

证券代码：000838

证券简称：财信发展

公告编号：2019-041

财信国兴地产发展股份有限公司 2018 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。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

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

是否以公积金转增股本

☐ 是 ☒ 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 1100462170 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.21 元（含税），送红股 0 股（含税），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	刘晓林	宋晓祯	
办公地址	北京市朝阳区东四环北路 88 号院观湖国际 7 号楼一单元 3 层	北京市朝阳区东四环北路 88 号院观湖国际 7 号楼一单元 3 层	
传真	010-59282531	010-59282531	
电话	010-59282532	010-59283799	
电子信箱	liuxiaolin@casindev.com	songxiaozhen@casindev.com	

2、报告期主要业务或产品简介

公司是以房地产开发为主营业务的上市公司。

1、其中，房地产板块的主营业务为房地产开发与销售，经营模式为商品房开发销售。公司业务范围主要在重庆市、江苏省连云港市和山东省威海市。公司房地产开发主要以住宅、商业为主，在建在售项目有国兴北岸江山、国兴海棠国际、财信城、

财信中心、财信铂悦府、财信保利名著、时光里等项目。2018年通过土地招拍挂及收购方式获取了财信·九厥府、财信·中梁首府、财信·中梁华府、财信融创·御华兰亭、财信铂雲府、财信新界项目。

2、环保产业方面，重庆瀚渝公司主要从事工业危险废弃物的处理、为工业企业提供危险废弃物处理综合解决方案。

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：人民币元

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入	3,047,865,857.15	1,803,479,373.79	69.00%	1,716,087,294.00
归属于上市公司股东的净利润	113,723,165.55	195,790,204.51	-41.92%	110,662,476.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	68,329,312.93	108,506,360.57	-37.03%	110,379,738.72
经营活动产生的现金流量净额	1,243,832,957.14	-1,369,219,520.36	190.84%	-45,954,800.82
基本每股收益（元/股）	0.1033	0.1779	-41.93%	0.1006
稀释每股收益（元/股）	0.1033	0.1779	-41.93%	0.1006
加权平均净资产收益率	6.27%	11.22%	-4.95%	7.01%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产	12,474,897,138.37	8,615,770,505.79	44.79%	5,546,352,997.05
归属于上市公司股东的净资产	1,885,640,403.96	1,782,627,202.48	5.78%	1,657,222,566.49

（2）分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	307,259,621.52	207,571,500.69	338,183,838.00	2,194,850,896.94
归属于上市公司股东的净利润	13,637,504.84	2,874,768.08	6,816,677.93	90,394,214.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	12,849,180.76	2,726,919.53	6,378,079.94	46,375,132.70
经营活动产生的现金流量净额	217,410,858.17	-256,812,610.19	570,383,455.19	712,851,253.97

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

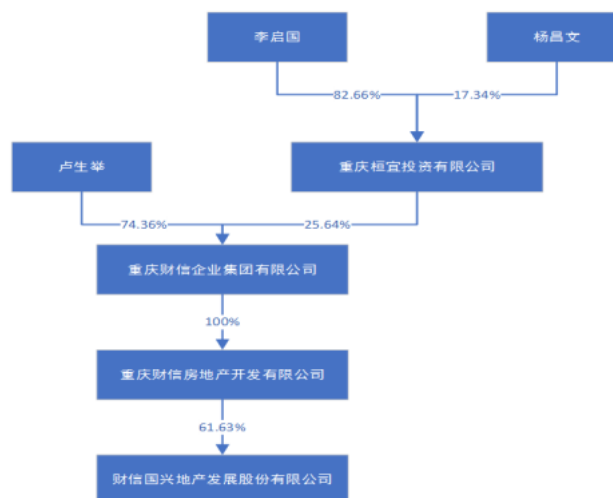
报告期末普通股股东总数	71,823	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	71,186	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
重庆财信房地产开发有限公司	境内非国有法人	61.63%	678,220,207	466,963,150	质押		678,220,207
李逸微	境内自然人	0.36%	3,995,085				
翟淑萍	境内自然人	0.34%	3,707,400				
欧婉殷	境内自然人	0.20%	2,233,200				
吴志明	境内自然人	0.20%	2,162,500				
华润深国投信托有限公司—黄河 9 号信托计划	其他	0.18%	1,960,000				
蔡金英	境内自然人	0.17%	1,830,500				
蒋金生	境内自然人	0.15%	1,596,500				
文德泰	境内自然人	0.14%	1,500,000				
常红	境内自然人	0.13%	1,461,253				
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《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》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）	报告期末，公司股东李逸微通过普通证券账户持有公司股份 1,002,400 股，通过中国银河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 2,992,685 股，实际合计持有公司股份 3,995,085 股，位列公司第二大股东。						

