

# 财信地产发展集团股份有限公司

## 2023 年半年度报告

2023 年 8 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、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人贾森、主管会计工作负责人闫大光及会计机构负责人(会计主管人员)游媛声明：保证本半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次半年报的董事会会议。

本半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，投资者及相关人士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了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“第三节 管理层讨论与分析”之“十、公司面临的风险和应对措施”。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	7
第三节 管理层讨论与分析	10
第四节 公司治理	23
第五节 环境和社会责任	25
第六节 重要事项	30
第七节 股份变动及股东情况	38
第八节 优先股相关情况	42
第九节 债券相关情况	43
第十节 财务报告	44

## 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、报告期内在巨潮资讯网公开披露过的所有公司文件正本及公告的原稿。
- 三、报告期内在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网公开披露过的所有公司文件正本及公告原稿。

## 释义

释义项	指	释义内容
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财信发展、财信发展公司、公司、本公司、本集团、上市公司、国兴地产、财信国兴地产发展股份有限公司、国兴融达地产股份有限公司	指	财信地产发展集团股份有限公司
财信弘业公司、国兴置业	指	重庆财信弘业房地产开发有限公司（曾用名：重庆国兴置业有限公司）
国兴南华公司	指	北京国兴南华房地产开发有限公司
威海国兴公司	指	威海国兴置业有限公司
合同能源公司	指	重庆财信合同能源管理有限公司
重庆瀚渝公司	指	重庆瀚渝再生资源有限公司
华陆环保公司	指	陕西华陆化工环保有限公司
连云港财信公司	指	连云港财信房地产开发有限公司
财信投资发展公司	指	深圳财信发展投资控股有限公司
棠城置业公司	指	重庆国兴棠城置业有限公司
财信南宾公司	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
棠城商管	指	重庆国兴棠城商业管理有限公司
兴信置业	指	重庆兴信置业有限公司
兴财茂置业	指	重庆兴财茂置业有限公司
星界置业公司	指	重庆星界置业有限公司
石家庄财信公司	指	石家庄融创财信房地产开发有限公司
惠州腾大公司	指	惠州腾大实业有限公司
镇江鑫城公司	指	镇江鑫城地产发展有限公司
垫江丰厚公司	指	重庆市垫江县丰厚实业有限公司
财信集团、财信集团公司	指	重庆财信企业集团有限公司
财信地产	指	公司控股股东重庆财信房地产开发集团有限公司
青铜峡公司	指	青铜峡市宝德华陆水务有限公司
文水公司	指	文水县宝德华陆水务有限公司
金楠商贸公司	指	天津金楠商贸有限公司
上海垠望公司	指	上海垠望置业有限公司
PPP	指	Public-Private-Partnership, 政府和社会资本合作模式, 是指政府为增强公共产品和服务供给能力、提高供给效率, 通过特许经营、购买服务、股权合作等方式, 与社会资本建立的利益共享、风险共担及长期合作关系
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
上期/上年同期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日

期初/年初	指	2023 年 1 月 1 日
期末	指	2023 年 6 月 30 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、公司简介

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（如有）	财信发展		
公司的外文名称（如有）	CASIN Real Estate Development Group Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	CASIN		
公司的法定代表人	贾森		

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2022 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2022 年年报。

#### 3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用 不适用

#### 四、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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	2,088,539,733.04	2,137,304,124.69	-2.28%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-52,189,782.84	-162,671,230.55	67.92%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-52,894,933.04	-164,498,256.94	67.84%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-109,803,394.18	-13,245,873.29	-728.96%
基本每股收益（元/股）	-0.0474	-0.1478	67.93%
稀释每股收益（元/股）	-0.0474	-0.1478	67.93%
加权平均净资产收益率	-5.55%	-14.48%	8.93%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	6,888,737,878.42	10,695,055,091.32	-35.59%
归属于上市公司股东的净资产（元）	914,978,667.06	967,168,449.90	-5.40%

#### 五、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。

#### 六、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	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）	99,208.28	详见财务报告章节之资产处置收益内容
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（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	560,013.45	详见财务报告章节之政府补助部分内容
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	

企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	0.00	
债务重组损益	0.00	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00	
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	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	0.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	
对外委托贷款取得的损益	0.00	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	
受托经营取得的托管费收入	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	124,669.13	详见财务报告章节之营业外收入、营业外支出内容
其他符合非经常性损益定义的损益项目	157,921.88	
减：所得税影响额	142,973.36	
少数股东权益影响额（税后）	93,689.18	
合计	705,150.20	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

其他符合非经常性损益定义的损益项目 157,921.88 元为公司收到的代扣个人所得税的手续费返还。

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

适用 不适用

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

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司从事的主要业务

宏观政策方面，2023 年上半年，中央积极表态房地产以引导市场预期修复，优化集中供地等制度以适应当前市场环境，金融层面降准降息稳经济，房地产供需两端也将受益，政策支持居民信贷及房企融资但效果不彰。地方 117 省市 188 次放松政策，二季度以来政策力度、频次双减，杭宁等实行一区一策，多次调整限制政策实施范围。二手房“带押过户”全面推进，但基于五方面共性原因，落地执行效果不及预期。

土地市场受预供地新规影响，2023 年上半年实际入市地块数量大幅减少，在 2022 年基期土拍本已经降至低位的水平上，2023 年上半年土地成交规模同比进一步下降 25%，创下 2010 年以来全国土地交易规模的新低。各能级城市表现基本一致，其中一线城市上半年土地成交量降幅最大。市场热度方面，受重点城市优质地块供应占比提升的影响，2023 年上半年热度明显回升，整体溢价率增至 6.4%，较 2022 年同期上升了 4.4 个百分点。商品房市场：1-5 月，商品房销售面积 46,440 万平方米，同比下降 0.9%，较前四月降幅扩大 0.5 个百分点，结束了自 2023 年以来降幅不断收窄之势。商品房销售额 49,787 亿元，同比增长 8.4%，涨幅较 1-4 月小幅收窄 0.4 个百分点。其中住宅表现相对突出，前 5 月销售金额、面积均保持正增长。

（数据来自：国家统计局）

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

### 二、报告期内公司从事的主要业务

（一）上市公司房地产业务项目经营情况及所在区域发展现状及政策分析

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

#### 1. 重庆市场分析：

2023 年上半年，房地产政策环境整体延续去年末以来的宽松态势，在“房住不炒”的总基调下，官方频繁发声，强调房地产支柱产业重要性，积极推动从供给侧到需求端刺激市场回暖。政策方向主要包括“促需求、防风险、保民生、转模式、规范化”五个维度。

但整体而言，上半年市场以表态为主，无实质重大刺激性行动，表现“积极倡导，托而不举”。

2023 年上半年，重庆中心城区土地出让进一步深化“控量提质”，累计出让 9 宗涉宅用地，总出让面积 705 亩，平均地价 1,179 万元/亩，平均楼面地价 8,634 元/平方米。虽然上半年出让规模较少，但地价和楼面价较去年均有大幅回升，另外上半年除国企央企之外，部分民企拿地积极，土地市场整体表现外冷内热。

上半年，重庆住宅市场成交规模 369 万平方米，同比上涨 6%，环比上涨幅度达 56%，虽然成交规模仍处于绝对地位，但表现明显好于全国平均水平，且从环比增幅可以看出弱复苏周期。上半年重庆住宅均价 14,779 元/平方米，环比上涨 1%，同比上涨 1%，市场恢复期内均价表现持续稳定。从住房成交结构来看，上半年重庆市场洋房市场成交占比扩大至 48% 高位，面积以 90-110 平米为绝对主力，市场同质化进一步加剧。同时 150 平米以上住宅占比明显扩大，在市场弱恢复周期内改善市场表现突出。

（数据来源于：重庆锐理数据）

#### 2. 连云港市场分析：

2023 年上半年，港城市表现相对平淡。3 月、6 月政府相继放松房地产政策，带来公积金等多项利好，市场较为宽松，但实际刺激效果有限，市场信心重建仍需时日。从供应端来看，2023 上半年全市商品住宅供应面积约 129.05 万平方米，同比下滑 31%，创近年来新低。开发商普遍以去化库存为主，新增供应速度明显放缓。截止 6 月 30 日，2023 上半年连云港全市共计取得商品住宅预售许可证 99 张，商品房批准预售总套数 16,036 套，与 2022 上半年（预售套数 25827 套，总面积 233.17 万 $m^2$ ）相比减少了 9,791 套，同比下降 37.91%；预售总面积 154.76 万平方米，同比下降 33.63%。

2023 年上半年，连云港土地市场热度明显不如往年。今年以来，在房地产市场去化动力不足、库存增加的大背景环境下，开发企业拿地意愿降低，各区域政府部门都放缓了放地节奏。全市上半年共 18 幅地块成交，成交建面及出让金大幅下滑，创近年来新低。其中市区仅 3 幅成功出让，热门地块无踪影。供应方面：2023 年上半年连云港全市经营性土地挂牌供应 28 宗，供应总面积约 83.11 万平方米。与去年同期相比，供应量、供应面积分别同比减少 26.32%、57.89%。成交方面：上半年共成功出让 18 幅地块，成交面积约 47.82 万平方米，较去年同期相比下跌 61.69%；成交总金额约 13.78 亿元，较去年相比下跌 64.12%。

（数据来源于：连云港房产网）

### 3. 常州市场分析

2023 年上半年常州房地产市场陆续出台多项政策刺激市场销售。一级土地市场综合采取預告申请、竞买保证金允许保函（保单）制度、降低竞买保证金比例、延长出让金缴款期限、放宽约定开工时间等措施优化供地方案，激发市场活力。二级市场取消限售政策、预售门槛降低，缓解房企资金压力，优化营商环境；三级市场政府发布《关于规范房地产经纪服务的意见》。从合理确定经纪服务收费、严格实行明码标价、严禁操纵经纪服务收费等十个方面提出具体监管要求。其他更直接的刺激性政策如降低贷款利率（州首套房贷利率最低 3.7%，二套房贷利率最低 4.8%，创历年新低）、人才引进力度升级、商转公贷等第一时间落地执行，应对市场下行趋势。

2023 年常州成交土地一宗（非市区），成交面积 5.93 万平方米，楼面价格 3,519 元/平方米。商品房供应 190.52 万平方米，成交面积 173,39 万平方米，成交均价 12,533 元/平方米。成交面积同比下降 8.13%、均价下降 3.69%，市场仍处于整体下行趋势。

（数据来源于：同策大数据）

### 4. 镇江市场分析

陆续发布按月提取归还住房公积金贷款、调高提取公积金支付房租额度且放宽提取次数，公积金首付比例降低、公积金贷款额度调高、取消公积金异地贷款户籍限制、契税补贴等一系列利好政策促进镇江房地产健康稳定发展，刺激居民购房消费，以求市场回暖。持续出台优化调整政策，刺激购房需求，确保行业平稳发展。但目前政策主要以公积金等弱刺激政策为主，客户仍然持币观望，客户入市信心修复缓慢。

镇江近年供地频次低，开发商积极性低，且土地成交多以“平台托底”、“底价成交”为主，其他仅热门地块溢价成交；2023 年至今镇江市区仅有一宗土地出让成交。上半年镇江市区商品住宅供应 28.33 万平方米，成交 38.82 万平方米，供求量同比下跌明显，楼市继续延续低迷状态，整体市场信心仍未修复，当前均价为 9,731 元/平方米；客户观望情绪仍较浓，2022 年 6 月至今镇江市区有 23 个项目开盘（包含 3 个项目首开），平均去化率约为 15%，城市去化率低位维稳。市场低迷下，镇江的主流去化产品面积段主要集中在 90-100 平方米、110-120 平方米，总价段主要集中在 80 万以下，其次是 80-100 万。截止 6 月底镇江整体商品住宅市场存量 171 万平方米，去化周期 26.4 个月，2023 年上半年润州区供应量 13.01 万平方米，同比下跌 40%，成交量 16.80 万平方米，同比下跌 39%，成交价格 10,323 元/平方米，同比下跌 4%；截止 6 月底，润州区库存 49.37 万平方米，去化周期 17.62 个月。

（数据来源于：金刚石数据）

### 5. 威海市场分析

自 2019 年以来，威海市场增速下滑严重，且供需结构失衡与城市快速扩张持续加大未来存量压力。结合市场下滑，市场竞争压力骤增，同时居民收入天花板导致价格增长乏力，预计未来将持续横盘状态，同时市场价格趋于平稳但成交量不断走低。结合历年成交数据及 2023 年 1-6 月成交数据，历年 2-3 月为威海传统小阳春，同时 2023 年 2 月威海公布契税相关红利政策，结合政策窗口期，成交大幅提升外，短期内预计将持续维持现状。

虽自 2019 年以来威海区域市场下滑较大，但 2023 年上半年成交量价同比基本持平，环比下降 6.14%，为抢夺市场客户，威海区域市场持续的以价换量取得一定效果，市场库存量有一定程度的控制，“价稳量跌”仍将成为区域市场主旋律。宏观经纪环境影响下，区域市场潜在购房者置业计划将会延后，但仍需做好未来政策利好及市场反弹的准备。2020 年以来，受市场环境的影响，土地供应量及成交量呈断崖式下滑，威海区域市场进入横盘阶段，未来将持续优先去库存化。目前威海区域市场显性库存约 403.96 万平方米，去化周期约 52 个月，预计未来土地供应将持续收紧，加大库存去化。

### 6. 石家庄市场分析

市场政策方面，2023 年上半年按揭政策利好，利率下调，无强刺激政策释放，仍处于困局中。2022 年 6 月-2023 年 7 月二环内大户型高总价房源持续面试，成交甚微。成交趋于两极分化，高端楼盘少量成交，三环外价低房源满足硬刚需。

土地市场方面，2023 年 7 月初科大地块由中海以楼面价 19,000 元/平方米，近三年来地王价格取得，行内分析为政府刺激土地市场行为。

#### 7. 天津市场分析

政策方面，2023 年上半年政策调控温和，天津政策出台具有跟随性稳定性的特点，中央层面无强刺激政策出台，天津难有突破。年初出台稳定经济发展“33 条”政策，支持合理化购房需求，推动落户购房置换购房，保交楼等地产相关层面发展：LPR 下调，商贷首付利率再度下探、公积金“认房不认贷”以及贷款提额至 100 万、滨海落户政策全面放开等，金融政策、人口落户政策再放开，天津现状政策层而基本做到“应出尽出”，结合各区情况，研究制定“一区一策”针对性释放刺激利好，提升市场信心。

土地市场方面，上半年天津土拍政策优化、加大优质地块供应，1-6 月土地出让全同比增幅位列居重点城市第 2 位。2023 上半年天津实现经营性土地出让收入共计 281 亿（含商办），同比增长 463%，土地出让收入同比增幅位于全国第 2 位，土地出让面积和金额均位于全国重点 23 城第 10 位。上半年供地集中在环内核心区，优质地块拉高平均楼面价、预留充足利润空间，提振投资热度。品牌化房企积极补仓，央企、城投平台为主，但民企参与度有所回温。如金地、龙湖，绿咸这类具备充足土储的房企仍在积极拿地。天津上半年新房市场先扬后抑，整体数据尚可；但难掩假日市场表现持续乏力、二手房市场“挂牌量飙升”与“交易减速”交织并存等体感降温现象。一方面，核心区如河西、南开，数据表现有价有量，地缘客置业能力强、城市配套完备以及教育学区素质吸引，成交突出，为现状市场下新房容量基本盘之一，另一方面，学区配置一般、非核心区或相对封闭市场，市场扩容或价格上涨动力不足，积压需求释放后，客户数量不足，加重片区竞争压力。

存量及去化周期整体呈下降趋势，截止 2023 年 6 月，全市商品住宅取证存量 1,190 万平方米，去化周期 14 个月，广义存量 4,503 万平方米，去化周期 54 个月；存量结构来看，全市项目中 48%的项目去化周期在 1 年以内，16%的项目去。

（数据来源：克尔瑞）

#### 8. 惠州市场分析

2023 年上半年政策释放频率及力度均有所减弱，政策效果略显乏力，刺激效果较为弱势，提振信心，规范市场。惠州市上半年主要政策为“二手房限售 3 年改 1 年”限售三改一。在全国性利率下调的背景下，惠州首套利率下调至 3.8%。惠州推行二手房“带押过户”，其不动产登记业务办理时限压缩 3 个工作日。惠州教育配套出新规，配建学校需与楼盘首期交付同步，配套学校移交一年内投入使用。5 月 20 日住建局发布《关于整顿房地产市场，严厉查处违规销售行为的通知》，严禁首付贷，返首付，零首付等违规销售行为；5 月 26 日惠州市房地产业协会及惠州市房地产中介协会分别发布通知，规范房地产经营行为。

土地市场方面受楼市成交和资金压力影响，拿地积极下降，使得土地陷入低迷状态，由民企和地方国企为主要的土地买方。惠州上半年供应 271 万平方米，同步下降 15%，成交 331 万平方米，同比上升 27%。惠州下半年潜在供应 2.14 万套，新增供应面积 224.06 万平方米。新房受二手房政策影响，客户分流，新房均持续高促销政策，市场整体表现乏力，整体仍处于低迷状态。

2023 年上半年月度市场走势看，呈现倒 V 现象，1 月份楼市表现陷入低谷，春节后楼市春风起，刺激前期积压的刚需及改善需求得到充分释放，回暖只持续到 3 月，随后市场又跌回到去年底的历史低位水平。

（数据数据：中原半年度报告）

### （二）报告期公司经营情况总结

1、本报告期，上半年竣工面积约 34.15 万平方米，结算面积约 20.29 万平方米。2023 年上半年公司签约销售面积 8.66 万平方米，销售金额为 5.13 亿元。

#### 2、环保版块业务开展情况。

公司控股子公司华陆环保主营业务包括工业废水零排放、水务 EPC 项目工程投资、化工资源品再生利用三大板块。受宏观经济增长放缓、政府财政收入和社会固定资产投资增长速度下降的影响，行业风险日渐凸显。根据国家政策和行

业政策的导向，华陆环保调整了生产经营计划，主要开展 EPC 工程项目，取得一定突破。与此同时，其原业务在法律诉讼、政府环评、自身造血功能等方面的问题已经逐步解决。瀚渝公司按照年度经营计划开展各项技改及产业升级改进工作。

