20%、广东德宝公司 20%、佛山德宝公司 20%的比例设立合资公司佛山市财信德宝房地产开发有限公司，共同投资开发原由佛山市禅城区石湾镇街道鄱阳股份经济联合社拥有的项目用地，并积极获取佛山市禅城区石湾街道黎涌村 770 亩城市更新项目及其他佛山范围内项目。根据合作协议约定股东大会为合资公司最高权力机构，各方同意按持股比例行使表决权，除根据《公司法》规定必须经代表三分之二以上表决权的股东通过事项外，以下事项亦需经代表三分之二以上表决权的股东通过：利润分配、资产转让、对外融资、涉及合资公司对外担保事项及合资公司任何超过人民币 200 万元（含）的经营事项。合资公司设董事会，成员共 5 人，财信发展投资公司委派 2 人、佛山财兴公司委派 1 人、广东德宝公司委派 1 人、佛山德宝公司委派 1 人，董事会职权范围内的全部事项经过全体董事同意形成有效决议。佛山财兴公司为公司全资子公司，即财信发展投资公司和佛山财兴公司共同持有佛山市财信德宝房地产开发有限公司 60%的股权，但无法控制该公司，作为联营企业核算。

2. 重要联营企业的主要财务信息

项 目	期末数/本期数		期初数/上年同期数	
	青铜峡市宝德华陆水务有限公司	文水县宝德华陆水务有限公司	青铜峡市宝德华陆水务有限公司	文水县宝德华陆水务有限公司
流动资产	8,169,758.41	7,223,271.77	8,684,898.87	7,504,443.19
非流动资产	61,384,007.80	52,633,289.65	61,212,613.26	51,946,399.32
资产合计	69,553,766.21	59,856,561.42	69,897,512.13	59,450,842.51
流动负债	76,556,186.35	51,523,501.00	70,554,204.35	51,117,782.09
非流动负债				
负债合计	76,556,186.35	51,523,501.00	70,554,204.35	51,117,782.09
少数股东权益				
归属于母公司所有者权益	-7,002,420.14	8,333,060.42	-656,692.22	8,333,060.42
按持股比例计算的净资产份额	-3,431,185.87	4,083,199.60	-321,779.19	4,083,199.60

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		4,083,199.60		4,083,199.60
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	5,425,791.63	3,871,028.94	5,228,747.70	
净利润	-6,345,727.92		-4,955,884.82	-483,706.67
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-6,345,727.92		-4,955,884.82	-483,706.67
本期收到的来自联营企业的股利				

3. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
联营企业		
投资账面价值合计	2,723,454.94	
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-276,545.06	
其他综合收益		
综合收益总额	-276,545.06	

4. 联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	前期累积未确认的损失	本期未确认的损失(或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
青铜峡市宝德华陆水务有限公司	321,779.19	3,109,406.68	3,431,185.87

八、与金融工具相关的风险

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

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

(一) 信用风险

信用风险,是指金融工具的一方不能履行义务,造成另一方发生财务损失的风险。

1. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五(一)2、五(一)3、五(一)4、五(一)6之说明。

2. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

(1) 货币资金

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

(2) 应收款项

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

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易,所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至2019年12月31日,本公司存在一定的信用集中风险,本公司应收账款的83.04%(2018年12月31日:82.58%)源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

(二) 流动性风险

流动性风险,是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产;或者源于对方无法偿还其合同债务;或者源于提前到期的债务;或者源于无法产生预期的现金流量。

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

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以 上
银行借款	4,797,233,804.21	5,241,768,540.43	2,813,269,728.62	2,428,498,811.81	
应付票据	3,551,855.06	3,551,855.06	3,551,855.06		
应付账款	1,754,367,115.03	1,754,367,115.03	1,754,367,115.03		
其他应付款	1,059,073,819.63	1,059,073,819.63	1,059,073,819.63		
应付债券	199,184,730.94	227,898,209.99	66,692,286.49	161,205,923.50	
长期应付款	26,056,468.94	27,234,410.65	18,120,962.55	9,113,448.10	
小 计	7,839,467,793.81	8,313,893,950.79	5,715,075,767.38	2,598,818,183.41	

