

证券代码：000838

证券简称：财信发展

公告编号：2024-012

# 财信地产发展集团股份有限公司 2023 年年度报告摘要

## 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。

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

董事会审议的报告期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	熊欢伟	宋晓祯、李屹然	
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	023-67675588	023-67675588	
电话	023-67675707	023-67675707	
电子信箱	xionghuanwei@casindev.com	songxiaozhen@casindev.com; liyiran@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

宏观政策方面：2023 年，中央层面频繁发声支持合理住房需求，出台多项措施化解房企风险、优化信贷政策，重提房地产支柱产业，鼓励因城施策挖掘政策潜力，新举措“能用尽用”。楼市进入史上“最宽松”周期，保交付、保主体、防风险，支持合理购房需求，同时以改善民生和推动城市高质量发展为依托推动房地产行业加速向新模式转型。金融端持续发力，坚持“金融 16 条”基本策略，降准、降息、降首付比、认房不认贷全面落地，“三个不低于”全力支持房企合理贷款融资需求。全国因城施策全面开花，调控范围广、力度大、频率高，楼市进入全面松绑新周期，“四限”放松+

公积金成为调控常态工具。“棚改 2.0”在 21 个超大特大城市启动，加快城市更新步伐和“平急两用”公共基础设施建设，刺激城市需求释放，对房地产有托底作用，但本次城市更新范围小，周期长，直接刺激效果或不及“棚改 1.0”预期。中央政治局会议定调房地产，适应市场新形势确立“买方市场”，政策调控窗口全面打开，楼市迎来强刺激周期。“房住不炒”主基调不动摇，在此基础上 2023 年在两会政府工作报告中用“防风险，促需求”两大核心内容定调 23 年楼市，侧面印证了房地产在国民经济中的支柱性地位。发改委发布《措施》新政，稳中求进，增加居民收入，恢复和扩大消费，提高消费能力、消费意愿、释放消费潜力，强调大宗消费重要性，房地产保持政策延续性。831 楼市新政明确，降首付、降贷款利率、降存量利率，政策调控力度大、影响面广、针对性强，有效刺激市场需求释放，提振住房消费市场信心。

土地市场方面：2023 年大环境遇冷背景下，土地市场成交规模较 2022 年同期有明显下滑。全国 300 城土地成交建面和成交金额同比分别下降了 21%和 18%，成交建面再度刷新近十年新低值。展望未来，在当前楼市、地市双双低迷的大背景之下，虽然“限价”取消后为开发商留足利润、调动拿地积极性，土拍市场向市场化过渡，但考虑到不同地块的区位条件和地块价值不同，即时盈利预期较佳，在房企资金承压的当下，还是良好的回款速度对企业决策更加重要。

## 二、报告期内公司从事的主要业务

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，报告期公司房地产签约销售金额主要来自于重庆市、山东省威海市、天津市、江苏省镇江市、江苏省常州市，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

2023 年，重庆紧跟全国放松步伐，强调用好“三支箭”金融支持，以稳为主，推行二手房“带押过户”，引入房票机制，优化公积金政策等，支持住房市场消费复苏，助力楼市加速回暖。上半年，连续出台《措施》以“提信心、稳增长、强主体”为基调，助力扩大地方市场扩大内需，支持经营主体健康良性发展。发布公积金新政，七项举措支持公积金缴存人的住房置业需求，加强租购并举助力解决新市民住房问题。出台楼市新政，退税优惠、优化再交易、购房补贴、认房不认贷、降利率五项举措齐出，支持住房市场消费复苏。

2023 年土地出让继续缩量，深化“控量提质”整体表现外冷内热。重庆土地市场热度不足，出让规模再创新低，年出让可建体量仅 295 万方。重庆中心城区合计完成 27 宗住宅用地出让，总面积 2,238 亩，总可建体量 295 万方，总出让金额 227 亿元，整体出让楼面均价 7,701 元/平方米。重庆中心城区计划住宅类用地供应 5,010 亩，全年计划完成率 45%。