本报告期公司无新增土地储备项目。

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m <sup>2</sup> ）	总建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	剩余可开发建筑面积（万m <sup>2</sup> ）
洺玥府项目	19.43	36.77	19.97
镇江尚书坊	6.27	22.74	6.77
总计	25.7	59.51	26.74

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
重庆	国兴·海棠国际	大足区	住宅及部分商业	70.00%	2014年11月26日	竣备	100.00%	251,587	565,714		722,802	264,500	312,777
重庆	财信中心	大足区	商业/公寓	70.00%	2015年08月10日	政府已回购	0.00%	74,979	待定			140,000	28,694
重庆	财信铂雲府	九龙坡区	住宅及部分商业	51.00%	2019年04月19日	竣备	100.00%	43,601	114,984		165,099	168,908	160,133
重庆	财信华岩新城	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	2019年04月19日	竣备	100.00%	11,815	35,439		60,575	42,000	37,888
重庆	洺玥府	垫江县	住宅及部分商业	35.00%	2020年08月07日	在建	40.00%	194,700	246,301		118,275	195,658	87,724
重庆	九悦府	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	2020年07月03日	在建	70.00%	101,691	152,537		41,000	128,700	93,323
重庆	财信·阅时代	江北区	住宅及部分商业	100.00%	2020年08月05日	竣备	100.00%	14,513	29,479	47,109	47,109	60,000	51,567
重庆	国兴·北岸江山	江北区	住宅及部分商业	100.00%	2010年12月07日	在建	96.00%	244,052	902,074		1,115,591	500,000	572,922
重庆	财信城	石柱县	住宅及部分商业	100.00%	2016年01月10日	在建	90.00%	265,194	636,170	130,986	686,642	280,000	299,566
重庆	九阙府	南岸区	住宅及部分商业	56.00%	2018年05月11日	竣备	100.00%	55,157	82,594		114,670	100,000	114,843
重庆	财信中梁首府	江津区	住宅及部分商业	50.00%	2018年07月20日	竣备	100.00%	82,808	165,585		168,965	90,706	106,485
重庆	财信中梁华府	江津区	住宅及部分商业	51.00%	2018年12月09日	竣备	100.00%	53,999	161,990		210,114	69,717	75,872
山东	名著小区	威海	住宅及部分商业	70.00%	2018年06月29日	竣备	100.00%	123,999	235,598		303,764	186,611	187,401
河北	融栾华府	石家庄	住宅及部分商业	60.00%	2019年06月09日	在建	95.00%	49,871	99,740			83,525	65,481
天津	学苑府	津南	住宅及部分商业	100.00%	2020年06月04日	竣备	100.00%	33,917	50,875	76,626	76,626	170,000	144,236
广东	阅璟名庭	惠州	住宅	100.00%	2020年08月03日	在建	58.00%	16,537	52,918			26,958	33,529
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	91.75%	101,889	224,049		266,152	350,000	372,838
江苏	尚书坊	镇江	住宅及部分商业	75.00%	2019年12月18日	在建	64.67%	62,782	170,082	86,793	123,948	129,971	130,608
江苏	盛悦雅园	常州	住宅及部分商业	40.00%	2019年07月03日	竣备	100.00%	53,936	118,660		160,463	150,000	136,851

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
重庆	国兴·海棠国际	大足区	住宅及部分商业	70.00%	565,714	60,507	629,230	5,608	658	624,679	6,562	949
重庆	财信·时光里	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	57,666	728	70,018	5,507	76	82,165	5,577	88
重庆	财信华岩新城	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	35,439	11,658	46,568	290	107	60,972	680	391
重庆	财信铂雲府	九龙坡区	住宅及部分商业	51.00%	114,984	51,143	101,865	0	0	101,554	0	0
重庆	洺玥府	垫江县	住宅及部分商业	35.00%	246,434	29,223	66,579	8,642	6,638	54,841	5,388	4,616
重庆	九悦府	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	152,537	444	83,200	5,739	4,266	27,488	596	403
重庆	财信·阅时代	江北区	住宅及部分商业	100.00%	29,479	14,324	30,660	1,080	111	29,526	29,526	48,173
重庆	国兴·北岸江山	江北区	住宅及部分商业	100.00%	1,028,947	68,134	1,033,643	6,397	5,139	1,025,774	1,084	410
重庆	财信城	石柱县	住宅及部分商业	100.00%	636,170	117,861	647,725	18,709	8,074	550,353	89,784	40,370
重庆	九阙府	南岸区	住宅及部分商业	56.00%	82,594	18,863	91,440	174	30	87,615	563	282
重庆	财信中梁首府	江津	住宅及部分商业	50.00%	165,585	35,270	174,264	1,406	111	173,708	1,438	105
重庆	财信中梁华府	江津	住宅及部分商业	51.00%	161,990	2,846	202,294	-31	-4	173,137	1,351	213
山东	名著小区	威海	住宅及部分商业	70.00%	235,598	3,092	234,342	1,456	1,371	273,586	590	543
河北	融栾华府	石家庄	住宅及部分商业	60.00%	99,740	23,120	94,564	2,056	1,071	0	0	0
天津	学苑府	津南区	住宅及部分商业	100.00%	50,875	6,093	40,946	5,678	16,233	40,553	40,553	110,413
广东	阅璟名庭	惠州	住宅	100.00%	52,918	14,696	5,156	0	0	0	0	0
江苏	财信·铂悦府	连云港	住宅及部分商业	100.00%	224,049	5,253	248,635	340	130	241,876	988	119
江苏	尚书坊	镇江	住宅及部分商业	75.00%	170,082	36,228	87,632	6,830	4,943	34,770	0	0
江苏	盛悦雅园	常州	住宅及部分商业	40.00%	118,660	32	144,610	16,745	2,334	143,886	18,182	2,946

## 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 <sup>2</sup> )	累计已出租面 积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
国兴·海棠国际	重庆市大足区	商业部分	70.00%	3,607.81	759.18	21.04%
国兴·北岸江山	重庆市江北区	商业部分	100.00%	2,448	2,448	100.00%
财信城	重庆市石柱县	商业部分	100.00%	11,346	10,170	89.64%

## 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	45,542.06	4%-8.5%	39,342.06	200.00	6,000.00	
票据	7,440.33		7,440.33			
非银行类贷款	40,046.15	11.37%-15%	40,046.15			
合计	93,028.54	4%-15%	86,828.54	200.00	6,000.00	

## 发展战略和未来一年经营计划

**发展战略：**

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

**经营计划：**

1、强化现金流管理。现金流是企业的命脉。财信发展在经营上持续开源节流，把各项目经营性现金流补充作为企业日常工作的重中之重，关注并持续跟踪国家相关金融利好政策，并控制好相关支出。

2、守红线，保交付。2023年财信发展将继续认真落实“保交楼、稳民生”的决策部署，专业条线和项目密切配合，严控节点，力保按时交付。同时做好进度和质量的有效平衡，严控工程质量，兑现财信发展上市企业的美好承诺。

3、稳定经营。时时关注核心经营指标的动态变化情况，定期整理反馈，异常情况及时预警，加强财务对经营工作的指导，力争实现流动性与净资产的平衡。

4、精打细算，严控费用。加强费用精细化管理，刚性费用合理评估压减，杜绝不合理支出；日常费用精打细算，降低各个管理环节的显性和隐形成本。通过分析，全面把握组织情况、成本构成以及费用变化趋势，进一步形成各项基本费用的管控标准，定期回顾分析，严控预算外费用。

5、管理提质提效。加强组织绩效考核，以业绩为导向，以结果论英雄。同时强化总部对项目的服务意识，躬身入局，充分发挥总部的专业优势，主动去承接项目上的难点问题，帮助项目完成任务、达成业绩。强化统筹，精简繁冗流程又要尊重权责的严肃性。

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

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115,744万元。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、核心竞争力分析

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

## 三、主营业务分析

概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	2,088,539,733.04	2,137,304,124.69	-2.28%	可结转资源较上年同期略有减少
营业成本	1,917,846,527.18	1,521,998,984.76	26.01%	不同毛利率项目结转，导致成本增加
销售费用	85,387,990.86	136,904,569.59	-37.63%	因销售额减少及严控费效比，使费用同步减少
管理费用	35,410,971.32	49,903,732.21	-29.04%	降本增效，费用减少
财务费用	4,950,511.75	5,385,065.26	-8.07%	贷款规模较同期下降，费用降低
所得税费用	15,278,938.20	48,403,329.71	-68.43%	本期结转项目毛利率较去年同期大幅下滑，导致减少
经营活动产生的现金流量净额	-109,803,394.18	-13,245,873.29	-728.96%	主要系市场持续下滑，销售大幅下降导致回款大幅缩水而形成。
投资活动产生的现金流量净额	-7,218,613.80	8,102,982.04	-189.09%	本期构建在建工程投入较上年增加，处置现有投资减少，较上年相比净额减少
筹资活动产生的现金流量净额	-186,614,371.54	-219,810,120.04	15.10%	主要系在本期无新增贷款下，期内归还贷款额减少
现金及现金等价物净增加额	-303,636,379.52	-224,953,011.29	-34.98%	

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		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	2,088,539,733.04	100%	2,137,304,124.69	100%	-2.28%
分行业					
房地产销售	2,047,331,186.96	98.03%	2,065,012,612.52	96.62%	-0.86%
环保板块收入	38,997,690.46	1.86%	69,868,460.93	3.27%	-44.18%
其他	2,210,855.62	0.11%	2,423,051.24	0.11%	-8.76%
分产品					
房地产销售	2,047,331,186.96	98.03%	2,065,012,612.52	96.62%	-0.86%
环保板块收入	38,997,690.46	1.86%	69,868,460.93	3.27%	-44.18%
其他	2,210,855.62	0.11%	2,423,051.24	0.11%	-8.76%
分地区					
重庆分部	945,454,112.65	45.27%	724,866,210.99	33.91%	30.43%
江苏分部	30,699,589.13	1.47%	183,157,754.29	8.57%	-83.24%
陕西分部	0.00	0.00%	21,924,258.00	1.03%	-100.00%
山东分部	5,427,980.73	0.26%	1,201,332,305.14	56.21%	-99.55%
宁夏分部	4,371,443.48	0.21%	4,844,860.59	0.23%	-9.77%
江西分部	0.00	0.00%	1,178,735.68	0.06%	-100.00%
山西分部	1,125,156.82	0.05%	0.00	0.00%	100.00%
广东分部	30,403.44	0.00%	0.00	0.00%	100.00%
天津分部	1,101,431,046.79	52.74%	0.00	0.00%	100.00%

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	2,047,331,186.96	1,878,018,922.65	8.27%	-0.86%	28.25%	-20.82%
分产品						
房地产销售	2,047,331,186.96	1,878,018,922.65	8.27%	-0.86%	28.25%	-20.82%
分地区						
重庆分部	909,817,311.88	830,800,035.13	8.68%	39.17%	83.31%	-21.99%
江苏分部	30,654,847.56	25,097,772.88	18.13%	-83.26%	-84.19%	4.83%
山东分部	5,427,980.73	3,585,059.77	33.95%	-99.55%	-99.57%	3.14%
天津分部	1,101,431,046.79	1,018,536,054.86	7.53%	100.00%	100.00%	7.53%

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 期按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

#### 四、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	27,321,472.85	-60.30%	联营企业的投资收益	不具有持续性
公允价值变动损益	0.00	0.00%		

资产减值	-18,223,874.18	40.22%	在 2022 年计提存货减值基础上, 根据实际情况计提少量减值	不具有持续性
营业外收入	417,427.59	-0.92%	主要系没收定金及违约金收入	不具有持续性
营业外支出	292,758.46	-0.65%	罚款支出、赔款、滞纳金增加	不具有持续性
信用减值损失	-85,079,061.45	187.77%	应收及其他应收账款计提的坏账损失	不具有持续性

## 五、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		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	693,414,694.34	10.07%	1,201,186,206.17	11.23%	-1.16%	主要系归还借款、销售回款减少导致资金规模减少
应收账款	39,196,931.18	0.57%	44,916,252.56	0.42%	0.15%	本期收回款项
合同资产	1,910,389.38	0.03%	1,910,389.38	0.02%	0.01%	无重大变化
存货	4,573,183,888.59	66.39%	7,086,268,007.40	66.26%	0.13%	主要系无新增项目下, 交房确收匹配的成本结转等综合因素导致存货大幅减少
投资性房地产	23,340,086.25	0.34%	27,901,706.15	0.26%	0.08%	无重大变化
长期股权投资	159,289,709.69	2.31%	0.00		2.31%	星界公司不纳入合并范围, 按权益法核算长期股权投资
固定资产	135,889,114.91	1.97%	140,650,852.21	1.32%	0.65%	无重大变化
在建工程	8,680,348.40	0.13%	1,082,549.42	0.01%	0.12%	无重大变化
使用权资产		0.00%	0.00		0.00%	
短期借款	63,040,578.46	0.92%	168,236,257.07	1.57%	-0.65%	借款减少
合同负债	2,651,719,684.23	38.49%	5,206,116,782.09	48.68%	-10.19%	主要系本期销售房款扣除结转收入的净增加额, 较去年同期有所减少
长期借款	62,062,861.11	0.90%	558,495,040.62	5.22%	-4.32%	主要因归还长期借款及部分借款一年内到期
租赁负债		0.00%	0.00		0.00%	
其他流动资产	577,800,571.94	8.39%	791,103,265.94	7.40%	0.99%	销售下降及交房结转导致预交及待抵扣税

						金减少
--	--	--	--	--	--	-----

## 2、主要境外资产情况

适用 不适用

## 3、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

## 4、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	328,278,858.74	金融机构借款质押、预售资金监管、房地产项目业主按揭贷款担保保证金等
存货	1,803,094,288.30	金融机构借款抵押等
固定资产	60,285,284.11	售后回租抵押
合 计	2,191,658,431.15	

## 六、投资状况分析

### 1、总体情况

适用 不适用

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

#### (2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

### 5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 七、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用 不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格 (万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
重庆市大足区足盛投资股份有限公司	大足财信新天地、大足财信中心	2023年03月30日	22,380	0	无重大影响	0.00%	资产评估	否	非关联关系	否	否	是	2023年04月01日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

### 2、出售重大股权情况

适用 不适用

## 八、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
常州凯泽公司	子公司	房地产开发	20,000,000.00	87,447,774.49	23,868,425.47	29,462,187.11	1,775,710.61	-4,825,500.83
财信弘业公司	子公司	房地产开发	500,000,000.00	1,729,499,864.94	648,710,127.00	4,148,660.77	-15,418,615.23	23,891,642.56
财信南滨公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	493,993,157.06	11,528,926.75	404,508,942.07	35,711,085.38	18,563,619.14
重庆兴信公司	子公司	房地产开发	20,000,000.00	401,365,583.98	-	3,907,673.41	-16,241,531.43	-16,200,531.43
棠城置业公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	319,857,878.26	78,574,430.87	9,533,159.73	-9,224,474.10	-9,224,031.62
金楠置业公司	子公司	房地产开发	951,700,672.00	984,977,760.12	909,324,058.83	1,101,431,046.79	83,068,490.12	50,062,686.60
星界置业公司	参股公司	房地产开发	10,000,000.00	1,471,691,118.97	378,342,441.65	489,975,699.96	170,971,749.12	123,649,691.03

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
重庆星界置业有限公司	失去实际控制权	无

主要控股参股公司情况说明

- 1、2023 年 1 月金楠置业公司、财信南滨公司有大批次竣备交房结转；
- 2、棠城商管公司将其持有的大足财信新天地项目和大足财信中心项目的开发建设权、土地使用权及在建工程的所有权予以转让；
- 3、星界公司不纳入合并范围，按权益法核算长期股权投资确认的投资收益。

## 九、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 十、公司面临的风险和应对措施

### 1、房地产领域

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

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

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

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

### 2、环保产业领域

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

## 第四节 公司治理

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2023 年第一次临时股东大会	临时股东大会	42.19%	2023 年 01 月 09 日	2023 年 01 月 10 日	《关于 2023 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2023-001 号）刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2023 年第二次临时股东大会	临时股东大会	37.10%	2023 年 02 月 20 日	2023 年 02 月 21 日	《关于 2023 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2023-011 号）刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2023 年第三次临时股东大会	临时股东大会	42.57%	2023 年 04 月 11 日	2023 年 04 月 12 日	《关于 2023 年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2023-033 号）刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2022 年度股东大会	年度股东大会	40.66%	2023 年 05 月 15 日	2023 年 05 月 16 日	《关于 2022 年度股东大会决议公告》（公告编号：2023-050 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

### 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
殷杰	职工代表监事	被选举	2023 年 03 月 07 日	被选举为职工代表监事。
李屹然	职工代表监事	离任	2023 年 03 月 07 日	本人工作原因，辞去职工代表监事职务。

### 三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 四、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。

## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题情况

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 否

环境保护相关政策和行业标准

公司生产经营过程中，严格执行《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国环境影响评价法》、

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

环境保护行政许可情况

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

行业排放标准及生产经营活动中涉及的污染物排放的具体情况

公司或子公司名称	主要污染物及特征污染物的种类	主要污染物及特征污染物的名称	排放方式	排放口数量	排放口分布情况	排放浓度/强度	执行的污染物排放标准	排放总量	核定的排放总量	超标排放情况
重庆瀚渝再生资源有限公司	废水	PH值	间接排放	1	厂区污水总排放口	6-9	无机化学工业污染物排放标准（GB31573）	/	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废水	五日生化需氧量	间接排放	1	厂区污水总排放口	300mg/L	无机化学工业污染物排放标准（GB31573）	0.1131吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废水	化学需氧量	间接排放	1	厂区污水总排放口	200mg/L	无机化学工业污染物排放标准（GB31573）	0.3624吨	/	未超标
重庆瀚渝再生	废水	悬浮物	间接排放	1	厂区污水总排	100mg/L	无机化学工业	0.0986吨	/	未超标

