证券代码:000838　　证券简称:财信发展　　公告编号:2020-025

财信地产发展集团股份有限公司

【2019】年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因

声明

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

是否以公积金转增股本

□ 是 √ 否

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

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 □ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	财信发展	股票代码	000838
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	陆学佳	宋晓袖	
办公地址	北京市朝阳区东四环北路88号院观湖国际7号楼一单元3层	北京市朝阳区东四环北路88号院观湖国际7号楼一单元3层	
传真	010-59282531	010-59282531	
电话	010-59282532	010-59283799	
电子信箱	luxuejia@casindev.com	songxiaozhen@casindev.com	

2、报告期主要业务或产品简介

公司是以房地产业务为主营业务的上市公司,同时经营环保产业。

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

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

3、主要会计数据和财务指标

(1)近三年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

单位:元

	2019年	2018年	本年比上年增减	2017年
营业收入	3,394,143,161.78	3,047,865,857.15	11.36%	1,803,479,373.79
归属于上市公司股东的净利润	108,540,301.37	113,723,165.55	-4.56%	195,790,204.51
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	81,652,762.87	68,329,312.93	19.50%	108,506,360.57
经营活动产生的现金流量净额	1,826,484,238.30	1,243,832,967.14	46.84%	-1,369,219,520.36
基本每股收益(元/股)	0.0996	0.1033	-4.55%	0.1779
稀释每股收益(元/股)	0.0996	0.1033	-4.55%	0.1779
加权平均净资产收益率	5.64%	6.27%	-0.63%	11.22%
	2019年末	2018年末	本年末比上年末增减	2017年末
总资产	17,690,697,005.22	12,474,897,138.37	41.81%	8,615,770,505.79
归属于上市公司股东的净资产	1,979,293,724.34	1,885,640,403.96	4.97%	1,782,627,202.48

(2)分季度主要会计数据

单位:元

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

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

□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

(1)普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位:股

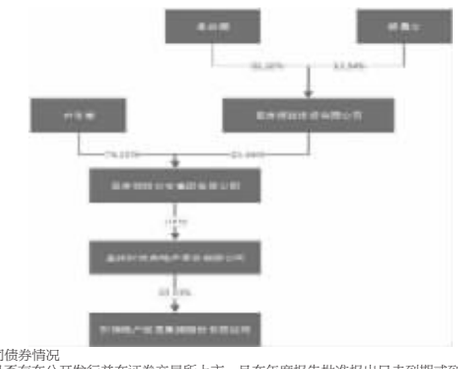
报告期末普通股股东总数	63,661	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	60,350	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前10名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
重庆财信房地产开发有限公司	境内非国有法人	61.63%	678,220,207	253,288,301	质押	668,220,207	
李逸微	境内自然人	0.36%	3,995,085				
翟淑萍	境内自然人	0.32%	3,480,000				
陈冬芸	境内自然人	0.28%	3,085,422				
欧婉霞	境内自然人	0.20%	2,233,200				
刘风先	境内自然人	0.18%	1,973,550				
华润深国投信托有限公司-黄河9号信托计划	其他	0.18%	1,960,000				
蔡金英	境内自然人	0.17%	1,830,500				
刘桂玲	境内自然人	0.16%	1,780,000				
蒋斌	境内自然人	0.12%	1,301,650				
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东中,第一大股东与其余九名股东无关联关系,不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人;其余九名股东之间是否存在关联关系,或其是否为一致行动人未知。						
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	报告期末,公司股东李逸微通过普通证券账户持有公司股份1,002,400股,通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份2,992,685股,实际合计持有公司股份3,995,085股,位列公司第二大股东。						

(2)公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3)以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

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

否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

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

(一)2019年房地产行业的市场分析

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

报告期内,我国房地产市场政策环境整体偏紧,中央聚焦房地产金融风险,坚持住房居住属性,不将房地产作为短期刺激经济的手段,房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势;地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定。同时,我国房地产行业运行基础制度更趋完善,住房、土地、财税三大领域的制度建设取得明显进展,为进一步落实房地产长效管理机制奠定更加坚实的基础。在房住不炒,一城一策、因城施策调控等的政策实施下,国内房地产行业投资和销售保持平稳发展。

在价格方面,2019年百城整体及二、三四线代表城市新建住宅价格累计涨幅均收窄,一线城市价格累计涨幅低位区间略有扩大。成交结构方面,改善型需求积极释放,多数城市楼盘成交套总价水平有所提升。2019年国内实现商品房销售面积17.16亿平方米,同比下降0.1%。实现商品房销售额15.97万亿元,增速同比回落5.7个百分点,整体商品房销售放缓。土地市场方面,根据中国指数研究院数据,2019年二季度以来流拍宗数占比持续提升,四季度水平达8.6%,土地市场整体仍处低温状态,2019年全国300个城市共成交土地面积106,568万㎡,同比减少1%;在溢价率方面,全国300个城市土地平均溢价率13%,较去年下滑0.02个百分点,整体房地产市场投资意愿有所下降。

