

财信地产发展集团股份有限公司

2019 年年度报告

2020 年 04 月

第一节重要提示、目录和释义

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

公司负责人鲜先念、主管会计工作负责人闫大光及会计机构负责人(会计主管人员)李建英声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本年度报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异，敬请投资者注意投资风险。公司已在本报告中详细描述公司可能面临的风险，敬请投资者予以关注，注意阅读本报告“第四节 经营情况讨论与分析”之“九、公司未来发展的展望”。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1,100,462,170 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.32 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 公司业务概要.....	10
第四节 经营情况讨论与分析.....	11
第五节 重要事项	32
第六节 股份变动及股东情况.....	58
第七节 优先股相关情况.....	64
第八节 可转换公司债券相关情况.....	65
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	66
第十节 公司治理	74
第十一节 公司债券相关情况.....	85
第十二节 财务报告.....	86
第十三节 备查文件目录.....	214

释义

释义项	指	释义内容
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财信发展公司、公司、本公司、本集团、上市公司、国兴地产、财信国兴地产发展股份有限公司、国兴融达地产股份有限公司	指	财信地产发展集团股份有限公司
财信弘业公司、国兴置业	指	重庆财信弘业房地产开发有限公司（原名：重庆国兴置业有限公司）
国兴建业公司	指	北京国兴建业房地产开发有限公司
国兴南华公司	指	北京国兴南华房地产开发有限公司
威海国兴公司	指	威海国兴置业有限公司
财信投资发展公司	指	深圳财信发展投资控股有限公司
合同能源公司	指	重庆财信合同能源管理有限公司
连云港财信公司	指	连云港财信房地产开发有限公司
重庆瀚渝公司	指	重庆瀚渝再生资源有限公司
华陆环保公司	指	陕西华陆化工环保有限公司
台州丰润公司	指	台州丰润投资咨询有限公司
棠城置业公司	指	重庆国兴棠城置业有限公司
财信南宾公司	指	重庆财信国兴南宾置业有限公司
蟠龙置业公司	指	重庆财信蟠龙置业有限公司
重庆信创公司	指	重庆信创置业有限公司
中梁坤维公司	指	重庆中梁坤维房地产开发有限公司
重庆浩方公司	指	重庆浩方房地产开发有限公司
彬县华陆公司	指	彬县华陆水务有限公司
棠城商管	指	重庆国兴棠城商业管理有限公司
兴信置业	指	重庆兴信置业有限公司
兴财茂置业	指	重庆兴财茂置业有限公司
佛山财兴公司	指	佛山财兴置业有限公司
星界置业公司	指	重庆星界置业有限公司
石家庄财信公司	指	石家庄融创财信房地产开发有限公司
海南财兴公司	指	海南财兴置业有限公司

惠州腾大公司	指	惠州腾大实业有限公司
镇江鑫城公司	指	镇江鑫城地产发展有限公司
财信集团	指	重庆财信企业集团有限公司
财信地产	指	公司控股股东重庆财信房地产开发有限公司
PPP	指	Public-Private-Partnership,政府和社会资本合作模式,是指政府为增强公共产品和服务供给能力、提高供给效率,通过特许经营、购买服务、股权合作等方式,与社会资本建立的利益共享、风险共担及长期合作关系
报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日
上期	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日
期初/年初	指	2019 年 1 月 1 日
期末/年末	指	2019 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	财信发展	股票代码	000838
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	财信地产发展集团股份有限公司		
公司的中文简称	财信发展		
公司的外文名称（如有）	CASIN Real Estate Development Group Co.,Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	CASIN		
公司的法定代表人	鲜先念		
注册地址	重庆市江北区红黄路 1 号 1 幢 24 楼		
注册地址的邮政编码	400020		
办公地址	北京市朝阳区东四环北路 88 号院观湖国际 7 号楼一单元 3 层		
办公地址的邮政编码	100026		
公司网址	http://www.casindv.com/		
电子信箱	casin@casindv.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陆学佳	宋晓桢
联系地址	北京市朝阳区东四环北路 88 号院观湖国际 7 号楼一单元 3 层	北京市朝阳区东四环北路 88 号院观湖国际 7 号楼一单元 3 层
电话	010-59282532	010-59283799
传真	010-59282531	010-59282531
电子信箱	luxuejia@casindv.com	songxiaozhen@casindv.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、注册变更情况

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

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

☐ 适用 ☒ 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

☐ 适用 ☒ 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入（元）	3,394,143,161.78	3,047,865,857.15	11.36%	1,803,479,373.79
归属于上市公司股东的净利润（元）	108,540,301.37	113,723,165.55	-4.56%	195,790,204.51
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	81,652,762.87	68,329,312.93	19.50%	108,506,360.57
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,826,484,238.30	1,243,832,957.14	46.84%	-1,369,219,520.36
基本每股收益（元/股）	0.0986	0.1033	-4.55%	0.1779
稀释每股收益（元/股）	0.0986	0.1033	-4.55%	0.1779
加权平均净资产收益率	5.64%	6.27%	-0.63%	11.22%

	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产（元）	17,690,697,005.22	12,474,897,138.37	41.81%	8,615,770,505.79
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,979,293,724.34	1,885,640,403.96	4.97%	1,782,627,202.48

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	103,127,840.45	382,945,129.34	447,691,998.87	2,460,378,193.12
归属于上市公司股东的净利润	-19,675,714.15	-13,345,904.33	63,289,051.23	78,272,868.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-21,233,083.75	-18,327,642.62	52,469,890.86	68,743,598.38
经营活动产生的现金流量净额	-521,474,163.05	894,282,685.74	876,888,680.62	576,787,034.99

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

☐ 是 ☒ 否

九、非经常性损益项目及金额

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	15,573,363.14	134,697.37	70,851,375.02	主要系子公司台州丰润公司房产及建筑物、土地使用权被政府收储，实现收储收益

越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00			
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,399,881.07	1,735,906.64	63,400.00	
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	4,172,249.10		
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			-69,385.16	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	20,813,306.97	2,215,974.81		主要系理财产品的投资收益
受托经营取得的托管费收入	4,898,959.41	24,056,026.96	16,034,451.10	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,242,514.48	13,630,483.95	1,399,176.78	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00		42,159,013.81	
减：所得税影响额	11,996,869.06	-483,790.69	16,317,586.83	
少数股东权益影响额（税后）	10,904,345.40	1,035,276.90	26,836,600.78	
合计	26,887,538.50	45,393,852.62	87,283,843.94	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

☐ 适用 ☒ 不适用

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

第三节公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司是以房地产业务为主营业务的上市公司，同时经营环保产业。

1、其中，房地产板块的主营业务为房地产开发与销售，经营模式为商品房开发销售。公司业务范围主要在重庆市、天津市、江苏省、山东省、河北省、广东省等省市。公司房地产开发主要以住宅、商业为主，在建在售项目有国兴北岸江山、国兴海棠国际、财信城、财信中心、财信铂悦府、财信保利名著等项目。

2、环保产业方面，公司子公司重庆瀚渝公司主要从事工业危险废弃物的处理、为工业企业提供危险废弃物处理综合解决方案。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	较上年同期上升 66.7%，主要系本期新增联营企业海南财兴公司
固定资产	无重大变化
无形资产	较上年同期下降 56.71%，主要系政府将原属于台州丰润公司名下的土地收储
在建工程	较上年同期上升 44.49%，主要系瀚渝公司新增蚀刻液处置线及污泥处置线技改项目
其他应收款	较上年同期增加 301.18%，主要系公司控股子公司其他股东同股同权调用资金增加及对外提供财务资助
存货	较上年同期上升 38.54%，主要系公司本期新增开发项目
其他流动资产	较上年同期上升 123.32%，主要系本期新增预缴及待抵扣税金

2、主要境外资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、核心竞争力分析

1、传统地产开发业务方面，公司产品具有一定的品牌效应和市场认知度。

2、公司多年主营房地产业务，具备较为稳定的开发团队，可满足目前公司项目开发与管理的要求，2019年引入了大量优秀企业管理及专业人才，有效优化了团队专业结构，人均管理面积大幅增加。

3、2019年加大项目合资合作力度，既降低了项目土地投入，又利用合作方的开发优势，有效的缩短了项目首批开盘时间。用更低的成本实现资本的扩张，品牌与产品的价值递增。

4、公司持续优化和提升公司客户关系管理体系，推进实施涵盖设计审图、销售开盘、房屋交付、物业服务等房地产开发全过程的客户关系管理制度和流程。建立了西南区域、华东区域的住宅类产品标准化体系，为区域规模化发展奠定了一定的基础。

5、随着国家对环境治理的日益重视，环保产业也将迎来前所未有的发展机遇，重庆瀚渝公司具备9大类24种危险废弃物处理资格，在目标市场具有一定的竞争能力。

第四节经营情况讨论与分析

一、概述

（一）2019年房地产行业的市场分析

2019年，国际经济增长持续放缓，国际局势加速演变的特征更趋明显，全球动荡源和风险点显著增多。国内正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，结构性、体制性、周期性问题相互交织，“三期叠加”影响持续深化，经济下行压力加大。党中央集中统一领导，坚持稳中求进，深化改革开放，经济社会保持持续健康发展。根据国家统计局数据，2019年国内生产总值同比增长6.1%，总量达到99万亿元，经济稳中向好、长期向好的基本趋势没有改变。

报告期内，我国房地产市场政策环境整体偏紧，中央聚焦房地产金融风险，坚持住房居住属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势；地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定。同时，我国房地产行业运行基础制度更趋完善，住房、土地、财税三大领域的制度建设取得明显进展，为进一步落实房地产长效管理机制奠定更加坚实的基础。在房住不炒，一城一策、因城施策调控等的政策实施下，国内房地产行业投资和销售保持平稳发展。在价格方面，2019年百城整体及二、三四线代表城市新建住宅价格累计涨幅均收窄，一线城市价格累计涨幅低位区间略有扩大。成交结构方面，改善型需求积极释放，多数城市楼盘成交套总价水平有所提升。2019年国内实现商品房销售面积17.16亿平方米，同比下降0.1%。实现商品房销售额15.97万亿元，增速同比回落5.7个百分点，整体商品房销售放缓。土地市场方面，根据中国指数研究院数据，2019年二季度以来流拍宗数占比持续提升，四季度水平达8.6%，土地市场整体仍处低温状态，2019年全国300个城市共成交土地面积106,568万m²，同比减少1%；在溢价率方面，全国300个城市土地平均溢价率13%，较去年下滑0.02个百分点，整体房地产市场投资意愿有所下降。

（二）公司主要项目所处区域房地产市场分析

截止报告期末，公司在7个省（市）开展房地产业务，报告期公司房地产签约销售金额主要来自于重庆、威海、连云港、石家庄、常州，上述城市本年度的房地产市场情况大体如下：

1、重庆市场分析

政策方面：2019年，重庆出台的房地产相关政策仍然“少且轻”，除了积极响应中央如房地产资金管理、禁墅令等政策外，主要对房产税、学区房进行了调整、管控，但都是针对性的调整，对整体市场影响有限。

土地市场：核心资源稀缺，二环主力输出，城市持续外拓；成交前扬后抑，受政府主导，土拍市场控量保价，稳步发展。根据克尔瑞数据统计显示2019全年主城区土地供应总量1,641万m²，共计成交139宗，合计1,401万m²，受政府控量影响，较去年下降13%，成交均价6,385元/m²。核心区土地资源稀缺，二环主力输出，2019年二环板块供应量达1,264万m²，占比77%；北、西区为供应主力，占主城区供应量84%；居住用地供应占绝对主导，商业供应激增，较2018年直线增长157%。土地成交“上升下缓”，上半年政策维稳，企业资金充裕，积极补仓，市场高位运行；下半年政策收紧，信托收窄，市场进入调整期，房企谨慎投资。

商品房市场：政策主导，供销放缓，价格稳涨，库存处于合理范围；渝北、巴南和沙坪坝延续全年供需主力；刚改类产品主导市场，刚需类产品较为畅销。2019年受政策主导，市场进入调整期，供求放缓，商品房供应2,781万m²，同比下降18.6%；成交2,596万m²，同比下降16.9%；成交均价为11,930元/m²，稳步上涨，同比上涨4.25%。其中渝北、巴南和沙坪坝仍是全年供需主力，成交总量达1,749万m²，占主城总成交量的60%；价格表现上，传统的渝中区、江北区等城市核心区域是成交价格高地，成交均价保持在14,000元/m²以上，渝中区尤为突出；渝北区作为新兴热点板块，价格也逐步向核心区域靠拢。从成交板块来看，全年重庆商品房成交量前三为西永、蔡家、李家沱板块——西永迎来爆发元年，整体表现供不应求，成为主城销量龙头板块；蔡家土地价格攀升，区域价值凸显，商品房市场火热；李家沱板块以刚需低价走量位列第三。从2019年市场整

体来看，首次改善类产品是市场主导产品，产品以低价高配等为主要特色，改善类产品去化放缓，刚需类产品较为畅销。2019 年各房企积极推货抢占市场，但受市场调整周期影响，需求放缓，房地产市场库存去化周期在6-8个月之间，周期虽有延长，但仍处于合理区间内。

2、连云港市场分析

政策方面：启动了公积金认房又认贷政策，连云新城建设、旧城改造计划、自贸区落位等规划利好逐一落实，相关机构搭建了全市存量房交易监管平台。

土地市场：2019全市土地供求均衡，成交溢价率低，开发商拿地谨慎。2019全年土地挂牌供应122宗，供应面积586万 m^2 ，成交548万 m^2 ，楼面均价2,554元/ m^2 。其中市区土地市场中，供应307万 m^2 、成交283万 m^2 ，均达到近四年最高值，但土地成交溢价率降低，多以底价成交为主，开发商拿地愈发谨慎。从成交区域来看，连云区成交14宗地，宗数最多，但徐圩新区成交面积占比最高；从土地成交类型来看，住宅类土地成交占比达47%。

商品房市场：全市商品房成交小幅微跌，均价走势平稳，库存高位运行。全市商品房成交套数、成交面积与去年同期基本持平，分别为61,693套、685万 m^2 ，小幅微跌；区域成交冷热不均，其中赣榆、灌南超越海州，分别成交11,367套、9,537套，一跃成为成交的“主力军”。全市商品房成交均价走势平稳，全年均价6,855元/ m^2 ；从各区房价情况来看，作为高价楼盘汇聚地，2019年高新区房价依旧坚挺，成交均价10,715元/ m^2 。从库存走势来看，2019年商品房库存量整体呈现逐渐走低态势，但依然高位运行，房地产市场库存去化周期为22.5个月。

3、威海市场分析

政策方面：威海市房地产政策相对较为宽松，2017年以来仅出台了收紧公积金和限制外地户籍二次交易的“限售”政策，2019年12月出台公积金放松政策，提高贷款额度，取消二次申请公积金贷款3年限制，对双一流大学生加大信贷支持。

土地市场：供求两旺，楼板价创新高；新进品牌房企增多。2019年全市商住办土地供应569万 m^2 ，同比上升36%，商住办土地成交474万 m^2 ，同比上升30%，成交楼板价2319元/ m^2 ，同比上涨13%；2019年商住用地成交占比最大，共计342万 m^2 ，占全市商住办土地成交比重72%；商办用地共计成交108万 m^2 ，占比23%；其中环翠区土地成交面积最大，共计23宗，210万 m^2 ，占成交总量的44%；其次为临港区，成交19宗，135万 m^2 ，占成交总量的28%；万达、富力、宝能、金茂、金地等品牌房企纷纷拿地，进驻威海；本地房企华夏地产2019年竞得10宗土地，总建面73万 m^2 ，为拿地量最高的房企。

商品房市场：威海商品住宅市场量减价稳；市场处于去库存状态。2019年，全市商品住宅供应311万 m^2 ，成交254万 m^2 ，市场供大于求，受市场环境影响，客户观望情绪加重，2019年成交量同比下降32%；均价10471元/ m^2 ，价格较2018年比维稳状态；2019年供应主要集中在经济技术开发区、环翠区，占全市供应总量66%；成交主要集中在经济技术开发区、环翠区，占全市成交总量70%；环翠区成交均价最高，为11258元/ m^2 ；临港区成交均价最低，为6995元/ m^2 。受市场环境影响，各大开发商纷纷以价换量，市场进入全面价格战，全年7-8月成交有所上涨，达到全年峰值。第四季度为传统销售淡季，10月对比8月成交面积下降33%，市场环境持续降温。2019年成交量各区均有一定程度下降，尤其以经济技术开发区市场下降最为严重，同比下降43%。自2015年至今，威海住宅市场均处于去库存状态，2019年新增供应220万 m^2 ，同比上涨3%，市场存量为201.9万 m^2 ，房地产市场库存去化周期为14个月。

4、石家庄市场

政策方面：石家庄当前“限购、限贷、限价、限售”四限政策同步推进，2019年3月非本市户籍零门槛落户政策出台，对于限制外地人口购房有所放松，较2018年10月石家庄各区限价情况有所收紧。

土地市场：房地产开发用地供求规模略降，住宅用地系房地产开发用地供求主力，住宅用地价格稳步上涨，奠定了房价基础。根据克尔瑞数据系统显示，2019 年石家庄市房地产开发用地累计供应682.29万 m^2 ，较2018年下降9%，成交535.09万 m^2 ，较2018年下降12%，成交金额 526.47亿元，较 2018年上涨8%；住宅用地供应与成交规模较2018年略有下降，2019年石家庄市住宅用地累计供应住宅用地127宗，面积511.69万 m^2 ，较2018年下降24%，成交103宗，面积414.02万 m^2 ，较2018年下降3%，成交金额 477.05 亿元，较2018年上涨8%，其中长安区供需规模居首，其次为栾城区和藁城区。2019年住宅用地成交楼面价5034元/ m^2 ，较2018年上涨34%，5年内稳步上涨138%，地价水平奠定了房价的基础。此外分行政区来看，桥西区成

交土地楼面地价最高，达6942元/m²，其次为正定新区和长安区，而藁城区则由于净地出让较少加之与主城区衔接度较差，土地价格相对较低。

商品房市场：全市商品房市场供求回暖；住宅供求回升、以价换量情况明显，商品房市场存量较小，房地产市场库存去化周期相对合理。2019年商品房市场供应面积502.19万m²，成交面积543.11万m²，较2018年分别上涨66%和38%。石家庄市场呈现由上行趋势转向低谷并稍有回升的迹象，2019年初适逢春节假期且遭遇“西山别墅事件”影响，商品房成交量进入谷底，而后由于市场刚需迅速恢复，且相关项目低价入市，商品房成交规模迅速上涨并呈现小幅波动的趋势。2019年石家庄普通住宅供应417.62万m²，成交436.43万m²，成交规模较2018年上涨49%；成交价格14981元/m²，较2018年下降4%。2019年度房价走势稍有回落，“以价换量”态势明显。2019年石家庄普通住宅可预售库存面积214.64万m²，房地产市场库存去化周期为6个月（按近12个月去化速度36.37万m²/月计算）；商品房库存主要集中于鹿泉区、长安区和高新区，占全市库存的46%；此外鹿泉区、新华区及桥西区去化周期较长，房地产市场库存去化周期较慢，其中鹿泉区去化周期为10个月。

5、常州市场

政策方面：限价、限贷、限售、不限购，政策环境相对宽松。1月30日起落户政策放宽，取消购房落户面积限制；7月1日起施行住房公积金贷款、提取等3项新政；2020年1月1日起执行“认房又认贷”，3月起房贷“重新定价”。

土地市场：土地市场本年度供应下滑，导致成交量与成交价双双上涨；新北区、宅地为主力，优质地块溢价率较高。2019年土地供应414万m²，较2018年同比下降3.9%，成交380万m²，同比上涨9.3%，楼面单价约5902元/m²，同比上涨2.7%。2019年房企积极拿地，5月份土拍爆发，单月成交建面近260万m²，多为热点板块优质地块，同步带动新房市场热度上涨，7月之后因政府供地计划基本完成，仅有少量供地成交，因此房企热度降低。全年新北区成交楼面价最高，高达8321元/m²，武进区经营性用地成交建筑面积及成交总金额最多，成交建筑面积高达231万m²，土地成交金额达169亿元；新北区及武进区溢价率较高，均超40%。

商品住宅市场：市场供求基本持衡，量价齐升，库存健康，房地产市场库存去化周期处于较低水平。2019全年供应544万m²，成交526万m²，分别同比增长0.4%、11.3%，成交均价16286元/m²，大幅上涨18.4%。春节后楼市整体回暖，从而达到成交量的峰值；3-4月经历过短暂振荡后，5-6月份重新进入成交高位，8月后供需关系出现反转，商品住宅市场整体均价保持上涨态势；其中武进区供求分别至156万m²、162万m²，领跑全市；天宁区受核心教育、医疗、商业等资源加持，全年均价19488元/m²，领跑其他区域。综合全年来看，整体库存健康，房地产市场库存去化周期持续低位，截至2019年12月底，房地产市场库存去化周期仅为5.9个月。

（三）公司主要项目在所处区域面临的主要风险及应对措施：

1、房地产市场调控政策的风险。根据克尔瑞研究机构数据，截至2019年末，TOP10、TOP30、TOP50、TOP100房企的权益销售金额集中度已分别达到近21%、36%、44%以及53%，房地产行业分化格局加剧，房地产行业集中度加速提升，“越大越强、强者恒强”的竞争法则已成共识。着眼未来，房地产市场调整压力尚存。若调控政策继续出台，公司存在因不能适应国家政策的变化而未能积极调整经营战略的风险，这可能会对公司的经营和发展造成不利影响。针对上述风险，公司面对未来仍需顺应市场发展大势，优化城市布局结构、升级产品与服务水平，并紧抓政策机遇扩大融资规模，防范自身资金风险，通过高质量的发展内核实现可持续的规模化发展。

2、融资风险。房地产企业属于资金密集型和高杠杆企业，资金需求量极大。但随着我国一系列房地产调控政策的实施，房企融资持续收紧，房地产企业的融资成本也在不断上升，从而对公司的资金产生不利影响。对此公司将通过加强融资管理，拓宽融资渠道，加大资金筹措力度，提升资金管理水平，全力满足公司项目开发建设对资金的需求。

3、销售及去库存风险。“房住不炒、因城施策”的政策主基调未变，都市圈核心一、二线城市为维稳楼市，各地因城施策，周边三、四线城市承接外溢直接获利，但随之而来的是调控政策直接传导，但调控仍旧趋稳，纵观全国各城来看调控小有放松之势，市场以稳为主。在此形势下，要顺应变化，加快推进楼盘销售，提高项目周转速度，围绕销售目标狠抓回款，保证资金流动性。公司在重庆郊县项目周边竞品较多，由于人口效应，快速去库存需做出较大努力。对此公司将合理把握开发节奏，完善销售管理制度，以“强销售”为公司运营的重要导向，积极应对可能产生的风险。

（四）报告期公司经营情况总结

1、报告期公司总体经营情况回顾

（1）本报告期，房地产全年新开工面积约115.74万平方米，竣工面积约74.36万平方米，结算面积约45.78万平方米。2019年公司签约销售面积81.10万平方米，销售金额为702,325万元。

