

# 财信地产发展集团股份有限公司

## 2019 年度董事会工作报告

各位董事：

2019 年，公司董事会严格遵守《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关法律法规和《公司章程》、《董事会议事规则》等制度的规定，本着对全体股东负责的态度，恪尽职守、诚实守信、勤勉尽责的履行义务及行使职权，认真贯彻落实股东大会的各项决议，有效的开展董事会各项工作，规范运作，科学决策，积极推动公司各项业务发展，为保障公司良好运作和可持续发展发挥了应有的作用。董事会 2019 年度具体工作情况如下：

### 一、公司经营情况

2019 年，公司实现营业收入 33.94 亿元，同比增长 11.36%；实现归属于母公司所有者的净利润 1.09 亿元，同比减少 4.56%；扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润 0.82 亿元，同比增加 19.50%。报告期末，公司总资产 176.91 亿元，同比增长 41.81%；归属于上市公司股东的净资产 19.79 亿元，同比增长 4.97%。

### 二、报告期内完成的重点工作

#### 1、避免同业竞争承诺修订事项

2013 年，重庆财信房地产开发有限公司成为公司控股股东，并作出《关于避免同业竞争承诺》。该承诺中部分内容于 2019 年到期。经与公司控股股东协商，从维护上市公司及中小股东权益的角度出

发，考虑到存在同业竞争的项目公司置入上市公司会占用上市公司大量资金且不利于改善上市公司持续盈利能力，董事会同意了公司放弃2019年收购大足石刻影视文化有限责任公司及其大足区龙水湖国际旅游度假区的旅游开发项目，并同意对财信集团、财信地产及实际控制人卢生举先生于2013年8月做出的《关于避免同业竞争的承诺函》部分内容进行修改。

## 2、完成公司迁址工作

鉴于公司业务发展的需要，2018年12月17日、2018年12月28日公司分别召开第九届董事会第九次临时会议、2018年第六次临时股东大会，审议通过了《关于变更公司注册地址并修订〈公司章程〉的议案》，同意公司注册地址由北京市前往重庆市。2019年1月公司正式完成迁址工作。

## 3、党建工作

财信发展党支部深入学习贯彻党的十九大精神和习近平新时代中国特色社会主义思想，扎实开展“不忘初心、牢记使命”主题教育活动，通过集中学习、参观学习、专题党课等形式，一手抓学习，一手抓问题整改，把学习教育、调查研究、整改落实贯穿整个主题教育全过程；组织参与上级党委“重走长征路”活动，提醒全体党员牢记共产党人的初心和使命；参与上级党委“万企帮万村”结对帮扶酉阳县车田乡清明村，助力全面建成小康社会，打赢脱贫攻坚战；依托财信阳光文体社开展各项企业文化活动，增强公司凝聚力和向心力。

## 三、本年度公司召开董事会会议情况

报告期内，公司召开了 26 次董事会会议。

1、2019 年 1 月 15 日，公司召开第十届董事会第一次会议，审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》等 8 项议案。

2、2019 年 1 月 24 日，公司召开第十届董事会第二次会议，审议通过了《关于国兴南华对融创财信公司提供财务资助的议案》。

3、2019 年 2 月 12 日，公司召开第九十届董事会第三次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》等 2 项议案。

4、2019 年 2 月 28 日，公司召开第十届董事会第一次临时会议，审议通过了《关于投资设立财信佳兆业（天津）房地产开发有限公司的议》。

5、2019 年 3 月 22 日，公司召开第十届董事会第四次会议，审议通过了《关于注销财信佳兆业（天津）房地产开发有限公司的议案》等 2 项议案。

6、2019 年 3 月 26 日，公司召开第十届董事会第二次临时会议，审议通过了《关于控股子公司威海国兴为其股东提供财务资助的议案》等 7 项议案。

7、2019 年 4 月 3 日，公司召开第十届董事会第三次临时会议，审议通过了《关于挂牌出售控股子公司股权和债权的议案》等 2 项议案。

8、2019 年 4 月 24 日，公司召开第十届董事会第五次会议，审议通过了《公司 2018 年年度报告及摘要》等 15 项议案。

9、2019 年 4 月 29 日，公司召开第十届董事会第四次临时会议，

审议通过了《公司 2019 年第一季度报告》。

10、2019 年 5 月 13 日，公司召开第十届董事会第五次临时会议，审议通过了《关于聘任公司执行总裁的议案》。

11、2019 年 5 月 24 日，公司召开第十届董事会第六次临时会议，审议通过了《关于向同星汇公司提供财务资助的议案》。

12、2019 年 6 月 5 日，公司召开第十届董事会第七次临时会议，审议通过了《关于投资设立海南财信发展投资有限公司的议案》等 3 项议案。

13、2019 年 6 月 10 日，公司召开第十届董事会第八次临时会议，审议通过了《关于聘任公司副总裁的议案》等 2 项议案。

14、2019 年 6 月 26 日，公司召开第十届董事会第九次临时会议，审议通过了《关于提供财务资助的议案》等 2 项议案。

15、2019 年 7 月 8 日，公司召开第十届董事会第十次临时会议，审议通过了《关于控股子公司威海国兴为其股东提供财务资助的议案》。

16、2019 年 7 月 26 日，公司召开第十届董事会第十一次临时会议，审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》等 7 项议案。