(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关系



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求
是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

(一) 2018年房地产市场分析

1、2018年全国房地产市场形势分析

2018年中国经济增速趋缓，下行压力有所加大。中美贸易摩擦给部分企业生产经营、市场预期带来较为不利的影响。从消费需求来看，居民的商品和服务消费支出增速双双下滑。从投资需求来看，固定资产投资增速持续下滑，民间固定资产投资增速虽有回升但势头并不稳固。房地产宏观层面，2018年房地产市场调控政策保持连续性和稳定性。3月政府工作报告强调“房子是用来住的、不是用来炒的”，7月中央政治局会议强调“坚决遏制房价上涨”，8月住建部强调“稳地价、稳房价、稳预期”，虽然表述有所不同，但“房住不炒”的定位始终没有改变。微观层面，房地产行业增速总体放缓，但销售与拿地状况分化显著，行业集中度继续提升。随着“限房价、竞地价”“限地价、竞配建”“限地价、竞租赁”等土拍新政出台，2018年下半年土地市场已出现降温迹象，土地流拍创出新高，土地溢价率全线走低，房企拿地趋于谨慎。

2、公司主要项目所处区域房地产市场分析

截止报告期末，公司主要在3个省（市）开展房地产业务，报告期公司房地产签约销售主要来自于重庆、江苏省连云港市和山东省威海市，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

量价下滑：供给量、成交量、价格均有所回落，企业调整供货节奏，降价促销，供销价均有所下降。库存回升：住宅去化周期回升为5.1个月，市场供求关系健康；商务市场容量相对较小，库存较为合理；商业产品库存较大，去化困难。

(2) 连云港市场分析

自2018年3月开始，市场整体处于平台期，市场价格和成交量高位盘整；国家、银行按揭政策变化及利率上浮，造成购房成本及购房难度增大限制增加，2018年下半年连云港市商品房成交量明显呈逐步下滑趋势，部分房企开始促销打折，楼市逐渐冰冻。

(3) 威海市场分析

受益于全国大势回暖及2016-2017年土地供应收紧，威海地区2017年下半年至2018年上半年整体市场较为火爆。但随着全国范围内及山东省内房地产调控基调的落地，威海市由于过快增长等问题，成为了省级政府重点监控城市。省政府及住

建厅等部门先后多次以红头文件的形式约谈、预警威海主管领导及部门，相关部门也连续多次发布相关调控及整顿措施。2018年月度成交价格均高于2017年，但成交面积除1月份外，均低于2017年，整体出现量减价升现象。

(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，2018年公司实现营业收入30.48亿元，同比增长69.00%，归属于上市公司股东的净利润1.14亿元，同比下降41.92%。房地产全年新开工面积约120.91万平方米，竣工面积约41.8万平方米，结算面积约45.4万平方米。

(2) 报告期内土地获取情况：

- 招拍挂获得茶园组团B36/03，占地面积55,157.6平方米。
- 招拍挂获得九龙坡中梁山组团J13-13/04，占地面积11,814平方米。
- 招拍挂获得大杨石组团QF3-4-1/06、QF3-6-3-2/05地块，占地面积43,601平方米。
- 增资扩股的方式获取江津区双福组团E13-3/02号地块，占地面积8,207.78平方米。
- 收购浩方公司100%股权的方式获取江津区德感工业园C-12-01/01、C-12-02/01号地块，占地面积53,998.79平方米。
- 收购重庆巴南经济园区建设实业有限公司获得巴南区界石界石界置业项目，占地面积181,231平方米。

