

财信地产发展集团股份有限公司

2026 年半年度报告

【2026 年 8 月】

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人鲜先念、主管会计工作负责人熊欢伟及会计机构负责人(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次半年报的董事会会议。

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

本半年度报告已按照《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产行业的要求进行披露。公司目前面临的主要风险及应对措施，敬请投资者查阅“第三节管理层讨论与分析”中“十、公司面临的风险和应对措施”部分。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 管理层讨论与分析	9
第四节 公司治理、环境和社会	21
第五节 重要事项	22
第六节 股份变动及股东情况	31
第七节 债券相关情况	36
第八节 财务报告	37

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》、《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
重庆五中院	指	重庆市第五中级人民法院
财信弘业公司、国兴置业	指	重庆财信弘业房地产开发有限公司（曾用名：重庆国兴置业有限公司）
国兴南华公司	指	北京国兴南华房地产开发有限公司
威海国兴公司	指	威海国兴置业有限公司
合同能源公司	指	重庆财信合同能源管理有限公司
重庆瀚渝公司	指	重庆瀚渝再生资源有限公司
华陆环保公司	指	陕西华陆化工环保有限公司
连云港财信公司	指	连云港财信房地产开发有限公司
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
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
兴信置业	指	重庆兴信置业有限公司
兴财茂置业	指	重庆兴财茂置业有限公司
星界置业公司	指	重庆星界置业有限公司
惠州腾大公司	指	惠州腾大实业有限公司
镇江鑫城公司	指	镇江鑫城地产发展有限公司
垫江丰厚公司	指	重庆市垫江县丰厚实业有限公司
财信投资发展公司	指	深圳财信发展投资控股有限公司
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
青铜峡宝德公司、青铜峡水务	指	青铜峡市宝德华陆水务有限公司
文水宝德公司	指	文水县宝德华陆水务有限公司
上海垠望公司	指	上海垠望置业有限公司
报告期	指	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
上期/上年同期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
期初/年初	指	2026 年 1 月 1 日
期末	指	2026 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	*ST 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	鲜先念		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	熊欢伟	宋晓祯
联系地址	重庆市两江新区红黄路 1 号 1 幢 26 楼	重庆市两江新区红黄路 1 号 1 幢 26 楼
电话	023-67675707	023-67675707
传真	023-67675588	023-67675588
电子信箱	xionghuanwei@casindev.com	songxiaozhen@casindev.com

三、其他情况

1、公司联系方式

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

☐适用 ☒不适用

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2025 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2025 年年报。

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

☐适用 ☒不适用

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐是 ☒否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	64,143,377.80	179,595,273.25	-64.28%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-50,204,683.89	-4,447,560.49	-1,028.81%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-43,425,080.56	-3,729,767.22	-1,064.28%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-19,234,972.98	97,780,733.56	-119.67%
基本每股收益（元/股）	-0.0456	-0.004	-1,040.00%
稀释每股收益（元/股）	-0.0456	-0.004	-1,040.00%
加权平均净资产收益率	不适用	-1.06%	不适用
	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）	1,849,162,865.38	1,920,990,547.50	-3.74%
归属于上市公司股东的净资产（元）	-250,336,222.07	-200,131,538.18	-25.09%

注：因本公司亏损及加权平均净资产为负数，测算的加权平均净资产收益率不符合公司实际情况，为避免报表使用者产生误解，故加权平均净资产收益率及增减情况为不适用

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
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-550,401.30	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司	709,324.05	

损益产生持续影响的政府补助除外)		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-521.20	
债务重组损益	5,930,086.32	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-12,868,091.20	
合计	-6,779,603.33	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

☐适用 ☒不适用

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

(一) 宏观经济

2026 年上半年，我国宏观经济在复杂多变的外部环境下保持了总体平稳、向新向优的发展态势，国内生产总值（GDP）同比增长 4.7%，经济运行在合理区间。

2026 年上半年国家地产政策核心为“着力稳定市场”，确立“控增量、去库存、优供给”主线，首次将存量收储、公积金改革、现房销售推进上升为国家战略部署。制度层面，房地产首次写入《“十五五”规划纲要》独立章节；国务院出台首部国家级《城市更新“十五五”规划》；明确“有力有序推进现房销售”。央行、住建部、财政部、税务总局多部委协同出台一揽子配套举措，公积金利率下调、房贷首付比例优化、二手房交易税费减负、存量房源收储等政策稳步落地；地方政府通过一城一策、因城施策等方式推动房地产市场持续修复。

需求层面，提供更为有利的信贷支持，存量公积金贷款利率下调；商业用房首付最低降至 30%；LPR 维持历史低位。叠加卖旧买新退税、置换补贴等政策，持续降低居民换房成本，充分释放刚需与改善型住房需求；供给层面，有序推动安全、舒适、绿色、智慧住宅建设，实施房屋品质与物业服务提升行动。融资机制上，房地产融资协调机制（白名单）常态化。

根据国家统计局数据，2026 年 1-6 月份，房地产开发企业房屋施工面积 554,049 万平方米，其中住宅施工面积 384,453 万平方米。全国房地产开发投资 38,074 亿元，其中住宅投资 29,300 亿元。

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

(二) 上市公司房地产业务项目经营情况及所在区域发展现状及政策分析

报告期内，公司从事的主要业务为房地产，截止报告期末，公司主要在 4 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重庆市、镇江市，上述城市本年度的房地产市场情况大体如下：

1、重庆市场分析

(1) 2026 年上半年，重庆政策持续放宽，落实国家层面宏观政策，因城施策出台“渝 22 条”、“经济 32 条”、城市更新等政策，提升住房品质，降低企业压力，搭配一系列春季促销活动，刺激市场需求释放，加大力度去库存，稳定房地产市场。

(2) 2026 年上半年重庆主城区供应商住类用地 14 宗，可建体量 75.55 万方，环比下降 70.92%，同比下降 37.36%，公告楼面均价 6,659 元/㎡，环比上涨 14.73%，同比上涨 0.22%；成交商住类用地 14 宗，可建体量 75.5 万方，环比下降 70.81%，同比下降 37.65%，成交楼面均价 7,128 元/㎡，环比上涨 21.49%，同比下降 10.16%，平均溢价率 7.05%。2026 年上半年重庆主城区供应涉宅用地 11 宗，可建体量 69.15 万方，环比下降 66.75%，同比下降 35.94%，公告楼面均价 7,030 元/㎡，环比上涨 12.05%，同比下降 3.68%；成交涉宅用地 11 宗，可建体量 69.15 万方，环比下降 66.75%，同比下降 35.94%，成交楼面均价 7,543 元/㎡，环比上涨 19.04%，同比下降 8.14%，平均溢价率 7.30%。

(3) 2026 年上半年商品房累计成交 385 万方，同比下降 11%，成交均价 9,116 元/㎡，同比下降 8%，成交金额 351 亿元，同比下降 18%。其中住宅成交量同比下滑 16%，导致整体价格大幅下降，市场整体依旧呈现疲软态势。2026 年上半年商品住宅市场持续疲软，供销价继续下跌，供应 145 万方，同比下降 26%，成交 210 万方，同比下降 16%，成交均价 13,625 元/㎡，同比下降 2%，一季度二手房累计成交 805 万方，同比下降 8%，总成交套数在 7.69 万套，同比下降 7%。

(4) 广义库存 4,759 万方，中长期依旧面临较大竞争压力，无效库存突破 3,000 万方，目前在售项目及潜在待售项目的有效库存 1,731 万方，去化周期达 3.5 年，其中老盘项目 130 个，库存体量 1,256 万方，占比高达 73%。

（5）政策预判：重庆政策将延续以“稳市场、提品质、防风险”为导向，预计下半年从供需两端继续发力，需求端仍将在降利率、公积金、购房补贴、贷款贴息等方面促进需求释放，供给端在收购存量商品房/闲置土地、“好房子”建设、城市更新、预售资金监管、建筑新规等方面进一步细化落实，助力稳定房地产市场和高质量发展。

数据来源：铭腾

2、镇江市场分析

（1）全市新房备案均价：9,200-10,200 元/m²；价格由改善盘托底，大量刚需盘依靠特价、工抵房隐性降价走量；2026 上半年成交小幅回暖，但整体规模仍处于低位；市场以现房、准现房更受青睐，客户对期房风险警惕性高；全市商品住宅狭义库存分化：主城核心去化周期 12-18 个月，去库存压力巨大。

（2）全市二手房挂牌均价约 6,450 - 7,400 元/m²，同比持续下行。

（3）住宅土地成交规模连续多年收缩，开发商拿地趋于保守；拿地主体以本地国企、央企为主，民营房企极少新增土储；地价方面，主城优质地块地价保持稳定；外围区域鲜有溢价，不少地块底价成交；趋势方面，未来新房新增供应会持续减少，市场竞争由“新增楼盘竞争”转为新房与海量二手房竞争。

（4）现行核心政策：

公积金政策（7 月新政）首套/二套公积金最低首付统一 20%；单人最高贷 70 万，家庭 100 万；父母、子女公积金可共同提取、合并增加贷款额度；可提取公积金支付购房契税；放宽商转公（执行至 2027 年底）；2026 年 5-12 月改善换房可享受首次公积金贷款利率政策。

3、惠州市场分析

（1）全市新房备案均价：8,300 - 8,800 元/m²；价格相比高峰大幅回调，大部分项目以特价、折扣走量；成交走势：3 - 6 月成交量四连涨，6 月成交创近三年月度新高；成交结构：刚需三房、小四房为主；高品质改善盘集中在惠城区；远郊大盘依靠低价吸引旅居客户。

（2）二手房成为成交主力，上半年二手住宅成交规模远超新房，占全市总成交接近 70%；购房者优先现房，规避期房交付风险。全市二手房挂牌均价约 7,100 元/m²，同比持续下行；议价空间普遍 5%-12%。

（3）土地市场：供地策略调整，大幅减少惠东滨海、大亚湾远郊地块出让；供地重心向惠城、仲恺产业片区倾斜；拿地主体以本地国企、央企、稳健民营房企为主，激进民企几乎不再新增土储；地价，主城优质地块地价保持稳定，外围地块多底价成交，无溢价。

（4）现行核心政策：惠州已全面取消限购、限售；外地无社保可直接购买；全款办证即可出售，贷款结清可交易。

新增土地储备项目

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

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m ² ）	总建筑面积（万m ² ）	剩余可开发建筑面积（万m ² ）
镇江尚书坊	6.27	22.74	6.77
总计	6.27	22.74	6.77

主要项目开发情况

城市/ 区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发 进度	完工进 度	土地面 积（m²）	规划计 容建筑 面积（m²）	本期 竣工 面积（m²）	累计竣工 面积（m²）	预计总 投资金 额（万 元）	累计投资总 金额（万 元）
重庆	国兴·海棠国际	大足区	住宅及部分商业	100.00%	2014 年 11 月 26 日	竣备	100.00%	251587	565714	0	722802	264,500	312,821
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%	43601	114984	0	165099	168,908	162,817.59
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%	11815	35439	0	60575	42,000	38,055.52
重庆	九悦府	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	2020 年 07 月 03 日	在建	70.00%	101691	152537	0	90115.16	128,700	102,588
重庆	财信·阅时代	江北区	住宅及部分商业	100.00%	2020 年 08 月 05 日	竣备	100.00%	14513	29479	0	47109	60,000	54,269
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	竣备	100.00%	244052	902074	0	1159389	500,000	585,001.13
重庆	财信城	石柱县	住宅及部分商业	100.00%	2016 年 01 月 10 日	竣备	100.00%	265194	636170	0	801198	280,000	311,859
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%	55157	82594	0	114670	100,000	114,910
山东	名著小区	威海	住宅及部分商业	70.00%	2018 年 06 月 29 日	竣备	100.00%	123999	235598	0	303764	186,611	219,280
天津	学苑府	津南	住宅及部分商业	100.00%	2020 年 06 月 04 日	竣备	100.00%	33917	50875	0	76626	170,000	150,040.7
广东	阅璟名庭	惠州	住宅	100.00%	2020 年 08 月 03 日	在建	60.00%	16537	52918	0	0	26,958	35,557
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	竣备	100.00%	101889	224049	0	266152	350,000	373,513
江苏	尚书坊	镇江	住宅及部分商业	75.00%	2019 年 12 月 18 日	在建	65.00%	62782	170082	0	156991	129,971	145,958.96
江苏	盛悦雅园	常州	住宅及部分商业	40.00%	2019 年 07 月 03 日	竣备	100.00%	53936	118660	0	160463	150,000	141,809.71

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 (m²)	可售面积 (m²)	累计预售 (销售) 面 积 (m²)	本期预 售 (销 售) 面 积 (m²)	本期预售 (销售) 金额 (万 元)	累计结算面 积 (m²)	本期结算 面积 (m²)	本期结 算金额 (万 元)
重庆	国兴·海棠国际	大足区	住宅及部分商业	100.00%	565714	35052.61	655791.53	1577.19	-125.41	650065.72	4977.15	279.76
重庆	财信·时光里	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	57666	0	70745.87	0	-1.33	70745.87	0	0
重庆	财信华岩新城	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	35439	3901.88	54258.25	-65.88	-169.24	54086.14	2030.18	63.1
重庆	财信铂雲府	九龙坡区	住宅及部分商业	51.00%	114984	48968.33	111948.49	7909.51	1,227.7	106162.42	3606.04	619.46
重庆	九悦府	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	152537	20758.77	94728.66	893.33	671.3	85813.77	0	0
重庆	财信·阅时代	江北区	住宅及部分商业	100.00%	29479	59.36	44934.33	0	0	44568.33	0	0
重庆	国兴·北岸江山	江北区	住宅及部分商业	100.00%	1028947	31158.75	1074284.9	3371.2	261.69	1074091.83	9488.23	1,690.37
重庆	财信城	石柱县	住宅及部分商业	100.00%	636170	28405.85	744465.52	422.75	51.97	722562.59	1908.3	121.31
重庆	九阙府	南岸区	住宅及部分商业	56.00%	82594	6136.91	104165.66	0	0	104165.6	0	0
山东	名著小区	威海	住宅及部分商业	70.00%	235598	3480.2	299385.72	0	0	285625.76	0	0
天津	学苑府	津南区	住宅及部分商业	100.00%	50875	81.18	65859.98	0	0	65781.87	0	0
广东	阅璟名庭	惠州	住宅	100.00%	52918	14924.44	5560.24	0	0	0	0	0
江苏	财信·铂悦府	连云港	住宅及部分商业	100.00%	224049	0	253887.64	0	0	248585.47	0	0
江苏	尚书坊	镇江	住宅及部分商业	75.00%	170082	41769.18	112003.61	1480.1	453.17	110916.46	544.53	370.01
江苏	盛悦雅园	常州	住宅及部分商业	40.00%	118660	0	144642.91	0	0	144504.85	0	0

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m²)	累计已出租面 积 (m²)	平均出租率
国兴·北岸江山	重庆市江北区	商业部分	100.00%	2448	2448	100.00%

土地一级开发情况

☐适用 ☒不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额 (万元)	融资成本区间 /平均融资成 本 (万元)	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	11,270	4%-6%	2,413.00	320.00	8,537.00	
非银行类贷款	17,677.73	9%-12%	17,677.73			
合计	28,947.73	4%-12%	20,090.73	320.00	8,537.00	

发展战略和未来一年经营计划

发展战略:

1、积极推进公司预重整及重整相关工作；2、保结转；努力消化地产存量资产，实现营业收入结转；3、扩规模：环保板块根据自身优势，通过上下游整合做大规模；4、修指标：寻求外部资源支持，修正公司财务指标。

经营计划:

1、地产板块

继续做好下属项目的地产交付工作，做好存量地产业务的处置工作，最大限度结转营业收入。

经营上持续开源节流，把经营性现金流作为企业日常工作之重；管理上精打细算，降低各个管理环节的显性和隐性成本；组织架构上持续优化，减少冗员，改善不合理流程。继续认真落实“保交楼、稳民生”的决策部署，严控工程质量，兑现财信发展上市企业的承诺。

2、环保板块

确保生产经营的安全、环保和税务规范性；积极推进环保板块运营，探索新的合作伙伴，扩大业务规模，努力实现营业收入增加；同时积极探索上下游合作、并购，中长期战略聚焦高附加值产品产业化与产业链协同发展，推动危废资源化从“普通产品”向“精细化产品”升级、从“单一处置”向“产业链协同”转型。