资源有限公司					放口		污染物排放标准 (GB31573)			
重庆瀚渝再生资源有限公司	废水	石油类	间接排放	1	厂区污水总排放口	6mg/L	无机化学工业污染物排放标准 (GB31573)	0.0014吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废水	动植物油	间接排放	1	厂区污水总排放口	100mg/L	污水综合排放标准 (GB8978)	0.002吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废水	总铜	间接排放	1	厂区污水总排放口	0.5mg/L	无机化学工业污染物排放标准 (GB31573)	0.0008吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废水	总氰化物	间接排放	1	厂区污水总排放口	0.5mg/L	无机化学工业污染物排放标准 (GB31573)	0.0001吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废水	氨氮	间接排放	1	厂区污水总排放口	40mg/L	无机化学工业污染物排放标准 (GB31573)	0.0066吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废水	总锡	间接排放	1	厂区污水总排放口	2mg/L	无机化学工业污染物排放标准 (GB31573)	0.0019吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废水	总磷	间接排放	1	厂区污水总排放口	2mg/L	无机化学工业污染物排放标准 (GB31573)	0.0088吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废气	氨	有组织排放	1	含铜蚀刻液反应槽废气排放口	20mg/m <sup>3</sup>	无机化学工业污染物排放标准	0.0292吨	/	未超标

							(GB31573)			
重庆瀚渝再生资源有限公司	废气	颗粒物	有组织排放	1	含铜蚀刻液反应槽废气排放口	30mg/m <sup>3</sup>	无机化学工业污染物排放标准 (GB31573)	0.007吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废气	硫酸雾	有组织排放	1	含铜、含镍污泥处理废气排放口	20mg/m <sup>3</sup>	无机化学工业污染物排放标准 (GB31573)	0.0426吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废气	氮氧化物	有组织排放	1	废酸废碱、退锡废液处理废气排放口	200mg/m <sup>3</sup>	无机化学工业污染物排放标准 (GB31573)	0.0425吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废气	硫酸雾	有组织排放	1	废酸废碱、退锡废液处理废气排放口	20mg/m <sup>3</sup>	无机化学工业污染物排放标准 (GB31573)	0.0775吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废气	氯化氢	有组织排放	1	废酸废碱、退锡废液处理废气排放口	10mg/m <sup>3</sup>	无机化学工业污染物排放标准 (GB31573)	0.2732吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废气	颗粒物	有组织排放	1	废线路板处理PCB分离废气排放口	120mg/m <sup>3</sup>	大气污染物综合排放标准 (DB50/418)	已报停	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废气	非甲烷总烃	有组织排放	1	废线路板处理PCB分离废气排放口	120mg/m <sup>3</sup>	大气污染物综合排放标准 (DB50/418)	已报停	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废气	非甲烷总烃	有组织排放	1	废线路板处理PCB分离废气排放口	120mg/m <sup>3</sup>	大气污染物综合排放标准 (DB50/418)	0.0048吨	/	未超标
重庆瀚渝再生	废气	颗粒物	有组织排放	1	废线路板处理	120mg/m <sup>3</sup>	大气污染物综	0.0488吨	/	未超标

资源有限公司					PCB 分离废气排放口		合排放标准 (DB50/418)			
重庆瀚渝再生资源有限公司	废气	非甲烷总烃	有组织排放	1	废矿物油尾气排放口	120mg/m <sup>3</sup>	大气污染物综合排放标准 (DB50/418)	0.0004 吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废气	氨	有组织排放	1	废矿物油尾气排放口	4.9 kg/h	恶臭污染物排放标准 (GB14554)	0.0054 吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废气	二氧化硫	有组织排放	1	锅炉废气排放口	50mg/m <sup>3</sup>	锅炉大气污染物排放标准 (DB50/658)	0 吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废气	氮氧化物	有组织排放	1	锅炉废气排放口	50mg/m <sup>3</sup>	锅炉大气污染物排放标准 (DB50/658)	0.1103 吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	废气	颗粒物	有组织排放	1	锅炉废气排放口	20mg/m <sup>3</sup>	锅炉大气污染物排放标准 (DB50/658)	0.025 吨	/	未超标
重庆瀚渝再生资源有限公司	噪声	噪声	/	/	厂(场)界点位置	昼间 65dB、 夜间 55dB	工业企业厂界环境噪声排放标准 (GB12348)	/	/	未超标

#### 对污染物的处理

##### 1、固废

公司自产生危废委托具备资质的第三方危废经营单位安全、规范处置。

##### 2、废水

公司各车间产生的生产废水及生活污水，进入公司厂区污水处理站采用“芬顿氧化+斜管沉淀+厌氧+缺氧+接触氧化+沉淀+MBR 生化”工艺处理，达标后排入双桥工业园区污水处理厂进一步处理达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918)一级 B 标准后排入苦水河。

##### 3、废气

(1) 废酸碱处理废气(氮氧化物、氯化氢、硫酸雾、氯)，送入“三级碱液喷淋塔”废气处理系统进行处理达标后，经直径 0.8m、高 25m 排气筒排放。

(2) 稀贵金属处理废气（二氧化硫、颗粒物、硫化氢、氯化氢），送入“两级碱液喷淋塔”废气处理系统进行处理达标后，经直径 0.4m、高 15m 排气筒排放。

(3) 废线路板处理废气（颗粒物、非甲烷总烃），送入“4 套旋风分离器+2 套滤筒除尘+活性炭塔”废气处理系统进行处理达标后，经直径 0.9m、高 15m 排气筒排放。

(4) 废矿物油处理废气（氨、非甲烷总烃），送入“碱液喷淋+活性炭吸附塔”废气处理系统进行处理达标后，经直径 0.3m、高 15m 排气筒排放。

(5) 含铜废液处理废气（氨、氯化氢），送入“三级碱液喷淋处理系统”废气处理系统进行处理达标后，经直径 0.8m、高 25m 排气筒排放。

(6) 含铜蚀刻液干燥废气（颗粒物），送入“旋风除尘器+布袋除尘器”废气处理系统进行处理达标后，经直径 0.4m、高 15m 排气筒排放。

(7) 含铜蚀刻液反应槽处理废气（氨），送入“两级酸液喷淋塔吸收”废气处理系统进行处理达标后，经直径 0.3m、高 15m 排气筒排放。

#### 突发环境事件应急预案

按照国家环境保护法律法规要求，公司组织修订了《重庆瀚渝再生资源有限公司突发环境事件风险评估报告》、《重庆瀚渝再生资源有限公司突发环境事件应急预案》，并通过专家评审报政府部门备案。备案机关与备案号：双桥经开区生态环境局，备案号：5001912023060001/500191-2023-005-M。

#### 环境治理和保护的投入及缴纳环境保护税的相关情况

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

#### 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。

#### 报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

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

#### 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。

#### 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

#### 其他环保相关信息

公司不存在需要披露的其他环保信息。

## 二、社会责任情况

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

## 第六节 重要事项

### 一、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超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、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超期未履行完毕的承诺事项。

### 二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

### 三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

### 五、董事会、监事会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、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

### 七、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。

### 八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引

公司为被告的诉讼累计	20,280	否	部分案件已结案，部分案件已判决正在执行中，部分案件尚在审理阶段，部分案件已立案，待开庭，部分案件待立案。	部分诉讼未判决、部分已判决执行中。	部分案件尚在执行中，部分案件胜诉。	2023 年 05 月 16 日	《关于累计诉讼、仲裁案件情况的公告》（公告编号：2023-051 号）刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
公司为原告的诉讼累计	270	否	部分案件已结案，部分案件已判决正在执行中，部分案件尚在审理阶段，部分案件已立案，待开庭，部分案件待立案。	部分诉讼未判决、部分已判决执行中。	部分案件已胜诉待执行，部分案件我司申请强制执行。	2013 年 05 月 16 日	《关于累计诉讼、仲裁案件情况的公告》（公告编号：2023-051 号）刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

其他诉讼事项

适用 不适用

## 九、处罚及整改情况

适用 不适用

## 十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

1、公司控股股东财信地产、间接控股股东财信集团、实际控制人卢生举先生（以下简称“实控人”）因重庆市第一中级人民法院（2023）渝 01 执 653 号、（2023）渝 01 执 654 号、（2023）渝 01 执 655 号、（2023）渝 01 执 656 号、（2023）渝 01 执 657 号、（2023）渝 01 执 658 号依法被申请强制执行，申请人为恒丰银行股份有限公司重庆分行。财信集团、重庆市财信环保投资股份有限公司、重庆财信控股集团有限公司与恒丰银行重庆分行存在 6 笔融资协议，财信集团、财信地产及实控人为前述融资提供了连带责任保证担保，实控人及财信集团其他股东提供股权质押担保。因财信集团出现流动性困难，发生其他业务违约及诉讼情况，恒丰银行重庆分行宣布贷款提前到期并于 2023 年 4 月 7 日发起执行申请。该事项详见公司于 2023 年 4 月 11 日披露的《关于公司控股股东被申请强制执行的公告》（公告编号：2023-032）。

2、公司控股股东财信地产持有的公司 398,920,794 股股份全部被申请冻结及轮候冻结，被轮候冻结的股份数量为 221,970,207 股，具体情况详见公司于 2023 年 4 月 15 日披露的《关于控股股东股份被司法冻结的公告》（公告编号 2023-036）、于 2023 年 4 月 28 日、5 月 18 日、6 月 15 日、6 月 22 日分别披露的《关于控股股东股份被轮候冻结的公告》公告编号（2023-047、053、057、058）。

## 十一、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
重庆恒宏置业有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业	接受关联人提供的劳务	接受租赁服务	市场化原则	76.05	76.05	35.29%	169.39	否	转账	76.05	2023年04月25日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
重庆信维环保有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业	接受关联人提供的劳务	接受处置服务	市场化原则	9.75	9.75	0.25%	161.91	否	转账	9.75	2023年04月25日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
合计				--	--	85.8	--	331.3	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)				公司于2023年4月23日召开了第十一届董事会第三次会议,审议通过了《关于公司2023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2023年度与相关关联方发生日常交易额为331.3万元。经统计,公司2023年度日常实际发生的上述该等关联交易总金额为85.80万元。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)				无									

### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

### 3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

### 4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

## 5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

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

## 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

## 7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十二、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

托管期内，委托管理服务按合同约定收取

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

本报告期，实现租赁收入为 682,404.27 元。本期公司租赁办公地址及员工宿舍等短期租赁费用为 1,087,010.53 元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

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

## 2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
星界置业公司	2022年12月30日	4,460	2022年09月30日	4,460	抵押	无	无	3年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	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）			4,460	报告期末实际对外担保余额合计（A4）						4,460
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
连云港财信公司	2019年09月10日	30,000	2019年09月12日	11,000	连带责任担保	无	无	4年	否	是
重庆瀚渝公司	2020年07月31日	6,000	2020年08月07日	546.15	连带责任担保	无	无	3年	否	是
财信弘业公司	2020年08月28日	27,000	2020年08月28日	0	连带责任担保	无	无	3年	是	是
合同能源公司	2020年12月18日	5,000	2020年12月22日	2,000	连带责任担保	无	无	3年	否	是
镇江鑫城公司	2021年02月01日	59,500	2021年02月03日	26,500	连带责任担保	无	无	3年	否	是
金楠置业公司	2021年05月26日	39,500	2021年05月27日	0	连带责任担保	无	无	2年	是	是
惠州腾大公司	2021年02月10日	25,000	2021年02月09日	10,000	连带责任担保	无	无	3年	否	是
重庆瀚渝公司	2022年01月07日	9,000	2022年01月07日	6,297.06	连带责任担保	无	无	2年	否	是
合同能源公司	2022年12月05日	6,500	2022年12月07日	6,400	连带责任担保	无	无	3年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）						0

报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	207,500	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	62,743.21							
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
连云港财信公司	2019年09月10日	30,000	2019年09月12日	11,000	连带责任担保	土地	无	4年	否	是
重庆瀚渝公司	2020年07月31日	6,000	2020年08月07日	546.15	连带责任担保	无	无	3年	否	是
合同能源公司	2020年12月18日	5,000	2020年12月22日	2,000	连带责任担保	车库	无	3年	否	是
镇江鑫城公司	2021年02月01日	59,500	2021年02月03日	26,500	质押、连带责任担保	土地、股权抵押	无	3年	否	是
金楠置业公司	2021年05月26日	39,500	2021年05月27日	0	质押、连带责任担保	土地、房屋、股权抵押	无	2年	是	是
重庆瀚渝公司	2022年01月07日	9,000	2022年01月07日	6,297.06	抵押、连带责任担保	公寓、商业	无	2年	否	是
合同能源公司	2022年12月05日	6,500	2022年12月07日	6,400	抵押、连带责任担保	土地、在建工程	有	3年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)	0						
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		155,500	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)							52,743.21
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)		0	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)							0
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		367,460	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)							119,946.42
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例										131.09%
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)										101,800
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)										74,197.49
上述三项担保金额合计 (D+E+F)										101,800

对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）	无
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无

采用复合方式担保的具体情况说明

- 1、〈公司为子公司提供担保〉中披露的第 1 笔的担保事项，与〈子公司为子公司提供担保〉中披露的第 1 笔担保事项，为同一笔融资业务，详见 2019-105 号公告披露，截止 2023 年 06 月 30 日，该笔贷款的实际担保余额为 11,000 万元。
- 2、〈公司为子公司提供担保〉中披露的第 2 笔的担保事项，与〈子公司为子公司提供担保〉中披露的第 2 笔担保事项，为同一笔融资业务，详见 2020-072 号公告披露，截止 2023 年 06 月 30 日，该笔贷款的实际担保余额为 546.15 万元。
- 3、〈公司为子公司提供担保〉中披露的第 4 笔的担保事项，与〈子公司为子公司提供担保〉中披露的第 3 笔担保事项，为同一笔融资业务，详见 2020-110 号公告披露，截止 2023 年 06 月 30 日，该笔贷款的实际担保余额为 2,000 万元。
- 4、〈公司为子公司提供担保〉中披露的第 5 笔的担保事项，与〈子公司为子公司提供担保〉中披露的第 4 笔担保事项，为同一笔融资业务，详见 2021-001 号公告披露，截止 2023 年 06 月 30 日，该笔贷款的实际担保余额为 26,500 万元。
- 5、〈公司为子公司提供担保〉中披露的第 8 笔的担保事项，与〈子公司为子公司提供担保〉中披露的第 6 笔担保事项，为同一笔融资业务，详见 2022-088 号公告披露，截止 2023 年 06 月 30 日，该笔贷款的实际担保余额为 6,297.06 万元。
- 6、〈公司为子公司提供担保〉中披露的第 9 笔的担保事项，与〈子公司为子公司提供担保〉中披露的第 7 笔担保事项，为同一笔融资业务，详见 2022-076 号公告披露，截止 2023 年 06 月 30 日，该笔贷款的实际担保余额为 6,400.00 万元。

### 3、委托理财

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

### 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。

## 十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 十四、公司子公司重大事项

适用 不适用

- 1、经公司第十一届董事会第四次临时会议审议通过，同意控股子公司重庆星界置业有限公司自 2023 年 1 月起不纳入合并报表范围，该事项对公司 2022 年度合并财务报表数据无重大影响。该事项详见公司于 2023 年 2 月 3 日披露的《关于控股子公司星界置业不再纳入合并报表范围的公告》（公告编号：2023-007）。
- 2、经公司第十一届董事会第七次临时会议审议通过，同意公司的控股子公司重庆国兴棠城商业管理有限公司将其持有的大足财信新天地项目和大足财信中心项目的开发建设权、土地使用权及在建工程的所有权全部转让，转让价格为 22,380 万元。该事项详见公司于 2023 年 4 月 1 日披露的《关于控股子公司出售资产的公告》（公告编号：2023-027）。
- 3、经公司第十一届董事会第八次临时会议审议通过，同意公司的全资子公司重庆财信弘业房地产开发有限公司将持有的重庆市垫江县丰厚实业有限公司 35% 股权出售给重庆泽厚商业管理有限责任公司，转让价格为 8,327 万元。该事项详见

公司于 2023 年 7 月 18 日披露的《关于出售子公司股权的公告》（公告编号：2023-062）。泽厚公司已按合同约定将首期转让款划转到双方共管账户内，目前双方正在按合同约定办理保障资产的网签手续及股权转让手续。

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

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

股份变动的的原因

适用 不适用

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

## 二、证券发行与上市情况

适用 不适用

## 三、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	42,978	报告期末表决权恢复的优先股股东总数 (如有)(参见注8)	0					
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
重庆财信房地产开发集团有限公司	境内非国有法人	36.25%	398,920,794	-8,291,767	46,696,315	352,224,479	冻结	398,920,794
							质押	398,920,794
张栋梁	境内自然人	5.09%	56,000,000					
贾启超	境内自然人	2.45%	27,003,100	-32,996,900				
宋叶	境内自然人	2.39%	26,295,400	-29,704,600				
杨创和	境内自然人	1.12%	12,360,074	-2,470,426				
李洪滨	境内自然人	0.81%	8,935,200	1,738,100				
陈华	境内自	0.57%	6,220,000	620,000				

	然人							
杨贺群	境内自 然人	0.56%	6,192,900	124,200				
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.49%	5,369,200	2,440,000				
香港中央结算有限公司	境外法人	0.47%	5,156,915	5,156,865				
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名普通股股东的情况（如有）（参见注3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东之间，第一大股东与张栋梁存在关联关系，与其余八名股东无关联关系，第一大股东与其余九名股东不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；其余九名股东之间是否存在关联关系，或其是否为一致行动人未知。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前10名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注11）	无							
前10名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量		股份种类					
			股份种类	数量				
重庆财信房地产开发集团有限公司		352,224,479	人民币普通股	352,224,479				
张栋梁		56,000,000	人民币普通股	56,000,000				
贾启超		27,003,100	人民币普通股	27,003,100				
宋叶		26,295,400	人民币普通股	26,295,400				
杨创和		12,360,074	人民币普通股	12,360,074				
李洪滨		8,935,200	人民币普通股	8,935,200				
陈华		6,220,000	人民币普通股	6,220,000				
杨贺群		6,192,900	人民币普通股	6,192,900				
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金		5,369,200	人民币普通股	5,369,200				
香港中央结算有限公司		5,156,915	人民币普通股	5,156,915				
前10名无限售条件普通股股东之间，以及	公司前十名无限售流通股股东之间，第一大股东与张栋梁存在关联关系，与其余八名股东无关联关系，第一大股东与其余九名股东不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；其							

