

# 财信地产发展集团股份有限公司

## 2021 年半年度报告

2021 年 08 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)李建英声明：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报告的董事会会议。

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 .....	25
第五节 环境和社会责任.....	27
第六节 重要事项 .....	31
第七节 股份变动及股东情况.....	42
第八节 优先股相关情况.....	46
第九节 债券相关情况.....	47
第十节 财务报告 .....	48

## 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（原名：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
常州凯泽公司	指	常州市凯泽置业有限公司
财信投资发展公司	指	深圳财信发展投资控股有限公司
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
佛山财兴公司	指	佛山财兴置业有限公司
星界置业公司	指	重庆星界置业有限公司
石家庄财信公司	指	石家庄融创财信房地产开发有限公司
海南财兴公司	指	海南财兴置业有限公司
惠州腾大公司	指	惠州腾大实业有限公司
镇江鑫城公司	指	镇江鑫城地产发展有限公司

垫江丰厚公司	指	重庆市垫江县丰厚实业有限公司
亿航置业公司	指	深圳市亿航置业有限公司
新领航置业公司	指	深圳市财信新领航置业有限公司
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	2021年1月1日至2021年6月30日
上期/上年同期	指	2020年1月1日至2020年6月30日
期初/年初	指	2021年1月1日
期末	指	2021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	陆学佳	宋晓祯
联系地址	重庆市江北区红黄路 1 号 1 幢 25 楼、深圳市福田区福华路 350 号皇庭大厦 50 层	重庆市江北区红黄路 1 号 1 幢 25 楼、深圳市福田区福华路 350 号皇庭大厦 50 层
电话	023-67675707、0755-88369795	023-67675707、0755-88369795
传真	023-67675588	023-67675588
电子信箱	luxuejia@casindev.com	songxiaozhen@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、电子信箱在报告期是否变化

√ 适用 □ 不适用

公司注册地址	重庆市江北区红黄路 1 号 1 幢 24 楼
公司注册地址的邮政编码	400020
公司办公地址	重庆市江北区红黄路 1 号 1 幢 25 楼、深圳市福田区福华路 350 号皇庭大厦 50 层
公司办公地址的邮政编码	400020、518000
公司网址	http://www.casindev.com/
公司电子信箱	casin@casindev.com
临时公告披露的指定网站查询日期（如有）	2021 年 08 月 27 日

临时公告披露的指定网站查询索引（如有）	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
---------------------	---

## 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

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2020 年年报。

## 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）	2,145,342,285.29	1,559,360,440.38	37.58%
归属于上市公司股东的净利润（元）	2,974,152.79	24,247,882.76	-87.73%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,064,376.95	20,839,656.42	-94.89%
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,539,400,781.45	343,986,750.09	347.52%
基本每股收益（元/股）	0.0027	0.0220	-87.73%
稀释每股收益（元/股）	0.0027	0.0220	-87.73%
加权平均净资产收益率	0.15%	1.25%	-1.10%
	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）	16,940,835,113.26	18,173,585,445.03	-6.78%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,947,722,385.77	1,967,846,235.40	-1.02%

## 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）	339.94	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,104,492.95	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	1,753,081.77	主要系向保利置业收取的借款利息
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,748,310.12	详见财务报告章节之营业外收入、营业外支出内容
减：所得税影响额	256,200.61	
少数股东权益影响额（税后）	-1,056,371.91	
合计	1,909,775.84	--

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

适用  不适用

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

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司从事的主要业务

#### (一) 2021年上半年房地产市场分析

2021年上半年中国经济发展平稳增涨，逐步从疫情的影响中恢复，GDP增速逐步恢复至6%以上。央行今年首次降准，5年期LPR（贷款基础利率）降低至在4.65%，大金融环境宽松，刺激经济恢复，促进房地产市场平稳健康市场。

中央继续坚持房住不炒、因城施策，管控房价在可控范围。上半年，限购、限售、信贷等多维度着力，全面升级管控，加强保障支持。一方面紧多维度着力(信贷、限购、限售、二手房等)升级住房交易难度，另一方面进一步加强对人才、刚需的支持疏导住房需求。

调整土地出让金征收方式，国有土地出让使用权收入划转税务部门征收，或将倒逼地方政府主动控制负债规模、压降政府杠杆率。全面放开3孩政策，有利于改善我国人口结构、落实积极应对人口老龄化国家战略、保持我国人力资源禀赋优势，对房地产市场影响深远。

首批次“两集中”供地，规模房企优势明显，市场热度分化巨大。热点城市强化宅地调控，针对性调整土拍规则，调控更加精细化，北京、深圳等城市土拍规则较严厉，杭州、北京、南京、广州1-6月出让金超千亿，西安、盐城、重庆溢价率超40%，土地市场相对较热。

重点城市商品住宅成交面积近五年最高水平。前6月全国商品房销售面积6.6亿平方米，同比增长36.3%，销售额为7.1万亿元，同比增长52.4%，百城新建住宅均价16,063元/平方米，同比上涨3.89%。

#### (二) 公司主要项目所处区域房地产市场分析

截止报告期末，公司在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、江苏省连云港市、山东省威海市、河北省石家庄市、江苏省常州市、天津市、江苏省镇江市、广东省惠州市，上述城市上半年度的房地产市场情况大体如下：

##### 1、重庆市场分析：

政策方面：重庆上调房产税起征点，加强区域发展，教育监管，部分银行信贷收紧，加强对住房租赁资金监管；2021年上半年1年期与5年期贷款市场报价利率维持4.65%不变；重庆发布《关于开展中小学入学资格与商品房销售挂钩专项治理工作的通知》，极大的修正了房地产市场与学区教育间的秩序。

土地市场：受土地“两集中”政策影响，2021年上半年重庆土地供应可建体量831万平方米，同比下滑20%，环比下滑37%；供应楼面均价6,016元/平方米，同比上涨10%，环比上涨25%；土地成交可建体量994万平方米，同比下滑6%，环比下滑5%；成交楼面均价7,652元/平方米，同比上涨28%，环比上涨38%。2021年上半年住宅类用地成交组团21个，56宗地，总计588家房企参拍，其平均每宗地皆超10家房企参拍。可开发体量超500万平方米，成交楼面价10,815元/平方米，成交溢价率45.28%

商品房市场：2021年上半年累计供应1,003万平方米，同比上涨22%，市场回温，需求旺盛，供不应求，房企加大供应节奏。2021年上半年重庆楼市累计成交商品房185,263套，成交面积1,659万平方米，3月市场开始回升，加之4月土地两集中影响市场持续升温，客户购房热情高涨，带动成交保持高位；与2020年上半年重庆楼市成交131,445套相比，今年新增成交53,818套，同比上涨40.94%。与2020年上半年重庆楼市成交量825万平方米相比，今年新增成交834万平方米，同比上涨101.09%。2021年上半年重庆楼市成交建面均价12,445元/平方米，环比上涨18%，核心项目、近郊改善产品成交上涨，带动价格结构性上扬。

##### 2、连云港市场分析：

政策方面：重点打击“炒房”连云港市区房地产市场监管“加码”，日前市住建局印发《关于加强当前房地产市场监管工作的通知》，明确自4月15日起开展为期半年的房地产市场秩序专项检查，重点打击房地产开发企业、房地产经纪机构及其人员的“炒房”行为，要求热点楼盘采取摇号方式选择房源，并重点支持刚需购房需求。

土地市场：2021年上半年连云港全市经营性土地挂牌供应40宗，供应总面积153.99万平方米。成功出让31幅，成交面积

104.31万平方米，较去年同期相比下降42.25%；不过成交金额涨幅明显，成交总金额为68.98亿元，较去年相比上涨36.33%。

商品房市场：2021年上半年连云港市商品房批准预售总套数40,250套，同比上涨80.51%；预售总面积375.08万平方米，同比上涨59.33%。商品房成交41,932套，成交面积约456.25万平方米。日均成交232套，套均面积约109平方米。与2020年上半年连云港楼市成交量（成交套数为23,728套，成交面积为273.90万平方米）同期相比，今年全市成交套数增加18,204套，同比上涨76.72%；成交面积较去年同期增加182.34万平方米，同比增加66.57%。2021年上半年，连云港全市商品房均价为7,700元/平方米，同比去年涨约7%。其中高新区房价继续领跑全市，但与去年同期相比，房价微跌3%。

### 3、威海市场分析：

政策方面：威海持续效应中央号召，加强房地产市场的监管不放松。首套房首付比例由20%提升至30%，新购买的新房和二手房需取得房产证3年后才能上市交易。

土地市场：上半年威海供地缩减，下半年或将集中放量，威海土地未按照供地计划如约挂牌，延迟到下半年的可能性较大。地供应下滑54%，成交溢价土地少，底价成交占主流。

商品房市场：市场供求双降，价格稳定，库存高企。2021年1-6月份，住宅供应87.7万平方米，较2020年同比下降19.2%；成交面积77.4万平方米，较2020年环比下降10.3%；成交均价11,540元/㎡，较2020年微降0.8%；成交金额89.32亿元，较2020年环比下降14.1%。截至2021年6月威海住宅库存236.55万平方米，去化周期18个月。

### 4、石家庄市场分析：

政策方面：紧跟中央“房住不炒”基调。目前，石家庄楼市政策收紧、利率上调、金融机构额度收紧、拿预售条件更加严格。政策方面执行“四限一控”，即限外、限购、限价、限贷、控预售。

土地市场：受年初疫情影响，上半年石家庄土地供应和成交同比大幅下降，累计成交31宗住宅用地，同比下降52%，成交面积1,419亩，同比下降53%，成交额103亿，下降38%，成交单价708.66万/亩，上涨32%。土地供应数量方面，桥西区、鹿泉区及正定区域均出让6宗。上半年品牌房企拿地10宗共791.9亩，占土地成交总面积的54.85%，占比继续扩大，其中保利拿地3宗共266亩，数量最多；本土房企拿地7宗354亩，其中润江取得2宗共114.54亩，数量第一。

商品房市场：石家庄市场上半年成交184.82万平方米，均价15,209元/㎡，环比2020年下半年成交量增长3.82万平方米，均价下跌221元/平方米，量价变化不大，市场处于横盘阶段：

### 5、常州市场分析

政策方面：常州房价的平稳发展得益于新政策的进一步落地——限地价、限房价。进入“双限时代”后，常州地价、房价将会在很长时间内被锁定在一个范围内，保证楼市价格稳定。同时，受控成本因素影响，常州将很快迎来产品力天花板。6月份起，全国金融紧缩，常州与全国同步进入房贷收紧期，部分银行对二手房限贷，新房放款时间也在延长。

土地市场：2021年上半年常州市土地供应68宗，总计容建面457.7万平方米，同比2020年上半年下降38%。土地成交45宗，总计容建面367.3万平方米，同比2020年上半年下降67%。总成交金额215.33亿元，同比2020年上半年下降79%，2021年上半年常州市土地成交楼面均价5,863元/平方米，同比2020年上半年下降7%。常州土地市场开局火热，但受新政策酝酿影响，供应有所减速。3月起“疯狂”的土拍正式启幕，溢价率上下波动，优质地块受追捧溢价率高，主城区成交15宗，最高地价为20,348元/平方米。

商品房市场：在调控加码影响下，2021上半年常州楼市依旧走出了不错的行情。2021上半年常州市商品住宅供应488.1万平方米，成交398.9万平方米，两项指标均达到历史峰值。同时段内，常州主城商品住宅供应325.7万平方米，成交267.1万平方米。供应量达到历史最高，成交量也为2018年以来的新高。

### 6、天津市场分析

政策方面：2021年两会政府工作报告延续“房住不炒”总基调，天津大方向持续“维稳”，通过老旧小区改造、增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给等多项举措解决大城市住房突出问题；天津发改委发布新版居住证管理办法，在坚持房住不炒前提下，天津以产业为新突破口，定向解除户籍限制；外地无天津户籍客群，可由企业统一申报购房。

土地层面：2021年实行集中供地，天津首轮供地溢价率走高，为近四年最高。上半年土地总出让建面855.98万平方米，成交建面725.75万平方米。实行集中供地后，优质地块成为抢占焦点，市区核心地块及环城热点板块地块多溢价成交。2021年1-6月，环城和远郊为土地市场成交主力，其中环城四区中北辰占比32%，远郊五区中宝坻占比46%。

商品房市场：2021年1-5月天津市商品住宅供应495.71万平方米，同比上涨48%，成交513.02万平方米，同比上涨38%，成交均价16,949元/㎡，同比上涨9%。3月市场迅速复苏，3-5月迎来市场小阳春，供销两旺，高端改善市场也一改低迷状态，

全市价格呈结构性上涨趋势。

#### 7、镇江市场分析

政策方面：镇江印发人才政策，有利于增加有购买力的客户基数，对房地产形成一定的利好刺激，商转公贷款业务暂停，可办理贴息。南京都市圈发展规划全文印发，多次点名镇江。备受关注的金山过江通道、润扬第二通道、润扬第四过江通道3条过江通道、宁镇两市共建G312科技创新走廊等重大项目被提及。

土地市场：2021年1-6月镇江涉住用地成交65万平方米，成交6幅涉住用地，同比上升50%。分区域来看，丁卯成交4块地，面积53万平方米，占比最多为82%。

商品房市场：2021年上半年镇江供应86.82万平方米，同比2020年上半年提上升59%，成交112.18万平方米，同比2020年上升53%，成交均价10,073元/平方米。疫情逐步好转且受到周边城市政策调控影响及2021年3月土拍的影响，外地投资客涌入，本地客购房意识觉醒，楼市热度爆发。

#### 8、惠州市场分析

政策方面：惠州房地产利率在全国所有城市处于高位，首套、二套房贷利率分别为6.8%、7.2%。利率在粤港澳大湾区城市排名第一，上浮幅度在全国城市中排名第四。惠州出台融入深圳都市圈方案，这是在粤港澳大湾区和深圳先行示范区“双区”建设和都市圈背景下，惠州主动对深圳的又一大动作，也是以惠州市委、市政府名义出台的首个专门聚焦深圳都市圈的方案文件。

土地市场：2121年上半年惠州新增土地供应量784万平方米，同比上升29%，共计成绩665万平方米，同比上升54.7%，总成交金额182.4亿元。各类型土地成交中，商住用地平均楼面价最高，同比上升约27.82%。

商品房市场：大亚湾市场热度下降，供过于求，供应723万平方米，仅成交648万平方米，均价11,606元/平米；上半年区域到访客户量的减少，对去化周期进一步拖累，区域去化周期相对较长，在15-34个月不等，其中大亚湾库存面积320万平方米，压力巨大；据不完全统计，大亚湾2021年下半年供应持续高企，套数约2.2万套，供应面积约232万平方米，其中大亚湾西区供应超过2万套，供应有望进一步扩展，市场竞争进入白热化。

### （三）报告期公司经营情况总结

1、本报告期，房地产新开工面积约23.94万平方米，竣工面积约23.09万平方米，结算面积约27.3万平方米，签约销售面积40.5万平方米，销售金额为36.25亿元。

#### 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项目投资、化工资源品再生利用三大板块。受宏观经济增长放缓及疫情的影响，行业风险日渐凸显。随着国家PPP相关政策收紧，地方省份停止PPP项目入库，并对部分项目进行退库。华陆环保公司，根据国家政策和行业政策的导向，积极调整了生产经营计划，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逐步得到解决，在后续运营中应收账款回款情况逐渐好转、推动完成部分运营项目回购，项目建设也逐步步入正轨，历史遗留问题及诉讼问题也在逐步解决，公司发展逐步进入正轨。

瀚渝公司：全资子公司重庆瀚渝公司目前业务经营正常，上半年签约工程产值预计1,500万元左右。

新增土地储备项目：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	19.47	38.56	26.69
财信新天地（四期）	4.16	5.95	5.95
财信中心	3.34	20.6	11.78
镇江尚书坊	6.27	22.76	6.79
总计	33.24	87.77	51.11

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·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	512,293
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	299,674
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	70.00%	265,194	636,170	-	555,656	280,000	231,423
重庆	财信中心	大足区	商业/公寓	70.00%	2015年08月10日	停工	0.00%	74,979	待定	-	-	140,000	-
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	123,140
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	99,180
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	210,114	69,717	63,914
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	20,776	165,080	168,908	150,412
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	34,642
重庆	财信御华兰亭	巴南区	住宅及部分商业	36.00%	2019年02月26日	在建	6.17%	181,231	409,582	-	35,143	160,000	176,208
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	0.00%	101,691	152,537	-	-	128,700	46,448
重庆	财信·阅时代	江北区	住宅及部分商业	100.00%	2020年08月05日	在建	0.00%	14,513	29,479	-	-	60,000	39,350
重庆	洺玥府项目	垫江县	住宅及部分商业	35.00%	2020年08月07日	在建	0.00%	194,700	246,434	-	-	195,658	64,143
山东	名著小区	威海	住宅及部分商业	70.00%	2018年06月29日	在建	85.00%	123,999	235,598	-	153,551	186,611	151,112
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	0.00%	49,871	99,740	-	-	83,525	47,997
天津	学苑府	津南	住宅及部分商业	92.00%	2020年06月04日	在建	0.00%	33,917	50,875	-	-	163,822	108,716
江苏	财信·铂悦府	连云港	住宅及部分商业	100.00%	2017年11月30日	在建	64.00%	101,889	224,049	-	178,467	350,000	314,989
江苏	盛悦雅园	常州	住宅及部分商业	40.00%	2019年07月03日	在建	0.00%	53,936	118,660	-	-	150,000	127,304
江苏	尚书坊	镇江	住宅及部分商业	75.00%	2019年12月18日	在建	0.00%	62,782	170,159	-	-	167,921	97,798
广东	阅璟名庭	惠州	住宅	100.00%	2020年08月03日	在建	50.00%	16,537	52,918	-	-	26,958	40,449

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

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (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·北岸江山	江北区	住宅及部分商业	100.00%	902,074	84,220	976,996	17,656	4,063	952,805	16,834	5,128
重庆	国兴·海棠国际	大足区	住宅及部分商业	70.00%	565,714	95,010	588,420	13,447	3,264	585,766	14,347	4,586
重庆	财信·时光里	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	57,666	11,549	59,018	1,121	194	57,854	926	306
重庆	财信城	石柱县	住宅及部分商业	100.00%	636,170	94,110	532,018	64,479	31,491	443,489	7,939	3,468
重庆	财信中梁首府	江津	住宅及部分商业	50.00%	165,585	38,304	171,297	1,398	318	155,689	1,258	937
重庆	财信中梁华府	江津	住宅及部分商业	51.00%	161,990	82,256	156,420	20,205	9,825	143,057	143,057	64,096
重庆	九阙府	南岸区	住宅及部分商业	56.00%	82,594	26,338	83,964	35	-1,225	83,784	2,569	2,497
重庆	财信华岩新城	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	35,439	24,952	33,106	1,182	1,472	29,232	1,033	599
重庆	财信铂雲府	九龙坡区	住宅及部分商业	51.00%	114,984	9,901	99,120	2,575	3,787	79,445	79,445	105,350
重庆	财信御华兰亭	巴南区	住宅及部分商业	36.00%	409,582	33,993	335,982	82,022	72,412	33,436	-	-
重庆	泓玥府项目	垫江县	住宅及部分商业	35.00%	246,434	29,078	38,299	20,923	13,537	-	-	-
重庆	九悦府项目	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	152,537	14,656	40,602	32,017	24,542	-	-	-
重庆	财信·阅时代	江北区	住宅及部分商业	100.00%	29,479	902	27,382	18,332	36,156	-	-	-
山东	名著小区	威海	住宅及部分商业	70.00%	235,598	29,337	238,117	6,780	7,330	108,633	5,469	5,443
河北	融栾华府	石家庄	住宅及部分商业	60.00%	99,740	4,435	9,4668	16,847	14,607	-	-	-
天津	学苑府	津南区	住宅及部分商业	92.00%	50,875	50,045	28,363	9,616	29,119	-	-	-
江苏	财信·铂悦府	连云港	住宅及部分商业	100.00%	224,049	254,185	209,508	32,749	46,172	150,539	13,520	14,025
江苏	盛悦雅园	常州	住宅及部分商业	40.00%	118,660	144,640	100,058	21,231	18,640	-	-	-
江苏	尚书坊	镇江	住宅及部分商业	75.00%	170,159	64654	57,102	41,062	44,728	-	-	-
广东	阅璟名庭	惠州	住宅及部分商业	100.00%	52,918	18,626	1,224	1,224	2,093	-	-	-

