证券代码:000838　证券简称:财信发展　公告编号:2022-016

财信地产发展集团股份有限公司

【2021】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。

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

公司计划不派发现金红利,不送红股,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	宋晓婉	
办公地址	重庆市江北区红黄路1号1幢25楼	重庆市江北区红黄路1号1幢25楼	
传真	023-67675588	023-67675588	
电话	023-67675707	023-67675707	
电子信箱	luxuejia@caiindev.com	songxiaowan@caiindev.com	

2、报告期主要业务或产品简介

报告期内公司从事的主要业务包括:房地产开发与销售,同时经营环保产业。

(一)公司主要项目所处区域房地产市场分析

报告期内,公司在6个省(市)开展房地产业务,报告期公司房地产签约销售金额主要来自于重庆市、天津市、山东省威海市、河北省石家庄市、江苏省连云港市、江苏省常州市、江苏省镇江市、广东省惠州市,上述城市的房地产市场情况大体如下:

1、重庆市场分析

重庆市场政策端松紧"有的放矢",二套房公积金贷款政策出台保刚需购房;但坚持"四限两控一税"不动摇,稳市场发展。2021年政策环境持续收紧,"双集中"供地新规、上调房产税起征点,二手房贷款审批从严、提利率、信贷收紧,全市房地产开发项目预售资金首付款监管全部按照预售总额的35%核定,加强风险管控,以保证房地产市场持续健康发展。灵活就业人员可缴纳公积金、二套房公积金贷款政策的出台,扩大公积金制度受益群体,保障刚需客群购房。重庆今年首次实施双集中供地政策,严格落实"房住不炒"定位,对土拍市场"降温"效果明显,房价上涨趋势趋于平稳。2021年"两集中"供地政策出台,整体市场仍呈现上热下冷态势,即上半年土地市场传导,热度高,下半年政策收紧,市场快速回落,6月开始信贷快速收紧、利率上升、停贷等手段,市场热度急速下降。 2021年重庆市供应体量1,923万平方米,同比下降18%,成交体量1,761万平方米,同比下降16%,成交楼面均价7,031元/平方米,同比上涨22%。2021年总计供应127宗地,成交107宗地,未成交20宗地,流拍率16%,成交商品房355,030套,成交面积2,882万平方米; 2021年重庆楼市成交建面均价11,408元/平方米,同比上涨3.5%。

注:市场信息数据信息来源于克而瑞、铭腾、锐理等机构。

2、天津市场分析

2021年天津首次新房限跌令实施,天津住建委约谈各房企开发商,为应对市场价格乱象,要求项目降价幅度达5%以上的必须上报区建委,达10%以上的必须上报市建委,降幅达15%以上的楼盘将会被禁止销售关闭网签。

土地市场方面,天津经历"一热、二平、三降温"趋势变化;首轮供地溢价率走高,楼面价上浮为近四年最高;二批次金融及土地政策趋严,市场遇冷;三批次集中土拍,供地成交楼面价较前两次均有下滑。优质地块仍为抢占焦点,溢价成交地块多为市区核心地块及环城热点板块地块。

2021年上半年河西区市场小阳春,5月份集中供货峰值,成交量在6月达到全年最高值;7月份开始拐点出现,下半年市场整体下行明显,区域内项目到访与成交下滑严重。项目所处河西区域市场供应量居高不下,需求量也相对稳定。

截至2021年末,河西区新房已取证库存44.26万平方米,库存集中于新梅江及小海地、陈塘片区,以21年下半年月均去化计算,静态去清周期约12个月,整体价格在33,000元/平方米-45,000元/平方米之间,两集中土拍后,区域潜在供应累计增加,版块未来竞争将更加激烈。

注:信息数据来自克而瑞房产报告。

3、威海市场分析

在"房住不炒"的主基调下,威海市进一步规范房地产交易市场,持续通过局部政策放松,刺激房地产市场消费。2018年以来威海土地市场升温明显,随着市区土地开发逐步饱和,土地价值不断投升,土地稀缺,市区土地一地难求,成交楼板价迅速上涨,2018年-2021年量价齐升。自2019年至今地楼价格比持续下降,商品房价格涨幅高于土地楼面价。2021年土地成交量共51宗,金额98.34亿,楼板价2,387元/平方米。土地供应集中在高新区及经济技术开发区,供应结构由近郊转为市区供应,经济技术开发区已成交未入市的潜在供应约76.7万平方米。