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 14,627.44 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。

董事、高级管理人员与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董事、高级管理人员）

☐适用 ☒不适用

二、核心竞争力分析

1、公司具备国家一级房地产开发资质，深耕重庆市场，对区域市场有着较为深度的理解。

2、重庆瀚渝公司具备年处理 10 大类别 7.69 万吨危险废弃物的能力，拥有多种危险废弃物处理资格，在危险废弃物处理领域具有较高的专业性和权威性，满足不同客户的需求。公司始终把技术创新作为核心竞争力。目前已累计获得 12

项发明专利、60 余项实用新型专利，技术成果覆盖危废处理全流程，从源头分类、无害化处理到资源再生利用，均实现技术突破。以“高质量、可持续谋发展”为核心，立足川渝危废处置市场实际，对标粤苏先进企业经验，通过“技术升级提附加值、资源整合扩规模、市场攻坚稳客户、组织优化强活力”四大举措，推动公司从“资源争夺型”向“技术驱动型”转型；聚焦核心业务，淘汰低效产线，培育高利润增长点，实现“减量提质、降本增效”，打造西南地区危废资源化利用领域“品类全、技术强、成本优、服务好”的标杆企业。

三、主营业务分析

概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	64,143,377.80	179,595,273.25	-64.28%	地产板块可结转资源较上年同期大幅减少
营业成本	63,035,158.10	157,722,466.09	-60.03%	地产板块可结转资源较上年同期大幅减少
销售费用	374,660.20	13,941,621.60	-97.31%	销售额减少，使费用同步减少
管理费用	22,177,438.46	27,174,551.61	-18.39%	严控费用
财务费用	19,670,600.70	16,276,757.27	20.85%	利息费用化，计提涉诉资金占用利息增加
所得税费用	4,022,747.49	-10,374,659.35	138.77%	本期不确认递延所得税，同时汇算清缴后应缴纳税款
经营活动产生的现金流量净额	-19,234,972.98	97,780,733.56	-119.67%	本期收回款项较同期减少
投资活动产生的现金流量净额	10,051,002.84	-468,951.80	2,243.29%	本期赎回理财产品
筹资活动产生的现金流量净额	-12,369,050.70	-28,523,252.17	56.64%	本期利息偿还额较上期减少
现金及现金等价物净增加额	-21,553,020.84	68,788,529.59	-131.33%	本期收回款项较同期减少

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	64,143,377.80	100%	179,595,273.25	100%	-64.28%
分行业					
房地产	8,961,953.11	13.97%	139,439,390.22	77.64%	-93.57%
环保	55,052,061.36	85.83%	39,876,468.56	22.20%	38.06%
其他	129,363.33	0.20%	279,414.47	0.16%	-53.70%
分产品					

房地产销售	8,961,953.11	13.97%	139,439,390.22	77.64%	-93.57%
环保板块收入	55,052,061.36	85.83%	39,876,468.56	22.20%	38.06%
其他收入	129,363.33	0.20%	279,414.47	0.16%	-53.70%
分地区					
重庆分部	60,394,227.47	94.16%	139,132,446.05	77.47%	-56.59%
江苏分部	3,700,060.56	5.77%	33,164,295.42	18.47%	-88.84%
山东分部			2,006,955.96	1.12%	-100.00%
山西分部			287,562.04	0.16%	-100.00%
惠州分部	19,844.49	0.03%	33,371.58	0.02%	-40.53%
天津分部			4,970,642.20	2.77%	-100.00%
陕西分部	29,245.28	0.05%	0.00	0.00%	0.00%

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	8,961,953.11	10,275,587.63	-14.66%	-93.57%	-91.70%	-25.84%
环保	55,052,061.36	52,380,071.11	4.85%	38.75%	55.74%	-10.38%
分产品						
房地产	8,961,953.11	10,275,587.63	-14.66%	-93.57%	-91.70%	-25.84%
环保	55,052,061.36	52,380,071.11	4.85%	38.75%	55.74%	-10.38%
分地区						
重庆分部	60,394,227.47	56,402,746.68	6.61%	-39.18%	-36.06%	-4.55%

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

☐适用 ☒不适用

四、非主营业务分析

☒适用 ☐不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-2,493,945.00	4.40%	联营企业的投资收益	否
公允价值变动损益	-521.20	0.00%	交易性金融资产损益	否
资产减值	1,021,962.32	-1.80%	根据实际情况转回存货减值	否
营业外收入	28,940.77	-0.05%	主要系违约金收入	否
营业外支出	12,897,031.97	-22.73%	罚款支出、违约金、滞纳金等	否
信用减值损失	-4,763,820.07	8.40%	计提坏账损失	否

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	60,705,792.13	3.28%	86,770,279.00	4.52%	-1.24%	主要系归还借款、销售回款减少导致资金规模减少
应收账款	20,361,918.39	1.10%	16,210,815.02	0.84%	0.26%	本期环保业务应收款项增加
存货	1,178,445,605.62	63.73%	1,193,513,323.69	62.13%	1.60%	交房确收匹配的成本结转等导致存货减少
投资性房地产	4,435,411.80	0.24%	4,533,976.50	0.24%	0.00%	无重大变化
长期股权投资	152,179,020.39	8.23%	154,672,965.40	8.05%	0.18%	无重大变化
固定资产	121,512,028.02	6.57%	126,537,355.09	6.59%	-0.02%	无重大变化
短期借款	20,953,255.56	1.13%	21,556,314.44	1.12%	0.01%	无重大变化
合同负债	207,825,258.32	11.24%	211,974,231.25	11.03%	0.21%	无重大变化
长期借款	95,479,167.40	5.16%	114,045,590.00	5.94%	-0.78%	公司借款的到期期限由期初一年以上缩短至一年以内导致减少

2、主要境外资产情况

☐适用 ☒不适用

3、以公允价值计量的资产和负债

☒适用 ☐不适用

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）	10,043,118.94	-521.10				10,042,597.84		0.00
其他	6,488.00				213,730.36	6,488.00		213,730.36
上述合计	10,049,606.94	-521.10	0.00	0.00	213,730.36	10,049,085.84	0	213,730.36
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

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

项 目	2026 年 6 月末账面余额	2026 年 6 月末账面价值	受限类型	受限原因
	(单位：万元)	(单位：万元)		
货币资金	3,799.31	3,799.31	监管资金、司法冻结、按揭担保	预售资金监管、未决诉讼冻结、房地产项目业主按揭贷款担保保证金
存货	89,008.53	56,806.41	抵押、查封	金融机构借款抵押、法院查封
固定资产	1,401.88	324.13	抵押	售后回租抵押
合 计	94,209.72	60,929.85		

六、投资状况分析

1、总体情况

☐适用 ☒不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

☐适用 ☒不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

☐适用 ☒不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☐适用 ☒不适用
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
财信投资发展公司	子公司	房地产开发	3,000,000.00	180,097,909.25	305,823,081.95	19,844.49	2,425,525.40	2,729,733.14
连云港财信公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	154,388,002.23	47,333,838.63		1,124,354.11	3,199,684.49
文水宝德公司	子公司	环保	1,000,000.00	13,721,939.79	6,662,074.38		3,226,662.69	3,226,662.69
财信弘业公司	子公司	房地产开发	500,000,000.00	1,821,696,113.37	928,048,207.01	8,994,656.12	37,868,282.51	52,310,984.83
重庆瀚渝环保	子公司	环保	286000000	412,080,019.25	339,908,904.07	55,099,631.91	1,216,545.61	1,187,705.37

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
上海财信志弘企业管理有限公司	新设子公司	无影响
江西新磐新材料科技有限公司	新设子公司	无影响
苏州财信兴岳新能源科技有限公司	新设子公司	无影响
重庆兴弘环保科技有限公司	新设子公司	无影响

主要控股参股公司情况说明

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

（一）退市风险

1、经会计师事务所审计，公司 2025 年度扣除非经常性损益后的净利润为负值，且扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入低于 3 亿元，期末归母净资产为负值，触及《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.3.1 条规定“（一）最近一个会计年度经审计的利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值，且扣除后的营业收入低于 3 亿元。（二）最近一个会计年度经审计的期末净资产为负值”的被实施退市风险警示的情形。

公司最近三个会计年度经审计扣除非经常性损益前后净利润低者均为负值，且天健会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2025 年财务报告出具了带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，触及《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.8.1 条第（七）项规定：“最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润低者均为负值，且最近一个会计年度审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性”的被实施其他风险警示的情形。

根据上述规定，公司股票交易于 2026 年 4 月 27 日开市起被实施退市风险警示及其他风险警示。请见公司于 2026 年 4 月 24 日发布的关于《关于公司股票交易被实施退市风险警示、其他风险警示暨股票停复牌的公告》（公告编号：2026-024）。

若公司 2026 年度经审计的财务会计报告再次触及《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.3.12 条规定的情形，公司股票将被终止上市。敬请广大投资者理性投资、注意投资风险。

应对措施：（1）在主营业务竞争力提升方面，制定切实可行的发展计划，加大滞重资产处置力度，盘活存量资产，回笼资金；利用自身环保产业技术优势，做大业务规模，提升业务的规模与质量。（2）稳定现有银行的信贷规模，加大应收款项的催缴力度，保障现金流；借助各类政策支持，采取多种方式合理增加新的融资，改善负债结构。（3）在内部控制方面，公司将继续强化内部控制，强化管理效率，加强预算管理和成本管控，合理降本增效，增强持续盈利能力。

2、2026 年 7 月 6 日，重庆五中院对公司进行预重整备案登记。公司已于 2026 年 7 月 7 日披露了《关于法院对公司进行预重整备案登记的公告》（公告编号：2026-038）。根据《深圳证券交易所股票上市规则》规定，如法院裁定受理债权人对公司的重整申请，公司股票将被叠加实施退市风险警示。

如重庆五中院裁定受理申请人对公司的重整申请，公司将依法配合法院及管理人开展相关重整工作，并依法履行债务人的法定义务。如果公司顺利实施重整并执行完毕重整计划，将有利于优化公司资产负债结构，提升公司的持续经营及盈利能力；若重整失败，公司将存在被宣告破产的风险。如果公司被宣告破产，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，公司股票将面临被终止上市的风险。

应对措施：公司安排专业团队配合法院及辅助机构开展预重整及重整相关工作，目前公司已与重整投资人签署《重整投资协议》，后续公司努力落实《重整投资协议》中相关内容。详见公司于 2026 年 8 月 10 日披露的《关于与预重整投资人签署〈重整投资协议〉暨公司股票复牌的公告》（公告编号 2026-047）。

（二）控股股东及实际控制人变更风险

根据重庆五中院裁定书[(2025)渝 05 破 71 号之二]，重庆五中院已作出裁定终止公司控股股东财信地产、间接控股股东财信集团重整程序，宣告财信地产及财信集团破产。后续对财信地产持有的公司股份进行司法处置会导致公司股权结构、控股股东和实际控制人发生变更（详见公司 2026-036《关于法院宣告公司控股股东财信地产、间接控股股东财信集团破产的公告》）。

应对措施：公司将按照相关法律法规规定及时履行信息披露义务。

（三）公司面临的行业风险

1、房地产领域

行业方面：房地产企业投资力度下滑，企业现金流不断承压。

应对措施：紧跟政策导向，分析趋势，因城施策，聚焦地产存量开发销售及现金流安全；提升管理，严控成本管理；做好项目建设，打消消费者疑虑。

内部风险：房地产行业不断下行，公司营业收入等财务指标也大幅减少，加之土地增值税新规、项目减值等进一步侵蚀利润。且目前公司存量的地产业务规模比较有限，2021 至 2025 年都没有新增土地储备，因此，公司面临的主要问题是业务规模持续减小，资产盈利能力及可持续发展能力严重不足。

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

2、环保产业领域

(1) 环保监管趋严:

应对措施: 建立健全合规体系, 专人研究政策、更新合规清单, 加强技术研发与创新, 加大对环保技术研发的投入。同时加强与监管部门沟通, 确保企业的生产经营活动符合政策法规要求。

(2) 受多重因素影响上游单位产废减少, 意味着公司的业务来源减少, 危险废物处理量下降, 进而导致营业收入减少; 企业的固定成本如设备折旧、人员工资等不会因业务量减少而大幅降低, 单位成本上升, 盈利能力下降。

应对措施: 积极向相关的环保领域拓展, 寻找新的业务增长点; 与现有客户建立更紧密的合作关系, 提供更优质、全面的服务, 争取在产废量减少的情况下, 仍能保持一定的市场份额。同时, 积极开拓新客户, 扩大客户群体, 降低对单一客户或行业的依赖; 对企业的成本进行全面梳理, 通过优化生产流程、合理配置资源、降低能耗等方式, 削减不必要的成本支出, 提高企业的成本竞争力。

(3) 危废市场供需矛盾, 供大于求, 处置费用降低

应对措施: 提负荷、降成本、转资源化、锁长单、扩新赛道、淘汰弱产能, 从“赚处置费”转向“赚资源回收+综合服务费”。不断提高企业处理效果和服务水平, 为客户提供更好的解决方案, 区别于竞争对手。

十一、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

☐是 ☒否

公司是否披露了估值提升计划。

☐是 ☒否

十二、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

☐是 ☒否

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、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
刘君权	董事	离任	2026 年 03 月 05 日	工作调动
闫大光	副总裁、财务总监	离任	2026 年 03 月 05 日	个人原因
贾森	总裁	离任	2026 年 03 月 05 日	工作调动
鲜先念	董事、总裁	被选举	2026 年 03 月 05 日	工作调动
熊欢伟	财务总监	聘任	2026 年 03 月 05 日	工作调动

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

☐适用 ☒不适用

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。

三、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。

四、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

☒是 ☐否

纳入环境信息依法披露企业名单中的企业数量（家）		1
序号	企业名称	环境信息依法披露报告的查询索引
1	重庆瀚渝再生资源有限公司	http://219.152.238.198:20041/eps/index/enterprise-search

五、社会责任情况

报告期内，公司遵纪守法，合规经营，在追求经济效益的同时，注重认真履行对股东、职工、债权人、消费者等方面应尽的责任和义务，并努力为社会公益事业做出力所能及的贡献。在保障股东特别是中小股东利益方面，公司根据相关法律法规，不断完善、加强内部制度的建设，严格规范股东会、董事会和总裁的权利、义务及职责范围，公司在召开股东会决策重大事项时，依法提供网络投票方式，最大限度维护中小投资者权益。

第五节 重要事项

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

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

☐是 ☒否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会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

公司最近三个会计年度经审计扣除非经常性损益前后净利润低者均为负值，且天健会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2025 年财务报告出具了带持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，触及《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.8.1 条第（七）项规定，被实施其他风险警示。

为保证持续经营能力，公司积极采取措施，不断增强持续盈利能力，确保公司及全体股东利益得到保障。报告期内公司董事会和管理层主要采取了以下措施：

1、公司安排专业团队继续推进预重整及重整工作，目前公司已与重整投资人签署《重整投资协议》；

2、公司在稳步推进重整暨预重整的同时继续保障日常经营活动正常开展及持续改善。在主营业务竞争力提升方面，制定切实可行的发展计划，加大滞重资产处置力度，盘活存量资产，回笼资金；利用自身环保产业技术优势，做大业务规模，提升业务的规模与质量；

3、稳定现有银行的信贷规模，加大应收款项的催缴力度，保障现金流；借助各类政策支持，采取多种方式合理增加新的融资，改善负债结构；

4、在内部控制方面，公司将继续强化内部控制，强化管理效率，加强预算管理和成本管控，合理降本增效，增强持续盈利能力。上述措施不构成对投资者的承诺。

七、破产重整相关事项

☒适用 ☐不适用

2026 年 7 月 6 日，重庆五中院对公司进行预重整备案登记。公司已于 2026 年 7 月 7 日披露了《关于法院对公司进行预重整备案登记的公告》（公告编号：2026-038）。经公司主要债权人同意，公司已聘任北京市金杜（重庆）律师事务所与立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所联合担任公司预重整辅助机构。