2023 年重庆中心城区住宅市场供应持续收缩，成交量价“稳中有升”。重庆中心城区商品住宅供应 466 万方，同比下滑 20%，成交 637 万方，同比上涨 9%。重庆中心城区商品住宅成交均价 14,848 元/平方米，同比上涨 1%。

（数据来源于：重庆锐里数据）

### 2、威海市场分析

自 2019 年以来，威海市场增速下滑严重，且供需结构失衡与城市快速扩张持续加大未来存量压力；结合市场下滑，市场竞争压力骤增，预计未来将持续横盘状态，同时市场价格趋于平稳但成交量不断走低；威海区域市场由于各大主力开发商价格竞争激烈，持销项目加大折扣力度寻求以价换量策略，抢占市场份额，受到全国房地产市场波及品牌开发商大幅度降价的影响，客户市场信心严重缺失，客户观望情绪严重，截止目前威海区域市场仍处于持续的供大于求状态。

自 2019 年以来威海区域市场下滑较大，2023 年威海住宅市场供应面积 53 万平方米，同比下降 11.2%，环比上涨 0.54%；成交面积 75.67 万平方米，同比下降 7.91%，环比下降 5.03%；成交均价 10874 元/平方米（含装修），同比下降 3.41%，环比下降 3.08%。区域在售项目为抢夺市场客户，持续的以价换量取得一定效果；预计未来区域楼市定向“宽松”政策，刺激置业需求，但仍然会以“房住不炒”的大政策为前提；宏观经济环境影响下，区域市场潜在购房者置业计划将会延后，但仍需做好未来政策利好及市场反弹的准备；

自 2020 年以来，受区域市场高库存影响，土地供应量及成交量呈断崖式下滑，威海区域土地市场及成品市场均进入横盘调整阶段，未来市场主力仍将持续优先去库存化。

（数据来源于：中指数据）

### 3、天津市场分析

2023 年支持刚性住房需求，继续实施促进房地产业良性循环和健康发展的政策，促进住房供需精准对接，支持大学毕业生合理购房需求，非本市户籍大学毕业生在本市住房限购区域无住房的，可凭劳动合同或企业注册证明和毕业证购买一套住房；优化区域限购措施，进一步加强精准调控，将本市住房限购区域调整为市内六区，居民在住房限购区域内购买新建商品住房或二手住房的，仍然执行本市住房限购套数及资格政策；完善住房信贷政策。在本市非住房

限购区域内，居民家庭购房办理商业性个人住房贷款的，按照不实施限购措施城市的差别化住房信贷政策执行。延长本市商业性个人住房贷款最长期限；鼓励各区人民政府向在本区购买新建商品住房的购房人发放一定补贴，减轻购房负担。

2023 年全市涉宅土地成交建面 689 万方，同比上涨 72%；房企天津投资意向集中在市区及环城热点片区，“向心回归”表现依旧强劲，2024 年计划供地将与房企投资意向存在较大偏差；同板块质素相同或相近宅地成交楼面价逐年下降，四大片区降幅普遍在 10%以上，降幅最高地块同比下降 3 成，尤以环外地价塌方最为严重，相应片区投资风险加大。

2023 年天津商品住宅供应 800 万方，同比上涨 22%；成交 977 万方，同比上涨 22%，成交均价 17,767 元/平方米，同比上涨 2%；年度量价齐涨，较 2019-2021 年年均成交 1,290 万方相比，2023 年市场容量恢复约 75%，成交均价已经达到近 5 年最高；3 月成交 142 万方，为近两年峰值，此后市场持续走低，各假期或节点带动作用并不明显，9 月新政与十一假期，小幅拉升销量但作用有限。