(二)公司主要项目所处区域房地产市场分析

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

1、重庆市场分析

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

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

商品房市场:政策主导,供销放缓,价格稳涨,库存处于合理范围;渝北、巴南和沙坪坝延续全年供需主力;刚改类产品主导市场,刚需类产品较为畅销。2019年受政策主导,市场进入调整期,供求放缓,商品房供应2,781万㎡,同比下降18.6%;成交2,596万㎡,同比下降16.9%;成交均价为11,930元/㎡,稳步上涨,同比上涨4.25%。其中渝北、巴南和沙坪坝仍是全年供需主力,成交总量达1,749万㎡,占主城总成交量的60%;价格表现上,传统的渝中区、江北区等城市核心区域是成交价格高地,成交均价保持在14,000元/㎡以上,渝中区尤为突出;渝北区作为新兴热点板块,价格也逐步向核心区域靠拢。从成交板块来看,全年重庆商品房成交量前三为西永、蔡家、李家沱板块——西永迎来爆发元年,整体表现供不应求,成为主城销量龙头板块;蔡家土地价格攀升,区域价值凸显,商品房市场火热;李家沱板块以刚需低价走量位列第三。从2019年市场整体来看,首次改善类产品是市场主导产品,产品以低价高配等为主要特色,改善类产品去化放缓,刚需类产品较为畅销。2019年各房企积极推货抢占市场,但受市场调整周期影响,需求放缓,房地产市场库存去化周期在6-8个月之间,周期虽有延长,但仍处于合理区间内。

2、连云港市场分析

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

土地市场:2019全市土地供求均衡,成交溢价率低,开发商拿地谨慎。2019全年土地挂牌供应122宗,供应面积586万㎡,成交548万㎡,楼面均价2,554元/㎡。其中市区土地市场中,供应307万㎡、成交283万㎡,均达到近四年最高值,但土地成交溢价率降低,多以底价成交为主,开发商拿地愈发谨慎。从成交区域来看,连云区成交14宗地,宗数最多,但徐圩新区成交面积占比最高;从土地成交类型来看,住宅类土地成交占比达47%。

商品房市场:全市商品房成交小幅微跌,均价走势平稳,库存高位运行。全市商品房成交套数、成交面积与去年同期基本持平,分别为61,693套,685万㎡,小幅微跌;区域成交冷热不均,其中赣榆、灌南超越海州,分别成交11,367套、9,537套,一跃成为成交的“主力军”。全市商品房成交均价走势平稳,全年均价6,855元/㎡;从各区房价情况来看,作为高价楼盘汇聚地,2019年高新区房价依旧坚挺,成交均价10,715元/㎡。从库存走势来看,2019年商品房库存量整体呈现逐渐走低态势,但依然高位运行,房地产市场库存去化周期为22.5个月。

3、威海市场分析

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

土地市场:供求两旺,楼板价创新高;新进品牌房企增多。2019年全市商住办土地供应569万㎡,同比上升36%,商住办土地成交474万㎡,同比上升30%,成交楼板价2319元/㎡,同比上涨13%;2019年商住用地成交占比最大,共计342万㎡,占全市商住办土地成交比重72%;商办用地共计成交108万㎡,占比23%;其中环翠区土地成交面积最大,共计23宗,210万㎡,占成交总量的44%;其次为临港区,成交19宗,135万㎡,占成交总量的28%;万达、富力、宝能、金茂、金地等品牌房企纷纷拿地,进驻威海;本地房企华夏地产2019年竞得10宗土地,总建面73万㎡,为拿地量最高的房企。

商品房市场:威海商品住宅市场量减价稳;市场处于去库存状态。2019年,全市商品住宅供应311万㎡,成交254万㎡,市场供大于求,受市场环境影响,客户观望情绪加重,2019年成交量同比下降32%;均价10471元/㎡,价格较2018年比维稳状态;2019年供应主要集中在经济技术开发区、环翠区,占全市供应总量66%;成交主要集中在经济技术开发区、环翠区,占全市成交总量70%;环翠区成交均价最高,为11258元/㎡;临港区成交均价最低,为6995元/㎡。受市场环境影响,各大开发商纷纷以价换量,市场进入全面价格战,全年7-8月成交有所上涨,达到全年峰值。第四季度为传统销售淡季,10月对比8月成交面积下降33%,市场环境持续降温。2019年成交量各区均有一定程度下降,尤其以经济技术开发区市场下降最为严重,同比下降43%。自2015年至今,威海住宅市场均处于去库存状态,2019年新增供应220万㎡,同比上涨3%,市场存量为201.9万㎡,房地产市场库存去化周期为14个月。

