

证券代码：000838

证券简称：财信发展

公告编号：2026-016

# 财信地产发展集团股份有限公司 2025 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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，本公司董事会对相关事项已有专项说明，请投资者注意阅读。

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

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损。

截止报告期末，母公司经审计后未分配利润为-1,245,673,817.36元，鉴于公司累计可供股东分配的利润为负数，公司拟不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

## 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	
办公地址	重庆市两江新区红黄路1号1幢26楼	重庆市两江新区红黄路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	

## 2、报告期主要业务或产品简介

### （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 3 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，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) 宏观经济：重庆 2025 年 GDP 增幅 5.3%，高于全国水平，房投降幅扩大，固投增速放缓，消费平稳增长，进出口持续回升。

(2) 宏观政策：2025 年，重庆政策持续放宽，市外人员免征房产税，限售全面解除，降利率，购房补贴，公积金一松再松，开展春交会、秋交会、购房节，从需求端促进住房消费。供给端加速盘活存量房、闲置地，出台高品质住宅新规，升级传统四代住宅，发布系列好房子技术导则，全面推进好房子建设。重庆两会召开，着力提振发展信心、扩大内需、稳住楼市、防范化解重点领域风险，持续巩固经济回升向好态势。定调 2025 年楼市，持续用力推动房地产市场止跌回稳，将在盘活存量用地用房、收购存量房、发展租赁市场等方面发力保交房，土地控供应、建好房、提物业服务，构建房地产发展新模式。

(3) 上半年商品房市场表现：市场持续低迷，供销同期历史最低位，非住份额下滑，均价回升。

(4) 土地市场：2025 年重庆主城区供应商住类用地 42 宗，可建体量 380.37 万平方米，同比上涨 100.29%，公告楼面均价 6070 元/平方米，同比上涨 8.44%；成交商住类用地 57 宗，可建体量 380 万平方米，同比上涨 88.84%，成交楼面均价 6527 元/平方米，同比 20.22%，平均溢价率 4.78%；2025 年重庆主城区共成交涉宅土地 41 宗，同比上涨 105%，成交土地 316 万平方米，同比上涨 133%。成交楼面价 6977 元/平方米，同比 6%，溢价率 5.3%（6 宗土地溢价，占比 15%）；2025 年重庆主城区涉宅用地，地方平台合计拿地 174.98 万平方米，占比 54%，同比下降 22%，民企合计拿地 111.88 万平方米，占比 34%，央国企合计拿地 38.25 万平方米，占比 12%。

（ 数 据 来 源 于 ： 铭 腾）

#### 2、镇江市场分析

2025 年，镇江房地产市场在宏观经济稳步复苏的大背景下，持续深化“稳预期、防风险、促转型”的调控基调。政策环境以“去库存、优结构、保交付”为核心，市场呈现“量稳价缓、区域分化、库存压力犹存”的阶段性特征。新房市场成交量在系列利好政策刺激下企稳回升，但价格仍面临下行压力，去化周期虽有所缩短，但整体库存仍处高位。

(1) 宏观经济形势：稳中承压，为楼市托底：2025 年，镇江市经济运行总体平稳，为房地产市场提供了基础支撑。根据镇江市统计局初步核算，全年地区生产总值（GDP）预计同比增长约 5.4%，增速与全省平均水平基本持平。固定资产投资结构持续优化，但房地产开发投资额预计同比下降 8-10%，显示开发商投资意愿依然审慎。城镇居民人均可支配收入稳步增长，为合理的住房消费需求提供了购买力基础。宏观层面的“稳增长”政策，特别是货币环境的持续宽松（如贷款市场报价利率 LPR 的进一步下调），间接降低了购房者的资金成本，对楼市形成一定托底效应。

(2) 行业政策环境：2025 年，国家及地方层面的房地产政策延续“因城施策”框架，镇江的政策工具箱全面发力，旨在稳定市场、促进需求释放。

(3) 市场运行与数据表现：在密集政策的刺激下，2025 年镇江新建商品住宅成交量呈现“前低后稳、月度波动”的态势。全年新建商品住宅备案成交面积预计约 220 万平方米，同比小幅增长 3-5%，结束连续多年的深度下跌趋势，显现企稳迹象。月度数据显示，政策发布窗口期（如 3 月、9 月）成交量有脉冲式上涨，但持续性有待观察。

(4) 土地市场：2025 年，镇江土地市场在“控总量、优布局、提价值”的核心思路下深度调整。供应规模显著收缩，成交高度集中于核心稀缺板块，溢价能力呈现结构性分化。市场参与主体由央国企与地方平台公司绝对主导，民营房企投资极为审慎。土地市场的运行逻辑已从“规模扩张”全面转向“质量优先”和“风险管控”，旨在通过精细化经营存量空间来夯实城市价值基础。