商品住宅市场整体供应持续递减,但区域市场库存积压,持续供大于求;受市场环境及疫情影响,全年成交面积仅153万平方米,同比持平;2021年下半年市场突变,区域市场整体量价齐跌,主销项目多以"以价换量"进行抢收。2021年经济技术开发区为供大于求的买方市场,市场信心受挫,红海竞争态势明显,价格竞争较为惨烈。

注:市场信息数据来源于滕策数据。

4、石家庄市场分析

2021年"房住不炒"仍为贯穿全年的主基调,上半年市场调控政策持续收紧,以规范整治为主;下半年从金融、限购政策等方面逐步出现松动迹象,信贷环境持续得到改善。

土地市场方面,2021年土地成交量253万平方米,较2020年下降34%,土地市场遇冷;从月度供求来看,上半年政府供地速度放缓,下半年政府供地意愿强烈,但房企对市场预期不高,拿地意愿降低。

商品房市场方面,2021年全年成交356万平方米。从月度成交来看,上半年量与价成交相对稳定,下半年量价齐降,9月份开始,持续3个月保持低位运行。

注:市场信息数据来自焦点研究院《2021至2022年度石家庄房地产市场分析报告》。

5、连云港市场分析

2021年,连云港房地产市场分化明显,经历了上半年的热情高涨、一房难求,到下半年的销售遇冷、调控加码。上半年成交量高,土地市场开发遇热,多个区域地王被刷新;下半年开始销售、土地、投资纷纷遇冷,特别是9月份起市场急速向下,成交跌幅约37%。整体看,受到上半年的影响,2021年连云港市商品房市场量价略升。

土地市场方面,2021年连云港全市经营性用地共出让86幅,成交面积约329万平方米,较去年同期相比下降22.61%;成交金额有所上涨,成交总金额为189亿元,较去年相比上涨13.4%。

2021年连云港市共成交商品房71,790套,成交面积约770万平方米。日均成交197套,套均面积约107平方米。2021年连云港全市成交套数同比增长10,668套,同比上涨17.45%;成交面积同比增加6.82万平方米,同比增加9.71%。2021年连云港全市商品房均价为8,071元/平方米,同比增长6.34%。其中海州区房价领跑全市,与去年同期相比上涨10.52%。截至2021年底,连云港全市商品房累计可售面积为1,402万平方米,同比上涨7.22%;去化周期约22个月。

注:市场信息数据信息来源于连云港房产网。

6、常州市场分析

2021年初全国重点城市施行"两集中"土拍政策,随后常州主动加入土拍"两集中"行列,常州在2021年进行了四次集中出让,时间分别在7月、9月、11月和12月。首批次热度最高,之后溢价便逐渐下降。2021年新增土地供应238宗,其中溧阳市供应最多,共供应137宗经营性用地。全年市区供应78宗经营性用地。2021年度常州土地成交215幅,同比上涨25%。成交楼面价为7,318元/平方米,同比增长20%,土拍溢价率平均为8%。住宅市场:2021年常州商品住宅上市量为66,870套,销售量为53,328套,供大于求。平均成交价为17,760元/平方米,成交总额1,183亿元。

注:市场信息数据来源于金刚石房地产云数据。

7、镇江市场分析

镇江市2021年楼市政策整体以公积金贷款政策收紧、人才利好、加强市区商品房预售监管为主,陆续出台监管政策维护房地产市场秩序。

市场方面,上半年市场回暖,下半年市场下行,供销齐跌。从成交情况看,2021年镇江市区商品住宅成交约199万平方米,同比上涨9%;从价格走势来看,2021年镇江市区商品住宅成交均价10,473元/平方米,同比上涨2%。 润州区域在2021年承担市区主力供销, 商品住宅共上市64.65万平方米, 同比上涨71%, 成交78.19万平方米, 同比上涨47%,成交均价12,137元/平方米,同比下降0.3%。

土地市场方面整体下行,2021年镇江一级土地市场共成交18宗涉宅用地,总出让建筑面积约209万平方米。其中1幅商住用地,17幅住宅用地。上半年土地市场由于核心地块的供出,土拍热度提升,诞生地王。但下半年随着全国市场热度的骤降,三道红线的压力等,房企的投资趋于谨慎。