## 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·北岸江山	重庆市江北区	商业部分	100.00%	10,211.42	8,741.25	85.60%
财信城	重庆市石柱县	商业部分	100.00%	27,022.84	13,335.96	49.35%
国兴·海棠国际	重庆市大足区	商业部分	70.00%	12,326.00	5,135.15	41.66%
财信铂雲府	九龙坡区	商业部分	51.00%	12,170.79	643.65	5.29%

## 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	148,207.00	8.21%	41,800.00	60,750.00	45,657.00	
票据	21,290.06		21,290.06			
其他	135,721.22	12.2%	69,414.16	35,732.06	30,575.00	
合计	305,218.28	8.21%-12.2%	132,504.22	96,482.06	76,232.00	

## 发展战略和未来一年经营计划

1、公司战略发展重心以聚焦为导向，将集中精力与资源，深耕优势业务领域，做好自身优势业务，进一步提升公司经营管理水平，围绕“有质量的规模化发展”为战略目标，区域策略聚焦核心都市圈、坚持区域深耕策略，强化运营力、组织力、产品力建设，助力战略目标实现，具体匹配如下策略：

(1) 融资策略：提升现有融资资源深度，拓展新融资资源；逐步提升信用评级拓宽融资渠道与融资方式，降低融资难度；优化融资结构平滑偿债压力，降低加权平均资本成本；强化供应链借款融资，充分调动借力上下游资源；强化内生融资，提升自身造血能力。

(2) 产品策略：加强产品研究，在府系、阅系两条产品线的基础上逐步完善，产品迭代满足客户需求，打造明星产品、精品项目奠定品牌基础；打造产品标准化体系，实现品质保障、成本可控，保持市场竞争力。

(3) 品牌策略：夯实产品品牌，逐步树立公司品牌，形成产品带动品牌提升、品牌带动产品销售的发展闭环；产品品牌层面采用多品牌策略，从推动规模逐步转变为提升效益；建立品牌展示体系，构建明确的品牌形象和高识别度；构建品牌立体化传播模式，推动品牌传播；塑造文化品牌和企业品牌，推动内容文化建设提升品牌软实力。

(4) 运营策略：以快周转模式为主；流程前置，业务并行，实现快速开工开盘，落实项目开发数字密码；项目前期阶段重点关注现金流回正周期，通过以销定产等措施提高资金周转率，提高自有资金放大效益；后期稳健开发，重点关注工程质量及成本控制。

## 2、2021年经营计划：

## (1) 整体经营思路

2021年将在公司战略的指引下，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，开展精细化管理，提高公司运营能力。

## (2) 2021年核心经营策略

在经营策略上苦修内功

①在经营上下真功夫，抓精细化管理、抓业绩实现是核心主题，各专业条线精细化管理，各业务流程标准化，以业绩为核心导向；

②在商业模式上下苦功夫，尤其投融资层面实现新发展、营销管理上量价关系、速度、规模与利润间平衡、成本管控下苦功夫；

③在品牌、客户上下硬功夫，强化客户信心，强化财信品牌能力。

在经营策略上保稳健、谋发展

①去库存。多管齐下加快去化，创新财务视角去库存。第一，前端产品定位准确，做好市场预判及时市场调整；第二，防止堆货销售，做到以销定产，第三；出台滞销产品去库存制度及激励政策；第四是指定商办、滞重类资产的专项去化方案。

②抓回款。抓回款是控制经营风险的关键。继续坚持回款小组的执行力度，回款政策及考核的执行到位。

③降成本。一是成本管控，在降成本和出效果之间取得平衡；二是战略集采，与优秀供应商达成长期战略合作，以量换价降低采购成本；三是费用管控层面，减少无效提升资金使用效率。

④稳杠杆。结构化看待杠杆，洞察资本市场规律，确定最优策略。一是优化财务杠杆，降低财务杠杆仍是主调，平衡好几大核心指标；二是加强合作杠杆，优化风险。

⑤精准投资。在当前形势下，区域深耕、提高单城市产能是主流选择。2021年将聚焦战略区域，聚焦精准化、系统化能力建设，把握宏观经济、区域轮动与投资节奏的关联，加大土地信息收集力度，实现城市深耕。并提高项目投资标准，严守投资纪律是底线。

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378,857.61万元。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9大类24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

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	2,145,342,285.29	1,559,360,440.38	37.58%	本期较去年同期交房规模有所增加
营业成本	1,872,628,234.02	1,295,120,835.51	44.59%	本期较去年同期交房规模有所增加
销售费用	88,677,772.72	70,151,948.71	26.41%	
管理费用	73,812,246.81	62,820,105.79	17.50%	

财务费用	26,008,448.35	19,471,029.94	33.58%	本期竣备项目增加，费用化借款利息有所增加
所得税费用	20,600,093.52	38,946,162.24	-47.11%	交房毛利下降，管理规模增加导致管理成本增加，利润减少，所得税减少
研发投入	73,544.87	466,115.75	-84.22%	本期购买研发设备减少
经营活动产生的现金流量净额	1,539,400,781.45	343,986,750.09	347.52%	预售房源增加，销售回款增加
投资活动产生的现金流量净额	-321,320,643.05	-784,238,527.18	59.03%	投资减少
筹资活动产生的现金流量净额	-1,773,676,141.03	-125,404,066.99	-1,314.37%	偿还债务增加
现金及现金等价物净增加额	-555,596,002.63	-565,655,844.08	1.78%	

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	2,145,342,285.29	100%	1,559,360,440.38	100%	37.58%
分行业					
房地产销售	2,065,650,675.58	96.29%	1,534,015,651.07	98.37%	34.66%
环保板块收入	77,795,232.30	3.63%	24,025,684.60	1.54%	223.80%
其他	1,896,377.41	0.08%	1,319,104.71	0.08%	43.76%
分产品					
房地产销售	2,065,650,675.58	96.29%	1,534,015,651.07	98.37%	34.66%
环保板块收入	77,795,232.30	3.63%	24,025,684.60	1.54%	223.80%
其他	1,896,377.41	0.08%	1,319,104.71	0.08%	43.76%
分地区					
重庆分部	1,903,277,537.66	88.72%	1,350,116,850.17	86.58%	40.97%
江苏分部	140,313,095.87	6.54%	198,373,780.06	12.72%	-29.27%
北京分部	0.12	0.00%	2,982,117.85	0.19%	-100.00%
陕西分部	39,828,044.15	1.86%	7,887,692.30	0.51%	404.94%

山东分部	55,935,794.65	2.60%			100.00%
宁夏分部	4,234,344.60	0.20%			100.00%
江西分部	1,119,919.07	0.05%			100.00%
深圳分部	398,940.75	0.02%			100.00%
山西分部	234,608.42	0.01%			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	2,065,650,675.58	1,802,920,783.82	12.72%	34.66%	41.39%	-4.15%
环保板块收入	77,795,232.30	67,853,203.29	12.78%	223.80%	261.51%	-9.10%
分产品						
房地产销售	2,065,650,675.58	1,802,920,783.82	12.72%	34.66%	41.39%	-4.15%
环保板块收入	77,795,232.30	67,853,203.29	12.78%	223.80%	261.51%	-9.10%
分地区						
重庆分部	1,901,780,101.12	1,684,841,926.86	11.41%	40.86%	54.08%	-7.60%
江苏分部	140,313,095.87	111,180,691.84	20.76%	-29.27%	-42.94%	18.97%
山东分部	55,935,794.65	30,289,773.78	45.85%			
陕西分部	39,828,044.15	39,281,780.07	1.37%			
宁夏分部	4,234,344.60	3,773,275.24	10.89%			
江西分部	1,119,919.07	1,154,231.80	-3.06%			
山西分部	234,608.42	252,307.52	-7.54%			

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

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

本期房地产销售收入增加主要系重庆浩方公司、兴财茂置业交房，导致本期交房规模、营业收入和营业成本增加；重庆浩方公司、兴财茂置业属重庆分部，故重庆分部营业收入和营业成本增加。

本期环保板块收入增加主要系2021年1-6月铜价格上升，重庆瀚渝公司实现铜产品销售收入较2020年1-6月有一定增幅。华陆环保公司2021年1-6月在建项目达到结算条件，结转收入、成本金额相应增长。

## 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	484,158.13	0.62%	主要系联营企业的投资收益和理财产品的投资收益	不具有持续性
公允价值变动损益		0.00%	不适用	不具有持续性
资产减值		0.00%	不适用	不具有持续性
营业外收入	2,440,182.47	3.12%	主要系没收定金及违约金收入	不具有持续性
营业外支出	4,188,492.59	5.36%	罚款支出、赔款、滞纳金增加	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	2,198,466,922.80	12.98%	3,059,424,571.19	16.83%	-3.85%	偿还债务导致减少
应收账款	35,935,804.05	0.21%	9,480,832.49	0.05%	0.16%	无重大变化
合同资产	47,360,497.74	0.28%	25,042,702.09	0.14%	0.14%	无重大变化
存货	11,502,169,281.81	67.90%	12,426,057,285.18	68.37%	-0.47%	无重大变化
投资性房地产	5,421,058.80	0.03%	5,519,623.50	0.03%	0.00%	无重大变化
长期股权投资	7,604,639.54	0.04%	9,681,113.84	0.05%	-0.01%	无重大变化
固定资产	154,836,217.65	0.91%	159,773,170.17	0.88%	0.03%	无重大变化
在建工程	903,446.82	0.01%	137,451.45	0.00%	0.01%	无重大变化
使用权资产	796,319.68	0.00%		0.00%	0.00%	会计政策变更
短期借款	199,920,000.00	1.18%	696,704,805.27	3.83%	-2.65%	本期偿还债务金额增加
合同负债	8,092,339,088.73	47.77%	6,803,003,668.06	37.43%	10.34%	预售房源增加,销售回款增加
长期借款	1,705,820,000.01	10.07%	2,314,125,000.00	12.73%	-2.66%	本期偿还债务金额增加

租赁负债		0.00%		0.00%	0.00%	
预付账款	69,407,482.26	0.41%	16,964,915.85	0.09%	0.32%	无重大变化
其他应收款	1,440,414,734.11	8.50%	1,168,022,251.64	6.43%	2.07%	股权收购预付款
其他流动资产	1,119,555,703.48	6.61%	962,520,734.88	5.30%	1.31%	预交及待抵扣税金增加
递延所得税资产	183,399,481.72	1.08%	153,340,000.60	0.84%	0.24%	无重大变化
应付账款	1,426,005,680.14	8.42%	1,725,190,996.75	9.49%	-1.07%	无重大变化
预收款项	96,003,974.56	0.57%	71,422,688.12	0.39%	0.18%	无重大变化
其他应付款	293,990,832.46	1.74%	478,388,062.09	2.63%	-0.89%	无重大变化
一年内到期的非流动负债	921,183,124.97	5.44%	1,963,238,779.26	10.80%	-5.36%	本期偿还债务金额增加

## 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

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	42,000,000.00							42,000,000.00
金融资产小计	42,000,000.00							42,000,000.00
应收款项融资	397,110.00							397,110.00
上述合计	42,397,110.00							42,397,110.00
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

## 4、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	584,597,482.11	金融机构借款质押、预售资金监管
交易性金融资产	42,000,000.00	金融机构借款质押
存货	2,319,576,559.05	金融机构借款抵押
固定资产	68,800,568.74	售后回租抵押
固定资产	58,952,353.80	金融机构借款抵押
无形资产	7,914,391.70	金融机构借款抵押
合计	3,081,841,355.40	

## 六、投资状况分析

## 1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
198,000,000.00	118,400,000.00	67.23%

## 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
安徽诚和物业服务集团有限公司	物业管理	收购	198,000,000.00	100.00%	自有	无	长期	股权投资	工商变更尚未完成，未开展经营业务	0.00	0.00	否	2021年06月11日	http://www.cninfo.com.cn
合计	--	--	198,000,000.00	--	--	--	--	--	--	0.00	0.00	--	--	--

### 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。

## 七、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 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
财信弘业公司	子公司	房地产开发	500,000,000.00	4,583,856,921.36	946,383,421.29	53,223,577.28	78,221,939.24	88,531,974.95
棠城置业公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	1,548,965,209.89	129,254,532.62	46,186,632.62	268,414.09	162,969.28
重庆信创公司	子公司	房地产开发	20,000,000.00	168,856,075.60	-2,481,202.81	25,046,573.72	-13,387,209.16	-10,777,579.53
财信南滨公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	1,091,793,310.92	139,092,321.46	34,979,595.29	-2,513,811.62	-2,158,308.39
中梁坤维	子公司	房地产开发	100,000,000.00	280,608,600.45	176,679,733.07	9,370,777.06	2,126,020.82	3,760,855.14

公司								
星界置业公司	子公司	房地产开发	10,000,000.00	3,405,647,023.56	324,835,405.81	657,346.57	-8,116,753.99	-5,696,750.17
金楠商贸公司	子公司	房地产开发	10,000,000.00	1,930,878,072.02	-81,027,948.42	0.00	-40,841,942.81	-35,000,085.48
连云港财信公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	2,106,760,546.66	127,279,277.82	177,550,942.95	46,471,840.88	37,305,340.03
威海国兴公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	1,666,743,318.34	263,590,452.19	60,271,750.24	22,462,537.43	16,303,838.69
上海垠望公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	1,364,761,730.26	63,052,213.48	0.00	-9,368,520.47	-8,828,761.01
重庆瀚渝公司	子公司	环保	286,000,000.00	1,842,250,685.69	327,282,980.71	51,935,690.93	13,411,106.58	9,000,949.02
华陆环保公司	子公司	环保	50,000,000.00	193,409,664.21	-116,557,411.33	42,911,514.57	-554,685.31	-975,451.15
重庆浩方公司	子公司	房地产开发	20,000,000.00	339,683,221.55	36,377,233.07	640,455,010.09	125,971,305.83	94,921,617.93
兴财茂置业	子公司	房地产开发	100,000,000.00	578,103,119.39	109,787,069.31	1,053,829,218.28	60,453,982.07	46,070,506.65

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
东莞市财信房地产开发有限公司	注销清算	无重大影响
佛山财兴置业有限公司	注销清算	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

重庆浩方公司、兴财茂置业在今年交房，导致本报告期内交房规模增加，但由于交房毛利下降，以及销售费用、管理成本增加，净利润较上年同期有所降低。

重庆瀚渝公司本报告期收入增加，主要系2021年1-6月铜价格上升，实现铜产品销售收入较2020年1-6月有一定增幅。华陆环保公司2021年1-6月在建项目达到结算条件，结转收入、成本金额相应增长。

## 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

(1) 房地产调控政策的风险。2021年上半年对疫情整体冲击可控，结构性复苏，全国经济增长韧性显现，呈现稳中加固、稳中向好的发展态势，2021年1季度GDP增速为18.3%，经济韧性显现。全国两会坚持“房住不炒”定位不变，金融监管从严，稳健货币政策，完善金融租赁政策，土地“两集中”等，市场端、土地端及金融端等多措并举，保持政策连续性，稳定市

场预期。公司将紧跟政府的指挥棒，顺应市场发展大势，优化资产结构，加强城市深耕，提高公司竞争力，增强发展动力，向管理要效益，持续为股东创造价值。

（2）融资风险。房地产企业属于资金密集型和高杠杆企业，资金需求量极大。随着国家出台房企端“三道红线”及银行端“两道红线”，房企融资持续收紧、融资成本不断上升，对公司的资金产生不利影响。对此公司将继续拓宽融资渠道，强化与上下游合作伙伴的关系，提高经营性融资，同时提升资金管理水平，满足公司发展和项目开发建设对资金的需求。

## 2、环保产业领域

（1）竞争加剧的风险。随着国家对环境治理的日益重视，环保产业也将迎来前所未有的发展机遇，但同时工业危废、工业零排放领域的竞争形势将会日趋激烈，公司也将面临更严峻的挑战。

（2）资金风险。环保行业属于资金推动型行业，项目回款需要一定的周期，随着业务规模的扩张，加之政府财政收紧、支付压力加大，一定时期内的资金需求较大。对此，公司也会积极拓宽融资渠道，加大融资力度，针对融资和回款制定详细的短中期及长期资金规划。

## 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
2021 年第一次临时股东大会	临时股东大会	61.92%	2021 年 02 月 22 日	2021 年 02 月 23 日	《2021 年第一次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2021-010 号) 刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2021 年第二次临时股东大会	临时股东大会	61.85%	2021 年 04 月 07 日	2021 年 04 月 08 日	《2021 年第二次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2021-020 号) 刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2021 年第三次临时股东大会	临时股东大会	0.44%	2021 年 04 月 21 日	2021 年 04 月 22 日	《2021 年第三次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2021-033 号) 刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2020 年度股东大会	年度股东大会	61.92%	2021 年 04 月 30 日	2021 年 05 月 06 日	《2020 年度股东大会决议公告》(公告编号: 2021-035 号) 刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2021 年第四次临时股东大会	临时股东大会	61.74%	2021 年 06 月 02 日	2021 年 06 月 03 日	《2021 年第四次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2021-044 号) 刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2021 年第五次临时股东大会	临时股东大会	0.42%	2021 年 06 月 28 日	2021 年 06 月 29 日	《2021 年第五次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2021-048 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
鲜先念	董事、董事长	离任	2021年02月03日	工作原因，辞去董事、董事长职务。
李杰利	独立董事	离任	2021年02月22日	个人原因，辞去独立董事职务。
张革文	监事	离任	2021年02月22日	工作原因，辞去监事职务。
王福顺	董事、总裁	离任	2021年05月14日	个人原因，辞去董事及公司总裁职务。
彭胜昔	副总裁	离任	2021年05月14日	个人原因，辞去公司副总裁职务。
唐宗福	监事	离任	2021年06月02日	个人原因，辞去公司监事职务。
贾森	董事、董事长	被选举	2021年02月22日	经2021年第一次临时股东大会被选举为公司董事，后经第十届董事会第三十七次临时会议被推选为第十届董事会董事长。
赵万一	独立董事	被选举	2021年02月22日	经2021年第一次临时股东大会被选举为公司独立董事。
鲜先念	监事、监事会主席	被选举	2021年02月22日	经2021年第一次临时股东大会被选举为公司监事，后经第十届监事会第七次临时会议被推选为第十届监事会主席。
刘硕	监事	被选举	2021年06月02日	经2021年第四次临时股东大会被选举为公司监事。
曹雷	高级副总裁	聘任	2021年06月10日	经公司第十届董事会第四十一次临时会议审议通过，被聘任为公司高级副总裁。
惠文	副总裁	聘任	2021年05月17日	经公司第十届董事会第四十次临时会议审议通过，被聘任为公司副总裁。