（2）报告期内土地获取情况：

融悦府：4月22日通过招拍挂方式获取江苏省常州市天宁区的常州市本级挂[2019]07号JZX20190701地块，占地面积53,936平方米；

尚书坊：9月27日通过收并购方式获取镇江市润州区南徐大道北侧1号地块、2号地块，占地面积：62,781平方米。

栾州壹号：2月27日通过招拍挂方式获取河北省石家庄市栾城区的栾城2019-003号地，占地面积49,871平方米；

阅璟名庭：7月31日通过收并购方式获取惠州市大亚湾441303580003GB00208地块，占地面积16,537平方米

（3）环保版块业务开展情况。

公司控股子公司华陆环保主营业务包括工业废水零排放、水务PPP投资、化工资源品再生利用三大板块。受宏观经济增长放缓、政府财政收入和社会固定资产投资增长速度下降的影响，行业风险日渐凸显。随着国家PPP相关政策收紧，地方省份停止PPP项目入库，并对部分项目进行了退库。根据国家政策和行业政策的导向，华陆环保调整了生产经营计划，自去年未承接新业务。与此同时，其原业务在法律诉讼、政府环评、自身造血功能等方面问题的问题不断暴露出来。在被公司收购之前，华陆环保的主要项目已进行了利润结转，并产生了大量的应收账款。在后续运营中，可能存在应收账款回款情况较差、项目建设不能完全达标而产生了额外的支出、项目本身利润率较低等多重原因导致其亏损。

全资子公司重庆瀚渝公司目前业务经营正常。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积（m ² ）	计容建筑面积（m ² ）	土地取得方式	权益比例	土地总价款（万元）	权益对价（万元）
栾州壹号	石家庄市栾城区	住宅及部分商业	49,871.45	99,740.00	招拍挂	60.00%	21,422	12,853.2
天宁融悦府	常州市天宁区郑陆镇	二类居住用地	53,936.00	118,659.62	招拍挂	40.00%	68,156	27,262.4
尚书坊	镇江市南徐大道北侧	二类居住用地	62,781.00	170,159.00	收并购	75.00%	82,107.33	61,580.5
阅璟名庭	惠州市大亚湾西区	二类居住用地	16,537.00	53,444.00	收并购	100.00%	20,500	20,500

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m ² ）	总建筑面积（万m ² ）	剩余可开发建筑面积（万m ² ）
北岸江山	24.41	88.31	0.26
大足财信新天地	7.50	-	-
财信城	26.52	63.63	19.84
财信融创·御华兰亭	18.12	40.59	22.49
尚书坊	6.28	17.02	5.26
阅璟名庭	1.65	5.34	5.34
总计	84.48	214.89	53.19

主要项目开发情况

城市/ 区域	项目名称	所在位 置	项目业态	权益比例	开工时间	开发 进度	完工进度	土地面积 (m²)	规划计容建筑 面积 (m²)	本期竣工面 积 (m²)	累计竣工面 积 (m²)	预计总投资 金额 (万 元)	累计投资总 金额 (万 元)
重庆	北岸江山	江北区	住宅及部分商业	100.00%	2010 年 12 月 07 日	在建	92%	244,052.00	883,072.00	160,592.04	1,063,716.33	500,000	593,164.38
重庆	海棠国际	大足区	住宅及部分商业	70.00%	2014 年 11 月 26 日	在建	80%	89,945.00	554,599.44	260,186.60	580,593.78	264,500	57,844.59
重庆	财信城	石柱县	住宅及部分商业	100.00%	2016 年 06 月 10 日	在建	39%	58,766.00	772,251.00	253,595.71	306,073.56	280,000	187,424.35
重庆	大足财信新天地	大足区	商业/公寓	70.00%	2015 年 08 月 10 日	停工	0.00%	74,979.00	待定	-	-	-	-
重庆	财信融创·九阙府	南岸区	住宅及部分商业	56.00%	2018 年 05 月 11 日	在建	100.00%	55,157.00	82,594.00	-	-	100,000	110,970.93
重庆	财信·中梁首府	江津区	住宅及部分商业	50.00%	2018 年 07 月 20 日	在建	0.00%	82,807.78	163,407.00	-	-	90,706	86,023
重庆	财信·中梁华府	江津区	住宅及部分商业	51.00%	2018 年 12 月 09 日	在建	0.00%	53,998.79	159,799.70	-	-	69,717	46,178
重庆	财信·铂雲府	九龙坡区	住宅及部分商业	51.00%	2019 年 04 月 19 日	在建	0.00%	43,601.00	11,505.00	-	-	168,908	110,969
重庆	财信华岩新城	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	2019 年 04 月 19 日	在建	0.00%	11,815.00	45,596.00	-	-	42,000	26,402
重庆	财信融创融 侨·御华兰亭	巴南区	住宅及部分商业	36.00%	2019 年 01 月 26 日	在建	0.00%	181,231.00	405,895.00	-	-	160,000	82,264.03
山东	财信·保利名著	威海	住宅及部分商业	70.00%	2018 年 06 月 29 日	在建	0.00%	123,999.00	235,598.00	-	-	186,611	109,804
石家庄	栾州壹号	栾城区	住宅及部分商业	60.00%	2019 年 06 月 09 日	在建	0.00%	49,871.45	99,740.00	-	-	83,525	28,354.81
江苏	财信·铂悦府	连云港	住宅及部分商业	100.00%	2017 年 11 月 30 日	在建	32.00%	101,889.00	224,048.00	69,257.00	69,267.00	350,000	275,563.19
常州	天宁融悦府	天宁区	住宅及部分商业	40.00%	2019 年 07 月 03 日	在建	0.00%	53,936.00	118,659.62	-	-	150,000	77,246
镇江	尚书坊	润州区	住宅及部分商业	75.00%	2019 年 10 月 17 日	在建	0.00%	62,781.00	170,159.00	-	-	167,920.57	68,083.53
惠州市	阅璟名庭	大亚湾 西区	住宅	100.00%	2020 年 03 月 22 日	在建	0.00%	16,537.00	53,444.00	-	-	45,181.28	20,500

备注：由于相关规划条件存在变更的可能性，故大足财信项目目前暂缓施工，公司与政府正在积极沟通，待政府方面规划明确后进一步施工

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积 (m ²)	本期预售(销售)面积 (m ²)	本期预售(销售)金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
重庆	北岸江山	江北区	公寓/商业/车库	100.00%	883,072.00	80,774.15	902,025.54	23,376.34	18,085.6	880,305.71	111,713.58	106,913.49
重庆	海棠国际	大足区	住宅/商业/车库	70.00%	549,174.00	49,354.41	539,084.02	70,597.27	45,175.74	518,512.52	197,765.01	101,970.32
重庆	时光里	九龙坡区	住宅/商业/车库	100.00%	57,666.00	14,646.29	56,099.58	3,536.53	149.64	54,615.30	7,058.44	7,456.76
重庆	财信城	石柱县	住宅	100.00%	636,255.37	48,876.14	412,980.87	113,237.06	52,728.09	242,747.39	86,348.62	34,064.12
重庆	财信·中梁首府	江津	住宅/商业	50.00%	163,407.00	17,687.51	143,533.49	83,663.33	57,845.47	-	-	0
重庆	财信·中梁华府	江津	住宅/商业	51.00%	159,799.70	14,198.62	106,531.43	103,520.91	54,327.19	-	-	0
重庆	财信融创·九阙府	南岸区	住宅	56.00%	82,594.00	13,597.27	51,767.07	36,351.09	48,858.8	-	-	0
重庆	财信华岩新城	九龙坡区	住宅/公寓	100.00%	45,596.00	11,068.59	23,357.85	23,357.85	26,584.56	-	-	0
重庆	财信·铂雲府	九龙坡区	住宅	51.00%	11,505.00	12,678.38	55,829.48	55,829.48	78,954.24	-	-	0
重庆	财信融创融侨·御华兰亭	巴南区	住宅	36.00%	405,895.00	6,279.54	114,340.95	114,340.95	94,085.28	-	-	0
山东	财信·保利名著	威海	住宅及部分商业	70.00%	235,598.00	16,405.84	140,071.36	68,345.32	80,000.62	-	-	0
石家庄	栾州壹号	栾城区	住宅及部分商业	60.00%	99,740.00	28,216.34	17,577.62	17,577.62	19,185.23	-	-	0
江苏	财信·铂悦府	连云港	住宅/商业	100.00%	224,048.00	22,253.59	111,098.92	62,070.33	85,795.31	54,934.27	54,934.27	80,042.22
常州	天宁融悦府	天宁区	住宅	40.00%	118,659.62	45,161.76	35,202.85	35,202.85	44,243.87	0	0	0

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积（m ² ）	累计已出租面积（m ² ）	平均出租率
北岸江山	重庆市江北区	商业部分	100.00%	11,959.49	11,414.82	95.45%
财信城	重庆市石柱县	商业部分	100.00%	10,650.88	5,164.41	48.49%
海棠国际	重庆市大足区	商业部分	70.00%	25,582.90	1,836.04	7.18%

土地一级开发情况

□ 适用 √ 不适用

融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	209,031.05	4.99%-7.98%	44,406.00	114,627.05	49,998.00	
信托融资	174,924.37	9.00%-12.50%	172,584.37	2,340.00		
其他	118,127.65	7.30%-12.50%	40,384.50	62,743.14	15,000.00	

发展战略和未来一年经营计划

1、公司发展战略：

公司整体将围绕“有质量的规模化发展”为战略目标，并匹配如下策略：

（1）投融资策略：在整体布局上布局：以核心四大都市圈为主要投资区域，成渝、大湾区、长三角、京津冀；继续挖掘城市深耕，未来三年重点挖掘10-15个核心城市，以点带面，多盘联动，规模效益。在融资策略上，继续做好投融一体化，并且融资工具多样化，做大规模，力争在2022年评级2A+级，融资成本逐年降低，用足投资杠杆、融资杠杆、经营杠杆，加大资源储备。

（2）品牌策略：在产品打造上，拟采用财信品牌与产品系列联动建设的策略，产品打造以绿色健康、科技智能为标签，形成差异化的财信特点。产品以刚需占比为主，逐年加大刚改产品结构比例，由2020的20%刚改水平加大到2025的40%，2020年拟建设标准产品化2条。

（3）经营策略：深挖每宗土地价值，追求土地溢价贡献、品牌形成溢价、企业规范管理带来的溢价，最大限度综合溢价水平。公司运营模式由传统的计划运营、财务运营向大运营、战略运营转变，强化现金流导向、强化储产供销回结，保证节奏平衡、提升ROE水平。

2、经营计划：

2020年为实现公司整体发展目标扎实做好以下工作：

（1）整体要求：

快周转：现有资源优化工期，加快销售去化，快速回款，缩短现金流回正周期；新项目开盘周期刚性，前置前期工作，保证方案审批前置，缩短拿地到开盘周期；

活资产：盘活车位和商业等难去化资源，降低存量车位和商业在总资源的占比；

强销售：资源结构的供给节奏要保障，保证供销平衡，销售团队匹配，强销售策略保证去化率；

保结转：提前排布竣工工期，尽可能提前到三季度交付，避开年底集中交房带来的风险和管理压力，同时保年底结转收入。

（2）在土地储备获取方式上，调整现有的拿地方式，务求加强项目类型的多样化发展，加强信息筛选能力，加强时效管理。提高对土地价值的研判和预估准确度。非客观原因导致投后税后净利率降低必须控制在一定范围。

（3）融资方面，成本（各种融资途径的加权成本）控制在计划水平内，调整融资结构，创新融资管理。

（4）项目计划管控方面，搭建管理体系制度，分级管控，过程跟踪、监控、预警，里程碑及一级节点、重大经营事项，动

态监测和通报。

(5) 努力夯实环保业务，有效提升工程质量，强化应收账款管理，优化现金流，改善盈利能力。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

√ 适用 □ 不适用

截止本报告期末，公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为454,230.53万元，本报告期内新增146,223.85万元。本报告期，公司不存在因承担阶段性担保责任而支付的金额占公司最近一期经审计净利润10%以上的情形。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

□ 适用 √ 不适用

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2019 年		2018 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	3,394,143,161.78	100%	3,047,865,857.15	100%	11.36%
分行业					
房地产销售	3,313,794,881.34	97.63%	2,926,951,299.38	96.03%	13.22%
环保板块收入	56,767,853.70	1.67%	86,825,259.23	2.85%	-34.62%
其他	23,580,426.74	0.69%	34,089,298.54	1.12%	-30.83%
分产品					
房地产销售	3,313,794,881.34	97.63%	2,926,951,299.38	96.03%	13.22%
环保板块收入	56,767,853.70	1.67%	86,825,259.23	2.85%	-34.62%
其他	23,580,426.74	0.69%	34,089,298.54	1.12%	-30.83%
分地区					
重庆分部	2,565,073,040.34	75.57%	2,964,991,236.02	97.28%	-13.49%
江苏分部	802,239,240.39	23.64%	542,253.40	0.02%	147,845.45%
北京分部	3,332,470.83	0.10%	31,928,294.00	1.05%	-89.56%
陕西分部	23,498,410.22	0.69%	50,404,073.73	1.65%	-53.38%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产销售	3,313,794,881.34	2,745,319,173.07	17.15%	13.22%	35.04%	-13.39%
分产品						
房地产销售	3,313,794,881.34	2,745,319,173.07	17.15%	13.22%	35.04%	-13.39%
分地区						
重庆地区销售	2,513,372,652.90	1,966,948,292.95	21.74%	-13.90%	-3.05%	-8.76%
江苏地区销售	800,422,228.44	778,370,880.12	2.75%			

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

□ 适用 √ 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2019 年	2018 年	同比增减
房地产	销售量				
	签约销售面积	平方米	811,006.93	649,821.02	24.80%
	签约销售金额	万元	702,325.62	526,820.22	33.31%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

□ 适用 √ 不适用

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业务		2,745,319,173.07	97.55%	2,036,228,498.44	95.71%	34.82%

环保板块业务		58,362,989.70	2.07%	89,288,477.38	4.20%	-34.64%
其他		10,698,791.32	0.38%	1,915,386.08	0.09%	458.57%

说明

无

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

详见第十二节、八.<合并范围的变更>。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	49,283,329.42
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.45%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户 1	18,197,050.14	0.54%
2	客户 2	11,892,017.83	0.35%
3	客户 3	9,418,358.41	0.28%
4	客户 4	5,143,615.19	0.15%
5	客户 5	4,632,287.85	0.14%
合计	--	49,283,329.42	1.45%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	852,575,693.19
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	27.96%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商 1	216,458,105.14	7.10%

2	供应商 2	182,462,096.40	5.98%
3	供应商 3	152,290,348.36	4.99%
4	供应商 4	151,096,691.70	4.96%
5	供应商 5	150,268,451.59	4.93%
合计	--	852,575,693.19	27.96%

主要供应商其他情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	214,566,606.21	190,494,233.85	12.64%	主要系公司预售项目增加，销售规模增长
管理费用	178,359,812.02	155,493,935.10	14.71%	主要系公司项目增加，经营规模增长
财务费用	21,289,243.75	12,314,792.94	72.88%	主要系公司借款费用化利息增加
研发费用	1,218,842.73	8,696,143.96	-85.98%	主要系公司环保板块暂缓研发力度
资产减值损失	1,946,996.82	-211,386,368.26	-100.92%	一方面是会计政策变更影响；另一方面是上期对华陆的商誉和在建工程计提减值
信用减值损失	-54,654,976.21			会计政策变更影响
资产处置收益	20,142,252.75	140,416.65	14,244.63%	主要系子公司台州丰润公司房产及建筑物、土地使用权被政府收储，实现收储收益
其他收益	2,399,881.07	1,735,906.64	38.25%	主要系本期新增双桥经开区产业扶持资金等政府补助
所得税费用	28,218,639.54	109,661,229.58	-74.27%	主要系财信弘业公司获得税收优惠

4、研发投入

☐ 适用 ☒ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	6,770,401,759.89	5,293,650,000.94	27.90%
经营活动现金流出小计	4,943,917,521.59	4,049,817,043.80	22.08%

经营活动产生的现金流量净额	1,826,484,238.30	1,243,832,957.14	46.84%
投资活动现金流入小计	3,639,366,028.87	3,072,728,792.06	18.44%
投资活动现金流出小计	5,475,503,534.13	3,598,620,210.99	52.16%
投资活动产生的现金流量净额	-1,836,137,505.26	-525,891,418.93	-249.15%
筹资活动现金流入小计	5,265,563,953.63	3,252,461,017.60	61.89%
筹资活动现金流出小计	4,622,494,139.69	3,052,035,973.70	51.46%
筹资活动产生的现金流量净额	643,069,813.94	200,425,043.90	220.85%
现金及现金等价物净增加额	633,416,546.98	918,366,582.11	-31.03%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

- (1) 经营活动产生的现金流量净额同比增加，主要系销售回款增加
- (2) 投资活动产生的现金流量净额同比减少，主要系承债式收购子公司及对外财务资助增加
- (3) 筹资活动产生的现金流量净额同比增加，主要系融资规模增加

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

公司经营活动净现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因主要系公司本期预售项目增加

三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	16,331,897.54	14.49%	主要系理财产品的投资收益	不具有持续性
公允价值变动损益	0.00	0.00%	不适用	不具有持续性
资产减值	1,946,996.82	1.73%	主要系存货转销	不具有持续性
营业外收入	2,048,099.74	1.82%	主要是针对延迟缴纳客户房款，收取的违约金、滞纳金收入	不具有持续性
营业外支出	1,169,610.50	1.04%	主要是捐赠支出和资产毁损报废损失	不具有持续性
信用减值损失	-54,654,976.21	-48.48%	主要系对关联方青铜峡公司和文水公司计提坏账	不具有持续性
资产处置收益	20,142,252.75	17.87%	主要系子公司台州丰润公司房产及建筑物、土地使用权被政府收储，实现收储收益	不具有持续性

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

公司 2019 年起首次执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	2019 年末		2019 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	2,112,707,159.56	11.94%	1,511,030,765.68	12.11%	-0.17%	无重大变化
应收账款	84,547,404.98	0.48%	113,118,079.62	0.91%	-0.43%	无重大变化
存货	13,150,039,735.61	74.33%	9,492,203,734.05	76.09%	-1.76%	主要系建设规模增加，除已有项目开发建设成本增加，同时本期新增开发星界置业公司等 5 个项目
投资性房地产	5,716,752.91	0.03%		0.00%	0.03%	主要系财信弘业公司开发的“北岸江山”项目的东区幼儿园对外出租转入
长期股权投资	6,806,654.54	0.04%	4,083,199.60	0.03%	0.01%	无重大变化
固定资产	159,608,052.93	0.90%	156,250,730.23	1.25%	-0.35%	无重大变化
在建工程	27,946,407.52	0.16%	19,341,812.08	0.16%	0.00%	无重大变化
短期借款	1,503,259,734.87	8.50%	25,029,619.27	0.20%	8.30%	主要系公司开发建设规模增长，融资规模增加，同时融资结构调整
长期借款	2,280,410,000.00	12.89%	2,069,661,420.00	16.59%	-3.70%	主要系融资规模增加，同时融资结构调整
其他应收款	1,267,398,317.52	7.16%	315,917,978.65	2.53%	4.63%	主要系对外财务资助增加
其他流动资产	729,667,336.38	4.12%	326,735,843.54	2.62%	1.50%	主要系本期预售规模增长，预交税金及待抵扣税金增加后重分类至其他流动资产
其他非流动资产	0.00	0.00%	380,160,000.00	3.05%	-3.05%	主要系本期完成对星界公司的收购完成
预收款项	6,759,730,970.51	38.21%	4,075,178,345.12	32.67%	5.54%	主要系预售规模增长，除已开盘项目销售回款增加，同时本期新增兴财茂公司等 5 个预售项目
其他应付款	1,059,073,819.63	5.99%	1,331,241,136.87	10.67%	-4.68%	主要系本期归还股东借款
应交税费	144,471,269.34	0.82%	225,965,639.41	1.81%	-0.99%	主要系本期预售规模增长，预交税金及待抵扣税金增加后重分类至其他流动资产
应付票据	3,551,855.06	0.02%	165,617,660.84	1.33%	-1.31%	主要系本期票据承兑

一年内到期的非流动负债	1,079,513,701.67	6.10%	1,222,422,573.12	9.80%	-3.70%	主要系归还借款，同时融资结构调整
-------------	------------------	-------	------------------	-------	--------	------------------

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	0.00	0.00	0.00	0.00	500,000,000.00	500,000,000.00	0.00	0.00
应收款项融资							10,100,000.00	10,100,000.00
上述合计	0.00	0.00	0.00	0.00	500,000,000.00	500,000,000.00	10,100,000.00	10,100,000.00
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

本期新增应收款项融资主要系因金融工具准则变动由应收票据转入的银行承兑汇票。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项 目	期末账面价值（元）	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	

五、投资状况

1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
1,291,187,955.56	227,900,000.00	453.13%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

被投资公司 名称	主要业务	投资 方式	投资金额	持股比 例	资金 来源	合作方	投资 期限	产品 类型	截至资产负债 表日的进展情 况	预计 收益	本期投资 盈亏	是否 涉诉	披露日期（如有）	披露索引 （如有）
重庆星界置业有限公司	房地产开发	收购	302,213,343.86	36.00%	自有	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	长期	股权投资	已注册成立，并开展经营业务	0.00	-8,414,661.36	否	2018 年 12 月 15 日	http://www.cninfo.com.cn
石家庄融创财信房地产开发有限公司	房地产开发	新设	59,950,000.00	60.00%	自有	石家庄融创贵和房地产开发有限公司	长期	股权投资	已注册成立，并开展经营业务	0.00	-6,577,515.05	否	2019 年 01 月 16 日	
海南财兴置业有限公司	房地产开发	新设	3,000,000.00	40.00%	自有	海南绿普生农业科技有限公司；华东国际投资管理（北京）有限公司	长期	股权投资	已注册成立，已开展经营业务	0.00	-276,545.06	否	2019 年 06 月 06 日	
惠州腾大实业有限公司	房地产开发	收购	33,211,280.12	100.00%	自有	无	长期	股权投资	已注册成立，并开展经营业务	0.00	-755,650.51	否	2019 年 08 月 01 日	
镇江鑫城地产发展有限公司	房地产开发	收购	270,713,331.58	75.00%	自有	溧阳市筑品贸易有限公司	长期	股权投资	已注册成立，并开展经营业务	0.00	-905,278.04	否	2019 年 09 月 30 日	

上海垠望置业有限公司	房地产开发	收购	40,000,000.00	40.00%	自有	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	长期	股权投资	已注册成立，并开展经营业务	0.00	-3,890,377.95	否	2019 年 06 月 06 日	http://www.cninfo.com.cn
财信佳兆业（北京）管理咨询有限公司	企业管理咨询	新设	5,100,000.00	51.00%	自有	佳兆业地产（北京）有限公司	长期	股权投资	已注册成立，并开展经营业务		-76.09	否	2019 年 02 月 13 日	
重庆兴置房地产经纪有限公司	房地产经纪服务	新设	50,000,000.00	100.00%	自有	无	长期	股权投资	已注册成立，尚未开展业务			否	2018 年 04 月 26 日	
佛山市财信德宝房地产开发有限公司	房地产开发	新设	6,000,000.00	60.00%	自有	广东德宝置业投资有限公司、佛山市南海区德宝继显投资有限公司	长期	股权投资	已注册成立，尚未开展业务			否	2019 年 12 月 12 日	
湖南乾兴置业有限公司	房地产开发	新设	20,000,000.00	100.00%	自有	无	长期	股权投资	已注册成立，尚未开展业务			否	2019 年 09 月 30 日	
重庆万邑咨询管理有限公司	咨询服务	新设	1,000,000.00	100.00%	自有	无	长期	股权投资	已注册成立，尚未开展业务			否	2019 年 12 月 26 日	
合计	--	--	791,187,955.56	--	--	--	--	--	--	0.00	-20,820,104.06	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
信托产品	无	无	500,000,000.00	公允价值计量	0.00	0.00	0.00	500,000,000.00	500,000,000.00	17,753,424.66	0.00	交易性金融资产	自有资金
合计			500,000,000.00	--	0.00	0.00	0.00	500,000,000.00	500,000,000.00	17,753,424.66	0.00	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			2019 年 03 月 27 日										
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）													

