

证券代码: 000838

证券简称: 财信发展

公告编号: 2019-099

财信地产发展集团股份有限公司 2019 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。

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	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	
电话	010-59282532	010-59283799	
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）	486,072,969.79	514,831,122.21	-5.59%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-33,021,618.48	16,512,272.92	-299.98%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-39,560,726.37	15,576,100.29	-353.98%
经营活动产生的现金流量净额（元）	372,808,522.69	-39,401,752.02	1,046.17%
基本每股收益（元/股）	-0.0300	0.0150	-300.00%
稀释每股收益（元/股）	-0.0300	0.0150	-300.00%
加权平均净资产收益率	-1.77%	0.93%	-2.70%
	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）	15,364,860,550.93	12,474,897,138.37	23.17%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,829,509,672.40	1,885,640,403.96	-2.98%

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	67,331		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	466,963,150	质押	613,470,196
国信证券股份有限公司	其他	0.40%	4,399,924			
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			
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			
陈冬芸	境内自然人	0.14%	1,528,200			

刘桂玲	境内自然人	0.14%	1,487,250		
蒋斌	其他	0.12%	1,301,650		
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，位列公司第三大股东。				

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
否

（一）房地产业务

1、2019年上半年房地产市场分析

2019 年上半年，针对房地产行业，从中央到地方、从需求管理到供给管理体现出了高度的政策协同：中央在重要会议及时强调“房住不炒”，显现了极大的政策定力；相关管理部门从市场预警、货币闸门管控、资金流向监管三个方面构建风险防范机制；各地政府则根据形势变化及时跟进政策，因城施策、一城一策以确保市场平稳运行。

从市场表现来看，今年3-4月商品住宅交易在多种因素下呈现短暂回暖之景，随即楼市环境收紧预期增强，市场略有降温，上半年重点城市商品住宅成交规模稳中略降，新房价格表现平稳；各线城市市场分化更加明显，一线城市成交规模显著回升，三四线代表城市调整态势明显。土地市场方面，上半年住宅用地供需规模稳中有升，成交楼面价涨幅突出，特别是3月以来，土地市场竞拍热度较高；近两个月在热点城市增加土地供应、各地针对热点地块调整土拍规则、房企融资环境收紧等因素影响下，热点城市土拍热度略有缓和，但整体仍处高位。

2、公司业绩情况

报告期内，公司实现营业收入48,607.30万元，同比减少5.59%，实现归属于上市公司股东的净利润-3,302.16万元，同比减少299.98%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-3,956.07万元，同比减少353.98%。截止报告期末，公司资

产总额1,536,486.06万元，比上年度末增长23.17%。

3、公司房地产项目基本情况

(1) 公司土地储备情况

截止报告期末，公司土地储备可建面积约561,877平方米。本报告期内新增项目土地储备情况如下：

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	滦州壹号	二类居住用地	栾城2019-003号地	石家庄市栾城区	60%	49,871	99,743

截止报告期末，公司累计持有土地储备状况：

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%	74,503	198,444
5	财信融创 御华兰亭	住宅、配套底商	T11-8/02(C地块)、T11-9/02(D地块)、T12-7/02(E地块)	巴南区界石	36%	89,020	224,929
6	铂悦府	商住	LTC2017-05#	江苏连云港市高新区凌州路万达广场北侧	100%	36,077	84,624
合计						260,511	561,877

(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	重庆江北区	在建	100%	245,035	881,952	1,108,631	908,650	500,000	515,050
2	海棠国际	住宅及部分商业	重庆大足区	在建	70%	257,887	675,314	723,091	424,622	247,269	248,436
3	财信城	住宅及部分商业	重庆石柱县	在建	100%	265,194	634,523	805,985	275,729	280,000	167,213
4	时光里	住宅及部分商业	重庆九龙坡区	已竣备	100%	20,852	53,547	76,734	76,734	58,000	46,934
5	大足财信中心	商业/公寓	重庆大足区	停工	70%	33,374	待定	88,162	-	125,000	32,498
6	财信新天地	商业/公寓	重庆大足区	未建	70%	41,605	待定	待定	-	-	-
7	财信融创 九厥府	住宅及部分商业	重庆南岸区	在建	56%	55,157	82,736	125,987	-	139,495	98,098

8	财信·中梁首府	住宅及部分商业	重庆江津区	在建	50%	82,808	171,838	223,468	-	90,706	65,039
9	财信·中梁华府	住宅及部分商业	重庆江津区	在建	51%	53,999	161,994	206,949	-	69,717	28,663
10	财信·铂雲府(蟠龙)	住宅及部分商业	重庆九龙坡区	在建	51%	43,601	110,464	164,884	-	16,369	101,575
11	财信新界(华岩)	住宅及部分商业	重庆九龙坡区	在建	100%	11,815	35,457	60,224	-	42,000	19,749
12	财信融创融侨·御华兰亭(界石)	住宅及部分商业	重庆巴南区	在建	36%	181,231	401,326	578,749	-	237,393	60,234
13	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	-	350,000	271,165
14	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	-	186,611	34,332
15	滦州壹号	住宅及部分商业	石家庄栾城区	在建	60%	49,871	99,743	137,713	-	76,173	20,742

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。

由于相关规划条件存在变更的可能性，故大足财信项目目前暂缓施工，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。

