

B305 Disclosure 信息披露

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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

□适用 √不适用
董事会对年度报告期间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	董秘办秘书	证券事务代表	
姓名	熊伟东	宋晓峰	
办公地址	重庆市江北区红黄路1号1幢26楼	重庆市江北区红黄路1号1幢26楼	
传真	023-67676588	023-67676588	
电话	023-67676707	023-67676707	
电子邮箱	xionghuanwei@casindev.com	songxiaozhao@casindev.com	

2、报告期主要业务或产品简介

一、报告期内公司所处行业情况

宏观政策：

1. 2024年前三季度全国GDP达90476亿元,同比增长4.8%,低于去年增速,其中一季度同比增5.3%,二季度增长4.7%,三季度增长0.9%,经济持续恢复向好,但经济回升的基础仍不牢固。

2. 2024年全国金融政策基调持续宽松,实际大于口号,两次降准、三次降息、四个取消、两个降低,两个增加等。一系列政策组合拳落子,四季度市场信心回升显著,基调也发生转变,从化解防范风险到防止踩踏;2025年定调适度宽松的货币政策,持续用力推动房地产市场止跌回稳,稳住楼市是新年第一项工作。

3. 2024年前三个季度累计增长4.8%,全年预计4.9%,2025年经济目标5%。消费、房地产投资等关键动能持续走弱,预计2025年房地产投资及市场仍将面临较大的压力。

4. 土地市场方面总体以提升城市价值为目标,控量提价,房企谨慎备货,央国企为主,平台托底。

5. 2024年重庆主城区共成交住宅土地20宗,同比下降27%,成交土地135万平方米,同比下降54%;房企新拿地7宗,土地由地方平台公司竞得。成交楼面价6601元,同比下降14%,地价回升至2019年水平,溢价率1.4%(3宗土地溢价,占比15%)。

6. 重庆主城区2024年成交住宅集中在三大片区(核心区3宗,高新区5宗,北区近郊4宗),14宗土地由平台公司回购。

二、报告期内公司从事的主要业务

(一) 上市公司房地产主营业务项目经营情况及所在区域发展现状及政策分析

报告期内,公司从事的主要业务为房地产,截止报告期末,公司在5个省(市)开展房地产业务,报告期公司房地产业务签约销售额主要来自重庆市、江苏省镇江市、天津市,上述城市本年度房地产市场情况大体如下:

1、重庆市场分析

(1) 宏观经济方面整体下行,楼市表现相对平稳。2024年镇江楼市呈现“政策驱动、区域分化、土地提质”的特征。政策组合拳有效缓解市场下行压力,但居民收入预期和房价调整预期仍制约市场回暖。政策层面多措发力提振需求,政府陆续出台“三降”政策,即降低首付比例、房贷利率和购房门槛,吸引刚需和改善型购房者入场。以旧换新与拆迁安置:鼓励房企旧改焕新,中介优先销售二手房,叠加拆迁政策释放购房需求,推动市场流动性。

2025年初取消价格备案制度,开发商自主定价权扩大。金融政策方面,央行新政下调公积金贷款利率,取消首套及二套房贷利率下限,直接降低购房成本。

(2) 市场方面全年供应量380万方,同比下降23%,成交242万方,同比下降19%,剔除备案实际成交约74万方,价格14757元/㎡,同比下降1%;其中住宅+商业库存4921万方,其中有效广义库存7282万方,占比66.5%,去化周期4.7年(按近三年平均591万方计算),市场依旧下降4%。房企新拿地7宗,土地由地方平台公司竞得。成交楼面价6601元,同比下降14%,地价回升至2019年水平,溢价率1.4%(3宗土地溢价,占比15%)。

3、重庆主城区2024年成交住宅集中在三大片区(核心区3宗,高新区5宗,北区近郊4宗),14宗土地由平台公司回购。

4、报告期公司房地产业务情况

(一) 上市公司房地产主营业务项目经营情况及所在区域发展现状及政策分析

报告期内,公司从事的主要业务为房地产,截止报告期末,公司在5个省(市)开展房地产业务,报告期公司房地产业务签约销售额主要来自重庆市、江苏省镇江市、天津市,上述城市本年度房地产市场情况大体如下:

1、重庆市场分析

(1) 宏观经济方面整体下行,楼市表现相对平稳。2024年镇江楼市呈现“政策驱动、区域分化、土地提质”的特征。政策组合拳有效缓解市场下行压力,但居民收入预期和房价调整预期仍制约市场回暖。政策层面多措发力提振需求,政府陆续出台“三降”政策,即降低首付比例、房贷利率和购房门槛,吸引刚需和改善型购房者入场。以旧换新与拆迁安置:鼓励房企旧改焕新,中介优先销售二手房,叠加拆迁政策释放购房需求,推动市场流动性。

2025年初取消价格备案制度,开发商自主定价权扩大。金融政策方面,央行新政下调公积金贷款利率,取消首套及二套房贷利率下限,直接降低购房成本。

(2) 市场方面全年供应量380万方,同比下降23%,成交242万方,同比下降19%,剔除备案实际成交约74万方,价格14757元/㎡,同比下降1%;其中住宅+商业库存4921万方,其中有效广义库存7282万方,占比66.5%,去化周期4.7年(按近三年平均591万方计算),市场依旧下降4%。房企新拿地7宗,土地由地方平台公司竞得。成交楼面价6601元,同比下降14%,地价回升至2019年水平,溢价率1.4%(3宗土地溢价,占比15%)。

3、重庆主城区2024年成交住宅集中在三大片区(核心区3宗,高新区5宗,北区近郊4宗),14宗土地由平台公司回购。

4、报告期公司房地产业务情况

(一) 上市公司房地产主营业务项目经营情况及所在区域发展现状及政策分析

报告期内,公司从事的主要业务为房地产,截止报告期末,公司在5个省(市)开展房地产业务,报告期公司房地产业务签约销售额主要来自重庆市、江苏省镇江市、天津市,上述城市本年度房地产市场情况大体如下:

1、重庆市场分析

(1) 宏观经济方面整体下行,楼市表现相对平稳。2024年镇江楼市呈现“政策驱动、区域分化、土地提质”的特征。政策组合拳有效缓解市场下行压力,但居民收入预期和房价调整预期仍制约市场回暖。政策层面多措发力提振需求,政府陆续出台“三降”政策,即降低首付比例、房贷利率和购房门槛,吸引刚需和改善型购房者入场。以旧换新与拆迁安置:鼓励房企旧改焕新,中介优先销售二手房,叠加拆迁政策释放购房需求,推动市场流动性。

2025年初取消价格备案制度,开发商自主定价权扩大。金融政策方面,央行新政下调公积金贷款利率,取消首套及二套房贷利率下限,直接降低购房成本。

(2) 市场方面全年供应量380万方,同比下降23%,成交242万方,同比下降19%,剔除备案实际成交约74万方,价格14757元/㎡,同比下降1%;其中住宅+商业库存4921万方,其中有效广义库存7282万方,占比66.5%,去化周期4.7年(按近三年平均591万方计算),市场依旧下降4%。房企新拿地7宗,土地由地方平台公司竞得。成交楼面价6601元,同比下降14%,地价回升至2019年水平,溢价率1.4%(3宗土地溢价,占比15%)。

3、重庆主城区2024年成交住宅集中在三大片区(核心区3宗,高新区5宗,北区近郊4宗),14宗土地由平台公司回购。

4、报告期公司房地产业务情况

(一) 上市公司房地产主营业务项目经营情况及所在区域发展现状及政策分析

报告期内,公司从事的主要业务为房地产,截止报告期末,公司在5个省(市)开展房地产业务,报告期公司房地产业务签约销售额主要来自重庆市、江苏省镇江市、天津市,上述城市本年度房地产市场情况大体如下:

1、重庆市场分析

(1) 宏观经济方面整体下行,楼市表现相对平稳。2024年镇江楼市呈现“政策驱动、区域分化、土地提质”的特征。政策组合拳有效缓解市场下行压力,但居民收入预期和房价调整预期仍制约市场回暖。政策层面多措发力提振需求,政府陆续出台“三降”政策,即降低首付比例、房贷利率和购房门槛,吸引刚需和改善型购房者入场。以旧换新与拆迁安置:鼓励房企旧改焕新,中介优先销售二手房,叠加拆迁政策释放购房需求,推动市场流动性。