(2) 衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

七、主要控股参股公司分析

☒ 适用 ☐ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
重庆财信弘业房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	500,000,000.00	4,493,377,737.67	915,179,742.62	1,102,196,853.83	103,906,962.95	123,785,900.08
重庆国兴棠城置业有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	1,059,541,165.40	214,725,856.27	1,023,365,424.67	247,311,411.19	185,055,987.08
石家庄融创财信房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	10,000,000.00	413,316,006.19	-962,525.08		-10,962,525.08	-10,962,525.08
重庆财信蟠龙置业有限公司	子公司	房地产开发	1,500,000,00.00	500,379,121.64	222,549,332.04	75,644,034.49	15,086,083.08	15,041,115.83
重庆信创置业有限公司	子公司	房地产开发	20,000,000.00	1,278,471,127.78	-10,123,190.61		-22,279,540.64	-18,032,646.07
重庆中梁坤维房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	1,189,277,647.27	68,795,220.21	1,041,358.31	-17,768,183.23	-14,075,122.57
重庆财信国兴南宾置业有限公司	子公司	房地产开发	20,000,000.00	1,562,851,621.35	115,831,740.61	340,693,525.00	27,412,309.00	20,174,357.68
重庆浩方房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	20,000,000.00	553,934,789.51	16,986,649.69		-15,150,734.29	-11,545,822.52
重庆兴信置业有限公司	子公司	房地产开发	20,000,000.00	549,369,883.73	6,059,737.73		-13,297,721.66	-10,021,166.47
重庆兴财茂置业有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	1,553,900,698.42	75,618,150.62		-31,881,646.46	-23,940,618.59
重庆星界置业有限公司	子公司	房地产开发	10,000,000.00	1,826,191,071.95	268,621,782.39		-31,063,178.81	-23,374,059.32
台州丰润投资咨询有限公司	子公司	房地产开发	5,000,000.00	23,536,863.29	23,033,482.37		23,169,637.63	17,770,137.48
威海国兴置业有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	1,693,968,750.14	15,442,299.70		-17,465,957.82	-13,147,084.74
陕西华陆化工环保有限公司	子公司	环保	15,000,000.00	185,399,255.85	-132,868,078.52	15,369,008.17	-78,503,631.53	-78,576,864.54

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
财信蓝城地产发展有限公司	股权转让	-4,204,211.39
成都信和信置业有限公司	注销清算	无重大影响
财信佳兆业（北京）管理咨询有限公司	发起设立	无重大影响
重庆万邑企业管理咨询有限公司	发起设立	无重大影响
湖南乾兴置业有限公司	发起设立	无重大影响
石家庄融创财信房地产开发有限公司	发起设立	无重大影响
重庆星界置业有限公司	收购	无重大影响
镇江鑫城公司	收购	无重大影响
惠州腾大公司	收购	无重大影响
上海垠望公司	收购	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

- 1、重庆财信弘业房地产开发有限公司（原名为重庆国兴置业有限公司）本期交房业态发生变化，上期交房业态为住宅，本期除住宅外，新增交房商业和车位，本期实现的毛利率较上年毛利率有所降低。
- 2、重庆国兴棠城置业有限公司本期交房产品地段较优越，销售单价上升。

八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、公司未来发展的展望

（一）行业格局及趋势：

房地产政策：2020年调控将注重多方面的平衡：第一，确保宏观经济稳定与房地产市场稳定实现较好的平衡；第二，实现保障自住群体购房需求与抑制非理性需求的平衡；第三，住房、土地等长效机制建设从中长期引导供需平衡。基于以上三大平衡，继续坚持“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，同时按照“因城施策”的基本原则适度保持政策优化的空间和灵活性。

房地产市场趋势：根据克尔瑞数据系统显示“中国房地产业中长期发展动态模型”测算，2020年全国房地产市场将呈现“销售及新开工规模小幅调整，销售均价更趋平稳，投资中低速增长”的特点。需求端，行业“房住不炒”主基调不会改变，预期会更趋理性，随着让价促销刺激需求入市的边际效应减弱，市场规模调整幅度将加剧；但与此同时，城镇化进程的不断推进、改善型需求的持续释放对市场规模仍有较大支撑，销售面积整体调整幅度有限，预计降幅在5.0%~6.5%之间。供应端，行业融资环境难有明显改观，房企资金压力依然偏大，叠加销售规模调整、已开工未售规模已达高位，且土地储备支撑力偏弱，预计2020年新开工规模存压，降幅在1.4%~2.9%之间；目前行业竣工压力严峻叠加过去几年新开工规模突出，施工将保持可观增速，推动房地产开发投资额继续增长，但同时当期土地购置费增速及新开工的调整对投资的影响也不容忽略，预计房地产开发投资额增速回落至5.9%~7.4%水平。价格方面，销售存压背景下房企让价跑量策略将延续，预计房价稳中将有波动，但考虑到成交结构的上移，预计销售均价将出现小幅结构性上涨，涨幅在4%左右。

未来仍需顺应市场发展大势，聚焦刚需和改善需求，升级产品与服务水平，同时紧抓融资窗口扩大融资规模，防范资金风险，通过聚焦主业以及与相关产业的协同发展，促进业绩持续提升。

环保市场政策：国家前期发布《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》，明确要加快发展先进环保产业。同时，政府大力发展绿色金融，进一步完善绿色金融制度，继续发展绿色信贷。并且，环保产业市场环境得到进一步优化，积极推进PPP改革措施，PPP也加快环保产业转型。

2020年，环保产业大监管格局已经形成，将会开启深耕时代。

国内的环保产业已经迈入2020年，纵观环保产业的发展，2020年无疑是一个全新的局面，水土固废气的大监管格局已形成，新的格局下，环保产业已从政策播种时代进入到全面的政策深耕时代。未来中国环保产业总产值将达14万亿。

据前瞻产业研究院发布的《中国环保行业发展前景与投资预测分析报告》统计数据显示，预测2019年中国环保行业总产值将达8.87万亿左右，预测2019年中国环保行业总产值将达9.98万亿，未来五年（2019-2023）年均复合增长率约为11.07，预测在2023年中国环保行业总产值将接近14万亿元。

（二）公司发展战略：

1、投融资策略：在整体布局上布局：以核心四大都市圈为主要投资区域，成渝、大湾区、长三角、京津冀；继续挖掘城市深耕，未来三年重点挖掘10-15个核心城市，以点带面，多盘联动，规模效益。在投融资策略上，继续做好投融一体化，并且融资工具多样化，做大规模，力争在2022年评级2A+级，融资成本逐年降低，用足投资杠杆、融资杠杆、经营杠杆，加大资源储备。

2、品牌策略：在产品打造上，拟采用财信品牌与产品系列联动建设的策略，产品打造以绿色健康、科技智能为标签，形成差异化的财信特点。产品以刚需占比为主，逐年加大刚改产品结构比例，由2020的20%刚改水平加大到2025的40%，2020年拟建设标准产品化2条。

3、经营策略：深挖每宗土地价值，追求土地溢价贡献、品牌形成溢价、企业规范管理带来的溢价，最大限度综合溢价水平。公司运营模式由传统的计划运营、财务运营向大运营、战略运营转变，强化现金流导向、强化储产供销回结，保证节奏平衡、提升ROE水平。

（三）经营计划：

2020年实现公司整体发展目标，营销新一轮发展势能，扎实做好以下工作：

1、整体要求：

快周转：现有资源优化工期，加快销售去化，快速回款，缩短现金流回正周期；新项目开盘周期刚性，前置前期工作，保证方案审批前置，缩短拿地到开盘周期；

活资产：盘活车位和商业等难去化资源，降低存量车位和商业在总资源的占比；

强销售：资源结构的供给节奏要保障，保证供销平衡，销售团队匹配，强销售策略保证去化率；

保结转：提前排布竣备工期，尽可能提前到三季度交付，避开年底集中交房带来的风险和管理压力，同时保年底结转收入。

2、在项目获取方式上，调整现有的拿地方式，务求加强项目类型的多样化发展，加强信息筛选能力，加强时效管理。提高对土地价值的研判和预估准确度。非客观原因导致投后税后净利率降低必须控制在一定范围。

3、融资方面，成本（各种融资途径的加权成本）控制在计划水平内，调整融资结构，创新融资管理。

4、项目计划管控方面，搭建管理体系制度，分级管控，过程跟踪、监控、预警，里程碑及一级节点、重大经营事项，动态监测和通报。

5、努力夯实环保业务，有效提升工程质量，强化应收账款管理，优化现金流，改善盈利能力。

（四）公司面临的风险和应对措施

1、房地产领域

（1）房地产市场调控政策的风险。房地产行业集中度加速提升，“越大越强、强者恒强”的竞争法则已成共识。着眼未来，房地产市场调整压力尚存。若调控政策继续出台，公司亦不能适应国家政策的变化，积极调整经营战略，则有可能对公司的经营和发展造成不利影响。公司面对未来仍需顺应市场发展大势，优化城市布局结构、升级产品与服务水平，并紧抓政策机遇扩大融资规模，防范自身资金风险，通过高质量的发展内核实现可持续的规模化发展。

（2）融资风险。房地产企业属于资金密集型和高杠杆企业，资金需求量极大。但随着我国一系列房地产调控政策的实施，房企融资持续收紧，房地产企业的融资成本也在不断上升，从而对公司的资金产生不利影响。对此公司将通过加强融资管理，拓宽融资渠道，加大资金筹措力度，提升资金管理水平和，全力满足公司项目开发建设对资金的需求。

（3）销售及去库存风险。房住不炒、因城施策”的政策主基调未变，都市圈核心一、二线城市为维稳楼市，各地因城施策，周边三四线城市承接外溢直接获利，但随之而来的是调控政策直接传导，但调控仍旧趋稳，纵观全国各城来看调控小有放松之势，市场以稳为主。在此形势下，要顺应变化，加快推盘，提高项目周转速度，围绕销售目标狠抓回款，保证资金流动性。公司在重庆郊县项目周边竞品较多，由于人口效应，快速去库存需做出较大努力。对此公司将合理把握开发节奏，完善销售管理制度，以“强销售”为公司运营的重要导向，积极应对可能产生的风险。

2、环保产业领域

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

（2）资金风险。环保行业属于资金推动型行业，华陆环保公司下属项目回款需要一定的周期，随着业务的开展，一定时期内的资金需求较大，对前期应收账款还需加大力度催收。对此，公司已积极拓宽融资渠道，加大融资力度，针对融资和回款制定详细的短中期及长期资金规划。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第五节重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

1、经公司2018年2月11日召开的第九届董事会第三十九次会议审议，并经公司2018年3月5日召开的2017年年度股东大会批准，公司2017年年度利润分配方案为：以公司现有总股本1,100,462,170股为基数，向全体股东每10股派0.360000元人民币现金（含税；扣税后，QFII、RQFII以及持有首发前限售股的个人和证券投资基金每10股派0.324000元；持有首发后限售股、股权激励限售股及无限售流通股的个人股息红利税实行差别化税率征收，本公司暂不扣缴个人所得税，待个人转让股票时，根据其持股期限计算应纳税额【注】；持有首发后限售股、股权激励限售股及无限售流通股的证券投资基金所涉红利税，对香港投资者持有基金份额部分按10%征收，对内地投资者持有基金份额部分实行差别化税率征收）。本次权益分派股权登记日为：2018年4月25日，除权除息日为：2018年4月26日。

2、经公司2019年4月24日召开的第十届董事会第五次会议审议，并经公司2019年5月21日召开的2018年年度股东大会批准，公司2018年年度利润分配预案为：以公司现有总股本1,100,462,170股为基数，向全体股东每10股派0.21元人民币现金。本次权益分派股权登记日为：2019年7月4日，除权除息日为：2019年7月5日。

3、经公司2020年4月12日召开的第十届董事会第八次会议审议，公司2019年年度利润分配预案为：以公司现有总股本1,100,462,170股为基数，向全体股东每10股派1.32元人民币现金。本预案尚需提交公司股东大会审议通过。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并 报表中归属于 上市公司普通 股股东的净利 润	现金分红金额 占合并报表中 归属于上市公司 普通股股东的 净利润的比 率	以其他方式 (如回购股 份)现金分红 的金额	以其他方式现 金分红金额占 合并报表中归 属于上市公司 普通股股东的 净利润的比例	现金分红总额 (含其他方 式)	现金分红总额 (含其他方 式)占合并报 表中归属于上 市公司普通股 股东的净利润 的比率
2019 年	145,261,006.44	108,540,301.37	133.83%	0.00	0.00%	145,261,006.44	133.83%
2018 年	23,107,900.13	113,723,165.55	20.32%	0.00	0.00%	23,107,900.13	20.32%
2017 年	39,616,638.12	195,790,204.51	20.23%	0.00	0.00%	39,616,638.12	20.23%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

√ 适用 □ 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	1.32
分配预案的股本基数（股）	1,100,462,170
现金分红金额（元）（含税）	145,261,006.44
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	145,261,006.44
可分配利润（元）	108,540,301.37
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
经天健会计师事务所审计，公司 2019 年度合并层面实现归属于母公司股东的净利润为 108,540,301.37 元，加上年初未分配利润 513,360,972.26 元，减去支付的普通股股利 23,107,900.13 元、提取的盈余公积 17,169,331.69 元，年末未分配利润为 581,624,041.81 元。2019 年度母公司实现净利润 171,693,316.94 元，加上年初未分配利润 61,294,771.87 元，减去支付的普通股股利 23,107,900.13 元、提取的盈余公积 17,169,331.69 元，年末未分配利润为 192,710,856.99 元。公司拟以 2019 年末总股本 1,100,462,170 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.32 元（含税），共计分配现金股利 145,261,006.44 元，剩余未分配利润结转下一年度。	

三、承诺事项履行情况

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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	重庆财信房地产开发有限公司;重庆财信企业集团有限公司;卢生举	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	根据财信·渝中城项目开发情况,承诺 2022 年底前完成重庆中置物业发展有限公司(以下简称“中置物业”)注销、经营范围(去掉房地产开发业务)变更或转让;在注销、经营范围(去掉房地产开发业务)变更或转让完成前,中置物业所开发的财信·渝中城项目由财信发展进行托管,负责项目的整体经营,包括项目策划、设计、开发建设、销售、交付等项目建设全过程;如中置物业股权转让,财信发展有优先选择权;中置物业不再获取新的项目。如在 2022 年底前未完成中置物业注销或者营业范围变更,承诺人应在 2023 年 6 月 30 日前完成股权转让的内部决策程序及股权转让的启动程序,财信发展完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序;如财信发展放弃优先收购权,在财信发展放弃优先收购权后 12 个月内在合适时机将其出售给与承诺人无关联的第三方。本承诺人承诺自本承诺生效之日起,如因本承诺人违反承诺使财信发展遭受或产生损失或开支,本承诺人将在财信发展遭受或产生损失或开支的 20 个工作日内,以现金方式进行赔偿。	2018 年 12 月 03 日	2022 年 12 月 31 日	正在履行中
	重庆财信房地产开发有限公司;重庆财信企业集团有限公司;卢生举	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	根据财信·沙滨城市项目开发情况,承诺 2024 年底前完成重庆市弘信投资有限公司(以下简称“弘信投资”)注销、经营范围(去掉房地产开发业务)变更或转让;在注销、经营范围(去掉房地产开发业务)变更或转让完成前,弘信投资所开发的财信·沙滨城市项目由财信发展进行托管,负责项目的整体经营,包括项目策划、设计、开发建设、销售、交付等项目建设全过程;如弘信投资股权转让,财信发展有优先选择权;弘信投资不再获取新的项目。如在 2024 年底前未完成弘信投资注销或者营业范围变更,承诺人应在 2025 年 6 月 30 日前完成股权转让的内部决策程序及股权转让的启动程序,财信发展完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序;如财信发展放弃优先收购权,在财信发展放弃优先收购权后 12 个月内在合适时机将其出售给与承诺人无关联的第三方。本承诺人承诺自本承诺生效之日起,如因本承诺人违反承诺使财信发展遭受或产生损失或开支,本承诺人将在财信发展遭受或产生损失或开支的 20 个工作日内,以现金方式进行赔偿。	2018 年 12 月 03 日	2024 年 12 月 31 日	正在履行中

	重庆财信房地产开发有限公司;重庆财信企业集团有限公司;卢生举	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	根据财信·赖特与山项目开发情况，承诺 2024 年底前完成重庆财信恒力置业有限公司（以下简称“财信恒力”）注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让；在注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让完成前，财信恒力所开发的财信·赖特与山项目由财信发展进行托管，负责项目的整体经营，包括项目策划、设计、开发建设、销售、交付等项目建设全过程；如财信恒力股权转让，财信发展有优先选择权；财信恒力不再获取新的项目。如在 2024 年底前未完成财信恒力注销或者营业范围变更，承诺人应在 2025 年 6 月 30 日前完成股权转让的内部决策程序及股权转让的启动程序，财信发展完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序；如财信发展放弃优先收购权，在财信发展放弃优先收购权后 12 个月内在合适时机将其出售给与承诺人无关联的第三方。本承诺人承诺自本承诺生效之日起，如因本承诺人违反承诺使财信发展遭受或产生损失或开支，本承诺人将在财信发展遭受或产生损失或开支的 20 个工作日内，以现金方式进行赔偿。	2018 年 12 月 03 日	2024 年 12 月 31 日	正在履行中
	重庆财信房地产开发有限公司;重庆财信企业集团有限公司;卢生举	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	根据大足石刻影视文化有限责任公司（以下简称“大足影视”）及其大足区龙水湖国际旅游度假区的旅游开发项目开发情况，承诺 2025 年底前完成大足影视注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让；在注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让完成前，大足影视所开发项目由财信发展进行托管，负责项目的整体经营，包括项目策划、设计、开发建设、销售、交付等项目建设全过程；如大足影视股权转让，财信发展有优先选择权；大足影视不再获取新的项目。如在 2025 年底前未完成大足影视注销或者营业范围变更，承诺人应在 2026 年 6 月 30 日前完成股权转让的内部决策程序及股权转让的启动程序，财信发展完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序；如财信发展放弃优先收购权，在财信发展放弃优先收购权后 12 个月内在合适时机将其出售给与承诺人无关联的第三方。本承诺人承诺自本承诺生效之日起，如因本承诺人违反承诺使财信发展遭受或产生损失或开支，本承诺人将在财信发展遭受或产生损失或开支的 20 个工作日内，以现金方式进行赔偿。	2019 年 12 月 11 日	2025 年 12 月 31 日	正在履行中
	重庆财信房地产开发有限公司;重庆财信企业集团有限公司;卢生举	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	重庆恒宏置业有限公司系财信地产全资子公司，经营范围：房地产开发、物业管理，销售建筑材料和装饰材料、五金、交电、金属材料。截至目前，重庆恒宏置业有限公司没有拟建、在建的房地产开发项目。该公司不再获取新的房地产开发项目，从而避免与财信发展发生同业竞争	2013 年 08 月 20 日		正在履行中
	重庆财信房地产	关于同业竞	重庆富黔房地产开发有限公司为财信地产的全资子公司。经营范围：房地产开发，房屋销	2013 年 08 月		正在履行中

	开发有限公司;重庆财信企业集团有限公司;卢生举	争、关联交易、资产占用方面的承诺	售,物业管理(凭资质证书执业);农业及旅游业项目开发,销售建筑材料(不含危险化学品),装饰材料(不含危险化学品),五金交电、百货;房地产中介咨询服务。截至目前,重庆富黔房地产开发有限公司正在开发的项目为财信广场项目,无其他项目储备。重庆富黔房地产开发有限公司开发的财信广场项目中主要组成部分写字楼的开发工作已经基本完成,注入上市公司已经不能为财信发展带来盈利增长点。财信广场项目开发结束后,重庆富黔房地产开发有限公司将不再获取新的房地产开发项目,从而不再与财信发展存在同业竞争。	20 日		
其他对公司中小股东所作承诺	重庆财信环境资源股份有限公司	业绩承诺及补偿安排	鉴于财信发展收购重庆财信环境资源股份有限公司(以下简称“本公司”)下属的重庆瀚渝再生资源有限公司(以下简称“重庆瀚渝”、“标的公司”)100%股权(以下简称“本次交易”),本公司已与财信发展签订《股权收购协议》,现做出业绩补偿承诺如下:(一)业绩承诺内容 1、本次交易涉及的盈利承诺期为 2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年。2、标的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 万元、1,000 万元、1,500 万元和 2,000 万元。标的公司净利润的实现情况以财信发展指定的具有证券从业资格的会计师事务所审计后的结果为准。(二)业绩承诺补偿 1、承诺期内,财信发展所聘请的审计机构应在承诺期各个会计年度结束后的 4 个月内对标的公司进行审计,并出具专项审核报告。如在承诺期内,标的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,则本公司应在当年度专项审核报告在指定媒体披露后的 10 个工作日内,以现金方式向财信发展进行补偿。当年的补偿金额按照如下方式计算(在计算的补偿金额小于 0 元时,按 0 元取值,即已经补偿的金额不冲回;如计算结果出现小数,应舍去取整):本公司当年应补偿金额=(截至当期期末累计承诺的扣非前净利润数-截至当期期末累计实现的扣非前净利润数)÷承诺期内累计承诺的扣非前净利润之和×标的资产本次交易价格-累计已补偿金额。2、在任何情况下,本公司向财信发展支付的补偿总额总计不超过其在本次股权转让中取得的股权转让对价总额。	2017 年 11 月 22 日	2021 年 12 月 31 日	2019 年 5 月 9 日公司已收到财信环境支付的 2018 年全部业绩承诺补偿款 2,890.06 万元。财信环境已按承诺完成了 2018 年的业绩补偿。
	重庆财信企业集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	重庆财信企业集团有限公司(以下简称“本公司”)持有重庆财信房地产开发有限公司(以下简称“财信地产”)100%股权,财信地产为财信发展的控股股东。鉴于财信发展收购本公司下属的重庆瀚渝再生资源有限公司 100%股权(以下简称“本次交易”),根据截至目前财信发展以及本公司已持有的环保资产情况,为避免潜在同业竞争,本公司承诺:(1)本公司及直接或间接控制的子企业将避免直接或间接地从事与财信发展及其下属子公司从事的环保主营业务构成同业竞争的业务活动,今后的任何时间亦不会直接或间接地以任何方式	2017 年 11 月 22 日		正在履行中