2026 年 7 月 9 日公司披露了《关于公司预重整债权申报的公告》（公告编号：2026-040）。

2026 年 7 月 9 日公司披露了《关于公开招募重整投资人的公告》（公告编号：2026-041）。

2026 年 8 月 10 日公司披露了《关于与预重整投资人签署〈重整投资协议〉暨公司股票复牌的公告》（公告编号：2026-047）。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

☒适用 ☐不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
公司的控股子公司财信弘业公司与重庆九龙城乡运营集团有限公司就项目合作产生争议，财信弘业公司向重庆市两江新区人民法院提起诉讼	5,000	否	二审审理中	一审法院驳回财信弘业公司全部诉讼请求，二审法院尚未做出判决	未审结，暂无执行标的。	2026 年 04 月 17 日	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）

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
公司为被告的诉讼累计	1,375.84	是	部分案件未审结；部分案件已审结未进入执行程序；部分案件已进入执行程序；	部分诉讼未判决、部分诉讼已判决正在履行或执行中。	部分案件未履行，部分案件在执行中，部分案件已履行（执行）完毕。		
公司为原告的诉讼累计	224.2	否	案件均在审理中尚未审结	案件均未做出判决	案件未审结，未进入执行程序。		

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

（一）控股股东持有公司股份冻结及轮候冻结情况

- 1、公司股东财信地产、间接控股股东财信集团、实际控制人卢生举先生因（2023）渝01执653号、（2023）渝01执654号、（2023）渝01执655号、（2023）渝01执656号、（2023）渝01执657号、（2023）渝01执658号依法被申请强制执行，涉案金额为444,170万元，立案时间为2023年4月7日，申请人为恒丰银行股份有限公司重庆分行。该事项详见公司于2023年4月11日披露的《关于公司控股股东被申请强制执行的公告》（公告编号：2023-032）。
- 2、2023年4月13日，控股股东财信地产持有的财信发展398,920,794股股份（占公司总股本的36.25%，占其持有财信发展股份的100%）被司法冻结，冻结机关为重庆市第一中级人民法院，申请人为恒丰银行股份有限公司重庆分行。该事项详见公司于2023年4月15日披露的《关于控股股东股份被司法冻结的公告》（公告编号：2023-036）。
- 3、2023年4月25日，控股股东财信地产持有的财信发展7,000,000股股份（占公司总股本的0.64%，占其持有财信发展股份的1.75%）被轮候冻结，冻结机关为上海市浦东新区人民法院，申请人为宋晶。该事项详见公司于2023年4月28日披露的《关于控股股东股份被轮候冻结的公告》（公告编号：2023-047）。
- 4、2023年5月16日，控股股东财信地产持有的财信发展8,000,000股股份（占公司总股本的0.73%，占其持有财信发展股份的2.01%）被轮候冻结，冻结机关为上海市浦东新区人民法院，申请人为陆莺。该事项详见公司于2023年5月18日披露的《关于控股股东股份被轮候冻结的公告》（公告编号：2023-053）。
- 5、2023年6月13日，控股股东财信地产持有的财信发展20,000,000股股份（占公司总股本的1.82%，占其持有财信发展股份的5.01%）被轮候冻结，冻结机关为重庆市江北区人民法院，申请人为重庆启昌进出口贸易有限公司。该事项详见公司于2023年6月15日披露的《关于控股股东股份被轮候冻结的公告》（公告编号：2023-057）。
- 6、2023年6月20日，控股股东财信地产持有的财信发展186,970,207股股份（占公司总股本的16.99%，占其持有财信发展股份的46.87%）被轮候冻结，冻结机关为重庆市江北区人民法院，申请人为中国长城资产管理股份重庆分公司。该事项详见公司于2023年6月22日披露的《关于控股股东股份被轮候冻结的公告》（公告编号：2023-058）。
- 7、2023年9月4日，控股股东财信地产持有的财信发展129,844,483股股份（占公司总股本的11.80%，占其持有财信发展股份的32.55%）被轮候冻结，冻结机关为北京市海淀区人民法院，申请人为北京博众盛德教育科技有限公司。该事项详见公司于2023年9月6日披露的《关于控股股东股份被轮候冻结的公告》（公告编号：2023-066）。
- 8、2024年3月12日，控股股东财信地产持有的财信发展39,000,000股股份（占公司总股本的3.54%，占其持有财信发展股份的9.78%）被轮候冻结，冻结机关为重庆市第一中级人民法院，申请人为广东欧昊集团股份有限公司。该事项详见公司于2024年3月14日披露的《关于控股股东股份被轮候冻结的公告》（公告编号：2024-004）。
- 9、2024年9月6日，控股股东财信地产持有的财信发展398,920,794股股份（占公司总股本的36.25%，占其持有财信发展股份的100%）被轮候冻结，冻结机关为成渝金融法院，申请人为重庆农村商业银行股份有限公司营业部。该事项详见公司于2024年9月13日披露的《关于控股股东股份被轮候冻结的公告》（公告编号：2024-036）。
- 10、2024年11月26日，控股股东财信地产持有的财信发展33,434,607股股份（占公司总股本的3.04%，占其持有财信发展股份的8.38%）被轮候冻结，冻结机关为重庆市第一中级人民法院，申请人为广东欧昊集团股份有限公司。该事项详见公司于2024年11月29日披露的《关于控股股东股份被轮候冻结的公告》（公告编号：2024-045）。

（二）根据重庆五中院裁定书[(2025)渝05破71号之二]，重庆五中院已作出裁定终止公司控股股东财信地产、间接控股股东财信集团重整程序，宣告财信地产及财信集团破产。后续对财信地产持有的公司股份进行司法处置会导致公司股权结构、控股股东和实际控制人发生变更（详见公司2026-036《关于法院宣告公司控股股东财信地产、间接控股股东财信集团破产的公告》）。

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 额比 例	获批 的交 易额 度（万 元）	是否 超过 获批 额度	关联 交易 结算 方式	可获 得的 同类 交易 市价	披露 日期	披露 索引
重庆 恒宏 置业	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	29.43	29.43	79.61 %	58.85	否	转账	29.43	2026 年 04 月 24 日	http://www.cninfo.com.cn/new/index
重庆 财信 环境 及其 子公 司	受同一最终控制方控制的其他企业	接受 关联 人提 供的 劳务	接受 处置 服务、 填埋 服务	市场 化原 则	47.37	47.37	37.26 %	150	否	转账	47.37	2026 年 04 月 24 日	http://www.cninfo.com.cn/new/index
合计				--	--	76.8	--	208.85	--	--	--	--	--
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 2026 年 4 月 22 日召开了第十一届董事会第十次会议，审议通过了《关于公司 2026 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 2026 年度与相关关联方发生日常交易额为 208.85 万元。经统计，公司 2026 年半年度日常实际发生的上述该等关联交易总金额为 76.8 万元。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				无									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

☐适用 ☒不适用

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

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

☐适用 ☒不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十二、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在托管情况。

(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 31,279.87 元。本期公司租赁办公地址及员工宿舍等短期租赁费用 369,710.08 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	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方

	公告披露日期					有)	(如有)			担保
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)		0		报告期末对外担保余额合计 (A4)		0				
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
镇江鑫城公司	2025 年 01 月 24 日	21,100	2025 年 02 月 02 日	21,100		无	无	1 年	是	否
镇江鑫城公司	2026 年 01 月 30 日	17,944.5	2026 年 02 月 02 日	17,944.5		无	无	1 年	否	否
惠州腾大公司	2023 年 12 月 13 日	9,800	2023 年 12 月 13 日	9,800		无	无	29 个月	是	否
惠州腾大公司	2026 年 05 月 12 日	9,170	2026 年 05 月 14 日	9,170		无	无	3 年	否	否
重庆瀚渝公司	2025 年 12 月 12 日	2,153	2025 年 12 月 17 日	2,153		无	无	1 年	否	否
重庆瀚渝公司	2025 年 03 月 14 日	400	2025 年 03 月 13 日	400		无	无	2 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		27,114.5		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		60,567.5				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		29,667.5		报告期末对子公司担保余额合计 (B4)		28,947.73				
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
镇江鑫城公司	2025 年 01 月 24 日	21,100	2025 年 02 月 02 日	21,100	质押	股权质押	无	1 年	是	否
镇江鑫城公司	2026 年 01 月 30 日	17,944.5	2026 年 02 月 02 日	17,944.5	质押	股权质押	无	1 年	否	否
惠州腾大公司	2023 年 12 月 13 日	9,800	2023 年 12 月 13 日	9,800	质押	股权质押	无	29 个月	是	否
惠州腾大公司	2026 年 05 月 12 日	9,170	2026 年 05 月 14 日	9,170	质押	股权质押	无	3 年	否	否

重庆瀚渝公司	2025 年 12 月 12 日	2,153	2025 年 12 月 17 日	2,153	抵押	公寓、商业	无	1 年	否	否
重庆瀚渝公司	2025 年 03 月 14 日	400	2025 年 03 月 13 日	400	抵押	车位	无	2 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）		27,114.5		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）		60,567.5				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）		29,667.5		报告期末对子公司担保余额合计（C4）		28,947.73				
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）		54,229		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		121,135				
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		59,335		报告期末全部担保余额合计（A4+B4+C4）		57,895.46				
全部担保余额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				-231.27%						
其中：										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）				0						
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）				53,439						
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）				45,392.06						
上述三项担保金额合计（D+E+F）				57,895.46						

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 2025-005 号公告披露，截止 2026 年 6 月 30 日，该笔贷款的实际担保余额为 0 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 2026-002 号公告披露，截止 2026 年 6 月 30 日，该笔贷款的实际担保余额为 17549.5 万元。
- 3、〈公司为子公司提供担保〉中披露的第 3 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 2023-077 号公告披露，截止 2026 年 6 月 30 日，该笔贷款的实际担保余额为 0 万元
- 4、〈公司为子公司提供担保〉中披露的第 4 笔的担保事项，与〈子公司为子公司提供担保〉中披露的第 4 笔担保事项，为同一笔融资业务，详见 2026-027 号公告披露，截止 2026 年 6 月 30 日，该笔贷款的实际担保余额为 9177 万元
- 5、〈公司为子公司提供担保〉中披露的第 5 笔的担保事项，与〈子公司为子公司提供担保〉中披露的第 5 笔担保事项，为同一笔融资业务，详见 2025-047 号公告披露，截止 2026 年 6 月 30 日，该笔贷款的实际担保余额为 2093 万元。
- 6、〈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 6 笔担保事项，为同一笔融资业务，详见 2025-009 号公告披露，截止 2026 年 6 月 30 日，该笔贷款的实际担保余额为 128.23 万元。

3、委托理财

☒适用 ☐不适用

单位：万元

产品类别	风险特征	报告期内委托理财的余额	逾期未收回的金额
私募基金产品	R4	0	0

公司作为单一委托人委托金融机构开展资产管理，或投资安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元

受托机构名称 (或受托人姓名)	受托机构(或受托人)类型	风险特征	产品类型	金额	起始日期	终止日期	资金投向	报告期实际损益金额	报告期损益实际收回情况	事项概述及相关查询索引(如有)
海南盛冠达私募基金管理有限公司	私募基金管理人	R4	私募基金	300.76	2025 年 07 月 04 日	2026 年 01 月 27 日	权益类资产	-0.01	1.28	
海南盛冠达私募基金管理有限公司	私募基金管理人	R4	私募基金	699.24	2025 年 07 月 04 日	2026 年 03 月 10 日	权益类资产	-0.04	2.98	
合计				1,000	--	--	--	-0.05	--	--

4、其他重大合同

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十三、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☐适用 ☒不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

十四、其他重大事项的说明

☒适用 ☐不适用

(一) 公司预重整事项

- 1、2026 年 7 月 7 日，公司披露了《关于公司被债权人申请预重整及重整的提示性公告》（公告编号：2026-037），公司收到告知函，重庆贵峻建筑工程有限公司认为公司虽不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力，但作为上市公司仍有一定的重整价值，故向重庆五中院申请对公司进行预重整及重整。同日公司披露了《关于法院对公司进行预重整备案登记的公告》（公告编号：2026-038）。经公司主要债权人同意，公司已聘任北京市金杜（重庆）律师事务所与立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所联合担任公司预重整辅助机构。
- 2、2026 年 7 月 9 日公司披露了《关于公司预重整债权申报的公告》（公告编号：2026-040）。
- 3、2026 年 7 月 9 日公司披露了《关于公开招募重整投资人的公告》（公告编号：2026-041）。
- 4、2026 年 8 月 10 日公司披露了《关于与预重整投资人签署〈重整投资协议〉暨公司股票复牌的公告》（公告编号：2026-047）。

(二) 控股股东及实际控制人变更风险

根据重庆五中院裁定书[(2025)渝 05 破 71 号之二]，重庆五中院已作出裁定终止公司控股股东财信地产、间接控股股东财信集团重整程序，宣告财信地产及财信集团破产。后续对财信地产持有的公司股份进行司法处置会导致公司股权结构、控股股东和实际控制人发生变更（详见公司 2026-036《关于法院宣告公司控股股东财信地产、间接控股股东财信集团破产的公告》）。

十五、公司子公司重大事项

☐适用 ☒不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

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

他									
三、股份总数	1,100,462,170	100.00%	0	0	0	0	0	1,100,462,170	100.00%

股份变动的原因

☐适用 ☒不适用

股份变动的批准情况

☐适用 ☒不适用

股份变动的过户情况

☐适用 ☒不适用

股份回购的实施进展情况

☐适用 ☒不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

2、限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、证券发行与上市情况

☐适用 ☒不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		35,331		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%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
重庆财信房地产开发集团有限公司	境内非国有法人	36.25%	398,920,794	0	46,696,315	352,224,479	质押	398,920,794
							冻结	
法国兴业银行	境外法人	0.88%	9,718,804	9,718,804	0	9,718,804	不适用	0
李洪滨	境内自然人	0.87%	9,536,300	— 3,086,800	0	9,536,300	不适用	0
厦门富诚融资担保有限公司	境内非国有法人	0.82%	9,000,000	9,000,000	0	9,000,000	不适用	0
王树磊	境内自然	0.71%	7,800,000	7,780,000	0	7,800,000	不适用	0

	人							
李志芳	境内自然人	0.56%	6,164,900	664,900	0	6,164,900	不适用	0
J. P. Morgan Securities PLC—自有资金	境外法人	0.47%	5,172,478	4,346,370	0	5,172,478	不适用	0
张晖	境内自然人	0.42%	4,633,850	2,466,300	0	4,633,850	不适用	0
高盛公司有限责任公司	境外法人	0.41%	4,516,692	-513,244	0	4,516,692	不适用	0
廖玉婵	境内自然人	0.39%	4,315,400	-225,800	0	4,315,400	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况（如有）（参见注3）		不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司前十名股东之间，第一大股东与其余九名股东无关联关系，第一大股东与其余九名股东不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；其余九名股东之间是否存在关联关系，或其是否为一致行动人未知。						
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明		不适用						
前10名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注11）		无						
前10名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
股东名称		报告期末持有无限售条件股份数量			股份种类			
					股份种类		数量	
重庆财信房地产开发集团有限公司		352,224,479			人民币普通股		352,224,479	
法国兴业银行		9,718,804			人民币普通股		9,718,804	
李洪滨		9,536,300			人民币普通股		9,536,300	
厦门富诚融资担保有限公司		9,000,000			人民币普通股		9,000,000	
王树磊		7,800,000			人民币普通股		7,800,000	
李志芳		6,164,900			人民币普通股		6,164,900	
J. P. Morgan Securities PLC—自有资金		5,172,478			人民币普通股		5,172,478	
张晖		4,633,850			人民币普通股		4,633,850	
高盛公司有限责任公司		4,516,692			人民币普通股		4,516,692	
廖玉婵		4,315,400			人民币普通股		4,315,400	
前10名无限售条件股东之间，以及前10名无限售条件股东和前10名股东之间关联关系或一致行动的说明		公司前十名无限售流通股股东之间，第一大股东与其余九名股东无关联关系，第一大股东与其余九名股东不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；其余九名无限售流通股股东之间是否存在关联关系，或其是否为一致行动人未知。						
前10名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注4）		报告期末，公司股东李洪滨通过普通证券账户持有公司5,586,300股份股，通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份3,950,000股，实际合计持有公司股份9,536,300股，位列公司第三大股东。						

持股5%以上股东、前10名股东及前10名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐适用 ☒不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