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以 上
银行借款	3,309,294,711.04	3,692,418,846.08	1,606,596,152.79	2,085,822,693.29	
应付票据	165,617,660.84	165,617,660.84	165,617,660.84		
应付账款	1,200,849,932.33	1,200,849,932.33	945,294,941.47	255,554,990.86	
其他应付款	1,322,864,167.78	1,322,864,167.78	549,317,479.70	773,546,688.08	
应付债券	40,000,000.00	45,840,000.00		45,840,000.00	
长期应付款	42,242,720.11	45,610,285.90	18,244,114.36	27,366,171.54	
小 计	6,080,869,192.10	6,473,200,892.93	3,285,070,349.16	3,188,130,543.77	

(三) 市场风险

市场风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

1. 利率风险

利率风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险,浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例,

并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。

截至2019年12月31日，本公司银行借款、应付债券、融资租赁款合计人民币4,984,146,933.77元(2018年12月31日：人民币3,383,160,462.06元)，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币1,193,620,000.00元(2018年12月31日：人民币1,079,950,000.00元)，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

2. 外汇风险

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

九、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合 计
持续的公允价值计量				
应收款项融资			10,100,000.00	10,100,000.00
持续以公允价值计量的资产总额			10,100,000.00	10,100,000.00

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

对于持有的应收票据，采用票面金额确定其公允价值。

十、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

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

重庆财信房地产开发有限公司（以下简称财信房地产公司）	重庆市	房地产开发	200,000,000.00	61.63	61.63
----------------------------	-----	-------	----------------	-------	-------

(2) 本公司实际控制人是卢生举。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注七之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注七之说明。

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
重庆财信企业集团有限公司（以下简称财信集团公司）	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
重庆财信恒力置业有限公司	同受实际控制人控制的企业
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）	同受母公司控制的企业
重庆财信环境资源股份有限公司（以下简称财信环境公司）	同受实际控制人控制的企业
北京国兴三吉利物业管理有限责任公司	财信生活服务公司之子公司
荣县瑞信环境科技有限公司	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	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	财信环境公司之子公司
重庆市德灏环保科技有限公司	财信环境公司之子公司
四川财信环境治理有限公司	财信环境公司之子公司
重庆市泽信环保有限公司	财信环境公司之子公司
雅安德雅环境科技有限公司	财信环境公司之子公司
贵州省嘉泽环保有限公司	财信环境公司之子公司
柘城财信大科环境有限公司	财信环境公司之子公司

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
-----	--------	-----	-------

财信生活服务公司	物业服务	14,331,389.47	16,267,251.87
	营销费	266,037.74	
	办公费	2,830.19	
北京国兴三吉利物业管理有限责任公司	物业服务	5,023,390.90	4,584,264.49

(2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
财信环境公司	污水处理工程建设及设备销售	1,277,943.67	8,910,756.75
重庆市财信纬联环保运营管理有限公司	货物销售	247,648.15	53,308.19
重庆市威嘉环境污染治理有限公司	货物销售	44,750.94	108,160.66
荣县瑞信环境科技有限公司	货物销售	122,882.83	142,235.78
重庆市德灏环保科技有限公司	货物销售	152,830.15	10,102.57
重庆市泽信环保有限公司	货物销售	170,392.06	
雅安德雅环境科技有限公司	货物销售	54,147.72	
贵州省嘉泽环保有限公司	货物销售	56,483.00	
柘城财信大科环境有限公司	货物销售	475,327.44	
文水县宝德华陆水务有限公司	污水处理工程建设	1,256,167.79	50,098,390.52

2. 关联受托管理情况

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	本期确认的托管收益
财信房地产公司	本公司	地产项目管理	2018年3月26日	2020年12月31日	[注]	4,898,959.41