			（包括但不限于在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式）另行从事与财信发展及其下属子公司从事的主营业务存在实质性竞争且对上市公司经营成果产生较大影响的业务活动。其中，存在实质性竞争且对上市公司经营成果产生较大影响的业务活动具体包括 1）危险废物处理业务，属于环保行业细分的子行业：主要业务内容为产生危险废物的工业企业提供资源化处理或无害化处置服务，该业务由上市公司本次交易拟收购的重庆瀚渝经营；2）工业废水处理业务，属于环保行业细分的子行业：主要业务内容包括从事工业废水零排放业务（即分类回收废水中的各种有价值物料使处理后的系统排水达到生产回用标准）、对城市工业园区的污水处理开展水务 PPP 投资业务。（2）若本公司及下属企业未来从任何第三方获得的任何涉及上市公司已有的环保主营业务，与上市公司从事的主营业务存在实质性竞争且对上市公司经营成果产生较大影响的，则本公司及下属企业将立即通知上市公司，在征得第三方允诺后，尽力将该商业机会让予上市公司。（3）本公司及下属企业不会利用从上市公司了解或知悉的信息协助第三方从事或参与上市公司从事的环保主营业务存在实质性竞争且对上市公司经营成果产生较大影响的经营活动。（4）若因本公司或下属企业违反上述承诺而导致上市公司权益受到损害的，本公司将依法承担相应的赔偿责任。此外，本公司承诺，自本次重庆瀚渝股权转让所涉及的工商变更登记完成后 60 个月内，如本公司下属的环保资产盈利性和合规性符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条、第四十三条的相关规定，拟优先转让予财信发展或其下属子公司。			
	重庆财信企业集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	重庆财信企业集团有限公司（以下简称“本公司”）持有重庆财信房地产开发有限公司（以下简称“财信地产”）100%股权，财信地产为财信发展的控股股东。鉴于财信发展收购本公司下属的重庆瀚渝再生资源有限公司 100%股权，为减少和规范收购完成后将来可能产生的关联交易，本公司承诺：1、本公司及直接或间接控制的子企业将采取措施尽量避免和减少与财信发展及其下属子公司之间的关联交易。2、对于无法避免的关联交易，本公司保证本着公允、透明的原则，严格履行关联交易决策程序和回避制度，同时按相关规定及时履行信息披露义务。3、本公司保证不利用关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易损害上市公司及非关联股东的利益；保证不利用股东地位谋取不当利益或谋求与上市公司达成交易的优先权利，不以任何形式损害上市公司及上市公司其他股东的合法权益；本公司及本公司关联企业承诺不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式违规占用上市公司资金、资产，也不要求上市公司为本公司及本公司的关联企业进行违规担保。4、上述承诺在本公司作为上市公司控股股东期间长期有效，如违反上述承诺给上市公司造成损失，本公司将依法承担相关责任。	2017 年 11 月 22 日		正在履行中

	西安宝德自动化股份有限公司		对于公司购买西安宝德自动化股份有限公司（以下简称“西安宝德”）持有的陕西华陆化工环保有限公司（以下简称“华陆环保”）60%股权事项中，华陆环保应收账款事项，西安宝德做出承诺：华陆环保将于 2018 年 12 月 31 日前收回 4900 万元应收账款，若届时实际收回部分不足 4900 万元的，则实际收回金额与 4900 万元之间的差额，由西安宝德补足。	2017 年 09 月 28 日	2018 年 12 月 31 日	目前财信发展与西安宝德就应收账款收回情况认定存在分歧，计划协商确认应收账款收回金额后，由西安宝德对该差额进行补足。
	刘俐		对于公司购买刘俐持有的陕西华陆化工环保有限公司（以下简称“华陆环保”）10%股权事项中，华陆环保应收账款 1540 万元事项，刘俐做出承诺：若 2020 年 3 月 31 日前华陆环保收回的应收账款金额不足 1540 万元的 50%，则差额部分由刘俐承担补足责任。为落实担保措施，刘俐同意在收到公司支付的首笔股权转让款后 3 个工作日内将其持有的华陆环保 5%股权质押给公司，并负责办理股权质押登记。若届时刘俐未能以现金方式承担差额补足责任，则刘俐同意将与差额等值的股权无偿过户至公司名下（股权价值按当时市场公允价格折算）。	2017 年 09 月 28 日	2020 年 3 月 31 日	经公司财务部门初步测算，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。目前公司已着手与刘俐就该事项予以协商，待双方确认后由其履行补偿义务。
承诺是否按时履行	是					

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

√ 适用 □ 不适用

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩（万元）	当期实际业绩（万元）	未达预测的原因（如适用）	原预测披露日期	原预测披露索引
重庆瀚渝再生资源有限公司	2018 年 01 月 01 日	2021 年 12 月 31 日	1,000	867.36	公司业务拓展未达预期	2017 年 11 月 14 日	http://www.cninfo.com.cn

公司股东、交易对手方在报告年度经营业绩做出的承诺情况

√ 适用 □ 不适用

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担扣非前净利润总和，则财信环境公司应以现金方式向本公司进行补偿。

业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

□ 适用 √ 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

1. 重要会计政策变更

企业会计准则变化引起的会计政策变更：

(1) 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：

单位：元

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：

单位：元

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：

单位：元

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:

单位: 元

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。

2、重要会计估计变更

本报告期无其他重要会计估计变更。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期内新纳入合并财务报表范围的子公司共10家，分别财信佳兆业（天津）房地产开发有限公司、财信佳兆业（北京）管理咨询有限公司、重庆万邑企业管理咨询有限公司、湖南乾兴置业有限公司、石家庄融创财信房地产开发有限公司、重庆兴置房地产经纪有限公司、重庆星界置业有限公司、镇江鑫城地产发展有限公司、惠州腾大实业有限公司、上海垠望置业有限公司。

报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司有3家，分别是财信佳兆业（天津）房地产开发有限公司、成都信和信置业有限公司、财信蓝城地产发展有限公司。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	70
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	李青龙、刘静亚
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	2
境外会计师事务所名称（如有）	无
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	0
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限（如有）	无

当期是否改聘会计师事务所

☐ 是 ☒ 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

☒ 适用 ☐ 不适用

经公司董事会、股东大会审议通过，公司聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司内部控制审计机构，2019年度审计费用为25万元。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

十一、破产重整相关事项

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

☐ 适用 ☒ 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十三、处罚及整改情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☐ 适用 ☒ 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格 (万元)	关联交易金额 (万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度 (万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得同类交易市价	披露日期	披露索引
财信智慧生活服务集团有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业	接受物管服务	接受物管服务	市场化原则	1460.03	1,460.03	74.40%	1,339.99	是	转账	1460.03	2019 年 04 月 26 日	http://www.cninfo.com.cn
北京国兴三吉利物业管理有限责任公司		接受物管服务	接受物管服务	市场化原则	502.34	502.34	25.60%	547.2	否	转账	502.34	2019 年 04 月 26 日	
重庆财信房地产开发有限公司		受托管理	受托管理	市场化原则	156.65	156.65	31.96%		否	转账	156.65	2018 年 04 月 11 日	
重庆财信房地产开发有限公司		受托管理	受托管理	市场化原则	333.25	333.25	68.04%		否	转账	333.25	2019 年 07 月 30 日	
重庆市财信纬联环保运营管理有限公司		货物销售	货物销售	市场化原则	24.76	24.76	18.17%	8	是	转账	24.76	2019 年 04 月 26 日	
重庆市威嘉环境污染治理有限公司		货物销售	货物销售	市场化原则	4.48	4.48	3.29%	12	否	转账	4.48	2019 年 04 月 26 日	
荣县瑞信环境科技有限公司		货物销售	货物销售	市场化原则	12.29	12.29	9.02%	20	否	转账	12.29	2019 年 04 月 26 日	
重庆市泽信环保有限公司		货物销售	货物销售	市场化原则	17.04	17.04	12.51%	2	是	转账	17.04	2019 年 04 月 26 日	
雅安德雅环境科技有限公司		货物销售	货物销售	市场化原则	5.41	5.41	3.97%	0	是	转账	5.41		

贵州省嘉泽环保有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业	货物销售	货物销售	市场化原则	5.65	5.65	4.15%	0	是	转账	5.65		
重庆财信环境资源股份有限公司		货物销售	货物销售	市场化原则	19.10	19.1	14.02%	18	是	转账	19.1	2019 年 04 月 26 日	http://www.cninfo.com.cn
柘城财信大科环境有限公司		货物销售	货物销售	市场化原则	47.53	47.53	34.88%	0	是	转账	47.53		
重庆市德灏环保科技有限公司		产品设计	提供服务	市场化原则	15.28	15.28	100.00%	0	是	转账	15.28		
合计				--	--	2,603.81	--	1,947.19	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				否									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				公司于 2019 年 4 月 24 日召开第十届董事会第五次会议，审议通过了《关于 2019 年度日常关联交易预计的议案》，鉴于公司日常关联交易的持续发生，公司预计 2019 年度与相关关联方发生日常交易额为 1,947.19 万元。经统计，公司 2019 年度日常实际发生的上述该等关联交易总金额为 2,113.91 万元（不含受托管理费），较预计超出 166.72 万元，超出部分占公司 2018 年度经审计净资产的 0.09%									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				否									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增金 额 (万元)	本期归还金 额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
重庆中置物业 发展有限公司	现大股东及其附属 企业	日常经营借款	0	32.77	32.77	4.35%	0.78	0
财信房地产公 司	现大股东及其附属 企业	收购控股子公 司借款	0	5,800	5,800	0.00%	0	0
关联债务对公司经营成果及财务 状况的影响		本期末应付关联方债务已结清，本期关联方债务产生 7801.03 元财务费用。						

5、其他重大关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

√ 适用 □ 不适用

托管情况说明

(1) 2018年3月24日，本公司与重庆财信房地产开发有限公司签订了《房地产开发项目管理服务合同》，重庆财信房地产开发有限公司将持有的恒力置业-赖特与山项目、弘信投资-沙滨城项目、中置物业-渝中城项目，重庆财信房地产开发有限公司全资股东重庆财信企业集团有限公司持有的大足影视公司-龙水湖度假项目四个项目委托给本公司经营，托管时间为2018年3月25日起1年。双方约定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，签约销售额10亿元以上部分按照1.8%收取。该交易定价为协议定价。

(2) 本公司2019年第五次临时股东大会审议通过了《关于国兴建业公司与重庆财信房地产开发有限公司签订了<房地产开发项目管理服务合同>的议案》，重庆财信房地产开发有限公司将持有的恒力置业-赖特与山项目、弘信投资-沙滨城项目、中置物业-渝中城项目，重庆财信房地产开发有限公司全资股东重庆财信企业集团有限公司持有的大足影视公司-龙水湖度假项目四个项目委托给国兴建业公司经营，托管时间为2019年3月26日至2020年12月31日。双方约定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，签约销售额10亿元以上部分按照1.8%收取。该交易定价为协议定价。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

☐ 适用 ☒ 不适用

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

(2) 承包情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

☒ 适用 ☐ 不适用

租赁情况说明

本年度，实现租赁收入为2,145,682.26元，其中财信弘业公司的北岸江山项目租赁收入1,074,056.26元，棠城置业公司的海棠国际项目租赁收入273,869.75元，南宾置业公司的财信城项目租赁收入785,366.87元，瀚渝公司租赁收入12,389.38元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

☐ 适用 ☒ 不适用

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

2、重大担保

☒ 适用 ☐ 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
重庆兴农融资担保集团有限公司	2018 年 12 月 13 日	20,000	2018 年 12 月 31 日	20,000	连带责任保证	连带责任保证	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）				报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				0
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			20,000	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				20,000
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保

国兴置业	2017 年 10 月 27 日	50,000	2017 年 10 月 31 日	4,724.37	连带责任保证	2 年	否	否
棠城商管	2018 年 05 月 04 日	20,000	2018 年 05 月 11 日	16,000	连带责任保证	2 年	否	否
棠城置业	2018 年 03 月 16 日	22,000	2018 年 06 月 12 日	12,000	连带责任保证	2 年	否	否
重庆瀚渝	2018 年 07 月 19 日	5,000	2018 年 07 月 17 日	2,605.65	连带责任保证	3 年	否	否
重庆瀚渝	2018 年 10 月 17 日	35,000	2018 年 10 月 18 日	22,750	连带责任保证	3 年	否	否
国兴置业	2018 年 11 月 17 日	30,000	2018 年 11 月 28 日	4,587	连带责任保证	1 年	否	否
南宾置业	2018 年 12 月 12 日	34,200	2018 年 12 月 14 日	22,185	连带责任保证	3 年	否	否
合同能源	2019 年 01 月 22 日	1,000	2018 年 12 月 29 日	1,000	连带责任保证	2 年	否	否
财兴建材	2019 年 05 月 28 日	1,000	2019 年 05 月 28 日	1,000	连带责任保证	2 年	否	否
连云港财信房地产	2019 年 01 月 22 日	100,000	2019 年 01 月 23 日	53,494	连带责任保证	2 年	否	否
兴财茂置业	2019 年 05 月 06 日	50,000	2019 年 05 月 08 日	25,498.98	连带责任保证	3 年	否	否
兴信置业	2019 年 05 月 14 日	22,000	2019 年 05 月 28 日	20,000	连带责任保证	3 年	否	否
重庆瀚渝	2019 年 07 月 11 日	7,500	2019 年 07 月 12 日	7,500	连带责任保证	1 年	否	否
石家庄融创财信	2019 年 07 月 16 日	27,000	2019 年 08 月 08 日	27,000	连带责任保证	15 个月	否	否
连云港财信房地产	2019 年 09 月 10 日	30,000	2019 年 09 月 12 日	30,000	连带责任保证	2 年	否	否
常州凯泽置业	2019 年 07 月 27 日	42,000	2019 年 09 月 27 日	40,860	连带责任保证	1 年	否	否
国兴置业	2019 年 09 月 26 日	25,000	2019 年 10 月 24 日	25,000	连带责任保证	1 年	否	否
合同能源	2019 年 12 月 20 日	15,000	2019 年 12 月 26 日	8,000	连带责任保证	1 年	否	否
深圳财信控股	2019 年 11 月 30 日	12,000	2019 年 12 月 20 日	12,000	连带责任保证	3 年	否	否

重庆瀚渝	2020 年 01 月 03 日	14,000	2019 年 12 月 27 日	2,340	连带责任保证	2 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		332,500		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		251,692.98		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		542,700		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		338,545		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆瀚渝	2018 年 07 月 19 日	5,000	2018 年 07 月 07 日	2,605.65	连带责任保证;抵押	3 年	否	否
南宾置业	2018 年 12 月 12 日	34,200	2018 年 12 月 14 日	22,185	连带责任保证;抵押	3 年	否	否
连云港财信房地产	2019 年 01 月 22 日	30,000	2019 年 09 月 12 日	30,000	连带责任保证;抵押	2 年	否	否
合同能源	2019 年 12 月 20 日	15,000	2019 年 12 月 26 日	8,000	连带责任保证;抵押	1 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）		45,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）		38,000		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）		84,200		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）		62,790.65		
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）		377,500		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		289,692.98		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		646,900		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		421,335.65		
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				212.87%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）				0				
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）				363,534.35				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）				22,750				
上述三项担保金额合计（D+E+F）				386,284.35				
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）				无				

采用复合方式担保的具体情况说明

无

（2）违规对外担保情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	39,100	0	0
合计		39,100	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

☐ 适用 ☒ 不适用

（2）委托贷款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

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

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是

公司或子公司名称	主要污染物及特征污染物的名称	排放方式	排放口数量	排放口分布情况	排放浓度	执行的污染物排放标准	排放总量	核定的排放总量	超标排放情况
重庆市瀚渝再生资源有限公司	PH 值	间接排放	1	厂区污水总排放口	6-9mg/L	《污水综合排放标准》（GB8978-1996）三级标准	/	/	未超标
	化学需氧量	间接排放	1	厂区污水总排放口	500mg/L	《污水综合排放标准》（GB8978-1996）三级标准	2.7486 吨/年	3.07 吨/年	未超标
	悬浮物	间接排放	1	厂区污水总排放口	400mg/L	《污水综合排放标准》（GB8978-1996）三级标准	0.427 吨/年	1.02 吨/年	未超标
	石油类	间接排放	1	厂区污水总排放口	20mg/L	《污水综合排放标准》（GB8978-1996）三级标准	0.00482 吨/年	0.016 吨/年	未超标
	动植物油	间接排放	1	厂区污水总排放口	100mg/L	《污水综合排放标准》（GB8978-1996）三级标准	0.0659 吨/年	/	未超标
	总铜	间接排放	1	厂区污水总排放口	0.5mg/L	《污水综合排放标准》（GB8978-1996）三级标准	0.003424 吨/年	0.011 吨/年	未超标

重庆市瀚渝再生资源有限公司	总氰化物	间接排放	1	厂区污水总排放口	0.5mg/L	《污水综合排放标准》（GB8978-1996）三级标准	0.0002 吨/年	0.0005 吨/年	未超标
	氨氮	间接排放	1	厂区污水总排放口	45mg/L	《污水排入城市下水道水质标准》（CJ343-2010）	0.0549 吨/年	0.41 吨/年	未超标
	总锡	间接排放	1	厂区污水总排放口	5mg/L	《上海市污水综合排放标准》（DB31/199-1997）	0.0012 吨/年	0.007 吨/年	未超标
	总镍	间接排放	1	厂区污水总排放口	1mg/L	《污水综合排放标准》（GB8978-1996）一类排放标准	0.0011 吨/年	0.014 吨/年	未超标
	氨	有组织排放	1	含铜蚀刻液反应槽废气排放口	≤4.9 毫克/立方米/小时平均	恶臭污染物排放标准（GB14554-93）	0.0358 吨/年	1.15 吨/年	未超标
	颗粒物	有组织排放	1	含铜蚀刻液干燥废气排放口	120 毫克/立方米	《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）二级标准	0.143 吨/年	/	未超标
	硫酸雾	有组织排放	1	含铜、含镍污泥处理废气排放口	45 毫克/立方米（≤1.5 毫克/立方米/小时平均）	《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）二级标准	0.05 吨/年	/	未超标
	氮氧化物	有组织排放	1	退锡废液、废酸废碱处理废气排放口	240 毫克/立方米（≤0.77 毫克/立方米/小时平均）	《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）二级标准	0.655 吨/年	0.864 吨/年	未超标

重庆市瀚渝再生资源有限公司	硫酸雾	有组织排放	1	退锡废液、废酸废碱处理废气排放口	45 毫克/立方米 (≤1.5 毫克/立方米/小时平均)	《大气污染物综合排放标准》(GB16297-1996) 二级标准	0.09 吨/年	1.18 吨/年	未超标
	氯化氢	有组织排放	1	退锡废液、废酸废碱处理废气排放口	100 毫克/立方米 (≤0.26 毫克/立方米/小时平均)	《大气污染物综合排放标准》(GB16297-1996) 二级标准	0.47 吨/年	0.48 吨/年	未超标
	颗粒物	有组织排放	1	废线路板处理 PCB 分离废气排放口	120 毫克/立方米 (≤3.5 毫克/立方米/小时平均)	《大气污染物综合排放标准》(GB16297-1996) 二级标准	已报停	/	未超标
	非甲烷总烃	有组织排放	1	废线路板处理 PCB 分离废气排放口	120 毫克/立方米 (≤10 毫克/立方米/小时平均)	《大气污染物综合排放标准》(GB16297-1996) 二级标准	已报停	/	未超标
	颗粒物	有组织排放	1	废线路板处理 PCB 回收废气排放口	120 毫克/立方米 (≤3.5 毫克/立方米/小时平均)	《大气污染物综合排放标准》(GB16297-1996) 二级标准	0.124 吨/年	2.33 吨/年	未超标
	非甲烷总烃	有组织排放	1	废油回收系统排放口	120 毫克/立方米 (≤3.5 毫克/立方米/小时平均)	《大气污染物综合排放标准》(GB16297-1996) 二级标准	0.025 吨/年	0.36 吨/年	未超标
	氨	有组织排放	1	废油回收系统排放口	(≤4.9 毫克/立方米/小时平均)	恶臭污染物排放标准 (GB14554-93)	0.1365 吨/年	/	未超标

重庆市瀚渝再生资源有限公司	二氧化硫	有组织排放	1	锅炉废气排放口	50 毫克/立方米	《锅炉大气污染物排放标准》(GB13271-2014)	未检出	0.61 吨/年	未超标
	氮氧化物	有组织排放	1	锅炉废气排放口	200 毫克/立方米	《锅炉大气污染物排放标准》(GB13271-2014)	0.23 吨/年	2.98 吨/年	未超标
	颗粒物	有组织排放	1	锅炉废气排放口	20 毫克/立方米	《锅炉大气污染物排放标准》(GB13271-2014)	0.0244 吨/年	0.45 吨/年	未超标
	噪声	/	/	厂(场)界点位置	昼间(分贝) 65、夜间(分贝) 65	《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008)3 类	/	/	未超标

防治污染设施的建设和运行情况

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

建设项目环境影响评价及其他环境保护行政许可情况

- 1、获得重庆市建设项目环境影响评价文件批准书(渝(双)环准[2015]003号)。
- 2、获得重庆市排放污染物许可证(渝(双)环排证[2018]7号)及附页：渝(双)环排证(水)[2018]2号；渝(双)环排证(气)[2018]10-18号；排污许可证渝(双)环排证(声)[2018]7号。
- 3、2019年10月获得最新危险废物经营许可证，编号：CQ5001630022，有效期至2022年10月15日。

突发环境事件应急预案

按照国家环境保护法律法规要求，公司组织编制了《重庆瀚渝再生资源有限公司突发环境事件风险评估报告》、《重庆瀚渝再生资源有限公司突发环境事件应急预案》，并通过专家评审报政府部门备案。备案机关与备案号：双桥经开区环境保护局，备案号：5001112017010001/500111-2017-001-M。已于2019年12月对《重庆瀚渝再生资源有限公司突发环境事件风险评估报告》、《重庆瀚渝再生资源有限公司突发环境事件应急预案》进行了修订，并通过专家评审，现正在更新备案中。

环境自行监测方案

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

其他应当公开的环境信息

公司不存在其他应公开的环境信息。

其他环保相关信息

公司不存在需要披露的其他环保信息。

十九、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

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%。

二十、公司子公司重大事项

□ 适用 √ 不适用

第六节股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	468,290,500	42.55%	0	0	0	-213,937,349	-213,937,349	254,353,151	23.11%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	468,290,500	42.55%	0	0	0	-213,937,349	-213,937,349	254,353,151	23.11%
其中：境内法人持股	466,963,150	42.43%	0	0	0	-213,674,849	-213,674,849	253,288,301	23.01%
境内自然人持股	1,327,350	0.12%	0	0	0	-262,500	-262,500	1,064,850	0.10%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	632,171,670	57.45%	0	0	0	213,937,349	213,937,349	846,109,019	76.89%
1、人民币普通股	632,171,670	57.45%	0	0	0	213,937,349	213,937,349	846,109,019	76.89%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	1,100,462,170	100.00%	0	0	0	0	0	1,100,462,170	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

