

财信地产发展集团股份有限公司 2020 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文,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半年度报告全文。

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

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

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	陆学佳	宋晓祯	
办公地址	深圳市福田区福华路 350 号皇庭大厦 51 层		深圳市福田区福华路 350 号皇庭大厦 51 层
电话	0755-88866836 转 8111		0755-88866836 转 8111
电子信箱	luxuejia@casindev.com		songxiaozhen@casindev.com

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,559,360,440.38	486,072,969.79	220.81%
归属于上市公司股东的净利润（元）	24,247,882.76	-33,021,618.48	173.43%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	20,839,656.42	-39,560,726.37	152.68%
经营活动产生的现金流量净额（元）	343,986,750.09	372,808,522.69	-7.73%
基本每股收益（元/股）	0.0220	-0.0300	173.33%
稀释每股收益（元/股）	0.0220	-0.0300	173.33%
加权平均净资产收益率	1.25%	-1.77%	3.02%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	18,568,978,013.17	17,690,697,005.22	4.96%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,880,297,934.54	1,979,293,724.34	-5.00%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		57,723		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）		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	253,288,301	质押	668,220,207	
张青	境内自然人	0.47%	5,207,150	0			
赵换增	境内自然人	0.32%	3,543,512	0			
陈冬芸	境内自然人	0.29%	3,242,326	0			
刘凤先	境内自然人	0.19%	2,075,450	0			
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	0			
周传	境内自然人	0.14%	1,585,000	0			

刘明举	境内自然人	0.12%	1,324,116	0		
蒋斌	境内自然人	0.12%	1,311,050	0		
魏兴林	境内自然人	0.11%	1,240,800	0		
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）		无。				

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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。

6、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，且在半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

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）2020年上半年房地产行业的市场分析

2020年上半年,新冠疫情爆发,给我国经济发展带来较大冲击,中央多次强调要加大逆周期调节力度,保持流动性合理充裕。与此同时,为了充分释放国内消费潜能,新型城镇化与区域发展战略推进力度加大,土地审批权下放、完善生产要素的市场化配置以及加快老旧小区改造等,释放房地产行业中长期利好。两会重申房住不炒,因城施策;多城市密集出台政策稳定地,推出优质土地资源,鼓励房企拿地。

土地市场方面,上半年政府推地节奏逐渐加快,地价结构性上涨明显;全国300城近几个月地方政府推地节奏有所加快,成交楼面均价结构性上涨,土地市场有所升温,根据中国指数研究院数据统计显示,上半年1-6月住宅用地楼面价达5154元/

平米，同比上涨16.5%；一线城市土地市场活跃，6月一线城市推出、成交面积同比增幅均超50%；优质地块带动下，部分热点城市土地市场热度高。价格方面，疫情对价格影响有限，短暂下探后快速恢复；一线城市韧性凸显，长三角整体表现强势。全国范围来看，2020上半年百城新房价格累计涨幅为近五年同期最低水平，2月房价下探后逐月恢复，单月环比涨幅小幅扩大，2020年6月，百城新建住宅均价15461元/平方米，环比上涨0.53%，涨幅较5月扩大0.22个百分点，同比上涨3.16%。

销售方面，受疫情冲击短期销售回落明显，3月以来持续修复，长三角率先回暖，城市韧性强：全国范围来看，上半年重点城市成交规模为2015年以来同期最低，3月以来市场逐渐恢复，5-6月成交面积恢复至近三年同期水平，根据中国指数研究院数据统计显示，上半年月均成交面积约2240万平方米，同比下降15%左右；从区域销售来看，长三角代表城市市场恢复节奏较快，长三角同比降幅低于10%，降幅在各区域中最低；5月以来多个城市成交面积同比转增。

（二）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6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、连云港、常州、威海、石家庄，上述城市本报告期内的房地产市场情况大体如下：

1、重庆市场分析

政策方面：2020年疫情之下，重庆密集出台托市政策，供给端、需求端、信贷端三管齐下，公积金成渝互认互贷正式推行，LPR利率持续下降，重庆信贷政策低调宽松，购房成本持续下行。同时，进一步出台学区学位房禁令，有效避免购买教育指标房风潮发生，利于房地产市场平稳健康有序发展。除此之外，主城21区扩容、成渝双城经济圈规划等政策的出炉有效助力重庆房地产市场平稳健康发展。