前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	余九名无限售流通股股东之间是否存在关联关系，或其是否为一致行动人未知。
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	1、报告期末，公司股东杨创和通过普通证券账户持有公司股份 0 股，通过华安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 12,360,074 股，实际合计持有公司股份 12,360,074 股，位列公司第五大股东。 2、报告期末，公司股东李洪滨通过普通证券账户持有公司 1,898,400 股份股，通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 7,036,800 股，实际合计持有公司股份 8,935,200 股，位列公司第六大股东。

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。

#### 四、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2022 年年报。

#### 五、控股股东或实际控制人变更情况

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。

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。

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

### 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

2023 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2023 年 6 月 30 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	693,414,694.34	1,201,186,206.17
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	39,196,931.18	44,916,252.56
应收款项融资	79,100.00	0.00
预付款项	27,649,784.28	15,788,407.70
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	310,737,969.41	913,297,524.37
其中：应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
买入返售金融资产		
存货	4,573,183,888.59	7,086,268,007.40
合同资产	1,910,389.38	1,910,389.38
持有待售资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	577,800,571.94	791,103,265.94
流动资产合计	6,223,973,329.12	10,054,470,053.52
非流动资产：		

发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	30,998,397.23	39,805,731.01
长期股权投资	159,289,709.69	0.00
其他权益工具投资	0.00	0.00
其他非流动金融资产	0.00	0.00
投资性房地产	23,340,086.25	27,901,706.15
固定资产	135,889,114.91	140,650,852.21
在建工程	8,680,348.40	1,082,549.42
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	97,641,583.14	99,836,912.81
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	1,621,614.80	1,627,339.34
递延所得税资产	207,303,694.88	329,679,946.86
其他非流动资产	0.00	0.00
非流动资产合计	664,764,549.30	640,585,037.80
资产总计	6,888,737,878.42	10,695,055,091.32
流动负债：		
短期借款	63,040,578.46	168,236,257.07
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	74,403,336.60	110,565,379.67
应付账款	1,059,021,394.70	1,680,047,252.39
预收款项	9,283,908.44	45,301,958.41
合同负债	2,651,719,684.23	5,206,116,782.09
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	10,397,602.74	12,255,266.89
应交税费	127,727,065.25	135,924,071.73
其他应付款	712,114,857.88	337,128,491.11
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	737,179,124.51	372,157,739.95
其他流动负债	195,805,540.89	400,784,486.11
流动负债合计	5,640,693,093.70	8,468,517,685.42
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	62,062,861.11	558,495,040.62
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		121,422,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债	0.00	0.00
递延收益	63,867,731.04	64,359,111.12
递延所得税负债	18,033,773.39	70,981,583.62
其他非流动负债	0.00	0.00
非流动负债合计	143,964,365.54	815,257,735.36
负债合计	5,784,657,459.24	9,283,775,420.78
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	248,347,989.47	248,347,989.47
减：库存股		
其他综合收益	1,081.81	1,081.81
专项储备		
盈余公积	41,308,189.57	41,308,189.57
一般风险准备		
未分配利润	-475,140,763.79	-422,950,980.95
归属于母公司所有者权益合计	914,978,667.06	967,168,449.90
少数股东权益	189,101,752.12	444,111,220.64
所有者权益合计	1,104,080,419.18	1,411,279,670.54
负债和所有者权益总计	6,888,737,878.42	10,695,055,091.32

法定代表人：贾森    主管会计工作负责人：闫大光    会计机构负责人：游媛

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2023年6月30日	2023年1月1日
流动资产：		
货币资金	44,827.12	2,087,888.94
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		

应收账款		
应收款项融资		
预付款项	0.00	186,031.84
其他应收款	2,439,467,009.81	2,433,782,010.81
其中：应收利息		
应收股利		
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	2,472,685.32	2,400,557.12
流动资产合计	2,441,984,522.25	2,438,456,488.71
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,033,546,440.10	1,038,977,901.74
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	79,047.13	161,428.10
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	65,693.07	88,878.93
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,033,691,180.30	1,039,228,208.77
资产总计	3,475,675,702.55	3,477,684,697.48
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	798,240.00	1,193,010.12
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	377,738.10	479,041.43

应交税费	547,422.99	571,172.50
其他应付款	2,024,786,929.05	2,026,090,650.09
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		
其他流动负债	2,253,024.51	2,253,024.51
流动负债合计	2,028,763,354.65	2,030,586,898.65
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	2,028,763,354.65	2,030,586,898.65
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	255,961,301.32	255,961,301.32
减：库存股		
其他综合收益	130.55	130.55
专项储备		
盈余公积	41,308,189.57	41,308,189.57
未分配利润	49,180,556.46	49,366,007.39
所有者权益合计	1,446,912,347.90	1,447,097,798.83
负债和所有者权益总计	3,475,675,702.55	3,477,684,697.48

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	2,088,539,733.04	2,137,304,124.69
其中：营业收入	2,088,539,733.04	2,137,304,124.69
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,058,810,197.35	1,815,025,508.45

其中：营业成本	1,917,846,527.18	1,521,998,984.76
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	14,625,545.21	100,523,504.27
销售费用	85,387,990.86	136,904,569.59
管理费用	35,410,971.32	49,903,732.21
研发费用	588,651.03	309,652.36
财务费用	4,950,511.75	5,385,065.26
其中：利息费用	10,490,533.96	14,284,680.33
利息收入	6,510,984.62	8,879,042.96
加：其他收益	717,935.33	816,779.55
投资收益（损失以“-”号填列）	27,321,472.85	55,517.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	27,321,472.85	0.00
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）	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-85,079,061.45	400,963.94
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-18,223,874.18	-459,308,908.30
资产处置收益（损失以“-”号填列）	99,208.28	106,091.73
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-45,434,783.48	-135,650,939.76
加：营业外收入	417,427.59	1,986,641.43
减：营业外支出	292,758.46	899,629.13
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-45,310,114.35	-134,563,927.46
减：所得税费用	15,278,938.20	48,403,329.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-60,589,052.55	-182,967,257.17
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-60,589,052.55	-182,967,257.17
2.终止经营净利润（净亏损以	0.00	0.00

“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	-52,189,782.84	-162,671,230.55
2. 少数股东损益(净亏损以“-” 号填列)	-8,399,269.71	-20,296,026.62
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益 的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他 综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动 额		
2. 权益法下不能转损益的其他 综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值 变动		
4. 企业自身信用风险公允价值 变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综 合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综 合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综 合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的 税后净额		
七、综合收益总额	-60,589,052.55	-182,967,257.17
归属于母公司所有者的综合收益总 额	-52,189,782.84	-162,671,230.55
归属于少数股东的综合收益总额	-8,399,269.71	-20,296,026.62
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益	-0.0474	-0.1478
(二) 稀释每股收益	-0.0474	-0.1478

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：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：贾森 主管会计工作负责人：闫大光 会计机构负责人：游媛

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	4,394.55	-71,767.28
销售费用	0.00	0.00
管理费用	4,670,228.30	12,796,919.13
研发费用	0.00	0.00

财务费用	2,625,012.65	8,375,093.38
其中：利息费用	2,629,050.00	8,660,360.44
利息收入	9,905.27	
加：其他收益	2,456.17	9,219.61
投资收益（损失以“-”号填列）	3,137,638.36	118,738,765.74
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）		0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	3,974,090.04	4,145,983.20
资产减值损失（损失以“-”号填列）		0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-185,450.93	101,793,723.32
加：营业外收入	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-185,450.93	101,793,723.32
减：所得税费用	0.00	0.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-185,450.93	101,793,723.32
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-185,450.93	101,793,723.32
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		

3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-185,450.93	101,793,723.32
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.0002	0.0925
（二）稀释每股收益	-0.0002	0.0925

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
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	485,529,142.76	1,193,581,836.69
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	4,813,332.18	168,840,002.10
收到其他与经营活动有关的现金	33,205,263.42	114,440,283.23
经营活动现金流入小计	523,547,738.36	1,476,862,122.02
购买商品、接受劳务支付的现金	390,396,004.93	930,576,678.11
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	48,658,805.88	66,779,453.92
支付的各项税费	106,037,114.44	216,715,356.79
支付其他与经营活动有关的现金	88,259,207.29	276,036,506.49
经营活动现金流出小计	633,351,132.54	1,490,107,995.31
经营活动产生的现金流量净额	-109,803,394.18	-13,245,873.29
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	0.00	475,183.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10,400.00	8,911,257.12
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-460,822.87	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	158,410,000.00
投资活动现金流入小计	-450,422.87	167,796,440.29

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,768,190.93	603,458.25
投资支付的现金	0.00	0.00
质押贷款净增加额	0.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	159,090,000.00
投资活动现金流出小计	6,768,190.93	159,693,458.25
投资活动产生的现金流量净额	-7,218,613.80	8,102,982.04
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	0.00	178,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	50,210,000.00
筹资活动现金流入小计	0.00	228,210,000.00
偿还债务支付的现金	136,479,074.79	355,678,940.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,732,802.71	69,440,770.99
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	12,000,000.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	5,402,494.04	22,900,408.72
筹资活动现金流出小计	186,614,371.54	448,020,120.04
筹资活动产生的现金流量净额	-186,614,371.54	-219,810,120.04
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	-303,636,379.52	-224,953,011.29
加：期初现金及现金等价物余额	668,772,215.12	1,385,144,421.46
六、期末现金及现金等价物余额	365,135,835.60	1,160,191,410.17

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
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	0.00	0.00
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	7,995,876.28	926,980,779.71
经营活动现金流入小计	7,995,876.28	926,980,779.71
购买商品、接受劳务支付的现金	0.00	500,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金	150,028.00	171,386.00
支付的各项税费	4,034.55	1,596,365.22
支付其他与经营活动有关的现金	7,860,897.19	874,232,516.93
经营活动现金流出小计	8,014,959.74	876,500,268.15
经营活动产生的现金流量净额	-19,083.46	50,480,511.56
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	
取得投资收益收到的现金	0.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	
投资活动现金流入小计	0.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长	0.00	

期资产支付的现金		
投资支付的现金	0.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	
投资活动现金流出小计	0.00	0.00
投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	
取得借款收到的现金	0.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	
筹资活动现金流入小计	0.00	0.00
偿还债务支付的现金	0.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	0.00	552,328.77
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	
筹资活动现金流出小计	0.00	552,328.77
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	-552,328.77
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	-19,083.46	49,928,182.79
加：期初现金及现金等价物余额	34,580.24	340,027.85
六、期末现金及现金等价物余额	15,496.78	50,268,210.64

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年半年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
优先股		永续债	其他													
一、上年期末余额	1,100,462,170.00	0.00	0.00	0.00	248,347,989.47	0.00	1,081.81	0.00	41,308,189.57	0.00	-422,950,980.95		967,168,449.90	444,111,220.64	1,411,279,670.54	
加：会计政策变更													0.00		0.00	
前期差错更正													0.00		0.00	
同一控制下企业合并													0.00		0.00	
其他													0.00		0.00	
二、本年期初余额	1,100,462,170.00	0.00	0.00	0.00	248,347,989.47	0.00	1,081.81	0.00	41,308,189.57	0.00	-422,950,980.95		967,168,449.90	444,111,220.64	1,411,279,670.54	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-52,189,782.84		-52,189,782.84	-255,009,468.52	-307,199,251.36	
（一）综合收益总额							0.00				-52,189,782.84		-52,189,782.84	-8,399,269.71	-60,589,052.55	
（二）所有者投入和减	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	-234,610,198.81	-234,610,198.81	

少资本															
1. 所有者投入的普通股													0.00	0.00	0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													0.00		0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额													0.00		0.00
4. 其他													0.00	-234,610,198.81	-234,610,198.81
(三) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-12,000,000.00	-12,000,000.00
1. 提取盈余公积													0.00		0.00
2. 提取一般风险准备													0.00		0.00
3. 对所有者(或股东)的分配													0.00	-12,000,000.00	-12,000,000.00
4. 其他													0.00		
(四) 所有者权益内部结转		0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)													0.00		0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)													0.00		0.00
3. 盈余公积弥补亏损													0.00		0.00
4. 设定受															

益计划变动 额结转留存 收益															
5. 其他综 合收益结转 留存收益															
6. 其他													0.00		0.00
（五）专项 储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
1. 本期提 取													0.00		0.00
2. 本期使 用													0.00		0.00
（六）其他													0.00		0.00
四、本期期 末余额	1,100,462,170.00	0.00	0.00	0.00	248,347,989.47	0.00	1,081.81	0.00	41,308,189.57	0.00	-475,140,763.79		914,978,667.06	189,101,752.12	1,104,080,419.18

上年金额

单位：元

项目	2022 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	1,100,462,170.00	0.00	0.00	0.00	256,681,853.32	0.00	1,081.81	0.00	41,308,189.57	0.00	-193,350,020.31		1,205,103,274.39	720,561,261.67	1,925,664,536.06
加：会计政策变更													0.00		0.00
前期差错更正													0.00		0.00
同一控制下企业合并													0.00		0.00
其他													0.00		0.00
二、本年期初余额	1,100,462,170.00	0.00	0.00	0.00	256,681,853.32	0.00	1,081.81	0.00	41,308,189.57	0.00	-193,350,020.31		1,205,103,274.39	720,561,261.67	1,925,664,536.06
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00	-8,195,138.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-162,671,230.55	0.00	-170,866,368.81	-70,850,888.36	-241,717,257.17
(一) 综合收益总额											-162,671,230.55		-162,671,230.55	-20,296,026.62	-182,967,257.17
(二) 所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	-8,195,138.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			-8,195,138.26	445,138.26	-7,750,000.00
1. 所有者													0.00		0.00

投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本													0.00		0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额													0.00		0.00
4. 其他					-8,195,138.26								-8,195,138.26	445,138.26	-7,750,000.00
(三) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-51,000,000.00	-51,000,000.00
1. 提取盈余公积													0.00		0.00
2. 提取一般风险准备													0.00		0.00
3. 对所有者(或股东)的分配													0.00	-51,000,000.00	-51,000,000.00
4. 其他													0.00		0.00
(四) 所有者权益内部结转		0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)													0.00		0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)													0.00		0.00
3. 盈余公积弥补亏损													0.00		0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存															

收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他													0.00		0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
1. 本期提取													0.00		0.00
2. 本期使用													0.00		0.00
（六）其他													0.00		0.00
四、本期期末余额	1,100,462,170.00	0.00	0.00	0.00	248,486,715.06	0.00	1,081.81	0.00	41,308,189.57	0.00	-356,021,250.86		1,034,236,905.58	649,710,373.31	1,683,947,278.89

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,100,462,170.00	0.00	0.00	0.00	255,961,301.32	0.00	130.55	0.00	41,308,189.57	49,366,007.39		1,447,097,798.83
加：会计政策变更												0.00
前期差错更正												0.00
其他												0.00
二、本年期初余额	1,100,462,170.00	0.00	0.00	0.00	255,961,301.32	0.00	130.55	0.00	41,308,189.57	49,366,007.39		1,447,097,798.83
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-185,450.93		-185,450.93
（一）综合收益总额							0.00			-185,450.93		-185,450.93
（二）所有者投入和减少资本		0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
1. 所有者投入的普通股												0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额												0.00
4. 其他												0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
1. 提取盈余公积										0.00		0.00
2. 对所有者（或												0.00

股东)的分配												
3. 其他												0.00
(四)所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)												0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)												0.00
3. 盈余公积弥补亏损												0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												0.00
(五)专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
1. 本期提取												0.00
2. 本期使用												0.00
(六)其他												0.00
四、本期期末余额	1,100,462,170.00	0.00	0.00	0.00	255,961,301.32	0.00	130.55	0.00	41,308,189.57	49,180,556.46		1,446,912,347.90

上年金额

单位：元

项目	2022 年半年度											
	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				255,961,301.32		130.55	0.00	41,308,189.57	-24,009,431.83		1,373,722,359.61
加：会计政策变更												0.00
前期差错更正												0.00
其他												0.00
二、本年期初余额	1,100,462,170.00	0.00	0.00	0.00	255,961,301.32	0.00	130.55	0.00	41,308,189.57	-24,009,431.83		1,373,722,359.61
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	101,793,723.32	0.00	101,793,723.32
（一）综合收益总额										101,793,723.32		101,793,723.32
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 所有者投入的普通股												0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额												0.00
4. 其他												0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 提取盈余公积												0.00
2. 对所有者（或股东）的分配												0.00

3. 其他												0.00
(四) 所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)												0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)												0.00
3. 盈余公积弥补亏损												0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												0.00
(五) 专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取												0.00
2. 本期使用												0.00
(六) 其他												0.00
四、本期期末余额	1,100,462,170.00	0.00	0.00	0.00	255,961,301.32	0.00	130.55	0.00	41,308,189.57	77,784,291.49	0.00	1,475,516,082.93

### 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股份制试点企业。公司现持有统一社会信用代码为 911100002051092291 的营业执照，注册地址：重庆市江北区红黄路 1 号 1 幢 24 楼，注册资本 1,100,462,170.00 元，股份总数 1,100,462,170 股（每股面值 1 元），其中：有限售条件股份 46,696,315 股，无限售条件股份 1,053,765,855 股。公司股票已于 1997 年 6 月 26 日，经中国证券监督管理委员会证监发字（1997）360 号文批准，正式在深圳证券交易所挂牌交易。本公司房地产开发行业主要经营范围为房地产开发，销售自行开发的商品房；环保行业的主要经营范围为资源再生及综合利用、危险废物的处理处置及资源利用、其他工业废物的综合利用、环保“三废”治理及相关配套设施运营管理、环保工程、给水及污水处理。

