

证券代码：000838

证券简称：财信发展

公告编号：2023-039

财信地产发展集团股份有限公司 2022 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

- 报告期内公司所处的行业情况

2022年，我国宏观经济面临下行压力，叠加中长期住房需求动能释放减弱，房地产行业面临的挑战前所未有。

2022年全国楼市环境政策呈现持续宽松趋势，救市救企为全年主基调。政策出台频率呈现由缓到快再深的特点，2022年二、三季度是限购放松、限贷(降首付)放松、限售放松等政策的集中出台期，此期间，限购放宽累计出台超90次，限贷放宽(降首付)累计出台超100次，公积金放宽政策累计出台超300次。进入11月份，北京、成都、西安、杭州继续加深限购政策宽松条件。调控内容和覆盖城市呈现由点到面的特征，调控内容全年变化为：2022年3月前以公积金宽松政策为主，3月至9月，宽松政策逐渐向限购、限贷(降首付)、限售等核心政策领域覆盖；调控覆盖城市全年变化为：3月前集中在普通三、四线，3月后逐渐向核心二线蔓延。（数据来源：克而瑞2022年全年政策统计）

2022年土地市场遇冷，楼市疲软，市场规模下降近三成，百强房企业绩整体下滑近50%。楼市下行导致房地产开发企业现金流收紧，受到资金压力的影响2022年全年房地产业土地购置面积共计成交10,052.07万平方米，同比下降53%，房地产业土地成交价款共计9,165亿元，同比下降48%。核心城市重点区域成为取地首选。2022年全年房地产市场销售处于继续探底状态，未出现较为明显的复苏信号，城市分化加剧。2022年全年商品房销售额133,308亿元，同比下降27%，商品房销售面积135,837万平方米，同比下降24%。（数据来源：国家统计局-房地产12月统计数据）

（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 8 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、天津市、山东省威海市、河北省石家庄市、江苏省连云港市、江苏省常州市、江苏省镇江市、广东省惠州市，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

重庆楼市调控节奏与全国趋同，政策内容聚焦于刺激居民置业需求为主，降利率、降首付、刺激市场需求，加快城市更新，推进成渝地区双城经济圈建设，加大金融信贷政策支持力度，降低客群还款压力，放宽企业融资力度，满足购房者合理住房需求。重庆公积金贷款再放宽，优化认定标准、降首付、提额度、川渝“互认互贷”。重庆于 12 月中下旬推出精准化调控策略“渝 15 条”，政策信号强，维度广，鼓励刚需改善住房需求，市场短期刺激效应明显。

2022 年中心城区供地规模大幅回落，全年供地 55 宗，总成交体量仅 612 万平方米，平均楼面均价 5,766 元/平方米，同比下滑 17%，溢价率仅 1.66%，为 2016 年以来最低水平。受宏观环境影响，市场信心不足，商品房成交持续触底，房企投资信心不足，谨慎拿地。

市场端：2022 年受全国楼市大环境等因素影响，2022 年重庆中心城区商品房市场全年供应 1,199.25 万平方米，同比下降 52%，成交 1,312.52 万平方米，同比下降 52%；住宅市场表现尤为冷淡，供销量下滑显著，全年供应 585.26 万平方米，同比下滑 65%，成交 584.77 万平方米，成交量创历年新低，高地价及核心区项目成交拉动，整体均价上扬至 14,653 元/平方米。市场整体呈现供销双降，成交均价维稳的趋势。市场成交向中心城区核心楼市板块收缩，改善型产品主导市场成交。

（数据来源：锐理数据机构）

2、连云港市场分析

连云港楼市政策呈持续宽松趋势，降低购房门槛、降低购房成本、释放置业需求是贯穿全年的楼市政策基调。自 4 月起陆续发布降首付、购房补贴、公积金政策放宽、下调房贷利率等楼市政策，随着政策利好接连释放，房企复苏势头进一步加强，购房者对房地产的信心也将重建。

2022 年，房地产市场进入深度调整期。延续了 2021 年土拍行情，土地市场一直处于冷静期。上半年土地供应放缓，市区仅 13 宗土地成功出让，下半年起供应开闸。全市全年共计出让涉宅用地 67 宗，可建筑体量约 641 万平方米，土地成交金额约 219 亿元，成交楼面价 3,415 元/平方米。