土地市场：土地供应平稳，房企积极增储，供销持平，城市热点区域土地稳定溢价。根据重庆市房管局数据统计显示，2020年上半年供应宗数82宗，同比下降19%，可建体量1044万方，同比上涨5%，公告平均楼板价5461元/m²，同比上涨3%。2020年上半年土地拍卖成交46宗，成交可建体量1058万方，同比上涨14%，楼面均价5961元/m²。城市核心竞争不减，北区高热竞争加剧，房企青睐，高位成交，二环城市新区，溢价较低，价格持平。

商品房市场：重庆2020年上半年整体政策松紧适度，受疫情影响，市场疲软，供销双低，为2016年来最低位；价格相对平稳。从成交趋势来看，1月淡季，2月疫情影响，3、4月逐步恢复，5、6月传统旺季及年中冲刺，成交高位。分业态来看，刚需、刚改物业仍为主力，受供应影响，改善类需求有所增加，投资类物业持续低迷。根据重庆市房管局数据统计显示，高层物业上半年累计成交495万方，同比下降46%，成交建面均价12000元/m²，同比上涨6%，由于刚需产品支撑，二环热点板块（西永、李家沱、礼嘉和中央公园）支撑市场均价小幅上涨。洋房上半年累计成交216万方，较2019年同期下降9%，成交建面均价12884元/m²，同比上涨6%。

2、连云港市场分析

政策方面：连云港政策方面：为降低疫情影响，政策有所松动，政府通过公积金差别化利率及额度上调等政策，支持首套置业。政府出台交房（地）即发证及实行住房公积金贷款差别化利率等惠民政策，首套自住住房贷款利率按基准利率执行，第二套自住住房按基准利率的1.1倍执行。针对高层次人才，也实行扶持力度，购买首套自住住房可享受住房公积金贷款优惠政策且贷款额度上调等。多次置业仍然受限，认贷不认房，二套房贷以上不可贷款。

土地市场：2020年上半年，根据连云港房地产网数据统计显示，连云港市通过公开拍卖方式出让面积约160万方，总出让金额约49亿元。与2019年上半年相比，成交总面积同比增长66.2%，成交总金额同比增长75.7%。2020年上半年成功出让的地块中，出让涉宅用地20宗，总出让面积939万方，总出让金额约35亿元，6月住宅用地达到上半年出让高峰期，占上半年的50.4%；非住宅用地13宗，总出让面积约66万方，总出让金额约139亿元，3月非住宅用地达到上半年出让高峰期，占比上半年的58.7%。

商品房市场：受新冠肺炎疫情影响，今年上半年连云港新房的成交量几乎是近5年以来该市半年度销量的最低值。根据连云港房地产网数据统计显示，2020年1-6月连云港市新建商品房成交套数23728套，成交面积2739046m²，同比、环比皆有不

同程度的下滑。日均成交130套，套均面积115.44m²。同比2019年上半年连云港市新房成交量，今年上半年全市新房套数减少1614套，同比下滑6.37%；成交面积较去年同期减少142905m²，同比下滑4.96%。高新区上半年成交均价12016元/平方米，二月份探底，后几月稳步回升。

3、常州市场分析

政策层面:常州整体政策环境较为宽松，无限购政策，限价较之前有所收紧；2020年初由于疫情原因各大银行利率下调，6月又进一步放宽落户限制，利于楼市开需求源。省内南京、苏州、无锡楼市调控政策对常州具有参考意义，目前常州政策相比这三个城市是最宽松的，从未来来讲，加码可能性较小，预计仍将延续宽松状态。

土地市场:根据金刚石房地产云数据统计显示，2020年上半年常州市土地出让85宗，总计容建面755.8万方，同比2019年下降14.14%；土地成交79宗，总计容建面720.1万方，同比2019年下降11.23%。2020年上半年常州市土地总成交金额422.24亿元，同比2019年下降5.36%；成交楼面均价5864元/m²，同比2019年上升28.65%。上半年土拍疯狂，高价地频出，地价屡超在售房价，地缘性客户逐利需求加大。