(3) 环保业务运营情况

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PPP投资、化工资源品再生利用三大板块。2018年以来，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。随着国家PPP相关政策收紧，地方省份停止PPP项目入库，并对部分项目进行了退库。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，在2018年未承接新业务。与此同时，其原业务在法律诉讼、政府环评、自身造血功能等方面问题的问题不断暴露出来。在被公司收购之前，华陆环保的主要项目已进行了利润结转，并产生了大量的应收账款。在后续运营中，应收账款回收情况较差、项目建设不能完全达标而产生了额外的支出、项目本身利润率较低等多重原因导致其2018年利润大幅下滑。

全资子公司重庆瀚渝公司受临时危废经营资质及进入危废处理领域较晚等因素影响，亦没有完成2017年并入财信发展你时所做出的业绩承诺。

(三) 公司房地产项目基本情况

1、公司土地储备情况

(1) 截止报告期末，公司土地储备可建面积约1,310,897.49平方米。本报告期内新增项目土地储备情况如下：

序号	地块名称	地区	权益比重	占地面积 (平方米)	计容建筑面积 (平方米)
1	重庆市江津区双福工业园E13-3/02号地块	重庆市江津区	50%	82,807.78	165,584.51
2	重庆市德感工业园C-12-01/01、C-12-02/01号土地	重庆市江津区	51%	53,998.79	161,989.92
3	重庆市南岸区茶园组团B分区B36/03号宗地	重庆市南岸区	56%	55,157.60	82,594.29
4	重庆市界石T11-3/02(A地块) T11-7/02(B地块) T11-8/02(C地块) T11-9/02(D地块) T12-7/02(E地块)	重庆市巴南区	36%	181,231	409,351
5	重庆市大杨石组团QF3-4-1/06和QF3-6-3-2/05地块	重庆市九龙坡区	51%	43,601	114,954.73
6	重庆市九龙坡区中梁山组团J13-13/04	重庆市九龙坡区	100%	11,814	35,439.49
合计				428,610.20	969,913.90

(2) 截止报告期末，公司累计持有土地准备状况

序号	项目名称	规划用途	地块名称	地块位置	所占权益 (%)	占地面积 (平方米)	计容建筑面积 (平方米)
1	北岸江山飞地2	住宅	江北区观音桥街道建新西路34号C宗	重庆市江北区	100%	5,896	31,753
2	东区滨江商业	商业	江北区观音桥街道建新西路34号D宗8期	重庆市江北区	100%	13,410	2,572
3	大足财信新天地	商业	大足区棠香街道办事处金星社区3组、智凤田坝村6组	重庆市大足区	70%	41,605	19,555
4	财信城三期二标段	商住	石柱县南宾镇城南三盖	重庆市石柱县	100%	74,502.90	198,443.55
5	财信铂雲府(蟠龙)	商住	大石杨组团QF3-4-1/06地块、大石杨组团QF3-6-3-2/05地块	重庆市九龙坡区	51%	43,601	114,954.73
6	财信新界(华岩)	商住	重庆市九龙坡区中梁山组团J13-13/04	重庆市九龙坡区	100%	11,814	35,439.49
7	财信融创融侨·御华兰亭(界石)	住宅、配套底商	T11-3/02(A地块)、T11-07/02(B地块)、T11-8/02(C地块)、T11-9/02(D地块)、T12-7/02(E地块)	巴南区界石	36%	181,231	409,351
8	财信保利名著	商住	威士挂字【2017】3号二期	山东省威海市	70%	46,663	88,660

