

财信地产发展集团股份有限公司

2020 年度董事会工作报告

各位董事：

2020 年，公司董事会严格遵守《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关法律法规和《公司章程》、《董事会议事规则》等制度的规定，本着对全体股东负责的态度，恪尽职守、诚实守信、勤勉尽责的履行义务及行使职权，认真贯彻落实股东大会的各项决议，有效的开展董事会各项工作，规范运作，科学决策，积极推动公司各项业务发展，为保障公司良好运作和可持续发展发挥了应有的作用。董事会 2020 年度具体工作情况如下：

一、公司经营情况

2020 年，公司实现营业收入 60.52 亿元，同比增长 78.3%；实现归属于母公司股东的净利润 1.16 亿元，同比增长 6.82%；报告期末，公司总资产 181.74 亿元，同比增长 2.73%；归属于上市公司股东的净资产 19.68 亿元，同比减少 0.58%。

二、报告期内完成的重点工作

1、努力实现年度财务目标

2020 年初的新冠疫情，对公司经营工作产生较大影响，但在公司董事会的领导下，经公司全体同仁的共同努力，最终按计划完成了竣工交房，实现了利润结转，为 2021 年的各项生产经营工作打下基础。

2、进一步完善公司治理结构

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等国家有关法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构，健全公司内部控制制度，积极开展投资者关系管理工作，报告期内修订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等制度，进一步提高了公司治理水平，促进公司规范运作。

3、践行社会责任

自新型冠状病毒肺炎疫情爆发以来，严峻的疫情牵动着全国人民的心，公司高度重视，密切关注新型冠状病毒疫情的进展，及时布置防控措施，全力以赴保障职工群众的生命健康安全。为切实履行上市公司社会责任，经公司第十届董事会第二十二次临时会议批准，公司（含全资、控股子公司）以自有资金向重庆市慈善总会捐赠 200 万元用于新型冠状病毒肺炎疫情防控。

三、本年度公司召开董事会会议情况

报告期内，公司召开了 20 次董事会会议。

1、2020 年 1 月 7 日，公司召开第十届董事会第二十次临时会议，审议通过了《关于财信地产发展集团股份有限公司组织机构设置方案的议案》。

2、2020 年 1 月 19 日，公司召开第十届董事会第二十一临时会议，审议通过了《关于公司全资子公司收购天津金楠商贸有限公司 92%股权的议案》等 5 项议案。