本公司将重庆财信弘业房地产开发有限公司（以下简称财信弘业公司，原名重庆国兴置业有限公司）、北京国兴南华房地产开发有限公司（以下简称国兴南华公司）、北京国兴建业房地产开发有限公司（以下简称国兴建业公司）、威海国兴置业有限公司（以下简称威海国兴公司）、深圳财信发展投资控股有限公司（以下简称财信投资发展公司）、重庆财信合同能源管理有限公司（以下简称合同能源公司）、连云港财信房地产开发有限公司（以下简称连云港财信公司）、重庆瀚渝再生资源有限公司（以下简称重庆瀚渝公司）、陕西华陆化工环保有限公司（以下简称华陆环保公司）、重庆信创置业有限公司（以下简称重庆信创公司）、重庆中梁坤维房地产开发有限公司（以下简称中梁坤维公司）、重庆浩方房地产开发有限公司（以下简称重庆浩方公司）、重庆兴信置业有限公司（以下简称兴信置业）、重庆兴财茂置业有限公司（以下简称兴财茂置业）、上海垠望置业有限公司（以下简称上海垠望公司）、青铜峡市宝德华陆水务有限公司（以下简称青铜峡公司）、文水县宝德华陆水务有限公司（以下简称文水公司）、天津金楠商贸有限公司（以下简称金楠商贸公司）、天津金楠置业有限公司（以下简称金楠置业公司）、石家庄融创财信房地产开发有限公司（以下简称石家庄财信司）、重庆财信蟠龙置业有限公司（以下简称蟠龙置业公司）、重庆财信国兴南宾置业有限公司（以下简称财信南宾公司）、重庆国兴棠城商业管理有限公司（以下简称棠城商管）、惠州腾大实业有限公司（以下简称惠州腾大公司）、镇江鑫城地产发展有限公司（以下简称镇江鑫城公司）等 48 家公司纳入本期合并财务报表范围。情况详见本附注八、〈合并范围的变更〉及本附注九、〈在其他主体中的权益〉之说明。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2、持续经营

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

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

## 1、遵循企业会计准则的声明

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

## 2、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 3、营业周期

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

## 4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### 1、同一控制下企业合并的会计处理方法：

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

### 2、非同一控制下企业合并的会计处理方法：

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

## 6、合并财务报表的编制方法

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

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用

## 8、现金及现金等价物的确定标准

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

## 9、外币业务和外币报表折算

### 1. 外币业务折算

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

### 2. 外币财务报表折算

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

## 10、金融工具

### 1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

#### (1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

#### (2) 金融资产的后续计量方法

##### 1) 以摊余成本计量的金融资产

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

##### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

##### 3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

##### 4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

### （3）金融负债的后续计量方法

#### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；

② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

#### 4) 以摊余成本计量的金融负债

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

### （4）金融资产和金融负债的终止确认

#### 1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

#### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

#### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

(2) 按组合评估预期信用风险并采用三阶段模型计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收公司合并范围内关联方款项组合	合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%
其他应收款——应收利息组合	款项性质	
其他应收款——应收项目合作方借款组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失为 0.01%
其他应收款-应收合营、联营企业款项	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失为 0.01%
其他应收款——应收押金、保证金组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，该组合预计预期信用损失 0.05%

其他应收款——应收增值税退税款组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，该组合预计预期信用损失为 0.05%
其他应收款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
合同资产——工程施工组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

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

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

6. 金融资产和金融负债的抵销

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

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

## 11、存货

### 1. 存货的分类

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

房地产开发产品成本包括土地成本、前期工程费、建安工程费、利息支出等。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

已出租的开发产品是指意图出售而暂时出租的开发产品。

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

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

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

## 2. 发出存货的计价方法

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

## 3. 存货可变现净值的确定依据

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

## 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

## 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

### (1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

### (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

## 12、合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值

## 13、持有待售资产

### 1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

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

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

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

### 2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

#### (1) 初始计量和后续计量

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

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

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

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

#### (2) 资产减值损失转回的会计处理

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

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

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

#### (3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

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

## 14、长期股权投资

### 1. 共同控制、重大影响的判断

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

政策的制定，认定为重大影响。

## 2. 投资成本的确定

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

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

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

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

## 3. 后续计量及损益确认方法

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

## 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

### (1) 个别财务报表

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

### (2) 合并财务报表

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

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

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

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

## 15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

## 16、固定资产

### (1) 确认条件

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

### (2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	30 年	3%	3.23%
机器设备	年限平均法	3 年-10 年	3%-5%	32.33%-9.5%
运输设备	年限平均法	4 年-10 年	3%-5%	24.25%-9.5%
电子、办公设备及其他	年限平均法	3 年-10 年	3%-5%	32.33%-9.5%

## 17、在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。
2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

## 18、借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

### 2. 借款费用资本化期间

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

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

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

### 3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益

后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## 19、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

1. 无形资产包括土地使用权、软件、专利权及商标等，按成本进行初始计量。
2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

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

## 20、长期资产减值

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

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

## 21、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

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

### (2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

#### (3) 辞退福利的会计处理方法

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

#### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

## 22、预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务, 履行该义务很可能导致经济利益流出公司, 且该义务的金额能够可靠的计量时, 公司将该项义务确认为预计负债。
2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量, 并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

## 23、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

### 1. 收入确认原则

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

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

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

### 2. 收入计量原则

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

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

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

制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

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

### 3. 收入确认的具体方法

#### (1) 房地产销售收入

商品房销售属于在某一时刻履行的履约义务，收入确认需达到以下条件：

- 1) 签订了商品房销售合同，且该销售合同已在政府职能部门予以备案；
- 2) 开发产品已经完工并验收合格，公司已取得向业主交房的法定手续；
- 3) 公司遵照销售合同中约定的接房通知方式，公开登报或者向业主寄送接房通知书并载明接房时间；
- 4) 收到客户首付款并对剩余房款有确切的付款安排。

#### (2) 项目建造收入

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

#### (3) 环保产品销售收入

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

#### (4) 工业废物处理处置收入

按实际的废物处置量以及合同约定的单价确认收入。

#### (5) 物业管理收入

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

#### (6) 其他业务收入

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

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

## 24、政府补助

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

### 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

### 3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

的政府补助，计入营业外收支。

#### 5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

## 25、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

## 26、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### (2) 融资租赁的会计处理方法

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## 27、其他重要的会计政策和会计估计

### (1) 公司作为承租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

### (2) 公司作为出租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

## 28、重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

适用 不适用

### (2) 重要会计估计变更

适用 不适用

### (3) 2023 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
重庆瀚渝再生资源有限公司	15%
除上述以外的其他纳税主体	25%

### 2、税收优惠

#### 1. 企业所得税税收优惠

##### (1) 重庆瀚渝公司

根据财政部、税务总局、国家发展改革委《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告 2020 年第 23 号文件)，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税。重庆瀚渝公司符合上述税收优惠条件，2023 年起可享受上述税收优惠。

##### 2. 增值税税收优惠

根据财政部、税务总局《关于完善资源综合利用增值税政策的公告》(2021 年第 40 号)，对增值税一般纳税人销售自产的资源综合利用产品和提供资源综合利用劳务，可享受增值税即征即退政策，其中对废显(定)影液、废胶片、废像纸、废感光剂等废感光材料生产的企业实行增值税即征即退 30%政策，对销售废旧线路板提取物，销售线路板蚀刻废液经治

炼、提纯或化合生产的金属、合金及金属化合物（不包括铁及铁合金）实行增值税即征即退 30%的政策。重庆瀚渝公司相关产品享受上述税收优惠政策。

### 3、其他

无。

## 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	500.00	
银行存款	651,466,675.63	1,043,205,593.80
其他货币资金	41,947,518.71	157,980,612.37
合计	693,414,694.34	1,201,186,206.17
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	328,278,858.74	532,413,991.05

其他说明

期末银行存款中有 44,951,085.16 元为未决诉讼银行冻结资金；有 240,640,000.00 元的定期存款用于融资质押担保；有 1,750,679.9 元为房地产项目业主按揭贷款担保保证金，前述资金使用用途受限，公司在编制现金流量表时，已将其从期末现金及现金等价物余额中剔除。期末其他货币资金中应计利息 19,334,471.51 元、连云港财信公司和财信南宾公司存入第三方监管机构的账户的预售监管资金 20,758,878.13 元，连云港财信公司贷款保证金 843,744.04 元，前述资金使用用途受限，公司在编制现金流量表时，已将其从期末现金及现金等价物余额中剔除。

### 2、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	23,128,433.50	24.26%	23,128,433.50	100.00%	0.00	23,128,433.50	22.91%	23,128,433.50	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备的应收	72,207,649.60	75.74%	33,010,718.42	45.72%	39,196,931.18	77,823,499.66	77.09%	32,907,247.10	42.28%	44,916,252.56

账款										
其中：										
合计	95,336,083.10	100.00%	56,139,151.92	58.89%	39,196,931.18	100,951,933.16	100.00%	56,035,680.60	55.51%	44,916,252.56

按单项计提坏账准备：23,128,433.50

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
包头市议源化工有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00	100.00%	预计无法收回
包头市英杰化工有限责任公司	3,860,000.00	3,860,000.00	100.00%	预计无法收回
南通晨光石墨设备有限公司	2,870,000.00	2,870,000.00	100.00%	预计无法收回
新疆乌苏市华泰石油化工有限公司	320,000.00	320,000.00	100.00%	预计无法收回
宝鸡高新汽车工业园	75,000.00	75,000.00	100.00%	预计无法收回
陕西建工集团总公司工程三部	3,433.50	3,433.50	100.00%	预计无法收回
合计	23,128,433.50	23,128,433.50		

按组合计提坏账准备：33,010,718.42

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
6 个月以内	3,879,429.52	3,875.96	0.10%
7-12 个月	14,581,893.50	729,094.68	5.00%
1-2 年	22,686,116.65	2,268,611.66	10.00%
2-3 年	1,215,820.37	364,746.11	30.00%
3-4 年	400,000.00	200,000.00	50.00%
5 年以上	29,444,389.56	29,444,390.00	100.00%
合计	72,207,649.60	33,010,718.42	

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	期末余额
1 年以内（含 1 年）	18,461,323.02
6 个月以内	3,879,429.52
7-12 个月	14,581,893.50
1 至 2 年	22,686,116.65
2 至 3 年	1,215,820.37
3 年以上	52,972,823.06
3 至 4 年	400,000.00

4至5年	0.00
5年以上	52,572,823.06
合计	95,336,083.10

## (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	23,128,433.50	0.00	0.00	0.00	0.00	23,128,433.50
按组合计提坏账准备	32,907,247.10	263,649.23	160,177.91	0.00	0.00	33,010,718.42
合计	56,035,680.60	263,649.23	160,177.91	0.00	0.00	56,139,151.92

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
无		

## (3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
无	

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：无

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
包头华美稀土高科有限公司	29,463,238.00	30.90%	28,904,390.00
包头市议源化工有限公司	16,000,000.00	16.78%	16,000,000.00
重庆市德感工业园区建设有限公司	14,159,785.49	14.85%	1,415,978.55
青铜峡市人民政府	11,036,111.60	11.58%	158,893.50
山东蓝帆健康科技有限公司	4,780,000.00	5.01%	239,000.00
合计	75,439,135.09	79.12%	

其他说明：无

## 3、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	79,100.00	0.00
合计	79,100.00	0.00

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

□适用 不适用

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

□适用 不适用

其他说明：无

## 4、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	8,867,568.68	32.07%	9,816,572.19	62.18%
1 至 2 年	12,946,485.82	46.82%	4,649,623.51	29.45%
2 至 3 年	3,608,228.42	13.05%	636,308.69	4.03%
3 年以上	2,227,501.36	8.06%	685,903.31	4.34%
合计	27,649,784.28		15,788,407.70	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：无

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额（元）	占预付款项
		余额的比例（%）
川亿电脑（重庆）有限公司	3,022,574.35	10.93%
重庆伟盛燃气开发有限公司	1,151,970.00	4.17%
天津贝壳房地产经纪有限公司	1,000,000.00	3.62%
贝壳找房（重庆）信息技术有限公司	300,000.00	1.08%
重庆蒂茂建筑工程有限公司	282,000.00	1.02%
小 计	5,756,544.35	20.82%

其他说明：无

## 5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00

其他应收款	310,737,969.41	913,297,524.37
合计	310,737,969.41	913,297,524.37

(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	6,809,034.39	7,572,503.15
项目合作方借款	182,437,564.21	863,651,091.16
应收合营、联营企业款项	161,807,064.15	162,079,748.00
应收资产处置款	0.00	0.00
民工保证金	26,420,301.92	57,243,107.03
垫付款项	2,458,810.99	2,097,594.67
押金保证金	25,395,941.45	27,343,608.59
备用金	614,203.28	4,672,076.12
其他	4,957,908.99	6,474,988.00
合计	410,900,829.38	1,131,134,716.72

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)	
2023 年 1 月 1 日余额	460,283.49	377,791.57	216,999,117.29	217,837,192.35
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段	-460,283.49	460,283.49		0.00
--转入第三阶段		-838,075.06	838,075.06	0.00
本期计提	146,199.39	130,014.18	84,699,376.56	84,975,590.13
其他变动			202,649,922.51	202,649,922.51
2023 年 6 月 30 日余额	146,199.39	130,014.18	99,886,646.40	100,162,859.97

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

1、我司拟出售垫江丰厚公司 35%股权，根据预计交易对价，计提坏账准备 85,749,100.00 元；

2、星界公司 2023 年 1 月出表，剔除星界公司 2022 年 12 月 31 日账面计提坏账准备余额 202,649,922.51 元。

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	24,024,833.59
1-6 个月	11,657,348.06
7-12 个月	12,367,485.53
1 至 2 年	100,255,428.90
2 至 3 年	258,833,914.82
3 年以上	27,786,652.07
3 至 4 年	9,752,300.64
4 至 5 年	11,066,956.37
5 年以上	6,967,395.06
合计	410,900,829.38

## 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	214,992,218.09	85,749,100.00			-202,649,922.51	98,091,395.58
组合计提	2,844,974.26	-773,509.87				2,071,464.39
合计	217,837,192.35	84,975,590.13	0.00	0.00	-202,649,922.51	100,162,859.97

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
无		

## 4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
无	

其中重要的其他应收款核销情况：无

单位：元

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

其他应收款核销说明：无

## 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
重庆市垫江县丰厚实业有限公司	应收合营、联营企业款项	161,807,064.15	1年以内、1-2年、2-3年	39.30%	85,741,883.00
威海保利置业有限公司	项目合作方借款	90,155,953.42	1年以内、1-2年、2-3年	21.90%	9,015.60
石家庄融创贵和房地产开发有限公司	项目合作方借款	42,690,000.00	1-2年、2-3年	10.37%	12,807,000.00
宁波梁祺投资管理合伙企业（有限合伙）	项目合作方借款	30,000,000.00	2-3年	7.29%	3,000.00
成都中梁置业有限公司	项目合作方借款	21,145,277.21	2-3年	5.14%	2,114.53
合计		345,798,294.78		83.99%	98,563,013.13

## 6、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求  
是

### (1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求  
按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	3,816,819,906.27	373,710,293.89	3,443,109,612.38	6,899,716,858.93	854,624,480.63	6,045,092,378.30
开发产品	1,749,443,018.84	634,822,873.03	1,114,620,145.81	1,655,172,464.97	634,919,092.10	1,020,253,372.87
分期收款开发产品			0.00			
出租开发产品	0.00		0.00	8,360,299.05		8,360,299.05
周转房	0.00		0.00			
合同履约成本			0.00			
原材料	6,491,814.63	858,482.33	5,633,332.30	6,138,664.07	858,482.33	5,280,181.74
库存商品	7,978,901.62		7,978,901.62	5,514,293.79		5,514,293.79
其他周转材料	1,841,896.48		1,841,896.48	1,767,481.65		1,767,481.65
合计	5,582,575,537.84	1,009,391,649.25	4,573,183,888.59	8,576,670,062.46	1,490,402,055.06	7,086,268,007.40

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
国兴·北岸江山	2010年12月01日	2023年02月01日	5,000,000.00	321,196,007.15			30,496,116.18	351,692,123.33	18,679,057.76	0.00	银行贷款
国兴·海棠国际	2015年08月01日	2024年06月01日	1,400,000.00	319,843,650.34			14,257,021.63	334,100,671.97	0.00	0.00	其他
财信·铂悦府	2017年11月01日	2023年06月01日	3,500,000.00	20,141,841.80			9,094,470.73	29,236,312.53	1,839,263.37	7,232,638.89	信托融资
石柱财信城	2016年01月01日	2023年01月01日	2,800,000.00	679,265,021.07	520,692,403.63		-7,752,400.33	150,820,217.11	27,812,678.76	0.00	其他
石家庄融栎华府	2019年06月01日	2023年06月01日	835,250,000.00	694,293,107.36			-27,900,629.58	666,392,477.78	35,020,395.89	0.00	信托融资
镇江尚书坊	2019年10月01日	2023年05月01日	1,299,710.00	1,145,528,470.22		-5,926,575.62	44,852,250.07	1,196,307,295.90	198,298,719.25	27,677,766.67	信托融资
惠州财信项目	2019年07月01日	2024年04月01日	477,650,000.00	743,119.29			0.00	743,119.29	0.00	0.00	其他
惠州阅璟名庭	2020年08月01日	2024年02月01日	269,582,800.00	370,171,192.34			185,676.64	370,356,868.98	51,127,561.98	4,273,611.09	其他
财信九悦府	2020年06月01日	2023年06月01日	1,287,000.00	705,140,206.13			12,030,613.25	717,170,819.38	44,347,810.70		银行贷款
天津学苑府	2020年06月01日	2023年01月01日	1,700,000.00	1,287,711,550.31	1,328,699,298.52		40,987,748.21	0.00	0.00		其他
财信御华兰亭	2019年01月01日	2023年12月01日	1,600,000.00	846,324,402.57		846,324,402.57		0.00			
财信阅时代	2020年09月01日	2023年05月01日	600,000,000.00	509,358,290.35	527,905,378.22		18,547,087.87	0.00	0.00	0.00	银行贷款
合计			20,769,192,800.00	6,899,716,858.93	2,377,297,080.37	840,397,826.95	134,797,954.67	3,816,819,906.27	377,125,487.71	39,184,016.65	

