

证券代码：000838

证券简称：财信发展

公告编号：2025-014

财信地产发展集团股份有限公司 2024 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：

1、2024 年前三季度全国 GDP 达 949746 亿元，同比增长 4.8%，低于去年增速，其中一季度同比增长 5.3%，二季度增长 4.7%，三季度增长 4.6%，环比来看，三季度增长 0.9%，经济持续恢复向好，但经济回升向好基础仍不牢固。

2、2024 年全年政策基调持续宽松，实政大于口号，两次降准、三次降息、四个取消、四个降低、两个增加等一系列政策组合拳落地，四季度市场信心回升显现，基调也发生转变，从化解防范风险转向止跌回稳；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，稳住楼市是新一年工作方向。

3、2024 年前三季度累计增长 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，房企谨慎储备，央国企为主，平台托底。

5、2024 年重庆主城区共成交涉宅土地 20 宗，同比下降 27%，成交土地 135 万方，同比下降 54%，房企暂缓拿地，7 成土地由地方平台公司回购。成交楼面价 6601 元，同比下降 14%，地价回到 2019 年水平，溢价率 1.4%（3 宗土地溢价，占比 15%）。

6、重庆区域 2024 年成交土地集中在三大片区（核心区 7 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，报告期公司房地产签约销售金额主要来自于重庆市、江苏省镇江市、天津市，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

（1）宏观层面 2024 年重庆政策持续宽松，推出购房补贴、放宽房产税、住房套数认定标准等政策，首付及购房利率降低、公积金贷款政策持续宽松、契税及增值税进一步优化，同时积极开展春交会、秋交会，刺激部分需求释放，但整体提振效果一般。房地产价格方面出现阶段性小幅反弹，但整体市场持续低迷，供销低位，价格结构性回升（1-12 月整体监管备案 200 万方，剔除后实际成交 922 万方，同比下降 12%）。

（2）市场方面全年供应 380 万方，同比下降 23%，成交 524 万方，同比下降 19%，剔除备案实际成交 474 方，价格 14757 元/㎡，同比下降 1%；其中住宅广义库存 4921 万方，其中有效广义库存 2782 万方，占比 56.5%，去化周期 4.7 年（接近三年年均 591 万方计算），市场依旧长期面临严峻的竞争压力，去库存仍然是未来市场的主旋律。2024 年住宅新房及二手房共成交 1624 万方，同比下降 10%，二手房占比上涨 4 个百分点，达到 68%，其中二手房成交 1100 万方，同比下降 4%，价格均有一定下滑，一二手房价差 3585 元/㎡，扩大 1349 元/㎡。

2、镇江市场分析

（1）宏观层面市场整体下行，镇江表现相对平稳。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全面回暖。政策层面多维发力提振需求，政府陆续出台“三降”政策，即降低首付比例、房贷利率及购房门槛，吸引刚需和改善型购房者入场。以旧换新与拆迁重启：鼓励房企收旧换新，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、取消首套及二套商贷利率下限，直接降低购房成本。

（2）市场方面，2024 年镇江新房住宅网签量达 10,470 套，虽供应量减少导致成交量同比下滑，但相较于江苏省其他城市（除南通外），镇江是唯一成交呈现正增长的城市。全年新房成交均价微涨，但区域分化明显。得益于政策刺激（如降利率、存量房贷利率下调等），市场在年底出现短暂回暖。土地供应方面重点为总量控制与区域优化。2024 年镇江市区计划供应住宅用地 2,300 亩，全部为商品住房用地，重点保障中心城区需求，兼顾区域平衡。全年首场土拍成交楼面价 4,800 元/㎡，低容积率地块（≤1.1）占比提升，未来将开发叠墅等低密产品，改善供给结构。土地成交楼面均价溢价率保持低位（0.04%），显示房企拿地理性，但核心区域地块竞争激烈。

（3）2024 年镇江市中心城区去化周期约为 9 个月，需求集中且政策倾斜；外围区域因供应缩减，去化周期有所拉长。

3、天津市场分析

（1）天津市住房和城乡建设委员会 4 月 30 日发布消息，《关于进一步优化房地产调控政策的通知》自 2024 年 5 月 1 日起正式施行，通过政策调整，以适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势。该通知主要包括四方面内容：第一，满足京津冀协同发展住房需求，深入推进区域一体化和京津同城化发展，明确北京市、河北省户籍居民和在北京市、河北省就业人员在天津购买住房的，享受本市户籍居民购房政策；第二，进一步优化住房限购政策，明确本市户籍居民