3、2020年2月14日，公司召开第十届董事会第二十二次临时会议，审议通过了《关于对外捐赠用于新型冠状病毒肺炎疫情防控的议案》。

4、2020年3月11日，公司召开第十届董事会第二十三次临时会议，审议通过了《关于对连云港财信房地产开发有限公司增加担保额度授权的议案》等2项议案。

5、2020年3月27日，公司召开第十届董事会第二十四次临时会议，审议通过了《关于授权公司及子公司使用闲置资金进行委托理财的议案》。

6、2020年4月12日，公司召开第十届董事会第八次会议，审议通过了《公司2019年年度报告及摘要》等19项议案。

7、2020年4月29日，公司召开第十届董事会第九次会议，审议通过了《公司2020年第一季度报告》等3项议案。

8、2020年5月18日，公司召开第十届董事会第二十五次临时会议，审议通过了《关于投资设立重庆财信仕达房地产开发有限公司的议案》。

9、2020年5月22日，公司召开第十届董事会第二十六次临时会议，审议通过了《关于投资设立重庆兴财北企业管理有限公司的议案》等3项议案。

10、2020年6月24日，公司召开第十届董事会第二十七次临时会议，审议通过了《关于投资设立东莞市财信房地产开发有限公司的议案》等3项议案。

11、2020年7月22日，公司召开第十届董事会第二十八次临时会议，审议通过了《关于投资设立深圳市财信新领航置业有限公司的议案》等3项议案。

12、2020年7月30日，公司召开第十届董事会第二十九次临时会议，审议通过了《关于公司全资子公司签署重庆市垫江县明月大道地块增资协议的议案》。

13、2020年8月11日，公司召开第十届董事会第三十次临时会议，审议通过了《关于提供财务资助的议案》等2项议案。

14、2020年8月27日，公司召开第十届董事会第十次会议，审议通过了《公司2020年半年度报告及摘要》。

15、2020年8月31日，公司召开第十届董事会第三十一次临时会议，审议通过了《关于星界置业与股东签署财务资助的议案》等11项议案。

16、2020年9月4日，公司召开第十届董事会第三十二次临时会议，审议通过了《关于变更接受财务资助主体的议案》。

17、2020年9月18日，公司召开第十届董事会第三十三次临时会议，审议通过了《关于投资设立深圳市亿航置业有限公司的议案》。

18、2019年10月30日，公司召开第十届董事会第十次会议，审议通过了《公司2020年第三季度报告》。

19、2020年11月13日，公司召开第十届董事会第三十四次临时会议，审议通过了《关于增加公司2020年度日常关联交易预计额度的议案》等7项议案。

20、2020年11月27日，公司召开第十届董事会第三十五次临时会议，审议通过了《关于公司放弃华陆环保其他股东股权转让优先购买权的议案》。

以上会议决议均在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮网上进行了信息披露。

四、股东大会决议的执行情况

报告期内，公司召开了7次股东大会。

1、2020年2月7日，公司召开2020年第一次临时股东大会，审议通过了《关于对天津金楠置业有限公司进行担保额度授权的议案》等3项议案。

2、2020年3月27日，公司召开2020年第二次临时股东大会，审议通过了《关于对连云港财信房地产开发有限公司增加担保额度授权的议案》。

3、2020年5月7日，公司召开2019年度股东大会，审议通过了《公司2019年年度报告及摘要》等13项议案。

4、2020年6月8日，公司召开2020年第三次临时股东大会，审议通过了《关于补选张革文为公司第十届监事会非职工代表监事的议案》。

5、2020年8月27日，公司召开2020年第四次临时股东大会，审议通过了《关于提供财务资助的议案》。

6、2020年9月16日，公司召开2020年第五次临时股东大会，审议通过了《关于星界置业与股东签署财务资助〈补充协议〉的议案》

等 11 项议案。

7、2020 年 11 月 30 日，公司召开 2020 年第六次临时股东大会，审议通过了《关于公司聘请 2020 年度财务及内部控制审计机构的议案》等 5 项议案。

五、董事会下设的专业委员会的履职情况

1、报告期内，董事会战略委员会召开了 1 次会议，具体情况如下：

(1) 2020 年 12 月，董事会战略委员会第一次会议，审议了关于修订《战略委员会工作细则》的议案。

2、报告期内，董事会审计委员会召开了 3 次会议，具体情况如下：

(1) 2020 年 3 月，董事会审计委员会第一次会议，与公司审计机构对公司 2019 年报审计结果进行沟通。

(2) 2020 年 7 月，董事会审计委员会第二次会议，审议公司聘请 2020 年度财务报表审计机构及内部控制审计机构事项。

(3) 2020 年 12 月，董事会审计委员会第三次会议，审议了关于修订《审计委员会工作细则》、《审计委员会年报审计工作制度》的议案。

3、报告期内，董事会提名委员会召开了 1 次会议，具体情况如下：

(1) 2020 年 12 月，董事会提名委员会召开第一次会议，审议了关于修订《提名委员会工作细则》的议案。

4、报告期内，董事会薪酬与考核委员会召开了 4 次会议，具体情况如下：

(1) 2020 年 1 月，董事会薪酬与考核委员会召开第一次会议，考核公司 2019 年度经营目标完成情况并形成考核批复。

(2) 2020 年 3 月，董事会薪酬与考核委员会召开第二次会议，对 2019 年度公司董事长、高级管理人员薪酬情况进行审议。

(3) 2020 年 12 月，董事会薪酬与考核委员会召开第三次会议，审议了关于修订《薪酬与考核委员会工作细则》的议案。

(4) 2020 年 12 月，董事会薪酬与考核委员会召开第四次会议，审议了关于修订《高管人员绩效考核办法》的议案。

六、公司治理状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律、法规的要求，规范运作，不断健全和完善公司的法人治理结构。公司董事会认为公司治理的实际情况与《上市公司治理准则》等规范性文件的规定和要求基本相符。

董事会对内部控制责任的声明：

公司董事会认为，截至 2020 年 12 月 31 日，公司现有内部控制制度完整、合理有效，能够适应公司现行管理的要求和公司发展的需要，并能得到有效实施；能够保证贯彻执行国家有关法律法规和单位内部规章制度以及公司各项业务活动的健康运行；能够保证公司财务报告及相关会计信息的真实性、准确性和完整性；能够保证公司经营管理目标的实现。能够按照法律、法规和公司章程规定的信息披露内