2021年上半年整体市场成交回暖明显,但下半年镇江受到全国房地产市场下行影响较大,部分板块"以价换量"为整体销售基调。

注:市场数据来源于数联天下(同策房产咨询)。

8、惠州市场分析

惠州全市住宅存量维持高位,去化周期接近30个月;其中,大亚湾库存面积位居全市第一,约328万平方米,短期内去库存压力巨大。市场方面区域竞品多,以品牌大盘为主,销售政策持续加码,市场竞争激烈。

注:市场信息数据来源于惠州中原战略研究中心。

(二)报告期公司经营情况总结

1、本报告期,房地产全年新开工面积约36.69万平方米,竣工面积约74.62万平方米,结算面积约64.74万平方米。2021年公司签约销售面积71.20万平方米,销售金额为611,933万元。

2、环保版块业务开展情况:报告期内,华陆环保妥善处理存量纠纷的同时,有效拓展市场;渝渝公司全年安全生产,稳定经营,完成2021年业绩承诺。2021年,环保板块整体营业收入为17,394万元。净利润为2,782万元。

新增土地储备项目:报告期内公司无新增土地储备项目。

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积(万㎡)	总建筑面积(万㎡)	剩余可开发建筑面积(万㎡)
洺明府项目	19.47	38.56	26.69
财信新天地(海棠四期)	4.16	1.96	1.96
镇江尚书坊	6.27	22.74	6.77
总计	29.9	63.26	35.42

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	国兴.海棠国际	大足区	住宅及配套商业	70.0%	2014年11月26日	竣备	100.00%	251,587	565,714	-	722,802	264,500	312,777
重庆	财信中心	大足区	商业/公寓	70.0%	2015年08月09日	停工	0.00%	74,979	待定	-	-	140,000	28,694
重庆	财信铭郡府	九龙坡区	住宅及配套商业	51.00%	2019年04月19日	竣备	100.00%	43,601	114,984	20,726	165,099	168,908	156,322
重庆	财信华岩新城	九龙坡区	住宅及配套商业	100.00%	2019年04月19日	竣备	100.00%	11,815	35,439	-	60,575	42,000	37,888
重庆	洺明府项目	璧江县	住宅及配套商业	35.00%	2020年08月07日	在建	0.00%	194,700	246,434	-	-	196,658	71,254
重庆	九悦府	九龙坡区	住宅及配套商业	100.00%	2020年07月03日	在建	0.00%	101,691	152,537	-	-	128,700	75,017
重庆	财信.阅时代	江北区	住宅及配套商业	100.00%	2020年08月06日	在建	0.00%	14,513	29,479	-	-	60,000	44,522
重庆	国兴.北岸江山	江北区	住宅及配套商业	100.00%	2010年12月07日	在建	96.00%	244,052	902,074	-	1,115,591	500,000	562,043
重庆	财信城	石柱县	住宅及配套商业	100.00%	2016年01月10日	在建	70.00%	265,194	636,170	-	555,656	280,000	265,254
重庆	财信御华兰亭	巴南区	住宅及配套商业	36.00%	2019年02月26日	在建	40.00%	181,231	409,582	223,888	258,992	160,000	225,461
重庆	九阙府	南岸区	住宅及配套商业	56.00%	2018年06月11日	竣备	100.00%	55,157	82,594	-	114,670	100,000	127,490
重庆	财信中梁首府	江津区	住宅及配套商业	50.0%	2018年07月20日	竣备	100.00%	82,808	165,585	-	168,965	90,706	106,478
重庆	财信中梁华府	江津区	住宅及配套商业	51.00%	2018年12月09日	竣备	100.00%	53,999	161,990	210,114	210,114	69,717	73,886
山东	名著小区	威海	住宅及配套商业	70.0%	2018年06月29日	在建	93.67%	123,999	235,598	130,990	284,541	186,611	163,730
河北	融荣华府	石家庄	住宅及配套商业	60.0%	2019年06月09日	在建	0.00%	49,871	99,740	-	-	83,525	59,328
天津	学苑府	津南	住宅及配套商业	92.00%	2020年06月04日	在建	0.00%	33,917	50,875	-	-	170,000	122,142
广东	阅耶名庭	惠州	住宅	100.00%	2020年08月03日	在建	0.00%	16,537	52,918	-	-	26,968.28	31,248
江苏	财信.铂悦府	连云港	住宅及配套商业	100.00%	2017年11月30日	在建	64.00%	101,889	224,049	-	178,467	350,000	362,204
江苏	尚书坊	镇江	住宅及配套商业	75.00%	2019年12月18日	在建	0.00%	62,782	170,082	-	-	129,971	111,417
江苏	盛悦雅园	常州	住宅及配套商业	40.00%	2019年07月03日	竣备	100.00%	53,936	118,660	160,463	160,463	150,000	127,304