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、董事和高级管理人员持股变动

☐适用 ☒不适用

公司董事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2025 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

公司前期已披露实际控制人筹划控制权变更但尚未完成的，请说明控制权变更进展情况。

☐适用 ☒不适用

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。

六、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

☐适用 ☒不适用

第八节 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

2026 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	60,705,792.13	86,770,279.00
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		10,043,118.94
衍生金融资产		
应收票据	11,472.52	222,421.92
应收账款	20,361,918.39	16,210,815.02
应收款项融资	213,730.36	6,488.00
预付款项	8,643,249.51	2,398,139.74
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	106,767,650.70	121,986,362.81
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,178,445,605.62	1,193,513,323.69
其中：数据资源		
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	185,553,841.45	191,869,189.58
流动资产合计	1,560,703,260.68	1,623,020,138.70

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	3,095,068.20	4,812,182.43
长期股权投资	152,179,020.39	154,672,965.40
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,435,411.80	4,533,976.50
固定资产	121,512,028.02	126,537,355.09
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	7,026,796.06	7,115,555.62
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	211,280.23	298,373.76
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	288,459,604.70	297,970,408.80
资产总计	1,849,162,865.38	1,920,990,547.50
流动负债：		
短期借款	20,953,255.56	21,556,314.44
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		
应付账款	431,687,357.48	463,804,474.90
预收款项	47,943,252.46	47,953,252.46
合同负债	207,825,258.32	211,974,231.25
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	4,121,035.42	5,752,383.91
应交税费	363,758,521.36	361,604,107.10
其他应付款	724,108,228.13	703,774,085.18

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	211,783,331.71	186,299,827.48
其他流动负债	18,348,624.99	18,328,760.32
流动负债合计	2,030,528,865.43	2,021,047,437.04
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	95,479,167.40	114,045,590.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		198,918.28
长期应付职工薪酬		
预计负债	16,365,181.65	13,714,592.13
递延收益	6,460,982.56	6,952,362.64
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	118,305,331.61	134,911,463.05
负债合计	2,148,834,197.04	2,155,958,900.09
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	257,814,168.99	257,814,168.99
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
一般风险准备		
未分配利润	-1,649,920,881.18	-1,599,716,197.29
归属于母公司所有者权益合计	-250,336,222.07	-200,131,538.18
少数股东权益	-49,335,109.59	-34,836,814.41
所有者权益合计	-299,671,331.66	-234,968,352.59
负债和所有者权益总计	1,849,162,865.38	1,920,990,547.50

法定代表人：鲜先念 主管会计工作负责人：熊欢伟 会计机构负责人：李建英

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

流动资产：		
货币资金	1,380.50	19,070.25
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	20,466.67	20,466.67
其他应收款	327,249,847.33	816,756,987.12
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
其中：数据资源		
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	494,210.69	506,399.50
流动资产合计	327,765,905.19	817,302,923.54
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	343,747,043.00	446,865,700.00
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	49,759.01	51,313.55
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	343,796,802.01	446,917,013.55
资产总计	671,562,707.20	1,264,219,937.09

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	341,313.00	315,857.00
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	98,809.53	75,000.01
应交税费	3,809.53	33,962.27
其他应付款	452,034,651.75	1,111,737,143.73
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	452,478,583.81	1,112,161,963.01
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	452,478,583.81	1,112,161,963.01
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	255,961,301.32	255,961,301.32
减：库存股		
其他综合收益	130.55	130.55
专项储备		
盈余公积	41,308,189.57	41,308,189.57
未分配利润	-1,178,647,668.05	-1,245,673,817.36
所有者权益合计	219,084,123.39	152,057,974.08

负债和所有者权益总计	671, 562, 707. 20	1, 264, 219, 937. 09
------------	-------------------	----------------------

3、合并利润表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业总收入	64, 143, 377. 80	179, 595, 273. 25
其中：营业收入	64, 143, 377. 80	179, 595, 273. 25
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	107, 922, 413. 88	218, 062, 476. 45
其中：营业成本	63, 035, 158. 10	157, 722, 466. 09
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	2, 107, 658. 47	1, 892, 859. 38
销售费用	374, 660. 20	13, 941, 621. 60
管理费用	22, 177, 438. 46	27, 174, 551. 61
研发费用	556, 897. 95	1, 054, 220. 50
财务费用	19, 670, 600. 70	16, 276, 757. 27
其中：利息费用	17, 452, 640. 38	15, 934, 377. 77
利息收入	23, 862. 55	95, 375. 97
加：其他收益	6, 689, 620. 95	1, 110, 525. 17
投资收益（损失以“—”号填列）	-2, 493, 945. 00	-1, 427, 554. 28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2, 493, 945. 00	-663, 363. 69
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）	-521. 20	
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-4, 763, 820. 07	23, 738, 614. 50
资产减值损失（损失以“—”号填列）	1, 021, 962. 32	1, 606, 368. 29
资产处置收益（损失以“—”	-550, 401. 30	352, 952. 52

号填列)		
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-43,876,140.38	-13,086,297.00
加：营业外收入	28,940.77	75,254.75
减：营业外支出	12,897,031.97	719,471.13
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-56,744,231.58	-13,730,513.38
减：所得税费用	4,022,747.49	-10,374,659.35
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-60,766,979.07	-3,355,854.03
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-60,766,979.07	-3,355,854.03
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.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	-50,204,683.89	-4,447,560.49
2.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	-10,562,295.18	1,091,706.46
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-60,766,979.07	-3,355,854.03
归属于母公司所有者的综合收益总额	-50,204,683.89	-4,447,560.49
归属于少数股东的综合收益总额	-10,562,295.18	1,091,706.46
八、每股收益：		

（一）基本每股收益	-0.0456	-0.004
（二）稀释每股收益	-0.0456	-0.004

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：鲜先念 主管会计工作负责人：熊欢伟 会计机构负责人：李建英

4、母公司利润表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加		
销售费用		
管理费用	1,342,799.65	2,478,862.41
研发费用		
财务费用	1,054.21	451,241.28
其中：利息费用	0.00	450,000.00
利息收入	0.79	8.72
加：其他收益	905.66	905.66
投资收益（损失以“—”号填列）	-733,568.38	
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）	192,199,105.51	-2,585,342.14
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-123,096,439.62	0.00
资产处置收益（损失以“—”号填列）		-337,250.00
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	67,026,149.31	-5,851,790.17
加：营业外收入		3,000.00
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	67,026,149.31	-5,848,790.17
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	67,026,149.31	-5,848,790.17
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	67,026,149.31	-5,848,790.17

（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	67,026,149.31	-5,848,790.17
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0610	-0.0053
（二）稀释每股收益	0.0610	-0.0053

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 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	67,577,282.00	133,468,740.16
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	3,106,738.59	
收到其他与经营活动有关的现金	8,240,893.71	4,735,179.89
经营活动现金流入小计	78,924,914.30	138,203,920.05
购买商品、接受劳务支付的现金	67,357,854.38	100,584,713.02
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	20,272,802.11	27,477,098.26
支付的各项税费	2,971,611.85	-95,679,835.54
支付其他与经营活动有关的现金	7,557,618.94	8,041,210.75
经营活动现金流出小计	98,159,887.28	40,423,186.49
经营活动产生的现金流量净额	-19,234,972.98	97,780,733.56
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	43,118.94	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	50,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	10,000,000.00	
投资活动现金流入小计	10,093,118.94	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	42,116.10	468,951.80
投资支付的现金		
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		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	42,116.10	468,951.80
投资活动产生的现金流量净额	10,051,002.84	-468,951.80
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	0.00	4,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	0.00	4,000,000.00
偿还债务支付的现金	6,774,067.00	26,883,898.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,594,983.70	5,639,353.72
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	12,369,050.70	32,523,252.17
筹资活动产生的现金流量净额	-12,369,050.70	-28,523,252.17
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	-21,553,020.84	68,788,529.59
加：期初现金及现金等价物余额	44,265,689.87	37,222,118.20
六、期末现金及现金等价物余额	22,712,669.03	106,010,647.79

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 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		54.34
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	19,700.54	4,764.38
经营活动现金流入小计	19,700.54	4,818.72
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		
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金	19,808.19	4,818.72
经营活动现金流出小计	19,808.19	4,818.72
经营活动产生的现金流量净额	-107.65	0.00
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		
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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
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		
投资活动产生的现金流量净额		
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		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
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	-107.65	0.00
加：期初现金及现金等价物余额	107.65	0.00
六、期末现金及现金等价物余额	0.00	0.00

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2026 年半年度														
	归属于母公司所有者权益														少数股东权益
	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		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				257,814,168.99		130.55		41,308,189.57		-1,599,716,197.29		-200,131,538.18	-34,836,814.41	-234,968,352.59
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				257,814,168.99		130.55		41,308,189.57		-1,599,716,197.29		-200,131,538.18	-34,836,814.41	-234,968,352.59
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-50,204,683.89		-50,204,683.89	-14,498,295.18	-64,702,979.07
（一）综合收益总额											-50,204,683.89		-50,204,683.89	-10,562,295.18	-60,766,979.07
（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														-3,936,000.00	-3,936,000.00
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														-3,936,000.00	-3,936,000.00
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				257,814,168.99		130.55		41,308,189.57		-1,649,920,881.18		-250,336,222.07	-49,335,109.59	-299,671,331.66

上年金额

单位：元

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益														少数股东权益
	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		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				248,349,052.04		130.55		41,308,189.57		-969,608,525.75		420,511,016.41	128,290,858.31	548,801,874.72
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				248,349,052.04		130.55		41,308,189.57		-969,608,525.75		420,511,016.41	128,290,858.31	548,801,874.72
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00				8,387,284.90		0.00		0.00		-4,447,560.49		3,939,724.41	-17,295,578.44	-13,355,854.03
（一）综合收益总额	0.00				0.00		0.00		0.00		-4,447,560.49		-4,447,560.49	1,091,706.46	-3,355,854.03
（二）所有者投入和减少资本	0.00				8,387,284.90		0.00		0.00		0.00		8,387,284.90	-18,387,284.90	-10,000,000.00
1．所有者投入的普通															

股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他	0.00				8,387,284.90		0.00		0.00		0.00		8,387,284.90	-18,387,284.90	-10,000,000.00
（三）利润分配															
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															
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				256,736,336.94		130.55		41,308,189.57		-974,056,086.24		424,450,740.82	110,995,279.87	535,446,020.69

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2026 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,100,462,170.00				255,961,301.32		130.55		41,308,189.57	-1,245,673,817.36		152,057,974.08
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				255,961,301.32		130.55		41,308,189.57	-1,245,673,817.36		152,057,974.08
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										67,026,149.31		67,026,149.31
（一）综合收益总额										67,026,149.31		67,026,149.31
（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												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
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				255,961,301.32		130.55		41,308,189.57	-1,178,647,668.05		219,084,123.39

上年金额

单位：元

项目	2025 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先 股	永续 债	其 他								
一、上年期末余额	1,100,462,170.00				255,961,301.32		130.55		41,308,189.57	-876,039,453.66		521,692,337.78
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				255,961,301.32		130.55		41,308,189.57	-876,039,453.66		521,692,337.78
三、本期增减变动金额 （减少以“—”号填列）										-5,848,790.17		-5,848,790.17
（一）综合收益总额										-5,848,790.17		-5,848,790.17
（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												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
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				255,961,301.32		130.55		41,308,189.57	-881,888,243.83		515,843,547.61

三、公司基本情况

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

本财务报表经公司 2026 年 8 月 21 日第十一届董事会第二十六次临时会议批准对外报出。

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

公司 2026 年上半年持续亏损，净亏损-60,766,979.07 元，其中：归属于母公司所有者的净利润-50,204,683.89 元。截至 2026 年 6 月 30 日，公司（归母）净资产持续为负，净资产为-299,671,331.66 元，其中：归属于母公司所有者权益-250,336,222.07 元；财信发展公司流动负债高于资产总额 181,366,000.05 元；子公司镇江鑫城地产存在金融债务提前到期及被执行事项，控股股东财信地产及间接控股股东财信集团已于 2026 年 7 月 6 日被法院宣告破产清算，其持有的本公司 36.25%股份处于质押冻结状态。

上述情况表明，可能存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项。但本公司管理层认为，以持续经营为基础编制 2026 年半年度财务报表是恰当的，理由如下：

- 1、公司预重整程序已启动：2026 年 7 月 6 日重庆市第五中级人民法院对公司进行预重整备案登记，并指定预重整辅助机构；预重整备案不等于正式受理，但为公司后续进入司法重整提供了程序基础。
- 2、重整投资人协议已签署：2026 年 8 月 7 日，公司与天津景行新能企业管理咨询有限公司、共青城景行新能产业投资合伙企业签署《重整投资协议》，确定牵头投资人，方案涉及资本公积转增、债权豁免及 2026 年扣非营收补正安排，以上安排均以公司保持持续经营为基础。
- 3、保营收专项措施：为应对 2026 年扣非后营业收入低于 3 亿元的退市风险，公司已与重整投资人明确《重整投资协议》中“协助收购第三方股权”的履约节点，同时加大现有环保运营业务的订单拓展与尾盘销售力度，力争 2026 年末扣非后营业收入达到 3 亿元。
- 4、产投方后续产业安排：牵头投资人天津景行新能、共青城景行系以产业投资人身份参与本次重整，其在《重整投资协议》中规划在未来赋能上市公司，构建“以资源综合利用为核心主业、以环保业务为稳定基石”的产业格局。
- 5、公司将持续强化现金流管理工作，抢抓销售回款及专项清收，积极推进贷款展期和债务重组，并实行严格的成本费用控制；牵头投资人及联合体就上市公司资金端做出的承诺，有望对公司持续经营流动形成一定支撑。

管理层计划通过“推动预重整转正式重整、督促投资人履约、压降期间费用、保留环保正向现金流、拓展专项清收、衔接产投方中长期产业疏导”等措施改善持续经营能力。该等计划不存在已知重大障碍，但法院是否裁定受理正式重整、投资人是否按期足额付款及创设资本公积、收购第三方股权并表是否于 2026 年内完成、2026 年报归母净资产能否转正及扣非营收是否不低于 3 亿元，均存在重大不确定性。

因此，本公司 2026 年半年度财务报表仍以持续经营假设为基础编制；但若上述改善措施未能按预期实施，则本公司可能不能持续经营，该重大不确定性已在附注中充分披露。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 6 月 30 日止

3、营业周期

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

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

☒适用 ☐不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收账款	公司将单项应收账款金额超过资产总额 0.5%的认定为重要
重要的账龄超过 1 年的预付款项	公司将单项账龄超过 1 年的预付款项金额超过资产总额 0.5%的认定为重要
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	公司将单项其他应收款金额超过资产总额 0.5%的认定为重要
重要的其他应收款坏账准备收回或转回	公司将单项其他应收款坏账准备金额超过资产总额 0.5%的认定为重要
重要的核销其他应收款	公司将单项其他应收款核销金额超过资产总额 0.5%的认定为重要
重要的在建工程项目	公司将单项在建工程金额超过资产总额 0.5%的在建工程认定为重要
重要的账龄超过 1 年的应付账款	公司将单项账龄超过 1 年的应付账款金额超过资产总额 0.5%的应付账款认定为重要
重要的账龄超过 1 年的预收款项	公司将单项账龄超过 1 年的预收账款金额超过资产总额 0.5%的应付账款认定为重要
重要的账龄超过 1 年的其他应付款	公司将单项账龄超过 1 年的其他应付款金额超过资产总额

	0.5%的其他应付款认定为重要
重要的账龄超过 1 年的合同负债	公司将单项账龄超过 1 年的合同负债金额超过资产总额 0.5%的合同负债认定为重要
合同负债账面价值发生重大变动	公司将合同负债账面价值变动金额超过资产总额 0.5%的认定为重要
重要的投资活动现金流量	公司将单项投资活动现金流量金额超过资产总额 1%的投资活动流量认定为重要
重要的子公司、非全资子公司	公司将收入总额超过集团收入总额的 15%的子公司认定为重要
重要的联营企业	公司将单家长期股权投资金额占合并长期股权投资金额 10%以上的联营企业认定为重要
重要的承诺事项	公司将单项承诺事项金额超过资产总额 0.5%的承诺事项认定为重要
重要的或有事项	公司将单项或有事项金额超过资产总额 0.5%的或有事项认定为重要
重要的资产负债表日后事项	公司将单项资产负债表日后事项金额超过资产总额 0.5%的资产负债表日后事项认定为重要