[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子公司国兴建业公司经营，交易定价为协议定价，托管费收入按项目销售额提成，签约销售额10亿元（含）以下部分按2%的标准收取委托管理服务费用，签约销售额超过10亿元部分按1.8%的标准收取委托管理服务费用。

3. 关联担保情况

(1) 本公司及子公司作为被担保方

担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
财信集团公司、财信房地产公司	17,180.00	2018年3月27日	2021年3月27日	否
财信房地产公司	9,300.00	2018年9月4日	2021年9月4日	否
财信房地产公司	8,000.00	2019年12月16日	2022年12月16日	否
财信房地产公司	22,185.00	2018年12月24日	2020年12月23日	否
财信房地产公司	30,000.00	2019年9月12日	2021年9月11日	否
财信房地产公司、重庆财信恒力置业有限公司	22,750.00	2018年10月18日	2021年10月17日	否
财信房地产公司	15,299.49	2019年6月21日	2022年5月3日	否
财信房地产公司	10,199.49	2019年5月8日	2022年5月3日	否

(2) 财信弘业公司以国兴北岸江山的公寓销售产生的应收购房款收益权作为融资标的,通过在深圳亚太租赁资产交易中心有限公司发起设立资管计划的形式对外进行融资,财信弘业公司在资管计划到期前回购认购人通过资管计划持有的全部应收购房款收益权,财信集团公司针对财信弘业公司的回购义务向认购人提供连带责任保证担保。连带责任保证担保到期日为2020年11月29日。截至2019年12月31日,该项目融资余额为4,587.00万元。

(3) 华陆环保公司与包头华美稀土高科有限公司于2015年2月签订《内蒙古包钢稀土(集团)高技术股份有限公司稀土生产线“三废”综合治理技术改造工程-包头华美稀土硫酸铵废水处理系统建设项目工程总承包合同》,该项目目前处于改造试运行阶段,包头华美稀土高科有限公司同意在全部后续改造设备到货后,改造开始时提前支付1,925.00万元专项用于本次项目改造的启动资金。为确保华陆环保公司在合同项下的责任和义务能够得到切实履行,财信房地产公司提供了连带责任担保保证。

(4) 本公司、重庆瀚渝公司与中国华融资产管理股份有限公司重庆市分公司(以下简称华融资产公司)签订《债权转让协议》,约定华融资产公司受让本公司对重庆瀚渝公司3.5亿元债权。财信房地产公司为上述还款义务的履行提供连带责任保证,重庆财信恒力置业有限公司以80,000.00万元应收账款提供质押担保。截至2019年12月31日该项借款余额为22,750.00万元。

(5) 根据2018年12月31日本公司与华陆环保公司签订的《债权债务确认及还款协议》,为保障本公司对华陆环保公司债权的实现,文水县宝德华陆水务有限公司和青铜峡市宝德华

陆水务有限公司提供连带责任担保。

4. 关联方资金拆借

拆入	本期增加	本期减少	利息支出
重庆中置物业发展有限公司	327,717.00	327,717.00	7,801.03
财信房地产公司[注]	58,000,000.00	58,000,000.00	
拆出	本期增加	本期减少	利息收入
青铜峡市宝德华陆水务有限公司			3,558,226.80
文水县宝德华陆水务有限公司		459,359.36	344,498.22

[注]: 本期与财信房地产公司关联方资金拆借本期增加的 5,800 万元系公司本期收购的常州市凯泽置业有限公司在合并日前取得的借款。

5. 关键管理人员报酬

项 目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	22,838,638.62	13,347,156.25

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	青铜峡市宝德华陆水务有限公司	18,920,657.47	5,676,197.24	18,920,657.47	
	文水县宝德华陆水务有限公司	43,643,397.88	4,364,339.79	43,643,397.88	
	财信环境公司	3,507,740.00	145,904.00	5,941,434.00	
	重庆市威嘉环境污染治理有限公司	28,730.34	28.73	84,158.50	
	荣县瑞信环境科技有限公司	274,160.60	274.16	164,993.50	
	重庆市泽信环保有限公司	134,467.62	134.47		
	重庆市财信纬联环保运营管理有限公司	126,123.00	126.12		
	柘城财信大科环境有限公司	537,120.00	537.12		