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
国兴·北岸江山	2019年12月01日	201,293,881.55		4,406,878.11	196,887,003.44	14,610,993.24	
国兴·海棠国际	2019年12月01日	178,054,327.44		35,694,786.49	142,359,540.95	2,569,268.72	
财信·时光里	2018年12月01日	20,312,408.56		16,641,899.91	3,670,508.65	21,457.46	
石柱财信城	2020年12月01日	262,135,839.39	520,692,403.63	362,560,902.19	420,267,340.83	12,898,496.43	
财信·铂悦府	2022年12月01日	14,106,351.89		1,284,766.44	12,821,585.45	0.00	
财信华岩新城	2020年07月01日	46,442,420.78		4,842,068.21	41,600,352.57	950,645.98	
财信九悦府	2022年08月01日	33,195,481.19		657,032.01	32,538,449.18	224,534.50	
茶园九阙府	2020年05月01日	58,938,786.19		4,457,231.62	54,481,554.57	5,235,358.27	
财信中梁首府	2021年07月01日	102,916,730.09		2,699,237.96	100,217,492.13	396,409.78	
财信中梁华府	2022年07月01日	64,882,256.17		3,064,878.55	61,817,377.62	95,032.24	
财信铂雲府	2021年04月01日	233,834,484.18		-8,496,573.28	242,331,057.46	12,635,020.44	
威海名著小区	2022年06月01日	78,164,242.50		2,447,764.30	75,716,478.20	0.00	
常州盛悦雅园	2021年09月01日	59,743,812.70		51,726,307.71	8,017,504.99	441,335.48	
镇江尚书坊	2022年08月01日	16,593,267.96		5,926,575.62	10,666,692.34	1,165,398.99	
天津学苑府	2023年01月01日	0.00	1,328,699,298.52	1,028,408,738.84	300,290,559.68	47,789,999.98	1,028,333.33
财信阅时代	2023年03月30日	0.00	527,905,378.22	482,145,857.44	45,759,520.78	0.00	
财信御华兰亭	2022年06月01日	284,558,174.38		284,558,174.38	0.00		
合计		1,655,172,464.97	2,377,297,080.37	2,283,026,526.50	1,749,443,018.84	99,033,951.51	1,028,333.33

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
无				

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	854,624,480.63	13,661,365.64			404,911,106.88	373,710,293.89	
开发产品	634,919,092.10	4,562,508.54		93,464,690.78		634,822,873.03	
原材料	858,482.33					858,482.33	
合计	1,490,402,055.06	18,223,874.18		93,464,690.78	404,911,106.88	1,009,391,649.25	

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	159,038,656.91			10,264,392.21		148,774,264.70	
国兴·北岸江山	126,482,267.45			1,403,904.41		125,078,363.04	
财信·时光里	16,046,817.80			14,127,036.47		1,919,781.33	
茶园九阙府	21,435,316.89	388,204.23		1,039,220.82		20,784,300.30	

财信中梁首府	73,792,262.51			2,387,359.57		71,404,902.94	
财信中梁华府	44,348,835.85			1,811,854.39		42,536,981.46	
财信华岩新城	15,965,257.40	1,981,952.33		1,029,387.19		16,917,822.54	
财信九悦府	110,613,410.29	13,661,365.64		2,248,169.90		122,026,606.03	
财信铂雲府	3,906,004.21					3,906,004.21	
石柱财信城	180,522,476.73	1,455,404.03		20,473,490.99		161,504,389.77	
财信·铂悦府	0.00					0.00	
常州盛悦雅园	26,538,839.18			26,404,618.61		134,220.57	
石家庄融栾华府	54,929,314.28			3,564,342.98		51,364,971.30	
镇江尚书坊	227,057,222.45	181,188.01				227,238,410.46	
财信阅时代	14,218,305.47	555,759.94		2,666,991.76		12,107,073.65	
财信御华兰亭	404,911,106.88				404,911,106.88	0.00	
天津学苑府	9,737,478.43			6,043,921.48		3,693,556.95	
合计	1,489,543,572.73	18,223,874.18	0.00	93,464,690.78	404,911,106.88	1,009,391,649.25	

## (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	本期利息资本化率 (%)
国兴·北岸江山	33,290,051.00	
国兴·海棠国际	2,569,268.72	
重庆大足财信商业	0.00	
石柱财信城	40,711,175.19	
财信·时光里	21,457.46	
财信·铂悦府	1,839,263.37	12.50
威海名著小区	0.00	
茶园九阙府	5,235,358.27	
财信中梁首府	396,409.78	
财信中梁华府	95,032.24	
常州盛悦雅园	441,335.48	
财信铂雲府	12,635,020.44	
财信华岩新城	950,645.98	
财信九悦府	44,572,345.20	
石家庄融栾华府	35,020,395.89	
镇江尚书坊	199,464,118.24	12.00
惠州阅璟名庭	51,127,561.98	8.50
财信阅时代	0.00	
天津学苑府	47,789,999.98	12.00
小 计	476,159,439.22	

## (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	2,123,301,683.20	1,679,668,578.17	金融机构借款抵押
开发产品	140,014,903.03	123,425,710.13	金融机构借款抵押等
合计	2,263,316,586.23	1,803,094,288.30	

## 7、合同资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算资产	2,122,654.87	212,265.49	1,910,389.38	2,122,654.87	212,265.49	1,910,389.38
合计	2,122,654.87	212,265.49	1,910,389.38	2,122,654.87	212,265.49	1,910,389.38

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

单位：元

项目	变动金额	变动原因
无		

如是按照预期信用损失一般模型计提合同资产减值准备，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

本期合同资产计提减值准备情况：

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
单项计提减值准备	0.00	0.00	0.00	
按组合计提减值准备	0.00	0.00	0.00	

其他说明：无

## 8、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	72,658,394.04	146,357,951.83
应收退货成本	0.00	0.00
预交及待抵扣税金	489,372,686.60	619,760,070.47
代缴大修基金	15,769,491.30	24,985,243.64
合计	577,800,571.94	791,103,265.94

其他说明：无

## 9、长期应收款

### (1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
文水县刘胡兰镇工业污水集中处理工程项目	39,082,493.33	8,084,096.10	30,998,397.23	47,889,827.11	8,084,096.10	39,805,731.01	
合计	39,082,493.33	8,084,096.10	30,998,397.23	47,889,827.11	8,084,096.10	39,805,731.01	

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023 年 1 月 1 日余额	8,084,096.10			8,084,096.10
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	0.00			0.00
2023 年 6 月 30 日余额	8,084,096.10			8,084,096.10

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

## 10、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动							期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
重庆星界置业有限公司	0.00			27,321,472.85					131,968,236.84	159,289,709.69	0.00
小计	0.00			27,321,472.85					131,968,236.84	159,289,709.69	0.00
合计	0.00			27,321,472.85					131,968,236.84	159,289,709.69	0.00

其他说明：

本期其他变动因自 2023 年 1 月起不再将星界置业纳入公司合并财务报表的合并范围，根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》相关规定，对子公司星界置业公司的核算方法由成本法转为权益法。星界置业公司初始投资成本 30221.33 万元，追溯调整截止 2022 年 12 月应确认损益调整-17024.51 万元，故长期股权投资本期增减变动中的其他为 13196.82 万元。

## 11、投资性房地产

### （1）采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	54,249,812.45			54,249,812.45
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				

4. 期末余额	54,249,812.45			54,249,812.45
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	1,741,589.39			1,741,589.39
2. 本期增加金额	379,037.35			379,037.35
(1) 计提或摊销	379,037.35			379,037.35
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	2,120,626.74			2,120,626.74
三、减值准备				
1. 期初余额	24,606,516.91			24,606,516.91
2. 本期增加金额	4,182,582.55			4,182,582.55
(1) 计提	4,182,582.55			4,182,582.55
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	28,789,099.46			28,789,099.46
四、账面价值				
1. 期末账面价值	23,340,086.25			23,340,086.25
2. 期初账面价值	27,901,706.15			27,901,706.15

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求  
采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
无								

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是 否

## 12、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	135,889,114.91	140,650,852.21
合计	135,889,114.91	140,650,852.21

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子、办公设备及其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	134,909,553.03	35,462,100.44	8,353,333.20	19,245,725.27	197,970,711.94
2. 本期增加金额		200,075.67		4,640.00	204,715.67
(1) 购置		200,075.67		4,640.00	204,715.67
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额			908,483.96	460,762.48	1,369,246.44
(1) 处置或报废			908,483.96	188,080.69	1,096,564.65
(2) 其他				272,681.79	272,681.79
4. 期末余额	134,909,553.03	35,662,176.11	7,444,849.24	18,789,602.79	196,806,181.17
二、累计折旧					
1. 期初余额	22,174,944.94	16,888,637.87	7,083,781.02	11,020,789.32	57,168,153.15
2. 本期增加金额	2,199,425.46	2,122,453.66	150,474.87	419,126.22	4,891,480.21
(1) 计提	2,199,425.46	2,122,453.66	150,474.87	419,126.22	4,891,480.21
3. 本期减少金额			908,483.96	385,789.72	1,294,273.68
(1) 处置或报废			908,483.96	115,505.07	1,023,989.03
(2) 其他				270,284.65	270,284.65
4. 期末余额	24,374,370.40	19,011,091.53	6,325,771.93	11,054,125.82	60,765,359.68
三、减值准备					
1. 期初余额	151,706.58				151,706.58
2. 本期增加金额					

(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	151,706.58				151,706.58
四、账面价值					
1. 期末账面价值	110,383,476.05	16,651,084.58	1,119,077.31	7,735,476.97	135,889,114.91
2. 期初账面价值	112,582,901.51	18,573,462.57	1,269,552.18	8,224,935.95	140,650,852.21

### 13、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	8,680,348.40	1,082,549.42
合计	8,680,348.40	1,082,549.42

#### (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
蚀刻液处置线及污泥处置线技改项目	8,598,932.47	0.00	8,598,932.47	1,082,549.42	0.00	1,082,549.42
贵金属项目	81,415.93	0.00	81,415.93	0.00	0.00	0.00
合计	8,680,348.40	0.00	8,680,348.40	1,082,549.42	0.00	1,082,549.42

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
蚀刻液处置线及污泥处置线技改项目	0.00	1,082,549.42	7,562,330.28	45,947.23		8,598,932.47						其他
贵金属项目	0.00	0.00	81,415.93			81,415.93						其他
合计	0.00	1,082,549.42	7,643,746.21	45,947.23		8,680,348.40						

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
无		

其他说明：无

14、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	商标	特许经营权	在建 PPP 项目	合计
一、账面原值								
1. 期初余额	8,935,126.60	397,239.87	0.00	3,852,989.23	76,600.00	85,662,022.07	20,025,086.42	118,949,064.19
2. 本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

1) 购置	(	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2) 内部研发	(	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3) 企业合并增加	(	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 本期减少金额									
1) 处置	(								
4. 期末余额		8,935,126.60	397,239.87	0.00	3,852,989.23	76,600.00	85,662,022.07	20,025,086.42	118,949,064.19
二、累计摊销									
1. 期初余额		1,287,013.62	352,613.21	0.00	3,592,469.07	48,608.97	13,831,446.51	0.00	19,112,151.38
2. 本期增加金额		88,759.56	0.00	0.00	96,001.58	0.00	2,010,568.53	0.00	2,195,329.67
1) 计提	(	88,759.56	0.00	0.00	96,001.58	0.00	2,010,568.53	0.00	2,195,329.67
3. 本期减少金额									
1) 处置	(								
4. 期末余额		1,375,773.18	352,613.21	0.00	3,688,470.65	48,608.97	15,842,015.04	0.00	21,307,481.05

三、减值准备								
1. 期初余额								
2. 本期增加金额								
(1) 计提								
3. 本期减少金额								
(1) 处置								
4. 期末余额								
四、账面价值								
1. 期末账面价值	7,559,353.42	44,626.66	0.00	164,518.58	27,991.03	69,820,007.03	20,025,086.42	97,641,583.14
2. 期初账面价值	7,648,112.98	44,626.66	0.00	260,520.16	27,991.03	71,830,575.56	20,025,086.42	99,836,912.81

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

## 15、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						

### (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						

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息：无。

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：无

商誉减值测试的影响：无

其他说明：无

## 16、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	17,533.86		9,053.10		8,480.76
品牌使用费	570,873.79				570,873.79
其他	1,038,931.69	704,268.36	700,939.80		1,042,260.25
合计	1,627,339.34	704,268.36	709,992.90		1,621,614.80

其他说明：无

## 17、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

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	605,235,143.15	151,223,453.96	1,179,943,075.85	294,800,071.69
内部交易未实现利润	59,648,914.15	14,912,228.54	52,137,287.28	13,034,321.82
可抵扣亏损	164,500,847.81	41,125,211.95	87,211,011.66	21,802,752.92
广告宣传费	171,201.72	42,800.43	171,201.72	42,800.43
合计	829,556,106.83	207,303,694.88	1,319,462,576.51	329,679,946.86

(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	15,693,457.41	3,923,364.35	17,631,115.28	4,407,778.82
房地产成本核算差异	4,014,916.92	1,003,729.23	153,306,639.68	38,326,659.92
合同取得成本	43,398,538.43	10,849,634.61	103,960,398.71	25,990,099.68
其他暂时性差异	15,046,968.00	2,257,045.20	15,046,968.00	2,257,045.20
合计	78,153,880.76	18,033,773.39	289,945,121.67	70,981,583.62

(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		207,303,694.88		329,679,946.86
递延所得税负债		18,033,773.39		70,981,583.62

(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	569,922,195.17	617,386,437.24
可抵扣亏损	637,173,224.70	650,946,716.06
合计	1,207,095,419.87	1,268,333,153.30

(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
2023 年		48,170,764.17	
2024 年	100,009,852.10	100,009,852.10	
2025 年	31,949,176.86	31,949,176.86	
2026 年	187,251,782.03	187,251,782.03	
2027 年	283,565,140.90	283,565,140.90	
2028 年	34,397,272.81		
合计	637,173,224.70	650,946,716.06	

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

质押借款		95,000,000.00
抵押及保证借款	62,970,611.11	73,046,700.00
应计利息	69,967.35	189,557.07
合计	63,040,578.46	168,236,257.07

短期借款分类的说明：

短期借款中抵押及保证借款 62,970,611.11 元为展期借款，系重庆瀚渝公司与浦发银行重庆分行于 2023 年 1 月 6 日签署的《贷款展期协议》约定将 0.7 亿元借款到期日由 2023 年 1 月 6 日调整至 2024 年 1 月 5 日，于 2023 年 1 月 12 日提前归还本金 7,029,388.89 元，该笔借款剩余金额 62,970,611.11 元。

## (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

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

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
无				

其他说明：无

## 19、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	74,403,336.60	110,565,379.67
合计	74,403,336.60	110,565,379.67

本期末已到期未支付的应付票据总额为 55,941,501.76 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	980,896,093.35	1,583,861,821.91
应付环保项目款	68,601,600.24	78,908,313.68
应付其他款项	9,523,701.11	17,277,116.80
合计	1,059,021,394.70	1,680,047,252.39

### (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
江苏南通三建集团股份有限公司	48,058,489.14	尚未结算及支付
中建三局第三建设工程有限责任公司	30,001,185.46	尚未结算及支付
重庆兴达实业（集团）有限公司	24,937,959.01	尚未结算及支付
中建科技有限公司	19,606,476.86	尚未结算及支付
重庆鼎豪建设工程有限公司	16,753,556.97	尚未结算及支付
重庆金衡建设工程有限公司	13,339,905.44	尚未结算及支付

裕达建工集团有限公司	10,035,168.70	尚未结算及支付
江苏益庆建设工程有限公司	6,693,129.56	尚未结算及支付
重庆万美建设工程有限公司	5,887,099.86	尚未结算及支付
重庆桂佳建筑工程有限公司	5,716,773.61	尚未结算及支付
中建新疆建工(集团)有限公司	5,100,000.00	尚未结算及支付
合计	186,129,744.61	

其他说明：无

## 21、预收款项

### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房款订金	9,283,908.44	45,301,958.41
合计	9,283,908.44	45,301,958.41

### (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
无		

其他说明：无

## 22、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
国兴·北岸江山	449,585,135.92	459,781,113.46
国兴·海棠国际	9,783,186.59	11,964,535.03
石柱财信城	440,314,138.40	751,725,414.53
财信·时光里	1,222,417.28	1,262,417.28
财信·铂悦府	47,570,655.05	25,863,748.62
威海名著小区	11,111,566.93	7,015,028.39
茶园九阙府	5,520,063.03	8,487,174.53
财信中梁首府	3,796,421.08	3,795,219.25
财信中梁华府	7,273,725.54	8,730,783.34
常州盛悦雅园	8,214,933.42	12,293,373.67
财信铂雲府	770,642.20	678,899.08
财信御华兰亭	0.00	947,301,551.11
财信华岩新城	410,669.33	1,195,792.00
石家庄融栾华府	724,675,280.73	709,784,196.33
财信九悦府	376,288,061.44	349,137,819.33
镇江尚书坊	486,473,486.02	430,836,822.02
财信阅时代	12,842,070.64	482,423,337.60
惠州阅璟名庭	64,985,330.28	65,017,521.10
天津学苑府	881,900.35	926,092,028.44
环保工程款	0.00	2,730,006.98
合计	2,651,719,684.23	5,206,116,782.09

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
国兴·北岸江山	-10,195,977.54	本期销售、退款、结转收入
国兴·海棠国际	-2,181,348.44	本期销售、结转收入
石柱财信城	-311,411,276.13	本期销售、结转收入
财信·时光里	-40,000.00	本期销售、结转收入
财信·铂悦府	21,706,906.43	本期销售、结转收入
威海名著小区	4,096,538.54	本期销售、结转收入
茶园九阙府	-2,967,111.50	本期销售、结转收入
财信中梁首府	1,201.83	本期销售、结转收入
财信中梁华府	-1,457,057.80	本期销售、结转收入
常州盛悦雅园	-4,078,440.25	本期销售、结转收入
财信铂雲府	91,743.12	本期销售、结转收入
财信御华兰亭	-947,301,551.11	2023年1月出表
财信华岩新城	-785,122.67	本期销售、结转收入
石家庄融栾华府	14,891,084.40	本期销售、结转收入
财信九悦府	27,150,242.11	本期销售、结转收入
镇江尚书坊	55,636,664.00	本期销售、结转收入
财信阅时代	-469,581,266.96	本期销售、结转收入
惠州阅璟名庭	-32,190.82	本期销售、结转收入
天津学苑府	-925,210,128.09	本期销售、结转收入
环保工程款	-2,730,006.98	本期结算、结转收入
合计	-2,554,397,097.86	

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中“房地产业”的披露要求  
预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	石家庄融栾华府	709,784,196.33	724,675,280.73	2023年09月30日	98.11%
2	镇江尚书坊	430,836,822.02	486,473,486.02	2023年07月31日	99.40%
3	国兴·北岸江山	459,781,113.46	449,585,135.92	2023年08月30日	79.47%
4	石柱财信城	751,725,414.53	440,314,138.40	2023年11月30日	82.80%
5	财信九悦府	349,137,819.33	376,288,061.44	2024年12月31日	47.85%