4、石家庄市场

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

土地市场:房地产开发用地供求规模略降,住宅用地系房地产开发用地供求主力,住宅用地价格稳步上涨,奠定了房价基础。根据克尔瑞数据系统显示,2019 年石家庄市房地产开发用地累计供应682.29万㎡,较2018年下降9%,成交535.09万㎡,较2018年下降12%,成交金额 526.47亿元,较 2018年上涨8%;住宅用地供应与成交规模较2018年略有下降,2019年石家庄市住宅用地累计供应住宅用地127宗,面积511.69万 ㎡,较2018年下降24%,成交103宗,面积414.02万㎡,较2018年下降3%,成交金额477.05 亿元,较2018年上涨8%,其中长安区供需规模居首,其次为栾城区和藁城区。2019年住宅用地成交楼面价5034元/㎡,较2018年上涨34%,5年内稳步上涨138%,地价水平奠定了房价的基础。此外分行政区来看,桥西区成交土地楼面地价最高,达6942元/㎡,其次为正定新区和长安区,而藁城区则由于净地出让较少加之与主城区衔接度较差,土地价格相对较低。

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

5、常州市场

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

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

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

(三)公司主要项目在所处区域面临的主要风险及应对措施:

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

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

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

(四)报告期公司经营情况总结

1、报告期公司总体经营情况回顾

(1)本报告期,房地产全年新开工面积约115.74平方米,竣工面积约74.36万平方米,结算面积约45.78万平方米。2019年公司签约销售面积81.10万平方米,销售金额为702.325万元。

(2)报告期内土地获取情况:

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

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

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

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

(3)环保版块业务开展情况。

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

全资子公司重庆瀚渝公司目前业务经营正常。

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

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(㎡)	计容建筑面积(㎡)	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
栾州壹号	石家市庄栾城区	住宅及部分商业	49,871.45	99,740.00	招拍挂	60.00%	21,422	12,853.2
天宁融悦府	常州市天宁区郑陆镇	二类居住用地	53,936.00	118,659.62	招拍挂	40.00%	68,156	27,262.4
尚书坊	镇江市南徐大道北侧	二类居住用地	62,781.00	170,159.00	收并购	75.00%	82,107.33	61,580.5
阅璟名庭	惠州市大亚湾西区	二类居住用地	16,537.00	53,444.00	收并购	100.00%	20,500	20,500

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积(万㎡)	总建筑面积(万㎡)	剩余可开发建筑面积(万㎡)
北岸江山	24.41	88.31	0.24
大足财信新天地	7.50	-	-
财信城	26.52	63.63	19.84
财信融创·御华兰亭	18.12	40.59	22.49
尚书坊	6.28	17.02	5.26
阅璟名庭	1.65	5.34	5.34
总计	84.48	214.89	53.19

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积(㎡)	规划计容建筑面积(㎡)	本期竣工面积(㎡)	累计竣工面积(㎡)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
重庆	北岸江山	江北区	住宅及部分商业	100.00%	2010年12月07日	在建	92%	244,052.00	883,072.00	160,592.04	1,063,716.33	500,000	593,164.38
重庆	海棠国际	大足区	住宅及部分商业	70.00%	2014年11月26日	在建	80%	89,945.00	554,599.44	260,186.60	580,593.78	264,500	57,844.59
重庆	财信城	石柱县	住宅及部分商业	100.00%	2016年06月10日	在建	39%	58,766.00	772,251.00	253,595.71	306,073.56	280,000	187,424.35
重庆	大足财信新天地	大足区	商业/公寓	70.00%	2015年08月10日	停工	0.00%	74,979.00	待定	-	-	-	-
重庆	财信融创·九阙府	南岸区	住宅及部分商业	56.00%	2018年05月11日	在建	100.00%	55,157.00	82,594.00	-	-	100,000	110,970.93
重庆	财信·中梁首府	江津区	住宅及部分商业	50.00%	2018年07月20日	在建	0.00%	82,807.78	163,407.00	-	-	90,706	86,023
重庆	财信·中梁华府	江津区	住宅及部分商业	51.00%	2018年12月09日	在建	0.00%	53,998.79	159,799.70	-	-	69,717	46,178
重庆	财信·铂雲府	九龙坡区	住宅及部分商业	51.00%	2019年04月19日	在建	0.00%	43,601.00	11,505.00	-	-	168,908	110,969
重庆	财信华岩新城	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	2019年04月19日	在建	0.00%	11,815.00	45,596.00	-	-	42,000	26,402
重庆	财信融创融侨·御华兰亭	巴南区	住宅及部分商业	36.00%	2019年01月26日	在建	0.00%	181,231.00	405,895.00	-	-	160,000	82,264.03
山东	财信·保利名著	威海	住宅及部分商业	70.0%	2018年06月29日	在建	0.00%	123,999.00	235,598.00	-	-	186,611	109,804
石家庄	栾州壹号	栾城区	住宅及部分商业	60.0%	2019年06月09日	在建	0.00%	49,871.45	99,740.00	-	-	83,525	28,354.81
江苏	财信·铂悦府	连云港	住宅及部分商业	100.00%	2017年11月30日	在建	32.00%	101,889.00	224,048.00	69,257.00	69267.00	350,000	275,563.19
常州	天宁融悦府	天宁区	住宅及部分商业	40.0%	2019年07月03日	在建	0.00%	53,936.00	118,659.62	-	-	150,000	77,246
镇江	尚书坊	润州区	住宅及部分商业	75.00%	2019年10月17日	在建	0.00%	62,781.00	170,159.00	-	-	167,920.57	68,083.53
惠州市	阅璟名庭	大亚湾西区	住宅	100.00%	2020年03月22日	在建	0.00%	16,537.00	53,444.00	-	-	45,181.28	20,500