## 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

公司或子公司名称	主要污染物及特征污染物的名称	排放方式	排放口数量	排放口分布情况	排放浓度	执行的污染物排放标准	排放总量	核定的排放总量	超标排放情况
重庆瀚渝再生资源有限公司	PH 值	间接排放	1	厂区污水总排放口	6-9mg/L	无机化学工业污染物排放标准 (GB31573)	/	/	未超标
	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)	1.663 吨	/	未超标
	悬浮物	间接排放	1	厂区污水总排放口	100mg/L	无机化学工业污染物排放标准 (GB31573)	0.205 吨	/	未超标
	石油类	间接排放	1	厂区污水总排放口	20mg/L	无机化学工业污染物排放标准 (GB31573)	0.0059 吨	/	未超标
	动植物油	间接排放	1	厂区污水总排放口	100mg/L	污水综合排放标准 (GB8978)	0.0142 吨	/	未超标
	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)	0.0003 吨	/	未超标
	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)	0.000099 吨	/	未超标

重庆瀚渝再生资源有限公司	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)	0.275 吨	/	未超标
	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)	0.0083 吨	/	未超标
	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)	0.0045 吨	/	未超标
	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 (GB31573)	0.0145 吨	/	未超标
	颗粒物	有组织排放	1	含铜蚀刻液干燥废气排放口	30mg/m <sup>3</sup>	无机化学工业污染物排放标准 (GB31573)	未生产	/	未超标
	硫酸雾	有组织排放	1	含铜、含镍污泥处理废气排放口	20mg/m <sup>3</sup>	无机化学工业污染物排放标准 (GB31573)	0.0431 吨	/	未超标
	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)	0.0693 吨	/	未超标
	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)	0.029 吨	/	未超标
	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)	0.047 吨	/	未超标

重庆瀚渝再生资源有限公司	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
	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)	0.6053 吨	/	未超标
	颗粒物	有组织排放	1	废线路板处理 PCB 分离废气排放口	120mg/m <sup>3</sup>	大气污染物综合排放标准 (DB50/418)	0.2066 吨	/	未超标
	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)	0.021 吨	/	未超标
	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)	0.0057 吨	/	未超标
	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)	0.0097 吨	/	未超标
	氮氧化物	有组织排放	1	锅炉废气排放口	200mg/m <sup>3</sup>	锅炉大气污染物排放标准 (DB50/658)	0.33 吨	/	未超标
	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)	0.0374 吨	/	未超标
	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

#### 防治污染设施的建设和运行情况

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

#### 建设项目环境影响评价及其他环境保护行政许可情况

- 1、获得重庆市建设项目环境影响评价文件批准书（渝（双）环准[2015]003号）。
- 2、获得重庆市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：2019年12月25日至2022年12月24日。
- 3、2019年10月获得最新危险废物经营许可证，编号：CQ5001630022，有效期至2022年10月15日。

#### 突发环境事件应急预案

按照国家环境保护法律法规要求，公司组织修订了《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：5001912020100003/500191-2020-022-M。

#### 环境自行监测方案

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

#### 报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

报告期内公司不存在因环境问题受到行政处罚的情况。

#### 其他应当公开的环境信息

公司不存在其他应公开的环境信息。

#### 其他环保相关信息

公司不存在需要披露的其他环保信息。

## 二、社会责任情况

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

## 第六节 重要事项

### 一、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

公司报告期末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

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

√ 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
建设工程纠纷	990.66	是	审理过程中	结果具有不确定性,暂时无法做出判断。	原告:宜兴市湖韵市政工程有限公司 第一被告:宜兴市海蓝净化设备有限公司 第二被告:江苏海蓝环保有限公司 第三被告:陕西华陆化工环保有限公司(公司控股子公司)		
提供劳务者受害责任纠纷	30	是	审理过程中	预计对报表影响较小。	原告:郭玉智 被告:青铜峡市宝德华陆有限公司(公司控股子公司)、中建新建公司、宁夏众鑫公司、杨廷福、中国财产保险公司吴忠支公司		
购房者金融借款合同纠纷	63.8	否	审理过程中	预计对报表影响较小。	原告:邮政储蓄银行股份有限公司石家庄市栾城支行 被告:潘晓波、石家庄融创财信房地产开发有限公司(公司控股子公司)		
买卖合同纠纷	316.51	是	审理过程中	预计对报表影响较小。	原告:威海兴富国际贸易有限公司 被告:刘球山、		

					江苏环通建工集团有限公司、中建科技集团有限公司、威海国兴置业有限公司（公司控股子公司）		
财产损害赔偿纠纷	22.05	是	审理过程中	预计对报表影响较小。	原告：中国电信股份有限公司威海分公司 被告：威海国兴置业有限公司		
合同纠纷	800	是	审理过程中	预计对报表影响较小。	原告：刘球山 被告：江苏环通建工集团有限公司、中建科技集团有限公司、威海国兴置业有限公司（公司控股子公司）		
建设工程分包合同纠纷	839.48	是	审理过程中	预计对报表影响较小。	原告：骆柳静 被告：重庆国兴棠城置业有限公司		
商品房买卖合同纠纷	1,865.96	否	审理过程中	预计对报表影响较小。	主要为公司各控股子公司与购房者之间的商品房买卖合同纠纷。		

## 九、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

报告期内公司及控股股东、实际控制人的诚信状况良好，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

## 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
财信智慧生活服务集团有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业	接受关联人提供的劳务	接受物业服务、接受劳务服务	市场化原则	1,166.17	1,166.17	54.00%	4,023.53	否	转账	1,166.17	2021 年 04 月 10 日	http://www.cninfo.com.cn
北京国兴三吉利物业管理有限责任公司	受同一最终控制方控制的其他企业	接受关联人提供的劳务	接受物业服务	市场化原则	546.03	546.03	25.00%	1,214.79	否	转账	546.03		
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	24.89	24.89	2.00%	47.95	否	转账	24.89		
重庆财信环境资源股份有限公司及其子公司	受同一最终控制方控制的其他企业	接受关联人提供的劳务	接受处置服务	市场化原则	-	-	-	3	否	转账	-		
重庆财信环境资源股份有限公司及其子公司	受同一最终控制方控制的其他企业	向关联人提供劳务服务、销售商品	提供检测服务、销售产品	市场化原则	231.38	231.38	8.00%	770	否	转账	231.38		
合计				--	--	1,968.47	--	6,059.27	--	--	--	--	--
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 2021 年 4 月 8 日召开第十届董事会第十二次会议，审议通过了《关于公司 2021 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 2021 年度与相关关联方发生日常交易额为 6,059.27 万元（相关关联方均系同一控制下的关联人）。经统计，公司 2021 年半年度日常实际发生的上述该等关联交易总金额为 1,968.47 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

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

## 5、与关联关系的财务公司、公司控股的财务公司往来

适用  不适用

公司与存在关联关系的财务公司、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。

## 6、其他重大关联交易

适用  不适用

2021年6月11日公司公告，拟与公司控股股东重庆财信房地产开发集团有限公司的全资子公司重庆财信物业管理有限公司签署《现金购买资产协议书》以及《盈利预测补偿协议书》，拟以现金方式收购财信物管持有的安徽诚和物业服务有限公司（以下简称“安徽诚和物业”），交易对价19,800万元。至半年报公告披露日，未完成安徽诚和物业的交割、工商变更手续，未开展物业相关经营业务。详细信息详见巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）2021-046号公告。

2021年4月6日公司公告，公司获悉财信集团持股97%的控股子公司重庆市财信环保投资股份有限公司的子公司重庆财信环境资源股份有限公司（以下简称“财信环境”）拟将其持有的重庆财信实业有限公司（以下简称“财信实业”）100%股权进行转让，转让价格不低于 63,000 万元，并承接对应的股东借款。公司多方面综合考虑，拟放弃上述股权的优先购买权。详细信息详见巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）2021-018号公告。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于收购安徽诚和物业服务有限公司 100% 股权暨关联交易的公告	2021 年 06 月 11 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于公司放弃重庆财信实业有限公司股权转让优先购买权暨关联交易的公告	2021 年 04 月 06 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

## 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

重庆财信房地产开发集团有限公司将持有的恒力置业-赖特与山项目、弘信投资-沙滨城项目、中置物业-渝中城项目，重庆财信房地产开发集团有限公司全资股东重庆财信企业集团有限公司持有的大足影视公司-龙水湖度假项目四个项目委托给公司经营，托管时间为2021年1月1日至2021年12月31日。

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604,780.16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
重庆峨克门窗幕墙工程有限公司	2020年09月01日	1,000	2020年09月28日	1,000	连带责任担保	车库抵押	详见第十节财务报告、十	1年	否	否

							三、2<或有事项说明>			
重庆梵与环境艺术有限公司	2020年09月01日	1,000	2020年09月28日	1,000	连带责任担保	车库抵押	详见第十节财务报告、十三、2<或有事项说明>	1年	否	否
重庆市万旭园林绿化工程有限公司	2020年09月01日	1,000	2020年09月28日	1,000	连带责任担保	车库抵押	详见第十节财务报告、十三、2<或有事项说明>	1年	否	否
重庆兴农融资担保集团有限公司	2018年12月13日	20,000	2018年12月28日	0	连带责任担保	车库抵押		3年	是	否
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）			23,000	报告期末实际对外担保余额合计（A4）						3,000
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（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
重庆瀚渝公司	2018年10月17日	35,000	2018年10月18日	6,000	连带责任担保	无	无	3年	否	否
财信南宾公司	2018年12月12日	34,200	2018年12月14日	15,100	连带责任担保	无	无	3年	否	否
连云港财信公司	2019年01月22日	100,000	2019年01月23日	0	连带责任担保	无	无	2年	是	否
兴财茂置业	2019年05月06日	25,500	2019年05月08日	6,426	连带责任担保	无	无	3年	否	否
兴信置业	2019年05月14日	22,000	2019年05月28日	0	连带责任担保	无	无	3年	是	否
连云港财信公司	2019年09月10日	30,000	2019年09月12日	21,000	连带责任担保	无	无	3年	否	否
财信投资发展公司	2019年11月30日	12,000	2019年12月20日	0	连带责任担保	无	无	3年	是	否
合同能源	2019年12	8,000	2020年12	8,000	连带责任	无	无	1年	否	否

公司	月 20 日		月 18 日		担保					
重庆瀚渝公司	2020 年 01 月 03 日	14,000	2019 年 12 月 27 日	0	连带责任担保	无	无	2 年	是	否
星界置业公司	2020 年 01 月 17 日	28,800	2020 年 01 月 14 日	18,324	连带责任担保	无	无	3 年	否	否
镇江鑫城公司	2020 年 02 月 22 日	50,000	2020 年 02 月 21 日	0	连带责任担保	无	无	1 年	是	否
重庆瀚渝公司	2020 年 01 月 08 日	1,000	2020 年 03 月 19 日	1,000	连带责任担保	无	无	18 个月	否	否
重庆财信国兴商业管理有限公司	2020 年 01 月 08 日	1,000	2020 年 03 月 20 日	1,000	连带责任担保	无	无	18 个月	否	否
连云港财信公司	2020 年 04 月 14 日	65,600	2020 年 04 月 24 日	0	连带责任担保	无	无	18 个月	是	否
重庆瀚渝公司	2020 年 05 月 28 日	10,200	2020 年 05 月 29 日	0	连带责任担保	无	无	1 年	是	否
财信弘业公司	2020 年 06 月 29 日	30,000	2020 年 07 月 24 日	5,992	连带责任担保	无	无	1 年	否	否
重庆瀚渝公司	2020 年 07 月 31 日	6,000	2020 年 08 月 07 日	4,129.22	连带责任担保	无	无	3 年	否	否
财信弘业公司	2020 年 08 月 28 日	27,000	2020 年 08 月 28 日	19,000	连带责任担保	无	无	1 年	否	否
合同能源公司	2020 年 12 月 18 日	1,000	2020 年 12 月 18 日	1,000	连带责任担保	无	无	1 年	否	否
重庆财兴建材有限公司	2020 年 12 月 18 日	1,000	2020 年 12 月 18 日	1,000	连带责任担保	无	无	1 年	否	否
合同能源公司	2020 年 12 月 18 日	5,000	2020 年 12 月 22 日	4,500	连带责任担保	无	无	2 年	否	否
仕达房地产公司	2020 年 12 月 25 日	9,500	2020 年 12 月 25 日	0	连带责任担保	无	无	1 年	是	否
镇江鑫城公司	2021 年 02 月 01 日	59,500	2021 年 02 月 03 日	39,500	连带责任担保	无	无	3 年	否	否
金楠置业公司	2021 年 05 月 26 日	39,500	2021 年 05 月 27 日	39,500	连带责任担保	无	无	2 年	否	否
重庆瀚渝公司	2021 年 03 月 11 日	11,000	2021 年 03 月 12 日	8,900	连带责任担保	无	无	1 年	否	否
惠州腾大	2021 年 02	25,000	2021 年 02	17,000	连带责任	无	无	2 年	否	否

公司	月 10 日		月 09 日		担保					
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			135,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)					104,900
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			651,800		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)					217,371.22
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
重庆瀚渝公司	2018 年 10 月 17 日	35,000	2018 年 10 月 18 日	6,000	连带责任担保	无	无	3 年	否	否
财信南滨公司	2018 年 12 月 12 日	34,200	2018 年 12 月 14 日	15,100	连带责任担保	车库、商铺	无	3 年	否	否
连云港财信公司	2019 年 09 月 10 日	30,000	2019 年 09 月 12 日	21,000	连带责任担保	土地	无	3 年	否	否
合同能源公司	2019 年 12 月 20 日	8,000	2020 年 12 月 18 日	8,000	连带责任担保	土地和在建设工程	无	1 年	否	否
连云港财信公司	2020 年 04 月 14 日	65,600	2020 年 04 月 24 日	0	连带责任担保	无	无	18 个月	是	否
重庆瀚渝公司	2020 年 07 月 31 日	6,000	2020 年 08 月 07 日	4,129.22	连带责任担保	无	无	3 年	否	否
合同能源公司	2020 年 12 月 18 日	5,000	2020 年 12 月 22 日	4,500	连带责任担保	车库	无	2 年	否	否
镇江鑫城公司	2021 年 02 月 01 日	59,500	2021 年 02 月 03 日	39,500	连带责任担保	股权	无	3 年	否	否
金楠置业公司	2021 年 05 月 26 日	39,500	2021 年 05 月 27 日	39,500	连带责任担保	股权	无	2 年	否	否
重庆瀚渝公司	2021 年 03 月 11 日	11,000	2021 年 03 月 12 日	8,900	连带责任担保	商业	无	1 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			110,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)					87,900
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			293,800		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)					146,629.22
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)			245,000		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)					192,800

报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	968,600	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	367,000.44
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			188.43%
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)			317,516
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)			269,614.32
上述三项担保金额合计 (D+E+F)			317,516
对未到期担保合同, 报告期内已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2018-110号公告披露, 截止2021年6月30日, 该笔贷款的实际担保余额为6,000万元。

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2018-134号公告披露, 截止2021年6月30日, 该笔贷款的实际担保余额为15,100万元。

3、<公司为子公司提供担保>中披露的第6笔的担保事项, 与<子公司为子公司提供担保>中披露的第3笔担保事项, 为同一笔融资业务, 详见2019-105号公告披露, 截止2021年6月30日, 该笔贷款的实际担保余额为21,000万元。

4、<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4笔担保事项, 为同一笔融资业务, 详见2019-145号公告披露, 截止2021年6月30日, 该笔贷款的实际担保余额为8,000万元。

5、<公司为子公司提供担保>中披露的第14笔的担保事项, 与<子公司为子公司提供担保>中披露的第5笔担保事项, 为同一笔融资业务, 详见2020-035号公告披露, 截止2021年6月30日, 该笔贷款的实际担保余额为0万元。

6、<公司为子公司提供担保>中披露的第17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2020-072号公告披露, 截止2021年6月30日, 该笔贷款的实际担保余额为4,129.22万元。

7、<公司为子公司提供担保>中披露的第21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2020-110号公告披露, 截止2021年6月30日, 该笔贷款的实际担保余额为4,500万元。

8、<公司为子公司提供担保>中披露的第23笔的担保事项, 与<子公司为子公司提供担保>中披露的第8笔担保事项, 为同一笔融资业务, 详见2021-001号公告披露, 截止2021年6月30日, 该笔贷款的实际担保余额为39,500万元。

9、<公司为子公司提供担保>中披露的第24笔的担保事项, 与<子公司为子公司提供担保>中披露的第9笔担保事项, 为同一笔融资业务, 详见2021-043号公告披露, 截止2021年6月30日, 该笔贷款的实际担保余额为39,500万元。

10、<公司为子公司提供担保>中披露的第25笔的担保事项, 与<子公司为子公司提供担保>中披露的第10笔担保事项, 为同一笔融资业务, 详见2021-013号公告披露, 截止2021年6月30日, 该笔贷款的实际担保余额为8,900万元。

### 3、委托理财

适用  不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额	逾期未收回理财已计提减值金额
银行理财产品	自有资金	8,000	4,200	0	0
合计		8,000	4,200	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用  不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用  不适用

### 4、日常经营重大合同

适用  不适用

### 5、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

#### 1、 母公司股权质押情况

截至2021年6月30日，财信地产持有公司股份678,220,207股，占公司总股本的61.63%；处于质押状态的股份为527,970,207股，占其所持公司股份总数的77.85%，占公司股份总数的47.98%。

#### 2、 注销子公司

2021年3月12日，公司注销控股子公司佛山财兴置业有限公司；2021年5月28日，公司注销控股子公司东莞市财信房地产开发有限公司。

## 十四、公司子公司重大事项

适用  不适用

#### 1. 财信环境公司业绩承诺事项

根据财信环境公司出具的《<股权收购协议>有关事项补充说明函》，财信环境公司承诺重庆瀚渝公司在业绩承诺期间内应实现的合并报表归属于母公司的扣非前净利润如下：2018年、2019年、2020年和2021年分别不低于500.00万元、1,000.00万元、1,500.00万元和2,000.00万元。如在承诺期内，重庆瀚渝公司每年度截至当期期末累计实现的扣非前净利润总额低于截至当期期末累计承诺扣非前净利润总和，则财信环境公司应以现金方式向本公司进行补偿。2021年4月10日公告，2020年度，重庆瀚渝公司经审计，实现的合并报表归属于母公司的扣非前净利润为2,238.27万元，超过承诺数738.27万元，完成了2020年度的业绩承诺。