商品房市场:郑陆镇暂无新开竞品项目，周边横林镇、横山桥镇销售均价在12000元/m²-16000元/m²。区域去化周期方面，100m²以内平均去化周期4-6个月，120m²以上去化周期7个月左右。

4、威海市场分析

政策方面:威海市房地产政策相对较为宽松，2017年以来仅出台了收紧公积金和限制外地户籍二次交易的“限售”政策，2019年12月出台公积金放松政策，提高贷款额度，取消二次申请公积金贷款3年限制，对双一流大学生加大信贷支持。

土地市场:根据威海房地产交易网数据统计显示，上半年主城区土地供应188.5万m²，成交137.3万m²。与疫情影响有关，一季度2、3月无成交量，成交量集中在第二季度，但主城区土地市场总体处于复苏中。5月威海市土地成交共计6宗，其中临港区4宗，成交面积20.1万m²，楼面价1031元/m²；高区成交1宗，成交面积2.78万m²，成交楼面价5310元/m²；6月份威海市土地成交共计5宗，其中环翠区4宗，临港区1宗，总计成交面积28万m²，楼面价4849元/m²。

商品房市场:2020年上半年市场受疫情影响，未见回暖迹象，各大开发企业通过线上销售、房企直播等形式去化库存。区域竞品持续以价换量，从比单价到比总价，分流市场客户，吸引市场客户关注，同时通过特价房源、购房送车位等方式加快推售房源。根据威海房地产交易网数据统计显示，2020年上半年商品房新增供应107.59万m²，同比下降5.73%；成交130.3万m²，同比上升2.5%；均价10988元/m²，同比上升0.44%，存货去化周期16个月。

5、石家庄市场分析

政策方面:报告期内，石家庄没有更新出台房地产行业政策。目前，石家庄的楼市政策主要是“四限一控”，限外、限购、限价、限贷、控预售。

土地市场:上半年，根据石家庄乐居数据统计显示，石家庄共挂牌77宗土地，其中66宗土地成交，11宗土地停、流拍，成交面积3100亩，与去年相比同比下降近31%。土地供应数量方面，鹿泉区供应土地数量最多，其次为正定（正定新区）与栾城区。上半年土地成交平均亩单价为461.86万元/亩，同比2019上半年的土地成交单价621.5万元/亩，下降了25.6%，除了因为上半年挂牌土地数与成交土地数与去年相比均大幅下降外，还与综合保税区及鹿泉区的单价低有关。

商品房市场:根据易居河北研究院数据统计显示，石家庄市场上半年成交197万m²，均价11232元/m²，环比2019年下半年成交量增长3.82万m²，均价下跌221元/m²，量价变化不大，市场处于横盘阶段。公司融栾华府项目所在区域市场高层成交均价9000-9500元/m²，洋房成交均价10000-10500元/m²；区域市场住宅存量约46万m²，去化周期约33个月。

（三）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约33.55万平方米，竣工面积约9.1万平方米，结算面积约18.23万平方米。2020年上半年公司签约销售面积21.1万平方米，销售金额为193304万元。

（2）报告期内土地获取情况：

学苑府项目：1月20日通过收并购方式获取天津市津南区浣水道与学苑路交叉口地块，占地面积33916.7平方米；

九悦府项目：4月29日通过招拍挂方式获取九龙坡区西彭组团L分区、J分区L7-1/03、J23-1/03 地块，占地面积101691平方米；

海尔路项目：5月12日通过招拍挂方式获取重庆市江北区观音桥组团 A 分区A26-4/03 地块，占地面积14512.6平方米。

（3）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PPP投资、化工资源品再生利用三大板块。受宏观经济增长放缓、新冠疫情影响、政府财政收入速度下降的影响，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，自去年未承接新业务。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，应收账款回款情况较差、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利润存在下滑情况。