容和格式要求，真实、准确、完整、及时地报送和披露信息；能够确保公开、公平、公正地对待所有投资者，切实保护公司和全体投资者的利益。

七、独立董事履行职责情况

公司独立董事充分行使国家法规和《公司章程》赋予的职权，勤勉尽责，积极参加公司的董事会和股东大会。促进公司董事会决策及程序的科学化，推进公司内控制度建设，维护公司整体利益特别是中小股东的合法权益。在报告期内，独立董事根据《公司法》、《公司章程》等有关规定，对2019年度利润分配预案、关联交易、财务资助等事项发表了独立意见，公司管理层充分听取并采纳独立董事的专业意见。

八、2021年度董事会工作重点

公司战略发展重心以聚焦为导向，将集中精力与资源，深耕优势业务领域，做好自身优势业务，进一步提升公司经营管理水平，围绕“有质量的规模化发展”战略目标，坚持区域深耕策略，聚焦重点区域及核心都市圈，强化运营力、组织力、产品力建设，助力战略目标实现。

1、投资方面：深化合作资源的挖掘；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。

2、融资方面：提升现有融资资源深度，拓展新融资资源；逐步

提升信用评级并拓宽融资渠道与融资方式；优化融资结构平滑偿债压力，降低加权平均资本成本（WACC）；强化供应链借款融资，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、产品方面：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，保持市场竞争力。

4、运营策略：坚持快周转，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，后期稳健开发，重点关注工程质量及成本控制。

（一）2021年经营计划：

1、整体经营思路

（1）坚持公司战略

公司将集中资源，聚焦主业，深耕优势业务领域，进一步提升公司经营管理水平，并根据对2021年政策、市场等的宏观预判，结合公司战略目标寻求市场机会；

（2）确保经营稳健，提升抗风险能力

提高有质量的周转速度来逐步改善公司整体经营质量，重点工作包括去库存、加大销售及回款；建立有担当的营销团队；开展精细化管理，提升抗风险能力。

2、在稳健经营的基础上谋求发展

在房地产行业集中度不断提升，融资限制进一步增强的背景下，公司首要保证稳健经营，实现现有项目的良性运转。在此基础上，谋

求进一步发展。重点巩固以重庆为核心的成渝区域，深耕华东区域城市群；关注湾区与京津冀区域的投资机会。

（二）2021年核心经营策略

1、以业绩为核心导向，努力实现专业条线管理精细化，业务流程标准化；

2、营销管理上注重量价、速度、规模与利润间平衡；深挖成本管控；在商业模式、投融资层面实现新发展；

3、强化客户信心，强化财信品牌能力。

4、通过不断寻求、吸引专业领域的高端人才专业人才加入公司，突破现有项目运营的难点、痛点，提升团队效能。

（三）工作抓手

1、销售端：

（1）销售前端产品定位准确，做好市场预判及时市场调整；

（2）防止堆货销售，做到以销定产；

（3）机制配套责任到人，建立健全前端首开的管控机制，末端尾盘的激励机制；

（4）加快滞销产品去库存。

2、成本端：做好成本、费用管控。

（1）在降成本和出效果之间取得平衡；

（2）推进战略集采，与优秀供应商达成长期战略合作，以量换价降低采购成本；

（3）减少无效成本支出，提升资金使用效率。

3、资金端：

(1) 抓回款，将公司回款政策及考核的执行到位；

(2) 稳杠杆：结构化看待杠杆，洞察资本市场规律，确定最优策略。一方面优化财务杠杆，降低财务杠杆，平衡好几大核心指标；另一方面加强合作杠杆，降低风险。

4、投资端：

努力实现精准投资。在区域深耕、提高单城市产能是主流选择。2021年将聚焦战略区域，加大土地信息收集力度，实现城市深耕并提高项目投资标准。

5、环保板块

(1) 进一步有效化解华陆环保法律诉讼风险；

(2) 瀚渝公司不断扩充市场，完成 2017 年环保收购利润承诺，实现年度重大安全零事故。

(二) 公司治理

公司将进一步加强董事会议案审核的严肃性和规范性，决策过程的科学性，决议落实的时效性，不断提高公司三会治理的整体水平。

(三) 信息披露

随着新《证券法》于 2020 年 3 月 1 日开始实施，董事会将严把信息披露关，进一步提高信息披露的质量和时效性，确保信息披露及时、真实、准确、完整、简明清晰、通俗易懂，切实提高公司规范运作水平和透明度。

2020 年，公司董事会完成了职权范围内和股东大会授权办理的

各项工作。2021年，公司董事会将从全体股东的利益出发，按照确定的工作思路和重点工作计划，认真组织落实，全面完成各项工作目标，实现公司健康、稳健发展。

特此报告。

财信地产发展集团股份有限公司董事会

2021年4月8日