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	254,353,151	23.11%	0	0	0	575	575	254,353,726	23.11%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	254,353,151	23.11%	0	0	0	575	575	254,353,726	23.11%
其中：境内法人持股	253,288,301	23.01%	0	0	0	0	0	253,288,301	23.01%
境内自然人持股	1,064,850	0.10%	0	0	0	575	575	1,065,425	0.10%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	846,109,019	76.89%	0	0	0	-575	-575	846,108,444	76.89%
1、人民币普通股	846,109,019	76.89%	0	0	0	-575	-575	846,108,444	76.89%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	1,100,462,170	100.00%	0	0	0	0	0	1,100,462,170	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

报告期内有限售条件股份增加575股，系高管锁定股变动所致。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

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

适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
彭胜昔	1,725	0	575	2,300	董监高锁定股	按证监会、深交所规定执行。
合计	1,725	0	575	2,300	--	--

## 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		50,861		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	61.63%	678,220,207		253,288,301	424,931,906	质押	527,970,207
李文新	境内自然人	0.47%	5,183,650					
陈文锋	境内自然人	0.28%	3,070,600					
赵义群	境内自然人	0.25%	2,806,000					
颜润桥	境内自然人	0.22%	2,401,700					
赵春林	境内自然人	0.22%	2,400,000					
刘凤先	境内自然人	0.19%	2,088,750					
华润深国投信托有限公司—黄河 9 号信托	其他	0.18%	1,960,000					

计划								
朱超德	境内自然人	0.17%	1,882,500					
罗晓翠	境内自然人	0.16%	1,750,700					
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	公司前十名股东中，第一大股东与其余九名股东无关联关系，不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；其余九名股东之间是否存在关联关系，或其是否为一致行动人未知。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无							
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	424,931,906	人民币普通股	424,931,906					
李文新	5,183,650	人民币普通股	5,183,650					
陈文锋	3,070,600	人民币普通股	3,070,600					
赵义群	2,806,000	人民币普通股	2,806,000					
颜润桥	2,401,700	人民币普通股	2,401,700					
赵春林	2,400,000	人民币普通股	2,400,000					
刘凤先	2,088,750	人民币普通股	2,088,750					
华润深国投信托有限公司－黄河 9 号信托计划	1,960,000	人民币普通股	1,960,000					
朱超德	1,882,500	人民币普通股	1,882,500					
罗晓翠	1,750,700	人民币普通股	1,750,700					
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 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	公司第一大股东与其余九名普通股股东、其余九名无限售条件普通股股东无关联关系，不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；其余九名普通股股东以及其余九名无限售条件普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股东情况说明（如有）（参见注 4）	<p>1、截至报告期末，公司股东陈文峰通过普通证券账户持有公司股份 103,200 股，通过华福证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 2,967,400 股，实际合计持有公司股份 3,070,600 股，位列公司第三大股东。</p> <p>2、截至报告期末，公司股东罗晓翠通过普通证券账户持有公司股份 0 股，通过华泰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 1,750,700 股，实际合计持有公司股份 1,750,700 股，位列公司第十大股东。</p>							

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

姓名	职务	任职状态	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）	期初被授予的限制性股票数量（股）	本期被授予的限制性股票数量（股）	期末被授予的限制性股票数量（股）
彭陵江	董事	现任	700,000	0	0	700,000	0	0	0
彭胜昔	副总裁	离任	2,300	0	0	2,300	0	0	0
合计	--	--	702,300	0	0	702,300	0	0	0

#### 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

2021 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,198,466,922.80	3,059,424,571.19
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	42,000,000.00	42,000,000.00
衍生金融资产		
应收票据	247,900.00	
应收账款	35,935,804.05	9,480,832.49
应收款项融资	397,110.00	397,110.00
预付款项	69,407,482.26	16,964,915.85
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,440,414,734.11	1,168,022,251.64
其中：应收利息		
应收股利	5,449,926.38	5,449,926.38
买入返售金融资产		
存货	11,502,169,281.81	12,426,057,285.18

合同资产	47,360,497.74	25,042,702.09
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,119,555,703.48	962,520,734.88
流动资产合计	16,455,955,436.25	17,709,910,403.32
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	39,978,009.06	39,861,994.35
长期股权投资	7,604,639.54	9,681,113.84
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	5,421,058.80	5,519,623.50
固定资产	154,836,217.65	159,773,170.17
在建工程	903,446.82	137,451.45
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	796,319.68	
无形资产	86,846,825.85	88,740,647.57
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,093,677.89	6,621,040.23
递延所得税资产	183,399,481.72	153,340,000.60
其他非流动资产		
非流动资产合计	484,879,677.01	463,675,041.71
资产总计	16,940,835,113.26	18,173,585,445.03
流动负债：		
短期借款	199,920,000.00	696,704,805.27
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	212,900,617.23	119,869,940.63

应付账款	1,426,005,680.14	1,725,190,996.75
预收款项	96,003,974.56	71,422,688.12
合同负债	8,092,339,088.73	6,803,003,668.06
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	18,362,286.42	45,956,229.88
应交税费	156,797,401.77	217,135,060.62
其他应付款	293,990,832.46	478,388,062.09
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	921,183,124.97	1,963,238,779.26
其他流动负债	751,972,698.33	612,304,983.55
流动负债合计	12,169,475,704.61	12,733,215,214.23
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,705,820,000.01	2,314,125,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	21,320,612.41	31,469,552.74
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	65,833,251.36	66,324,631.43
递延所得税负债	92,537,777.51	116,937,810.75
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,885,511,641.29	2,528,856,994.92
负债合计	14,054,987,345.90	15,262,072,209.15
所有者权益：		

股本	1,100,462,170.00	1,100,462,170.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	256,681,853.32	256,681,853.32
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	549,269,091.07	569,392,940.70
归属于母公司所有者权益合计	1,947,722,385.77	1,967,846,235.40
少数股东权益	938,125,381.59	943,667,000.48
所有者权益合计	2,885,847,767.36	2,911,513,235.88
负债和所有者权益总计	16,940,835,113.26	18,173,585,445.03

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：李建英

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	137,638.95	28,134,960.73
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		1,315,494.71
其他应收款	2,189,440,284.69	2,506,467,214.54
其中：应收利息		
应收股利	5,449,926.38	5,449,926.38
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	497,396.15	
流动资产合计	2,190,075,319.79	2,535,917,669.98
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	1,037,829,136.00	1,038,329,136.00
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	571,100.55	733,519.36
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	158,436.51	181,622.37
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,760,498.03	2,264,968.19
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,040,319,171.09	1,041,509,245.92
资产总计	3,230,394,490.88	3,577,426,915.90
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		51.20
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	75,000.00	7,819,888.33
应交税费	389,052.66	1,969,092.16

其他应付款	1,842,671,971.68	1,953,242,354.65
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		170,144,316.67
其他流动负债	923,764.82	
流动负债合计	1,844,059,789.16	2,133,175,703.01
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	1,844,059,789.16	2,133,175,703.01
所有者权益：		
股本	1,100,462,170.00	1,100,462,170.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	247,961,301.32	247,961,301.32
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	-3,397,089.72	54,519,421.45
所有者权益合计	1,386,334,701.72	1,444,251,212.89
负债和所有者权益总计	3,230,394,490.88	3,577,426,915.90

## 3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入	2,145,342,285.29	1,559,360,440.38
其中：营业收入	2,145,342,285.29	1,559,360,440.38
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,067,753,009.91	1,464,711,155.92
其中：营业成本	1,872,628,234.02	1,295,120,835.51
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	6,552,763.14	16,681,120.22
销售费用	88,677,772.72	70,151,948.71
管理费用	73,812,246.81	62,820,105.79
研发费用	73,544.87	466,115.75
财务费用	26,008,448.35	19,471,029.94
其中：利息费用	31,011,934.05	24,814,686.06
利息收入	9,572,980.68	9,380,203.20
加：其他收益	1,104,492.95	1,819,189.96
投资收益（损失以“-”号填列）	484,158.13	88,566.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,076,474.30	-428,355.48
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以		

“—”号填列)		
信用减值损失(损失以“-”号填列)	685,474.43	-545,342.09
资产减值损失(损失以“-”号填列)		35,397.57
资产处置收益(损失以“-”号填列)	339.94	
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	79,863,740.83	96,047,095.97
加: 营业外收入	2,440,182.47	3,993,466.03
减: 营业外支出	4,188,492.59	2,874,572.25
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	78,115,430.71	97,165,989.75
减: 所得税费用	20,600,093.52	38,946,162.24
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	57,515,337.19	58,219,827.51
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	57,515,337.19	58,219,827.51
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	2,974,152.79	24,247,882.76
2.少数股东损益	54,541,184.40	33,971,944.75
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	57,515,337.19	58,219,827.51
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,974,152.79	24,247,882.76
归属于少数股东的综合收益总额	54,541,184.40	33,971,944.75
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0027	0.0220
（二）稀释每股收益	0.0027	0.0220

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：李建英

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入	15,396,081.45	18,104,555.90
减：营业成本	6,566,456.31	7,866,349.06
税金及附加	87,254.43	-18,066.52
销售费用		
管理费用	24,920,963.28	19,040,840.77
研发费用		
财务费用	17,709,470.67	16,030,162.40
其中：利息费用	17,871,702.25	16,486,639.45
利息收入	189,831.24	526,010.92

加：其他收益	33,697.87	7,990.75
投资收益（损失以“-”号填列）	-729,779.64	11,445,605.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-234,364.18	-9,898,960.67
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-34,818,509.19	-23,260,094.67
加：营业外收入	0.44	
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-34,818,508.75	-23,260,094.67
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-34,818,508.75	-23,260,094.67
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-34,818,508.75	-23,260,094.67
（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	-34,818,508.75	-23,260,094.67
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 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	3,911,838,319.56	2,614,861,184.50
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	21,240,023.50	44,239.47
收到其他与经营活动有关的现金	628,440,954.60	345,395,986.40
经营活动现金流入小计	4,561,519,297.66	2,960,301,410.37
购买商品、接受劳务支付的现金	1,306,343,425.35	1,731,057,813.82
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	102,363,963.73	95,027,133.78
支付的各项税费	368,012,436.91	183,068,099.71
支付其他与经营活动有关的现金	1,245,398,690.22	607,161,612.97
经营活动现金流出小计	3,022,118,516.21	2,616,314,660.28
经营活动产生的现金流量净额	1,539,400,781.45	343,986,750.09
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	15,779,600.00	
取得投资收益收到的现金	2,347,758.63	429,875.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		22,141,292.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	89,116.69	
收到其他与投资活动有关的现金	595,455,663.08	620,000,000.00
投资活动现金流入小计	613,672,138.40	642,571,167.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	689,122.72	4,053,639.78
投资支付的现金	109,100,000.00	6,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	4,641,100.00	64,399,885.05
支付其他与投资活动有关的现金	820,562,558.73	1,352,356,170.24
投资活动现金流出小计	934,992,781.45	1,426,809,695.07

投资活动产生的现金流量净额	-321,320,643.05	-784,238,527.18
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	526,140,000.00	2,369,800,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	390,896,560.56	49,500,000.00
筹资活动现金流入小计	917,036,560.56	2,419,300,000.00
偿还债务支付的现金	1,856,837,022.72	1,571,441,537.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	204,006,548.25	427,374,214.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	60,082,803.29	
支付其他与筹资活动有关的现金	629,869,130.62	545,888,315.34
筹资活动现金流出小计	2,690,712,701.59	2,544,704,066.99
筹资活动产生的现金流量净额	-1,773,676,141.03	-125,404,066.99
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	-555,596,002.63	-565,655,844.08
加：期初现金及现金等价物余额	2,169,465,443.32	2,112,667,552.06
六、期末现金及现金等价物余额	1,613,869,440.69	1,547,011,707.98

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 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	37,454,675.95	
收到的税费返还		8,470.20
收到其他与经营活动有关的现金	2,148,936,680.91	1,923,081,782.18
经营活动现金流入小计	2,186,391,356.86	1,923,090,252.38
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	181,539.75	251,050.76
支付的各项税费	1,589,567.98	1,836,102.43
支付其他与经营活动有关的现金	1,896,613,576.12	2,203,288,153.60

经营活动现金流出小计	1,898,384,683.85	2,205,375,306.79
经营活动产生的现金流量净额	288,006,673.01	-282,285,054.41
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		366,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		366,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	46,200.00	11,650.49
投资支付的现金	111,300,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	111,346,200.00	11,650.49
投资活动产生的现金流量净额	-111,346,200.00	365,988,349.51
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	105,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	105,000,000.00	
偿还债务支付的现金	169,800,000.00	1,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	26,403,442.42	151,601,700.75
支付其他与筹资活动有关的现金	113,454,352.37	
筹资活动现金流出小计	309,657,794.79	152,601,700.75
筹资活动产生的现金流量净额	-204,657,794.79	-152,601,700.75
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	-27,997,321.78	-68,898,405.65
加：期初现金及现金等价物余额	28,134,960.73	76,164,035.89
六、期末现金及现金等价物余额	137,638.95	7,265,630.24

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 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				256,681,853.32		1,081.81		41,308,189.57		569,392,940.70		1,967,846,235.40	943,667,000.48	2,911,513,235.88
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,100,462,170.00				256,681,853.32		1,081.81		41,308,189.57		569,392,940.70		1,967,846,235.40	943,667,000.48	2,911,513,235.88
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)															
(一) 综合收益总额											2,974,152.79		2,974,152.79	54,541,184.40	57,515,337.19
(二) 所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有															

者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配										-23,098,002.42	-23,098,002.42	-60,082,803.29	-83,180,805.71	
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配										-23,098,002.42	-23,098,002.42	-60,082,803.29	-83,180,805.71	
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	1,100,462,170.00			256,681,853.32	1,081.81	41,308,189.57	549,269,091.07	1,947,722,385.77	938,125,381.59	2,885,847,767.36				

上期金额

单位：元

项目	2020 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				256,681,853.32		1,081.81		40,524,577.40		581,624,041.81		1,979,293,724.34	835,279,305.03	2,814,573,029.37
加：会计政策变更											22,000,272.45		22,000,272.45	22,984,139.54	44,984,411.99
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,100,462,170.00				256,681,853.32		1,081.81		40,524,577.40		603,624,314.26		2,001,293,996.79	858,263,444.57	2,859,557,441.36
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											-120,996,062.27		-120,996,062.27	6,225,690.06	-114,770,372.21
(一) 综合收益总额											24,247,882.76		24,247,882.76	33,971,944.75	58,219,827.51
(二) 所有者投入和减少资本														5,599,350.37	5,599,350.37
1. 所有者投入的普通股														5,599,350.37	5,599,350.37
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有															

者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配										-145,243,945.03		-145,243,945.03	-33,345,605.06	-178,589,550.09
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配										-145,243,945.03		-145,243,945.03	-33,345,605.06	-178,589,550.09
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	1,100,462,170.00				256,681,853.32	1,081.81	40,524,577.40		482,628,251.99	1,880,297,934.52	864,489,134.63	2,744,787,069.15		

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 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				247,961,301.32		130.55		41,308,189.57	54,519,421.45		1,444,251,212.89
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,100,462,170.00				247,961,301.32		130.55		41,308,189.57	54,519,421.45		1,444,251,212.89
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)										-57,916,511.17		-57,916,511.17
(一) 综合收益总额										-34,818,508.75		-34,818,508.75
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配										-23,098,002.42		-23,098,002.42
1. 提取盈余公积												

2. 对所有者（或股东）的分配										-23,098,002.42		-23,098,002.42
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	1,100,462,170.00				247,961,301.32		130.55		41,308,189.57	-3,397,089.72		1,386,334,701.72

上期金额

单位：元

项目	2020 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				247,961,301.32		130.55		40,524,577.40	192,710,856.99		1,581,659,036.26
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,100,462,170.00				247,961,301.32		130.55		40,524,577.40	192,710,856.99		1,581,659,036.26
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)										-168,504,039.70		-168,504,039.70
(一) 综合收益总额										-23,260,094.67		-23,260,094.67
(二) 所有者投入和减少 资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者 投入资本												
3. 股份支付计入所有者 权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配										-145,243,945.03		-145,243,945.03
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东) 的分配										-145,243,945.03		-145,243,945.03

3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,100,462,170.00				247,961,301.32		130.55		40,524,577.40	24,206,817.29		1,413,154,996.56

### 三、公司基本情况

财信地产发展集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）是根据四川省人民政府川府发（1988）36号文件精神，经德阳市人民政府德市府函（1989）31号文批准，在原四川化工设备机械厂基础上改制，于1989年4月向社会公开发行股票的股份制试点企业。公司现持有统一社会信用代码为911100002051092291的营业执照，注册地址：重庆市江北区红黄路1号1幢24楼，注册资本1,100,462,170.00元，股份总数1,100,462,170股（每股面值1元），其中：有限售条件股份254,353,151股，无限售条件股份846,109,019股。公司股票已于1997年6月26日，经中国证券监督管理委员会证监发字（1997）360号文批准，正式在深圳证券交易所挂牌交易。

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

本财务报表业经公司2021年8月26日批准对外报出。

本公司将重庆财信弘业房地产开发有限公司（以下简称财信弘业公司，原名重庆国兴置业有限公司）、北京国兴南华房地产开发有限公司（以下简称国兴南华公司）、北京国兴建业房地产开发有限公司（以下简称国兴建业公司）、威海国兴置业有限公司（以下简称威海国兴公司）、深圳财信发展投资控股有限公司（以下简称财信投资发展公司）、重庆财信合同能源管理有限公司（以下简称合同能源公司）、连云港财信房地产开发有限公司（以下简称连云港财信公司）、重庆瀚渝再生资源有限公司（以下简称重庆瀚渝公司）、陕西华陆化工环保有限公司（以下简称华陆环保公司）、重庆信创置业有限公司（以下简称重庆信创公司）、重庆中梁坤维房地产开发有限公司（以下简称中梁坤维公司）、重庆浩方房地产开发有限公司（以下简称重庆浩方公司）、重庆兴信置业有限公司（以下简称兴信置业）、重庆兴财茂置业有限公司（以下简称兴财茂置业）、重庆星界置业有限公司（以下简称星界置业公司）、上海垠望置业有限公司（以下简称上海垠望公司）、青铜峡市宝德华陆水务有限公司（以下简称青铜峡公司）、文水县宝德华陆水务有限公司（以下简称文水公司）、天津金楠商贸有限公司（以下简称金楠商贸公司）、天津金楠置业有限公司（以下简称金楠置业公司）等51家公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报告章节八和九之说明。

本期佛山财兴置业有限公司（以下简称佛山财兴公司）、东莞市财信房地产开发有限公司（以下简称东莞财信公司），因公司清算，分别于2021年3月、2021年5月注销。情况详见本财务报告章节八和九之说明。