## 23、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	11,090,570.52	40,562,306.21	42,594,953.05	9,057,923.68
二、离职后福利-设定提存计划	758,358.62	3,332,436.61	3,345,392.91	745,402.32
三、辞退福利	406,337.75	3,150,836.21	2,962,897.22	594,276.74
合计	12,255,266.89	47,045,579.03	48,903,243.18	10,397,602.74

### (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	9,705,554.25	36,004,463.00	38,119,288.33	7,590,728.92
2、职工福利费	40,460.88	654,668.39	590,706.70	104,422.57
3、社会保险费	422,902.23	2,041,215.90	2,047,989.63	416,128.50
其中：医疗保险费	419,335.53	1,932,821.00	1,939,188.36	412,968.17
工伤保险费	3,566.70	79,803.88	80,210.25	3,160.33
生育保险费		28,591.02	28,591.02	
4、住房公积金	301,082.24	1,654,667.84	1,644,332.84	311,417.24
5、工会经费和职工教育经费	620,570.92	207,291.08	192,635.55	635,226.45
合计	11,090,570.52	40,562,306.21	42,594,953.05	9,057,923.68

### (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	717,062.83	3,232,551.43	3,245,232.11	704,382.15
2、失业保险费	41,295.79	99,885.18	100,160.80	41,020.17
合计	758,358.62	3,332,436.61	3,345,392.91	745,402.32

其他说明：无

## 24、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,172,226.49	3,173,189.95
企业所得税	10,052,038.23	14,972,409.89
个人所得税	807,492.22	1,031,792.18
城市维护建设税	2,953,478.34	3,002,179.40
土地增值税	110,543,644.99	111,094,257.91
房产税		18,597.71
土地使用税		131,622.92
教育费附加	1,265,776.43	1,276,473.98
地方教育附加	843,850.96	868,758.91
其他税费	88,557.59	354,788.88
合计	127,727,065.25	135,924,071.73

其他说明：无

## 25、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他应付款	712,114,857.88	337,128,491.11
合计	712,114,857.88	337,128,491.11

(1) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
单位往来款	512,500,592.07	127,222,989.89
项目合作方借款及利息	155,462,154.45	152,321,985.22
履约保证金	20,683,627.83	31,250,553.55
代收费用	19,582,083.18	20,203,765.91
其他	3,886,400.35	6,129,196.54
合计	712,114,857.88	337,128,491.11

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
重庆星界置业有限公司	367,892,360.56	单位往来款
重庆鼎茂兴实业有限公司	76,641,874.07	项目合作方借款
安徽诚和物业服务有限公司	62,000,000.00	单位往来款
重庆融创置盛房地产经纪有限公司	19,653,287.72	项目合作方借款
融创西南房地产开发(集团)有限公司	4,647,016.00	项目合作方借款
重庆焯城置业有限公司	9,500,000.00	房屋定作金
重庆华硕建设有限公司	2,820,800.00	履约保证金未到期
江苏南通三建集团股份有限公司	2,000,000.00	履约保证金未到期
合计	545,155,338.35	

其他说明：无

26、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	725,450,000.00	357,030,000.00
一年内到期的长期应付款	5,461,509.58	13,359,444.96
应计利息	6,267,614.93	1,768,294.99
合计	737,179,124.51	372,157,739.95

其他说明：

一年内到期的长期借款中有 1.30 亿元展期借款，其中：1.10 亿元系连云港财信公司及兴信置业与中国华融资产管理股份有限公司重庆市分公司（以下简称华融资产）于 2022 年 9 月 8 日签署的《还款协议之补充协议》约定将借款剩余本金 1.20 亿中的 1.10 亿元的到期日由 2022 年 9 月 11 日调整至 2023 年 9 月 11 日，0.2 亿元系合同能源公司及重庆文融投资有限公司与中国农业银行股份有限公司重庆江北支行于 2022 年 12 月 12 日签署的《委托贷款展期协议》约定将 0.2 亿元借款到期日由 2022 年 12 月 15 日调整至 2023 年 12 月 15 日。

## 27、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	195,805,540.89	400,784,486.11
合计	195,805,540.89	400,784,486.11

短期应付债券的增减变动：

单位：元

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

其他说明：无

## 28、长期借款

## (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款		228,450,000.00
抵押及保证借款	62,000,000.00	63,000,000.00
抵押、质押及保证借款		265,000,000.00
应计利息	62,861.11	2,045,040.62
合计	62,062,861.11	558,495,040.62

长期借款分类的说明：无

其他说明，包括利率区间：无

## 29、长期应付款

单位：元

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

## (1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
非金融机构借款		121,422,000.00

其他说明：无

## (2) 专项应付款

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
无					

其他说明：无

## 30、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	64,359,111.12		491,380.08	63,867,731.04	
合计	64,359,111.12		491,380.08	63,867,731.04	

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
重庆大足财信中心建设专项补助	36,870,086.00						36,870,086.00	与资产相关
大足财信中心配套补助	17,588,382.00						17,588,382.00	与资产相关
“节能、循环经济和资源节约项目”中央预算内投资	7,818,718.12			272,230.08			7,546,488.04	与资产相关
科研设施设备补贴	2,081,925.00			219,150.00			1,862,775.00	与资产相关

其他说明：无

## 31、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

## 32、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	48,061,517.81			48,061,517.81

合计	248,347,989.47			248,347,989.47
----	----------------	--	--	----------------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无

### 33、其他综合收益

单位：元

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

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

### 34、盈余公积

单位：元

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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无

### 35、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	-422,950,980.95	-193,350,020.31
调整后期初未分配利润	-422,950,980.95	-193,350,020.31
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-52,189,782.84	-229,600,960.64
期末未分配利润	-475,140,763.79	-422,950,980.95

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。

## 36、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	2,086,328,877.42	1,917,663,845.21	2,134,589,556.67	1,521,900,420.06
其他业务	2,210,855.62	182,681.97	2,714,568.02	98,564.70
合计	2,088,539,733.04	1,917,846,527.18	2,137,304,124.69	1,521,998,984.76

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	分部 3	合计
商品类型	2,047,331,186.96	38,997,690.46	2,210,855.62	2,088,539,733.04
其中：				
房地产项目收入	2,047,331,186.96			2,047,331,186.96
环保业务收入		38,997,690.46		38,997,690.46
其他收入			2,210,855.62	2,210,855.62
按经营地区分类				
其中：				
重庆分部	909,817,311.88	34,626,246.98	1,010,553.79	945,454,112.65
江苏分部	30,654,847.56		44,741.57	30,699,589.13
山东分部	5,427,980.73			5,427,980.73
宁夏分部		4,371,443.48		4,371,443.48
山西分部			1,125,156.82	1,125,156.82
广东分部			30,403.44	30,403.44
天津分部	1,101,431,046.79			1,101,431,046.79
市场或客户类型				
其中：				
合同类型				
其中：				
按商品转让的时间分类				
其中：				
按合同期限分类				
其中：				
按销售渠道分类				
其中：				
合计				

与履约义务相关的信息：无。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 2,605,585,161.47 元，其中，2,072,332,681.65 元预计将于 2023 年度确认收入，533,252,479.82 元预计将于 2024 年度确认收入，0.00 元预计将于 2025 年度确认收入。

其他说明：无

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求  
报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	学苑府	1,101,431,046.79
2	财信·阅时代	481,760,934.34
3	财信城	404,508,942.07
4	盛悦雅园	29,462,187.11
5	国兴·海棠国际	9,509,375.56

### 37、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	3,285,302.66	4,417,256.10
教育费附加	1,433,682.95	1,910,317.62
房产税	681,665.35	717,313.06
土地使用税	1,789,681.35	2,922,029.70
车船使用税	2,160.00	4,080.00
印花税	307,184.13	903,021.50
地方教育附加	1,001,475.75	1,273,545.06
土地增值税	5,236,583.48	87,697,864.54
其他税费	887,809.54	678,076.69
合计	14,625,545.21	100,523,504.27

其他说明：无

### 38、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	5,564,532.50	5,572,704.76
营销费	70,991,965.65	83,381,796.21
业务、办公、交通费	205,825.11	597,470.46
房租及物业维护费	5,182,524.01	25,242,971.04
其他费用	3,443,143.59	22,109,627.12
合计	85,387,990.86	136,904,569.59

其他说明：无

### 39、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	22,343,928.05	33,150,534.57
办公费	148,813.37	235,104.69
业务招待费	1,291,842.82	1,687,301.39

折旧费	1,633,111.72	1,966,537.42
中介机构费	864,423.98	2,947,804.94
差旅费	405,672.96	304,277.74
无形资产摊销	114,471.80	244,351.92
房租水电费	1,305,132.48	938,668.11
其他	7,303,574.14	8,429,151.43
合计	35,410,971.32	49,903,732.21

其他说明：无

#### 40、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他	588,651.03	309,652.36
合计	588,651.03	309,652.36

其他说明：无

#### 41、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	10,490,533.96	14,284,680.33
减：利息收入	6,510,984.62	8,879,042.96
其他支出	970,962.41	833,366.44
合计	4,950,511.75	5,385,065.26

其他说明：无

#### 42、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	491,380.08	491,380.08
与收益相关的政府补助	68,633.37	325,399.47
代扣个人所得税手续费返还	157,921.88	
合计	717,935.33	816,779.55

#### 43、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	27,321,472.85	-440,485.94
其他		496,003.02
合计	27,321,472.85	55,517.08

其他说明：无

#### 44、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	-84,975,590.13	-133,727.90
长期应收款坏账损失		
应收账款坏账损失	-103,471.32	534,691.84
合计	-85,079,061.45	400,963.94

其他说明：无

#### 45、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-18,223,874.18	-459,308,908.30
合计	-18,223,874.18	-459,308,908.30

其他说明：无

#### 46、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	99,208.28	106,091.73

#### 47、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
政府补助		270,000.00	
罚没收入	134,000.00	4,000.00	134,000.00
其他	283,427.59	1,712,641.43	283,427.59
合计	417,427.59	1,986,641.43	417,427.59

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

#### 48、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠		200,000.00	
罚款支出、赔偿、滞纳金	36,690.29	105,962.11	36,690.29

其他	256,068.17	593,667.02	256,068.17
合计	292,758.46	899,629.13	292,758.46

其他说明：无。

#### 49、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	4,543,700.96	15,128,282.25
递延所得税费用	10,735,237.24	33,275,047.46
合计	15,278,938.20	48,403,329.71

##### (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	-45,310,114.35
按法定/适用税率计算的所得税费用	-11,509,381.95
子公司适用不同税率的影响	0.00
调整以前期间所得税的影响	-1,004,813.27
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	19,188,348.98
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	8,422,931.08
所得税费用	15,278,938.20

其他说明：无

#### 50、其他综合收益

详见附注

#### 51、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	4,200,211.33	4,846,249.83
收到履约保证金	2,198,998.08	8,654,989.86
购房诚意金、订金		34,785,647.40
收到返还的项目保证金及民工保证金	18,799,462.55	4,709,063.00
各项代收代付款	6,542,006.01	1,700,962.90
政府补助	155,956.30	483,716.55
收到往来单位现金流	170,091.01	59,259,653.69
其他	1,138,538.14	
合计	33,205,263.42	114,440,283.23

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

## (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	121,007.29	80,359.27
付现费用	9,294,307.53	14,079,844.53
营销费用	33,426,502.08	126,278,254.82
支付的项目保证金及民工保证金	0.00	
支付押金、保证金等	20,201,427.03	13,021,188.58
各项代收代付款	10,595,617.65	13,071,048.65
支付单位间现金流	13,290,815.96	65,878,226.29
其他	1,329,529.75	43,627,584.35
合计	88,259,207.29	276,036,506.49

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		158,410,000.00
合计	0.00	158,410,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：无

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付单位间借款		159,090,000.00
合计	0.00	159,090,000.00

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		50,210,000.00
合计	0.00	50,210,000.00

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	840,000.00	
归还单位间借款及利息	3,718,750.00	15,000,000.00
偿还租赁负债		150,408.72

收购少数股东股权款		7,750,000.00
融资保证金	843,744.04	
合计	5,402,494.04	22,900,408.72

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：无

## 52、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	-60,589,052.55	-182,967,257.17
加：资产减值准备	-183,034,224.82	351,828,814.43
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,270,517.56	5,220,068.38
使用权资产折旧		
无形资产摊销	1,729,968.53	2,066,219.98
长期待摊费用摊销	709,992.90	634,269.42
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）	-30,616.85	-106,091.73
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	10,490,533.96	14,284,680.33
投资损失（收益以“-”号填列）	-27,321,472.85	440,485.94
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-33,530,670.37	-148,833,062.56
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,928,843.39	39,242,435.94
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,863,193,701.27	1,293,870,069.90
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-194,389,805.96	121,341,892.79
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,489,373,421.61	-1,510,268,398.94
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-109,803,394.18	-13,245,873.29
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		

融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	365,135,835.60	1,160,191,410.17
减：现金的期初余额	668,772,215.12	1,385,144,421.46
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-303,636,379.52	-224,953,011.29

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	
其中：	
其中：	

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：	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	460,822.87
其中：	
重庆星界置业有限公司	460,822.87
其中：	
处置子公司收到的现金净额	-460,822.87

其他说明：

因为财信弘业公司丧失对星界置业公司的控制权，同时失去对重大事项的表决权，公司决定自 2023 年 1 月起不再将星界置业公司纳入公司合并财务报表的合并范围。2023 年 1 月初星界置业公司现金及现金等价物余额 460,822.87 元。

## (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	365,135,835.60	668,772,215.12
其中：库存现金	500.00	
可随时用于支付的银行存款	364,124,910.57	667,737,790.09
可随时用于支付的其他货币资金	1,010,425.03	1,034,425.03
三、期末现金及现金等价物余额	365,135,835.60	668,772,215.12

其他说明：无

### 53、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

### 54、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	328,278,858.74	金融机构借款质押、预售资金监管、房地产项目业主按揭贷款担保保证金等
应收票据	0.00	
存货	1,803,094,288.30	金融机构借款抵押等
固定资产	60,285,284.11	售后回租抵押
无形资产	0.00	
合计	2,191,658,431.15	

其他说明：无

### 55、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

### 56、政府补助

#### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
“节能、循环经济和资源节约项目”中央预算内投资	272,230.08	递延收益	272,230.08
科研设施设备补贴	219,150.00	递延收益	219,150.00
稳岗补贴	29,120.56	其他收益	29,120.56
增值税即征即退	29,009.21	其他收益	29,009.21
进项税额加计抵减	10,503.60	其他收益	10,503.60

#### (2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

### 57、其他

## 八、合并范围的变更

### 1、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：

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

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
财信弘业公司	重庆市江北区	重庆市江北区	房地产开发	100.00%		同一控制下合并
棠城置业公司	重庆市大足区	重庆市大足区	房地产开发		70.00%	投资设立
棠城商管	重庆市大足区	重庆市大足区	房地产开发		70.00%	投资设立
财信南宾公司	重庆市石柱土家族自治县	重庆市石柱土家族自治县	房地产开发		100.00%	非同一控制下合并
蟠龙置业公司	重庆市九龙坡区	重庆市九龙坡区	房地产开发		100.00%	投资设立
重庆信创公司	重庆市南岸区	重庆市南岸区	房地产开发		56.00%	投资设立
中梁坤维公司	重庆市江津区	重庆市江津区	房地产开发		50.00%	投资设立
重庆浩方公司	重庆市江津区	重庆市江津区	房地产开发		51.00%	非同一控制下合并
兴信置业公司	重庆市江北区	重庆市江北区	房地产开发		100.00%	投资设立
兴财茂置业公司	重庆市江北区	重庆市江北区	房地产开发		51.00%	投资设立
连云港财信公司	连云港市高新区	连云港市高新区	房地产开发	100.00%		投资设立
威海国兴公司	山东省威海市	山东省威海市	房地产开发	70.00%		投资设立
重庆瀚渝公司	重庆市大足区	重庆市大足区	资源再生及综合利用	100.00%		同一控制下合并
华陆环保公司	陕西省西安市	陕西省西安市	环保工程	70.00%		非同一控制下合并
石家庄财信公司	石家庄市栾城区	石家庄市栾城区	房地产开发		60.00%	投资设立
镇江鑫城公司	镇江市润州区	镇江市润州区	房地产开发		75.00%	非同一控制下合并
惠州腾大公司	惠州市惠阳区	惠州市惠阳区	房地产开发		100.00%	非同一控制下合并
财信仕达公司	重庆市江北区	重庆市江北区	房地产开发		100.00%	投资设立
金楠商贸公司	天津市津南区	天津市津南区	房地产开发		100.00%	非同一控制下合并

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

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

① 上海垠望公司持股比例为 40%，表决权为 51%

根据连云港财信公司、上海大发房地产集团有限公司、江苏港龙地产集团有限公司三方签订的常州市天宁区郑陆镇 JZX20190701 地块项目合作协议（以下简称合作协议），连云港财信公司、江苏港龙地产集团有限公司通过增资入股的方式成为上海垠望公司的股东，经增资扩股后，连云港财信公司持股 40%，上海大发房地产集团有限公司持股 30%，江苏港龙地产集团有限公司持股 30%。合作协议约定上海垠望公司由三方共同成立股东会，股东各方不按出资比例行使表决权，其中上海大发房地产集团有限公司、江苏港龙地产集团有限公司各享有的表决权比例为 24.50%，连云港财信公司享有的表决权为 51%。合作协议约定上海垠望公司设立董事会，董事会共 5 人，连云港财信公司派 3 人，其他两方各派一人，上海垠望公司股东会议事规则为股东会决议事项经代表过半数表决权的股东通过方为有效；董事会会议作出决议必须经过半数董事会成员同意后方可生效。