6、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。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断

拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其可变回报金额的，认定为控制。

2. 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。

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

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以

公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

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

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

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

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

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

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

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

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

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、应收账款

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项

应收账款——应收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. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款预期信用损失率 (%)
6 个月以内 (含, 下同)	0.1
7-12 个月	5
1-2 年	10
2-3 年	30
3-4 年	50
4-5 年	80
5 年以上	100

应收账款的账龄自款项实际发生的月份起算。

3. 按单项计提预期信用损失的应收款项的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项，公司按单项计提预期信用损失。

12、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项

其他应收款——应收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率为 0.01%
其他应收款-应收合营、联营企业款项	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为 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率 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率为 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

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账 龄	其他应收款预期信用损失率 (%)
6个月以内 (含, 下同)	0.1
7-12 个月	5
1-2 年	10
2-3 年	30
3-4 年	50
4-5 年	80
5 年以上	100

款项实际发生的月份起算。

3. 按单项计提预期信用损失的其他应收款项的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的其他应收款项，公司按单项计提预期信用损失。

13、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。

14、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、周转材料等。

房地产开发产品成本包括土地成本、前期工程费、建安工程费、利息支出等。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

已出租的开发产品是指意图出售而暂时出租的开发产品。

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

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

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

2. 发出存货的计价方法

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

3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 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。

5. 存货跌价准备

存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照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。

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) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

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

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。

(3) 属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

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长期股权投资账面价值之间的差额，在个别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。

2) 合并财务报表

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	3%	3.23%
机器设备	年限平均法	3-10	3%-5%	9.5%-32.33%
运输设备	年限平均法	4-10	3%-5%	9.5%-24.25%
电子、办公设备及其他	年限平均法	3-10	3%-5%	9.5%-32.33%

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。

类 别	在建工程结转为固定资产的标准和时点
建筑工程	建筑工程已经全部建造完毕，完成竣工备案、工程验收或达到可使用状态的孰早日
机器设备	安装调试后满足设备设计要求或合同规定的标准，达到可使用状态并完成验收日

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、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

1. 无形资产包括土地使用权、软件、特许经营权、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。具体如下：

项 目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
土地使用权	30-50 年，土地可供使用的时间	直线法

专利权	10 年，预计受益期间	直线法
软件	3-5 年，预计受益期间	直线法
商标	30 年，预计受益期间	直线法

（2）研发支出的归集范围及相关会计处理方法

（1）人员人工费用

人员人工费用包括公司研发人员的工资薪金、基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费和住房公积金，以及外聘研发人员的劳务费用。

研发人员同时服务于多个研究开发项目的，人工费用的确认依据公司管理部门提供的各研究开发项目研发人员的工时记录，在不同研究开发项目间按比例分配。

直接从事研发活动的人员、外聘研发人员同时从事非研发活动的，公司根据研发人员在不同岗位的工时记录，将其实际发生的人员人工费用，按实际工时占比等合理方法在研发费用和生产经营费用间分配。

（2）直接投入费用

直接投入费用是指公司为实施研究开发活动而实际发生的相关支出。包括：1) 直接消耗的材料、燃料和动力费用；2) 用于中间试验和产品试制的模具、工艺装备开发及制造费，不构成固定资产的样品、样机及一般测试手段购置费，试制产品的检验费；3) 用于研究开发活动的仪器、设备的运行维护、调整、检验、检测、维修等费用。

（3）折旧费用与长期待摊费用

折旧费用是指用于研究开发活动的仪器、设备和在用建筑物的折旧费。

用于研发活动的仪器、设备及在用建筑物，同时又用于非研发活动的，对该类仪器、设备、在用建筑物使用情况做必要记录，并将其实际发生的折旧费按实际工时和使用面积等因素，采用合理方法在研发费用和生产经营费用间分配。

长期待摊费用是指研发设施的改建、改装、装修和修理过程中发生的长期待摊费用，按实际支出进行归集，在规定的期限内分期平均摊销。

（4）无形资产摊销费用

无形资产摊销费用是指用于研究开发活动的软件、知识产权、非专利技术（专有技术、许可证、设计和计算方法等）的摊销费用。

（5）设计费用

设计费用是指为新产品和新工艺进行构思、开发和制造，进行工序、技术规范、规程制定、操作特性方面的设计等发生的费用，包括为获得创新性、创意性、突破性产品进行的创意设计活动发生的相关费用。

（6）委托外部研究开发费用

委托外部研究开发费用是指公司委托境内外其他机构或个人进行研究开发活动所发生的费用（研究开发活动成果为公司所拥有，且与公司的主要经营业务紧密相关）。

（7）其他费用

其他费用是指上述费用之外与研究开发活动直接相关的其他费用，包括技术图书资料费、资料翻译费、专家咨询费、高新科技研发保险费，研发成果的检索、论证、评审、鉴定、验收费用，知识产权的申请费、注册费、代理费，会议费、差旅费、通讯费等。

4. 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。

5. 公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

21、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。

22、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。

23、合同负债

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。

24、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。

25、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。

26、收入

按照业务类型披露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点履行的履约义务，收入确认需达到以下条件：

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

(2) 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。

(3) 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涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

27、合同成本

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

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

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

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

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

28、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。

29、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。

5. 同时满足下列条件时，公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：（1）拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

30、租赁

（1）作为承租方租赁的会计处理方法

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

（1）使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：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）承租人发生的初始直接费用；4）承租人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。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司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，公司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。

(2) 租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额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，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

(2) 作为出租方租赁的会计处理方法

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

(1) 经营租赁

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

(2) 融资租赁

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

31、其他重要的会计政策和会计估计

(1) 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。(2) 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。(3) 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。

32、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) 2026 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

☐适用 ☒不适用

33、其他

六、税项

1、主要税种及税率

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
重庆瀚渝再生资源有限公司（以下简称重庆瀚渝公司）	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

根据财政部、税务总局、国家发展改革委《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号文件），自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。重庆瀚渝公司主营业务符合相关税收优惠规定，2026 年度的企业所得税税率为 15%。

2. 增值税税收优惠

根据财政部、税务总局《关于完善资源综合利用增值税政策的公告》（2021 年第 40 号），对增值税一般纳税人销售自产的资源综合利用产品和提供资源综合利用劳务，可享受增值税即征即退政策，其中对废显（定）影液、废胶片、废像纸、废感光剂等废感光材料生产的企业实行增值税即征即退 30% 政策，对销售废旧线路板提取物，销售线路板蚀刻废液经冶炼、提纯或化合生产的金属、合金及金属化合物（不包括铁及铁合金）实行增值税即征即退 30% 的政策。重庆瀚渝公司相关产品享受上述税收优惠政策。

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	4,626.00	2,383.00
银行存款	36,798,581.60	72,746,137.88
其他货币资金	23,902,584.53	14,021,758.12
合计	60,705,792.13	86,770,279.00

其他说明

期末银行存款中包含未决诉讼冻结资金 10,908,509.46 元，房地产项目业主按揭贷款担保保证金 3,612,029.11 元。

期末其他货币资金包含连云港财信房地产开发有限公司（以下简称连云港财信公司）、重庆兴信置业有限公司（以下简称兴信置业公司）和惠州腾大实业有限公司（以下简称惠州腾大公司）存入第三方监管机构账户的预售监管资金 19,429,341.07 元，重庆财信国兴商业管理有限公司交易性金融资产赎回后在理财账户资金余额 4,043,243.46 元。

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		10,043,118.94

其中：		
其中：		
合计		10,043,118.94

其他说明

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
商业承兑票据	11,472.52	222,421.92
合计	11,472.52	222,421.92

(2) 按坏账计提方法分类披露

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	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据	11,484.00	100.00%	11.48	0.10%	11,472.52	222,644.56	100.00%	222.64	0.10%	222,421.92
其中：										
商业承兑汇票	11,484.00	100.00%	11.48	0.10%	11,472.52	222,644.56	100.00%	222.64	0.10%	222,421.92
合计	11,484.00	100.00%	11.48	0.10%	11,472.52	222,644.56	100.00%	222.64	0.10%	222,421.92

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按组合计提坏账准备的应收票据	11,484.00	11.48	0.10%
合计	11,484.00	11.48	

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：

☐适用 ☒不适用

(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	222.64	-211.16				11.48
合计	222.64	-211.16				11.48

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) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	19,291,106.45	14,739,260.29
6 个月以内	16,258,487.33	14,039,471.83
7-12 个月	3,032,619.12	699,788.46
1 至 2 年	0.00	10,360.00
2 至 3 年	10,360.00	1,091,999.11
3 年以上	59,444,223.74	58,200,988.63
3 至 4 年	1,467,281.20	912,635.98
4 至 5 年	2,489,043.81	3,587,057.26
5 年以上	55,487,898.73	53,701,295.39
合计	78,745,690.19	74,042,608.03

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	23,577,769.50	29.94%	23,577,769.50	100.00%	0.00	23,577,769.50	31.84%	23,577,769.50	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	55,167,920.69	70.06%	34,806,002.30	63.09%	20,361,918.39	50,464,838.53	68.16%	34,254,023.51	67.88%	16,210,815.02
其中：										
合计	78,745,690.19	100.00%	58,383,771.80	74.14%	20,361,918.39	74,042,608.03	100.00%	57,831,793.01	78.11%	16,210,815.02

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额			期末余额		
	账面余额	坏账准备	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	16,000,000.00	16,000,000.00	100.00%	预计无法收回
包头市英杰化工有限责任公司	3,860,000.00	3,860,000.00	3,860,000.00	3,860,000.00	100.00%	预计无法收回
南通晨光石墨设备有限公司	2,870,000.00	2,870,000.00	2,870,000.00	2,870,000.00	100.00%	预计无法收回
新疆乌苏市华泰石油化工有限公司	320,000.00	320,000.00	320,000.00	320,000.00	100.00%	预计无法收回
宝鸡高新汽车工业园	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	100.00%	预计无法收回
陕西建工集团总公司工程三部	3,433.50	3,433.50	3,433.50	3,433.50	100.00%	预计无法收回
陈银霖	449,336.00	449,336.00	449,336.00	449,336.00	100.00%	预计无法收回
合计	23,577,769.50	23,577,769.50	23,577,769.50	23,577,769.50		

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
6 个月以内	16,258,487.33	16,258.49	0.10%
7-12 个月	3,032,619.12	151,630.96	5.00%
1-2 年	0.00	0.00	10.00%
2-3 年	10,360.01	3,108.00	30.00%
3-4 年	1,467,281.20	733,640.60	50.00%
4-5 年	2,489,043.81	1,991,235.04	80.00%
5 年以上	31,910,129.22	31,910,129.22	100.00%
合计	55,167,920.69	34,806,002.30	

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：

☐适用 ☒不适用

（3） 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	23,577,769.50	0.00				23,577,769.50
按组合计提坏账准备	34,254,023.51	551,978.79				34,806,002.30
合计	57,831,793.01	551,978.79	0.00	0.00	0.00	58,383,771.80

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
无				

（4） 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
包头华美稀土高科有限公司	29,463,238.00		29,463,238.00	37.42%	29,463,238.00
包头市议源化工	16,000,000.00		16,000,000.00	20.32%	16,000,000.00

有限公司					
中国石油集团川庆钻控工程有限公司钻井液技术服务公司	14,633,152.58		14,633,152.58	18.58%	14,633.15
包头市英杰化工有限责任公司	3,860,000.00		3,860,000.00	4.90%	3,860,000.00
南通晨光石墨设备有限公司	2,870,000.00		2,870,000.00	3.64%	2,870,000.00
合计	66,826,390.58		66,826,390.58	84.86%	52,207,871.15

5、应收款项融资

（1） 应收款项融资分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	213,730.36	6,488.00
合计	213,730.36	6,488.00

6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	106,767,650.70	121,986,362.81
合计	106,767,650.70	121,986,362.81

（1） 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
单位间往来款项	6,572,267.54	12,784,070.39
项目合作方借款	18,077,418.75	18,077,418.75
应收合营、联营企业款项	165,484,979.05	165,539,654.41
民工保证金	9,746,678.10	9,746,678.10
垫付款项	22,600.00	22,600.00
押金保证金	18,743,852.45	19,794,735.78
备用金	679,966.87	1,092,797.99
其他	3,722,258.66	3,715,839.90
合计	223,050,021.42	230,773,795.32

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	7,427,111.36	10,611,309.97
6 个月以内	1,459,216.53	3,727,624.02

7-12 个月	5,967,894.83	6,883,685.95
1 至 2 年	9,042,491.57	8,030,409.82
2 至 3 年	8,824,853.91	15,514,035.12
3 年以上	197,755,564.58	196,618,040.41
3 至 4 年	10,178,789.90	23,231,845.12
4 至 5 年	111,070,494.43	155,477,962.54
5 年以上	76,506,280.25	17,908,232.75
合计	223,050,021.42	230,773,795.32

3) 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

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	165,077,064.15	74.01%	112,205,369.85	67.97%	52,871,694.30	165,077,064.15	71.53%	103,120,473.58	62.47%	61,956,590.57
其中：										
按组合计提坏账准备	57,972,957.27	25.99%	4,077,000.87	7.03%	53,895,956.40	65,696,731.17	28.47%	5,666,958.93	8.63%	60,029,772.24
其中：										
合计	223,050,021.42	100.00%	116,282,370.72	52.13%	106,767,650.70	230,773,795.32	100.00%	108,787,432.51	47.17%	121,986,362.81

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额			期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
重庆市垫江县丰厚实业有限公司（以下简称垫江丰厚公司）	165,077,064.15	103,120,473.58	165,077,064.15	112,205,369.85	67.97%	预计不能全额收回
合计	165,077,064.15	103,120,473.58	165,077,064.15	112,205,369.85		

按组合计提坏账准备类别名称:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收项目合作方借款组合	18,077,418.75	1,807.74	0.01%
应收合营、联营企业款项	407,914.90	40.79	0.01%
应收押金保证金组合	26,864,546.07	13,432.27	0.05%
账龄组合	12,623,077.55	4,061,720.07	32.08%
其中: 6 个月以内	430,775.21	430.78	0.10%
7-12 个月	1,139,894.83	56,994.74	5.00%
1-2 年	3,112,964.57	311,296.46	10.00%
2-3 年	5,307,537.76	1,592,261.33	30.00%
3-4 年	860,892.88	430,446.44	50.00%
4-5 年	503,609.87	402,887.89	80.00%
5 年以上	1,267,402.43	1,267,402.43	100.00%
合计	57,972,957.27	4,077,000.87	

确定该组合依据的说明:

按预期信用损失一般模型计提坏账准备:

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)	
2026 年 1 月 1 日余额	146,584.96	188,746.57	108,452,100.98	108,787,432.51
2026 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	-128,790.76	128,790.76		
——转入第三阶段		-135,031.64	135,031.64	
本期计提	54,912.12	128,790.77	7,311,235.32	7,494,938.21
2026 年 6 月 30 日余额	72,706.32	311,296.46	115,898,367.94	116,282,370.72

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

应收项目合作方借款组合、押金保证金组合和账龄 1 年以内代表自初始确认后信用风险未显著增加, 作为第一阶段; 账龄 1-2 年代表自初始确认后信用风险显著增加但当期未发生信用减值, 作为第二阶段; 单项计提坏账的其他应收款和账龄 2 年以上代表自初始确认后已发生信用减值, 作为第三阶段。

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

4) 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	转销或核销	其他	

			回			
单项计提坏账准备	103,120,473.58	9,084,896.27				112,205,369.85
按组合计提坏账准备	5,666,958.93	-1,589,958.06				4,077,000.87
合计	108,787,432.51	7,494,938.21	0.00	0.00	0.00	116,282,370.72

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	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
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
垫江丰厚公司	应收联营企业款项	165,077,064.15	3-4 年、4-5 年	74.01%	112,205,369.85
威海保利置业有限公司	项目合作方借款	18,077,418.75	2-3 年、3-4 年、4-5 年	8.10%	1,800.00
连云港市云城住房置业融资担保有限公司	押金保证金	4,532,908.00	2-3 年、5 年以上	2.03%	2,266.45
重庆市江北区城市建设有限公司	民工保证金	3,793,552.00	5 年以上	1.70%	1,896.78
垫江县耀桦实业有限公司	单位间往来款项	3,000,000.00	2-3 年	1.35%	900,000.00
合计		194,480,942.90		87.19%	113,111,333.08