### 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：

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

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

## 4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

## 6、合并财务报表的编制方法

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

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

### 2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

## 8、现金及现金等价物的确定标准

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

## 9、外币业务和外币报表折算

### 1. 外币业务折算

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

### 2. 外币财务报表折算

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

## 10、金融工具

### 1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

#### (1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，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。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成且包含重大融资成分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和计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收公司合并范围内关联方款项组合	合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为0%
其他应收款——应收利息组合	款项性质	
其他应收款——应收项目合作方借款组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失为0.01%
其他应收款——应收押金、保证金组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，该组合预计预期信用损失0.05%
其他应收款——应收增值税退税款组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，该组合预计预期信用损失为0.05%
其他应收款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
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，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——公司合并范围内关联方组合	合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为0%
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

6. 金融资产和金融负债的抵销

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

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

## 11、存货

### 1. 存货的分类

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

房地产开发产品成本包括土地成本、前期工程费、建安工程费、利息支出等。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

已出租的开发产品是指意图出售而暂时出租的开发产品。

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

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

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

## 2. 发出存货的计价方法

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

## 3. 存货可变现净值的确定依据

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

## 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

## 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

### (1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

### (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

## 12、合同资产

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。

合同资产预期信用损失的确定方法，详见本节五.10.金融工具减值相关政策。

## 13、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，包括土地费用、基础设施费、建安工程费、开发间接费用（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。

## 14、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。

## 15、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。

## 16、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。

## 17、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	30.00	3.00	3.23
机器设备	年限平均法	3-10	3.00-5.00	32.33-9.50
运输设备	年限平均法	4-10	3.00-5.00	24.25-9.50
电子、办公设备及其他	年限平均法	3-10	3.00-5.00	32.33-9.50

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；(2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分 [通常占租赁资产使用寿命的 75% 以上 (含 75%)]; (4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [90% 以上 (含 90%)]; 出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [90% 以上 (含 90%)]; (5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

## 18、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。

## 19、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。

## 20、使用权资产

使用权资产，是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

### (1) 初始计量

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用，即为达成租赁所发生的增量成本；④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，属于为生产存货而发生的除外。

### (2) 后续计量

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产。

本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

### (3) 使用权资产的折旧。

自租赁期开始日起，本公司对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本公司在确定使用权资产的折旧方法时，根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定，以直线法对使用权资产计提折旧。

本公司在确定使用权资产的折旧年限时，遵循以下原则：能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

如果使用权资产发生减值，本公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

## 21、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

1. 无形资产包括土地使用权、软件、专利权及商标等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	30-50
专利权	10
软件	3-5
商标	30
特许经营权	30

### (2) 内部研究开发支出会计政策

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

## 22、长期资产减值

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

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

## 23、长期待摊费用

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

## 24、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

## 25、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。

## 26、租赁负债

### (1) 初始计量

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司以公司增量借款利率为基础。

### (2) 后续计量

在租赁期开始日后，本公司按以下原则对租赁负债进行后续计量：①确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；②支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额；③因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时，重新计量租赁负债的账面价值。

按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的除外。周期性利率是指本公司对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率，或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时，本公司所采用的修订后的折现率。

### （3）重新计量

在租赁期开始日后，发生下列情形时，本公司按照变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。①实质固定付款额发生变动；②担保余值预计的应付金额发生变动；③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；④购买选择权的评估结果发生变化；⑤续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化。

## 27、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。

## 28、维修基金核算方法

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

## 29、质量保证金核算方法

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

## 30、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

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；
- 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

无

## 31、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。

## 32、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。

## 33、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

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

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

### (2) 融资租赁的会计处理方法

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

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

### 34、分部报告

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

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

### 35、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) 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是  否

不需要调整年初资产负债表科目的原因说明

调整金额较小，不构成重大影响。

#### (4) 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用  不适用

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	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；预缴计税依据：预收商品房款	四级超率累进税率 30%-60%；预缴：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/m <sup>2</sup>
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

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

## 2、税收优惠

### 1. 企业所得税税收优惠

华陆环保公司：根据陕西省科学技术厅、陕西省财政厅、国家税务总局陕西省税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号为：GR202061000948），发证时间为2020年12月1日，有效期三年，华陆环保公司被认定为高新技术企业，适用15%的所得税优惠税率。

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

### 2. 增值税税收优惠

重庆瀚渝公司：根据财政部、国家税务总局（财税〔2015〕78号）文件关于印发《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》的通知，对垃圾处理、污泥处理处置劳务，污水处理劳务实行增值税即征即退70%的政策；对处置含油污水、有机废水、污水处理后产生的污泥的劳务实行增值税即征即退70%的政策；对销售废矿物油生产的润滑油基础油、汽油、柴油等工业油料实行增值税即征即退50%的政策；对销售废旧线路板提取物，销售线路板蚀刻废液经冶炼、提纯或化合生产的金属、合金及金属化合物（不包括铁及铁合金）实行增值税即征即退30%的政策。

## 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	888.42	2,043.42
银行存款	1,602,937,970.03	2,760,085,920.43
其他货币资金	595,528,064.35	299,336,607.34
合计	2,198,466,922.80	3,059,424,571.19
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	584,597,482.11	889,959,127.87

因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	23,000,000.00	
存单质押	251,640,000.00	625,000,000.00
诉讼冻结	83,345.43	83,345.43
其他（常州凯泽公司、连云港财信公司监管资金）	309,874,136.68	264,875,782.44
合计	584,597,482.11	889,959,127.87

### 2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	42,000,000.00	42,000,000.00
其中：		
其中：银行理财产品	42,000,000.00	42,000,000.00
其中：		
合计	42,000,000.00	42,000,000.00

其他说明：无

### 3、应收票据

#### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	147,900.00	
商业承兑票据	100,000.00	
合计	247,900.00	

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据	247,900.00				247,900.00					
其中：										
银行承兑汇票	147,900.00	59.66%			147,900.00					
商业承兑汇票	100,000.00	40.34%			100,000.00					
合计	247,900.00	100.00%			247,900.00					

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
无				

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
无			

确定该组合依据的说明：

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

适用  不适用

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
无						

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用  不适用

## 4、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	55,601,173.84	57.67%	30,466,540.88	54.79%	25,134,632.96	30,472,840.88	43.06%	30,472,840.88	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	40,808,334.58	42.33%	30,007,163.49	73.53%	10,801,171.09	40,294,688.59	56.94%	30,813,856.10	76.47%	9,480,832.49
其中：										
合计	96,409,508.42	100.00%	60,473,704.37	62.73%	35,935,804.05	70,767,529.47	100.00%	61,286,696.98	86.60%	9,480,832.49

按单项计提坏账准备：30,466,540.88

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
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
宝鸡高新汽车工业园	75,000.00	75,000.00	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
邢台旭阳化工有限公司	2,180,000.00	2,180,000.00	100.00%	预计无法收回
南通晨光石墨设备有限公司	770,000.00	770,000.00	100.00%	预计无法收回
南通晨光石墨设备有限公司	2,100,000.00	2,100,000.00	100.00%	预计无法收回
新疆奎山宝塔石化有限公司	3,158,107.38	3,158,107.38	100.00%	预计无法收回
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
唐山旭阳化工有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00%	预计无法收回
环保营收	1,466,732.74			挂账时间较短，无回收风险
地产营收	23,667,900.22			挂账时间较短，无回收风险
合计	55,601,173.84	30,466,540.88	--	--

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
无				

按组合计提坏账准备：30,007,163.49

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1-6 个月以内	8,839,485.08	8,839.49	0.10%
7-12 个月	563,046.66	28,152.34	5.00%

1 至 2 年	793,061.90	79,306.19	10.00%
2 至 3 年	858,500.00	257,550.00	30.00%
3 至 4 年	209,850.94	104,925.47	50.00%
4 至 5 年	80,000.00	64,000.00	80.00%
5 年以上	29,464,390.00	29,464,390.00	100.00%
合计	40,808,334.58	30,007,163.49	--

确定该组合依据的说明：无

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
无			

确定该组合依据的说明：

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

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	34,131,144.97
1-6 个月以内	33,085,213.57
7-12 个月	1,045,931.40
1 至 2 年	1,199,081.63
2 至 3 年	858,500.00
3 年以上	60,220,781.82
3 至 4 年	209,850.94
4 至 5 年	16,080,000.00
5 年以上	43,930,930.88
合计	96,409,508.42

## （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	
按单项计提坏账	30,472,840.88	-6,300.00				30,466,540.88

准备						
按组合计提坏账准备	30,813,856.10	213,670.19	-725,050.00	-295,312.80		30,007,163.49
合计	61,286,696.98	207,370.19	-725,050.00	-295,312.80		60,473,704.37

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
唐山旭阳化工有限公司	-715,200.00	签署补充协议，收回货款
合计	-715,200.00	--

### (3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	295,312.80

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
李巧	房款	295,312.80	江北区人民法院民事判决书(2018)渝0105民初14398号判决	法院判决	否
合计	--	295,312.80	--	--	--

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	28,904,390.00	29.98%	28,904,390.00
包头市议源化工有限公司	16,000,000.00	16.60%	16,000,000.00
包头市英杰化工有限责任公司	3,860,000.00	4.00%	3,860,000.00
新疆奎山宝塔石化有限公司	3,158,107.38	3.28%	3,158,107.38
邢台旭阳化工有限公司	2,180,000.00	2.26%	2,180,000.00
合计	54,102,497.38	56.12%	

## 5、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据	397,110.00	397,110.00
合计	397,110.00	397,110.00

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

单位：元

项目	年初余额	本期新增	本期终止确认	期末余额
应收票据	397,110.00			397,110.00
合计	397,110.00			397,110.00

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

## 6、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	57,831,897.07	83.32%	15,617,796.02	92.06%
1 至 2 年	10,228,466.36	14.74%	616,099.19	3.63%
2 至 3 年	616,099.19	0.89%	686,013.84	4.04%
3 年以上	731,019.64	1.05%	45,006.80	0.27%
合计	69,407,482.26	--	16,964,915.85	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：无

### (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
江苏万远建设有限公司镇江分公司	38,770,757.89	55.86
浙江省东阳第三建筑工程有限公司	7,019,128.00	10.11
常州润源电力建设有限公司	10,459,015.40	15.07
深圳市捷晶能源科技有限公司	1,347,588.11	1.94
奥的斯机电电梯有限公司	527,611.92	0.76
合计	58,124,101.32	83.74

其他说明：无

## 7、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	5,449,926.38	5,449,926.38
其他应收款	1,434,964,807.73	1,162,572,325.26
合计	1,440,414,734.11	1,168,022,251.64

## (1) 应收股利

## 1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
台州丰润投资咨询有限公司股利分配	5,449,926.38	5,449,926.38
合计	5,449,926.38	5,449,926.38

## 2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

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

## 3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：无

## (2) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
单位间往来款项	174,027,550.38	98,413,647.75
项目合作方借款	1,137,045,602.81	922,563,845.88
应收资产处置款		16,979,600.00
民工保证金	61,064,954.08	51,011,594.83
垫付款项	2,000,000.00	14,177,663.48
押金保证金	60,204,117.89	52,441,457.66
备用金	1,369,223.51	4,091,071.22
其他	1,961,456.40	5,769,336.40
合计	1,437,672,905.07	1,165,448,217.22

## 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)	
2021 年 1 月 1 日余额	883,616.82	127,916.19	1,864,358.95	2,875,891.96
2021 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-713,103.30	713,103.30		
本期计提	263,504.97			263,504.97
本期转回	-122,828.26		-308,471.33	-431,299.59
2021 年 6 月 30 日余额	311,190.23	841,019.49	1,555,887.62	2,708,097.34

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）	1,298,461,736.68
1-6 个月	1,183,535,250.30
7-12 个月	114,926,486.38
1 至 2 年	137,037,216.70
2 至 3 年	699,792.18
3 年以上	1,474,159.51
3 至 4 年	245,573.08
4 至 5 年	27,115.00
5 年以上	1,201,471.43
合计	1,437,672,905.07

## 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	
按组合计提坏账准备	2,875,891.96	263,504.97	-431,299.59			2,708,097.34
合计	2,875,891.96	263,504.97	-431,299.59			2,708,097.34

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
融创西南房地产开发（集团）有限公司	项目合作方借款	386,542,554.35	1 年以内	26.89%	38,654.26
重庆融侨房地产开发有限公司	项目合作方借款	386,200,989.00	1 年以内	26.86%	38,620.10
威海保利置业有限公司	项目合作方借款	124,904,118.80	1 年以内、1-2 年	8.69%	12,490.41
重庆市垫江县丰厚实业有限公司	单位间往来款项	111,299,624.15	1 年以内	7.74%	61,209.75
重庆财信物业管理有限公司	股权收购预付款	109,100,000.00	1 年以内	7.59%	
合计	--	1,118,047,286.30	--	77.77%	150,974.52

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

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	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	9,765,933,270.16	32,964,048.02	9,732,969,222.14	9,642,690,555.81	32,964,048.02	9,609,726,507.79
开发产品	1,980,406,474.45	223,291,636.51	1,757,114,837.94	3,088,566,476.65	323,883,820.85	2,764,682,655.80
原材料	6,137,817.02	858,482.33	5,279,334.69	4,585,108.38	858,482.33	3,726,626.05
周转材料	1,948,228.68		1,948,228.68	1,789,279.90		1,789,279.90
库存商品	4,857,658.36		4,857,658.36	3,128,915.14		3,128,915.14
出租开发产品				43,003,300.50		43,003,300.50
合计	11,759,283,448.67	257,114,166.86	11,502,169,281.81	12,783,763,636.38	357,706,351.20	12,426,057,285.18

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07日	2022年08月01日	6,791,480,000.00	141,619,881.49			39,257,730.71	180,877,612.20			银行贷款
国兴·海棠国际	2015年08月01日	2023年12月01日	40,500,000.00	327,827,263.94			1,714,592.62	329,541,856.56			银行贷款
财信·铂悦府	2017年11月30日	2022年06月01日	3,500,000,000.00	1,084,445,944.50	25,344,097.80	335,486.43	72,711,941.67	1,131,478,301.94			
石柱财信城	2016年01月10日	2022年12月01日	2,500,000,000.00	168,721,973.32	-3,773,316.46		79,914,776.22	252,410,066.00			银行贷款
威海名著小区	2018年06月29日	2021年06月01日	1,866,110,000.00	543,560,606.83			163,943,733.98	707,504,340.81			
财信中梁首府	2018年05月01日	2021年07月01日	945,350,000.00	99,830,717.59				99,830,717.59			银行贷款
财信中梁华府	2018年10月01日	2021年12月01日	750,000,000.00	504,909,020.45	575,953,439.25		101,388,048.19	30,343,629.39			银行贷款
常州盛悦雅园	2019年07月01日	2021年07月01日	1,500,000,000.00	931,208,512.49			114,205,954.95	1,045,414,467.44			
财信铂雲府	2018年12月01日	2021年04月01日	1,689,080,000.00	257,385,136.42	263,343,074.86		5,957,938.44				银行贷款
财信御华兰亭	2018年12月01日	2023年08月01日	3,200,421,600.00	1,799,376,157.56			150,143,186.43	1,949,519,343.99			银行贷款
石家庄融棠华府	2019年06月09日	2022年05月01日	835,250,000.00	501,030,522.46			-3,639,962.12	497,390,560.34			银行贷款
镇江尚书坊	2019年12月01日	2022年05月01日	1,669,325,371.24	1,205,486,892.38			60,972,119.62	1,266,459,012.00			银行贷款
惠州财信项目				743,119.30				743,119.30			银行贷款
惠州阅璟名庭	2020年08月03日	2023年07月01日	269,582,800.00	264,806,188.07			43,600,172.77	308,406,360.84			
财信九悦府	2020年06月01日	2022年05月01日	1,308,000,000.00	469,360,903.89			65,906,613.39	535,267,517.28			银行贷款
天津学苑府	2020年06月04日	2022年08月01日	1,700,000,000.00	985,592,046.55			51,639,081.83	1,037,231,128.38			银行贷款
财信阅时代	2020年05月01日	2022年08月01日	608,930,000.00	356,785,668.57			36,729,567.53	393,515,236.10			
合计	--	--	29,174,029,771.24	9,642,690,555.81	860,867,295.45	335,486.43	984,445,496.23	9,765,933,270.16			--

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	2020年12月01日	352,538,032.38	-2,482,423.29	60,519,691.68	289,535,917.41		
国兴·海棠国际	2019年12月01日	339,033,273.60		41,251,956.31	297,781,317.29		
财信·时光里	2018年12月01日	60,259,805.55	707,896.46	4,898,367.92	56,069,334.09		
石柱财信城	2020年12月01日	300,334,627.02	930,025.02	40,390,401.52	260,874,250.52		
玉廊东园车位与仓库	2007年11月01日	1,173,982.70		1,173,982.70			
财信·铂悦府	2020年11月01日	114,421,681.83	25,370,484.67	118,087,505.37	21,704,661.13		
财信华岩新城	2020年07月01日	142,821,015.21	1,172,490.43	7,734,169.07	136,259,336.57		
茶园九阙府	2020年05月01日	174,864,603.07		94,291,593.27	80,573,009.80		
财信中梁首府	2020年04月01日	74,400,025.34	-21,971.69	11,904,696.48	62,473,357.17		
财信中梁华府	2020年12月01日	121,890,693.68	574,718,458.11	530,284,428.17	166,324,723.62		
财信铂雲府	2020年12月01日	1,271,107,916.04		1,030,147,541.70	240,960,374.34		
财信御华兰亭	2020年12月01日	2,310,078.95	263,343,074.86		265,653,153.81		
威海名著小区	2020年12月01日	133,410,741.28		31,213,702.58	102,197,038.70		
合计	--	3,088,566,476.65	863,738,034.57	1,971,898,036.77	1,980,406,474.45		

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
出租开发产品-石柱财信城	43,003,300.50		43,003,300.50	
合计	43,003,300.50		43,003,300.50	

## (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	32,964,048.02					32,964,048.02	
开发产品	323,883,820.85			100,592,184.34		223,291,636.51	
原材料	858,482.33					858,482.33	
合计	357,706,351.20			100,592,184.34		257,114,166.86	--

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·北岸江山	73,458,693.46			15,166,888.64		58,291,804.82	
国兴·海棠国际	42,044,413.13			173,350.36		41,871,062.77	
石柱财信城	53,865,548.20			5,336,001.07		48,529,547.13	
财信·时光里	24,289,647.50			2,652,249.65		21,637,397.85	
财信中梁首府	46,777,575.69			2,936,993.92		43,840,581.77	
财信华岩新城	42,261,213.83			2,167,576.28		40,093,637.55	
财信铂雲府	11,027,778.84			9,284,882.15		1,742,896.69	
财信·铂悦府	2,449,064.07			2,200,308.12		248,755.95	
茶园九阙府	59,721,990.13			59,721,990.13			
玉廊东园车位与 仓库	951,944.02				951,944.02		
合计	356,847,868.87			99,640,240.32	951,944.02	256,255,684.53	--

## (3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

单位：元

项目名称	期末资本化利息余额
国兴·北岸江山	52,054,520.58
国兴·海棠国际	3,406,235.71
重庆大足财信商业	867,714.47
石柱财信城	71,161,285.90
财信·时光里	3,591,868.50
财信·铂悦府	241,018,417.48
威海名著小区	41,221,492.03
茶园九阙府	406,226.13
财信中梁首府	1,945,370.11