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	国兴.海棠国际	大足区	住宅及配套商业	70.00%	565,714	86,282	602,980	28,006	8,729	597,402	23,447	7,310
重庆	财信.时光里	九龙坡区	住宅及配套商业	100.00%	57,666	11,073	59,673	2,220	529	59,405	2,527	806
重庆	财信华岩新城	九龙坡区	住宅及配套商业	100.00%	35,439	13,168	45,064	15,889	7,441	43,199	15,177	6,394
重庆	财信铭雲府	九龙坡区	住宅及配套商业	51.00%	114,984	49,872	98,815	4,189	6,151	97,598	97,598	141,105
重庆	洺明府项目	璧江县	住宅及配套商业	35.00%	246,434	10,611	43,374	32,815	24,465	-	-	
重庆	九悦府项目	九龙坡区	住宅及配套商业	100.00%	152,537	5,296	67,209	61,049	46,622	-	-	
重庆	财信.阅时代	江北区	住宅及配套商业	100.00%	29,479	17,313	27,610	18,558	36,323	-	-	
重庆	国兴.北岸江山	江北区	住宅及配套商业	100.00%	1,028,947	84,193	1,000,800	54,225	30,944	979,931	36,177	12,011
重庆	财信城	石柱县	住宅及配套商业	100.00%	636,170	111,905	589,673	127,966	63,302	453,044	17,493	6,641
重庆	财信御华兰亭	巴南区	住宅及配套商业	36.00%	409,582	489	369,465	128,578	111,156	182,116	148,680	127,271
重庆	九阙府	南岸区	住宅及配套商业	56.00%	82,594	24,407	85,896	3,043	1,153	83,929	2,715	2,967
重庆	财信中梁首府	江津区	住宅及配套商业	50.00%	165,585	39,663	172,121	2,144	493	171,489	17,054	5,185
重庆	财信中梁华府	江津区	住宅及配套商业	51.00%	161,990	33,967	170,852	18,470	16,371	155,761	155,761	76,408
山东	名著小区	威海	住宅及配套商业	70.00%	235,598	9,991	269,526	35,167	28,500	124,427	22,982	13,260
河北	融荣华府	石家庄	住宅及配套商业	60.00%	99,740	3,624	93,983	22,157	15,512	-	-	
天津	学苑府	津南区	住宅及配套商业	92.00%	50,875	50,045	23,066	19,983	59,639	-	-	
广东	阅耶名庭	惠州	住宅及配套商业	100.00%	52,918	15,121	6297	5,557	6,812	-	-	
江苏	财信.铂悦府	连云港	住宅及配套商业	100.00%	224,049	254,185	246,449	37,050	48,813	151,341	15,799	16,208
江苏	尚书坊	镇江	住宅及配套商业	75.00%	170,082	123,126	70,246	58,796	62,548	-	-	
江苏	盛悦雅园	常州	住宅及配套商业	40.00%	118,660	144,640	112,621	36,153	36,430	91,979	91,979	119,440

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
国兴.海棠国际	重庆市大足区	商业部分	70.00%	14,076	7,416	52.69%
财信铭郡府	九龙坡区	商业部分	51.00%	12,171	644	5.30%
时光里	九龙坡区	商业部分	100.00%	6,200	6,200	100.00%
国兴.北岸江山	重庆市江北区	商业部分	100.00%	10,211	8,741	86.00%
财信城	重庆市石柱县	商业部分	100.00%	27,023	14,373	53.00%

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	144,528.25	8.00%	53,874.25	34,302.00	56,352.00	
票据	24,600.07		24,600.07			
其他	3,146.96	12.21%	2,063.51	1,083.45		
合计	172,275.28		80,537.82	35,385.45	56,352.00	0.00