	重庆市德灏环保科技有限公司	15,000.00	15.00		
	贵州省嘉泽环保有限公司	63,825.79	63.83		
	雅安德雅环境科技有限公司	40,640.91	40.64		
小计		67,291,863.61	10,187,661.10	68,754,641.35	
预付款项					
	财信生活服务公司			1,654,420.94	
小计				1,654,420.94	
其他应收款					
	青铜峡市宝德华陆水务有限公司	52,937,051.28	15,881,115.38	48,929,847.68	
	文水县宝德华陆水务有限公司	4,472,374.19	447,237.42	4,553,413.14	
	财信房地产公司	3,532,419.08	3,532.42	23,099,112.68	
	财信生活服公司			337,320.76	
	财信环境公司	8,220,412.00	8,220.41	28,900,632.00	
	海南财兴置业有限公司	250,597.98	250.60		
小计		69,412,854.53	16,340,356.23	105,820,326.26	

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款			
	财信生活服务公司	80,027.64	9,027,731.05
小计		80,027.64	9,027,731.05
预收账款			
	重庆市德灏环保科技有限公司		6,307.69
小计			6,307.69
其他应付款			
	财信房地产公司	1,674,559.17	1,767,600.84
	文水县宝德华陆水务有限公司	2,116.01	2,116.01
	财信环境公司	1,316,324.25	
小计		2,992,999.43	1,769,716.85

(四) 关联方承诺

1. 财信环境公司业绩承诺事项

根据财信环境公司出具的《〈股权收购协议〉有关事项补充说明函》，财信环境公司承诺重庆瀚渝公司在业绩承诺期间应实现的合并报表归属于母公司的扣非前净利润如下：2018年、2019年、2020年和2021年分别不低于500.00万元、1,000.00万元、1,500.00万元和2,000.00万元。如在承诺期内，重庆瀚渝公司每年度截至当期期末累计实现的扣非前净利润总额低于截至当期期末累计承诺扣非前净利润总和，则财信环境公司应以现金方式向本公司进行补偿。2019年度，重庆瀚渝公司实现的合并报表归属于母公司的扣非前净利润为8,673,552.54元，因未达到业绩承诺金额，财信环境公司应向本公司进行补偿部分计入资本公积8,220,412.00元。

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

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

截至 2019 年 12 月 31 日，财信弘业公司、棠城置业公司、南宾置业公司、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、兴财茂公司、兴界置业公司、石家庄财信公司、常州泽凯公司、惠州腾大公司、华陆环保公司已签订大额发包合同尚未履行和支出金额共计 276,233.32 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	6,813.06	5,560.54	1,252.52
工程类合同	737,359.32	468,973.35	267,904.26
材料类合同	30,948.56	23,872.02	7,076.54

除上述承诺事项外，截至 2019 年 12 月 31 日，公司无其他需要披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

1. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

财信弘业公司、棠城置业公司、南宾置业公司、蟠龙置业公司、连云港财信公司、威海国兴公司、重庆信创公司、中梁坤维公司、兴财茂公司、常州泽凯公司、浩方地产公司、星界置业公司、兴信置业公司、石家庄财信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”、“国兴·海棠国际”、“财信城”、“财信·时光里”、“财信·铂悦府”、“财信保利名著”、“茶园九阙府”、“财信中梁首府”、“财信铂云府”、“常州盛悦雅园”、“财信·中梁华府”、“财信御华兰亭”、“财信华岩新城”、“石家庄融栾华府”房产客户的银行按揭贷款提供阶段性担保。阶段性担保的担保期限自三方共同签订的《个人房屋抵押借款合同》生效之日起，至房屋抵押登记手续办妥时止，在此期间借款人未发生违约行为，届时连带责任保证自动解除。截至 2019 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	截至日期	阶段性担保累计授信额度（万元）	尚未结清的担保金额（万元）
财信弘业公司	国兴·北岸江山	2019 年 12 月 31 日	480,000.00	33,173.05
棠城置业公司	国兴·海棠国际	2019 年 12 月 31 日	299,000.00	86,830.74
财信南宾公司	石柱财信城	2019 年 12 月 31 日	107,000.00	60,017.84
蟠龙置业公司	财信·时光里	2019 年 12 月 31 日	70,000.00	