(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 2019年6月30日可供出售面积(平方米)	2019年上半年取得预售证面积(平方米)	2019年上半年结算面积(平方米)
1	北岸江山	公寓/商业/车库	重庆江北区	100%	95,302	1,015	8,048
2	海棠国际	住宅/商业/车库	重庆大足区	70%	57,283	35,816	23,019
3	时光里	住宅/商业/车库	重庆九龙坡区	100%	15,206	18,099	6,022
4	财信城	住宅	重庆石柱县	100%	64,498	134,502	51,271
5	财信·中梁首府	住宅/商业	重庆江津	50%	32,162	65,425	-
6	财信·中梁华府	住宅/商业	重庆江津	51%	17,381	50,283	-
7	财信融创·九宸府	住宅	重庆南岸区	56%	17,991	-	-
8	财信·铂悦府	住宅/商业	江苏连云港	100%	24,517	24,836	-
9	财信·保利名著	住宅/商业	山东威海市	70%	29,191	51,326	-
10	财信新界(华岩)	住宅/公寓	重庆九龙坡区	100%	24,189	-	-

11	财信 铂雲府 (蟠龙)	住宅	重庆九龙坡区	51%	9,598	16,945	-
12	财信融创融侨 御华兰亭 (界石)	住宅	重庆巴南区	36%	22,710	33,803	-
				合计	410,028	432,050	88,360

(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 (平方米)	出租率
1	北岸江山	商业	江北区	100%	1,009.17	15.00%

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	234,480.00	4.75%-8%	2年-3年
信托	107,062.82	6.33%-12%	18个月-2年
其他	111,239.88	7.30%-12%	1年-3年
合计	452,782.70	4.75%-12%	1年-3年

(6) 主要项目收入成本表

序号	地区	业态	项目	营业收入 (万元)	营业成本 (万元)	毛利率
1	重庆	车库	财信城	1,857.52	1,568.87	15.54%
2	重庆	住宅	财信城	14,624.67	10,974.46	24.96%
3	重庆	商业	财信城	952.04	831.58	12.65%
7	重庆	车库	时光里	685.75	792.79	-15.61%
8	重庆	商业	时光里	6,043.65	4,481.03	25.86%
9	重庆	车库	北岸江山	2,490.99	1,844.54	25.95%
10	重庆	住宅	北岸江山	695.01	316.84	54.41%
11	重庆	商业	北岸江山	1,110.23	723.18	34.86%
12	重庆	车库	大足海棠国际	849.24	1,062.80	-25.15%
13	重庆	住宅	大足海棠国际	1,160.36	1,071.97	7.62%
14	重庆	商业	大足海棠国际	13,088.10	11,938.93	8.78%

(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415,039.11万元，本报告期内新增87,032.43万元。

(二) 环保业务

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。受资金等因素影响，报告期内华陆环保调整了生产经营计划，未承接新业务；工作重心集中在主要在应收账款收复及日常项目运营工作。

重庆瀚渝上半年主要以污泥产线、废酸产线、蚀刻液产线技改为基础和依托，加强内部技术实力、处置能力建设，增强市场适应性和竞争力；报告期内营业收入与去年同期持平。

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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
根据财政部于2018年6月15日发布的《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)及财政部于2018年9月7日发布的《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》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。	业经公司第十届董事会第三次会议及第十届监事会第二次会议审议通过	见下述(1)
财政部于2017年修订印发了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》(财会[2017]7号)、《企业会计准则第23号——金融资产转移》(财会[2017]8号)和《企业会计准则第24号——套期会计》(财会[2017]9号)、《企业会计准则第37号——金融工具列报》(财会[2017]14号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”)，规定在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2018年1月1日起执行新金融工具准则；其他境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。	业经公司第十届董事会第三次会议及第十届监事会第二次会议审议通过	本公司已采用新金融工具准则编制2019年1-6月财务报表，根据准则衔接规定，2018年比较财务报表列报的信息与新准则要求不一致的，未做重述。
根据财政部于2019年4月30日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)的要求编制2019年财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。	业经公司第十届董事会第六次会议审议通过	见下述(2)

(1) 执行《修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》

本公司财政部于2018年6月15日发布的《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)及财政部于2018年9月7日发布的《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》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。2018年6月30日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		新列报报表项目及金额	
管理费用	54,108,637.13	管理费用	54,090,798.60
		研发费用	17,838.53

(2) 执行《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》

本公司 财政部于2019年4月30日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)，对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司根据要求编制2019年半年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018年12月31日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		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	123,227,471.55	应收票据	10,109,391.93
		应收账款	113,118,079.62
应付票据及应付账款	1,366,467,593.17	应付票据	165,617,660.84
		应付账款	1,200,849,932.33

(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

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
石家庄融创财信房地产开发有限公司	投资设立	2019/1/16	6,000,000.00	150,000.00	60%
财信佳兆业（北京）管理咨询有限公司	投资设立	2019/2/25	5,100,000.00		51%
财信佳兆业（天津）房地产开发有限公司	投资设立	2019/3/1	27,000,000.00		90%
重庆兴置房地产经纪有限公司	投资设立	2019/4/28	50,000,000.00		100%
海南财兴置业有限公司	投资设立	2019/6/24	10,000,000.00		95%

2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
财信佳兆业（天津）房地产开发有限公司	注销	2019/5/14	1945.77	1945.77
成都信和信置业有限公司	注销	2019/3/31		