数据来源：（政府网站、克而瑞、二手房市场数据等）

#### 3、惠州市场分析

(1) 2025 年大亚湾经济发展呈现稳中有进的态势。规上工业总产值达 3,570.1 亿元，虽然同比下降 2.9%。固定资产投资 357.9 亿元，同比下降 9.2%，其中工业投资 232.5 亿元，增长 8.5%，显示出产业投资的韧性。

(2) 2025 年，惠州大亚湾住宅房地产市场在深度调整中前行，价格分化与政策松绑成为全年核心特征。新房市场方面，全年均价呈现窄幅波动后的微涨态势。数据显示，2025 年 1 月大亚湾新房均价为 13,568 元/平方米，年末 12 月攀升至 14,049 元/平方米，全年涨幅约 3.55%，整体走势平稳；二手房市场延续了此前的下行态势，全年跌幅明显。2025 年 1 月二手房均价为 7,860 元/平方米，到 12 月降至 7,374 元/平方米，累计跌幅 6.18%。

(3) 政策环境全面宽松，惠州自 2024 年起取消所有限购措施，成为全国少数“零门槛”购房城市。2025 年 3 月推出房票安置政策，截至年底全市发放房票 2,279 张，金额 39.08 亿元。公积金贷款最高额度提升至家庭 90 万元，首套房利率降至 2.6% 的历史低位。

市场供需严重失衡，新房库存超 300 万平方米，去化周期超 24 个月，隐性库存可建住宅超 3,000 万平方米，相当于当前库存的 10 倍。但价格回调后市场活跃度有所提升，10 月新房成交 1,043 套，环比暴涨 148.93%。投资属性弱化，自住需求成为市场主导，深圳外溢刚需占比约 67%。

## (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 0.29 万平方米，结算面积约 7.51 万平方米。2025 年公司签约销售面积 6.68 万平方米，销售金额为 22,544 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。

当前全国危废资源化利在蚀刻液、线路板、废油、废酸等细分领域处置能力释放过快，而优质危废资源高度集中于头部产废企业；行业竞争从“资源争夺”向“技术+产品附加值”转型，广东、江苏等先进地区企业凭借高附加值产品研发、产业链延伸、工艺技术升级形成核心竞争力；重庆危废资源化利用领域全品类产能严重过剩，企业为抢夺资源展开低价竞争，处置端利润被大幅挤压，叠加部分业务（如 HW08 废矿物油）存在消费税政策壁垒，企业资源获取竞争力受限。

同时，环保政策持续趋严，无技术优势、成本控制能力弱的中小企业逐步被淘汰，行业集中度稳步提升。

受社会固定资产投资增长速度下降等因素的影响，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。瀚渝公司完成危废收运 2.75 万吨，技术改造完成氢氧化铜（高品位）研发试生产成功，丰富公司产品种类。

## 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

	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产	1,920,990,547.50	2,860,764,488.18	-32.85%	4,241,713,180.92
归属于上市公司股东的净资产	-200,131,538.18	420,511,016.41	-147.59%	680,669,522.77
	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入	283,343,082.30	828,487,020.82	-65.80%	4,018,967,242.03
归属于上市公司股东的净利润	-630,107,671.54	-260,159,568.93	-142.20%	-250,118,652.04

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-634,656,189.56	-217,809,288.15	-191.38%	-300,785,268.59
经营活动产生的现金流量净额	67,407,193.93	-61,941,398.55	208.82%	-106,668,096.95
基本每股收益（元/股）	-0.5726	-0.2364	-142.22%	-0.2273
稀释每股收益（元/股）	-0.5726	-0.2364	-142.22%	-0.2273
加权平均净资产收益率	-548.29%	-47.25%	-501.04%	-31.04%

(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	114,996,773.69	64,598,499.56	34,148,336.28	69,599,472.77
归属于上市公司股东的净利润	-3,551,538.36	-896,022.13	-14,206,133.20	-611,453,977.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,385,170.42	-1,344,596.80	-14,765,744.77	-616,160,677.57
经营活动产生的现金流量净额	6,743,780.49	91,036,953.07	-23,793,151.50	-6,580,388.13

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	48,851	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	44,685	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	
					冻结		
李洪滨	境内自然人	1.15%	12,623,100	0	不适用	0	
中国工商银行股份	其他	0.60%	6,601,900	0	不适用	0	