9	财信融创·九阙府	商住	南岸区茶园组团B分区B36/03号宗地	重庆市南岸区	56%	55,157.60	82,594.29
10	财信·中梁首府	商住	江津区双福工业园E13-3/02号地块	重庆市江津区	50%	82,807.78	165,584.51
11	财信·中梁华府	商住	重庆市德感工业园C-12-01/01、C-12-02/01号土地	重庆市江津区	51%	53,998.79	161,989.92
合计						610,687.07	1,310,897.49

2、主要房地产项目开发情况

序号	项目	业态	位置	项目进度	权益比例	占地面积(平方米)	计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	截至报告期末累计完工面积(平方米)	项目预计总投资金额(万元)	截止报告期末实际投资金额(万元)
1	北岸江山	住宅及部分商业	江北区	在建	100%	245,035	902,074	1,153,231	908,650	500,000	497,711
2	海棠国际	住宅及部分商业	大足区	在建	70%	314,824	775,000	885,000	423,045.17	247,269	218,838.86
3	财信城	住宅及部分商业	石柱县	在建	100%	265,194	640,900.29	800,525.49	165,380	280,000	150,431.56
4	时光里	住宅及部分商业	重庆九龙坡区	在建	100%	20,852	57,596	76,558	76,558	58,000	46,900
5	大足财信中心	商业	大足区	在建	70%	33,374	156,858	180,000	0	125,000	27,951
6	财信融创·九阙府	住宅及部分商业	南岸区	在建	56%	55,157.60	82,594.29	114,670.42	0	139,495	93,264
7	财信·中梁首府	住宅及部分商业	江津区	在建	50%	82,807.78	165,584.51	219,250.57	0	90,706	44,484
8	财信·中梁华府	住宅及部分商业	江津区	在建	51%	53,998.79	161,989.92	210,113.28	0	69,717	18,044
9	财信·铂云府(蟠龙)	住宅及部分商业	九龙坡区	待建	51%	43,601	114,954.73	164,617.38	0	16,369	0
10	财信新界(华岩)	住宅及部分商业	九龙坡区	待建	100%	11,814	35,439.49	60,574.73	0	42,000	0
11	财信融创·融侨·御华兰亭(界石)	住宅及部分商业	巴南区	待建	36%	181,231	409,351	565,500.48	0	237,393	0
12	财信·铂悦府	住宅及部分商业	江苏连云港	在建	100%	101,840	224,048	290,086	0	350,000	267,200
13	财信·保利名著	住宅及部分商业	山东威海	在建	70%	123,999	235,598	302,529	0	186,611	81,938

备注：上表中涉及项目建筑面积、投资金额的相关数据可能根据项目具体开发情况进行动态调整。

公司现有房地产项目不存在未取得应具备的资质文件的情况，不存在预计投资金额、计划开发周期与实际情况存在50%以上差异的情况，不存在停工可能及达到可销售状态十二个月后未进行销售的情况

3、主要房地产项目销售情况

序号	项目	业态	地区	权益比例	截止 2018年12月31日可供出售面积(平方米)	2018 年取得预售证面积(平方米)	2018 年结算面积(平方米)
1	北岸江山	商住	重庆江北区	100%	103,028.00	195,978.00	110,635.45
2	海棠国际	商住	重庆大足区	70%	56,511.64	188,864.00	151,796.30
3	时光里	商住	重庆九龙坡区	100%	83.62	0	56,714.45
4	财信城	商住	重庆石柱县	100%	10,102.64	129,216.57	98,858.00
5	财信·中梁首府	商住	重庆江津	50%	17,484.00	78,619.56	0
6	财信·中梁华府	商住	重庆江津	51%	10,468.38	13,478.00	0
7	财信融创·九阙府	商住	重庆茶园	56%	35,262.56	50,678.54	0

	厥府						
8	财信.铂悦府	商住	江苏连云港	100%	70,518.00	70,518.00	0
9	财信.保利名著	商住	山东省威海市	70%	85,884.73	85,884.73	0
合计					395,163.85	683,269.29	319,146.20