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

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积(㎡)	累计预售(销售)面积(㎡)	本期预售(销售)面积(㎡)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(㎡)	本期结算面积(㎡)	本期结算金额(万元)
重庆	北岸江山	江北区	公寓/商业/车库	100.00%	883,072.00	80,774.15	902,025.54	23,376.34	18,085.6	880,305.71	111,713.58	106,913.49
重庆	海棠国际	大足区	住宅/商业/车库	70.00%	549,174.00	49,354.41	539,084.02	70,597.27	45,175.74	518,512.52	197,765.01	101,970.32
重庆	时光里	九龙坡区	住宅/商业/车库	100.00%	57,666.00	14,646.29	56,099.58	3,536.53	149.64	54,615.30	7,058.44	7,456.76
重庆	财信城	石柱县	住宅	100.00%	636,255.37	48,876.14	412,980.87	113,237.06	52,728.09	242,747.39	86,348.62	34,064.12
重庆	财信·中梁首府	江津区	住宅/商业	50.00%	163,407.00	17,687.51	143,533.49	83,663.33	57,845.47	-	-	0
重庆	财信·中梁华府	江津区	住宅/商业	51.00%	159,799.70	14,198.62	106,531.43	103,520.91	54,327.19	-	-	0
重庆	财信融创·九阙府	南岸区	住宅	56.00%	82,594.00	13,597.27	51,767.07	36,351.09	48,858.8	-	-	0
重庆	财信华岩新城	九龙坡区	住宅/公寓	100.00%	596,000	45,611.08	23,357.85	23,357.85	26,584.56	-	-	0
重庆	财信·铂雲府	九龙坡区	住宅	51.00%	505,000	12,678.38	55,829.48	55,829.48	78,954.24	-	-	0
重庆	财信融创融侨·御华兰亭	巴南区	住宅	36.00%	405,895.00	6,279.54	114,340.95	114,340.95	94,085.28	-	-	0
山东	财信·保利名著	威海	住宅及部分商业	70.00%	235,598.00	16,405.84	140,071.36	68,345.32	80,000.62	-	-	0
石家庄	栾州壹号	栾城区	住宅及部分商业	60.00%	99,740.00	28,216.34	17,577.62	17,577.62	19,185.23	-	-	0
江苏	财信·铂悦府	连云港	住宅/商业	100.0%	224,048.00	22,253.59	111,098.92	62,070.33	85,795.31	54,934.27	54,934.27	80,042.22
常州	天宁融悦府	天宁区	住宅	40.0%	118,659.62	45,161.76	35,202.85	35,202.85	44,243.87	0	0	0

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积(㎡)	累计已出租面积(㎡)	平均出租率
北岸江山	重庆市江北区	商业部分	100.00%	11,959.49	11,414.82	95.45%
财信城	重庆市石柱县	商业部分	100.00%	10,650.88	5,164.41	48.49%
海棠国际	重庆市大足区	商业部分	70.00%	25,582.90	1,836.04	7.18%

土地一级开发情况

□ 适用 √ 不适用

融资途径

单位:万元

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

发展战略和未来一年经营计划

1、公司发展战略:

公司整体将围绕“有质量的规模化发展”为战略目标,并匹配如下策略:

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

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

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

2、经营计划:

2020年为实现公司整体发展目标扎实做好以下工作:

(1)整体要求:

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

活资产:盘活车位和商业等难去化资源,降低存量车位和商业在总资源的占比;

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

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

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

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

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

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

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

√ 适用 □ 不适用

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

董监高与上市公司共同投资(适用于投资主体为上市公司董监高)

□ 适用 √ 不适用

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位:元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产销售	3,313,794,881.34	657,627,880.30	19.85%	13.00%	12.72%	12.72%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

□ 适用 √ 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1)与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生