在市内六区购买单套 120 平方米以上新建商品住房的，不再核验购房资格；第三，完善住房套数认定标准，明确居民在非限购区购买住房的，核查其在相应区住房情况。同时，对有 60 周岁（含）以上成员的居民家庭或生育二孩及以上的多子女家庭，可凭居民家庭户口簿等材料，在认定住房套数时核减 1 套；第四，继续鼓励各区因区施策，提出继续鼓励各区结合本区实际，通过发放购房补贴、企业团购优惠等政策减轻居民购房负担，支持刚性和改善性住房需求。同时，鼓励各区结合城中村改造、城市更新等安置需求，探索房票安置方式，对接本区新建商品房项目，更好满足被安置居民住房需求。

（2）市场方面，2024 年全年天津涉宅土地成交金额约 286 亿元，同比下降 49%，成交金额位列一线、二线城市第 17 名；2024 年全年天津涉宅土地成交建面约 423 万方，同比下降 39%，成交建面位列一线、二线城市第 16 名；全年全市共成交 64 宗涉宅用地，其中市区 13 宗、环城 25 宗地块、远郊 9 宗、滨海 17 宗；市区成交地块中，仅五宗市场化房企投资，均为具备核心区位或优质教育属性板块，其余地块以城市更新、平台公司托底摘地或化解债务目的为主拿地；2024 年天津商品住宅成交面积 834 万方，同比下降 17%；成交金额 1480 亿元，同比下降 16%；成交均价 17948 元/㎡，同比上涨 1%；库存面积 1246 万方，去化周期 17 个月。

政策指向：中央表态，地方响应，25 年政策重点以“落实”为主，地方结合市场变化，进行对应调整；

新房环境：政策调整扭转市场，全年表现“先抑后扬”，市场结构稳定，需谨慎研判细分市场；

微观/项目：产品红利打造“六边形战士”，市场认可度高，但仍以低密产品首顶层为核心体现，四代住宅为代表的超高附加项目为天津下一阶段产品发展核心方向；

土地/房企：核心“城更+深耕”外围“代建+托底”；资源、深耕类为主的投资格局已成。

（二）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 0 平方米，竣工面积约 4.62 万平方米，结算面积约 14.5 万平方米。2024 年公司签约销售面积 12.93 万平方米，销售金额为 47,770 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。

（3）环保版块业务开展情况：

2024 年，重庆瀚渝公司 3 万吨油基岩屑项目成功投产，公司危废处置能力提升至 7.69 万吨/年，竞争力大增。积极扩张业务，与多方建立合作，拓展覆盖范围。优化产品结构，发展高附加值资源再生业务，完善产业链。通过科学管理提升销售系数，最终实现营业收入增幅超 40%，发展潜力尽显。

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，陕西华陆环保调整了生产经营策略，年内完成青铜峡项目置出工作，凭借有效的欠款回收措施，实现山东蓝帆项目资金回流，并妥善处理了法律诉讼问题。

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

	2024 年末	2023 年末	本年末比上年末增减	2022 年末
总资产	2,860,764,488.18	4,241,713,180.92	-32.56%	10,695,055,091.32
归属于上市公司股东的净资产	420,511,016.41	680,669,522.77	-38.22%	967,168,449.90
	2024 年	2023 年	本年比上年增减	2022 年
营业收入	828,487,020.82	4,018,967,242.03	-79.39%	4,195,648,831.47
归属于上市公司股东的净利润	-260,159,568.93	-250,118,652.04	-4.01%	-229,600,960.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-217,809,288.15	-300,785,268.59	27.59%	-233,671,186.76
经营活动产生的现金流量净额	-61,941,398.55	-106,668,096.95	41.93%	-209,341,507.07
基本每股收益（元/股）	-0.2364	-0.2273	-4.00%	-0.2086
稀释每股收益（元/股）	-0.2364	-0.2273	-4.00%	-0.2086
加权平均净资产收益率	-47.25%	-31.04%	-16.21%	-21.19%

(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	383,831,199.39	261,432,049.54	103,054,285.31	80,169,486.58
归属于上市公司股东的净利润	-8,573,749.74	18,283,739.33	-15,744,112.20	-254,125,446.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-8,697,706.09	18,013,247.81	-15,692,166.59	-211,432,663.28
经营活动产生的现金流量净额	-2,303,372.66	-86,629,495.42	16,018,509.20	10,972,960.33