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

	2021年末	2020年末	本年末比上年末增减	2019年末
总资产	14,778,358,917.15	18,173,585,445.03	-18.68%	17,690,697,006.22
归属于上市公司股东的净资产	1,205,103,274.39	1,967,846,235.40	-38.76%	1,979,293,724.34
	2021年	2020年	本年比上年增减	2019年
营业收入	5,054,680,257.08	6,051,713,044.33	-16.48%	3,394,143,161.78
归属于上市公司股东的净利润	-739,644,958.59	115,941,869.46	-737.94%	108,540,301.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-754,164,546.83	49,053,491.76	-1,637.43%	81,652,762.87
经营活动产生的现金流量净额	2,891,453,945.76	3,108,892,077.56	-6.99%	1,826,484,238.30
基本每股收益(元/股)	-0.6721	0.1054	-737.67%	0.0986
稀释每股收益(元/股)	-0.6721	0.1054	-737.67%	0.0986
加权平均净资产收益率	-46.68%	5.88%	-52.56%	5.64%

(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	500,718,338.63	1,644,623,946.66	633,088,640.96	2,276,249,330.83
归属于上市公司股东的净利润	-29,869,479.45	32,843,633.24	-36,605,568.65	-706,013,542.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-31,358,132.21	32,422,509.16	-35,060,862.84	-720,168,060.94
经营活动产生的现金流量净额	548,166,987.59	991,233,793.86	470,613,771.98	881,439,392.33

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	56,497	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	39,521	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、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
重庆财信房地产开发集团有限公司	境内非国有法人	61.63%	678,220,207	263,288,301	质押	413,136,874
广州市天宝投资发展股份有限公司-天宝稳健九号私募证券投资基金	其他	1.20%	13,241,600			
张伟	境内自然人	0.71%	7,851,884			
李兴中	境内自然人	0.64%	7,060,000			
张宇	境内自然人	0.63%	6,985,500			
广州市天宝投资发展股份有限公司-天宝稳健五号私募证券投资基金	其他	0.47%	5,190,000			
陈华	境内自然人	0.45%	4,988,100			
曾远彬	境内自然人	0.27%	3,021,000			
赵义群	境内自然人	0.25%	2,785,200			
王邦伦	境内自然人	0.25%	2,765,750			

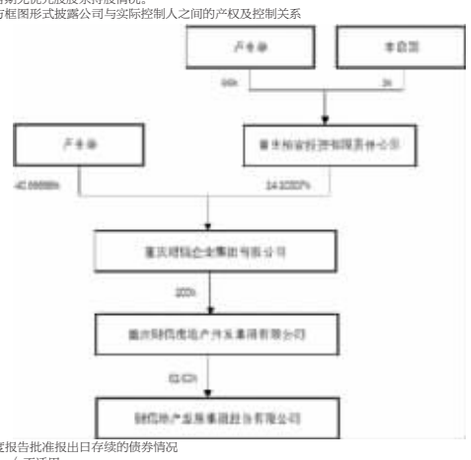
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东中,第一大股东与其余九名股东无关联关系,不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人;其余九名股东之间是否存在关联关系,或其是否为一致行动人未知。
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	1.报告期末,公司股东张伟通过普通证券账户持有公司股份0股,通过国融证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份7,851,884股,实际合计持有公司股份7,851,884股,位列公司第三大股东。 2.报告期末,公司股东李兴中通过普通证券账户持有公司股份0股,通过东海证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份7,060,000股,实际合计持有公司股份7,060,000股,位列公司第四大股东。 3.报告期末,公司股东张宇通过普通证券账户持有公司股份0股,通过国融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6,985,500股,实际合计持有公司股份6,985,500股,位列公司第五大股东。 4.报告期末,公司股东曾远彬通过普通证券账户持有公司股份0股,通过东莞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3,021,000股,实际合计持有公司股份3,021,000股,位列公司第八大股东。 5.报告期末,公司股东王邦伦通过普通证券账户持有公司股份0股,通过西南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2,765,750股,实际合计持有公司股份2,765,750股,位列公司第十大股东。

(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权关系



5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

□ 适用 √ 不适用

三、重要事项

无

证券代码:000838　证券简称:财信发展　公告编号:2022-014

财信地产发展集团股份有限公司第十届董事会第十六次会议决议的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

财信地产发展集团股份有限公司(以下简称"公司")第十届董事会第十六次会议通知于2022年3月31日以书面和邮件的方式向全体董事发出。会议于2022年4月10日以现场加通讯会议的方式在重庆市江北区红黄路1号1幢25楼公司会议室召开。

本次会议由董事长贾森先生主持,公司应到董事8人,实到8人。公司监事和高级管理人员列席了会议。本次会议的召开符合法律、行政法规、部门规章和《公司章程》等规定,会议形成的决议合法有效。会议审议通过了如下议案:

一、会议内容:

1、听取《公司2021年度经营工作总结》

2、审议通过了《公司2021年年度报告及摘要》

表决结果为:同意8票,反对0票,弃权0票。

董事会同意《公司2021年年度报告》及《公司2021年年度报告摘要》所载内容。

本议案详细内容参见刊载于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《公司2021年年度报告》及《公司2021年年度报告摘要》。《公司2021年年度报告摘要》同步披露在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》。

3、审议通过了《公司2021年度董事会工作报告》

表决结果为:同意8票,反对 0票,弃权0票。

董事会同意《公司2021年度董事会工作报告》所载内容。

此外, 独立董事向董事会提交了 《2021年度独立董事述职报告》, 该报告同日在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)披露。独立董事将在公司2021年度股东大会上述职。

4、审议通过了《公司2021年度财务决算报告》

表决结果为:同意8票,反对0票,弃权0票。

董事会同意《公司2021年财务决算报告》所载内容。

本议案详细内容参见刊载于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《2021年度财务决算报告》。

5、审议通过了《公司2021年度利润分配方案》

表决结果为:同意8票,反对0票,弃权0票。

经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,2021年度公司母公司实现净利润为-55,430,850.86元,提取10%法定盈余公积0元后,加上年初留存的未分配利润54,519,421.45元,减去当年已对股东的分配的利润23,098,002.42元,公司母公司2021年度可供分配利润为 -24,009,431.83元。

鉴于公司累计可供股东分配的利润为负数,公司拟对2021年度不进行利润分配,也不进行资本公积金转增股本。

公司独立董事对该议案发表了同意的独立意见。

6、审议通过了《公司2021年度内部控制自我评价报告》

表决结果为:同意8票,反对0票,弃权0票。

董事会同意《公司2021年度内部控制自我评价报告》所载内容。

公司独立董事对该议案发表了同意的独立意见。

本议案详细内容参见刊载于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《2021年度内部控制自我评价报告》。

7、审议通过了《关于2022年度公司及子公司向银行等银证机构申请综合授信的议案》

表决结果为:同意8票,反对0票,弃权0票。

同意在股东大会批准后,授权公司经营管理层根据2022年度公司及子公司日常经营需要,分次向银行、信托、资产管理公司等银证机构申请综合授信,用于主营业务产生的周转及主营业务相关的投资活动等。总额控制在45亿元人民币以内,授权期限为2021年度股东大会审议通过之日起至2022年度股东大会召开日内。

公司独立董事对该议案发表了同意的独立意见。

8、审议通过了《关于2022年度预计新增对子公司担保额度的议案》

表决结果为:同意8票,反对0票,弃权0票。

公司预计至2022年度股东大会前新增对子公司对外融资(包括但不限于银证机构、商业承兑汇票、非公开发行债务融资计划类产品债务融资等多种形式融资计划等)提供担保额度总额不超过人民币45亿元(含)(包括《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》规定的需要提交股东大会审批的全部担保情形,不含各控股子公司相互间提供的担保, 该等担保由控股子公司自行履行审议程序并及时提请公司履行信息披露义务), 其中预计对资产负债率为70%以上(含70%)的子公司提供新增担保额度不超过人民币35亿元(含),对资产负债率低于70%的子公司提供新增担保额度不超过人民币10亿元(含)。授权期限为2021年度股东大会审议通过之日起至2022年度股东大会召开之日止。

在股东大会批准该事项后,同意公司经营管理层负责办理对子公司提供担保具体事宜。

本议案详细内容参见刊载于 《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》 及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《关于2022年度预计新增对子公司担保额度的公告》。

9、审议通过了《关于公司2022年度日常关联交易预计的议案》

表决结果为:同意3票,反对0票,弃权0票。

关联董事贾森先生、彭陵江先生、罗宇星先生、毛彪勇先生、李启国先生回避表决该项议案。

董事会同意公司及子公司(含控股子公司)在2022年度向与财信智慧生活服务集团有限公司及其子公司发生劳务服务等日常关联交易,与公司控股股东重庆财信房地产开发集团有限公司的全资子公司重庆恒宏置业有限公司发生租赁服务,并与公司受同一最终控制方控制的其他关联公司重庆财信环境资源股份有限公司及其子公司、重庆财信控股集团有限公司发生商品销售等日常关联交易。上述关联交易预计发生总额为不超过5,925.74万元。