7、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	7,478,467.89	86.52%	828,102.51	34.53%
1 至 2 年	311,170.78	3.60%	672,598.67	28.05%
2 至 3 年	595,339.23	6.89%	633,806.87	26.43%
3 年以上	258,271.61	2.99%	263,631.69	10.99%
合计	8,643,249.51		2,398,139.74	

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：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额	占预付款项
		余额的比例（%）
川亿电脑（重庆）有限公司	5,703,987.43	65.99%
贝壳找房（重庆）信息技术有限公司	355,585.52	4.11%
重庆鹄茂环保科技有限公司	293,858.00	3.40%
重庆深进新电子科技有限公司	262,934.93	3.04%
贝壳找房（镇江）科技有限公司	256,931.65	2.97%
小 计	6,873,297.53	79.52%

其他说明：无

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

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履 约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履 约成本减值准备	账面价值
开发成本	1,208,999,348.15	634,817,727.89	574,181,620.26	1,203,225,638.12	635,637,840.42	567,587,797.70
开发产品	916,289,553.32	324,747,002.45	591,542,550.87	975,129,985.52	358,068,958.21	617,061,027.31
分期收款开发 产品	0.00	0.00	0.00			
出租开发产品	378,883.32	0.00	378,883.32	378,883.32		378,883.32
周转房	0.00	0.00	0.00			
合同履约成本	0.00	0.00	0.00			
原材料	9,063,401.72	858,482.33	8,204,919.39	3,329,792.53	858,482.33	2,471,310.20
库存商品	3,093,208.82		3,093,208.82	4,684,136.58		4,684,136.58
其他周转材料	1,044,422.96		1,044,422.96	1,330,168.58		1,330,168.58
合计	2,138,868,818.29	960,423,212.67	1,178,445,605.62	2,188,078,604.65	994,565,280.96	1,193,513,323.69

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
国兴北岸江山	2010 年 12 月 01 日		5,000,000,000.00	17,274,029.22	0.00			17,274,029.22		0.00	
财信铂悦府	2017 年 11 月 01 日		3,500,000,000.00	21,569,510.55			87,903.95	21,657,414.50			
镇江尚书坊	2019 年 12 月 01 日		1,299,710,000.00	367,216,683.22	0.00		177,006.54	367,393,689.76	53,879,036.53	0.00	
惠州阅璟名庭	2020 年 08 月 01 日		269,582,800.00	389,660,833.75				389,660,833.75	46,853,950.80	0.00	
财信九悦府	2020 年 08 月 01 日		1,287,000,000.00	407,504,581.38			5,508,799.54	413,013,380.92	18,831,768.09	0.00	
合计			11,356,292,800.00	1,203,225,638.12			5,773,710.03	1,208,999,348.15	119,564,755.42	0.00	

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	2025 年 12 月 01 日	117,994,786.02		30,621,792.14	87,372,993.88	4,768,110.27	0.00
国兴海棠国际	2019 年 12 月 01 日	109,476,429.63		8,709,895.59	100,766,534.04	1,112,908.79	0.00
石柱财信城	2023 年 12 月 01 日	178,912,244.78		4,038,504.60	174,873,740.18	7,998,704.81	0.00
财信华岩新城	2020 年 07 月 01 日	19,874,916.51		3,145,284.17	16,729,632.34	1,365,350.48	0.00
财信九悦府	2025 年 12 月 01 日	33,959,106.26			33,959,106.26	301,824.56	0.00
茶园九阙府	2020 年 05 月 01 日	15,376,301.66			15,376,301.66		0.00
财信铂雲府	2021 年 04 月 01 日	232,443,061.61		8,277,319.51	224,165,742.10	11,944,340.94	0.00
威海名著小区	2022 年 06 月 01 日	38,517,575.35			38,517,575.35	869,331.32	0.00
常州盛悦雅园	2021 年 09 月 01 日	1,981,261.50		40,892.01	1,940,369.49	214,416.19	0.00
镇江尚书坊	2023 年 10 月 01 日	224,448,622.70		4,006,744.18	220,441,878.52	29,774,809.22	0.00
财信阅时代	2023 年 03 月 01 日	1,571,633.49			1,571,633.49	61,771.38	0.00
天津学苑府	2023 年 03 月 01 日	574,046.01			574,046.01	0.00	0.00
合计		975,129,985.52		58,840,432.20	916,289,553.32	58,411,567.96	

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
国兴北岸江山	378,883.32			378,883.32
合计	378,883.32			378,883.32

(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	635,637,840.42			820,112.53		634,817,727.89	
开发产品	358,068,958.21			33,321,955.76		324,747,002.45	
分期收款开发产品						0.00	
出租开发产品						0.00	
周转房						0.00	
合同履约成本						0.00	
原材料	858,482.33					858,482.33	
合计	994,565,280.96	0.00		34,142,068.29		960,423,212.67	

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
国兴海棠国际	73,485,971.94	0.00		6,541,270.57		66,944,701.37	
国兴北岸江山	74,806,152.19	0.00		16,854,162.07		57,951,990.12	
茶园九阙府	7,331,971.38	0.00		0.00		7,331,971.38	
财信华岩新城	7,020,593.57	0.00		2,056,448.81		4,964,144.76	
财信九悦府	179,542,454.14	0.00		972,956.54		178,569,497.60	
财信铂雲府	103,634,811.94	0.00		3,782,115.60		99,852,696.34	
石柱财信城	92,227,963.73	0.00		2,901,122.04		89,326,841.69	
镇江尚书坊	207,492,891.80	0.00		1,033,992.66		206,458,899.14	
财信阅时代	791,538.85	0.00		0.00		791,538.85	
天津学苑府	352,852.88	0.00		0.00		352,852.88	
威海名著小区	9,284,249.59	0.00		0.00		9,284,249.59	
惠州阅璟名庭	237,735,346.62	0.00		0.00		237,735,346.62	
合计	993,706,798.63	0.00		34,142,068.29		959,564,730.34	

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

项 目	期末余额中含有的	资本化金额的计算标准和依据
	借款费用资本化金额	
国兴北岸江山	4,768,110.27	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息
国兴海棠国际	1,112,908.79	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息
石柱财信城	7,998,704.81	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息
威海名著小区	869,331.32	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息
常州盛悦雅园	214,416.19	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息
财信铂雲府	11,944,340.94	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息
财信华岩新城	1,365,350.48	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息
财信九悦府	19,133,592.65	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息
镇江尚书坊	83,653,845.75	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息
惠州阅璟名庭	46,853,950.80	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息
财信阅时代	61,771.38	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息
小 计	177,976,323.38	项目建造期间以总投入为限计算的借款利息

(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
存货	569,013,208.53	568,064,050.53	金融机构借款抵押、法院查封
合计	569,013,208.53	568,064,050.53	

9、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	5,968,657.02	5,968,657.02
预交及待抵扣税金	170,910,350.09	177,499,619.02
代缴大修基金	8,674,834.34	8,400,913.54
合计	185,553,841.45	191,869,189.58

补偿性资产相关信息

其他说明：

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末数
国兴海棠国际	203,207.70				203,207.70
惠州阅璟名庭	5,765,449.32				5,765,449.32
小 计	5,968,657.02		0.00		5,968,657.02

10、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
文水县刘胡 兰镇工业污 水 集中处理工 程项目	8,557,876.99	5,462,808.79	3,095,068.20	13,557,876.99	8,745,694.56	4,812,182.43	
合计	8,557,876.99	5,462,808.79	3,095,068.20	13,557,876.99	8,745,694.56	4,812,182.43	

(2) 按坏账计提方法分类披露

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	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
其中：										
按组合 计提坏 账准备	8,557,876.99	100.00%	5,462,808.79	63.83%	3,095,068.20	13,557,876.99	100.00%	8,745,694.56	64.51%	4,812,182.43

其中：										
合计	8,557,876.99	100.00%	5,462,808.79	63.83%	3,095,068.20	13,557,876.99	100.00%	8,745,694.56	64.51%	4,812,182.43

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按账龄组合计提坏账准备	8,557,876.99	5,462,808.79	63.83%
合计	8,557,876.99	5,462,808.79	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

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)	
2026 年 1 月 1 日余额	8,745,694.56			
2026 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	-3,282,885.77			
2026 年 6 月 30 日余额	5,462,808.79			

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

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	转销或核销	其他	
按账龄组合计提坏账准备	8,745,694.56	-3,282,885.77				5,462,808.79
合计	8,745,694.56	-3,282,885.77				5,462,808.79

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	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
无				

其他说明：

11、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	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												
垫江丰厚公司[注 1]												
重庆星界置业有限公司（以下简称星界置业公司）	94,874,224.78				440,528.22						95,314,753.00	
中梁坤维房地产开发有限公司（以下简称中梁坤维公司）	59,798,740.62				-2,934,473.23						56,864,267.39	
重庆浩方房地产开发有限公司（以下简称重庆浩方公司）[注 2]												
小计	154,672,965.40				-2,493,945.01						152,179,020.39	
合计	154,672,965.40				-2,493,945.01						152,179,020.39	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明

[注 1]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）对垫江丰厚公司的出资额为 7,212,135.00 元， 本期末累积未确认的损失为 -10,426,435.2 元

[注 2]财信弘业公司对重庆浩方公司的出资额为 24,128,308.89 元，本期末累积未确认的损失为 -4,816,543.4 元

12、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：股权投资原值	11,900,446.03	11,900,446.03
股权投资公允价值变动	-11,900,446.03	-11,900,446.03

其他说明：

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	1,379,905.82			1,379,905.82
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	1,478,470.52			1,478,470.52
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	4,435,411.80			4,435,411.80
2. 期初账面价值	4,533,976.50			4,533,976.50

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

☐适用 ☒不适用

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

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

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

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

☐是 ☒否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

☐是 ☒否

14、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	121,512,028.02	126,537,355.09

合计	121,512,028.02	126,537,355.09
----	----------------	----------------

(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	146,418,765.81	36,983,090.59	6,447,677.53	17,613,403.70	207,462,937.63
2. 本期增加金额		336,283.19			336,283.19
(1) 购置					
(2) 在建工程转入		336,283.19			336,283.19
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额			639,900.00		639,900.00
(1) 处置或报废			639,900.00		639,900.00
4. 期末余额	146,418,765.81	37,319,373.78	5,807,777.53	17,613,403.70	207,159,320.82
二、累计折旧					
1. 期初余额	36,171,938.12	29,349,434.75	4,502,888.31	10,749,614.78	80,773,875.96
2. 本期增加金额	1,990,563.58	2,189,368.58	141,193.77	440,578.08	4,761,704.01
(1) 计提	1,990,563.58	2,189,368.58	141,193.77	440,578.08	4,761,704.01
3. 本期减少金额			39,993.75		39,993.75
(1) 处置或报废			39,993.75		39,993.75
4. 期末余额	38,162,501.70	31,538,803.33	4,604,088.33	11,190,192.86	85,495,586.22
三、减值准备					
1. 期初余额	151,706.58				151,706.58
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					

4. 期末余额	151,706.58				151,706.58
四、账面价值	108,104,557.53	5,780,570.45	1,203,689.20	6,423,210.84	121,512,028.02
1. 期末账面价值	108,104,557.53	5,780,570.45	1,203,689.20	6,423,210.84	121,512,028.02
2. 期初账面价值	110,095,121.11	7,633,655.84	1,944,789.22	6,863,788.92	126,537,355.09

15、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	商标	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	8,935,126.60	247,560.64		3,831,207.23	76,600.00	13,090,494.47
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	247,560.64		3,831,207.23	76,600.00	13,090,494.47
二、累计摊销						
1. 期初余额	1,819,570.98	247,560.64		3,831,207.23	76,600.00	5,974,938.85
2. 本期增加金额	88,759.56					88,759.56
(1) 计提	88,759.56					88,759.56
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额	1,908,330.54	247,560.64		3,831,207.23	76,600.00	6,063,698.41
三、减值准备						

1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1)						
计提						
3. 本期减少金额						
(1)						
处置						
4. 期末余额						
四、账面价值	7,026,796.06					7,026,796.06
1. 期末账面价值	7,026,796.06					7,026,796.06
2. 期初账面价值	7,115,555.62					7,115,555.62

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

16、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

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

(2) 商誉减值准备

单位：元

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

17、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
品牌使用费	16,666.67		16,666.67		0.00
其他	281,707.09		70,426.86		211,280.23
合计	298,373.76		87,093.53		211,280.23

其他说明

18、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	37,993,123.10	37,993,123.10	监管资金、司法冻结、按揭担保	预售资金监管、未决诉讼冻结、房地产项目业主按揭贷款担保保证金	42,504,589.13	42,504,589.13	监管资金、司法冻结、按揭担保	预售资金监管、未决诉讼冻结、房地产项目业主按揭贷款担保保证金
存货	890,085,263.11	568,064,050.53	抵押、查封	金融机构借款抵押、法院查封	891,034,421.11	569,013,208.53	抵押、查封	金融机构借款抵押、法院查封
固定资产	14,018,816.27	3,241,387.53	抵押	售后回租抵押	14,018,816.27	3,912,034.95	抵押	售后回租抵押
合计	942,097,202.48	609,298,561.16			947,557,826.51	615,429,832.61		

其他说明：

19、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押+保证借款	20,930,000.00	21,530,000.00
应付利息	23,255.56	26,314.44
合计	20,953,255.56	21,556,314.44

短期借款分类的说明：

无

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
无				

其他说明

20、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付房地产开发项目款	374,866,423.31	400,228,889.18
应付环保项目款	52,686,810.52	58,482,574.96
应付其他款项	4,134,123.65	5,093,010.76
合计	431,687,357.48	463,804,474.90

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江苏南通三建集团股份有限公司	64,596,305.07	尚未结算及支付
溧阳市筑品贸易有限公司	51,183,867.50	尚未结算及支付
重庆华硕建设有限公司	35,389,604.81	尚未结算及支付
裕达建工集团有限公司	21,418,989.11	尚未结算及支付
重庆晋阳建设工程（集团）有限公司	20,043,684.35	尚未结算及支付
江苏万远建设有限公司镇江分公司	16,633,418.00	尚未结算及支付
四川省工业设备安装集团有限公司	16,126,175.82	尚未结算及支付
合计	225,392,044.66	

其他说明：

21、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	724,108,228.13	703,774,085.18
合计	724,108,228.13	703,774,085.18

(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	518,285,774.13	504,616,894.93
项目合作方借款及利息	173,826,673.50	165,533,178.76
履约保证金	16,883,843.57	17,598,014.17
代收费用	9,906,705.65	9,916,099.54
其他	5,205,231.28	6,109,897.78
合计	724,108,228.13	703,774,085.18

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
星界置业公司	301,201,734.83	单位往来款
中梁坤维公司	49,465,056.51	单位往来款
安徽诚和物业服务有限公司	62,000,000.00	单位往来款
溧阳市筑品贸易有限公司	91,193,910.06	项目合作方借款
重庆九龙城乡运营集团有限公司	60,983,118.67	项目合作方借款
九龙现代（重庆）园区运营管理有限公司	46,243,900.00	单位往来款
重庆融创置盛房地产经纪有限公司	13,196,087.72	项目合作方借款
合计	624,283,807.79	

其他说明

22、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	4,673,252.46	4,683,252.46
股权及债权转让款	43,270,000.00	43,270,000.00
合计	47,943,252.46	47,953,252.46

（2）账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
股权及债权转让款	43,270,000.00	股权转让未办理
合计	43,270,000.00	

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

其他说明：

23、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
国兴北岸江山	15,643,399.93	29,725,396.71
国兴海棠国际	9,773,009.50	9,959,186.87
石柱财信城	21,456,569.39	22,494,962.95
财信铂悦府	29,492,225.69	29,482,225.69
威海名著小区	5,222,361.69	5,205,143.34
财信铂雲府	8,701,344.26	3,304,497.69
财信华岩新城	215,632.72	2,066,276.42
财信九悦府	45,510,840.02	38,882,647.36
镇江尚书坊	1,540,229.00	421,634.00
财信阅时代	1,077,573.97	1,077,573.97
惠州阅璟名庭	64,985,330.28	64,985,330.28