商品房市场全年低位运作，客户置业信心不足等因素导致的市场下行趋势，加剧置业者房地产市场持观望情绪，导致置业需求受到抑制。全年成交商品房住宅 22,611 套，成交面积约 291 万平方米，成交总金额 265 亿元，成交面积同比下降 58%，成交金额同比下降 55%。整体市场由置换房客户主导，二手房挤压刚需市场，导致改善类新房成交占比呈现上升趋势，全年商品房成交均价 9,093 元/平方米，同比上升 6.49%。

（数据来源：中指）

3、常州市场分析

常州全年深化因城施策方针，调控政策为楼市托底。购房条件逐步放宽，降低首付比例，提升公积金贷款额度，降低购房门槛，扩大购房人群。同时取消二手房限售，提升二手房市场活跃度，挤压市场改善类客户群体，形成短期刺激。常州市持续优化房地产政策环境，助力楼市回暖。

常州市区 2022 年累计供应经营性用地 52 宗，总建面 510 万平方米，成交 51 宗，成交总建面 504 万平方米，土地供应量同比增长 10%，成交量同比增长 21%，成交楼面价回落，为 10,124 元/平方米，同比降低 13%。土地供应成交集中在第四季度，以政府平台托底。土地市场表现低迷，房企受限资金压力收缩布局。

2022 年市场延续 2021 年四季度以来的下行压力，行业信心低位、市场需求受到抑制，市场供销表现低迷。市区全年供应 239 万平方米，成交 198 万平方米，供应同比下降 56%，成交同比下降 57%，成交均价 19,702 元/平方米，同比上升 2%。整体呈现供过于求的状态，房价涨幅收窄。截止 12 月末商品房住宅狭义库存约 384 万平方米，去化周期 23.3 个月，去化压力严峻。

（数据来源：同策）

4、镇江市场分析

2022 年镇江房地产政策持续宽松，政策多方位解绑促进楼市回暖。全年政策涉及契税补贴、购房补贴、公积金利率及提取条件等多项政策，在延续中央保交楼的基调之上，进一步优化资金监管制度，从而振奋客户置业信心，促进房地产平稳发展。

2022 年镇江土地市场共计挂出 15 宗涉宅土地，其中流拍 1 宗，成交 14 宗。成交总建筑面积 143 万平方米，同比 2021 年下滑 32%，楼面均价 4,611 元/平方米，同比下降 7%。2022 年镇江出让土地多为核心城区优质地块，受商品房市场活跃度不足、企业资金压力大等因素影响，无新进房企拿地，政府平台托底成交为主流。

2022 年镇江商品住宅推售节奏放缓，成交量达到近五年新低，成交均价维稳，库存持续走低。商品房市场整体以刚需、刚改产品主导，改善类产品客户观望情绪强烈。全年共计供应商品房住宅 207.4 万平方米，成交 305 万平方米，供应同比下降 55%，成交同比下降 39%，成交均价 9,599 元/平方米，同比下降 5%。

（数据来源：金刚石云数据）

5、威海市场分析

全年楼市政策环境宽松，以中央政策为主导，威海本地楼市政策发布较少，因城施策内容主要聚焦于公积金政策放宽，提升贷款额度、放开户籍限制、降低首付，以刺激楼市回暖为导向。

全年供应 15 宗土地，可开发建筑体量 119 万平方米，同比下降 77%；成交 16 宗土地，可开发建筑体量 92 万平方米，同比下降 81%。成交楼面价 1,828 元/平方米，同比下降 18%。商品房市场寒气传导，土地市场近乎停摆，开发企业投资收紧，成交土地均为挂牌成交。全年供应商品房住宅 4,463 套，共计 52.37 万平方米，供应面积同比下降 67%，成交 8,995 套，共计 104 万平方米，同比下降 38%，成交均价 11,433 元/平方米，同比下降 3%。

受全国楼市下行影响，威海成交量下滑明显。开发企业商品房住宅供应计划推后，以去库存为主。叠加土地市场遇冷影响，全年供应量收紧。下半年市场成交量较上半年虽有一定提升，但仍处于历史低位。

（数据来源：卓易数据）

6、石家庄市场分析

以执行“房住不炒”为政策导向，加快城市更新进程。同时发布《关于稳定全市经济运行的若干措施》以及 20 项配套政策，配合公积金放宽政策、利率下调政策、“带押过户”政策等多项利好政策，促进石家庄房地产市场健康有序发展。

全年商住用地供给 219 万平方米，成交 174 万平方米，总建筑面积约 416 万平方米，成交金额 187.29 亿元，成交体量同比下降 29%。石家庄土地市场遇冷，成交收缩。品牌房企拿地占比上升，中小企业投资收紧，地方国企托底力度持续加大。