报告期内有限售条件股份总计减少213,937,349股，具体为：

1、其中262,500股，系高管锁定股变动所致。

2、其中213,674,849股，系公司控股股东财信地产因2015年公司非公开发行所形成的限售股部分解除限售，并于2019年10月28日上市流通，具体内容见公司披露的《关于非公开发行限售股份解除限售的提示性公告》（2019-115）。

股份变动的批准情况

☐ 适用 ☒ 不适用

股份变动的过户情况

☐ 适用 ☒ 不适用

股份回购的实施进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐ 适用 ☒ 不适用

2、限售股份变动情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
重庆财信房地产开发有限公司	466,963,150	0	213,674,849	253,288,301	非公开发行限售股份	2019 年 10 月 28 日
安华	262,500	0	262,500	0	董监高锁定股	按证监会、深交所规定执行
合计	467,225,650	0	213,937,349	253,288,301	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3、现存的内部职工股情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股 股东总数	63,661	年度报告披露日 前上一月末普通 股股东总数	60,350	报告期末表决权恢复 的优先股股东总数 （如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日 前上一月末表决 权恢复的优先股 股东总数（如 有）（参见注 8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持 股数量	报告期内 增减变动 情况	持有有限售 条件的股份 数量	持有无限售 条件的股份 数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
重庆财信房地产 开发有限公司	境内非国有 法人	61.63%	678,220,207	0	253,288,301	424,931,906	质押	668,220,207
李逸微	境内自然人	0.36%	3,995,085	0		3,995,085		
翟淑萍	境内自然人	0.32%	3,480,000	-227,400		3,480,000		
陈冬芸	境内自然人	0.28%	3,085,422	3,085,422		3,085,422		
欧婉殷	境内自然人	0.20%	2,233,200	0		2,233,200		
刘凤先	境内自然人	0.18%	1,973,550	970,950		1,973,550		
华润深国投信托 有限公司—黄河 9 号信托计划	其他	0.18%	1,960,000	0		1,960,000		
蔡金英	境内自然人	0.17%	1,830,500	0		1,830,500		
刘桂玲	境内自然人	0.16%	1,780,000	1,780,000		1,780,000		
蒋斌	境内自然人	0.12%	1,301,650	0		1,301,650		
战略投资者或一般法人因配售 新股成为前 10 名股东的情况 （如有）（参见注 3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的 说明	公司前十名股东中，第一大股东与其余九名股东无关联关系，不属于《上市公司收购管理 办法》规定的一致行动人；其余九名股东之间是否存在关联关系，或其是否为一致行动人 未知。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量					股份种类		
						股份种类	数量	
重庆财信房地产开发有限公司	424,931,906					人民币普通股	424,931,906	

李逸微	3,995,085	人民币普通股	3,995,085
翟淑萍	3,480,000	人民币普通股	3,480,000
陈冬芸	3,085,422	人民币普通股	3,085,422
欧婉殷	2,233,200	人民币普通股	2,233,200
刘凤先	1,973,550	人民币普通股	1,973,550
华润深国投信托有限公司－黄河 9 号信托计划	1,960,000	人民币普通股	1,960,000
蔡金英	1,830,500	人民币普通股	1,830,500
刘桂玲	1,780,000	人民币普通股	1,780,000
蒋斌	1,301,650	人民币普通股	1,301,650
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司前十名无限售流通股股东之间，第一大股东与其余九名股东无关联关系，不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；其余九名无限售流通股股东之间是否存在关联关系，或其是否为一致行动人未知。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	报告期末，公司股东李逸微通过普通证券账户持有公司股份 1,002,400 股，通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 2,992,685 股，实际合计持有公司股份 3,995,085 股，位列公司第二大股东。		

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

☐ 是 ☒ 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
重庆财信房地产开发有限公司	鲜先念	1996 年 10 月 16 日	91500000202876705M	销售建筑装饰材料、化工产品（不含化学危险品），建筑五金，电器机械及器材，交电，百货，日用杂品（不含烟花爆竹），金属材料（不含稀贵金属）；商贸信息咨询服务（国家有专项管理规定的除外）；房地产开发（按资质证书核定项目承接业务）；房屋租赁；房屋销售；物业管理（凭相关资质证书执业）；以下经营项目限分支机构经营：住宿，餐饮服务，零售预包装食品、卷烟、雪茄烟，提供会议及展览服务，洗衣服务，游泳池、桑拿服务，健身服务，票务代理，停车场管理。（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）
控股股东报告期内控股和	无			

参股的其他境内外上市公司的股权情况	
-------------------	--

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

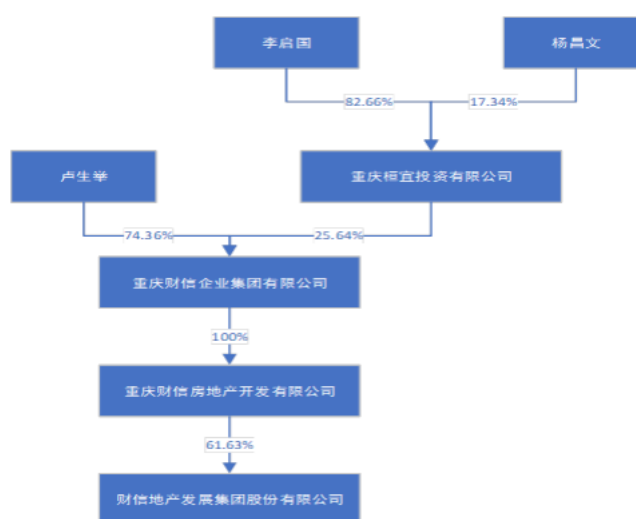
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
卢生举	本人	中国	否
主要职业及职务	重庆财信企业集团有限公司 董事长		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐ 适用 ☒ 不适用

4、其他持股在 10% 以上的法人股东

☐ 适用 ☒ 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第七节优先股相关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节可转换公司债券相关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
鲜先念	董事长	现任	男	49	2017年11月01日	2021年12月27日	0	0	0	0	0
彭陵江	董事	现任	男	49	2012年04月19日	2021年12月27日	700,000	0	0	0	700,000
罗宇星	董事	现任	男	57	2018年12月28日	2021年12月27日	0	0	0	0	0
毛彪勇	董事	现任	男	54	2019年09月06日	2021年12月27日	0	0	0	0	0
李启国	董事	现任	男	50	2019年09月06日	2021年12月27日	0	0	0	0	0
王福顺	董事、 总裁	现任	男	58	2019年09月06日	2021年12月27日	0	0	0	0	0
戴琼	独立董事	现任	男	47	2018年12月28日	2021年12月27日	0	0	0	0	0
李杰利	独立董事	现任	男	45	2018年12月28日	2021年12月27日	0	0	0	0	0
田冠军	独立董事	现任	男	46	2018年12月28日	2021年12月27日	0	0	0	0	0
唐昌明	监事会主席	现任	男	53	2019年04月12日	2021年12月27日	717,500	0	0	0	717,500
唐宗福	监事	现任	男	41	2018年12月28日	2021年12月27日	0	0	0	0	0
宋晓祯	职工代表监事	现任	女	39	2017年03月28日	2021年12月27日	0	0	0	0	0
王少宇	高级副总裁	现任	男	50	2019年06月10日	2021年12月27日	0	0	0	0	0
张革文	副总裁	现任	男	55	2019年01月15日	2021年12月27日	0	0	0	0	0
闫大光	副总裁、财务总监	现任	男	43	2018年05月15日	2021年12月27日	0	0	0	0	0
彭胜昔	副总裁	现任	男	42	2018年05月15日	2021年12月27日	2,300	0	0	0	2,300
陆学佳	副总裁、 董事会秘书	现任	男	40	2019年06月10日	2021年12月27日	0	0	0	0	0

周永才	董事	离任	男	44	2017 年 11 月 01 日	2019 年 08 月 23 日	0	0	0	0	0
薛茫茫	董事	离任	男	48	2018 年 12 月 28 日	2019 年 08 月 23 日	0	0	0	0	0
杨伟琳	董事	离任	男	43	2018 年 12 月 28 日	2019 年 08 月 14 日	0	0	0	0	0
刘汉平	监事	离任	男	58	2017 年 02 月 10 日	2019 年 04 月 12 日	0	0	0	0	0
谢欣芬	副总裁	离任	男	34	2019 年 01 月 15 日	2019 年 04 月 08 日	0	0	0	0	0
刘晓林	董事会秘书	离任	男	57	2012 年 04 月 19 日	2019 年 06 月 10 日	0	0	0	0	0
杨俊芳	副总裁	离任		44	2017 年 02 月 17 日	2019 年 01 月 15 日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	1,419,800	0	0	0	1,419,800

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
周永才	董事	离任	2019 年 08 月 23 日	主动辞职。
薛茫茫	董事	离任	2019 年 08 月 23 日	主动辞职。
杨伟琳	董事	离任	2019 年 08 月 14 日	主动辞职。
刘汉平	监事	任期满离任	2019 年 04 月 12 日	任期满离任。
谢欣芬	副总裁	解聘	2019 年 04 月 08 日	主动辞职。
刘晓林	董事会秘书	解聘	2019 年 06 月 10 日	主动辞职。
杨俊芳	副总裁	任期满离任	2019 年 01 月 15 日	任期满离任。

三、任职情况

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

鲜先念，男，硕士。现任本公司第十届董事会董事长，重庆财信房地产开发有限公司董事长、重庆财信企业集团有限公司董事。曾任重庆财信房地产开发有限公司总经理，重庆财信基础设施投资集团有限公司董事长，重庆财信企业集团有限公司副总裁。

彭陵江，男，本科。现任本公司第十届董事会董事，重庆财信企业集团有限公司董事、联席董事长，财信投资集团有限公司执行总裁，华澳国际信托有限公司董事。曾任重庆东大实业有限公司总经理助理，重庆财信经贸发展有限公司总经理助理。

罗宇星，男，本科。现任本公司第十届董事会董事，重庆财信企业集团有限公司党委书记，财信投资集团有限公司高级副总裁，华澳国际信托有限公司董事。曾任重庆市江北区检察院副检察长、反贪局局长，重庆市江北区人民法院审判员、副院长，重庆渝开发股份有限公司总经理，安诚财产保险股份有限公司总经理。

毛彪勇，男，硕士研究生。现任本公司第十届董事会董事，财信投资集团有限公司首席风控官，华澳国际信托有限公司

董事。曾任中国华融资产管理股份有限公司业务审查部副总经理（总经理级）、风险管理部总经理，华融晋商资产管理股份有限公司董事、总经理。

李启国，男，硕士。现任本公司第十届董事会董事，重庆财信企业集团有限公司副总裁，重庆财信环境资源股份有限公司董事长，重庆财信实业有限公司董事长。曾任重庆市财信环保投资股份有限公司总经理、董事长，重庆财信环境资源股份有限公司总经理，重庆财信企业集团总裁助理。

王福顺，男，硕士。现任本公司第十届董事会董事及公司总裁。曾任远洋集团控股有限公司副总裁、高级副总裁。

戴琼，男，硕士。注册会计师、注册资产评估师、税务师。现任本公司第十届董事会独立董事、北京中崇信会计师事务所有限责任公司主任会计师、荣盛房地产发展股份有限公司独立董事。曾任北京中达耀华信会计师事务所副主任会计师、中新科技股份有限公司独立董事。

李杰利，男，硕士，律师专业。现任本公司第十届董事会独立董事、北京市中伦律师事务所合伙人、凯瑞环保科技股份有限公司独立董事、金正大生态工程集团股份有限公司独立董事。曾任北京市通商律师事务所合伙人，北京市京都律师事务所合伙人。

田冠军，男，博士，注册会计师。现任本公司第十届董事会独立董事、重庆工商大学会计学院教授、重庆三峰环境集团股份有限公司独立董事。曾任重庆理工大学会计学院副院长、专职教授。

唐昌明，男，本科。现任本公司第十届监事会监事会主席。曾任涪陵东大实业有限公司副总经理，重庆财信房地产开发有限公司董事长、总经理，重庆财信企业集团有限公司常务副总裁，本公司总经理、董事、董事长。

唐宗福，男，硕士。现任本公司第十届监事会监事，财信智慧生活服务集团有限公司副总裁。曾任重庆财信企业集团有限公司投资管理中心总经理，金科地产集团股份有限公司集团总部投资部负责人、投资总监，招商昆仑股权投资管理有限公司投资副总裁。

宋晓祯，女，本科。现任本公司第十届监事会监事、证券事务代表。曾任本公司内部审计部主管。

王少宇，男，本科。现任本公司高级副总裁。曾任广东太东地产集团公司总经理、伟业控股集团有限公司执行总裁、香港保利达中国置地总裁。

张革文，男，高中。现任本公司副总裁，重庆财信弘业房地产开发有限公司董事长。曾任重庆财信房地产开发有限公司副总裁。

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

彭胜昔，男，大专。现任本公司副总裁。曾任重庆鹏汇地产有限公司总经理，海南海兴房地产总公司总经理。

陆学佳，男，硕士，经济师。现任本公司副总裁兼董事会秘书。曾任宁波银行股份有限公司总行办公室秘书、高级经理，联合证券有限责任公司投资银行部项目经理，上海盈盛投资有限公司财务总监兼董事会秘书，银亿股份有限公司董事会秘书。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
鲜先念	重庆财信房地产开发有限公司	董事长	2007 年 01 月 01 日		否
鲜先念	重庆财信企业集团有限公司	董事	2015 年 08 月 27 日		否
彭陵江	重庆财信企业集团有限公司	董事、联席董事长	2016 年 10 月 25 日		是
彭陵江	财信投资集团有限公司	执行总裁	2018 年 12 月 28 日		否
彭陵江	华澳国际信托有限公司	董事	2015 年 11 月 11 日		否
彭陵江	重庆中置物业发展有限公司	法人,执行董事兼总经理	2018 年 06 月 08 日		否
彭陵江	重庆恒宏置业有限公司	法人,执行董事兼总经理	2018 年 06 月 08 日		否
彭陵江	重庆万盈实业有限公司	法人,执行董事兼总经理	2005 年 09 月 09 日		否
彭陵江	重庆富黔房地产开发有限公司	法人,执行董事兼总经理	2018 年 07 月 16 日		否
彭陵江	大足石刻影视文化有限责任公司	董事	2006 年 03 月 10 日		否
彭陵江	重庆市财信环保投资股份有限公司	董事	2006 年 04 月 29 日		否
彭陵江	重庆财信信睿置业有限公司	法人,执行董事兼总经理	2006 年 08 月 07 日		否
彭陵江	银泮股权投资基金管理（上海）有限公司	董事长	2017 年 03 月 20 日		否
彭陵江	重庆恒宜投资有限责任公司	法人,执行董事兼总经理	2010 年 05 月 14 日		否
彭陵江	重庆财信恒力置业有限公司	法人,执行董事兼总经理	2018 年 06 月 08 日		否
彭陵江	重庆青萃文化有限责任公司	法人,董事长	2017 年 07 月 31 日		否
彭陵江	重庆财信丽晶酒店有限公司	法人,执行董事兼总经理	2018 年 04 月 12 日		否
彭陵江	四川财信投资有限公司	董事	2011 年 12 月 21 日		否
罗宇星	重庆财信企业集团有限公司	党委书记	2015 年 10 月 01 日		否
罗宇星	财信投资集团有限公司	高级副总裁	2018 年 12 月 28 日		是
罗宇星	华澳国际信托有限公司	董事	2016 年 06 月 12 日		否
毛彪勇	财信投资集团有限公司	首席风控官	2018 年 12 月 28 日		是

毛彪勇	华澳国际信托有限公司	董事	2019 年 06 月 12 日		否
李启国	重庆财信企业集团有限公司	副总裁	2019 年 08 月 09 日		否
李启国	重庆财信环境资源股份有限公司	董事长	2019 年 08 月 09 日		是
李启国	重庆财信实业有限公司董事长	董事长	2018 年 08 月 10 日		否
唐宗福	财信智慧生活服务集团有限公司	副总裁	2019 年 03 月 13 日		是
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
彭陵江	安诚财产保险股份有限公司	董事	2012 年 03 月 01 日		否
李启国	深圳市博茂源投资有限公司	法人,股东,执行董事,总经理	2013 年 09 月 16 日		否
罗宇星	重庆农村商业银行股份有限公司	非执行董事	2018 年 01 月 09 日		否
戴琼	北京中崇信会计师事务所有限责任公司	主任会计师	2007 年 09 月 01 日		是
戴琼	荣盛房地产发展股份有限公司	独立董事	2018 年 08 月 01 日		是
戴琼	北京中税融智税务师事务所有限公司	股东,监事	2015 年 07 月 02 日		否
戴琼	中财融智（北京）管理咨询有限公司	股东	2018 年 01 月 07 日		否
戴琼	洽鲜（北京）茶业科技有限公司	法人,股东,经理,执行董事	2018 年 08 月 09 日		否
戴琼	湖南月光茶业科技发展有限公司	董事	2019 年 03 月 29 日		否
李杰利	北京中伦律师事务所	合伙人	2019 年 05 月 07 日		是
李杰利	凯瑞环保科技股份有限公司	独立董事	2017 年 09 月 01 日		是
李杰利	金正大生态工程集团股份有限公司	独立董事	2018 年 01 月 01 日		是
田冠军	重庆工商大学会计学院	教授	2018 年 11 月 01 日		是
田冠军	重庆三峰环境集团股份有限公司	独立董事	2018 年 09 月 01 日		是
王少宇	深圳市和兴创展置业有限公司	法人, 执行董事, 总经理	2005 年 04 月 05 日		否
彭胜昔	重庆六禾漫汤健康科技有限公司	监事, 股东	2019 年 12 月 16 日		否
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

1、根据公司2018年第六次临时股东大会的会议决议，公司独立董事年度津贴标准定为每人每年人民币10万元（含税），公司按标准予以发放；

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

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
鲜先念	董事长	男	49	现任	459.28	否
彭陵江	董事	男	49	现任	0	是
罗宇星	董事	男	57	现任	0	是
毛彪勇	董事	男	54	现任	0	是
李启国	董事	男	50	现任	0	是
王福顺	董事、总裁	男	58	现任	387.59	否
戴琼	独立董事	男	47	现任	10	否
李杰利	独立董事	男	45	现任	10	否
田冠军	独立董事	男	46	现任	10	否
唐昌明	监事会主席	男	53	现任	35	否
唐宗福	监事	男	41	现任	0	是
宋晓祯	职工代表监事、 证券事务代表	女	39	现任	48.1	否
王少宇	高级副总裁	男	50	现任	293.29	否
张革文	副总裁	男	55	现任	241.51	否
闫大光	副总裁、财务总监	男	43	现任	280.36	否
彭胜昔	副总裁	男	42	现任	275.59	否
陆学佳	副总裁、董事会 秘书	男	40	现任	130.57	否
周永才	董事	男	44	离任	0	是
薛茫茫	董事	男	48	离任	1.22	是
杨伟琳	董事	男	43	离任	0	是
刘汉平	监事	男	58	离任	0	否
刘晓林	董事会秘书	男	57	离任	49.4	否
谢欣芬	副总裁	男	34	离任	40.9	否

杨俊芳	副总裁	男	44	离任	11.06	否
合计	--	--	--	--	2,283.87	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	94
主要子公司在职员工的数量（人）	513
在职员工的数量合计（人）	607
当期领取薪酬员工总人数（人）	607
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	5
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	124
销售人员	89
技术人员	264
财务人员	70
行政人员	60
合计	607
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
高中及以下	76
大专	171
本科	318
硕士及以上	42
合计	607

2、薪酬政策

公司根据《劳动法》、《劳动合同法》等相关法律法规的规定，基于对内公平、对外竞争的原则向员工支付劳动报酬并依法为员工缴纳社会保险及住房公积金。公司立足行业特点，根据公司战略制定薪酬政策，基于市场业绩、市场薪酬水平和个人绩效表现为员工制定薪酬标准。为了进一步规范和完善公司的薪酬管理，提高公司管理效率，使薪酬管理既贴近市场，又能有效地激励员工适应公司跨行业、快周转的发展要求，公司修订了《财信发展薪酬管理办法》及《财信发展高管人员绩效考核办法》保障薪酬政策能够以最大力度实现激励和保留优秀人才并重的同时推动实现公司战略目标。

3、培训计划

2019年度公司完善培训管理体系，编制《内部讲师管理制度》为组建公司内部讲师队伍提供制度基础。为实现公司人才的可持续发展，并为保障公司年度战略目标的达成，公司通过外派培训及外请讲师进行内部培训全面提高员工综合素质及专业能力。2019年度总部及各子公司共计完成四十余场共计两千余人次专业技能培训及管理培训。

4、劳务外包情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第十节公司治理

一、公司治理的基本状况

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

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

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

☐ 是 ☒ 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

报告期内，公司与控股股东之间实行了业务、人员、资产、机构、财务“五分开”，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

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

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

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

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

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

三、同业竞争情况

√ 适用 □ 不适用

问题类型	控股股东名称	控股股东性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	重庆财信房地产开发有限公司	其他	2013 年 8 月 16 日，公司原第一大股东北京融达投资有限公司（以下简称“融达公司”）与财信地产签署了《北京融达投资有限公司与重庆财信房地产开发有限公司之股份转让协议》，融达公司通过协议方式向财信地产转让其持有的公司股份 18,099,972 股股份。公司原第二大股东财信集团与财信地产签署了《重庆财信企业集团有限公司与重庆财信房地产开发有限公司之股份转让协议》，财信集团通过协议方式向财信地产转让其持有的公司股份 36,018,930 股股份。本次权益变动后，财信地产持有国兴地产公司 54,118,902 股股份，持股比例为 29.9%，为公司第一大股东。财信地产的主营业务为房地产开发，与公司主营业务形成同业竞争。	一、相关安排 （一）根据财信·渝中城项目开发情况，承诺 2022 年底前完成重庆中置物业发展有限公司（以下简称“中置物业”）注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让；在注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让完成前，中置物业所开发的财信·渝中城项目由财信发展进行托管，负责项目的整体经营，包括项目策划、设计、开发建设、销售、交付等项目建设全过程；如中置物业股权转让，财信发展有优先选择权；中置物业不再获取新的项目。如在 2022 年底前未完成中置物业注销或者营业范围变更，承诺人应在 2023 年 6 月 30 日前完成股权转让的内部决策程序及股权转让的启动程序，财信发展完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序；如财信发展放弃优先收购权，在财信发展放弃优先收购权后 12 个月内在合适时机将其出售给与承诺人无关联的第三方。本承诺人承诺自本承诺生效之日起，如因本承诺人违反承诺使财信发展遭受或产生损失或开支，本承诺人将在财信发展遭受或产生损失或开支的 20 个工作日内，以现金方式进行赔偿。 （二）根据财信·沙滨城市项目开发情况，承诺 2024 年底前完成重庆市弘信投资有限公司（以下简称“弘信投资”）注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让；在注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让完成前，弘信投资所开发的财信·沙滨城市项目由财信发展进行托管，负责项目的整体经营，包括项目策划、设计、开发建设、销售、交付等项目建设全过程；如弘信投资股权转让，财信发展有优先选择权；弘信投资不再获取新的项目。如在 2024 年底前未完成弘信投资注销或者营业范围变更，承诺人应在 2025 年 6	承诺正在履行中。按照承诺，承诺人自《承诺函》出具之日起，未再参与其他的包括房地产开发、销售、租赁在内的任何可能对公司主营业务构成竞争的业务。同时，在承诺人截至本函出具日直接或间接持有或控制的存量房地产开发项目经营期间，承诺人将按承诺内容，对部分公司采取注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让；或在相关条件成熟时，履行必要的审批程序，通过资产重组、股权收购或其他合法方式，将承诺人持有的存量房地产开发项目注入上市公司，做大做强上市公司。