4、主要出租项目情况表

序号	项目	业态	地区	权益比例	建筑面积	出租率
1	财信城	商住	重庆石柱县	100%	4,712.19	42.19%
2	时光里	商住	重庆九龙坡区	100%	2,354.00	18.52%
3	北岸江山	商住	重庆江北区	100%	3,021.00	42.00%
4	海棠国际	商住	重庆大足区	70%	6,504.00	13.00%

注：公司目前出租项目为现有房地产项目已建成部分中暂未能销售的部分，通过暂时出租来增加部分收入。

5、公司融资情况表

贷款性质	贷款余额(万元)	利率区间	年限
银行贷款	112,098.00	4.75%-7.84%	1-3年
非银行金融机构贷款	226,218.05	9%-12%	1-3年
合计	338,316.05	4.75%-12%	1-3年

6、主要项目收入成本表

序号	地区	业态	项目	营业收入（元）	营业成本（元）	毛利率
1	重庆	住宅、商业、车位	北岸江山	1,348,321,283.29	762,691,323.11	43.43%
2	重庆	住宅、商业、车位	海棠国际	728,962,615.21	723,702,844.91	0.72%
3	重庆	住宅、商业、车位	财信城	352,066,900.33	280,447,394.68	20.34%
4	重庆	住宅、商业、车位	时光里	501,570,893.15	294,604,238.74	41.26%

7、截止本报告期末，公司为商品房承购人提供阶段性担保余额为148,117.3万元，本报告期内新增130,918.5万元。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

☐ 是 ☒ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产销售	2,928,124,372.58	2,030,045,657.35	30.67%	66.39%	50.62%	7.26%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

☐ 是 ☒ 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

(1)企业会计准则变化引起的会计政策变更

1)本公司根据《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号)及其解读和企业会计准则的要求编制2018年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2017年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额（元）		新列报报表项目及金额（元）	
应收票据	579,757.60	应收票据及应收账款	102,546,299.45
应收账款	101,966,541.85		
应收利息		其他应收款	240,946,184.61
应收股利			
其他应收款	240,946,184.61		
固定资产	164,178,680.88	固定资产	164,178,680.88
固定资产清理			
在建工程	5,580,275.14	在建工程	5,580,275.14
工程物资			
应付票据	19,952,653.48	应付票据及应付账款	887,404,749.92
应付账款	867,452,096.44		
应付利息	8,305,351.73	其他应付款	478,159,660.81
应付股利			
其他应付款	469,854,309.08		

2)财政部于2017年度颁布了《企业会计准则解释第9号——关于权益法下投资净损失的会计处理》《企业会计准则解释第10号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》《企业会计准则解释第11号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第12号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》。公司自2018年1月1日起执行上述企业会计准则解释，执行上述解释对公司期初财务数据无影响。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

(1) 新增子公司

本报告期内，公司出资成立了财信蓝城地产发展有限公司、重庆信创置业有限公司、重庆佳置房地产经纪有限公司、重庆兴信置业有限公司、深圳财信发展投资控股有限公司、重庆兴财茂置业有限公司；通过增资扩股方式认购重庆中梁坤维房地产开发有限公司50%股权；出资购买了重庆浩方房地产开发有限公司100%股权。

(2) 注销子公司

经2016年10月21日召开的本公司第九届董事会第十九次会议，审议通过了《关于注销深圳前海财信盘古电商置业有限公司的议案》、《关于注销眉山市水清木华置业有限公司的议案》、《关于注销深圳前海盘古创业孵化有限公司的议案》、《关于注销深圳市盘古金融服务有限公司的议案》，公司对原电商产业园潜在项目多次实地调研，未能寻找到符合公司现有资金状况的开发项目。基于公司对业务发展方向的分析与调整，经与合作方讨论后，决定注销眉山置业公司和深圳盘古创业孵化公司、深圳盘古金融公司、深圳电商置业公司。四家公司已分别于2018年11月28日、2018年1月8日、2018年6月5日、2018年6月4日注销完成并办理了工商变更登记。