全资子公司重庆瀚渝公司目前业务经营正常。

环保新业务拓展情况：目前华陆环保暂未开展新业务拓展，主要在开展应收账款工作及日常项目运营工作；重庆瀚渝公司目前业务经营正常。

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积（m ² ）	计容建筑面积（m ² ）	土地取得方式	权益比例	土地总价款（万元）	权益对价（万元）
九悦府	重庆市陶家友爱村	二类居住用地	101,691	152,530	招拍挂	100.00%	36,600	36,600
海尔路项目	重庆市江北区海尔路	二类居住用地	14,513	29,025	招拍挂	100.00%	28,400	28,400
学苑府	天津市津南区	二类居住用地	33,917	50,875	收并购	92.00%	101,000	92,920

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m ² ）	总建筑面积（万m ² ）	剩余可开发建筑面积（万m ² ）
镇江尚书坊	6.27	23.1	6.79
阅璟名庭	1.65	7.23	7.23
国兴·北岸江山东区	24.41	115.58	0.51
财信新天地	7.50	-	-
财信城	26.52	78.97	24.5
财信御华兰亭	18.12	56.84	19.92
九悦府	10.17	21.28	21.28
海尔路项目	1.45	4.74	4.74
总计	96.09	307.74	84.97

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m²)	规划计容建筑面积(m²)	本期竣工面积(m²)	累计竣工面积(m²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
重庆	国兴·北岸江山	江北区	住宅及部分商业	100.00%	2010 年 12 月 07 日	在建	96.00%	244,052	902,074	-	1,063,716	500,000	603,962
重庆	国兴·海棠国际	大足区	住宅及部分商业	70.00%	2014 年 11 月 26 日	竣备	100.00%	251,587	565,714	-	722,801	264,500	267,180
重庆	财信城	石柱县	住宅及部分商业	100.00%	2016 年 01 月 10 日	在建	39.00%	265,194	636,170	64,208	370,282	280,000	213,724
重庆	财信新天地	大足区	商业/公寓	70.00%	2015 年 08 月 10 日	停工	0.00%	74,979	待定	-	-	140,000	
重庆	九阙府	南岸区	住宅及部分商业	56.00%	2018 年 05 月 11 日	竣备	100.00%	55,157	82,594	-	114,670	100,000	120,782
重庆	财信中梁首府	江津区	住宅及部分商业	50.00%	2018 年 07 月 20 日	在建	90.00%	82,808	165,585	-	-	90,706	83,408
重庆	财信中梁华府	江津区	住宅及部分商业	51.00%	2018 年 12 月 09 日	在建	0.00%	53,999	161,990	-	-	69,717	61,055
重庆	财信铂雲府	九龙坡区	住宅及部分商业	51.00%	2019 年 04 月 19 日	在建	0.00%	43,601	114,984	-	-	168,908	143,761
重庆	财信华岩新城	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	2019 年 04 月 19 日	在建	0.00%	11,815	35,439	-	-	42,000	33,678
重庆	财信御华兰亭	巴南区	住宅及部分商业	36.00%	2019 年 02 月 26 日	在建	0.00%	181,231	409,351	-	-	160,000	134,550
重庆	九悦府	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%		未建	0.00%	101,691	152,530	-	-	128,700	49,040
重庆	海尔路项目	江北区	住宅及部分商业	100.00%		未建	0.00%	14,513	29,025	-	-	60,000	34,942
山东	名著小区	威海	住宅及部分商业	70.00%	2018 年 06 月 29 日	在建	0.00%	123,999	235,598	-	-	186,611	103,407
河北	融栾华府	石家庄	住宅及部分商业	60.00%	2019 年 06 月 09 日	在建	0.00%	49,871	99,740	-	-	83,525	28,355
天津	学苑府	津南区	住宅及部分商业	92.00%	2020 年 06 月 04 日	在建	0.00%	33,917	50,875	-	-	163,822	89,947
江苏	财信 铂悦府	连云港	住宅及部分商业	100.00%	2017 年 11 月 30 日	在建	32.00%	101,889	224,049	26,888	96154.80	350,000	295,447
江苏	盛悦雅园	常州	住宅及部分商业	40.00%	2019 年 07 月 03 日	在建	0.00%	53,936	118,660	-	-	150,000	77,246
江苏	尚书坊	镇江	住宅及部分商业	75.00%	2019 年 12 月 18 日	在建	0.00%	62,782	170,159	-	-	167,921	58,493
广东	阅璟名庭	惠州	住宅	100.00%		待建	0.00%	16,537	53,261	-	-	65,000	23,000