财信中梁华府	26,390,603.48
常州盛悦雅园	96,284,028.23
财信铂雲府	114,148,186.93
财信御华兰亭	117,637,819.03
财信华岩新城	6,200,532.25
石家庄融栎华府	35,020,395.89
镇江尚书坊	135,032,050.89
惠州阅璟名庭	17,895,977.49
财信九悦府	35,881,340.05
财信阅时代	30,903,568.95
天津学苑府	1,843,333.33
合计	1,032,910,967.43

#### (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	4,125,932,280.37	1,868,981,904.70	金融机构借款抵押
开发产品	367,296,201.28	450,594,654.35	金融机构借款抵押
合计	4,493,228,481.65	2,319,576,559.05	--

#### 9、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	53,471,551.53	6,111,053.79	47,360,497.74	31,153,755.88	6,111,053.79	25,042,702.09
合计	53,471,551.53	6,111,053.79	47,360,497.74	31,153,755.88	6,111,053.79	25,042,702.09

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坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用  不适用

## 本期合同资产计提减值准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
无				

其他说明：无

## 10、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	115,406,100.26	116,290,524.82
预交及待抵扣税金	1,004,149,603.22	846,230,210.06
合计	1,119,555,703.48	962,520,734.88

其他说明：

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末数
财信中梁首府	1,851,175.66	77,276.00			1,928,451.66
财信中梁华府	8,746,668.09	240,783.35	5,423,970.87		3,563,480.57
财信御华兰亭	52,759,625.84	2,596,059.17			55,355,685.01
茶园九阙府	2,491,596.74	1,058,505.47	1,521,623.10		2,028,479.11
财信华岩新城	380,272.06	129,497.19	374,082.62		135,686.63
财信铂雲府	31,548,866.67	499,599.46	14,516,996.94		17,531,469.19
石柱财信城	169,468.16	564,831.94	169,468.16		564,831.94
国兴·海棠国际	26,679.03	458,918.44	456,051.95		29,545.52
石家庄融棠华府	3,424,129.18	2,766,584.42			6,190,713.60
财信·铂悦府	2,817,550.61	8,420,110.66	815,564.68		10,422,096.59
常州盛悦雅园	1,578,493.12	731,053.41			2,309,546.53
威海名著小区	5,195,090.36	2,016,321.87	616,480.39		6,594,931.84
国兴·北岸江山	216,846.27	184,804.90			401,651.17
镇江尚书坊	619,630.03	2,698,296.60			3,317,926.63
天津学苑府	335,818.00	972,281.50			1,308,099.50
财信阅时代	4,128,615.00	-1,705,693.75			2,422,921.25
财信九悦府		1,300,583.52			1,300,583.52
小计	116,290,524.82	23,009,814.15	23,894,238.71		115,406,100.26

## 11、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	
文水县胡兰镇工业污水集中处理工程项目	39,978,009.06		39,978,009.06	39,861,994.35		39,861,994.35	
合计	39,978,009.06		39,978,009.06	39,861,994.35		39,861,994.35	--

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)	
2021 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

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

## 12、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
海南财兴置业有限公司（以下简称海南财兴公司）	1,983,222.34			-401,441.90						1,581,780.44	
深圳市亿航置业有限公司（以下简称亿航置	1,935,300.80			-179,599.18						1,755,701.62	

业公司)										
垫江丰厚公司	5,696,715.24			-1,674,579.98						4,022,135.26
深圳市财信新领航置业有限公司(以下简称新领航置业公司)	65,875.46			179,146.76						245,022.22
小计	9,681,113.84			-2,076,474.30						7,604,639.54
合计	9,681,113.84			-2,076,474.30						7,604,639.54

其他说明：无

### 13、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	5,913,882.32			5,913,882.32
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	5,913,882.32			5,913,882.32
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	394,258.82			394,258.82
2.本期增加金额	98,564.70			98,564.70
(1) 计提或摊销	98,564.70			98,564.70

3.本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额	492,823.52			492,823.52
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
（1）计提				
3、本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	5,421,058.80			5,421,058.80
2.期初账面价值	5,519,623.50			5,519,623.50

#### 14、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	154,824,614.75	159,645,552.56
固定资产清理	11,602.90	127,617.61
合计	154,836,217.65	159,773,170.17

##### （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	133,865,255.00	35,613,261.87	11,153,399.23	19,792,794.02	200,424,710.12
2.本期增加金额	640,848.29	359,212.48		38,471.32	1,038,532.09

(1) 购置	116,660.55	269,217.78		38,471.32	424,349.65
(2) 在建工程 转入	150,442.48	89,994.70			240,437.18
(3) 企业合并 增加					
(4) 其他	373,745.26				373,745.26
3.本期减少金额				3,417.95	3,417.95
(1) 处置或报 废				3,417.95	3,417.95
4.期末余额	134,506,103.29	35,972,474.35	11,153,399.23	19,827,847.39	201,459,824.26
二、累计折旧					
1.期初余额	13,420,607.30	10,366,593.90	8,436,804.60	8,555,151.76	40,779,157.56
2.本期增加金额	2,183,172.26	2,116,950.95	536,033.58	871,503.99	5,707,660.78
(1) 计提	2,183,172.26	2,116,950.95	536,033.58	871,503.99	5,707,660.78
3.本期减少金额				3,315.41	3,315.41
(1) 处置或报 废				3,315.41	3,315.41
4.期末余额	15,603,779.56	12,483,544.85	8,972,838.18	9,423,340.34	46,483,502.93
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额	151,706.58				151,706.58
(1) 计提					
(2) 其他	151,706.58				151,706.58
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	118,750,617.15	23,488,929.50	2,180,561.05	10,404,507.05	154,824,614.75
2.期初账面价值	120,444,647.70	25,246,667.97	2,716,594.63	11,237,642.26	159,645,552.56

## (2) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	42,190,909.93	5,111,064.62		37,079,845.31
运输设备	116,239.32	110,427.35		5,811.97
机械设备	41,651,502.22	12,386,642.85		29,264,859.37
电子设备及其他	3,803,015.74	1,352,963.65		2,450,052.09
小 计	87,761,667.21	18,961,098.47		68,800,568.74

## (3) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
运输设备		91,497.68
机械设备		1,182.73
电子、办公设备及其他	11,602.90	34,937.20
合计	11,602.90	127,617.61

其他说明:无

## 15、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	903,446.82	137,451.45
合计	903,446.82	137,451.45

## (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	266,611.27		266,611.27	137,451.45		137,451.45
青铜峡新材料基地污水处理厂《二期》项目	632,764.75		632,764.75			
其他（高压灭菌锅）	4,070.80		4,070.80			
合计	903,446.82		903,446.82	137,451.45		137,451.45

(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		137,451.45	129,159.82			266,611.27						其他
青铜峡新材料基地污水处理厂《二期》项目			632,764.75			632,764.75						其他
华通含钡废水项目			89,994.70	89,994.70								其他
尾气系统改造			150,442.48	150,442.48								其他
高压灭菌锅			4,070.80			4,070.80						其他
合计		137,451.45	1,006,432.55	240,437.18		903,446.82	--	--				--

16、使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
2.本期增加金额	1,309,600.48	1,309,600.48
4.期末余额	1,309,600.48	1,309,600.48
2.本期增加金额	513,280.80	513,280.80
(1) 计提	513,280.80	513,280.80
4.期末余额	513,280.80	513,280.80
1.期末账面价值	796,319.68	796,319.68

其他说明：无

## 17、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	合计
一、账面原值							
1.期初余额	8,935,126.60	397,239.87		3,815,489.23	76,600.00	85,662,022.07	98,886,477.77
2.本期增加金额							
(1) 购置							
(2) 内部研发							
(3) 企业合并增加							
3.本期减少金额							
(1) 处置							
4.期末余额	8,935,126.60	397,239.87		3,815,489.23	76,600.00	85,662,022.07	98,886,477.77
二、累计摊销							
1.期初余额	931,975.34	87,773.42		2,644,438.24	8,297.80	6,473,345.40	10,145,830.20
2.本期增加金额	88,759.56	8,755.61		289,639.09	1,276.59	1,505,390.88	1,893,821.72
(1) 计提	88,759.56	8,755.61		289,639.09	1,276.59	1,505,390.88	1,893,821.72
3.本期减少金额							
(1) 处置							

4.期末余额	1,020,734.90	96,529.03		2,934,077.33	9,574.39	7,978,736.28	12,039,651.92
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	7,914,391.70	300,710.84		881,411.91	67,025.62	77,683,285.79	86,846,825.85
2.期初账面价值	8,003,151.26	309,466.45		1,171,050.99	68,302.20	79,188,676.67	88,740,647.57

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

## 18、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

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

### (2) 商誉减值准备

单位：元

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

合计	65,979,672.88				65,979,672.88
----	---------------	--	--	--	---------------

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息：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

## 19、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	2,604,205.97		593,589.47	81,581.91	1,929,034.59
品牌使用费	770,873.79				770,873.79
其他	3,245,960.47		852,190.96		2,393,769.51
合计	6,621,040.23		1,445,780.43	81,581.91	5,093,677.89

其他说明：无

## 20、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	320,447,675.15	80,111,918.79	291,800,460.65	72,950,115.21
内部交易未实现利润	33,072,425.25	8,268,106.31	121,854,059.16	30,463,514.79
可抵扣亏损	249,254,013.12	62,313,503.28	98,631,101.98	24,657,775.50
预估土地增值税	45,789,747.16	11,447,436.79	69,331,821.19	17,332,955.30
广告宣传费	4,645,886.96	1,161,471.74	4,061,937.03	1,015,484.26
其他暂时性差异	80,388,179.24	20,097,044.81	27,680,622.17	6,920,155.54
合计	733,597,926.88	183,399,481.72	613,360,002.18	153,340,000.60

### (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	21,322,971.72	5,330,742.93	40,529,591.20	10,132,397.80

产评估增值				
其他权益工具投资公允价值变动				
房地产成本核算差异	233,422,038.04	58,355,509.51	310,931,126.92	77,732,781.73
其他暂时性差异	115,406,100.28	28,851,525.07	116,290,524.88	29,072,631.22
合计	370,151,110.04	92,537,777.51	467,751,243.00	116,937,810.75

## (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		183,399,481.72		153,340,000.60
递延所得税负债		92,537,777.51		116,937,810.75

## (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
可抵扣亏损	240,450,071.32	256,597,281.20
资产减值准备	173,902,153.48	202,159,206.16
合计	414,352,224.80	458,756,487.36

## (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
2021 年		2,405,789.45	
2022 年	10,445,849.12	10,445,849.12	
2023 年	52,123,319.16	56,958,046.80	
2024 年	100,721,529.65	107,577,591.44	
2025 年	13,114,194.40	79,210,004.39	
2026 年	64,045,178.99		
合计	240,450,071.32	256,597,281.20	--

其他说明：无

## 21、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	40,000,000.00	40,000,000.00
保证借款	59,920,000.00	42,380,000.00
质押、抵押及保证借款		455,000,000.00
抵押及保证借款	100,000,000.00	154,000,000.00
应计利息		5,324,805.27
合计	199,920,000.00	696,704,805.27

短期借款分类的说明：无

## 22、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	189,900,617.23	119,869,940.63
银行承兑汇票	23,000,000.00	
合计	212,900,617.23	119,869,940.63

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

## 23、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付房地产开发项目款	1,365,917,609.03	1,583,619,564.70
应付环保项目款	21,420,758.33	116,062,590.64
应付其他款项	38,667,312.78	25,508,841.41
合计	1,426,005,680.14	1,725,190,996.75

### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中建三局第三建设工程有限责任公司	77,241,324.18	工程款尚未结算
重庆对外建设（集团）有限公司	24,774,644.64	工程款尚未结算

重庆桂佳建筑工程有限公司	10,564,594.86	工程款尚未结算
重庆兴达实业（集团）有限公司	26,987,491.45	工程款尚未结算
重庆格美建设工程有限公司	2,366,222.37	工程款尚未结算
重庆元飞建设（集团）有限公司	21,931,375.03	工程款尚未结算
重庆市康利消防工程安装有限责任公司	8,513,834.21	工程款尚未结算
重庆国际艺术有限公司	7,961,419.40	工程款尚未结算
合计	180,340,906.14	--

其他说明：无

## 24、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	60,914,705.90	71,422,688.12
租金	409,877.56	
其他	34,679,391.10	
合计	96,003,974.56	71,422,688.12

### （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

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

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
无					

## 25、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
国兴·北岸江山	47,403,115.73	66,098,006.24
国兴·海棠国际	10,349,747.60	15,427,705.44

石柱财信城	267,142,799.26	90,593,127.50
财信·时光里	7,209,735.68	9,983,710.17
财信·铂悦府	1,198,733,537.59	630,357,561.01
威海名著小区	1,085,896,598.26	1,043,937,652.29
茶园九阙府	2,651,523.74	10,311,003.35
财信中梁首府	21,192,972.46	38,124,255.47
财信中梁华府	23,353,144.75	555,257,166.56
常州盛悦雅园	970,026,528.44	783,982,333.03
财信铂雲府	159,557,446.81	1,117,940,951.06
财信御华兰亭	2,244,250,899.23	1,564,197,468.61
财信华岩新城	2,269,807.83	49,055,270.43
石家庄融栾华府	687,300,457.80	531,546,836.70
财信九悦府	247,690,616.52	40,018,346.79
镇江尚书坊	425,230,589.91	55,151,638.53
财信阅时代	473,418,661.47	81,263,442.20
天津学苑府	204,320,905.65	106,850,490.83
环保工程款	14,340,000.00	12,906,701.85
合计	8,092,339,088.73	6,803,003,668.06

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
房款	3,353,552,798.10	新增预收房款
房款	-2,065,650,675.58	本期确认收入
合计	1,287,902,122.52	——

## 26、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	44,605,779.36	116,168,140.02	143,792,984.92	16,980,934.46
二、离职后福利-设定提存计划	688,639.52	5,222,563.20	5,213,681.76	697,520.96
三、辞退福利	661,811.00	669,613.50	647,593.50	683,831.00
合计	45,956,229.88	122,060,316.72	149,654,260.18	18,362,286.42

## (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	43,301,452.80	104,642,229.12	132,894,438.33	15,049,243.59
2、职工福利费	60,175.00	1,971,976.80	1,974,868.60	57,283.20
3、社会保险费	144,001.33	4,335,049.78	3,460,035.62	1,019,015.49
其中：医疗保险费	142,336.90	3,480,643.28	3,222,745.28	400,234.90
工伤保险费	1,664.43	147,000.53	146,194.76	2,470.20
生育保险费		87,280.22	87,280.22	
4、住房公积金	597,932.70	4,114,901.74	4,399,384.20	313,450.24
5、工会经费和职工教育经费	502,217.53	1,103,982.58	1,064,258.17	541,941.94
合计	44,605,779.36	116,168,140.02	143,792,984.92	16,980,934.46

## (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	642,427.95	5,070,973.76	5,055,099.70	658,302.01
2、失业保险费	46,211.57	151,589.44	158,582.06	39,218.95
合计	688,639.52	5,222,563.20	5,213,681.76	697,520.96

其他说明：无

## 27、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	16,466,179.51	19,530,678.03
企业所得税	56,011,204.09	101,005,507.72
个人所得税	1,122,993.58	1,539,964.79
城市维护建设税	10,699,912.14	8,857,654.22
土地增值税	67,158,924.71	81,696,731.94
房产税	9,059.18	143,001.56
土地使用税	308,620.53	670,443.30
教育费附加	3,115,639.65	2,317,550.58

地方教育费附加	1,492,726.06	896,151.43
其他税费	412,142.32	477,377.05
合计	156,797,401.77	217,135,060.62

其他说明：无

## 28、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	293,990,832.46	478,388,062.09
合计	293,990,832.46	478,388,062.09

### (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	6,390,415.15	19,104,012.88
应付资产转让款		2,200,000.00
项目合作方借款及利息	146,517,297.95	299,299,128.81
履约保证金	44,982,473.91	74,777,083.78
预估税金		5,821,610.34
代收费用	64,657,034.58	53,844,906.62
其他	31,443,610.87	23,341,319.66
合计	293,990,832.46	478,388,062.09

#### 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
江苏溧阳城建集团有限公司	2,709,983.40	保证金未到期
常州市科豪建设工程有限公司	2,663,269.51	保证金未到期
江苏南通三建集团股份有限公司	2,000,000.00	保证金未到期
合计	7,373,252.91	--

其他说明：无

## 29、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	892,250,000.00	1,753,675,000.00
一年内到期的应付债券		158,803,965.83
一年内到期的长期应付款	19,971,545.84	19,329,369.34
一年内到期的租赁负债	913,747.19	
应计利息	8,047,831.94	31,430,444.09
合计	921,183,124.97	1,963,238,779.26

其他说明：无

## 30、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	751,972,698.33	612,304,983.55
合计	751,972,698.33	612,304,983.55

短期应付债券的增减变动：

单位：元

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

其他说明：无

## 31、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	238,070,000.00	610,000,000.00
抵押及保证借款	778,000,000.01	1,311,000,000.00
抵押、质押及保证借款	689,750,000.00	393,125,000.00
合计	1,705,820,000.01	2,314,125,000.00

长期借款分类的说明：无

其他说明，包括利率区间：无

## 32、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	21,320,612.41	31,469,552.74
合计	21,320,612.41	31,469,552.74

## (1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付融资租赁款[注]	21,320,612.41	31,469,552.74

其他说明：

[注]应付融资租赁款系重庆瀚渝公司将其危废处理及配套设备以6,000.00万元的价格转让给中航国际租赁有限公司，同时重庆瀚渝公司向中航国际租赁有限公司租赁以上资产，租期为36个月，在租赁期内，租赁年利率为6.50%，重庆瀚渝公司采用等额年金法按季支付的条件支付租金，每期租金为5,551,491.74元，应付租金共12期。

## 33、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	66,324,631.43		491,380.07	65,833,251.36	
合计	66,324,631.43		491,380.07	65,833,251.36	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
重庆大足财信中心建设专项补助	36,870,086.00						36,870,086.00	与资产相关
大足财信中心配套补助	17,588,382.00						17,588,382.00	与资产相关
“节能、循环经济和资源节约项目”中央预算内投资	8,907,638.43			272,230.07			8,635,408.36	与资产相关
科研设施设备补贴	2,958,525.00			219,150.00			2,739,375.00	与资产相关
小计	66,324,631.43			491,380.07			65,833,251.36	

其他说明：无

## 34、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

## 35、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	200,286,471.66			200,286,471.66
其他资本公积	56,395,381.66			56,395,381.66
合计	256,681,853.32			256,681,853.32

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无

## 36、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

## 37、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

### 38、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	569,392,940.70	581,624,041.81
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		22,000,272.45
调整后期初未分配利润	569,392,940.70	603,624,314.26
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,974,152.79	24,247,882.76
应付普通股股利	23,098,002.42	145,243,945.03
期末未分配利润	549,269,091.07	482,628,251.99

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。

### 39、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	2,144,155,615.88	1,870,974,729.02	1,553,314,228.85	1,293,194,820.01
其他业务	1,186,669.41	1,653,505.00	6,046,211.53	1,926,015.50
合计	2,145,342,285.29	1,872,628,234.02	1,559,360,440.38	1,295,120,835.51