17、2019 年 7 月 31 日，公司召开第十届董事会第十二次临时会议，审议通过了《关于公司全资子公司收购惠州腾大实业有限公司 100%股权的议案》。

18、2019 年 8 月 16 日，公司召开第十届董事会第十三次临时会议，审议通过了《关于聘任公司总裁的议案》等 3 项议案。

19、2019年8月27日，公司召开第十届董事会第六次会议，审议通过了《公司2019年半年度报告及摘要》等2项议案。

20、2019年9月27日，公司召开第十届董事会第十四次临时会议，审议通过了《关于调整公司第十届董事会专业委员会成员的议案》等7项议案。

21、2019年10月28日，公司召开第十届董事会第七次会议，审议通过了《公司2019年第三季度报告》。

22、2019年11月22日，公司召开第十届董事会第十五次临时会议，审议通过了《关于聘请公司2019年度财务报表审计机构及内部控制审计机构的议案》等4项议案。

23、2019年11月29日，公司召开第十届董事会第十六次临时会议，审议通过了《关于参与竞买重庆鹏域房地产开发有限公司95%股权及授权公司管理层办理竞买相关事宜的议案》等2项议案。

24、2019年12月11日，公司召开第十届董事会第十七次临时会议，审议通过了《关于公司放弃2019年收购大足石刻影视文化有限责任公司及其大足区龙水湖国际旅游度假区的旅游开发项目的议案》等6项议案。

25、2019年12月17日，公司召开第十届董事会第十八次临时会议，审议通过了《关于对重庆财信国兴商业管理有限公司进行担保额度授权的议案》。

26、2019年12月25日，公司召开第十届董事会第十九次临时会议，审议通过了《关于投资设立重庆万邑咨询管理有限公司的议

案》。

以上会议决议均在《证券时报》和巨潮网上进行了信息披露。

#### 四、股东大会决议的执行情况

报告期内，公司召开了 10 次股东大会。

1、2019 年 4 月 12 日，公司召开 2019 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于控股子公司威海国兴为其股东提供财务资助的议案》等 6 项议案。

2、2019 年 4 月 19 日，公司召开 2019 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于挂牌出售控股子公司股权和债权的议案》。

3、2019 年 5 月 21 日，公司召开 2018 年度股东大会，审议通过了《公司 2018 年年度报告及摘要》等 9 项议案。

4、2019 年 6 月 21 日，公司召开 2019 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于提供财务资助的议案》。

5、2019 年 7 月 12 日，公司召开 2019 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于提供财务资助的议案》。

6、2019 年 8 月 12 日，公司召开 2019 年第五次临时股东大会，审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》等 6 项议案。

7、2019 年 9 月 6 日，公司召开 2019 年第六次临时股东大会，审议通过了《关于补选公司第十届董事会非独立董事的议案》。

8、2019 年 10 月 15 日，公司召开 2019 年第七次临时股东大会，审议通过了《关于公司全资子公司收购镇江鑫城地产发展有限公司 75%股权的议案》等 4 项议案。

9、2019年12月9日，公司召开2019年第八次临时股东大会，审议通过了《关于聘请公司2019年度财务报表审计机构及内部控制审计机构的议案》等5项议案。

10、2019年12月27日，公司召开2019年第九次临时股东大会，审议通过了《关于公司放弃2019年收购大足石刻影视文化有限责任公司及其大足区龙水湖国际旅游度假区的旅游开发项目的议案》等5项议案。

## 五、董事会下设的专业委员会的履职情况

1、报告期内，董事会战略委员会召开了2次会议，具体情况如下：

(1) 2019年7月，董事会战略委员会第一次会议，全体委员听取关于收购惠州腾大实业有限公司股权可行性方案。

(2) 2019年9月，董事会战略委员会第二次会议，全体委员听取关于收购镇江鑫城地产发展有限公司股权可行性方案。

2、报告期内，董事会审计委员会召开了3次会议，具体情况如下：

(1) 2019年3月，董事会审计委员会第一次会议，与公司审计机构对公司2018年报审计结果进行沟通。

(2) 2019年11月，董事会审计委员会第二次会议，审议公司聘请2019年度财务报表审计机构及内部控制审计机构事项。

(3) 2019年12月，董事会审计委员会第三次会议，与公司审计机构对公司2019年报审计工作计划及相关安排进行沟通。

3、报告期内，董事会提名委员会召开了3次会议。具体情况如下：

(1) 2019年5月，董事会提名委员会召开第一次会议，审议公司拟聘任执行总裁的任职资格。

(2) 2019年6月，董事会提名委员会召开第二次会议，审议公司拟聘任副总裁及董事会秘书的任职资格。

(3) 2019年8月，董事会提名委员会召开第二次会议，审议公司拟聘总裁的任职资格，及公司第十届董事会补选非独立董事的任职资格。

4、报告期内，董事会薪酬与考核委员会召开了2次会议，具体情况如下：

(1) 2019年4月，董事会薪酬与考核委员会召开第一次会议，考核公司2018年度经营目标完成情况并形成考核批复。

(2) 2019年5月，董事会薪酬与考核委员会召开第二次会议，对2019年度公司高级管理人员薪酬标准及考核方式进行讨论。

## 六、公司治理状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律、法规的要求，规范运作，不断健全和完善公司的法人治理结构。公司董事会认为公司治理的实际情况与《上市公司治理准则》等规范性文件的规定和要求基本相符。