备注：由于相关规划条件存在变更的可能性，故大足财信新天地项目目前暂缓施工，公司与政府正在积极沟通，待政府方面规划明确后进一步施工。

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积（m²）	可售面积（m²）	累计预售（销售）面积（m²）	本期预售（销售）面积（m²）	本期预售（销售）金额（万元）	累计结算面积（m²）	本期结算面积（m²）	本期结算金额（万元）
重庆	国兴.北岸江山	江北区	住宅及部分商业	100.00%	902,074	78,092	920,323	18,298	5,037	888,087	32,525	22,744
重庆	国兴.海棠国际	大足区	住宅及部分商业	70.00%	565,714	103,247	554,952	15,869	6,183	541,839	20,794	13,100
重庆	财信.时光里	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	57,666	14,219	56,526	427	28	54,883	418	8
重庆	财信城	石柱县	住宅及部分商业	100.00%	636,170	82,264	423,591	10,503	6,135	303,717	60,788	30,545
重庆	财信中梁首府	江津	住宅及部分商业	50.00%	165,585	5,995	155,583	12,050	9,077	-	-	
重庆	财信中梁华府	江津	住宅及部分商业	51.00%	161,990	123,986	103,756	15,200	7,721	-	-	
重庆	九阙府	南岸区	住宅及部分商业	56.00%	82,594	8,702	63,475	11,709	18,659	54,606	54,606	66,683
重庆	财信华岩新城	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	35,439	4,945	30,109	6,752	5,846	-	-	
重庆	财信铂雲府	九龙坡区	住宅及部分商业	51.00%	114,984	18,552	67,785	11,956	17,126	-	-	
重庆	财信御华兰亭	巴南区	住宅及部分商业	36.00%	409,351	16,873	127,482	13,142	11,214	-	-	
山东	名著小区	威海	住宅及部分商业	70.00%	235,598	70,574	198,034	35,536	32,395	-	-	
河北	融栾华府	石家庄	住宅及部分商业	60.00%	99,740	26,768	34,960	17,383	14,934	-	-	
江苏	财信.铂悦府	连云港	住宅及部分商业	100.00%	224,049	254,112	134,265	24,575	36,450	68,133	13,199	21,608
江苏	盛悦雅园	常州	住宅及部分商业	40.00%	118,660	43,556	52,715	17,606	22,500	-	-	

以上表格中涉及面积指标、投资金额等的相关数据可能存在根据项目具体开发情况进行动态调整。

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m²)	累计已出租面积 (m²)	平均出租率
国兴·北岸江山	重庆市江北区	商业部分	100.00%	11,061.77	10,193.78	92.15%
财信城	重庆市石柱县	商业部分	100.00%	12,092.00	5,813.74	48.08%
国兴·海棠国际	重庆市大足区	商业部分	70.00%	22,473.82	2,493.00	11.09%

土地一级开发情况

□ 适用 √ 不适用

融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	249,558.00	4.9875%-9%	26,200.00	7,644.00	215,714.00	0.00
信托融资	239,980.00	11%-12.5%	146,980.00	93,000.00	0.00	0.00
其他	95,974.00	7.3%-12.5%	943.00	20,000.00	75,031.00	0.00

发展战略和未来一年经营计划

1、公司发展战略：

公司整体将围绕“有质量的规模化发展”为战略目标，区域策略聚焦核心都市圈、坚持区域深耕策略，强化运营力、组织力、产品力建设，助力战略目标实现，具体匹配如下策略：

(1) 投资策略：聚焦7-20万方地块，以财务指标作为投资决策的最终衡量基础和依据；建立标准化、规范化投资决策流程体系；对于新进入地区，以收并购、联合摘牌为主；成熟区域关注招拍挂市场机会，坚持逆周期调节策略，同时重点关注收并购机会；城市更新为辅，注重风险管控及项目周期控制。