公司独立董事对该议案发表了事前认可意见及同意的独立意见。

本议案详细内容参见刊载于 《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》 及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《关于公司2022年度日常关联交易预计的公告》。

10、审议通过了《关于按股权比例对部分房地产项目公司提供股东借款进行授权管理的议案》

表决结果为:同意8票,反对0票,弃权0票。

董事会同意在股东大会批准后,授权公司及其控股子公司为合并报表范围外或者所占权益比例不超过50%的项目公司在2022年度股东大会召开前因房地产项目开发建设等涉及的资金需求提供股东借款,总额不超过6亿元。同时提请股东大会授权董事会并进一步授权公司董事长审批该事项。

公司独立董事对该议案发表了同意的独立意见。

本议案详细内容参见刊载于 《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》 及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《关于按股权比例对部分房地产项目公司提供股东借款进行授权管理的公告》。

11、审议通过了《关于授权公司及子公司使用闲置自有资金进行委托理财的议案》

表决结果为:同意8票,反对0票,弃权0票。

董事会同意授权公司及子公司在不超过人民币10亿元(含本数)额度内使用闲置自有资金购买银行及非银行金融机构理财产品,在上述额度内,资金可滚动使用。同时同意授权公司经营管理层负责实施具体相关事宜,授权期限为2021年度股东大会审议通过之日起至2022年度股东大会召开之日止。

本议案详细内容参见刊载于 《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》 及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《关于授权公司及子公司使用闲置自有资金进行委托理财的公告》。

12、审议通过了《关于公司董事长2021年度薪酬的议案》

表决结果为:同意7票,反对0票,弃权0票。

关联董事贾森先生回避表决该项议案。

董事会同意公司董事长2021年度薪酬的议案。其2021年薪酬详见公司《2021年度报告》"第四节公司治理一五、董事、监事和高级管理人员情况-3、董事、监事、高级管理人员报酬情况"。

公司独立董事对该议案发表了同意的独立意见。

13、审议通过了《关于公司高级管理人员2021年度薪酬的议案》

表决结果为:同意8票,反对0票,弃权0票。

董事会同意2021年在公司领取薪酬的高级管理人员的薪酬情况。2021年在公司领取薪酬的高级管理人员共5人(含离职高管),任职及薪酬情况详见公司《2021年度报告》"第四节公司治理一五、董事、监事和高级管理人员情况-3、董事、监事、高级管理人员报酬情况"。

公司独立董事对该议案发表了同意的独立意见。

14、审议通过了《关于公司独立董事2022年度津贴的议案》

表决结果为:同意5票,反对0票,弃权0票。

关联董事戴琅、田冠军、赵万一回避表决该项议案。

董事会同意公司第十届董事会以10万元/人/年(税前)的标准发放2022年度独立董事津贴。

公司独立董事对该议案发表了同意的独立意见。

15、审议通过了《公司2022年第一季度报告》

表决结果为:同意8票,反对0票,弃权0票。

董事会同意《公司2022年第一季度报告》所载内容。

本议案详细内容参见刊载于 《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》 及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《公司2022年第一季度报告》。

16、审议通过了《召开公司2021年度股东大会的通知》

表决结果为:同意8票,反对0票,弃权0票。

董事会决定于2022年5月6日(星期五)下午14:30在重庆市江北区红黄路1号1幢25楼公司会议室以现场表决与网络投票相结合的方式召开公司2021年度股东大会。

本议案详细内容参见刊载于 《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》 及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《召开2021年度股东大会的通知》。

二、会议一致同意将下列议案提请公司2021年度股东大会审议:

1、审议《公司2021年年度报告及摘要》;

2、审议《公司2021年度董事会工作报告》;

3、审议《公司2021年度财务决算报告》;

4、审议《公司2021年度利润分配方案》;

5、审议《关于2022年度公司及子公司向银行等银证机构申请综合授信的议案》;

6、审议《关于2022年度预计新增对子公司担保额度的议案》;

7、审议《关于公司2022年度日常关联交易预计的议案》;

8、审议《关于按股权比例对部分房地产项目公司提供股东借款进行授权管理的议案》;

9、审议《关于授权公司及子公司使用闲置自有资金进行委托理财的议案》;

10、审议《关于公司董事长2021年度薪酬的议案》;

11、审议《关于公司独立董事2022年度津贴的议案》。

公司独立董事将在公司2021年度股东大会进行现场述职。

三、备查文件:

公司第十届董事会第十六次会议决议。

特此公告。

财信地产发