商品房住宅供应 200 万平方米，成交 269 万平方米，均价 14,095 元/平方米，成交量同比下降 29%，成交均价同比下降 4%。楼市持续筑底，供需双降，城市分化加剧。市场整体仍以刚需产品去库存为主，改善类标杆项目拉高结构均价。

（数据来源：世联行）

7、天津市场分析

2022 年天津楼市政策由紧转松，步调上紧跟中央步伐，并在此基础上深化因城施策。天津多部门密集发布调控政策，在公积金贷款额度、房贷利率方面有着重大突破，在楼市的短期刺激上有明显效果。下半年政策重点转向以扩大购房人群为导向，先后发布天津十二条、调整购房积分政策、放宽落户条件等多条政策，为天津楼市复苏奠定基础。

2022 年天津成交商品房用地 49 宗，共计 491.6 万平方米，成交楼面价 6,779 元/平方米，成交量同比下降 62%，成交楼面价同比下降 16%。全年共计进行 4 轮集中土拍，首轮土拍受 2021 年政策影响处于市场冰点，第二轮、第三轮集中土拍以国企主导，第四轮集中土拍出现回暖迹象，

2022 年天津商品房住宅市场受宏观环境影响，整体呈现供应量收窄，市场规模萎缩严重的状态。全年供应 657.2 万平方米，同比下降 44%，全年成交量 799.6 万平方米，同比下降 36%，成交均价 17,402 元/平方米，同比上升 2%。天津商品房住宅狭义存量约为 2,151 万平方米，去化周期约 32 个月，后市去化压力大，存量销售仍是市场主旋律。

（数据来源：克而瑞）

8、惠州市场分析

惠州楼市政策以 2022 年 8 月为转折点，8 月前调控政策趋稳，降息降息稳楼市倾向明显，利好政策发布频率，低调控幅度小，8 月后降首付、购房补贴、换房退税等楼市短期刺激性政策频出，11 月、12 月政策发布密集，聚焦于金融端口，信贷、债券、股权三箭齐发，启动带押过户、预售监管政策调整、落户放宽等政策集中发布，加快惠州楼市复苏进程。

全年新增涉宅用地 136 万平方米，同比下降 29%，成交涉宅用地 147 万平方米，同比下降 51%，涉宅用地成交金额 112 亿元，成交金额同比下降 54%。平台公司托底土地市场，民企拿地意愿减弱，央企国企拿地决策趋于谨慎。预计将对中短期内的新房供应形成阶段性影响。

自 2020 年起惠州市场已经历两年降，2022 年下半年利好政策频出，但政策效果仍需发酵，叠加居民收入预期降低带来的负面影响，2022 年商品房住宅成交面积 636 万平方米，同比下降 39%，成交金额 838 亿元，同比下降 37%。受限跌政策与成交结构变化影响，2022 年住宅备案均价呈上升趋势，同比增加 2.2%，达 13,087 元/平方米。

（数据来源：世联行）

（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，房地产全年竣工面积约 32.48 万平方米，结算面积约 51.65 万平方米。2022 年公司签约销售面积 26.07 万平方米，销售金额为 174,051 万元。

（2）环保板块业务开展情况。

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，主要开展 EPC 工程项目，取得一定突破。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的问题已经逐步解决。瀚渝公司生产经营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

	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产	10,695,055,091.32	14,778,358,917.15	-27.63%	18,173,585,445.03
归属于上市公司股东的净资产	967,168,449.90	1,205,103,274.39	-19.74%	1,967,846,235.40
	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入	4,195,648,831.47	5,054,680,257.08	-16.99%	6,051,713,044.33
归属于上市公司股东的净利润	-229,600,960.64	-739,644,958.59	68.96%	115,941,869.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-233,671,186.76	-754,164,546.83	69.02%	49,053,491.76
经营活动产生的现金流量净额	-209,341,507.07	2,891,453,945.76	-107.24%	3,108,892,077.56
基本每股收益（元/股）	-0.2086	-0.6721	68.96%	0.1054
稀释每股收益（元/股）	-0.2086	-0.6721	68.96%	0.1054
加权平均净资产收益率	-21.19%	-46.68%	54.61%	5.88%

(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	1,313,499,494.49	823,804,630.20	654,892,582.89	1,403,452,123.89
归属于上市公司股东的净利润	17,949,875.61	-180,621,106.16	-41,393,416.97	-25,536,313.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	17,299,587.54	-181,797,844.48	-41,555,544.88	-27,617,384.94
经营活动产生的现金流量净额	-174,751,472.25	161,505,598.96	-169,283,579.59	-26,812,054.19