（数据来源于：克尔瑞机构）

#### 4、镇江市场分析

2023 年政府陆续出台一系列利好政策以求市场回暖，主要以公积金等弱刺激政策为主，整体来看力度有限。陆续发布按月提取归还住房公积金贷款、调高提取公积金支付房租额度且放宽提取次数，公积金首付比例降低、公积金贷款额度调高、取消公积金异地贷款户籍限制、契税补贴等一系列利好政策促进镇江房地产健康稳定发展，刺激居民购房消费，以求市场回暖。住房公积金贷款抵押率调整，公积金首套房首付 20%。

近年镇江土地市场无高热现象，且供地频次低、数量少；受大环境影响，房企拿地积极性大幅受挫，国资托底现象愈发明显；2023 年全年共成交 16 宗涉宅用地，均底价成交，其中包括备受关注的原恒顺地块、京口孟家湾地块。

2023 年镇江住宅市场供求价齐降，延续了 2022 年低迷态势，市场持续性转弱；全年供应 49.22 万方，同比下跌 9%，成交 57.99 万方，同比下跌 28%，当前成交均价 9232 元/平方米。“金三、银四”，“金九、银十”等传统楼市旺季直接消失，12 月适逢年末业绩冲刺，虽各房企加大营销力度打响价格战以促进居民购房需求，但效果不佳，成交始终低位盘旋；2023 年月均容量仅 4.83 万方。2023 年镇江住宅市场供销均主要集中在润州区，供应占全市的 50%，成交占全市的 45%；京口区作为全市价格标杆区域，镇江的高端品牌楼盘聚集地，2023 年成交均价 13,192 元/平方米。此外大港作为城市价格洼地，符合周边居民置业需求，去化表现优于其他三个区域。

（数据来源于：金刚石数据）

#### 5、惠州市场分析

从政策层面看，2023 年政策调整力度有所减弱，政策刺激效果再次走弱，且针对惠州楼市，政策宽松升级空间几乎被压缩。惠州市 2023 年主要政策为“二手房限售 3 改 1”及多次跟进全国性房贷及利率政策调整，同时开发商持续促销；但整体效果有限，市场反应平淡。

土地市场方面，地价上限取消，土拍分化日益明显，一线城市拿地占比持续升高，二线城市基本持平，三四线城市拿地面积连续三年下降。据惠州中原研究中心数据统计，2023 年经营性用地挂牌 43 宗，同比下降 12.24%；挂牌面积 144.32 万平方米，同比上升 46.62%；经营性用地成交 35 宗，同比下降 37.50%；成交总金额 124.14 亿元，同比上涨 15.26%；成交面积 124.14 万平方米，同比上升 15.26%；成交楼面均价为 3,900 元/平方米，同比上升 8.13%；流拍率 13%。在去年低基数的因素下，2023 年土地市场供需两端出现同比增长，但仍在历史低位徘徊，土拍整体低迷态势未改，国资企继续“挑大梁”托底，房企投资趋审慎，参拍意愿不足，全年成交地块均底价成交，供地改期、流拍情况有所增加，热门区域亦有流拍情况。

（数据来源于：中原研究中心）

### （二）报告期公司经营情况总结

#### 1、地产板块总体经营情况

（1）本报告期，房地产全年新竣工面积约 53.29 万平方米，结算面积约 42.74 万平方米。2023 年公司签约销售面积 14.66 万平方米，销售金额为 75,435 万元。

#### （2）报告期内土地获取情况：

本报告期公司无新增土地储备项目。

#### 2、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 EPC 项目工程投资、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。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，其原业务在法律诉讼、政府环评、自身造血功能等方面的问题已经逐步解决，公司生产经营基本步入正轨。目前公司除正常运行外，主要在进行前期应收账款催收等重点工作。瀚渝公司生产经营克服市场影响进入正轨，目前正在按照年度经营计划开展各项技改及产业升级改进工作。