(2) 融资策略：提升现有融资资源深度，拓展新融资资源；逐步提升信用评级拓宽融资渠道与融资方式，降低融资难度；优化融资结构平滑偿债压力，降低加权平均资本成本（WACC）；充分调动借力上下游资源；强化内生融资，提升自身造血能力。

(3) 产品策略：建立4条产品线，先建立刚需-刚改两条产品线并逐步完善，最终形成产品体系；打造明星产品、精品项目奠定产品品牌基础；打造产品标准化体系，实现品质保障、成本可控；加强产品研究，产品迭代持续满足客户需求，保持市场竞争力。

(4) 品牌策略：夯实产品品牌，逐步树立公司品牌，形成产品带动品牌提升、品牌带动产品销售的发展闭环；产品品牌层面采用多品牌策略，从推动规模逐步转变为提升效益；建立品牌展示体系，构建明确的品牌形象和高识别度；构建品牌立体化传播模式，推动品牌传播；完善品牌危机应对机制及预案，维护好品牌形象；塑造文化品牌和企业品牌，推动内容文化建设提升品牌软实力。

(5) 运营策略：以快周转模式为主，预售为界，前快后稳；流程前置，业务并行，实现快速开工开盘；

前期重点关注现金流回正周期，提高资金周转率，提高自有资金放大效益；通过严控土地属性、总包垫资、以销定产等手段，落实项目开发数字密码；分类管控，运营指标精确匹配；后期稳健开发，重点关注工程质量及成本控制。

2、2020年下半年实现公司整体发展目标扎实做好以下工作：

(1) 整体要求：

快周转：现有资源优化工期，加快销售去化，快速回款，缩短现金流回正周期；新项目开盘周期刚性，前置前期工作，保证方案审批前置，缩短拿地到开盘周期；

活资产：盘活车位和商业，降低存量车位和商业在总资源的占比；

强销售：资源结构的供给节奏要保障，保证供销平衡，销售团队匹配，强销售策略保证去化率；

保结转：提前排布竣工工期，尽可能提前月份交付，做到年底结转收入。

(2) 在土地储备获取方式上，调整现有的拿地方式，加强项目类型的多样化发展，加强信息筛选能力，加强时效管理。提高对土地价值的研判和预估准确度。非客观原因导致投后税后净利率降低必须控制在一定范围。

(3) 融资方面，成本（各种融资途径的加权成本）控制在计划水平内，调整融资结构，创新融资管理。

(4) 努力夯实环保业务，有效提升工程质量，强化应收账款管理，优化现金流，改善盈利能力。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

√ 适用 □ 不适用

截止本报告期末，公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为524,333.87万元，本报告期内新增70,103.34万元。本报告期，公司不存在因承担阶段性担保责任而支付的金额占公司最近一期经审计净利润10%以上的情形。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

□ 适用 √ 不适用

2、涉及财务报告的相关事项

（1）与上一会计期间财务报告相比，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) 本公司根据财政部发布的《关于修订印发<企业会计准则第14号—收入>的通知》（财会[2017]22号）的要求编制2020年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2019年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

单位：元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
存货	13,150,039,735.61	存货	13,135,320,700.45
		合同资产	14,719,035.16
其他流动资产	729,667,336.38	其他流动资产	789,646,552.39
递延所得税负债	12,210,193.19	递延所得税负债	27,204,997.19
未分配利润	581,624,041.81	未分配利润	603,624,314.26
少数股东权益	835,279,305.03	少数股东权益	858,263,444.59
预收款项	6,759,730,970.51	预收款项	15,613,722.59
		合同负债	6,744,117,247.92

（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）与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内新纳入合并财务报表范围的子公司共8家，分别是重庆财信仕达房地产开发有限公司、重庆兴财北企业管理有限公司、重庆智烨房地产经纪有限公司、上海财信泰生房地产开发有限公司、重庆渝财发建材有限责任公司、重庆鑫财鑫建材有限公司、天津金楠商贸有限公司、天津金楠置业有限公司。

报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司有1家，是湖南乾兴置业有限公司。