董事会对内部控制责任的声明：

公司董事会认为，截至2019年12月31日，公司现有内部控制

制度完整、合理有效，能够适应公司现行管理的要求和公司发展的需要，并能得到有效实施；能够保证贯彻执行国家有关法律法规和单位内部规章制度以及公司各项业务活动的健康运行；能够保证公司财务报告及相关会计信息的真实性、准确性和完整性；能够保证公司经营管理目标的实现。能够按照法律、法规和公司章程规定的信息披露内容和格式要求，真实、准确、完整、及时地报送和披露信息；能够确保公开、公平、公正地对待所有投资者，切实保护公司和全体投资者的利益。

## 七、独立董事履行职责情况

公司独立董事充分行使国家法规和《公司章程》赋予的职权，勤勉尽责，积极参加公司的董事会和股东大会。促进公司董事会决策及程序的科学化，推进公司内控制度建设，维护公司整体利益特别是中小股东的合法权益。在报告期内，独立董事根据《公司法》、《公司章程》等有关规定，对 2018 年度利润分配预案、聘任高级管理人员、选举独立董事及董事、关联交易等事项发表了独立意见，公司管理层充分听取并采纳独立董事的专业意见。

## 八、2020 年度董事会工作重点

### （一）经营和管理

#### 1、投资

目前纳入公司跟踪范围的项目 14 个，项目性质涵盖招拍挂、城市更新、收并购等，公司将根据现有自身资源，按季度逐步落地项目，增加公司土储规模；

## 2、经营策略

(1) 快周转：现有资源优化工期，加快去化；新项目开盘周期刚性，抢前期，尽快达到预售的条件；

(2) 强销售：资源结构的供给节奏要保障；建立匹配的销售团队；

(3) 活资产：盘活车位和商业的去化，降低存量车位和商业的占比；

(4) 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。

## 3、管理措施

(1) 加强项目全周期运营管控

(2) 销售管理：促滞销（形成专项方案，确保去化效果）、控前段（从城市公司拿地阶段介入项目前期管控，预防项目产品定位缺失）、提效能（颁发 2020 年营销体系标准化制度，实现营销策略效率提高及费用成本优化）、强费控（通过费用管理实现费用优化，达到量费匹配）

## 4、成本管理

(1) 目标成本前置：基于标准产品系列形成成本基准版，指导各项目目标成本编制；目标成本每个版本都强调成本策划，实现成本溢价；

(2) 合约规划前置：基于确定的目标成本进行分解落实到具体的合约，指导后续的招标策划；

(3) 招标策划前置：基于确定的合约规划，进行招标策划，明确相应的招标事项：招标方式、预计金额、开始和完成时间等；

(4) 供方寻源前置：基于确定的目标成本和合约规划，对供方资源进行盘点，分析供方结构；针对资源缺口提前进行供方招募，未雨绸缪，保障工程进度。

## 5、环保板块

(1) 着力解决公司与陕西宝德之间、公司与刘俐、陆强之间关于过往承诺履行问题等事项；

(2) 有效化解华陆环保重大法律诉讼风险；

(3) 瀚渝环境扩充市场，力争完成 2016 年收购利润承诺，实现年度重大安全零事故。

### (二) 公司三会治理

公司将进一步加强董事会议案审核的严肃性和规范性，决策过程的科学性，决议落实的时效性，不断提高公司三会治理的整体水平。

### (三) 信息披露

随着新《证券法》于 2020 年 3 月 1 日开始实施，董事会将严把信息披露关，进一步提高信息披露的质量和时效性，确保信息披露及时、真实、准确、完整、简明清晰、通俗易懂，切实提高公司规范运作水平和透明度。

### (四) 抓好党建、党风廉政建设

2020 年财信发展党支部将继续认真贯彻学习党的十九大精神和习近平新时代中国特色社会主义思想，带领全体党员在疫情防控 and 生

产经营工作中发挥先锋模范作用，夯实党建工作基础，创新组织活动开展方式，团结凝聚干部职工，为公司稳步发展提供坚实的政治保障。

2019年，公司董事会圆满完成了职权范围内和股东大会授权办理的各项工。2020年，公司董事会将从全体股东的利益出发，按照确定的工作思路和重点工作计划，认真组织落实，全面完成各项工作目标，实现公司健康、快速稳健发展。

特此报告。

财信地产发展集团股份有限公司董事会

2020年4月12日