### 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

	2023 年末	2022 年末	本年末比上年末增减	2021 年末
总资产	4,241,713,180.92	10,695,055,091.32	-60.34%	14,778,358,917.15
归属于上市公司股东的净资产	680,669,522.77	967,168,449.90	-29.62%	1,205,103,274.39
	2023 年	2022 年	本年比上年增减	2021 年
营业收入	4,018,967,242.03	4,195,648,831.47	-4.21%	5,054,680,257.08
归属于上市公司股东的净利润	-250,118,652.04	-229,600,960.64	-8.94%	-739,644,958.59
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-300,785,268.59	-233,671,186.76	-28.72%	-754,164,546.83
经营活动产生的现金流量净额	-106,668,096.95	-209,341,507.07	49.05%	2,891,453,945.76
基本每股收益（元/股）	-0.2273	-0.2086	-8.96%	-0.6721
稀释每股收益（元/股）	-0.2273	-0.2086	-8.96%	-0.6721
加权平均净资产收益率	-31.04%	-21.19%	-9.85%	-46.68%

#### (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	1,904,719,506.04	183,820,227.00	1,227,644,083.22	702,783,425.77
归属于上市公司股东的净利润	-4,943,016.52	-47,246,766.32	108,412,467.23	-306,341,336.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-5,383,890.73	-47,511,042.31	108,038,098.28	-355,928,433.83
经营活动产生的现金流量净额	-126,923,921.64	17,120,527.46	269,538.75	2,865,758.48

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	52,482	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	48,635	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（不含通过转融通出借股份）							
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	36.25%	398,920,794	46,696,315	质押	398,920,794	
					冻结	398,920,794	
张栋梁	境内自然人	5.00%	55,023,100	0	不适用	0	
李洪滨	境内自然人	0.86%	9,517,700	0	不适用	0	
徐坤华	境内自然人	0.66%	7,305,900	0	不适用	0	
陈远金	境内自然人	0.60%	6,595,900	0	不适用	0	
陈华	境内自然人	0.59%	6,500,000	0	不适用	0	
黄丰	境内自然人	0.51%	5,635,800	0	不适用	0	
杨贺群	境内自然人	0.51%	5,635,400	0	不适用	0	
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.47%	5,125,300	0	不适用	0	
薛飞	境内自然人	0.42%	4,596,400	0	不适用	0	
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，第一大股东与张栋梁存在关联关系，与其余八名股东无关联关系，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。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	1、报告期末，公司股东李洪滨通过普通证券账户持有公司 2,480,900 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 7,036,800 股，实际合计持有公司股份 9,517,700 股，位列公司第三大股东。 2、报告期末，公司股东徐坤华通过普通证券账户持有公司 200 股份股，通过广发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 7,305,700 股，实际合计持有公司股份 7,305,900 股，位列公司第四大股东。 3、报告期末，公司股东陈远金通过普通证券账户持有公司 0 股份股，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 6,595,900 股，实际合计持有公司股份 6,595,900 股，位列公司第五大股东。 4、报告期末，公司股东黄丰通过普通证券账户持有公司 0 股份股，通过招商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 5,635,800 股，实际合计持有公司股份						

	5,635,800 股，位列公司第七大股东。 5、报告期末，公司股东薛飞通过普通证券账户持有公司 880,000 股份股，通过中泰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 3,716,400 股，实际合计持有公司股份 4,596,400 股，位列公司第十大股东。
--	--