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	2,065,650,675.58	77,795,232.30	1,291,597.25	2,144,737,505.13
其中：				
房地产销售	2,065,650,675.58			2,065,650,675.58
环保板块收入		77,795,232.30		77,795,232.30
其他			1,291,597.25	1,291,597.25
按经营地区分类	2,065,650,675.58	77,795,232.30	1,291,597.25	2,144,737,505.13
其中：				

重庆	1,869,401,785.06	32,378,316.06	892,656.38	1,902,672,757.50
江苏	140,313,095.87			140,313,095.87
山东	55,935,794.65			55,935,794.65
陕西		39,828,044.15		39,828,044.15
宁夏		4,234,344.60		4,234,344.60
江西		1,119,919.07		1,119,919.07
深圳			398,940.75	398,940.75
山西		234,608.42		234,608.42
北京			0.12	0.12
合计	2,065,650,675.58	77,795,232.30	1,291,597.25	2,144,737,505.13

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 8,092,339,088.73 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

其他说明：无

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

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	财信铂雲府项目	1,053,503,749.93
2	财信中梁华府项目	640,455,010.09
3	财信·铂悦府项目	142,045,300.91
4	威海名著小区项目	54,428,144.33
5	国兴 北岸江山项目	51,280,098.23

#### 40、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	5,315,416.25	5,766,902.21
教育费附加	2,287,430.65	2,544,362.77
房产税	1,724,315.04	832,177.46
土地使用税	3,112,004.89	3,590,424.23
印花税	2,587,060.79	1,896,533.08
地方教育附加	1,524,953.70	1,696,241.86
土地增值税	-10,470,813.97	
其他税费	472,395.79	354,478.61

合计	6,552,763.14	16,681,120.22
----	--------------	---------------

其他说明：无

#### 41、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	15,346,149.52	14,314,686.14
营销费	32,255,720.29	29,544,364.57
业务、办公、交通费	2,828,394.01	3,129,138.53
房租及物业维护费	14,970,329.73	6,835,834.29
其他费用	23,277,179.17	16,327,925.18
合计	88,677,772.72	70,151,948.71

其他说明：无

#### 42、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	46,271,178.58	41,918,018.95
办公费	492,113.16	2,123,044.83
业务招待费	4,014,809.06	2,970,897.01
折旧费	2,040,400.57	2,562,338.38
中介机构费	2,777,007.55	3,179,832.08
差旅费	1,494,217.22	1,454,247.86
无形资产摊销	251,940.87	303,840.10
房租水电费	8,316,189.92	8,176,055.79
其他	8,154,389.88	131,830.79
合计	73,812,246.81	62,820,105.79

其他说明：无

#### 43、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬		146,999.20
其他	73,544.87	319,116.55

合计	73,544.87	466,115.75
----	-----------	------------

其他说明：无

#### 44、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	31,011,934.05	24,814,686.06
减：利息收入	9,572,980.68	9,380,203.20
其他支出	4,569,494.98	4,036,547.08
合计	26,008,448.35	19,471,029.94

其他说明：无

#### 45、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	491,380.07	368,264.82
与收益相关的政府补助	613,112.88	1,450,925.14
合计	1,104,492.95	1,819,189.96

#### 46、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	-2,076,474.30	-428,355.48
处置长期股权投资产生的投资收益	-72,882.68	
交易性金融资产在持有期间的投资收益		516,921.55
其他	2,633,515.11	
合计	484,158.13	88,566.07

其他说明：无

#### 47、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	167,794.62	-564,071.86
应收账款坏账损失	517,679.81	18,729.77

合计	685,474.43	-545,342.09
----	------------	-------------

其他说明：无

#### 48、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		35,397.57
合计		35,397.57

其他说明：无

#### 49、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	339.94	

#### 50、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
罚没收入	202,200.00	162,160.00	202,200.00
其他	2,237,982.47	3,831,306.03	2,237,982.47
合计	2,440,182.47	3,993,466.03	

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

#### 51、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		2,175,000.00	

非流动资产毁损报废损失		8,291.04	
罚款支出、赔款、滞纳金	3,183,391.04	10,911.30	3,183,391.04
其他	1,005,101.55	680,369.91	1,005,101.55
合计	4,188,492.59	2,874,572.25	4,188,492.59

其他说明：无

## 52、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	-39,128,028.81	14,998,454.93
递延所得税费用	59,728,122.33	23,947,707.31
合计	20,600,093.52	38,946,162.24

### (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	78,115,430.71
按法定/适用税率计算的所得税费用	19,528,857.68
子公司适用不同税率的影响	-1,700,978.93
调整以前期间所得税的影响	-42,414,830.02
非应税收入的影响	-276,123.24
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,777,369.84
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	26,549,836.30
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	17,135,961.89
所得税费用	20,600,093.52

其他说明：无

## 53、其他综合收益

详见附注 36。

## 54、现金流量表项目

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	8,667,276.14	5,827,637.63
收到履约保证金	19,841,674.43	15,814,442.20
购房诚意金、订金	77,304,915.91	30,460,786.50
收到返还的项目保证金及民工保证金	11,989,387.43	11,272,887.92
各项代收代付款	7,335,247.59	256,554.31
政府补助	219,606.59	1,793,363.97
收到往来单位现金流	503,082,846.51	195,673,207.95
其他		84,297,105.92
合计	628,440,954.60	345,395,986.40

收到的其他与经营活动有关的现金说明：无

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
手续费	1,475,797.09	5,988,285.12
付现费用	29,737,615.15	38,284,754.78
营销费用	120,891,230.85	80,712,563.19
支付的项目保证金及民工保证金	10,025,498.60	17,646,713.85
支付押金、保证金等	57,370,454.53	88,843,331.92
各项代收代付款	64,342,012.50	9,996,257.42
支付单位间现金流	931,918,546.14	342,593,314.08
其他	29,637,535.36	23,096,392.61
合计	1,245,398,690.22	607,161,612.97

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	595,455,663.08	620,000,000.00

合计	595,455,663.08	620,000,000.00
----	----------------	----------------

收到的其他与投资活动有关的现金说明：无

#### (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付单位间借款	820,562,558.73	487,600,000.00
承债式收购子公司支付对价		864,756,170.24
合计	820,562,558.73	1,352,356,170.24

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	83,896,560.56	49,500,000.00
用于质押借款的定期存款解押	307,000,000.00	
合计	390,896,560.56	49,500,000.00

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	10,162,005.00	5,385,963.24
归还单位间借款及利息	349,853,515.20	499,102,352.10
用于质押借款的定期存款	240,640,000.00	41,400,000.00
银行承兑汇票保证金	23,000,000.00	
偿还租赁负债	6,213,610.42	
合计	629,869,130.62	545,888,315.34

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：无

### 55、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	57,515,337.19	58,219,827.51
加：资产减值准备	-685,474.43	509,944.52
固定资产折旧、油气资产折耗、 生产性生物资产折旧	2,521,659.67	3,022,587.74
使用权资产折旧	513,280.80	
无形资产摊销	251,940.87	303,840.10
长期待摊费用摊销	595,337.21	555,468.02
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）	-339.94	
固定资产报废损失（收益以“-” 号填列）		8,291.04
公允价值变动损失（收益以“-” 号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	-5,003,485.70	-5,343,656.12
投资损失（收益以“-”号填列）	-484,158.13	-88,566.07
递延所得税资产减少（增加以 “-”号填列）	-30,059,481.12	-81,769,994.03
递延所得税负债增加（减少以 “-”号填列）	-24,400,033.24	37,308,968.71
存货的减少（增加以“-”号填列）	923,888,003.37	-772,381,211.08
经营性应收项目的减少（增加以 “-”号填列）	91,427,110.96	179,505,188.01
经营性应付项目的增加（减少以 “-”号填列）	523,321,083.94	924,136,061.74
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,539,400,781.45	343,986,750.09
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	1,613,869,440.69	1,547,011,707.98
减：现金的期初余额	2,169,465,443.32	2,112,667,552.06

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	-555,596,002.63	-565,655,844.08

**(2) 本期支付的取得子公司的现金净额**

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	4,641,100.00
其中：	--
文水公司	2,290,800.00
青铜峡公司	2,350,300.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	1,508,465.26
其中：	--
文水公司	34,289.01
青铜峡公司	1,474,176.25
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	7,000,000.00
其中：	--
文水公司	3,400,000.00
青铜峡公司	3,600,000.00
取得子公司支付的现金净额	10,132,634.74

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
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	89,116.69
其中：	--
佛山财兴公司	36.99
东莞财信公司	89,079.70
其中：	--
佛山财兴公司	
东莞财信公司	
其中：	--
佛山财兴公司	

东莞财信公司	
处置子公司收到的现金净额	89,116.69

其他说明：无

#### (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	1,613,869,440.69	2,169,465,443.32
其中：库存现金	888.42	2,043.42
可随时用于支付的银行存款	1,602,854,624.60	2,135,002,575.00
可随时用于支付的其他货币资金	11,013,927.67	34,460,824.90
三、期末现金及现金等价物余额	1,613,869,440.69	2,169,465,443.32

其他说明：无

#### 56、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	584,597,482.11	金融机构借款质押、预售资金监管
存货	2,319,576,559.05	金融机构借款抵押
固定资产	127,752,922.54	售后回租抵押、金融机构借款抵押
无形资产	7,914,391.70	金融机构借款抵押
交易性金融资产	42,000,000.00	金融机构借款质押
合计	3,081,841,355.40	--

其他说明：无

#### 57、政府补助

##### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
重庆大足财信中心建设专项补助	36,870,086.00	递延收益	
大足财信中心配套补助	17,588,382.00	递延收益	
“节能、循环经济和资源节约项目” 中央预算内投资	8,635,408.36	递延收益	272,230.07
科研设施设备补贴	2,739,375.00	递延收益	219,150.00

稳岗补贴	161,830.75	其他收益	161,830.75
三代手续费	431,326.61	其他收益	431,326.61
其他零星补助	19,955.52	其他收益	19,955.52
合计	66,446,364.24		1,104,492.95

## (2) 政府补助退回情况

适用  不适用

其他说明：无

## 八、合并范围的变更

### 1、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是  否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
佛山财兴置业有限公司		100.00%	注销	2021年03月12日	注销核准日期	729,779.64						
东莞市财信房地产开发有限公司		100.00%	注销	2021年05月28日	注销核准日期	550,000.00						

其他说明：无

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是  否

## 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
重庆国兴棠城商业管理有限公司 (以下简称棠城商管)	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
重庆财信蟠龙置业有限公司 (以下简称蟠龙置业公司)	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	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	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
石家庄融创财信房地产开发有限公司 (以下简称石家庄财信公	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

司)						
星界置业公司	重庆市巴南区市	重庆市巴南区市	房地产开发		36.00%	非同一控制下合并
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
惠州腾大实业有限公司(以下简称惠州腾大公司)	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		92.00%	非同一控制下合并
上海垠望公司	上海市青浦区	上海市青浦区	房地产开发		40.00%	非同一控制下合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

① 上海垠望公司持股比例为40%，表决权为51%

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

② 星界置业公司持股比例为36%，表决权比例为68%

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

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

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

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

中梁坤维公司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%	48,890.78		38,776,359.78
重庆信创公司	44.00%	-4,742,134.99		-1,091,729.23
中梁坤维公司	50.00%	1,880,427.57	-24,364,465.75	88,339,916.54
重庆浩方公司	49.00%	46,511,592.79	-35,718,337.56	25,351,714.79
兴财茂置业	49.00%	22,574,548.26		53,795,663.96
威海国兴公司	30.00%	4,891,151.61		79,077,135.66
华陆环保公司	30.00%	-303,273.17		-34,824,757.59
石家庄财信公司	40.00%	-1,514,759.35		31,197,774.53
星界置业公司	64.00%	-3,645,920.11		536,623,043.97
镇江鑫城地产发展有限公司（以下简称镇江鑫城公司）	25.00%	-2,275,240.40		85,520,602.33
金楠商贸公司	8.00%	-2,800,006.84		-1,681,988.39
上海垠望公司	60.00%	-5,297,256.61		38,024,518.25

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、（1）企业集团的构成之说明。

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	1,548,882,646.71	82,563.18	1,548,965,209.89	1,365,245,539.51	54,465,137.76	1,419,710,677.27	1,553,322,208.16	104,204.62	1,553,426,412.78	1,369,869,711.68	54,465,137.76	1,424,334,849.44
重庆信创公司	142,639,705.35	26,216,370.25	168,856,075.60	151,815,902.64	19,521,375.77	171,337,278.41	215,280,229.74	36,875,772.25	252,156,001.99	208,454,075.49	35,405,549.78	243,859,625.27
中梁坤维公司	266,282,298.89	14,326,301.56	280,608,600.45	81,565,580.17	22,363,287.21	103,928,867.38	418,549,133.10	11,788,722.40	430,337,855.50	183,269,473.16	25,420,472.91	208,689,946.07
重庆浩方公司	339,670,399.16	12,822.39	339,683,221.55	287,633,774.29	15,672,214.19	303,305,988.48	798,156,750.50	18,478.53	798,175,229.03	761,157,099.93	7,306,987.14	768,464,087.07
兴财茂置业	543,494,860.57	34,608,258.82	578,103,119.39	320,651,196.16	147,664,853.92	468,316,050.08	1,785,763,672.68	20,842,137.80	1,806,605,810.48	1,441,931,739.63	300,957,508.19	1,742,889,247.82
威海国兴公司	1,634,304,956.06	32,438,362.28	1,666,743,318.34	1,401,854,093.56	1,298,772.59	1,403,152,866.15	1,559,778,295.08	18,383,023.74	1,578,161,318.82	1,329,575,932.73	1,298,772.59	1,330,874,705.32
华陆环保公司	189,740,050.75	3,669,613.46	193,409,664.21	309,454,206.01	512,869.53	309,967,075.54	167,528,343.74	3,335,729.61	170,864,073.35	286,446,033.53		286,446,033.53
石家庄财信公司	750,766,769.19	21,457,511.84	772,224,281.03	782,519,625.50	1,584,097.89	784,103,723.39	718,967,593.89	34,631.82	719,002,225.71	636,339,858.72	856,032.30	637,195,891.02
星界置业公司	3,326,606,869.42	79,040,154.14	3,405,647,023.56	2,558,514,051.31	522,297,566.44	3,080,811,617.75	3,504,871,958.40	201,103.87	3,505,073,062.27	1,987,712,899.44	673,189,906.46	2,660,902,805.90
镇江鑫城公司	1,523,096,377.09	2,902,193.57	1,525,998,570.66	1,107,661,422.62	395,154,907.51	1,502,816,330.13	1,637,248,153.06	1,958,782.45	1,639,206,935.51	1,287,868,657.11	154,907.51	1,288,023,564.62
金楠商	1,914,989,407.32	15,888,664.70	1,930,878,072.02	1,616,299,194.03	395,606,826.41	2,011,906,020.44	2,153,774,242.59	13,603,822.16	2,167,378,064.75	2,153,318,879.66	83,954.50	2,153,402,834.16

贸公司												
上海垠望公司	1,364,715,812.79	45,917.47	1,364,761,730.26	1,301,132,130.15	577,386.63	1,301,709,516.78	1,234,994,375.68	48,127.11	1,235,042,502.79	1,162,444,921.42	394,623.28	1,162,839,544.70

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
棠城置业公司	46,186,632.62	162,969.28	162,969.28	-3,486,339.03	131,243,545.73	21,054,416.66	21,054,416.66	228,658,654.61
重庆信创公司	25,046,573.72	-10,777,579.53	-10,777,579.53	-24,503,692.62	667,255,740.14	101,885,274.88	101,885,274.88	125,661,753.75
中梁坤维公司	9,370,777.06	3,760,855.14	3,760,855.14	-30,799,661.98		-2,339,851.29	-2,339,851.29	85,420,683.37
重庆浩方公司	640,455,010.09	94,921,617.93	94,921,617.93	32,983,764.71		-3,040,784.61	-3,040,784.61	-14,559,692.56
兴财茂置业	1,053,829,218.28	46,070,506.65	46,070,506.65	12,814,985.60	178,715.92	-1,800,120.13	-1,800,120.13	-100,161,699.39
威海国兴公司	60,271,750.24	16,303,838.69	16,303,838.69	-60,338,387.84		-2,384,813.62	-2,384,813.62	195,886,183.28
华陆环保公司	42,911,514.57	-975,451.15	-975,451.15	-16,176,237.89	7,887,692.30	-9,898,960.67	-9,898,960.67	-1,815,599.39
石家庄财信公司	0.00	-3,785,777.05	-3,785,777.05	116,605,582.88		-1,668,045.74	-1,668,045.74	77,424,308.48
星界置业公司	657,346.57	-5,696,750.17	-5,696,750.17	225,357,055.68	168,436.59	-2,626,895.47	-2,626,895.47	-238,488,494.60
镇江鑫城公司	0.00	-9,100,961.63	-9,100,961.63	267,530,405.20	225.29	-3,038,326.45	-3,038,326.45	-361,538,764.39
金楠商贸公司	0.00	-35,000,085.48	-35,000,085.48	-46,686,146.39		-2,546,665.83	-2,546,665.83	-366,994,467.34
上海垠望公司	0.00	-8,828,761.01	-8,828,761.01	74,793,551.22		-7,710,438.36	-7,710,438.36	120,739,326.62

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	
海南财兴公司	海南省文昌市	海南省文昌市	房地产开发		40.00%	权益法核算
垫江丰厚公司	重庆市垫江县	重庆市垫江县	房地产开发		35.00%	权益法核算
新领航置业公司	深圳市罗湖区	深圳市罗湖区	房地产开发		20.00%	权益法核算
亿航置业公司	深圳市罗湖区	深圳市罗湖区	房地产开发		20.00%	权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：无

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

### (2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	垫江丰厚公司	垫江丰厚公司
流动资产	778,037,935.72	637,189,174.04
非流动资产	3,173,690.24	1,545,386.30
资产合计	781,211,625.96	638,734,560.34
流动负债	773,837,823.58	626,576,243.72
负债合计	773,837,823.58	626,576,243.72
按持股比例计算的净资产份额	2,580,830.83	4,255,410.82
对联营企业权益投资的账面价值	4,022,135.26	5,696,715.24
营业收入	131,296.10	
净利润	-4,784,514.24	-321,349.22
综合收益总额	-4,784,514.24	-321,349.22

其他说明：无

### (3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
投资账面价值合计	3,582,504.28	3,984,398.60
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

--净利润	-401,894.32	
--综合收益总额	-401,894.32	
联营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

其他说明：无

## 十、与金融工具相关的风险

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

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

### (一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

#### 1. 信用风险管理实务

##### (1) 信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；

2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

##### (2) 违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

1) 债务人发生重大财务困难；

2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；

3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

#### 2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报告章节七、3，七、7，七、9之说明。

#### 4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

##### (1) 货币资金

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

##### (2) 应收款项

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

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至2021

年6月30日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的56.12%(2020年12月31日：77.45%)源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

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

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

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产			42,000,000.00	42,000,000.00
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			42,000,000.00	42,000,000.00
（六）应收款项融资			397,110.00	397,110.00
持续以公允价值计量的资产总额			42,397,110.00	42,397,110.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