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						
陈华	境内自然人	0.57%	6,300,000	0	不适用	0
杨贺群	境内自然人	0.52%	5,672,900	0	不适用	0
高盛公司 有限责任 公司	境外法人	0.46%	5,029,936	0	不适用	0
廖玉婵	境内自然人	0.41%	4,541,200	0	不适用	0
吴文华	境内自然人	0.37%	4,018,100	0	不适用	0
魏俊强	境内自然人	0.34%	3,726,000	0	不适用	0
窦大巍	境内自然人	0.31%	3,436,700	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）	<p>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，位列公司第二大股东。</p> <p>2、报告期末，公司股东吴文华通过普通证券账户持有公司 484,200 股份股，通过华福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 3,533,900 股，实际合计持有公司股份 4,018,100 股，位列公司第八大股东。</p> <p>3、报告期末，公司股东魏俊强通过普通证券账户持有公司 1,299,000 股份股，通过华福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 2,427,000 股，实际合计持有公司股份 3,726,000 股，位列公司第九大股东。</p>					

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

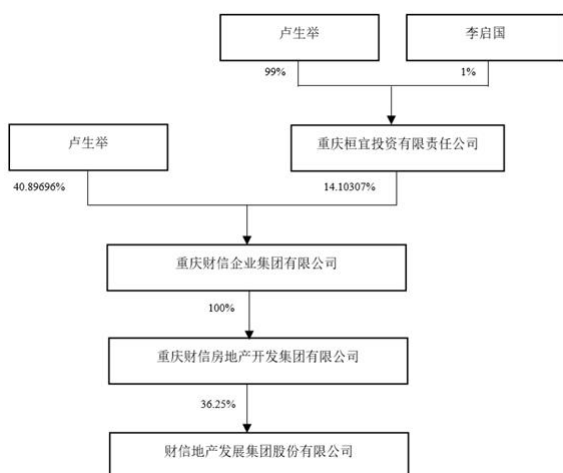
适用 不适用

**(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

(一) 公司股票交易将被实施退市风险警示及其他风险警示

经会计师事务所审计，公司 2025 年度扣除非经常性损益后的净利润为负值，且扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入低于 3 亿元，期末归母净资产为负值，触及《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.3.1 条规定“（一）最近一个会计年度经审计的利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值，且扣除后的营业收入低于 3 亿元。（二）最近一个会计年度经审计的期末净资产为负值”的被实施退市风险警示的情形。

公司最近三个会计年度经审计扣除非经常性损益前后净利润低者均为负值，且天健会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2025 年财务报告出具了带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，触及《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.8.1 条第（七）项规定：“最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润低者均为负值，且最近一个会计年度审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性”的被实施其他风险警示的情形。

根据上述规定，公司股票交易将于本年度报告披露后，按深圳证券交易所规定实施退市风险警示。详情请见公司在《2025 年年度报告》披露日同时发布的关于公司股票交易被实施退市风险警示、其他风险警示的相关公告。

(二) 控股股东财信地产、间接控股股东财信集团破产重整事项

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 18 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》。

2025 年 4 月 26 日公司披露了《关于控股股东财信地产、间接控股股东财信集团破产重整管理案重整投资人预报名的公告》。

2025 年 5 月 30 日召开了财信地产及财信集团第一次债权人会议。具体内容详见公司于 2025 年 3 月 29 日在信息披露媒体刊载的《关于控股股东财信地产、间接控股股东财信集团破产重整债权申报通知及召开债权人会议的公告》。

2025 年 6 月 17 日公司收到管理人《关于第一次债权人会议表决情况的通报》，并披露了第一次债权人会议情况及表决结果，会议全部议案表决通过。具体内容详见公司于 2025 年 6 月 18 日在信息披露媒体刊载的《关于控股股东财信地产、间接控股股东财信集团破产重整第一次债权人会议情况及表决结果的公告》。

2025 年 6 月 25 日公司披露了《关于控股股东财信地产、间接控股股东财信集团破产重整公开招募重整投资人的公告》，正式启动财信地产及财信集团重整投资人招募工作，本次重整投资人招募公告期为 2025 年 6 月 23 日至 2025 年 8 月 8 日。

2025 年 10 月 17 日公司披露了《关于控股股东财信地产、间接控股股东财信集团公开招募重整投资人遴选结果的公告》。

2025 年 12 月 3 日公司披露了《关于控股股东财信地产、间接控股股东财信集团签署〈重整投资协议〉暨公司控制权可能发生变更的提示性公告》。

2025 年 12 月 3 日公司披露了《关于控股股东财信地产、间接控股股东财信集团破产重整召开第二次债权人会议的公告》。

2025 年 12 月 17 日公司披露了《关于控股股东财信地产、间接控股股东财信集团破产重整第二次债权人会议表决延期的公告》。

2026 年 1 月 10 日公司披露了《关于控股股东财信地产、间接控股股东财信集团破产重整第二次债权人会议表决再次延期的公告》。

2026 年 2 月 11 日公司披露了《关于控股股东财信地产、间接控股股东财信集团破产重整第二次债权人会议表决进展公告》。