连云港财信公司	财信·铂悦府	2019年12月31日	165,000.00	72,161.70
威海国兴公司	威海名著小区	2019年12月31日	67,306.70	67,306.70
重庆信创公司	茶园九阙府	2019年12月31日	228,000.00	6,570.00
中梁坤维公司	财信中梁首府	2019年12月31日	100,000.00	48,089.40
兴财茂公司	财信铂雲府	2019年12月31日	140,000.00	31,189.50
常州泽凯公司	常州盛悦雅园	2019年12月31日	100,000.00	8,417.50
浩方地产公司	财信·中梁华府	2019年12月31日	80,000.00	17,022.50
星界置业公司	财信御华兰亭	2019年12月31日	300,000.00	5,584.70
兴信置业公司	财信华岩新城	2019年12月31日	80,000.00	11,044.90
石家庄财信公司	石家庄融栾华府	2019年12月31日	50,000.00	6,822.00

各公司开发的项目购房客户大部分为刚需型客户，所购房屋主要用于自住，且目前房地产销售形势良好，房屋销售价格较为稳定，各公司销售回款率及接房率一直保持良好的，故担保风险较小。

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

为保证财信弘业公司经营性资金需求，财信弘业公司在重庆股份转让中心有限责任公司发行可转换债券，发行额度不超过人民币2亿元整，产品存续期限为24个月，重庆兴农融资担保集团有限公司（以下简称兴农担保公司）为财信弘业公司发行可转换债券事项提供担保，财信弘业公司以其持有的国兴北岸江山项目2号车库的380个车位对兴农担保公司进行抵押反担保，同时公司向兴农担保公司提供连带责任的反担保。

3. 公司持有的控股子公司华陆环保部分股权被冻结事项

公司收到了西安市雁塔区人民法院送达的关于该事项的案号为（2019）陕0113民初字第16598号《起诉状》，自然人刘俐（华陆环保公司原股东，持有16%股份）因股权转让款事项向公司提起民事诉讼，请求判令公司支付股权转让款共计730万元，并以730万为基数支付自2019年01月31日至实际支付之日的违约金（利息）（以日利息万分之五计算），请求判令公司支付全部诉讼费用；刘俐向西安市雁塔区人民法院申请诉前财产保全，已冻结公司所持华陆环保公司16%的股权（价值为7,884,000.00元）。

4. 除上述或有事项外，截至2019年12月31日，本公司无其他或有事项。

十二、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

成立新子公司

根据公司第十届董事会第二十一临时会议及公司全资子公司财信弘业公司与深圳市财汇实业发展有限公司（以下简称财汇实业）、天津市万顺置业有限公司（以下简称万顺置业）签订《股权转让协议书》，财信弘业公司出资 929,138,978.24 元收购万顺置业持有的天津金楠商贸有限公司（以下简称金楠商贸）92%股权并承接对应债务，其中：股权收购款为 64,400,000 元，承接债务 864,738,978.24 元。财汇实业出资 80,794,693.76 元收购金楠商贸 8%的股权并承接对应债务。金楠商贸持有天津金楠置业有限公司（以下简称金楠置业）100%股权。收购完成后，财信弘业公司将持有金楠商贸 92%的股权，金楠商贸和金楠置业将纳入公司合并报表范围内。

(二) 资产负债表日后利润分配情况

拟分配的利润或股利	145,261,006.44
经审议批准宣告发放的利润或股利	145,261,006.44

十三、其他重要事项

(一) 分部信息

1. 确定报告分部考虑的因素

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

2. 报告分部的财务信息

行业分部

单位：万元

项 目	房地产	环保	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	331,379.49	5,676.79	10,894.85	9,985.79	337,965.34
主营业务成本	276,180.35	5,836.30	9,728.49	10,563.65	281,181.49
资产总额	1,803,387.80	85,726.07	326,319.93	446,364.10	1,769,069.70
负债总额	1,614,202.51	71,444.59	159,595.39	357,630.09	1,487,612.40