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

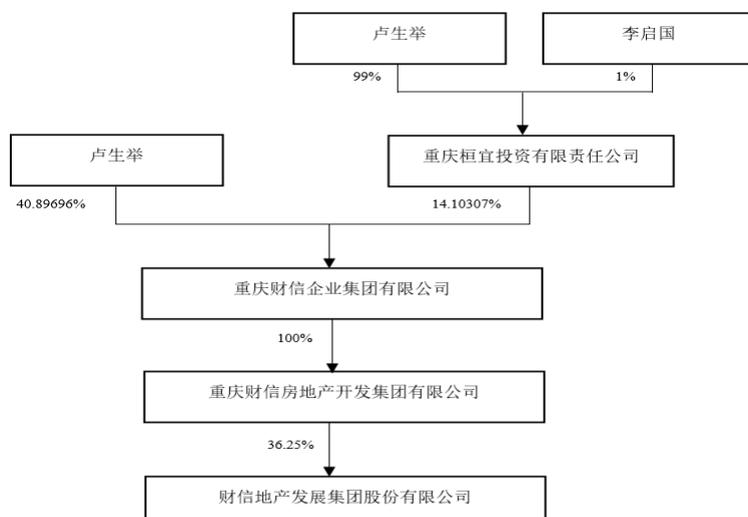
前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
贾启超	退出	0	0.00%	0	0.00%
宋叶	退出	0	0.00%	0	0.00%
曾远彬	退出	0	0.00%	0	0.00%
杨创和	退出	0	0.00%	200	0.00%
赵义群	退出	0	0.00%	0	0.00%
徐坤华	新增	0	0.00%	7,305,900	0.66%
陈远金	新增	0	0.00%	6,595,900	0.60%
黄丰	新增	0	0.00%	5,635,800	0.51%
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	新增	0	0.00%	5,125,300	0.47%
薛飞	新增	0	0.00%	4,596,400	0.42%

(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、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

- 1、经公司第十一届董事会第四次临时会议审议通过，同意控股子公司重庆星界置业有限公司自 2023 年 1 月起不纳入合并报表范围，该事项对公司 2022 年度合并财务报表数据无重大影响。该事项详见公司于 2023 年 2 月 3 日披露的《关于控股子公司星界置业不再纳入合并报表范围的公告》（公告编号：2023-007）。
- 2、经公司第十一届董事会第七次临时会议审议通过，同意公司的控股子公司重庆国兴棠城商业管理有限公司将其持有的大足财信新天地项目和大足财信中心项目的开发建设权、土地使用权及在建工程的所有权全部转让，转让价格为 22,380 万元。该事项详见公司于 2023 年 4 月 1 日披露的《关于控股子公司出售资产的公告》（公告编号：2023-027）。
- 3、经公司第十一届董事会第八次临时会议审议通过，同意公司的全资子公司重庆财信弘业房地产开发有限公司将持有的重庆市垫江县丰厚实业有限公司 35% 股权出售给重庆泽厚商业管理有限责任公司，转让价格为 8,327 万元。该事项详见公司于 2023 年 7 月 18 日披露的《关于出售子公司股权的公告》（公告编号：2023-062）。泽厚公司已按合同约定将首期转让款划转到双方共管账户内，目前双方正在按合同约定办理保障资产的网签手续及股权转让手续。
- 4、公司的全资子公司北京国兴南华房地产开发有限公司 60% 股权出售给有石家庄融创财信房地产开发有限公司，股权转让价格为 186 万元。该事项详见公司于 2023 年 9 月 28 日披露的《关于出售子公司股权的公告》（公告编号：2023-069）。2023 年 11 月已完成股权转让手续。
- 5、本公司为参与大湾区旧城改造类项目拓展，由财信弘业公司于 2020 年 9 月 9 日向深圳市财信新领航置业有限公司（以下简称新领航置业）提供财务资助 2,000 万元，由于旧改项目未最终落地，前期的财务资助 2021 年 7 月 28 日转至深圳信展投资控股有限公司（以下简称信展公司），随后新领航置业于 2021 年 11 月注销。截止 2024 年 3 月 21 日，财务资助已收回 800 万元，财信弘业公司对信展公司财务资助余额 1,200 万元，利息累计 122.27 万元，合计 1322.27 万元。2024 年 1 月 25 日，信展公司就财务资助余额 1,200 万元及利息累计 122.27 万元出函进行了确认。由于目前信展公司无力偿还所欠财务资助款项，财信弘业与信展公司及其股东周庆河先生签署《股权抵债协议书》，由周庆河先生所持有龙门县包顺建材有限公司 49% 股权冲抵其所欠财信弘业公司财务资助款项。