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

对于持有的应收票据，采用票面金额确定其公允价值。对于持有的计入交易性金融资产的银行理财产品，以其初始确认成本确定其公允价值。

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
重庆财信房地产开发集团有限公司	重庆市	房地产开发	200,000,000.00	61.63%	61.63%

本企业的母公司情况的说明：无

本企业最终控制方是卢生举。

其他说明：无

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、在其他主体中的权益 1、在子公司中的权益。

## 3、本企业合营和联营企业情况

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

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
重庆市垫江县丰厚实业有限公司	全资子公司的联营企业
海南财兴置业有限公司	全资子公司的联营企业

其他说明：无

## 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
重庆财信企业集团有限公司	同受实际控制人控制的企业
重庆中置物业发展有限公司	同受实际控制人控制的企业
重庆财信恒力置业有限公司	同受实际控制人控制的企业
重庆恒宏置业有限公司	同受实际控制人控制的企业
重庆财信控股集团有限公司	同受实际控制人控制的企业
财信智慧生活服务集团有限公司（以下简称财信生活服务公司）	同受母公司控制的企业
重庆财信环境资源股份有限公司（以下简称财信环境公司）	同受实际控制人控制的企业
北京国兴三吉利物业管理有限责任公司	财信生活服务公司之子公司
荣县瑞信环境科技有限公司	财信环境公司之子公司
重庆市威嘉环境污染治理有限公司	财信环境公司之子公司
重庆市财信纬联环保运营管理有限公司	财信环境公司之子公司
重庆市德灏环保科技有限公司	财信环境公司之子公司
四川财信环境治理有限公司	财信环境公司之子公司
重庆市泽信环保有限公司	财信环境公司之子公司
雅安德雅环境科技有限公司	财信环境公司之子公司
贵州省嘉泽环保有限公司	财信环境公司之子公司
柘城财信大科环境有限公司	财信环境公司之子公司
重庆信维环保有限公司	财信环境公司之子公司

其他说明：无

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
财信智慧生活服务集团有限公司	接受物业服务、接受劳务服务	11,661,702.63	40,235,273.45	否	10,282,208.62
北京国兴三吉利物业管理有限责任公司	接受物业服务	5,460,283.19	12,147,910.10	否	3,547,625.16
重庆财信环境资源股份有限公司及其子公司	接受处置服务		30,000.00	否	16,573.54
重庆财信控股集团有限公司	采购商品			否	208,995.78

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
重庆市财信纬联环保运营管理有限公司	货物销售	214,578.30	111,543.36
财信环境公司	货物销售		101,361.95
重庆泽信环保有限公司	货物销售及检测服务	166,316.80	114,722.16
重庆市威嘉环境污染治理有限公司	货物销售	40,507.97	7,335.40
荣县瑞信环境科技有限公司	货物销售		284,204.87
贵州省嘉泽环保有限公司	货物销售	100,720.36	29,320.79
雅安德雅环境科技有限公司	货物销售	83,015.04	56,406.64
柘城财信大科环境有限公司	货物销售	1,036,353.99	133,550.44
青铜峡市宝德华陆水务有限公司	建筑服务		5,240,114.16
重庆渝弘环境科技有限公司（荣昌污水）	货物销售	184,205.32	
重庆信维环保有限公司	环境检测服务费	25,955.00	
重庆财信环境资源股份有限公司（水厂及填埋场）	环境检测服务费	462,172.97	

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	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
重庆恒宏置业有限公司	办公场所	248,899.99	353,139.42

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
财信地产	60,000,000.00	2018年10月18日	2021年10月17日	否
财信地产	151,000,000.00	2018年12月14日	2021年12月13日	否
财信地产	64,260,000.00	2019年05月08日	2022年05月07日	否
财信地产	210,000,000.00	2019年09月12日	2022年09月11日	否

财信地产	80,000,000.00	2020 年 12 月 18 日	2021 年 12 月 17 日	否
财信地产、鲜先念	45,000,000.00	2020 年 12 月 22 日	2022 年 12 月 21 日	否
财信地产	395,000,000.00	2021 年 02 月 03 日	2024 年 02 月 02 日	否
财信地产	395,000,000.00	2021 年 05 月 27 日	2023 年 05 月 26 日	否

关联担保情况说明：无

### (5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
无				
拆出				
垫江丰厚公司	61,000,000.00	2021 年 05 月 06 日	2022 年 05 月 07 日	

### (6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
重庆财信物业管理有限公司	预付安徽诚和物业服务有限 公司股权转让款	109,100,000.00	

### (7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	6,090,141.66	7,226,913.01

## 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	538,778.75	25,309.89	505,532.75	505.53
应收账款	重庆市威嘉环境污 染治理有限公司	117,128.04	1,013.78	71,354.04	968.01
应收账款	荣县瑞信环境科技	264,168.00	13,208.40	264,168.00	7,801.07

	有限公司				
应收账款	重庆市泽信环保有限公司	436,583.00	4,648.67	254,004.00	4,466.09
应收账款	重庆市财信纬联环保运营管理有限公司	389,990.50	7,618.32	147,517.00	147.52
应收账款	柘城财信大科环境有限公司	1,390,203.00	12,127.23	219,123.00	219.12
应收账款	重庆信维环保有限公司			20,818.40	20.80
应收账款	贵州省嘉泽环保有限公司	130,221.00	934.16	16,407.00	16.41
应收账款	雅安德雅环境科技有限公司	202,591.44	991.61	108,784.44	897.80
应收账款	重庆渝弘环境科技有限公司	174,906.00	174.91		
小计		3,644,569.73	66,026.97	1,607,708.63	15,042.35
其他应收款	财信地产			11,001,594.14	395,188.50
其他应收款	海南财兴公司	1,443,413.83	62,100.63	1,045,455.53	14,336.31
其他应收款	垫江丰厚公司	111,299,624.15	111,292.31	61,173,708.80	61,166.39
其他应收款	重庆财信物业管理有限公司	109,100,000.00			
小计		221,843,037.98	173,392.94	73,220,758.47	470,691.20
预付账款	财信智慧生活服务集团有限公司	627,853.10			

## (2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	财信生活服务公司		688,850.48
应付账款	北京国兴三吉利物业管理有限责任公司	441,026.00	615,244.09
小 计		441,026.00	1,304,094.57
其他应付款	财信地产		1,674,559.17

## 7、关联方承诺

### 1. 财信环境公司业绩承诺事项

根据财信环境公司出具的《<股权收购协议>有关事项补充说明函》，财信环境公司承诺重庆瀚渝公司在业绩承诺期间

应实现的合并报表归属于母公司的扣非前净利润如下：2018年、2019年、2020年和2021年分别不低于500.00万元、1,000.00万元、1,500.00万元和2,000.00万元。如在承诺期内，重庆瀚渝公司每年度截至当期期末累计实现的扣非前净利润总额低于截至当期期末累计承诺扣非前净利润总和，则财信环境公司应以现金方式向本公司进行补偿。2020年度，重庆瀚渝公司实现的合并报表归属于母公司的扣非前净利润为22,382,671.78元，重庆瀚渝公司本年度完成了业绩承诺。

### 2. 财信集团公司、财信地产、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、财信地产、卢生举先生于2013年8月做出了《关于避免同业竞争的承诺函》：于2019年启动将重庆市大足区龙水湖国际旅游度假区的旅游开发项目整体注入本公司的程序，现变更为：2025年底前完成大足石刻影视文化有限责任公司（以下简称大足影视公司）注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让，在注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让完成前，大足影视所开发项目由公司进行托管，负责项目的整体经营，包括项目策划、设计、开发建设、销售、交付等项目建设全过程；如大足影视公司股权转让，公司有优先选择权；大足影视公司不再获取新的项目。如在2025年底前未完成大足影视公司注销或者营业范围变更，财信集团公司、财信地产、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、财信地产、卢生举先生无关联的第三方。财信集团公司、财信地产、卢生举先生承诺自本承诺生效之日起，如因财信集团公司、财信地产、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、财信地产、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。

### 3. 财信地产、卢生举先生《关于避免同业竞争承诺函》事项

2021年6月公司启动收购重庆财信物业管理持有的安徽诚和物业服务有限公司100%股权。因本次收购后，公司控股股东及其控制的其他公司与公司及其子公司将存在部分同业竞争。财信地产、卢生举先生于2021年6月23日，就避免本次收购完成后产生同业竞争作出如下承诺：（1）自本次收购交割之日起18个月内，将通过监管部门认可的方式解决公司控股股东及其控制的其他公司与公司及其子公司之间存在相同业务的情形，在此之前将委托公司代为管理物业管理子公司的相关股权。（2）物业管理新增业务，均将优先转入上市公司。（3）不会利用此次物业管理业务收购，获取机会协助无关联方第三方，从事对上市公司利益产生重大影响的活动。（4）承诺函一经签署，不可撤销。如因违反相关承诺并因此给上市公司造成损失的，将承担相应的法律责任。

## 十三、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

截至2021年6月30日，财信弘业公司、棠城置业公司、重庆财信国兴南滨置业有限公司（以下简称财信南滨公司）、蟠龙置业公司、威海国兴公司、中梁坤维公司、重庆浩方公司、重庆信创公司、连云港财信公司、兴财茂置业、星界置业公司、兴信置业、石家庄财信公司、金楠置业公司、镇江鑫城公司、财信仕达公司、常州凯泽公司、惠州腾大公司已签订大额发包合同尚未履行和支出金额共计319,792.59万元，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	14,692.31	12,245.69	2,446.62
工程类合同	1,139,308.38	834,131.30	305,177.08
材料类合同	49,949.37	37,780.48	12,168.89

除上述承诺事项外，截至2021年6月30日，公司无其他需要披露的重要承诺事项。

## 2、或有事项

### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

#### 1. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

财信弘业公司、棠城置业公司、财信南滨公司、蟠龙置业公司、连云港财信公司、重庆信创公司、中梁坤维公司、兴财茂置业、常州泽凯公司、重庆浩方公司、星界置业公司、兴信置业、石家庄财信公司、镇江鑫城公司、财信仕达公司按房地产经营惯例以及按揭贷款银行的要求为购买“国兴·北岸江山”、“国兴·海棠国际”、“财信城”、“财信·时光里”、“财信·铂悦府”、“茶园九阙府”、“财信中梁首府”、“财信铂云府”、“常州盛悦雅园”、“财信中梁华府”、“财信御华兰亭”、“财信华岩新城”、“石家庄融栾华府”、“尚书坊”、“财信阅时代”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2021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	截至日期	阶段性担保累计授信额度（万元）	尚未结清的担保金额（万元）
财信弘业公司	国兴·北岸江山	2021年6月30日	480,000.00	
棠城置业公司	国兴·海棠国际	2021年6月30日	299,000.00	
财信南滨公司	石柱财信城	2021年6月30日	137,000.00	32,756.61
蟠龙置业公司	财信·时光里	2021年6月30日	70,000.00	
连云港财信公司	财信·铂悦府	2021年6月30日	180,000.00	55,439.00
威海国兴公司	威海名著小区	2021年6月30日	104,270.80	104,270.80
重庆信创公司	茶园九阙府	2021年6月30日	228,000.00	
中梁坤维公司	财信中梁首府	2021年6月30日	100,000.00	
兴财茂置业	财信铂云府	2021年6月30日	140,000.00	62,926.60
常州凯泽公司	常州盛悦雅园	2021年6月30日	52,740.58	15,572.10
重庆浩方公司	财信·中梁华府	2021年6月30日	80,000.00	
星界置业公司	财信御华兰亭	2021年6月30日		
兴信置业	财信华岩新城	2021年6月30日	60,000.00	
兴信置业	九悦府	2021年6月30日	205,400.00	11,027.00
财信仕达公司	阅时代	2021年6月30日	97,300.00	31,619.70
镇江鑫城公司	尚书坊	2021年6月30日	205,000.00	9,563.10
天津金楠公司	天津学苑府	2021年6月30日	10,965.00	3,311.00
石家庄财信公司	石家庄融栾华府	2021年6月30日	52,371.70	52,371.70

#### 2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

重庆市万旭园林绿化工程有限公司向重庆三峡银行江北支行申请流动资金贷款1,000万元，借款期限为12个月，公司为上述贷款提供连带责任保证担保，担保期限为保证合同生效之日至主债务履行期届满之日后两年止。棠城置业公司以其持有的国兴海棠国际项目154个车位提供抵押担保，担保期限为抵押合同生效之日至主债务诉讼时效届满之日止。重庆市万旭园林绿化工程有限公司对公司提供连带责任保证的信用反担保。

重庆峨克门窗幕墙工程有限公司向重庆三峡银行江北支行申请流动资金贷款1,000万元，借款期限为12个月，公司为上述贷款提供连带责任保证担保，担保期限为保证合同生效之日至主债务履行期届满之日后两年止。财信弘业公司以其持有的国兴北岸江山项目80个车位提供抵押担保，担保期限为抵押合同生效之日至主债务诉讼时效届满之日止。重庆峨克门窗幕墙工程有限公司对公司提供连带责任保证的信用反担保。

重庆梵与环境艺术有限公司向重庆三峡银行江北支行申请流动资金贷款1,000万元，借款期限为12个月，公司为上述贷

款提供连带责任保证担保，担保期限为保证合同生效之日至主债务履行期届满之日后两年止。财信弘业公司以其持有的国兴北岸江山项目80个车位提供抵押担保，担保期限为抵押合同生效之日至主债务诉讼时效届满之日止。重庆梵与环境艺术有限公司对公司提供连带责任保证的信用反担保。

## (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。

## 十四、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
无			

### 2、其他资产负债表日后事项说明

无

## 十五、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1) 追溯重述法

单位：元

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

#### (2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因
无		

### 2、分部信息

#### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

**(2) 报告分部的财务信息**

单位：元

项目	房地产	环保	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	2,065,650,675.58	78,876,176.13	3,207,609.32	3,578,845.15	2,144,155,615.88
主营业务成本	1,785,041,534.95	68,224,439.12	6,356,734.11	-11,352,020.84	1,870,974,729.02
资产总额	23,589,288,847.10	2,108,419,028.97	2,195,878,022.78	-10,952,750,785.59	16,940,835,113.26
负债总额	20,956,381,353.26	1,885,304,879.27	2,166,051,898.96	-10,952,750,785.59	14,054,987,345.90

**3、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项****1. 母公司股权质押情况**

截至2021年6月30日，财信地产持有公司股份678,220,207股，占公司总股本的61.63%；处于质押状态的股份为527,970,207股，占其所持公司股份总数的77.85%，占公司股份总数的47.98%。

**十六、母公司财务报表主要项目注释****1、其他应收款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	5,449,926.38	5,449,926.38
其他应收款	2,183,990,358.31	2,501,017,288.16
合计	2,189,440,284.69	2,506,467,214.54

**(1) 应收股利****1) 应收股利分类**

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
台州丰润投资咨询有限公司股利分配	5,449,926.38	5,449,926.38
合计	5,449,926.38	5,449,926.38

**2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

单位：元

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

## 3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：无

## (2) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内单位往来	2,296,281,288.73	2,613,597,431.40
合并范围外单位往来		
保证金及押金、定金等	2,799,812.00	2,830,462.00
备用金	40,000.00	40,000.00
应收资产处置款	51,000.00	51,000.00
其他	710,519.75	156,292.75
合计	2,299,882,620.48	2,616,675,186.15

## 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)	
2021 年 1 月 1 日余额	3,466.23		115,654,431.76	115,657,897.99
2021 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段	-42.50	42.50		
本期计提	981.98		244,844.08	245,826.06
本期转回			-11,461.88	-11,461.88
2021 年 6 月 30 日余额	4,405.71	42.50	115,887,813.96	115,892,262.17

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）	1,123,614,084.56

1-6 个月	724,891,461.90
7-12 个月	398,722,622.66
1 至 2 年	273,310,805.44
2 至 3 年	816,309,139.04
3 年以上	86,648,591.44
3 至 4 年	86,633,791.44
4 至 5 年	1,300.00
5 年以上	13,500.00
合计	2,299,882,620.48

### 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	115,581,960.18	244,844.08				115,826,804.26
组合计提	75,937.81	981.98	-11,461.88			65,457.91
合计	115,657,897.99	245,826.06	-11,461.88			115,892,262.17

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) 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：

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
财兴建材	合并范围内单位往来	380,000,465.00	1 年以内	16.52%	
棠城商管	合并范围内单位往来	616,252,150.49	1-2 年、2-3 年	26.79%	
华陆环保公司	合并范围内单位往来	234,100,323.04	1-2 年、2-3 年	10.18%	115,826,804.26
惠州腾大公司	合并范围内单位往来	205,779,017.66	1 年以内	8.95%	
财信南宾公司	合并范围内单位往来	164,613,961.13	1 年以内、1-2 年	7.16%	
合计	--	1,600,745,917.32	--	69.60%	115,826,804.26

## 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	1,128,829,136.00	91,000,000.00	1,037,829,136.00	1,129,329,136.00	91,000,000.00	1,038,329,136.00
合计	1,128,829,136.00	91,000,000.00	1,037,829,136.00	1,129,329,136.00	91,000,000.00	1,038,329,136.00

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
重庆财兴建材有限公司	2,000,000.00					2,000,000.00	
重庆财兴房屋管理咨询有限公司	2,000,000.00					2,000,000.00	
华陆环保公司							91,000,000.00
财信弘业公司	493,146,163.87					493,146,163.87	
国兴建业公司	106,500,965.09					106,500,965.09	
国兴南华公司	25,855,072.78					25,855,072.78	
威海国兴公司	35,000,000.00					35,000,000.00	
重庆瀚渝公司	309,865,700.00					309,865,700.00	
深圳财信控股	3,000,000.00					3,000,000.00	

公司							
佛山财兴公司	500,000.00	229,779.64	729,779.64			0.00	
重庆渝财发公司	25,633,229.47					25,633,229.47	
重庆鑫财鑫公司	24,628,004.79					24,628,004.79	
文水公司	5,100,000.00					5,100,000.00	
青铜峡公司	5,100,000.00					5,100,000.00	
合计	1,038,329,136.00	229,779.64	729,779.64			1,037,829,136.00	91,000,000.00

### 3、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	15,396,081.45	6,566,456.31	18,104,555.90	7,866,349.06
合计	15,396,081.45	6,566,456.31	18,104,555.90	7,866,349.06

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
商品类型	15,396,081.45			15,396,081.45
其中：				
其他	15,396,081.45			15,396,081.45
按经营地区分类	15,396,081.45			15,396,081.45
其中：				
重庆	12,513,391.50			12,513,391.50
江苏	2,882,689.95			2,882,689.95

与履约义务相关的信息：无

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

其他说明：无

### 4、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		11,445,605.06
处置长期股权投资产生的投资收益	-729,779.64	
合计	-729,779.64	11,445,605.06

## 十七、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	339.94	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,104,492.95	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	1,753,081.77	主要系向保利置业收取的借款利息
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,748,310.12	详见财务报告章节之营业外收入、营业外支出内容
减：所得税影响额	256,200.61	
少数股东权益影响额	-1,056,371.91	
合计	1,909,775.84	--

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

适用  不适用

### 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	0.15%	0.0027	0.0027
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.05%	0.0010	0.0010