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	48,820	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	45,519	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
廖玉婵	境内自然人	1.61%	17,765,100	0	不适用		0
李洪滨	境内自然人	1.15%	12,623,100	0	不适用		0
吕强	境内自然人	1.13%	12,480,900	0	不适用		0
黄丰	境内自然人	0.67%	7,398,551	0	不适用		0
陈远金	境内自然人	0.66%	7,277,900	0	不适用		0
陈华	境内自然人	0.62%	6,800,000	0	不适用		0
徐坤华	境内自然人	0.58%	6,364,100	0	不适用		0
杨贺群	境内自然人	0.56%	6,179,800	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	0.55%	6,056,700	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，第一大股东与其余九名股东无关联关系，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 5,586,300 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 12,623,100 股，位列公司第三大股东。 2、报告期末，公司股东吕强通过普通证券账户持有公司 0 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 12,480,900 股，实际合计持有公司股份 12,480,900 股，位列公司第四大股东。 3、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 7,398,551 股，实际合计持有公司股份 7,398,551 股，位列公司第五大股东。 4、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 7,277,900 股，实际合计持有公司股份 7,277,900 股，位列公司第六大股东。 5、报告期末，公司股东徐坤华通过普通证券账户持有公司 0 股份股，通过广发证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 6,364,100 股，实际合计持有公司股份 6,364,100 股，位列公司第八大股东。					

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐适用 ☒不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

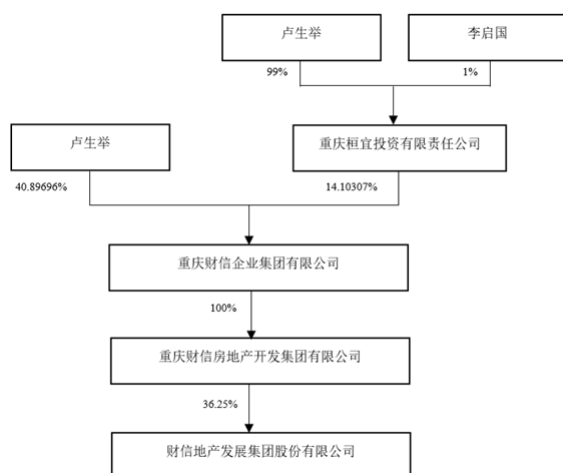
☐适用 ☒不适用

(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、公司于 2024 年 7 月 18 日召开第十一届董事会第十三次临时会议，审议通过《关于转让子公司股权的议案》，2024 年 8 月 15 日召开第十一届董事会第十四次临时会议，审议通过《关于变更交易对手暨转让子公司股权的议案》，同意公司、华陆环保与宁夏水投吴忠水务有限公司（以下简称“宁夏吴忠水务”）签署《青铜峡市宝德华陆水务有限公司股权转让协议》，将公司持有的青铜峡水务 51%股权、华陆环保持有的青铜峡水务 49%股权出售给宁夏吴忠水务，交易总额 4,880 万元，包括宁夏吴忠水务代偿青铜峡水务债务 4,780 万元及股权转让价款 100 万元。2024 年 11 月已完成股权转让手续，不再纳入合并报表范围。

2、公司于 2024 年 10 月 19 日披露了《关于控股股东财信地产、间接控股股东财信集团完成预重整备案登记的提示性公告》（公告编号：2024-035），公司控股股东财信地产及间接控股股东财信集团已根据重庆市第五中级人民法院（以下简称“五中院”）《预重整与破产重整衔接工作规范（试行）》的规定，向法院申请预重整并完成了备案登记。

2025 年 2 月 24 日财信地产及财信集团分别收到五中院出具的编号为（2025）渝 05 破申 88 号、84 号的《重庆市第五中级人民法院民事裁定书》，裁定受理财信地产、财信集团的重整申请。具体内容详见公司于 2025 年 2 月 25 日在信息披露媒体刊载的《关于法院裁定受理控股股东重整的进展公告》。

2025 年 3 月 14 日，五中院公告了编号为（2025）渝 05 破 71 号和（2025）渝 05 破 75 号《决定书》，指定立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所与北京市金杜（深圳）律师事务所联合担任财信地产及财信集团破产重整的管理人。具体内容详见公司于 2025 年 3 月 17 日在信息披露媒体刊载的《关于法院指定控股股东重整管理人的公告》。