2025年初取消价格备案制度,开发商自主定价权扩大。金融政策方面,央行新政下调公积金贷款利率,取消首套及二套房贷利率下限,直接降低购房成本。

(2) 市场方面全年供应量380万方,同比下降23%,成交242万方,同比下降19%,剔除备案实际成交约74万方,价格14757元/㎡,同比下降1%;其中住宅+商业库存4921万方,其中有效广义库存7282万方,占比66.5%,去化周期4.7年(按近三年平均591万方计算),市场依旧下降4%。房企新拿地7宗,土地由地方平台公司竞得。成交楼面价6601元,同比下降14%,地价回升至2019年水平,溢价率1.4%(3宗土地溢价,占比15%)。

3、重庆主城区2024年成交住宅集中在三大片区(核心区3宗,高新区5宗,北区近郊4宗),14宗土地由平台公司回购。

4、报告期公司房地产业务情况

(一) 上市公司房地产主营业务项目经营情况及所在区域发展现状及政策分析

报告期内,公司从事的主要业务为房地产,截止报告期末,公司在5个省(市)开展房地产业务,报告期公司房地产业务签约销售额主要来自重庆市、江苏省镇江市、天津市,上述城市本年度房地产市场情况大体如下:

1、重庆市场分析

(1) 宏观经济方面整体下行,楼市表现相对平稳。2024年镇江楼市呈现“政策驱动、区域分化、土地提质”的特征。政策组合拳有效缓解市场下行压力,但居民收入预期和房价调整预期仍制约市场回暖。政策层面多措发力提振需求,政府陆续出台“三降”政策,即降低首付比例、房贷利率和购房门槛,吸引刚需和改善型购房者入场。以旧换新与拆迁安置:鼓励房企旧改焕新,中介优先销售二手房,叠加拆迁政策释放购房需求,推动市场流动性。

2025年初取消价格备案制度,开发商自主定价权扩大。金融政策方面,央行新政下调公积金贷款利率,取消首套及二套房贷利率下限,直接降低购房成本。

(2) 市场方面全年供应量380万方,同比下降23%,成交242万方,同比下降19%,剔除备案实际成交约74万方,价格14757元/㎡,同比下降1%;其中住宅+商业库存4921万方,其中有效广义库存7282万方,占比66.5%,去化周期4.7年(按近三年平均591万方计算),市场依旧下降4%。房企新拿地7宗,土地由地方平台公司竞得。成交楼面价6601元,同比下降14%,地价回升至2019年水平,溢价率1.4%(3宗土地溢价,占比15%)。

3、重庆主城区2024年成交住宅集中在三大片区(核心区3宗,高新区5宗,北区近郊4宗),14宗土地由平台公司回购。

4、报告期公司房地产业务情况

(一) 上市公司房地产主营业务项目经营情况及所在区域发展现状及政策分析

报告期内,公司从事的主要业务为房地产,截止报告期末,公司在5个省(市)开展房地产业务,报告期公司房地产业务签约销售额主要来自重庆市、江苏省镇江市、天津市,上述城市本年度房地产市场情况大体如下:

1、重庆市场分析

(1) 宏观经济方面整体下行,楼市表现相对平稳。2024年镇江楼市呈现“政策驱动、区域分化、土地提质”的特征。政策组合拳有效缓解市场下行压力,但居民收入预期和房价调整预期仍制约市场回暖。政策层面多措发力提振需求,政府陆续出台“三降”政策,即降低首付比例、房贷利率和购房门槛,吸引刚需和改善型购房者入场。以旧换新与拆迁安置:鼓励房企旧改焕新,中介优先销售二手房,叠加拆迁政策释放购房需求,推动市场流动性。

2025年初取消价格备案制度,开发商自主定价权扩大。金融政策方面,央行新政下调公积金贷款利率,取消首套及二套房贷利率下限,直接降低购房成本。

(2) 市场方面全年供应量380万方,同比下降23%,成交242万方,同比下降19%,剔除备案实际成交约74万方,价格14757元/㎡,同比下降1%;其中住宅+商业库存4921万方,其中有效广义库存7282万方,占比66.5%,去化周期4.7年(按近三年平均591万方计算),市场依旧下降4%。房企新拿地7宗,土地由地方平台公司竞得。成交楼面价6601元,同比下降14%,地价回升至2019年水平,溢价率1.4%(3宗土地溢价,占比15%)。