环保工程款	4,206,741.87	4,369,355.97
合计	207,825,258.32	211,974,231.25

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
惠州阅璟名庭	64,985,330.28	未竣工
合计	64,985,330.28	

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
国兴北岸江山	-14,085,128.02	本期结转收入
合计	-14,085,128.02	

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

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	惠州阅璟名庭	64,985,330.28	64,985,330.28	2026 年 12 月 01 日	24.82%
2	财信九悦府	38,882,647.36	45,510,840.02	2027 年 12 月 01 日	88.96%
3	财信铂悦府	29,482,225.69	27,213,609.49	2025 年 12 月 01 日	100.00%
4	石柱财信城	22,494,962.95	21,456,569.39	2026 年 12 月 01 日	96.37%
5	国兴北岸江山	29,725,396.71	15,640,268.69	2023 年 12 月 01 日	99.99%

24、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	5,697,727.08	17,740,260.19	19,371,582.08	4,066,405.19
二、离职后福利-设定提存计划	54,656.83	1,339,645.91	1,339,672.51	54,630.23
三、辞退福利	0.00	1,612,004.61	1,612,004.61	0.00
合计	5,752,383.91	20,691,910.71	22,323,259.20	4,121,035.42

(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	4,938,220.78	15,936,769.56	17,626,279.15	3,248,711.19

和补贴				
2、职工福利费	10,318.36	385,672.71	319,627.83	76,363.24
3、社会保险费	47,616.14	833,487.92	836,836.70	44,267.36
其中：医疗保险费	41,895.15	779,456.04	781,721.05	39,630.14
工伤保险费	5,720.99	50,143.86	51,227.64	4,637.21
生育保险费	0.00	3,888.02	3,888.01	0.01
4、住房公积金	17,425.00	575,569.00	585,334.00	7,660.00
5、工会经费和职工教育经费	684,146.80	8,761.00	3,504.40	689,403.40
6、短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
7、短期利润分享计划	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	5,697,727.08	17,740,260.19	19,371,582.08	4,066,405.19

(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	51,503.46	1,297,752.30	1,297,752.30	51,503.46
2、失业保险费	3,153.37	41,893.61	41,920.21	3,126.77
合计	54,656.83	1,339,645.91	1,339,672.51	54,630.23

其他说明

25、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	28,336,876.52	30,392,717.15
消费税	0.00	
企业所得税	20,888,210.56	16,826,658.49
个人所得税	286,368.61	331,052.84
城市维护建设税	1,460,966.38	1,467,155.85
土地增值税	308,598,779.03	308,598,779.03
房产税	344,207.58	431,800.24
土地使用税	2,614,347.55	2,284,689.59
教育费附加	625,446.54	628,099.17
地方教育附加	416,964.36	418,732.78
印花税	180,167.12	141,196.35
其他税费	6,187.11	83,225.61
合计	363,758,521.36	361,604,107.10

其他说明

26、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	178,695,000.00	175,872,588.95
一年内到期的长期应付款	1,282,316.00	2,134,547.61
应计利息	31,806,015.71	8,292,690.92
合计	211,783,331.71	186,299,827.48

其他说明：无

27、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	18,348,624.99	18,328,760.32
合计	18,348,624.99	18,328,760.32

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	票面利率	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	是否违约
无													
合计													

其他说明：

28、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押、质押及保证借款	88,570,000.00	96,495,000.00
应计利息	6,909,167.40	17,550,590.00
合计	95,479,167.40	114,045,590.00

长期借款分类的说明：无

其他说明，包括利率区间：无

29、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款		198,918.28
合计		198,918.28

(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
应付售后租回款		198,918.28

其他说明：

(2) 专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

其他说明：

30、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
违约金	16,365,181.65	13,714,592.13	
合计	16,365,181.65	13,714,592.13	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

31、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	6,952,362.64		491,380.08	6,460,982.56	
合计	6,952,362.64		491,380.08	6,460,982.56	

其他说明：

32、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：

33、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）	209,751,588.61			209,751,588.61
其他资本公积	48,062,580.38			48,062,580.38

合计	257,814,168.99			257,814,168.99
----	----------------	--	--	----------------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

34、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	130.55							130.55
其他	130.55							130.55
其他综合收益合计	130.55							130.55

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：

35、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：

36、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	-1,599,716,197.29	-969,608,525.75
调整后期初未分配利润	-1,599,716,197.29	-969,608,525.75
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-50,204,683.89	-4,447,560.49
期末未分配利润	-1,649,920,881.18	-974,056,086.24

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元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 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元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

使用资本公积弥补亏损详细情况说明：

37、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	64,014,014.47	62,914,201.32	179,315,858.78	157,478,308.31
其他业务	129,363.33	120,956.78	279,414.47	244,157.78
合计	64,143,377.80	63,035,158.10	179,595,273.25	157,722,466.09

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2		分部 3		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型								
其中：								
房地产项目收入	8,961,953.11	10,275,587.63					8,961,953.11	10,275,587.63
环保板块收入			55,052,061.36	52,380,071.11			55,052,061.36	52,380,071.11
其他收入					129,363.33	379,499.36	129,363.33	379,499.36
按经营地区分类								
其中：								
市场或客户类型								
其中：								
合同类型								
其中：								
按商品转让的时间分类								
其中：								
在某一时点确认收入	8,961,953.11	10,275,587.63	55,052,061.36	52,380,071.11	129,363.33	379,499.36	64,143,377.80	63,035,158.10
按合同期限分类								
其中：								
按销售渠道分类								

其中：								
合计	8,961,953 .11	10,275,58 7.63	55,052,06 1.36	52,380,07 1.11	129,363.3 3	379,499.3 6	64,143,37 7.80	63,035,15 8.10

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
无						

其他说明

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 217,082,360.94 元，其中，78,855,572.41 元预计将于 2026 年度确认收入，33,594,036.70 元预计将于 2027 年度确认收入，104,632,751.83 元预计将于 2028 年度确认收入。

合同中可变对价相关信息：

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
无		

其他说明

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

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
无		

38、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	225,342.18	588,039.26
城市维护建设税	112,906.52	279,055.77
教育费附加	47,919.46	121,131.09
房产税	719,143.03	413,764.57
土地使用税	598,711.05	311,471.51
印花税	118,084.65	97,803.28
土地增值税	251,247.56	
地方教育附加	31,946.47	78,125.64
其他税费	2,357.55	3,468.26
合计	2,107,658.47	1,892,859.38

其他说明：

39、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	15,894,914.05	16,558,859.95
办公费	56,062.87	54,017.52
业务招待费	748,759.52	674,494.14
折旧费	1,805,346.03	2,001,769.25
中介机构费	875,683.11	2,613,703.03
差旅费	281,955.83	575,275.65
无形资产摊销	88,759.56	88,759.56
房租水电费	538,288.57	778,284.52
其他	1,887,668.92	3,829,387.99
合计	22,177,438.46	27,174,551.61

其他说明：无

40、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,389,229.28	2,004,250.49
营销费	-1,511,805.13	1,902,293.13
业务、办公、交通费	78,072.23	192,900.61
房租及物业维护费	233,706.10	9,157,996.79
其他费用	185,457.72	684,180.58
合计	374,660.20	13,941,621.60

其他说明：无

41、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他	556,897.95	1,054,220.50
合计	556,897.95	1,054,220.50

其他说明：无

42、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	17,452,640.38	15,934,377.77
减：利息收入	23,862.55	95,375.97
其他支出	2,241,822.87	437,755.47
合计	19,670,600.70	16,276,757.27

其他说明：无

43、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助	491,380.08	491,380.08
与收益相关的政府补助	217,943.97	567,920.44
代扣个人所得税手续费返还	44,396.38	51,224.65
增值税加计抵减	5,814.20	
债务重组收益	5,930,086.32	
合计	6,689,620.95	1,110,525.17

44、净敞口套期收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
无		

其他说明：无

45、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-521.20	
合计	-521.20	

其他说明：

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	-2,493,945.00	-1,427,554.28
合计	-2,493,945.00	-1,427,554.28

其他说明

47、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	211.16	67.54
应收账款坏账损失	-551,978.79	23,203,409.30
其他应收款坏账损失	-7,494,938.21	299,498.63
长期应收款坏账损失	3,282,885.77	235,639.03
合计	-4,763,820.07	23,738,614.50

其他说明

48、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	1,021,962.32	1,606,368.29
合计	1,021,962.32	1,606,368.29

其他说明：

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	-550,401.30	352,952.52

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		10,500.12	
其他	28,940.77	64,754.63	28,940.77
合计	28,940.77	75,254.75	28,940.77

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
罚款支出、赔偿、滞纳金	12,539,642.01	43,604.95	12,539,642.01
其他	357,389.96	670,036.95	357,389.96
合计	12,897,031.97	719,471.13	12,897,031.97

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	4,022,747.49	-19,730,971.33
递延所得税费用	0.00	9,356,311.98
合计	4,022,747.49	-10,374,659.35

(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	-56,744,231.58
调整以前期间所得税的影响	4,022,747.49

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	-56,744,231.58
所得税费用	4,022,747.49

其他说明：无

53、其他综合收益

详见附注

54、现金流量表项目

（1）与经营活动有关的现金

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	27,403.55	88,916.21
收到投标保证金	10,000.00	2,500,000.00
收到返还的项目保证金及民工保证金	2,561,900.00	0.00
各项代收代付款	23,766.50	129,142.50
政府补助	223,128.33	592,798.61
收到往来单位现金流	5,095,500.00	1,150,000.00
其他	299,195.33	274,322.57
合计	8,240,893.71	4,735,179.89

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

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	12,608.23	42,429.88
付现费用	6,812,846.40	4,528,548.28
营销费用	141,260.88	1,113,275.30
支付押金、保证金等	129,505.03	1,750,659.52
各项代收代付款	1,200.00	320.00
支付单位间现金流	234,385.32	315,000.00
其他	225,813.08	290,977.77
合计	7,557,618.94	8,041,210.75

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

（2）与投资活动有关的现金

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
赎回理财产品	10,000,000.00	
合计	10,000,000.00	

收到的重要的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
无		

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

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
无		

支付的重要的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
无		

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(3) 与筹资活动有关的现金

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
无		

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

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
无		

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资活动产生的各项负债变动情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	21,556,314.44	0.00	573,584.68	1,176,643.56	0.00	20,953,255.56
长期借款（含一年内到期的长期借款）	298,210,869.87	0.00	13,904,200.01	6,140,407.14	0.00	305,974,662.74
长期应付款（含一年内到期的长期应付款）	2,333,465.89	0.00	70,370.48	1,116,000.00	0.00	1,287,836.37

合计	322,100,650.20	0.00	14,548,155.17	8,433,050.70	0.00	328,215,754.67
----	----------------	------	---------------	--------------	------	----------------

(4) 以净额列报现金流量的说明

项目	相关事实情况	采用净额列报的依据	财务影响
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	-60,766,979.07	-3,355,854.03
加：资产减值准备	3,741,857.75	-25,344,982.79
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,721,710.26	2,001,769.25
使用权资产折旧		
无形资产摊销	88,759.56	88,759.56
长期待摊费用摊销	87,093.53	137,747.04
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）	550,401.30	-352,952.52
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	521.20	
财务费用（收益以“－”号填列）	19,670,600.70	16,276,757.27
投资损失（收益以“－”号填列）		1,427,554.28
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		-7,926,842.40
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	15,067,718.07	114,402,056.53
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	4,826,206.01	39,408,018.35
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-7,222,862.29	-38,981,296.98
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-19,234,972.98	97,780,733.56
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	22,712,669.03	106,010,647.79
减：现金的期初余额	44,265,689.87	37,222,118.20
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	-21,553,020.84	68,788,529.59

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	22,712,669.03	44,265,689.87
其中：库存现金	4,626.00	2,383.00
可随时用于支付的银行存款	22,278,043.03	44,263,306.87
可随时用于支付的其他货币资金	430,000.00	
三、期末现金及现金等价物余额	22,712,669.03	44,265,689.87

(3) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
银行存款	14,520,538.57	47,647,008.11	金融机构借款质押、未决诉讼冻结、房地产项目业主按揭贷款担保保证金
其他货币资金	23,472,584.53	7,706,596.52	预售资金监管
合计	37,993,123.10	55,353,604.63	

其他说明：

56、租赁

(1) 本公司作为承租方

☒适用 ☐不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

☐适用 ☒不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

☒适用 ☐不适用

本期发生租赁费用 369710.08 元

涉及售后租回交易的情况

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	31,279.87	
合计	31,279.87	

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

☐适用 ☒不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用 ☒不适用

57、其他

八、合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

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

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	认缴比例
上海财信志弘企业管理有限公司	新设子公司	2026 年 6 月 3 日	尚未实际出资	100%
江西新磐新材料科技有限公司	新设子公司	2026 年 6 月 29 日	尚未实际出资	51%
苏州财信兴岳新能源科技有限公司	新设子公司	2026 年 6 月 30 日	尚未实际出资	51%
重庆兴弘环保科技有限公司	新设子公司	2026 年 6 月 15 日	尚未实际出资	100%

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

单位：元

子公司名称	注册资本	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	500,000.00	重庆市江北	重庆市江北	房地产开发	99.00%	1.00%	同一控制下

司	0.00	区	区				合并
重庆国兴棠城置业有限公司	100,000,000.00	重庆市大足区	重庆市大足区	房地产开发		100.00%	投资设立
重庆国兴棠城商业管理有限公司	50,000,000.00	重庆市大足区	重庆市大足区	房地产开发		100.00%	投资设立
重庆财信蟠龙置业有限公司	1,000,000.00	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
重庆兴财茂置业有限公司	100,000,000.00	重庆市江北区	重庆市江北区	房地产开发		51.00%	投资设立
重庆信创置业有限公司	20,000,000.00	重庆市南岸区	重庆市南岸区	房地产开发		56.00%	投资设立
重庆财信国兴南宾置业有限公司	100,000,000.00	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
重庆兴信置业有限公司	20,000,000.00	重庆市江北区	重庆市江北区	房地产开发		100.00%	投资设立
镇江鑫城公司	50,000,000.00	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
重庆财信仕达房地产开发有限公司	20,000,000.00	重庆市江北区	重庆市江北区	房地产开发		100.00%	投资设立
威海国兴置业有限公司	50,000,000.00	山东省威海市	山东省威海市	房地产开发	70.00%		投资设立
连云港财信房地产开发有限公司	100,000,000.00	连云港市高新区	连云港市高新区	房地产开发	99.00%	1.00%	投资设立
惠州腾大公司	10,000,000.00	惠州市惠阳区	惠州市惠阳区	房地产开发		100.00%	非同一控制 合并
上海琅望置业有限公司	1,000,000.00	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
天津金楠商贸有限公司	10,000,000.00	天津市津南区	天津市津南区	房地产开发		100.00%	非同一控制下合并
重庆瀚渝再生资源有限公司	286,000,000.00	重庆市大足区	重庆市大足区	资源再生及综合利用	99.00%	1.00%	同一控制下合并
陕西华陆化工环保有限公司	50,000,000.00	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
天津金楠置业有限公司	50,000,000.00	天津市津南区	天津市津南区	房地产开发		100.00%	非同一控制下合并
常州市凯泽置业有限公司	1,000,000.00	常州市天宁区	常州市天宁区	房地产开发		40.00%	投资设立
北京国兴建业房地产开发有限公司	8,000,000.00	北京市通州区	北京市通州区	房地产开发；	99.00%	1.00%	投资设立
北京国兴南华房地产开发有限公司	50,000,000.00	北京市海淀区	北京市海淀区	房地产开发；	99.00%	1.00%	投资设立
重庆财兴建材有限公司	2,000,000.00	重庆市大足区	重庆市大足区	建筑材料、装饰材料	99.00%	1.00%	投资设立
重庆财信合同能源管理	50,000,000.00	重庆市江北区	重庆市江北区	合同能源管理	99.00%	1.00%	投资设立

有限公司							
深圳财信发展投资控股有限公司	3,000,000.00	深圳市南山区	深圳市南山区	国内贸易；投资兴办实业	99.00%	1.00%	投资设立
文水县宝德华陆水务有限公司	1,000,000.00	山西省吕梁市文水县	山西省吕梁市文水县	环保水处理、污水处理	51.00%	34.30%	投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