			月 30 日前完成股权转让的内部决策程序及股权转让的启动程序，财信发展完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序；如财信发展放弃优先收购权，在财信发展放弃优先收购权后 12 个月内在合适时机将其出售给与承诺人无关联的第三方。本承诺人承诺自本承诺生效之日起，如因本承诺人违反承诺使财信发展遭受或产生损失或开支，本承诺人将在财信发展遭受或产生损失或开支的 20 个工作日内，以现金方式进行赔偿。 （三）根据财信·赖特与山项目开发情况，承诺 2024 年底前完成重庆财信恒力置业有限公司（以下简称“财信恒力”）注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让；在注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让完成前，财信恒力所开发的财信·赖特与山项目由财信发展进行托管，负责项目的整体经营，包括项目策划、设计、开发建设、销售、交付等项目建设全过程；如财信恒力股权转让，财信发展有优先选择权；财信恒力不再获取新的项目。如在 2024 年底前未完成财信恒力注销或者营业范围变更，承诺人应在 2025 年 6 月 30 日前完成股权转让的内部决策程序及股权转让的启动程序，财信发展完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序；如财信发展放弃优先收购权，在财信发展放弃优先收购权后 12 个月内在合适时机将其出售给与承诺人无关联的第三方。本承诺人承诺自本承诺生效之日起，如因本承诺人违反承诺使财信发展遭受或产生损失或开支，本承诺人将在财信发展遭受或产生损失或开支的 20 个工作日内，以现金方式进行赔偿。 （四）根据大足石刻影视文化有限责任公司（以下简称“大足影视”）及其大足区龙水湖国际旅游度假区的旅游开发项目开发情况，承诺 2025 年底前完成大足影视注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让；在注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让完成前，大足影视所开发项目由财信发展进行托管，负责项目的整体经营，包括项目策划、设计、开发建设、销售、交付等项目建设全过程；如大足影视股权转让，财信发展有优先选择权；大足影视不再获取新的项目。如在 2025 年底前未完成大足影视注销或者营业范围变更，承诺	
--	--	--	---	--

			人应在 2026 年 6 月 30 日前完成股权转让的内部决策程序及股权转让的启动程序，财信发展完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序；如财信发展放弃优先收购权，在财信发展放弃优先收购权后 12 个月内在合适时机将其出售给与承诺人无关联的第三方。本承诺人承诺自本承诺生效之日起，如因本承诺人违反承诺使财信发展遭受或产生损失或开支，本承诺人将在财信发展遭受或产生损失或开支的 20 个工作日内，以现金方式进行赔偿。 （五）重庆恒宏置业有限公司。重庆恒宏置业有限公司系财信地产全资子公司，经营范围：房地产开发、物业管理，销售建筑材料和装饰材料、五金、交电、金属材料。截至目前，重庆恒宏置业有限公司没有拟建、在建的房地产开发项目。该公司不再获取新的房地产开发项目，从而避免与财信发展发生同业竞争。 （六）重庆富黔房地产开发有限公司。重庆富黔房地产开发有限公司为财信地产的全资子公司。经营范围：房地产开发，房屋销售，物业管理（凭资质证书执业）；农业及旅游业项目开发，销售建筑材料（不含危险化学品），装饰材料（不含危险化学品），五金交电、百货；房地产中介咨询服务。截至目前，重庆富黔房地产开发有限公司正在开发的项目为财信广场项目，无其他项目储备。重庆富黔房地产开发有限公司开发的财信广场项目中主要组成部分写字楼的开发工作已经基本完成，注入上市公司已经不能为国兴地产带来盈利增长点。财信广场项目开发结束后，重庆富黔房地产开发有限公司将不再获取新的房地产开发项目，从而不再与国兴地产存在同业竞争。 二、承诺人及其分别控制的除上市公司以外的其他公司未来从任何第三方获得的任何商业机会与上市公司主营业务构成竞争或可能构成竞争，则承诺人及其分别控制的其他公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会优先给予上市公司。” 三、资产注入能否成功存在不确定性的风险提示。承诺人上述有关启动资产注入的时间计划，是根据《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条第一款有关注入资产的盈利能力的要求，在重庆市房地产市场平稳发展的前提下，相关项目按开发计划顺利实施及销售顺利实现	
--	--	--	---	--

				的基础上做出的。资产注入能否顺利实施不仅取决于注入资产的盈利能力，还有赖于各种法定条件的满足，且需通过董事会、股东大会审议以及相关监管部门的审批同意，存在一定的不确定性风险。	
同业竞争	重庆财信企业集团有限公司	其他	经公司第九届董事会第三十五次会议及 2017 年第五次临时股东大会审议通过，公司以现金方式收购财信集团下属的重庆瀚渝再生资源有限公司 100% 股权。转让后重庆瀚渝的股权后财信集团下属仍持有环保资产，可能与财信发展构成同业竞争。	重庆财信企业集团有限公司（以下简称“本公司”“财信集团”）持有财信地产 100% 股权，财信地产为财信发展的控股股东。鉴于财信发展收购财信集团下属的重庆瀚渝再生资源有限公司 100% 股权（以下简称“本次交易”），根据截至目前财信发展以及本公司已持有的环保资产情况，为避免潜在同业竞争，本公司承诺： （1）本公司及直接或间接控制的子企业将避免直接或间接地从事与财信发展及其下属子公司从事的环保主营业务构成同业竞争的业务活动，今后的任何时间亦不会直接或间接地以任何方式（包括但不限于在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式）另行从事与财信发展及其下属子公司从事的主营业务存在实质性竞争且对上市公司经营成果产生较大影响的业务活动。其中，存在实质性竞争且对上市公司经营成果产生较大影响的业务活动具体包括 1）危险废物处理业务，属于环保行业细分的子行业：主要业务内容为产生危险废物的工业企业提供资源化处理或无害化处置服务，该业务由上市公司本次交易拟收购的重庆瀚渝经营； 2）工业废水处理业务，属于环保行业细分的子行业：主要业务内容包括从事工业废水零排放业务（即分类回收废水中的各种有价值物料使处理后的系统排水达到生产回用标准）、对城市工业园区的污水处理开展水务 PPP 投资业务。 （2）若本公司及下属企业未来从任何第三方获得的任何涉及上市公司已有的环保主营业务，与上市公司从事的主营业务存在实质性竞争且对上市公司经营成果产生较大影响的，则本公司及下属企业将立即通知上市公司，在征得第三方允诺后，尽力将该商业机会让予上市公司。 （3）本公司及下属企业不会利用从上市公司了解或知悉的信息协助第三方从事或参与上市公司从事的环保主营业务存在实质性竞争	承诺正在履行中。

				且对上市公司经营成果产生较大影响的经营活动。 （4）若因本公司或下属企业违反上述承诺而导致上市公司权益受到损害的，本公司将依法承担相应的赔偿责任。此外，本公司承诺，自本次重庆瀚渝股权转让所涉及的工商变更登记完成后 60 个月内，如本公司下属的环保资产盈利性和合规性符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条、第四十三条的相关规定，拟优先转让予财信发展或其下属子公司。	
关联交易	重庆财信企业集团有限公司	其他	经公司第九届董事会第三十五次会议及 2017 年第五次临时股东大会审议通过，公司以现金方式收购财信集团下属的重庆瀚渝再生资源有限公司 100%股权。为减少和规范收购完成后将来可能产生的关联交易，财信集团作出减少和规范收购完成后将来可能发生的关联交易承诺。	重庆财信企业集团有限公司（以下简称“本公司”、“财信集团”）持有财信地产 100%股权，财信地产为财信发展的控股股东。鉴于财信发展收购本公司下属的重庆瀚渝再生资源有限公司 100%股权，为减少和规范收购完成后将来可能产生的关联交易，本公司承诺： 1、本公司及直接或间接控制的子企业将采取措施尽量避免和减少与财信发展及其下属子公司之间的关联交易。 2、对于无法避免的关联交易，本公司保证本着公允、透明的原则，严格履行关联交易决策程序和回避制度，同时按相关规定及时履行信息披露义务。 3、本公司保证不利用关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易损害上市公司及非关联股东的利益；保证不利用股东地位谋取不当利益或谋求与上市公司达成交易的优先权利，不以任何形式损害上市公司及上市公司其他股东的合法权益；本公司及本公司关联企业承诺不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式违规占用上市公司资金、资产，也不要求上市公司为本公司及本公司的关联企业进行违规担保。 4、上述承诺在本公司作为上市公司控股股东期间长期有效，如违反上述承诺给上市公司造成损失，本公司将依法承担相关责任。	正常履行中。

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	61.64%	2019 年 04 月 12 日	2019 年 04 月 13 日	《关于 2019 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-035 号）刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	61.73%	2019 年 04 月 19 日	2019 年 04 月 20 日	《关于 2019 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-038 号）刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2018 年度股东大会	年度股东大会	61.71%	2019 年 05 月 21 日	2019 年 05 月 22 日	《关于 2018 年度股东大会决议公告》（公告编号：2019-056 号）刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	61.71%	2019 年 06 月 21 日	2019 年 06 月 22 日	《关于 2019 年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-068 号）刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2019 年第四次临时股东大会	临时股东大会	61.71%	2019 年 07 月 12 日	2019 年 07 月 13 日	《关于 2019 年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-077 号）刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2019 年第五次临时股东大会	临时股东大会	61.71%	2019 年 08 月 12 日	2019 年 08 月 13 日	《关于 2019 年第五次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-090 号）刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2019 年第六次临时股东大会	临时股东大会	61.72%	2019 年 09 月 06 日	2019 年 09 月 07 日	《关于 2019 年第六次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-104 号）刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

2019 年第七次临时股东大会	临时股东大会	61.74%	2019 年 10 月 15 日	2019 年 10 月 16 日	《关于 2019 年第七次临时股东大会决议公告》 (公告编号: 2019-113 号) 刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2019 年第八次临时股东大会	临时股东大会	61.75%	2019 年 12 月 09 日	2019 年 12 月 10 日	《关于 2019 年第八次临时股东大会决议公告》 (公告编号: 2019-131 号) 刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2019 年第九次临时股东大会	临时股东大会	61.75%	2019 年 12 月 27 日	2019 年 12 月 28 日	《关于 2019 年第九次临时股东大会决议公告》 (公告编号: 2019-148 号) 刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

☐ 适用 ☒ 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
戴琼	26	2	24	0	0	否	10
李杰利	26	2	24	0	0	否	10
田冠军	26	2	24	0	0	否	10

连续两次未亲自出席董事会的说明

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

☐ 是 ☒ 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

√ 是 □ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司独立董事充分行使国家法规和《公司章程》赋予的职权，勤勉尽责，积极参加公司的董事会和股东大会。促进公司董事会决策及决策程序的科学化，推进公司内控制度建设，维护公司整体利益特别是中小股东的合法权益。在报告期内，独立董事根据《公司法》、《公司章程》等有关规定，对公司2018年度利润分配预案、聘任高级管理人员、选举董事、关联交易等事项发表了独立意见，公司管理层充分听取并采纳独立董事的专业意见。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、报告期内，董事会战略委员会召开了2次会议，具体情况如下：

- （1）2019年7月，董事会战略委员会第一次会议，全体委员听取关于收购惠州腾大实业有限公司股权可行性方案。
- （2）2019年9月，董事会战略委员会第二次会议，全体委员听取关于收购镇江鑫城地产发展有限公司股权可行性方案。

2、报告期内，董事会审计委员会召开了3次会议，具体情况如下：

- （1）2019年3月，董事会审计委员会第一次会议，与公司审计机构对公司2018年报审计结果进行沟通。
- （2）2019年11月，董事会审计委员会第二次会议，审议公司聘请2019年度财务报表审计机构及内部控制审计机构事项。
- （3）2019年12月，董事会审计委员会第三次会议，与公司审计机构对公司2019年报审计工作计划及相关安排进行沟通。

3、报告期内，董事会提名委员会召开了3次会议。具体情况如下：

- （1）2019年5月，董事会提名委员会召开第一次会议，审议公司拟聘任执行总裁的任职资格。
- （2）2019年6月，董事会提名委员会召开第二次会议，审议公司拟聘任副总裁及董事会秘书的任职资格。
- （3）2019年8月，董事会提名委员会召开第二次会议，审议公司拟聘总裁的任职资格，及公司第十届董事会补选非独立董事的任职资格。

4、报告期内，董事会薪酬与考核委员会召开了2次会议，具体情况如下：

- （1）2019年4月，董事会薪酬与考核委员会召开第一次会议，考核公司2018年度经营目标完成情况并形成考核批复。
- （2）2019年5月，董事会薪酬与考核委员会召开第二次会议，对2019年度公司高级管理人员薪酬标准及考核方式进行讨论。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

□ 是 √ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

1、根据公司第十届董事会第一次会议决议，确定了公司第十届总经理办公会高级管理人员薪酬方案及绩效考核办法，公司按标准予以发放；

2、公司第十届董事会第一次会议审议通过了《关于公司高级管理人员绩效考核方案的议案》，高管年度薪酬总额由基本工资、年度绩效奖金两部分组成。其中：

- 1）基本工资为核定年薪的80%，按月发放。
- 2）年度绩效奖金为核定年薪的20%，年度考核后根据考核系数计算后发放。

3、2019年4月公司董事会薪酬和考核委员会召开专题会议，对公司的2018经营管理工作进行考评。考核结果为公司全面完成2018年的各项经营目标，同意按照《2018年经营目标责任书》兑现2018年度奖金。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

□ 是 √ 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020 年 04 月 14 日	
内部控制评价报告全文披露索引	www.cninfo.com.cn	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	法律法规—重大缺陷：严重违法法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致中央政府或监管机构的调查，并被限令行业退出、吊销营业执照、强制关闭等。重要缺陷：违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并责令停业整顿等。一般缺陷：违反法律、法规、规章政府政策、其他规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金。战略与运营目标—重大缺陷：战略与运营目标或关键业绩指标的执行不合理，严重偏离且存在方向性错误，对战略与运营目标的实现产生严重负面作用。重要缺陷：战略与运营目标或关键业绩指标执行不合理，严重偏离，对战略与运营目标的实现产生明显的消极作用。一般缺陷：战略与运营目标或关键业绩的执行存在较小范围的不合理，目标偏离，对战略与运营目标的实现影响轻微。	法律法规—重大缺陷：严重违法法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致中央政府或监管机构的调查，并被限令行业退出、吊销营业执照、强制关闭等。重要缺陷：违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并责令停业整顿等。一般缺陷：违反法律、法规、规章政府政策、其他规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金。战略与运营目标—重大缺陷：战略与运营目标或关键业绩指标的执行不合理，严重偏离且存在方向性错误，对战略与运营目标的实现产生严重负面作用。重要缺陷：战略与运营目标或关键业绩指标执行不合理，严重偏离，对战略与运营目标的实现产生明显的消极作用。一般缺陷：战略与运营目标或关键业绩的执行存在较小范围的不合理，目标偏离，对战略与运营目标的实现影响轻微。

定量标准	利润总额潜在错报的金额—重大缺陷：错报 $\geq$ 合并会计报表利润总额的 5%；重要缺陷：合并会计报表利润总额的 3% $\leq$ 错报 $<$ 合并会计报表利润总额的 5%；一般缺陷：错报 $<$ 合并会计报表利润总额的 3%。资产总额潜在错报的金额—重大缺陷：错报 $\geq$ 合并会计报表资产总额的 1%；重要缺陷：合并会计报表资产总额的 0.5% $\leq$ 错报 $<$ 合并会计报表资产总额的 1%；一般缺陷：错报 $<$ 合并会计报表资产总额的 0.5%。经营收入潜在错报的金额—重大缺陷：错报 $\geq$ 合并会计报表主营业务收入或营业收入的 2%；重要缺陷：合并会计报表主营业务收入或营业收入的 1% $\leq$ 错报 $<$ 合并会计报表主营业务收入或营业收入的 2%；一般缺陷：错报 $<$ 合并会计报表主营业务收入或营业收入的 1%。	利润总额潜在错报的金额—重大缺陷：错报 $\geq$ 合并会计报表利润总额的 8%；重要缺陷：合并会计报表利润总额的 5% $\leq$ 错报 $<$ 合并会计报表利润总额的 8%；一般缺陷：错报 $<$ 合并会计报表利润总额的 5%。资产总额潜在错报的金额—重大缺陷：错报 $\geq$ 合并会计报表资产总额的 1.5%；重要缺陷：合并会计报表资产总额的 1% $\leq$ 错报 $<$ 合并会计报表资产总额的 1.5%；一般缺陷：错报 $<$ 合并会计报表资产总额的 1%。经营收入潜在错报的金额—重大缺陷：错报 $\geq$ 合并会计报表主营业务收入或营业收入的 3%；重要缺陷：合并会计报表主营业务收入或营业收入的 2% $\leq$ 错报 $<$ 合并会计报表主营业务收入或营业收入的 3%；一般缺陷：错报 $<$ 合并会计报表主营业务收入或营业收入的 2%。
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告

☒ 适用 ☐ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，财信发展于 2019 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2020 年 04 月 14 日
内部控制审计报告全文披露索引	www.cninfo.com.cn
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

☐ 是 ☒ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

☒ 是 ☐ 否

第十一节公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2020 年 4 月 12 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审[2020]8-137 号
注册会计师姓名	李青龙、刘静亚

审计报告正文

财信地产发展集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

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

相关信息披露详见本节五. 24及七. 35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

相关信息披露详见本节五.11及七.7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，就可能对财信发展公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致财信发展公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就财信发展公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造

成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：财信地产发展集团股份有限公司

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,112,707,159.56	1,511,030,765.68
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		10,109,391.93
应收账款	84,547,404.98	113,118,079.62
应收款项融资	10,100,000.00	
预付款项	15,467,413.97	25,843,067.33
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,267,398,317.52	315,917,978.65
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	13,150,039,735.61	9,492,203,734.05
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	729,667,336.38	326,735,843.54
流动资产合计	17,369,927,368.02	11,794,958,860.80

非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,806,654.54	4,083,199.60
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	5,716,752.91	
固定资产	159,608,052.93	156,250,730.23
在建工程	27,946,407.52	19,341,812.08
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	10,032,676.44	23,175,451.05
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,428,925.68	7,240,664.50
递延所得税资产	105,230,167.18	89,686,420.11
其他非流动资产		380,160,000.00
非流动资产合计	320,769,637.20	679,938,277.57
资产总计	17,690,697,005.22	12,474,897,138.37
流动负债：		
短期借款	1,503,259,734.87	25,020,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
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负债		
衍生金融负债		
应付票据	3,551,855.06	165,617,660.84
应付账款	1,754,367,115.03	1,200,849,932.33

预收款项	6,759,730,970.51	4,075,178,345.12
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	57,059,472.67	39,520,855.67
应交税费	144,471,269.34	225,965,639.41
其他应付款	1,059,073,819.63	1,331,241,136.87
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	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：		
保险合同准备金		
长期借款	2,280,410,000.00	2,069,661,420.00
应付债券	150,360,122.45	40,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	8,931,445.10	26,056,468.94
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	63,184,276.33	60,332,423.97
递延所得税负债	12,210,193.19	15,350,028.68
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,515,096,037.07	2,211,400,341.59
负债合计	14,876,123,975.85	10,497,216,484.95
所有者权益：		
股本	1,100,462,170.00	1,100,462,170.00

其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	256,681,853.32	248,461,441.32
减：库存股		
其他综合收益	1,081.81	574.67
专项储备		
盈余公积	40,524,577.40	23,355,245.71
一般风险准备		
未分配利润	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

法定代表人：鲜先念

主管会计工作负责人：闫大光

会计机构负责人：李建英

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	76,164,035.89	1,614,441.61
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	157,232.71	483,247.89
其他应收款	1,617,029,418.51	1,256,811,364.64
其中：应收利息		
应收股利	360,000,000.00	145,000,000.00
存货		
合同资产		

持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		15,927,162.72
流动资产合计	1,693,350,687.11	1,274,836,216.86
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,012,907,701.74	1,014,957,701.74
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	833,403.31	1,031,084.21
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	227,994.09	12,500.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,378,463.43	4,268,701.20
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,017,347,562.57	1,020,269,987.15
资产总计	2,710,698,249.68	2,295,106,204.01
流动负债：		
短期借款		
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负债		
衍生金融负债		
应付票据		

应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	9,834,802.15	1,801,495.34
应交税费	2,532,676.49	674,613.04
其他应付款	944,871,734.78	668,776,888.18
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,000,000.00	2,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	959,239,213.42	673,252,996.56
非流动负债：		
长期借款	169,800,000.00	197,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	169,800,000.00	197,000,000.00
负债合计	1,129,039,213.42	870,252,996.56
所有者权益：		
股本	1,100,462,170.00	1,100,462,170.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	247,961,301.32	239,740,889.32
减：库存股		
其他综合收益	130.55	130.55

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
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

3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	3,394,143,161.78	3,047,865,857.15
其中：营业收入	3,394,143,161.78	3,047,865,857.15
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,268,453,944.88	2,690,505,612.09
其中：营业成本	2,814,380,954.09	2,127,432,361.90
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	38,638,486.08	196,074,144.34
销售费用	214,566,606.21	190,494,233.85
管理费用	178,359,812.02	155,493,935.10
研发费用	1,218,842.73	8,696,143.96
财务费用	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	2,399,881.07	1,735,906.64
投资收益（损失以“－”号填列）	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）	-54,654,976.21	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	1,946,996.82	-211,386,368.26
资产处置收益（损失以“-”号填列）	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	2,048,099.74	29,282,436.32
减：营业外支出	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	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）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	108,540,301.37	113,723,165.55
2.少数股东损益	-24,025,182.80	-62,037,076.20
六、其他综合收益的税后净额	507.14	567.30
归属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		

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		
8.外币财务报表折算差额	507.14	567.30
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	84,515,625.71	51,686,656.65
归属于母公司所有者的综合收益总额	108,540,808.51	113,723,732.85
归属于少数股东的综合收益总额	-24,025,182.80	-62,037,076.20
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.0986	0.1033
(二) 稀释每股收益	0.0986	0.1033

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

法定代表人：鲜先念

主管会计工作负责人：闫大光

会计机构负责人：李建英

4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	45,634,146.47	22,112,324.58
减：营业成本	8,486,087.91	0.00
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）	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（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）	-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）		
（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		
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		
------------	--	--

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	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	518,047,915.95	214,403,263.95
经营活动现金流入小计	6,770,401,759.89	5,293,650,000.94
购买商品、接受劳务支付的现金	3,198,943,824.77	3,218,115,093.60
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	231,180,668.58	171,455,564.06
支付的各项税费	606,677,101.65	334,594,302.20
支付其他与经营活动有关的现金	907,115,926.59	325,652,083.94
经营活动现金流出小计	4,943,917,521.59	4,049,817,043.80