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

中梁坤维公司持股比例为 50%，表决权比例为 50%

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

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：无

确定公司是代理人还是委托人的依据：无

其他说明：无

**(2) 重要的非全资子公司**

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
棠城置业公司	30.00%	-2,767,209.49		23,572,329.26
重庆信创公司	44.00%	-387,523.58		-17,253,154.14
中梁坤维公司	50.00%	159,679.74		60,866,713.29
重庆浩方公司	49.00%	-29,623.62		-4,664,799.07
兴财茂置业	49.00%	-569,469.40		29,663,968.89
威海国兴公司	30.00%	216,990.68		102,084,592.03
华陆环保公司	30.00%	-434,278.10		-35,152,980.04
石家庄财信公司	40.00%	-771,987.34		-5,500,816.29
镇江鑫城公司	25.00%	-761,196.73		27,439,044.07
上海垠望公司	60.00%	-2,895,356.23	12,000,000.00	10,548,106.31

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明具体详见九 1 之说明。

其他说明：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	309,864,457.35	9,993,420.91	319,857,878.26	186,824,979.39	54,458,468.00	241,283,447.39	1,359,643,000.00	14,456,900.00	1,374,099,900.00	1,231,843,000.00	54,458,500.00	1,286,301,500.00
重庆信创公司	15,343,318.41	270.04	15,343,588.45	54,555,302.42		54,555,302.42	46,756,400.00	700.00	46,757,100.00	85,088,000.00	0.00	85,088,000.00
中梁坤维公司	154,662,133.15	4,531,527.61	159,193,660.76	37,460,334.20	0.00	37,460,334.20	155,477,500.00	4,539,400.00	160,016,900.00	38,603,000.00	0.00	38,603,000.00
重庆浩方公司	54,848,127.23	3,851,327.47	58,699,454.70	68,082,030.48	0.00	68,082,030.48	58,148,700.00	3,852,000.00	62,000,700.00	71,322,800.00	0.00	71,322,800.00
兴财茂置业	185,807,198.56	0.00	185,807,198.56	125,268,486.52	0.00	125,268,486.52	270,904,100.00	0.00	270,904,100.00	209,203,200.00	0.00	209,203,200.00
威海国兴公司	582,330,222.29	358,152.47	582,688,374.76	241,048,962.47	1,357,438.81	242,406,401.28	633,707,000.00	352,800.00	634,059,800.00	293,143,700.00	1,357,400.00	294,501,100.00
华陆环保公司	140,222,001.07	8,583.36	140,230,584.43	257,917,529.98	0.00	257,917,529.98	154,349,500.00	56,600.00	154,406,100.00	270,645,500.00		270,645,500.00
石家庄财信公司	730,102,047.73	3,690.61	730,105,738.34	805,336,432.81	27,838.96	805,364,271.77	758,109,300.00	4,100.00	758,113,400.00	831,414,100.00	27,800.00	831,441,900.00
镇江鑫城公司	829,874,725.78	14,975,202.65	844,849,928.43	586,791,625.08	266,984,546.09	853,776,171.17	1,358,953,200.00	13,736,900.00	1,372,690,100.00	1,109,820,300.00	268,751,200.00	1,378,571,500.00
上海垠望公司	87,426,191.28	39,713.57	87,465,904.85	63,579,242.25	18,330.02	63,597,572.27	139,156,900.00	6,644,000.00	145,800,900.00	103,698,800.00	18,300.00	103,717,100.00

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	9,533,159.73	-9,224,031.62	-9,224,031.62	-605,687.42	32,256,720.02	-3,886,393.92	-3,886,393.92	-10,027,014.44
重庆信创公司	2,824,791.74	-880,735.41	-880,735.41	-1,963,016.07	0.00	-1,607,834.54	-1,607,834.54	-25,814,590.67
中梁坤维公司	1,048,165.14	319,359.48	319,359.48	-1,065,416.07	2,316,407.34	-29,587,705.40	-29,587,705.40	-13,755,219.95
重庆浩方公司	2,130,635.78	-60,456.37	-60,456.37	-348,186.13	39,121,422.02	-21,145,835.89	-21,145,835.89	-17,933,212.03
兴财茂置业	0.00	-1,162,182.44	-1,162,182.44	-5,631,930.05	13,373,801.68	-1,858,974.80	-1,858,974.80	-1,485,656.78
威海国兴公司	5,427,980.73	723,302.32	723,302.32	-64,644,542.39	1,203,993,361.75	205,358,907.22	205,358,907.22	-92,333,408.22
华陆环保公司	676,783.95	-1,447,593.65	-1,447,593.65	-130,281.45	22,778,196.55	4,146,543.10	4,146,543.10	375,140.50
石家庄财信公司	0.00	-1,929,968.36	-1,929,968.36	-4,465,495.53	1,482.00	-37,016,078.51	-37,016,078.51	-20,307,271.26
镇江鑫城公司	0.00	-3,044,786.92	-3,044,786.92	-755,866.40	0.00	-15,413,824.25	-15,413,824.25	2,490,794.10
上海垠望公司	29,462,187.11	-4,825,593.72	-4,825,593.72	-29,302,852.10	180,780,861.20	12,142,994.93	12,142,994.93	49,075,513.52

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	
垫江县丰厚公司	重庆市垫江县	重庆市垫江县	房地产开发		35.00%	权益法核算
星界置业公司	重庆市巴南区	重庆市巴南区	房地产开发		36.00%	权益法核算

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：

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

### (2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	垫江县丰厚公司	星界置业公司	垫江县丰厚公司	星界置业公司
流动资产	534,787,677.02	1,355,150,665.82	520,570,025.94	
非流动资产	25,587,703.05	180,669,427.30	25,596,848.19	
资产合计	560,375,380.07	1,535,820,093.12	546,166,874.13	
流动负债	589,401,236.22	901,017,500.17	577,979,632.16	
非流动负债		192,331,177.15		
负债合计	589,401,236.22	1,093,348,677.32	577,979,632.16	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	-29,025,856.15	442,471,415.80	-31,812,758.03	
按持股比例计算的净资产份额	-10,159,049.65	159,289,709.69	-11,134,465.31	
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值		159,289,709.69		
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	46,253,121.49	489,975,699.96	207,448.35	
净利润	2,786,901.88	75,892,980.15	-4,512,216.50	
终止经营的净利润				

其他综合收益				
综合收益总额	2,786,901.88	75,892,980.15	-4,512,216.50	
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明

### (3) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
垫江县丰厚公司	-7,944,475.32	975,415.66	-6,969,059.66

其他说明

## 十、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
重庆财信房地产开发有限公司（以下简称财信房地产公司）	重庆市	房地产开发	200000000	36.99%	36.99%

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之说明。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九之说明。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
无	

其他说明：无

#### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
重庆恒宏置业有限公司	同受实际控制人控制的企业
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
重庆信维环保有限公司	财信环境公司之子公司
重庆财信企业集团有限公司（以下简称财信集团公司）	母公司的母公司
鲜先念	监事会主席
卢生举	实际控制人

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
重庆信维环保有限公司	接受处置服务	97,483.96	1,619,100.00	否	0.00

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
无			

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：无

##### （2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

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

关联托管/承包情况说明：无

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：无

### (3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
无			

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
重庆恒宏置业有限公司	办公场所	760,500.00	216,990.84								

关联租赁情况说明：无

### (4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

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

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
财信房地产公司、鲜先念	20,000,000.00	2020年12月22日	2023年12月15日	否
财信房地产公司	34,000,000.00	2022年12月08日	2025年12月07日	否
财信房地产公司	30,000,000.00	2022年12月07日	2025年12月06日	否
财信房地产公司	265,000,000.00	2021年02月03日	2024年02月02日	否
财信房地产公司	110,000,000.00	2019年09月12日	2023年09月11日	否

关联担保情况说明：无

### (5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				

## (6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
无			

## (7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
无		

## (8) 其他关联交易

无

## 6、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	财信环境公司	263,954.50	26,395.45	445,111.47	40,573.23
小计		263,954.50	26,395.45	445,111.47	40,573.23
其他应收款	财信房地产公司	0.00	0.00	1,000,000.00	1,000.00
	垫江县丰厚公司	161,807,064.15	85,741,883.00	162,087,064.15	16,207.97
小计		161,807,064.15	85,741,883.00	163,087,064.15	17,207.97

## (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	重庆恒宏置业有限公司	0.00	1,012,389.20
	财信环境公司	103,333.00	2,325,716.66
小计		103,333.00	3,338,105.86
其他应付款	财信房地产公司	176,250.00	176,250.00
	财信环境公司	0.00	1,316,324.25
	星界公司	372,573,261.66	0.00
小计		372,749,511.66	1,492,574.25

## 7、关联方承诺

1. 财信集团公司、财信房地产公司、卢生举先生部分变更《关于避免同业竞争承诺函》事项 财信集团公司、财信房地产公司、卢生举先生于 2013 年 8 月做出了《关于避免同业竞争的承诺函》：于 2019 年启动将重庆市大足区龙水湖国际旅游度假区的旅游开发项目整体注入本公司的程序。现变更为：2025 年底前完成大足石刻 影视文化有限责任公司（以下简称大足影视公司）注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让，在注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让完成前，大足影视所开发项目由公司进行托管，负责项目的整体经营，包括项目策划、设计、开发建设

设、销售、交付等项目建设全过程；如大足影视公司股权转让，公司有优先选择权；大足影视公司不再获取新的项目。如在 2025 年底前未完成大足影视公司注销或者营业范围变更，财信集团公司、财信房地产公司、卢生举先生应在 2026 年 6 月 30 日前完成股权转让的内部决策程序及股权转让的启动程序，公司完成行使或放弃优先收购权的董事会审议程序；如公司放弃优先收购权，在公司放弃优先收购权后 12 个月内在合适时机将其出售给与财信集团公司、财信房地产公司、卢生举先生无关联的第三方。财信集团公司、财信房地产公司、卢生举先生承诺自承诺生效之日起，如因财信集团公司、财信房地产公司、卢生举先生违反承诺使公司遭受或产生损失或开支，财信集团公司、财信房地产公司、卢生举先生将在公司遭受或产生损失或开支的 20 个工作日内，以现金方式进行赔偿。

## 8、其他

无

## 十一、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用 不适用

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 4、股份支付的修改、终止情况

无。

### 5、其他

无。

## 十二、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

截至 2023 年 6 月 30 日，财信弘业公司、棠城置业公司、财信南滨公司、蟠龙置业公司、威海国兴公司、中梁坤维公司、重庆浩方公司、重庆信创公司、连云港财信公司、兴财茂置业、兴信置业、石家庄财信公司、金楠置业公司、镇江鑫城公司、财信仕达公司、常州泽凯公司、惠州腾大公司、天津金楠置业公司已签订大额发包合同尚未履行和支出金额共计 147090.96 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	27,121.66	23,206.68	3,914.98
工程类合同	1,109,963.93	975,473.40	134,490.52

材料类合同	90,630.38	81,944.93	8,685.45
-------	-----------	-----------	----------

## 2、或有事项

### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

财信弘业公司、财信南滨公司、连云港财信公司、中梁坤维公司、重庆浩方公司、兴信置业、石家庄财信公司、镇江鑫城公司、财信仕达公司、惠州腾大公司按房地产经营惯例以及按揭贷款银行的要求为购买“国兴·北岸江山”“财信城”“财信中梁首府”“财信中梁华府”“财信九悦府”“石家庄融栾华府”“尚书坊”、“财信阅时代”“阅璟名庭”房产客户的银行按揭贷款提供阶段性担保。阶段性担保的担保期限自三方共同签订的《个人房屋抵押借款合同》生效之日起，至房屋抵押登记手续办妥时止，在此期间借款人未发生违约行为，届时连带责任保证自动解除。截至 2023 年 6 月 30 日，各公司阶段性担保累计授信额度及尚未结清的担保金余额如下：

项目公司	项目名称	阶段性担保累计授信额度（万元）	尚未结清的担保金额（万元）
财信弘业公司	国兴·北岸江山	480,000.00	21,622.20
财信南滨公司	石柱财信城	47,919.00	13,589.50
连云港财信公司	财信·铂悦府	77,135.00	0.00
中梁坤维公司	财信中梁首府	120,000.00	637.80
重庆浩方公司	财信中梁华府	100,000.00	92.00
兴信陶家公司	财信九悦府	205,400.00	10,513.70
石家庄财信公司	石家庄融栾华府	53,468.70	0.00
镇江鑫城公司	镇江尚书坊	182,100.00	33,320.00
财信仕达公司	财信阅时代	97,300.00	31,675.60
惠州腾大公司	惠州阅璟名庭	57,300.00	4,293.00

### (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 3、其他

## 十三、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
无			

### 2、利润分配情况

### 3、销售退回

#### 4、其他资产负债表日后事项说明

公司于 2023 年 7 月 17 日召开第十一届董事会第八次临时会议，审议通过《关于出售子公司股权的议案》，弘业公司拟与泽厚公司、宏耀盛公司签署《垫江丰厚实业公司股权转让协议书》，将其持有的垫江公司 35%的股权出售给泽厚公司，转让价格为 8,327 万元。其中，股权及对应股东权益交易对价为 721.21 万元，弘业公司对垫江公司享有的股东借款交易对价为 7,605.79 万元。股权转让事项完成后，泽厚公司持有垫江公司 68%的股权，宏耀盛公司持有垫江公司 32%的股权。本次交易中，宏耀盛公司放弃垫江公司的优先购买权。该事项详见公司于 2023 年 7 月 18 日披露的《关于出售子公司股权的公告》（公告编号：2023-062）。

#### 十四、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
营业收入	2,047,331,186.96	39,490,850.83	13,365,168.41	11,647,473.16	2,088,539,733.04
营业成本	1,839,547,164.61	38,639,024.37	8,287,115.57	-31,373,222.63	1,917,846,527.18
资产总额	9,071,505,521.17	1,625,558,196.12	110,947,125.12	3,953,934,422.58	6,854,076,419.83
负债总额	7,263,412,897.52	1,420,366,498.77	103,009,287.49	3,039,037,217.42	5,747,751,466.36

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

无。

###### (4) 其他说明

无。

##### 2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

截至 2023 年 6 月 30 日，财信房地产公司持有公司股份 398,920,794 股，占公司总股本的 36.25%；处于质押状态的股份为 398,920,794 股，占其所持公司股份总数的 100%，占公司股份总数的 36.25%。

##### 3、其他

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

### 1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	2,439,467,009.81	2,433,782,010.81
合计	2,439,467,009.81	2,433,782,010.81

#### (1) 其他应收款

##### 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内单位往来	2,556,629,017.01	2,553,913,494.89
单位间往来款项	107,103.75	1,000,000.00
保证金及押金、定金等	100,000.00	100,000.00
其他	26,888.22	138,605.13
合计	2,556,863,008.98	2,555,152,100.02

##### 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)	
2023年1月1日余额	1,078.09	341.60	121,368,669.52	121,370,089.21
2023年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				0.00
--转入第三阶段				0.00
--转回第二阶段				0.00
--转回第一阶段				0.00
本期计提	-1,004.62	0.00	-3,973,085.42	-3,974,090.04
本期转回				0.00
本期转销				0.00
本期核销				0.00
其他变动				0.00
2023年6月30日余额	73.47	341.60	117,395,584.10	117,395,999.17

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	期末余额
1 年以内（含 1 年）	1,231,020,071.73
1 至 2 年	182,700,501.77
2 至 3 年	272,518,328.12
3 年以上	870,624,107.36
3 至 4 年	727,242,948.49
4 至 5 年	143,274,055.12
5 年以上	107,103.75
合计	2,556,863,008.98

### 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	121,264,412.77	-3,975,932.42				117,288,480.35
组合计提	105,676.44	1,842.38				107,518.82
合计	121,370,089.21	-3,974,090.04				117,395,999.17

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
重庆国兴棠城商业管理有限公司	合并范围内单位往来	608,862,150.49	一年以内、3-4 年	23.81%	
重庆财兴建材有限公司	合并范围内单位往来	493,750,945.00	一年以内、1-2 年、2-3 年	19.31%	
重庆财信弘业房地产开发有限公司	合并范围内单位往来	418,650,240.47	一年以内、1-2 年	16.37%	
重庆财信国兴南滨置业有限公司	合并范围内单位往来	262,195,534.36	一年以内、1-2 年、2-3 年	10.25%	
陕西华陆化工环保有限公司	合并范围内单位往来	229,100,323.04	2-3 年、3-4 年、4-5 年	8.96%	117,288,480.35
合计		2,012,559,193.36		78.70%	117,288,480.35

## 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	1,124,546,440.10	91,000,000.00	1,033,546,440.10	1,129,977,901.74	91,000,000.00	1,038,977,901.74
合计	1,124,546,440.10	91,000,000.00	1,033,546,440.10	1,129,977,901.74	91,000,000.00	1,038,977,901.74

## (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						0.00	
华陆环保公司						0.00	91,000,000.00
财信弘业公司	493,146,163.87		4,931,461.64			488,214,702.23	
国兴建业公司	14,500,965.09					14,500,965.09	
国兴南华公司	25,855,072.78					25,855,072.78	
威海国兴公司	35,000,000.00					35,000,000.00	
合同能源公司	50,000,000.00		500,000.00			49,500,000.00	
重庆瀚渝公司	309,865,700.00					309,865,700.00	
深圳财信控股公司	3,000,000.00					3,000,000.00	
佛山财兴公司						0.00	
重庆渝财发公司						0.00	
重庆鑫财鑫公司						0.00	
文水公司	510,000.00					510,000.00	
青铜峡公司	5,100,000.00					5,100,000.00	
连云港财信公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
合计	1,038,977,901.74	0.00	5,431,461.64	0.00	0.00	1,033,546,440.10	91,000,000.00

## 3、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		119,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	3,137,638.36	-261,234.26
合计	3,137,638.36	118,738,765.74

## 十六、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	99,208.28	详见财务报告章节之资产处置收益内容
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（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	560,013.45	详见财务报告章节之政府补助部分内容
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	0.00	
债务重组损益	0.00	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00	
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	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	0.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	
对外委托贷款取得的损益	0.00	

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	
受托经营取得的托管费收入	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	124,669.13	详见财务报告章节之营业外收入、营业外支出内容
其他符合非经常性损益定义的损益项目	157,921.88	
减：所得税影响额	142,973.36	
少数股东权益影响额	93,689.18	
合计	705,150.20	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

其他符合非经常性损益定义的损益项目 157,921.88 元为公司收到的代扣个人所得税的手续费返还。

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

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-5.55%	-0.0474	-0.0474
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-5.62%	-0.0481	-0.0481

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

## 4、其他