(二) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

1. 华陆环保公司承诺完成情况

2017年9月28日，本公司与刘俐签订了《股权转让协议》，刘俐将持有的华陆环保公司10.00%股权以1,300.00万元的价格转让给本公司。协议中约定，截至2017年8月31日，华陆环保公司应收账款净额约为6,440.00万元，其中西安宝德自动化股份有限公司（以下简称西安宝德公司）承诺华陆环保公司将于2018年12月31日前收回4,900.00万元应收账款，若届时实际收回部分不足4,900.00万元的，差额由西安宝德公司补足，对于应收账款净额6,440.00万元减除西安宝德公司承诺回款的4,900.00万元后，尚余1,540.00万元，刘俐承诺，若2020年3月31日前华陆环保公司收回的应收账款金额不足前述1,540.00万元的50%，则差额部分由刘俐承担补足责任。

截止2020年3月31日，华陆环保公司收回刘俐上述承诺回款586,495.85元，按照股权转让协议，刘俐应补偿本公司7,113,504.15元。

2. 尚未完成的收购事项

2017年9月28日，西安宝德公司与本公司签订了《青铜峡市宝德华陆水务有限公司股权转让协议》和《文水县宝德华陆水务有限公司股权转让协议》，拟将持有青铜峡市宝德华陆水务有限公司51%股权以510.00万元的价格转让给本公司，拟将持有文水县宝德华陆水务有限公司51%股权以510.00万元的价格转让给本公司。本公司于2017年10月16日召开第九届董事会第六次临时会议，审议通过了《关于收购青铜峡市宝德华陆水务有限公司51%股权的议案》和《关于收购文水县宝德华陆水务有限公司51%股权的议案》。截至2019年12月31日，上述股权转让事宜尚未完成。

3. 母公司股权质押情况

截至2019年12月31日，财信房地产公司持有公司股份678,220,207股，占公司总股本的61.63%；处于质押状态的股份为668,220,207股，占其所持公司股份总数的98.53%，占公司股份总数的60.72%。

十四、母公司财务报表主要项目注释

（一）母公司资产负债表项目注释

1. 其他应收款

（1）明细情况

1) 类别明细情况

种类	期末数		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	584,600,323.04	33.03	153,084,551.95	26.19	431,515,771.09
其中：应收股利	360,000,000.00	20.34			360,000,000.00
其他应收款	224,600,323.04	12.69	153,084,551.95	68.16	71,515,771.09
按组合计提坏账准备	1,185,562,757.59	66.97	49,110.17	0.00	1,185,513,647.42
其中：其他应收款	1,185,562,757.59	66.97	49,110.17	0.00	1,185,513,647.42
合计	1,770,163,080.63	100.00	153,133,662.12	8.65	1,617,029,418.51

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	145,000,000.00	11.54			145,000,000.00
其中：应收股利	145,000,000.00	11.54			145,000,000.00
按组合计提坏账准备	1,111,819,106.52	88.46	7,741.88	0.00	1,111,811,364.64
其中：其他应收款	1,111,819,106.52	88.46	7,741.88	0.00	1,111,811,364.64
合计	1,256,819,106.52	100.00	7,741.88	0.00	1,256,811,364.64

2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
应收股利	360,000,000.00			
财信弘业公司	360,000,000.00			
其他应收款	224,600,323.04	153,084,551.95	68.16	
陕西华陆化工环保有限公司	224,600,323.04	153,084,551.95	68.16	预计不能全额收回
小计	584,600,323.04	153,084,551.95	26.19	

3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
合并范围内关联方组合	1,174,194,952.84		
押金、保证金组合	2,794,475.00	1,397.24	0.05