(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
镇江鑫城公司	25.00%	-8,460,359.43		-60,949,393.44

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
镇江鑫城公司	700,977,863.65	4,566,590.59	700,982,430.24	1,024,690,386.89	0.00	1,024,690,386.89	707,216,081.16	4,566,590.59	707,220,647.75	884,130,137.18	114,045,590.00	998,175,727.18

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
镇江鑫城公司	3,700,060.56	-32,745,363.05		-121,651.30	25,966,077.99	-22,858,951.94		8,437,063.60

其他说明：

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
星界置业公司	重庆市巴南区	重庆市巴南区	房地产开发		36.00%	权益法核算
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%	权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

(2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	星界置业公司	中梁坤维公司	星界置业公司	中梁坤维公司
流动资产	763,713,728.79	139,531,221.21	797,013,753.02	146,412,999.21
非流动资产	0.00	3,867,355.19		3,940,822.71
资产合计	763,713,728.79	143,398,576.40	797,013,753.02	150,353,821.92
流动负债	498,771,453.86	29,670,041.58	533,474,239.75	30,756,340.67
非流动负债	0.00	0.00		
负债合计	498,771,453.86	29,670,041.58	533,474,239.75	30,756,340.67
少数股东权益		0.00		
归属于母公司股东权益	264,942,274.93	113,728,534.82	263,539,513.27	119,597,481.25
按持股比例计算的净资产份额	95,379,218.97	56,864,267.41	94,874,224.78	59,798,740.63
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	95,379,218.97	56,864,267.41	94,874,224.78	59,798,740.63
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				

营业收入	1,721,700.91	-1,938,395.41	128,379,314.65	
净利润	1,223,689.51	-5,868,946.43	-280,005,002.18	-1,148,748.29
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	1,223,689.51	-5,868,946.43	-280,005,002.18	-1,148,748.29
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	1,692,061.00	-850,214.67
--综合收益总额	1,692,061.00	-850,214.67

其他说明

(4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
垫江丰厚公司	-10,013,440.53	-412,994.67	-10,426,435.20
重庆浩方公司	-3,537,477.07	-1,279,066.33	-4,816,543.40

其他说明

十、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入营 业外收入金 额	本期转入其 他收益金额	本期其他 变动	期末余额	与资产/收 益相关
递延收益	6,952,362.64			491,380.08		6,460,982.56	与资产相关

3、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益	709,324.05	567,920.44

其他说明：

十一、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

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表附注八(七)2、八(七)3、八(七)4、八(七)7、八(七)11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 2026 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 84.86%（2025 年 12 月 31 日：83.61%）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。

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	326,933,438.67	362,457,247.19	264,278,722.19	98,178,525.00	0.00
应付账款	431,687,357.48	431,687,357.48	145,309,759.60	123,742,158.45	162,635,439.43
其他应付款	724,108,228.13	724,108,228.13	432,256,510.54	84,704,506.05	207,147,211.54
长期应付款	1,282,316.00	1,316,100.00	1,316,100.00		
小 计	1,484,011,340.28	1,519,568,932.80	843,161,092.33	306,625,189.50	369,782,650.97

(续上表)

项 目	上年期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	319,767,184.31	333,773,166.15	208,628,631.15	125,144,535.00	
应付账款	463,804,474.90	463,804,474.90	156,015,465.40	134,447,864.26	173,341,145.24
其他应付款	703,774,085.18	703,774,085.18	416,362,883.02	82,142,767.61	205,268,434.55
长期应付款	2,333,465.89	2,432,100.00	2,232,000.00	200,100.00	
小 计	1,489,679,210.28	1,503,783,826.23	783,238,979.57	341,935,266.87	378,609,579.79

(续上表)

(二) 市场风险

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

1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。

2. 外汇风险

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

十二、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	--	--	--	--
持续以公允价值计量的资产总额			213,730.36	213,730.36
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

本公司持有的第三层次公允价值计量的应收款项融资为应收银行承兑汇票，其信用风险较小且剩余期限较短，本公司以其票面余额确定其公允价值。

3、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、长期应付款等，其账面价值与公允价值差异较小。

十三、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（以下简称财信房地产公司）	重庆市	房地产开发	200000000	36.25%	36.25%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是卢生举。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九。

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。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
无	

其他说明

4、其他关联方情况

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

其他说明

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
重庆信维环保有限公司	处置服务费	473,689.15	1,500,000.00	否	637,011.51

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
无			

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

（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

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包	受托方/承包	委托/出包资	委托/出包起	委托/出包终	托管费/出包	本期确认的托
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

方名称	方名称	产类型	始日	止日	费定价依据	管费/出包费
无						

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
无			

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
重庆恒宏置业有限公司	重庆恒宏置业有限公司	294,297.30	294,297.30								

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

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

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
财信房地产公司	175,495,000.00	2021年02月03日	2027年02月02日	否

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				
垫江丰厚公司	158,410,000.00	2022年04月22日	2024年04月22日	

垫江丰厚公司	680,000.00	2022 年 06 月 20 日	2024 年 06 月 20 日	
垫江丰厚公司	2,500,000.00	2022 年 12 月 05 日	2024 年 09 月 15 日	

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
无			

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,881,781.49	2,007,061.00

(8) 其他关联交易

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
其他应收款					
	财信房地产公司			600,000.00	600.00
	星界置业公司	407,914.90	40.79	407,914.90	40.79
	中梁坤维公司			54,675.36	5.47
	垫江丰厚公司	165,077,064.15	112,205,369.85	165,077,064.15	103,120,473.58
小 计		165,484,979.05	112,205,410.64	166,139,654.41	103,121,119.84

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	重庆信维环保有限公司	724,802.50	435,615.50
	财信环境公司		32,383.66
小 计		724,802.50	467,999.16
其他应付款			
	中置物业公司	4,879.87	4,879.87
	恒宏置业公司	882,891.90	588,594.60
	财信房地产公司	176,250.00	176,250.00
	星界置业公司	301,201,734.83	302,060,516.13
	中梁坤维公司	49,467,631.75	50,000,000.00
	重庆浩方公司	57,684.65	85,559.05
小 计		351,791,073.00	352,915,799.65

7、关联方承诺

财信集团公司、财信房地产公司、卢生举先生为避免同业竞争，承诺 2026 年底前完成财信房地产公司下属地产项目公司中置物业公司、弘信投资公司、财信恒力公司注销、经营范围（去掉房地产开发业务）变更或转让，上述三个地产项目公司在注销、经营范围变更或转让完成前，由本公司进行托管并负责项目的整体经营。

8、其他

十四、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

已签订的正在或准备履行的大额发包合同

截至 2026 年 6 月 30 日，公司已签订大额发包合同尚未履行和支出金额共计 50341.08 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）
材料类合同	92,802.91	88,976.84	3,826.07
工程类合同	1,213,631.49	1,167,488.43	46,143.06
设计类合同	25,463.89	25,091.95	371.94
总计	1,331,898.29	1,281,557.21	50,341.08

2、或有事项

（1） 资产负债表日存在的重要或有事项

1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响
- 截至本财务报表批准报出日，由于公司出现的债务风险，部分施工方向公司提起了建设工程施工合同或票据追索权诉讼(仲裁)，未决诉讼(仲裁)涉案金额 0.97 亿元。
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
- (1) 公司及子公司为非关联方提供的担保事项
- 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、威海名著小区、惠州阅璟名庭、茶园九阙府、财信铂悦府、融悦府房产客户的银行按揭贷款提供阶段性担保。阶段性担保的担保期限自三方共同签订的《个人房屋抵押借款合同》生效之日起，至房屋抵押登记手续办妥时止，在此期间借款人未发生违约行为，届时连带责任保证自动解除。截至 2026 年 6 月 30 日，各公司阶段性担保累计授信额度及尚未结清的担保金余额如下：

项目公司	项目名称	阶段性担保累计授信额度（万元）	尚未结清的担保金额（万元）
财信弘业公司	国兴北岸江山	480,000.00	5726.35
威海国兴公司	威海名著小区	90,000.00	4,593.31

惠州腾大公司	惠州阅璟名庭	57,300.00	3,365.99
重庆信创公司	茶园九阙府	228,000.00	532.58
连云港财信公司	财信铂悦府	77,135.00	336.15
常州凯泽公司	融悦府	709.00	73.06

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

截至本财务报表批准报出日，公司不存在需要披露的重大资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

单位：元

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

(2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因
无		

2、债务重组

1. 公司作为债务人

债务重组方式	债务账面价值	债务重组相关损益	债务重组导致的股本等所有者权益的增加额
以非现金资产偿还债务	18,631,107.01	5,930,087.12	

3、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产	环保	其他	分部间抵销	合计
营业收入	8,961,953.11	55,052,061.36	129,363.33		64,143,377.80
营业成本	10,275,587.63	52,380,071.11	379,499.36		63,035,158.10
资产总额	1,533,758,635.03	493,317,154.80	1,053,148,172.49	-1,231,061,096.94	1,849,162,865.38
负债总额	1,818,911,694.35	313,652,679.53	820,224,886.37	-803,955,063.21	2,148,834,197.04

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

(4) 其他说明

4、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

5、其他

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	327,249,847.33	816,756,987.12
合计	327,249,847.33	816,756,987.12

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内单位往来	1,121,702,116.99	1,802,851,163.82
单位间往来款项	77,418.75	710,519.75
保证金及押金、定金等	100,000.00	100,000.00
其他	1,336,506.06	1,260,603.53
合计	1,123,216,041.80	1,804,922,287.10

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	322,788,457.21	43,647,578.78
6 个月以内	317,464,463.35	10,810,179.27
7-12 个月	5,323,993.86	32,837,399.51
1 至 2 年	1,130,704.82	1,328,995,081.32
2 至 3 年	556,492,149.73	8,759,738.77
3 年以上	242,804,730.04	423,519,888.23
3 至 4 年	0.00	116,596,011.02
4 至 5 年	33,416.00	6,407,416.00
5 年以上	242,771,314.04	300,516,461.21
合计	1,123,216,041.80	1,804,922,287.10

3) 按坏账计提方法分类披露

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	804,958,421.99	71.67%	795,721,790.91	98.85%	9,236,631.08	1,587,671,475.55	87.96%	987,927,689.23	62.22%	599,743,786.32
其中：										
按组合计提坏账准备	318,257,619.81	28.33%	244,403.56	0.08%	318,013,216.25	217,250,811.55	12.04%	237,610.75	0.11%	217,013,200.80
其中：										
合计	1,123,216,041.80	100.00%	795,966,194.47	70.86%	327,249,847.33	1,804,922,287.10	100.00%	988,165,299.98	54.74%	816,756,987.12

按单项计提坏账准备类别名称：795,721,790.91

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
华陆环保公司	187,213,189.89	177,447,216.83	158,378,088.38	153,585,188.70	96.97%	预计不能全额收回
财信弘业公司	1,359,059,805.88	807,248,110.10	639,484,989.37	639,484,989.37	100.00%	预计不能全额收回
国兴建业公司	40,808,479.78	2,642,362.30	7,095,344.24	2,651,612.84	37.24%	预计不能全额收回
合计	1,587,081,475.55	987,337,689.23	804,958,421.99	795,721,790.91		

按组合计提坏账准备类别名称：244,403.56

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收公司合并范围内关联方款项组合	316,743,695.00		
应收押金保证金组合	100,000.00	50.00	0.05%
项目合作款组合	77,418.75	7.74	0.01%
账龄组合	1,336,506.06		
其中：6个月以内	102,429.82	102.43	0.10%
7-12个月	303,993.86	15,199.69	5.00%
1-2年	362,342.61	36,234.26	10.00%
2-3年	534,638.77	160,391.64	30.00%
4-5年	3,416.00	2,732.80	80.00%
5年以上	29,685.00	29,685.00	100.00%
合计	318,257,619.81	244,403.56	

确定该组合依据的说明：无

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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）	
2026年1月1日余额	8,567.06	36,234.26	988,120,498.66	988,165,299.98
2026年1月1日余额在本期				
本期计提	6,792.80	0.00		6,792.80
本期转回			192,205,898.31	192,205,898.31
2026年6月30日余额	15,359.86	36,234.26	795,914,600.35	800,150,618.61

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
华陆环保公司	187,213,189.89	177,447,216.83	158,378,088.38	153,585,188.70	96.97%	预计不能全额收回
财信弘业公司	1,359,059,805.88	807,248,110.10	639,484,989.37	639,484,989.37	100.00%	预计不能全额收回
国兴建业公司	40,808,479.78	2,642,362.30	7,095,344.24	2,651,612.84	37.24%	预计不能全额收回
合计	1,587,081,475.55	987,337,689.23	804,958,421.99	795,721,790.91	98.85%	

4) 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	转销或核销	其他	
单项计提坏账准备	987,927,689.23	9,250.52	192,215,148.86			795,721,790.91
组合计提坏账准备	237,610.75	6,792.81				244,403.56
合计	988,165,299.98	16,043.33	192,215,148.86			795,966,194.47

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
陕西华陆化工环保有限公司	23,862,028.13	其他应收款余额减少	债权债务抵消	100%
重庆财信弘业房地产开发有限公司	167,763,120.73	其他应收款余额减少	债权债务抵消	100%
文水县宝德华陆水务有限公司	590,000.00	其他应收款余额减少	债权债务抵消	100%
合计	192,215,148.86			

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
重庆财信弘业房地产开发有限公司	单位往来款（合并范围内）	544,209,721.17	1-2 年、2-3 年	48.45%	544,209,721.17
惠州腾大实业有限公司	单位往来款（合并范围内）	224,037,633.23	1-6 月	19.95%	
陕西华陆化工环保有限公司	单位往来款（合并范围内）	158,378,088.38	5 年以上	14.10%	153,585,188.70
镇江鑫城地产发展有限公司	单位往来款（合并范围内）	84,195,460.44	5 年以上	7.50%	84,195,460.44
深圳财信发展投资控股有限公司	单位往来款（合并范围内）	61,236,716.16	1-6 月	5.45%	
合计		1,072,057,619.38		95.45%	781,990,370.31

6) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

其他说明：

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	1,139,394,222.72	795,647,179.72	343,747,043.00	1,119,416,440.10	672,550,740.10	446,865,700.00
合计	1,139,394,222.72	795,647,179.72	343,747,043.00	1,119,416,440.10	672,550,740.10	446,865,700.00

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	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		
财兴建材公司	2,000,000.00	0.00	0.00	20,000.00	0.00		1,980,000.00	0.00
华陆环保公司	0.00	91,000,000.00	24,500,000.00	0.00	0.00		0.00	115,500,000.00
财信弘业公司	0.00	488,214,702.23	0.00	0.00	0.00		0.00	488,214,702.23
国兴建业公司	0.00	14,500,965.09	0.00	145,009.65	0.00		0.00	14,355,955.44
国兴南华公司	0.00	25,855,072.78	0.00	258,550.73	0.00		0.00	25,596,522.05
威海国兴公司	35,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00		35,000,000.00	0.00
合同能源公司	0.00	49,500,000.00	0.00	0.00	0.00		0.00	49,500,000.00
重庆瀚渝公司	309,865,700.00	0.00	0.00	3,098,657.00	0.00		306,767,043.00	0.00
深圳财信投资公司	0.00	2,970,000.00	0.00	0.00	0.00		0.00	2,970,000.00
文水宝德公司	0.00	510,000.00	0.00	0.00	0.00		0.00	510,000.00
连云港财信公司	100,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00	99,000,000.00		0.00	99,000,000.00
合计	446,865,700.00	672,550,740.10	24,500,000.00	4,522,217.38	99,000,000.00	0.00	343,747,043.00	795,647,179.72

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额 （账面价值）	减值准备 期初余额	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												

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(3) 其他说明

3、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	-733,568.38	
合计	-733,568.38	

4、其他

十八、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
非流动性资产处置损益	-550,401.30	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	709,324.05	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-521.20	

债务重组损益	5,930,086.32	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-12,868,091.20	
合计	-6,779,603.33	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	不适用	-0.0456	-0.0456
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	不适用	-0.0395	-0.0395

注：因本公司亏损及加权平均净资产为负数，测算的加权平均净资产收益率不符合公司实际情况，为避免报表使用者产生误解，故加权平均净资产收益率为不适用 3、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

4、其他