3、重庆主城区2024年成交住宅集中在三大片区(核心区3宗,高新区5宗,北区近郊4宗),14宗土地由平台公司回购。

4、报告期公司房地产业务情况

(一) 上市公司房地产主营业务项目经营情况及所在区域发展现状及政策分析

报告期内,公司从事的主要业务为房地产,截止报告期末,公司在5个省(市)开展房地产业务,报告期公司房地产业务签约销售额主要来自重庆市、江苏省镇江市、天津市,上述城市本年度房地产市场情况大体如下:

1、重庆市场分析

(1) 宏观经济方面整体下行,楼市表现相对平稳。2024年镇江楼市呈现“政策驱动、区域分化、土地提质”的特征。政策组合拳有效缓解市场下行压力,但居民收入预期和房价调整预期仍制约市场回暖。政策层面多措发力提振需求,政府陆续出台“三降”政策,即降低首付比例、房贷利率和购房门槛,吸引刚需和改善型购房者入场。以旧换新与拆迁安置:鼓励房企旧改焕新,中介优先销售二手房,叠加拆迁政策释放购房需求,推动市场流动性。

2025年初取消价格备案制度,开发商自主定价权扩大。金融政策方面,央行新政下调公积金贷款利率,取消首套及二套房贷利率下限,直接降低购房成本。

(2) 市场方面全年供应量380万方,同比下降23%,成交242万方,同比下降19%,剔除备案实际成交约74万方,价格14757元/㎡,同比下降1%;其中住宅+商业库存4921万方,其中有效广义库存7282万方,占比66.5%,去化周期4.7年(按近三年平均591万方计算),市场依旧下降4%。房企新拿地7宗,土地由地方平台公司竞得。成交楼面价6601元,同比下降14%,地价回升至2019年水平,溢价率1.4%(3宗土地溢价,占比15%)。

3、重庆主城区2024年成交住宅集中在三大片区(核心区3宗,高新区5宗,北区近郊4宗),14宗土地由平台公司回购。

4、报告期公司房地产业务情况

(一) 上市公司房地产主营业务项目经营情况及所在区域发展现状及政策分析

报告期内,公司从事的主要业务为房地产,截止报告期末,公司在5个省(市)开展房地产业务,报告期公司房地产业务签约销售额主要来自重庆市、江苏省镇江市、天津市,上述城市本年度房地产市场情况大体如下:

1、重庆市场分析

(1) 宏观经济方面整体下行,楼市表现相对平稳。2024年镇江楼市呈现“政策驱动、区域分化、土地提质”的特征。政策组合拳有效缓解市场下行压力,但居民收入预期和房价调整预期仍制约市场回暖。政策层面多措发力提振需求,政府陆续出台“三降”政策,即降低首付比例、房贷利率和购房门槛,吸引刚需和改善型购房者入场。以旧换新与拆迁安置:鼓励房企旧改焕新,中介优先销售二手房,叠加拆迁政策释放购房需求,推动市场流动性。

2025年初取消价格备案制度,开发商自主定价权扩大。金融政策方面,央行新政下调公积金贷款利率,取消首套及二套房贷利率下限,直接降低购房成本。

(2) 市场方面全年供应量380万方,同比下降23%,成交242万方,同比下降19%,剔除备案实际成交约74万方,价格14757元/㎡,同比下降1%;其中住宅+商业库存4921万方,其中有效广义库存7282万方,占比66.5%,去化周期4.7年(按近三年平均591万方计算),市场依旧下降4%。房企新拿地7宗,土地由地方平台公司竞得。成交楼面价6601元,同比下降14%,地价回升至2019年水平,溢价率1.4%(3宗土地溢价,占比15%)。

3、重庆主城区2024年成交住宅集中在三大片区(核心区3宗,高新区5宗,北区近郊4宗),14宗土地由平台公司回购。

4、报告期公司房地产业务情况

(一) 上市公司房地产主营业务项目经营情况及所在区域发展现状及政策分析

报告期内,公司从事的主要业务为房地产,截止报告期末,公司在5个省(市)开展房地产业务,报告期公司房地产业务签约销售额主要来自重庆市、江苏省镇江市、天津市,上述城市本年度房地产市场情况大体如下:

1、重庆市场分析

(1) 宏观经济方面整体下行,楼市表现相对平稳。2024年镇江楼市呈现“政策驱动、区域分化、土地提质”的特征。政策组合拳有效缓解市场下行压力,但居民收入预期和房价调整预期仍制约市场回暖。政策层面多措