账龄组合	8,573,329.75	47,712.93	0.56
小计	1,185,562,757.59	49,110.17	0.00

(2) 账龄情况

项目	期末账面余额
1-6个月	1,516,876,767.62
7-12个月	88,158,892.62
1-2年	165,034,551.64
2-3年	78,068.75
3-4年	1,300.00
4-5年	13,000.00
5年以上	500.00
小计	1,770,163,080.63

(3) 坏账准备变动情况

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发 生信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
期初数		7,741.88		7,741.88
期初数在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段		-7,741.88	7,741.88	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	20,900.65	4,983.90	153,100,035.69	153,125,920.24
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	20,900.65	4,983.90	153,107,777.57	153,133,662.12

(4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
应收股利	360,000,000.00	145,000,000.00
合并范围内单位往来	1,398,795,275.88	1,056,978,105.13
合并范围外单位往来	8,220,412.00	50,265,374.69
保证金及押金、定金等	2,794,475.00	4,350,507.95
备用金	225,660.00	147,700.00
其他	127,257.75	77,418.75
合计	1,770,163,080.63	1,256,819,106.52

(5) 应收股利明细情况

项目	期末数	期初数
财信弘业公司	360,000,000.00	145,000,000.00
合计	360,000,000.00	145,000,000.00

(6) 其他应收款金额前5名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
重庆国兴棠城商业管理有限公司	合并范围内单位往来	616,252,150.49	1年以内、2-3年	34.81	
华陆环保公司	合并范围内单位往来	224,600,323.04	1年以内、1-2年	12.69	153,084,551.95
连云港财信公司	合并范围内单位往来	173,180,203.63	1年以内	9.78	
南宾置业公司	合并范围内单位往来	112,508,239.19	1年以内	6.36	
国兴建业公司	合并范围内单位往来	110,480,533.72	1年以内	6.24	
小计		1,237,021,450.07		69.88	153,084,551.95

2. 长期股权投资

(1) 明细情况

项目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,103,907,701.74	91,000,000.00	1,012,907,701.74
合计	1,103,907,701.74	91,000,000.00	1,012,907,701.74

续上表

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,105,957,701.74	91,000,000.00	1,014,957,701.74
合 计	1,105,957,701.74	91,000,000.00	1,014,957,701.74

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
重庆财兴建材有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
重庆财兴房屋管理咨询有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
华陆环保公司	91,000,000.00			91,000,000.00		91,000,000.00
财信蓝城地产发展有限公司	2,550,000.00		2,550,000.00			
财信弘业公司	493,146,163.87			493,146,163.87		
国兴建业公司	106,500,965.09			106,500,965.09		
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		
台州丰润投资咨询有限公司	2,539,800.00			2,539,800.00		
合同能源公司	32,500,000.00			32,500,000.00		
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		
佛山财兴置业有限公司		500,000.00		500,000.00		
小 计	1,105,957,701.74	500,000.00	2,550,000.00	1,103,907,701.74		91,000,000.00

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
其他业务收入	45,634,146.47	8,486,087.91	22,112,324.58	
合 计	45,634,146.47	8,486,087.91	22,112,324.58	

2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	370,500,000.00	145,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	-8,122,299.80	-112,237.09
理财产品投资收益		400,176.73
合 计	362,377,700.20	145,287,939.64

十五、其他补充资料

(一) 非经常性损益

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	15,573,363.14	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	2,399,881.07	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,860,727.89	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	20,813,306.97	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对		

当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入	4,898,959.41	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,242,514.48	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	49,788,752.96	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	11,996,869.06	
少数股东权益影响额(税后)	10,904,345.40	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	26,887,538.50	

（二）净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.64	0.0986	0.0986
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.24	0.0742	0.0742

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数	
归属于公司普通股股东的净利润	A	108,540,301.37	
非经常性损益	B	26,887,538.50	
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	81,652,762.87	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	1,885,640,403.96	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	23,107,900.13	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	8	
其他	外币财务报表折算差额	I1	507.14
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	6
	重庆瀚渝公司原股东业绩承诺补偿	I2	8,220,412.00
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	