经营活动产生的现金流量净额	1,826,484,238.30	1,243,832,957.14
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,578,007,957.48	3,069,277,434.23
取得投资收益收到的现金	20,813,306.97	2,226,772.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14,944,764.42	54,100.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	25,600,000.00	1,170,485.74
投资活动现金流入小计	3,639,366,028.87	3,072,728,792.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,914,520.84	18,596,378.35
投资支付的现金	3,567,494,494.76	3,465,354,353.30
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	311,935,151.64	57,535,979.34
支付其他与投资活动有关的现金	1,586,159,366.89	57,133,500.00
投资活动现金流出小计	5,475,503,534.13	3,598,620,210.99
投资活动产生的现金流量净额	-1,836,137,505.26	-525,891,418.93
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	53,050,000.00	84,624,257.56
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	4,425,930,000.00	2,578,650,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	786,583,953.63	589,186,760.04
筹资活动现金流入小计	5,265,563,953.63	3,252,461,017.60
偿还债务支付的现金	2,798,000,306.07	2,152,589,537.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	424,015,636.08	312,003,102.48
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	10,500,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	1,400,478,197.54	587,443,333.28
筹资活动现金流出小计	4,622,494,139.69	3,052,035,973.70
筹资活动产生的现金流量净额	643,069,813.94	200,425,043.90
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	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

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	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		
取得借款收到的现金		200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		245,000,000.00
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	74,549,594.28	-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

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,100,462,170.00				248,461,441.32		574.67		23,355,245.71		513,360,972.26		1,885,640,403.96	92,040,249.46	1,977,680,653.42
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,100,462,170.00				248,461,441.32		574.67		23,355,245.71		513,360,972.26		1,885,640,403.96	92,040,249.46	1,977,680,653.42
三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	8,220,412.00	0.00	507.14	0.00	17,169,331.69	0.00	68,263,069.55	0.00	93,653,320.38	743,239,055.57	836,892,375.95
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	507.14	0.00	0.00	0.00	108,540,301.37		108,540,808.51	-24,025,182.80	84,515,625.71

（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	8,220,412.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,220,412.00	777,764,238.37	785,984,650.37
1. 所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			777,764,238.37	777,764,238.37
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					8,220,412.00								8,220,412.00		8,220,412.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17,169,331.69	0.00	-40,277,231.82	0.00	-23,107,900.13	-10,500,000.00	-33,607,900.13
1. 提取盈余公积									17,169,331.69		-17,169,331.69				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-23,107,900.13		-23,107,900.13	-10,500,000.00	-33,607,900.13
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、本期期 末余额	1,100,462,170.00				256,681,853.32		1,081.81		40,524,577.40		581,624,041.81		1,979,293,724.34	835,279,305.03	2,814,573,029.37

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	1,100,462,170.00				219,560,809.32		7.37		16,981,165.70		445,623,050.09		1,782,627,202.48	97,342,513.60	1,879,969,716.08
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,100,462,170.00				219,560,809.32		7.37		16,981,165.70		445,623,050.09		1,782,627,202.48	97,342,513.60	1,879,969,716.08
三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填列）					28,900,632.00		567.30		6,374,080.01		67,737,922.17		103,013,201.48	-5,302,264.14	97,710,937.34
（一）综合收益总额							567.30				113,723,165.55		113,723,732.85	-62,037,076.20	51,686,656.65

(二) 所有者投入和减少资本					28,900,632.00								28,900,632.00	56,734,812.06	85,635,444.06
1. 所有者投入的普通股														84,624,257.56	84,624,257.56
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					28,900,632.00								28,900,632.00	-27,889,445.50	1,011,186.50
(三) 利润分配									6,374,080.01		-45,985,243.38		-39,611,163.37		-39,611,163.37
1. 提取盈余公积									6,374,080.01		-6,374,080.01				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配											-39,611,163.37		-39,611,163.37		-39,611,163.37
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															

1. 资本公积 转增资本 (或股本)																
2. 盈余公积 转增资本 (或股本)																
3. 盈余公积 弥补亏损																
4. 设定受益 计划变动额 结转留存收 益																
5. 其他综合 收益结转留 存收益																
6. 其他																
(五) 专项 储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
(六) 其他																
四、本期期 末余额	1,100,462,170.00				248,461,441.32		574.67		23,355,245.71		513,360,972.26		1,885,640,403.96	92,040,249.46	1,977,680,653.42	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,100,462,170.00				239,740,889.32		130.55		23,355,245.71	61,294,771.87		1,424,853,207.45
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,100,462,170.00				239,740,889.32		130.55		23,355,245.71	61,294,771.87		1,424,853,207.45
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）					8,220,412.00				17,169,331.69	131,416,085.12		156,805,828.81
（一）综合收益总额										171,693,316.94		171,693,316.94
（二）所有者投入和减少资本					8,220,412.00							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					8,220,412.00							8,220,412.00
（三）利润分配									17,169,331.69	-40,277,231.82		-23,107,900.13

1. 提取盈余公积									17,169,331.69	-17,169,331.69		
2. 对所有者（或股东）的分配										-23,107,900.13		-23,107,900.13
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	1,100,462,170.00				247,961,301.32		130.55		40,524,577.40	192,710,856.99		1,581,659,036.26

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,100,462,170.00				210,840,257.32		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、本年期初余额	1,100,462,170.00				210,840,257.32		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“一”号填列）					28,900,632.00				6,374,080.01	17,755,556.76		53,030,268.77
（一）综合收益总额										63,740,800.14		63,740,800.14
（二）所有者投入和减少资本					28,900,632.00							28,900,632.00
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					28,900,632.00							28,900,632.00
（三）利润分配									6,374,080.01	-45,985,243.38		-39,611,163.37

1. 提取盈余公积									6,374,080.01	-6,374,080.01		
2. 对所有者（或 股东）的分配										-39,611,163.37		-39,611,163.37
3. 其他												
（四）所有者权益 内部结转												
1. 资本公积转增 资本（或股本）												
2. 盈余公积转增 资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补 亏损												
4. 设定受益计划 变动额结转留存收 益												
5. 其他综合收益 结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	1,100,462,170.00				239,740,889.32		130.55		23,355,245.71	61,294,771.87		1,424,853,207.45

三、公司基本情况

财信地产发展集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）是根据四川省人民政府川府发（1988）36号文件精神，经德阳市人民政府德市府函（1989）31号文批准，在原四川化工设备机械厂基础上改制，于1989年4月向社会公开发行股票的股份制试点企业。公司现持有统一社会信用代码为911100002051092291的营业执照，注册地址：重庆市江北区红黄路1号1幢24楼，注册资本1,100,462,170.00元，股份总数1,100,462,170股（每股面值1元），其中：有限售条件股份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日召开的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（以下简称常州泽凯公司）、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。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

1、遵循企业会计准则的声明

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

关信息。

2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

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。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

6、合并财务报表的编制方法

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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。

8、现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性

强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

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

2. 外币财务报表折算

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

10、金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

11、存货

1. 存货的分类

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

房地产开发产品成本包括土地成本、前期工程费、建安工程费、利息支出等。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

已出租的开发产品是指意图出售而暂时出租的开发产品。

拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目

分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，未开发土地仍保留在本项目下。

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

12、持有待售资产

1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

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

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

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

2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

(1) 初始计量和后续计量

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

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

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

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

(2) 资产减值损失转回的会计处理

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

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

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

(3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

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

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

13、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。

14、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

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

15、固定资产

(1) 确认条件

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

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	30	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。

16、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。

17、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。

18、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

1. 无形资产包括土地使用权、软件、专利权及商标等，按成本进行初始计量。

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

(2) 内部研究开发支出会计政策

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。

19、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。

20、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。

21、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

22、预计负债

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

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

23、维修基金和质量保证金核算方法

1. 维修基金

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

2. 质量保证金

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。

24、收入

是否已执行新收入准则

☐ 是 ☒ 否

(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。

25、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。

26、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。

27、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。

28、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。

29、重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
根据财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《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）的要求编制 2019 年财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。	经公司第十届董事会第六次会议审议通过	见下述（1）
财政部于 2017 年修订印发了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）和《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），规定在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则；其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。	经公司第十届董事会第三次会议及第十届监事会第二次会议审议通过	见下述（2）
财政部于 2019 年 6 月 10 日及 2019 年 6 月 17 日发布了《企业	经公司第十届董事会第八次会议	见下述（3）

会计准则第 7 号——非货币性资产交换》及《企业会计准则第 12 号——债务重组》，根据准则规定，会计政策变更采用未来适用法处理。	审议通过	
2019 年 9 月 19 日，财政部发布了《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），对合并财务报表格式进行了修订，要求已执行新金融工具准则的企业结合本通知附件的要求对合并财务报表项目进行相应调整。	经公司第十届董事会第八次会议审议通过	见下述（1）

（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：

单位：元

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：

单位：元

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:

单位: 元

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:

单位：元

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。

(2) 重要会计估计变更

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

☒ 适用 ☐ 不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,511,030,765.68	1,511,030,765.68	0.00
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	10,109,391.93	849,300.00	-9,260,091.93
应收账款	113,118,079.62	113,118,079.62	
应收款项融资		9,260,091.93	9,260,091.93
预付款项	25,843,067.33	25,843,067.33	
应收保费			
应收分保账款			

应收分保合同准备金			
其他应收款	315,917,978.65	315,917,978.65	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	9,492,203,734.05	9,492,203,734.05	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	326,735,843.54	326,735,843.54	
流动资产合计	11,794,958,860.80	11,794,958,860.80	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	4,083,199.60	4,083,199.60	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	156,250,730.23	156,250,730.23	
在建工程	19,341,812.08	19,341,812.08	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	23,175,451.05	23,175,451.05	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	7,240,664.50	7,240,664.50	
递延所得税资产	89,686,420.11	89,686,420.11	
其他非流动资产	380,160,000.00	380,160,000.00	

非流动资产合计	679,938,277.57	679,938,277.57	
资产总计	12,474,897,138.37	12,474,897,138.37	
流动负债：			
短期借款	25,020,000.00	25,029,619.27	9,619.27
向中央银行借款			
拆入资金			
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负债			
衍生金融负债			
应付票据	165,617,660.84	165,617,660.84	
应付账款	1,200,849,932.33	1,200,849,932.33	
预收款项	4,075,178,345.12	4,075,178,345.12	
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	39,520,855.67	39,520,855.67	
应交税费	225,965,639.41	225,965,639.41	
其他应付款	1,331,241,136.87	1,322,864,167.78	-8,376,969.09
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,222,422,573.12	1,230,789,922.94	
其他流动负债			
流动负债合计	8,285,816,143.36	8,277,448,793.54	-8,367,349.82
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	2,069,661,420.00	2,069,661,420.00	8,367,349.82
应付债券	40,000,000.00	40,000,000.00	

其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	26,056,468.94	26,056,468.94	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	60,332,423.97	60,332,423.97	
递延所得税负债	15,350,028.68	15,350,028.68	
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,211,400,341.59	2,219,767,691.41	8,367,349.82
负债合计	10,497,216,484.95	10,497,216,484.95	
所有者权益：			
股本	1,100,462,170.00	1,100,462,170.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	248,461,441.32	248,461,441.32	
减：库存股			
其他综合收益	574.67	574.67	
专项储备			
盈余公积	23,355,245.71	23,355,245.71	
一般风险准备			
未分配利润	513,360,972.26	513,360,972.26	
归属于母公司所有者权益合计	1,885,640,403.96	1,885,640,403.96	
少数股东权益	92,040,249.46	92,040,249.46	
所有者权益合计	1,977,680,653.42	1,977,680,653.42	
负债和所有者权益总计	12,474,897,138.37	12,474,897,138.37	

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,614,441.61	1,614,441.61	
交易性金融资产			

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	483,247.89	483,247.89	
其他应收款	1,256,811,364.64	1,256,811,364.64	
其中：应收利息			
应收股利	145,000,000.00	145,000,000.00	
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	15,927,162.72	15,927,162.72	
流动资产合计	1,274,836,216.86	1,274,836,216.86	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,014,957,701.74	1,014,957,701.74	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	1,031,084.21	1,031,084.21	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	12,500.00	12,500.00	
开发支出			

商誉			
长期待摊费用	4,268,701.20	4,268,701.20	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,020,269,987.15	1,020,269,987.15	
资产总计	2,295,106,204.01	2,295,106,204.01	
流动负债：			
短期借款			
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负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	1,801,495.34	1,801,495.34	
应交税费	674,613.04	674,613.04	
其他应付款	668,776,888.18	668,776,888.18	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	2,000,000.00	2,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	673,252,996.56	673,252,996.56	
非流动负债：			
长期借款	197,000,000.00	197,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			

预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	197,000,000.00	197,000,000.00	
负债合计	870,252,996.56	870,252,996.56	
所有者权益：			
股本	1,100,462,170.00	1,100,462,170.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	239,740,889.32	239,740,889.32	
减：库存股			
其他综合收益	130.55	130.55	
专项储备			
盈余公积	23,355,245.71	23,355,245.71	
未分配利润	61,294,771.87	61,294,771.87	
所有者权益合计	1,424,853,207.45	1,424,853,207.45	
负债和所有者权益总计	2,295,106,204.01	2,295,106,204.01	

调整情况说明

(4) 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

☐ 适用 ☒ 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%、5%、6%、9%、10%、11%、13%、16%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	15%、25%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	四级超率累进税率 30%-60%

房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
土地使用税	土地使用面积	6-16 元/平方米
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
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%

2、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。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	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

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,对这些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) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
商业承兑票据		849,300.00
合计		849,300.00

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据						894,000.00	100.00%	44,700.00	100.00%	849,300.00
其中：										
合计						894,000.00	100.00%	44,700.00	100.00%	849,300.00

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
无				

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
无			

确定该组合依据的说明：

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

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
商业承兑汇票	44,700.00	-44,700.00				0.00
合计	44,700.00	-44,700.00	0.00	0.00		0.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐ 适用 ☒ 不适用

3、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	93,036,896.23	56.03%	40,513,377.91	43.55%	52,523,518.32	31,595,299.15	19.10%	31,595,299.15	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	73,022,181.09	43.97%	40,998,294.43	56.14%	32,023,886.66	133,859,218.70	80.90%	20,741,139.08	15.49%	113,118,079.62
其中：										
合计	166,059,077.32	100.00%	81,511,672.34	99.69%	84,547,404.98	165,454,517.85	100.00%	52,336,438.23	31.63%	113,118,079.62

按单项计提坏账准备：40,513,377.91

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
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
合计	93,036,896.23	40,513,377.91	--	--

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
无				

按组合计提坏账准备：40,998,478.11

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	73,205,856.84	40,998,478.11	56.00%
合计	73,205,856.84	40,998,478.11	--

确定该组合依据的说明：

无

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
无			

确定该组合依据的说明：

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

☐ 适用 ☒ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	20,228,060.06
1-6 个月以内	12,888,771.87
7-12 个月	7,339,288.19
1 至 2 年	44,174,620.81
2 至 3 年	35,571,360.73
3 年以上	66,085,035.72
3 至 4 年	10,378,993.42
4 至 5 年	51,747,888.62
5 年以上	3,958,153.68
合计	166,059,077.32

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	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
合计	52,336,438.23	29,175,234.11	0.00	0.00		81,511,672.34

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
无		

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
包头华美稀土高科有限公司	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
合计	137,914,386.45	83.04%	

4、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据	10,100,000.00	9,260,091.93
合计	10,100,000.00	9,260,091.93

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

无

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	14,665,425.33	94.81%	25,705,016.99	99.46%
1 至 2 年	747,963.11	4.84%	66,749.53	0.26%
2 至 3 年	9,761.38	0.06%	67,036.66	0.26%
3 年以上	44,264.15	0.29%	4,264.15	0.02%
合计	15,467,413.97	--	25,843,067.33	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元

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

其他说明：

无

6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	1,267,398,317.52	315,917,978.65
合计	1,267,398,317.52	315,917,978.65

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
单位间往来款项	413,275,365.72	223,376,938.76
项目合作方借款	560,720,227.24	0.00
应收政府补助款	924,066.00	0.00
应收资产处置款	22,141,292.00	0.00
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

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	438,438.99	134,188.51	306,507.20	879,134.70
2019 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段	-44,130.93	44,130.93		
--转入第三阶段		-114,094.83	114,094.83	
本期计提	7,638,287.43	288,365.47	17,597,789.20	25,524,442.10
2019 年 12 月 31 日余额	8,032,595.49	352,590.08	18,018,391.23	26,403,576.80

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐ 适用 ☒ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	1,180,153,746.06
1-6 个月	872,426,653.36
7-12 个月	307,727,092.70
1 至 2 年	51,141,103.00
2 至 3 年	49,254,441.65
3 年以上	13,252,603.61
3 至 4 年	3,323,837.05
4 至 5 年	177,127.98
5 年以上	9,751,638.58
合计	1,293,801,894.32

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备		16,328,352.80				16,328,352.80
按组合计提坏账准备	879,134.70	9,196,089.30				10,075,224.00
合计	879,134.70	25,524,442.10				26,403,576.80

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
无		

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
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
合计	--	812,716,646.56	--	62.81%	7,740,470.16

5) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

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

7、存货

是否已执行新收入准则

☐ 是 ☒ 否

(1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	11,603,625,077.77		11,603,625,077.77	7,461,779,222.63	13,897,371.88	7,447,881,850.75
开发产品	1,320,089,119.15	106,491,910.78	1,213,597,208.37	1,019,902,050.37	144,497,669.25	875,404,381.12
出租开发产品	97,603,656.53		97,603,656.53	105,811,652.49	4,312,207.85	101,499,444.64
原材料	5,138,094.73		5,138,094.73	4,805,041.85		4,805,041.85
库存商品	3,350,784.52		3,350,784.52	7,573,475.12		7,573,475.12
拟开发产品	210,992,469.17		210,992,469.17	1,043,325,899.13		1,043,325,899.13
其他周转材料	1,013,409.36		1,013,409.36	793,226.00		793,226.00
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	17,066,866.80	6,146,451.36	10,920,415.44
合计	13,262,678,097.75	112,638,362.14	13,150,039,735.61	9,661,057,434.39	168,853,700.34	9,492,203,734.05

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
国兴.北岸江山项目	2010 年 12 月 01 日	2022 年 12 月 01 日	5,000,000,000.00	927,304,992.12	1,120,028,359.54		464,999,603.90	272,276,236.48			银行贷款;债券;信托融资;其他
国兴.海棠国际商业项目	2015 年 08 月 01 日	2020 年 06 月 01 日	1,400,000,000.00	305,392,436.70			9,290,305.50	314,682,742.20			其他
国兴.海棠国际项目	2014 年 11 月 01 日	2019 年 12 月 01 日	2,645,000,000.00	573,590,112.05	953,587,753.67		379,997,641.60				银行贷款;信托融资
财信.铂悦府项目	2017 年 11 月 01 日	2020 年 03 月 01 日	3,500,000,000.00	2,629,966,036.37	914,242,458.80		309,936,897.94	2,025,660,475.51			信托融资;其他
石柱财信城项目	2016 年 01 月 01 日	2020 年 06 月 01 日	2,800,000,000.00	760,134,801.20	269,549,596.31		370,294,204.90	860,879,409.79			其他
威海名著小区项目	2018 年 06 月 01 日	2020 年 12 月 01 日	1,866,110,000.00	704,656,551.53			256,543,370.45	961,199,921.98			其他
茶园九阙府项目	2018 年 05 月 01 日	2020 年 05 月 01 日	1,000,000,000.00	896,772,388.25			210,411,210.23	1,107,183,598.48			银行贷款
财信中梁首府项目	2018 年 07 月 01 日	2020 年 04 月 01 日	907,060,000.00	439,768,619.48			308,182,927.43	747,951,546.91			银行贷款
财信中梁华府项目	2018 年 09 月 01 日	2020 年 06 月 01 日	697,170,000.00	224,193,284.93			200,964,074.51	425,157,359.44			其他

常州盛悦雅园项目	2019 年 07 月 01 日	2021 年 05 月 01 日	1,500,000,000.00				762,385,176.49	762,385,176.49			信托融资
财信铂雲府项目	2019 年 04 月 01 日	2021 年 01 月 01 日	1,689,080,000.00				1,232,276,324.39	1,232,276,324.39			银行贷款
财信·御华兰亭项目	2019 年 01 月 01 日	2021 年 12 月 01 日	1,600,000,000.00				1,368,263,821.70	1,368,263,821.70			信托融资
财信华岩新城项目	2019 年 04 月 01 日	2020 年 07 月 01 日	420,000,000.00				274,019,443.16	274,019,443.16			银行贷款
石家庄融栾华府项目	2019 年 06 月 01 日	2022 年 07 月 01 日	835,250,000.00				381,920,752.68	381,920,752.68			信托融资
镇江尚书坊项目	2019 年 10 月 01 日	2023 年 10 月 01 日	1,679,205,700.00				869,025,149.26	869,025,149.26			其他
惠州财信项目							743,119.30	743,119.30			
合计	--	--	27,538,875,700.00	7,461,779,222.63	3,257,408,168.32		7,399,254,023.44	11,603,625,077.77			--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
国兴.北岸江山项目	2019 年 12 月 01 日	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 01 日	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 01 日	155,877,652.11		80,352,578.14	75,525,073.97		
石柱财信城项目	2019 年 06 月 01 日	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 01 日	1,173,982.70			1,173,982.70		
财信铂悦府项目	2019 年 10 月 01 日		881,968,616.51	823,163,214.39	58,805,402.12		
合计	--	1,019,902,050.37	3,204,923,378.12	2,904,736,309.34	1,320,089,119.15		

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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
合计	105,811,652.49	30,783,548.41	38,991,544.37	97,603,656.53

(2) 存货跌价准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	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 已完工未结算资产	6,146,451.36					6,146,451.36	
合计	168,853,700.34	-1,946,996.82		54,268,341.38		112,638,362.14	--

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
国兴·海棠国际项目	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	0.00		0.00		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	0.00		0.00		6,146,451.36	
财信·铂悦府项目		725,063.84		0.00		725,063.84	
合计	168,853,700.34	-1,946,996.82		54,268,341.38		112,638,362.14	--

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

项目名称	利息资本化金额（元）	本期利息资本化率（%）
国兴·北岸江山项目	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
石家庄融荣华府项目	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) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位： 元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
开发成本	3,998,120,973.72	6,094,469,846.51	为金融机构贷款抵押
开发产品	757,673,823.81	391,240,083.40	为金融机构贷款抵押
合计	4,755,794,797.53	6,485,709,929.91	--

(5) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：

项目	金额
无	

其他说明：

无

8、其他流动资产

是否已执行新收入准则

☐ 是 ☒ 否

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
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

其他说明：

无

9、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
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									4,083,199.60	
海南财兴置业有限公司		3,000,000.00		-276,545.06						2,723,454.94	
小计	4,083,199.60	3,000,000.00		-276,545.06						6,806,654.54	
合计	4,083,199.60	3,000,000.00		-276,545.06						6,806,654.54	

其他说明

无

10、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额				
2.本期增加金额	5,913,882.32			5,913,882.32
(1) 外购				

(2) 存货\固定资产\在建工程转入	5,913,882.32			5,913,882.32
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	5,913,882.32			5,913,882.32
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额				
2.本期增加金额	197,129.41			197,129.41
(1) 计提或摊销	197,129.41			197,129.41
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	197,129.41			197,129.41
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	5,716,752.91			5,716,752.91
2.期初账面价值				