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	46,894	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	38,219	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、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
重庆财信	境内非国	37.00%	407,212,561	46,696,315	质押	407,177,7	

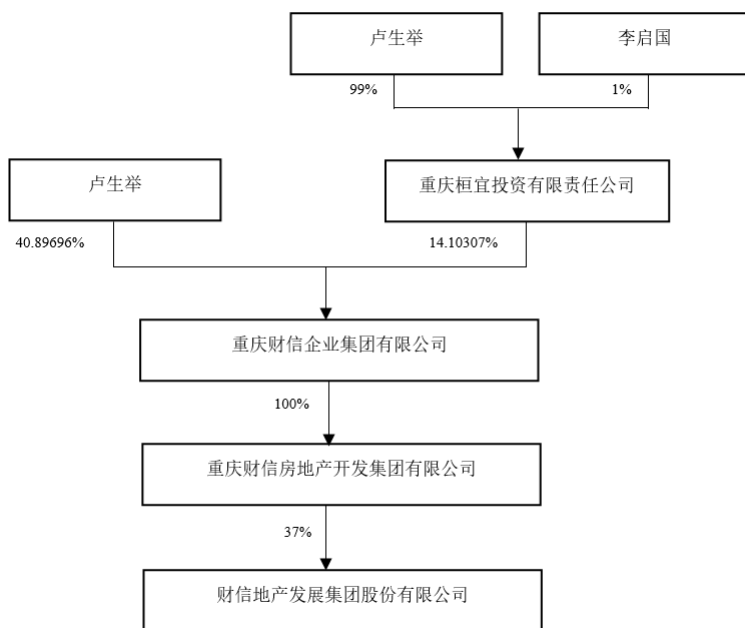
房地产开发集团有限公司	有法人					94
贾启超	境内自然人	5.45%	60,000,000			
张栋梁	境内自然人	5.09%	56,000,000			
宋叶	境内自然人	5.09%	56,000,000			
曾远彬	境内自然人	1.43%	15,753,700			
杨创和	境内自然人	1.35%	14,830,500			
李洪滨	境内自然人	0.65%	7,197,100			
杨贺群	境内自然人	0.55%	6,068,700			
陈华	境内自然人	0.51%	5,600,000			
赵义群	境内自然人	0.32%	3,556,000			
上述股东关联关系或一致行动的说明	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）	<p>1、报告期末，公司股东曾远彬通过普通证券账户持有公司股份 167,800 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 15,585,900 股，实际合计持有公司股份 15,753,700 股，位列公司第五大股东。</p> <p>2、报告期末，公司股东杨创和通过普通证券账户持有公司股份 0 股，通过华安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 14,830,500 股，实际合计持有公司股份 14,830,500 股，位列公司第六大股东。</p> <p>3、报告期末，公司股东李洪滨通过普通证券账户持有公司 160,300 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 7,197,100 股，位列公司第七大股东。</p>					

(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、房地产业务受市场环境下行影响，公司对部分住宅、商业、公寓、车位等产品销售价格做了向下调整，导致本期计提存货跌价准备 483,230,697.90 元，该事项减少利润总额 483,230,697.90 元，考虑所得税及少数股东损益影响后，导致公司 2022 年年度归属于母公司的净利润减少 265,793,422.35 元。

2、公司通过中国执行信息公开网公示信息查询得知控股股东财信地产、间接控股股东财信集团、实际控制人卢生举先生因（2023）渝 01 执 653 号、（2023）渝 01 执 654 号、（2023）渝 01 执 655 号、（2023）渝 01 执 656 号、（2023）渝 01 执 657 号、（2023）渝 01 执 658 号依法被申请强制执行，涉案金额为 444,170 万元，立案时间为 2023 年 4 月 7 日，申请人为恒丰银行股份有限公司重庆分行。该事项详见公司于 2023 年 4 月 11 日披露的《关于公司控股股东被申请强制执行的公告》（公告编号：2023-032）。

3、2023 年 4 月 13 日，控股股东财信地产持有的财信发展 398,920,794 股股份（占公司总股本的 36.25%，占其持有财信发展股份的 100%）被司法冻结，冻结机关为重庆市第一中级人民法院，申请人为恒丰银行股份有限公司重庆分行。该事项详见公司于 2023 年 4 月 15 日披露的《关于控股股东股份被司法冻结的公告》（公告编号：2023-036）。