报告期月份数	K	12
加权平均净资产	$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	1,924,505,541.46
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	5.64%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	4.24%

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	108,540,301.37
非经常性损益	B	26,887,538.50
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	81,652,762.87
期初股份总数	D	1,100,462,170.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L = D + E + F \times G/K - H \times I/K - J$	1,100,462,170.00
基本每股收益	$M = A/L$	0.0986
扣除非经常损益基本每股收益	$N = C/L$	0.0742

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

财信地产发展集团股份有限公司

二〇二〇年四月十二日

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



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
913300005793421213 (1/3)



扫描二维码
可查询企业信用信息
登记机关：浙江省
市场监督管理局
统一社会信用代码

<p>名称 天健会计师事务所(特殊普通合伙)</p> <p>类型 特殊普通合伙企业</p> <p>执行事务合伙人 胡少先</p> <p>经营范围 审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；会计培训；信息系统建设；法律、法规规定许可的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）</p>	<p>成立日期 2011年07月18日</p> <p>合伙期限 2011年07月18日至长期</p> <p>主要经营场所 浙江省杭州市西湖区河滨路126号6楼</p>
---	--

登记机关 

2020年 月 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

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



会计师事务所 执业证书

名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：胡少先

主任会计师：

经营场所：浙江省杭州市西溪路128号6楼

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：33000001

批准执业文号：浙财会〔2011〕25号

批准执业日期：1998年11月21日设立，2011年6月28日特制

证书序号 0007666

说明

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

发证机关：



2019年12月25日

中华人民共和国财政部制

天健会计师事务所(特殊普通合伙) 审核之章

仅为财信地产发展集团股份有限公司年度审计报告后附之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券期货相关业务执业资质，未经本所书面同意，此文件不得用于任何其他用途，亦不得有虚假记载。



证书序号：000390

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
天健会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务

首席合伙人：胡少先



天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

证书号：44

发证时间：2018年十一月八日

证书有效期至：2021年十一月八日

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



姓名 李青龙
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1974年09月26日
Date of birth
工作单位 重庆天健会计师事务所
Working unit
身份证号码 510228740928381
Identity card No

证书编号: 500300750735
No. of Certificate
批准注册协会: 重庆市注册会计师协会
Authorized Institute of CPA
发证日期: 2002年1月28日
Date of issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



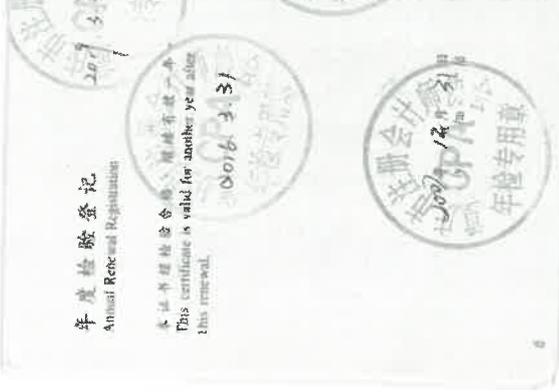
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



天健会计师事务所(特殊普通合伙)
重庆分所

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

478



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



姓名 刘静亚
Full Name
性别 女
Sex
出生日期 1987-02-13
Date of Birth
工作单位 天健会计师事务所有限公司
Workplace
身份证号 500107198702130029
Identity Card No.

330000010100
浙江省注册会计师协会
Jiangsu Institute of Certified Public Accountants
No. of Certificate
Date of Renewal

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



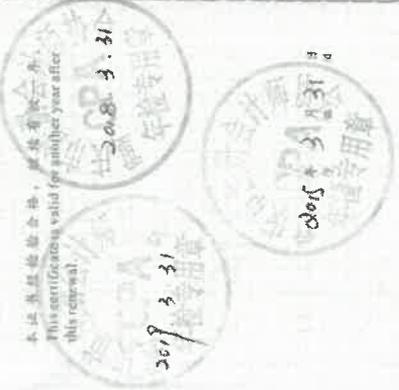
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