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
无		

其他说明

无

11、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	159,608,052.93	156,250,730.23
合计	159,608,052.93	156,250,730.23

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子、办公设备及其他	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	116,522,860.67	36,063,161.39	13,544,162.90	14,693,723.27	180,823,908.23
2.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) 企业合并增加					
3.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
4.期末余额	133,228,470.08	29,524,357.79	10,863,123.88	15,425,892.70	189,041,844.45
二、累计折旧					
1.期初余额	7,127,893.38	4,708,858.95	8,035,221.92	4,701,203.75	24,573,178.00
2.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
3.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
4.期末余额	9,078,605.37	6,677,246.67	7,396,958.09	6,280,981.39	29,433,791.52
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.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
2.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) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
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

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
无		

其他说明

12、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	27,946,407.52	19,341,812.08
合计	27,946,407.52	19,341,812.08

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
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	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	29,211,981.77	9,976,942.21	19,235,039.56
合计	37,923,349.73	9,976,942.21	27,946,407.52	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

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
待安装设备		106,772.52	384,471.60	491,244.12				-				其他
线路板技改项目			2,902,814.99	2,902,814.99				-				其他

蚀刻液处置线及污泥处置线技改项目			8,172,597.31			8,172,597.31	-					其他
BT 项目建设	21,150,000.00	29,211,981.77	538,770.65			29,750,752.42	140.67%	100.00				其他
合计	21,150,000.00	29,318,754.29	11,998,654.55	3,394,059.11		37,923,349.73	--	--				--

13、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	商标	合计
一、账面原值						
1.期初余额	23,832,138.08	397,239.87		3,071,282.80	76,600.00	27,377,260.75
2.本期增加金额				418,650.85		418,650.85
(1) 购置				418,650.85		418,650.85
(2) 内部研发						0.00
(3) 企业合并增加						0.00
						0.00
3.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
						0.00
4.期末余额	8,935,126.60	397,239.90		3,489,933.70	76,600.00	12,898,900.12
二、累计摊销						0.00
1.期初余额	2,630,198.77	50,737.40		1,517,682.07	3,191.46	4,201,809.70
2.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
						0.00
3.本期减少金额	2,383,647.43	0.00				2,383,647.43
(1) 处置	2,383,647.43	0.00				2,383,647.43
						0.00
4.期末余额	754,456.22	72,815.39		2,033,207.44	5,744.63	2,866,223.68
三、减值准备						0.00
1.期初余额						0.00
2.本期增加金额						0.00
(1) 计提						0.00
						0.00
3.本期减少金额						0.00
(1) 处置						0.00
						0.00
4.期末余额						0.00
四、账面价值						0.00
1.期末账面价值	8,180,670.38	324,424.48	0.00	1,456,726.21	70,855.37	10,032,676.44
2.期初账面价值	21,201,939.31	346,502.47	0.00	1,553,600.73	73,408.54	23,175,451.05

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
无		

其他说明：

无

14、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

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

(2) 商誉减值准备

单位：元

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

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

资产组或资产组组合的构成	华陆环保公司环保资产组
资产组或资产组组合的账面价值	2,047.72万元
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	9,425.67万元（按账面价值分摊）
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	11,473.39万元
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

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

商誉的可收回金额按照成本法进行测试，根据资产组公允价值减去处置费用估算资产组可收回金额。包含商誉的资产组或资产组组合可收回金额为2,038.05万元，低于账面价值11,473.39万元，上期已全额确认商誉减值损失9,425.67万元，其中归属于本公司应确认的商誉减值损失6,597.97万元。

商誉减值测试的影响

无

其他说明

无

15、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
房屋装修费	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

其他说明

无

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

单位：元

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

单位：元

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

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		105,230,167.18		89,686,420.11
递延所得税负债		12,210,193.19		15,350,028.68

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	168,192,064.07	167,391,002.35
可抵扣亏损	196,763,599.18	173,917,629.56
合计	364,955,663.25	341,308,631.91

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
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		
合计	196,763,599.18	173,917,629.56	--

其他说明：

无

17、其他非流动资产

是否已执行新收入准则

☐ 是 ☒ 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
界石项目收购款		380,160,000.00
合计		380,160,000.00

其他说明：

无

18、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	45,870,000.00	25,020,000.00
质押、抵押及保证借款	538,600,000.00	
抵押及保证借款	905,000,000.00	
应计利息	13,789,734.87	9,619.27
合计	1,503,259,734.87	25,029,619.27

短期借款分类的说明：

无

19、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
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

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

20、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付房地产开发项目款	1,669,282,392.12	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) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
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
合计	210,382,273.49	--

其他说明：

无

21、预收款项

是否已执行新收入准则

☐ 是 ☒ 否

（1）预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
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）按项目列示预收房款

单位：元

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) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	39,457,485.57	236,307,536.79	221,244,697.78	54,520,324.58
二、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
三、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) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	39,038,178.61	214,102,483.64	199,346,474.67	53,794,187.58
2、职工福利费	47,426.80	4,858,880.05	4,866,900.15	39,406.70
3、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
4、住房公积金	64,044.00	8,742,731.57	8,579,986.57	226,789.00

5、工会经费和职工教育经费	242,668.17	835,438.11	689,261.96	388,844.32
合计	39,457,485.57	236,307,536.79	221,244,697.78	54,520,324.58

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	62,580.91	10,024,911.98	9,844,140.97	243,351.92
2、失业保险费	789.19	592,084.40	578,031.40	14,842.19
合计	63,370.10	10,616,996.38	10,422,172.37	258,194.11

其他说明：

无

23、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	22,345,189.26	5,105,584.93
企业所得税	26,376,729.52	24,955,022.88
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

其他说明：

无

24、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	1,059,073,819.63	1,322,864,167.78
合计	1,059,073,819.63	1,322,864,167.78

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
无		

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：无

(2) 其他应付款**1) 按款项性质列示其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
单位往来款	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	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
合计	1,059,073,819.63	1,322,864,167.78

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
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	子公司财信南宾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
合计	704,319,219.65	--

其他说明

[注]：2017年5月，财信弘业公司与财信南宾公司收到财信南宾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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
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

其他说明：

无

26、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	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

长期借款分类的说明：

[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。

其他说明, 包括利率区间: 无

27、应付债券

(1) 应付债券

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
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) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
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	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	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	3,630,014.22	3,312,893.57		51,156,921.87
合计	--	--	--	160,000,000.00		140,150,943.39	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、转股时间说明

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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	8,931,445.10	26,056,468.94
合计	8,931,445.10	26,056,468.94

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付融资租赁款[注]	8,931,445.10	26,056,468.94

其他说明：

[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

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	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	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
重庆大足财信中心建设专项补助	36,870,086.00			0.00			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

其他说明：

无

30、股本

单位：元

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

其他说明：

无

31、资本公积

单位：元

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

32、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	574.67	507.14				507.14		1,081.81
外币财务报表折算差额	444.12	507.14				507.14		951.26
其他	130.50							130.50
其他综合收益合计	574.67	507.14				507.14		1,081.81

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

33、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

34、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	513,360,972.26	445,623,050.09
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

调整期初未分配利润明细：

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

35、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,379,653,372.32	2,811,814,897.85	3,017,526,076.57	2,122,224,781.76
其他业务	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

是否已执行新收入准则

☐ 是 ☒ 否

其他说明

无

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	国兴.北岸江山项目	1,074,774,142.12
2	国兴.海棠国际项目	1,023,055,836.35
3	财信港铂悦府项目	800,422,228.44
4	石柱财信城项目	339,908,912.44
5	财信.时光里项目	75,633,761.99

36、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	12,246,273.54	8,117,278.67
教育费附加	5,319,143.32	3,531,311.02
房产税	2,059,211.62	2,286,424.17
土地使用税	10,581,280.86	8,797,029.71
印花税	4,897,914.90	5,188,667.18
土地增值税	0.00	164,943,411.64
地方教育费附加	2,876,748.41	2,362,970.98
其他税费	657,913.43	847,050.97
合计	38,638,486.08	196,074,144.34

其他说明：

无

37、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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

其他说明：

无

38、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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

其他说明：

无

39、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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

其他说明：

无

40、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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

其他说明：

无

41、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助	736,529.64	736,529.64
与收益相关的政府补助	1,663,351.43	999,377.00

42、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-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	0.00
理财产品收益	20,813,306.97	2,215,974.81
合计	16,331,897.54	-127,645.83

其他说明：

无

43、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-25,524,442.10	
应收账款坏账损失	-29,175,234.11	
应收票据坏账损失	44,700.00	
合计	-54,654,976.21	

其他说明：

无

44、资产减值损失

是否已执行新收入准则

☐ 是 ☒ 否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-36,443,204.07
二、存货跌价损失	1,946,996.82	-98,986,549.10

九、在建工程减值损失		-9,976,942.21
十三、商誉减值损失		-65,979,672.88
合计	1,946,996.82	-211,386,368.26

其他说明：

无

45、资产处置收益

单位： 元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	1,307,639.88	140,416.65
无形资产处置收益	18,834,612.87	
合 计	20,142,252.75	140,416.65

46、营业外收入

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
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

计入当期损益的政府补助：

单位： 元

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

其他说明：

无

47、营业外支出

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
对外捐赠	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

其他说明：

无

48、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	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

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	112,733,758.11
按法定/适用税率计算的所得税费用	28,183,439.53
子公司适用不同税率的影响	-2,610,343.62
调整以前期间所得税的影响	376,507.04
非应税收入的影响	69,136.27
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,575,864.24
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
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
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

其他说明

[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。

49、其他综合收益

详见附注 32。

50、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	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

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
手续费	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

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到单位间偿还借款	25,600,000.00	1,170,485.74
合计	25,600,000.00	1,170,485.74

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
支付单位间借款	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

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
收到单位间借款	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

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
金融机构融资费	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

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

51、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	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）	0.00	0.00
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
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：	--	--
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
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

单位：元

	金额
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：	--
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：	--
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
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	311,935,151.64

其他说明：

无

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
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	0.00
其中：	--
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
其中：	--

其他说明：

[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。

（4）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	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
三、期末现金及现金等价物余额	2,112,667,551.66	1,479,251,004.68

其他说明：

无

52、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	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
无形资产	8,180,670.34	金融机构借款抵押
固定资产	73,993,355.75	金融机构借款抵押
合计	6,619,202,438.43	--

其他说明：

无

53、政府补助

（1）政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
种类		列报项目	
重庆大足财信中心建设专项补助	36,870,086.00	递延收益	
大足财信中心配套补助	17,588,382.00	递延收益	
“节能、循环经济和资源节约项目”中央预算内投资	5,328,983.33	递延收益	298,229.64
科研设施设备补贴	3,396,825.00	递延收益	438,300.00
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	200,000.00
双桥经开区产业扶持资金	924,066.00	其他收益	924,066.00
建设高新区突出贡献企业奖	100,000.00	其他收益	100,000.00
稳岗补贴	104,372.00	其他收益	104,372.00
三代手续费	217,404.91	其他收益	217,404.91
其他零星补贴	117,508.52	其他收益	117,508.52

(2) 政府补助退回情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

无

八、合并范围的变更

1、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

单位：元

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	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 年 01 月 17 日	302,213,343.86	36.00%	购买	2019 年 01 月 17 日	已控制其财务和经营决策权		-23,374,059.32
镇江鑫城公司	2019 年 11 月 04 日	270,713,331.57	75.00%	购买	2019 年 11 月 04 日	已控制其财务和经营决策权		-1,207,037.38
惠州腾大公司	2019 年 11 月 18 日	33,211,280.12	100.00%	购买	2019 年 11 月 18 日	已控制其财务和经营决策权		-755,650.51
上海垠望公司	2019 年 07 月 12 日	40,000,000.00	40.00%	购买	2019 年 07 月 12 日	已控制其财务和经营决策权		-9,725,944.87

其他说明：

无

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	星界置业公司	镇江鑫城公司	惠州腾大公司	上海垠望公司
--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

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。

大额商誉形成的主要原因：

无

其他说明：

无

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	星界置业公司		镇江鑫城公司		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	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	202,967,599.34	155,194,178.75	699,832,109.14	699,510,125.54
货币资金	272,307.97	272,307.97	998,418.33	998,418.33	176.90	176.90	30,718,556.85	30,718,556.85
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	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：	218,313,767.00	218,313,767.00	467,695,945.66	467,695,945.66	169,756,319.22	169,756,319.22	599,832,109.14	599,832,109.14
应付款项	218,313,767.00	218,313,767.00	467,695,945.66	467,695,945.66	169,756,319.22	169,756,319.22	599,832,109.14	599,832,109.14
净资产	839,481,510.72	291,995,841.71	360,951,108.76	42,050,940.03	33,211,280.12	-14,562,140.47	100,000,000.00	99,678,016.40
减：少数股东权益	537,268,166.86	186,877,338.69	90,237,777.19	10,512,735.01			60,000,000.00	59,806,809.84
取得的净资产	302,213,343.86	105,118,503.02	270,713,331.57	31,538,205.02	33,211,280.12	-14,562,140.47	40,000,000.00	39,871,206.56

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

无

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无

其他说明：

无

2、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√ 是 □ 否

单位：元

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	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转入投资损益的金额
财信蓝城地产发展有限公司		51.00%	转让	2019 年 10 月 09 日	丧失控制其财务和经营决策权	-4,204,211.39						

其他说明：

无

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐ 是 ☒ 否

3、其他原因的合并范围变动

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

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额（元）	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年3月1日		90.00
财信佳兆业（北京）管理咨询有限公司	新设子公司	2019年2月25日		51.00
重庆万邑企业管理咨询有限公司	新设子公司立	2019年12月27日		100.00
湖南乾兴置业有限公司	新设子公司	2019年10月24日		100.00
石家庄财信公司	新设子公司	2019年1月16日	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年4月28日		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（元）	期初至处置日净利润（元）
财信佳兆业（天津）房地产开发有限公司	清算子公司	2019年5月14日	1,945.77	1,945.77
成都信和信置业有限公司	清算子公司	2019年3月13日		

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
财信弘业公司	重庆市江北区	重庆市江北区	房地产开发	100.00%	0.00%	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	0.00%	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	0.00%	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	0.00%	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	0.00%	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	0.00%	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	0.00%	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	0.00%	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	0.00%	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	0.00%	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	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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	重庆市巴南区市	重庆市巴南区市	房地产开发		36.00%	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
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

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。

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

（2）重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
荣城置业公司	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
上海垠望公司	60.00%	-5,835,566.92		54,164,433.08
镇江鑫城公司	25.00%	-301,759.34		89,936,017.86

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

详见在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明

其他说明：

无

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
棠城置业公司	190,428.67	19.64	190,448.31	164,949.74	5,445.85	170,395.59	319,481.65	2,155.24	321,636.89	291,327.72	28,178.15	319,505.87
重庆信创公司	127,019.26	827.85	127,847.11	117,680.43	11,179.00	128,859.43	102,661.82	408.23	103,070.04	102,279.10		102,279.10
中梁坤维公司	118,048.98	878.78	118,927.76	102,748.24	9,300.00	112,048.24	92,190.53	541.34	92,731.87	54,444.83	30,000.00	84,444.83
重庆浩方公司	56,944.43	497.17	57,441.60	53,694.81		53,694.81	21,192.50	122.68	21,315.18	18,461.93		18,461.93
兴财茂公司	154,590.81	799.26	155,390.07	97,830.25	49,998.00	147,828.25	88,482.12		88,482.12	88,526.24		88,526.24
威海国兴公司	168,223.59	1,173.28	169,396.87	167,852.65		167,852.65	102,128.37	788.26	102,916.63	100,057.69		100,057.69
华陆环保公司	14,158.37	2,456.04	16,614.41	31,922.87		31,922.87	19,871.48	2,485.49	22,356.97	29,774.39		29,774.39
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						
上海垠望公司	91,611.09	335.63	91,946.72	82,919.31		82,919.31						
镇江鑫城公司	87,493.64	74.89	87,568.53	51,594.12		51,594.12						

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
棠城置业公司	102,336.54	17,921.70	17,921.70	29,087.25	72,896.26	-3,683.28	-3,683.28	-8,755.94
重庆信创公司		-1,803.26	-1,803.26	26,276.96	3.23	-1,209.05	-1,209.05	-2,301.66
中梁坤维公司	104.14	-1,407.51	-1,407.51	16,572.97		-1,712.97	-1,712.97	-9,905.41
重庆浩方公司		-1,154.58	-1,154.58	14,309.56		-380.91	-380.91	-11,773.37
兴财茂公司		-2,394.06	-2,394.06	-1,364.64		-44.12	-44.12	
威海国兴公司		-1,314.71	-1,314.71	15,881.24		-1,435.21	-1,435.21	58,073.15
华陆环保公司	2,349.84	-7,891.04	-7,891.04	470.60	5,040.41	-9,939.03	-9,939.03	-7,226.13
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				
上海垠望公司		-972.59	-972.59	13,288.09				
镇江鑫城公司		-120.70	-120.70	9,685.33				

其他说明：

无

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
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公司[注]	佛山市南海区	佛山市南海区	房地产开发	60.00%		权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

[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。

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

无

（2）重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	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	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	76,556,186.35	51,523,501.00	70,554,204.35	51,117,782.09
归属于母公司股东权益	-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
对联营企业权益投资的账面价值		4,083,199.60		4,083,199.60
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
综合收益总额	-6,345,727.92		-4,955,884.82	-483,706.67

其他说明

无

（3）不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

联营企业：	--	--
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	
--综合收益总额	-276,545.06	

其他说明

无

(4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计认的损失	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

其他说明

无

十、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节七.2、七.3、七.4、七.6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

单位：元

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
银行借款	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。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
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、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

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

对于持有的应收票据，采用票面金额确定其公允价值。

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
重庆财信房地产开发有限公司 (以下简称财信房地产公司)	重庆市	房地产开发	200,000,000.00	61.63%	61.63%

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是卢生举。

其他说明：

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、在其他主体中的权益 1、在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、在其他主体中的权益 2、在合营安排或联营企业中的权益。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
青铜峡市宝德华陆水务有限公司	控股子公司的联营企业
文水县宝德华陆水务有限公司	控股子公司的联营企业
海南财兴置业有限公司	全资子公司的联营企业

其他说明

无

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
重庆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

其他说明

无

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
财信智慧生活服务集团有限公司	物业服务	14,600,257.40	13,399,860.73	是	16,267,251.87
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	5,472,000.00	否	4,584,264.49

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
财信环境公司	污水处理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

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
财信房地产公司	本公司	地产项目管理	2018 年 03 月 26 日	2020 年 12 月 31 日	[注]	4,898,959.41

关联托管/承包情况说明

[注]财信房地产公司与公司签订《房地产开发项目管理服务合同》，将财信-赖特与山项目、财信-渝中城项目、财信-沙滨城市项目及大足龙水湖度假项目委托给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。

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

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

关联管理/出包情况说明

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

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

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
财信集团公司、财信房地产公司	17,180.00	2018 年 03 月 27 日	2021 年 03 月 27 日	否
财信房地产公司	9,300.00	2018 年 09 月 04 日	2021 年 09 月 04 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 09 月 12 日	2021 年 09 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

关联担保情况说明

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
重庆中置物业发展有限公司	327,717.00	2019 年 01 月 31 日	2019 年 06 月 27 日	
重庆财信房地产开发有限公司	58,000,000.00	2019 年 06 月 14 日	2019 年 06 月 21 日	
拆出				
文水县宝德华陆水务有限公司	4,011,525.35	2018 年 12 月 03 日	2020 年 12 月 02 日	
青铜峡市宝德华陆水务有限公司	44,396,079.37	2018 年 12 月 03 日	2020 年 12 月 02 日	

(5) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
无			

(6) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	22,838,638.62	13,347,156.25

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	青铜峡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) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	财信生活服务公司	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

7、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。

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

1. 已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

截至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。

2、或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

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

（1）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”、“财信铂雲府”、“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。

十四、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
重要的对外投资	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”财汇实业）、天津市万顺置业有限公司（以下简称“万顺置业”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”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”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，财汇实业将持有金楠商贸 8%的股权。金楠商贸和金楠置业将纳入公司合并报表范围内。	929,138,978.24	不适用

2、利润分配情况

单位：元

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

十五、其他重要事项

1、分部信息

（1）报告分部的确定依据与会计政策

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

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产	环保	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	3,313,794,881.34	56,767,853.70	108,948,472.34	99,857,835.06	3,379,653,372.32
主营业务成本	2,761,803,473.50	58,362,989.70	97,284,907.12	105,636,472.47	2,811,814,897.85
资产总额	18,033,877,997.97	857,260,677.43	3,263,199,293.24	4,463,640,963.42	17,690,697,005.22
负债总额	16,142,025,092.90	714,445,869.47	1,595,953,850.91	3,576,300,837.43	14,876,123,975.85

2、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%。

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	360,000,000.00	145,000,000.00
其他应收款	1,257,029,418.51	1,111,811,364.64
合计	1,617,029,418.51	1,256,811,364.64

（1）应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
财信弘业公司	360,000,000.00	145,000,000.00
合计	360,000,000.00	145,000,000.00

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
无				

3) 坏账准备计提情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

（2）其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内单位往来	1,398,795,275.88	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	1,410,163,080.63	1,111,819,106.52

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额		7,741.88		7,741.88
2019 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
--转入第三阶段		-7,741.88	7,741.88	
本期计提	20,900.65	4,983.90	153,100,035.69	153,125,920.24
2019 年 12 月 31 日余额	20,900.65	4,983.90	153,107,777.57	153,133,662.12

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	1,545,035,660.24
1-6 个月	1,456,876,767.62
7-12 个月	88,158,892.62
1 至 2 年	165,034,551.64
2 至 3 年	78,068.75
3 年以上	14,800.00
3 至 4 年	1,300.00
4 至 5 年	13,000.00
5 年以上	500.00
合计	1,710,163,080.63

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备		153,084,551.95				153,084,551.95
按组合计提坏账准备	7,741.88	41,368.29				49,110.17
合计	7,741.88	153,125,920.24				153,133,662.12

无

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
无		

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
重庆国兴崇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%	
合计	--	1,237,021,450.07	--	69.88%	153,084,551.95

2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,103,907,701.74	91,000,000.00	1,012,907,701.74	1,105,957,701.74	91,000,000.00	1,014,957,701.74
合计	1,103,907,701.74	91,000,000.00	1,012,907,701.74	1,105,957,701.74	91,000,000.00	1,014,957,701.74

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
重庆财兴建材有限公司	2,000,000.00					2,000,000.00	
重庆财兴房屋管理咨询有限公司	2,000,000.00					2,000,000.00	
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	
华陆环保公司							91,000,000.00
佛山财兴置业有限公司		500,000.00				500,000.00	
合计	1,014,957,701.74	500,000.00	2,550,000.00			1,012,907,701.74	91,000,000.00

3、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	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	

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

其他说明：

无

4、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	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

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	15,573,363.14	主要系子公司台州丰润公司房产及建筑物、土地使用权被政府收储，实现收储收益
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量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	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	20,813,306.97	主要系理财产品的投资收益
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	0.00	
减：所得税影响额	11,996,869.06	
少数股东权益影响额	10,904,345.40	
合计	26,887,538.50	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□ 适用 √ 不适用

2、净资产收益率及每股收益

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

第十三节 备查文件目录

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