

证券代码: 000838

证券简称: 财信发展

公告编号: 2019-116

财信地产发展集团股份有限公司 2019 年第三季度报告正文

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人鲜先念、主管会计工作负责人闫大光及会计机构负责人(会计主管人员)李建英声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 公司基本情况

一、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

	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）	16,693,914,092.73	12,474,897,138.37	33.82%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,882,300,529.05	1,885,640,403.96	-0.18%	
	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入（元）	447,691,998.87	32.38%	933,764,968.66	9.47%
归属于上市公司股东的净利润（元）	63,289,051.23	828.44%	30,267,432.75	29.74%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	52,469,890.86	722.66%	12,909,164.49	-41.20%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	1,249,697,203.31	119.10%
基本每股收益（元/股）	0.0575	827.42%	0.0275	29.72%
稀释每股收益（元/股）	0.0575	827.42%	0.0275	29.72%
加权平均净资产收益率	3.46%	3.10%	1.60%	0.36%

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：人民币元

项目	年初至报告期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	6,000.00	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	854,454.23	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,284,488.25	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	2,805,377.79	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	1,180,050.67	

受托经营取得的托管费收入	3,599,755.22	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	19,871,647.30	
减：所得税影响额	6,813,929.99	
少数股东权益影响额（税后）	7,429,575.21	
合计	17,358,268.26	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	65,786	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	504,120,207
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			
陈冬芸	境内自然人	0.22%	2,418,072			
欧婉殷	境内自然人	0.20%	2,233,200			
刘凤先	境内自然人	0.18%	1,973,550			
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			
刘桂玲	境内自然人	0.16%	1,791,000			
蒋斌	境内自然人	0.12%	1,301,650			
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量			股份种类		

		股份种类	数量
重庆财信房地产开发有限公司	211,257,057	人民币普通股	211,257,057
李逸微	3,995,085	人民币普通股	3,995,085
翟淑萍	3,707,400	人民币普通股	3,707,400
陈冬芸	2,418,072	人民币普通股	2,418,072
欧婉殷	2,233,200	人民币普通股	2,233,200
刘凤先	1,973,550	人民币普通股	1,973,550
华润深国投信托有限公司－黄河 9 号信托计划	1,960,000	人民币普通股	1,960,000
蔡金英	1,830,500	人民币普通股	1,830,500
刘桂玲	1,791,000	人民币普通股	1,791,000
蒋斌	1,301,650	人民币普通股	1,301,650
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东及前十名无限售流通股股东之间，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；其余九名股东及无限售流通股股东之间是否存在关联关系，或其是否为一致行动人未知。		
前 10 名股东参与融资融券业务情况说明（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，位列公司第二大股东。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、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

第三节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

单位：元

财务报表项目	期末数	期初数	同期变动	重大变动说明
货币资金	1,050,919,437.23	1,511,030,765.68	-30.45%	主要系支付供应商款项及归还贷款所致。
交易性金融资产	502,700,000.00	0	0%	本期新增购买信托产品，根据新金融工具准则，将其归为交易性金融资产。
其他应收款	1,188,335,422.38	315,917,978.65	276.15%	系新增星界置业公司少数股东往来2.94亿元和重庆国兴公司对外财务资助3亿元
存货	12,861,395,363.28	9,492,203,734.05	35.49%	系新增开发项目及重庆国兴北岸江山项目、中梁坤维中梁首府项目、连云港财信铂悦府等11个项目建设成本增加
其他流动资产	656,038,659.77	326,735,843.54	100.79%	系本期新增预缴税金所致。
长期股权投资	7,103,520.98	4,083,199.60	73.97%	新增联营单位海南财兴公司。
固定资产	138,968,172.03	156,250,730.23	-11.06%	系政府收购台州丰润公司名下所属宗地及土地范围内建筑物所致
在建工程	26,942,369.42	19,341,812.08	39.30%	系工程量增加所致。
其他非流动资产	0.00	380,160,000.00	-100.00%	系本公司完成对星界置业的股权收购所致。
短期借款	1,014,320,000.00	25,020,000.00	3954.04%	主要系本公司之控股子公司星界置业公司，石家庄财信公司及常州凯泽公司新增借款所致
应付账款	832,431,409.68	1,200,849,932.33	-30.68%	主要系本期支付供应商款项增加所致。
长期借款	2,598,890,000.00	2,069,661,420.00	25.57%	系连云港财信及兴财茂公司新增借款所致。
预收账款	7,264,319,391.95	4,075,178,345.12	78.26%	主要系本期新增预售项目及威海国兴名著小区项目、中梁坤维中梁首府项目等11个项目预售回款增加。
其他应付款	949,886,612.80	1,294,151,321.19	-26.60%	系归还少数股东西南融创2.1亿元借款及鼎茂兴实业2.68亿元借款。
一年内到期的非流动负债	907,803,565.94	1,222,422,573.12	-25.74%	系归还一年内到期的长期借款所致。

单位：元

财务报表项目	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	933,764,968.66	853,014,960.21	9.47%	较去年同期交房面积增加
营业成本	693,086,959.95	654,762,597.52	5.85%	较去年同期交房面积增加
销售费用	115,998,896.27	92,493,887.18	25.41%	项目营销推广力度增加，费用上升
管理费用	102,837,697.68	85,910,610.34	19.70%	本期新开发项目所产生费用增加及总部运营中心搬迁至深圳致综合管理成本增加
财务费用	11,222,129.77	4,828,582.95	132.41%	本期金融机构借款利息增加所致
所得税费用	22,815,621.19	-4,427,001.28	-615.37%	本期重庆国兴北岸江山、南宾置业财信城项目、棠城置业海棠国际项目交房结转收入，费用控制较好，净利润增加，导致所得税费用上浮
投资收益	2,851,763.20	1,570,811.66	81.55%	系本期新增购买的理财产品收益增加
营业外收入	21,980,824.82	1,830,559.21	1100.77%	系政府收购公司名下所属宗地及土地范围内建筑物的土地补偿款
经营活动产生的现金流量净额	1,249,697,203.31	570,383,455.19	119.10%	本期预售项目增加，销售回款增加

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
其他对公司中小股东所作承诺	西安宝德自动化股份有限公司		对于公司购买西安宝德自动化股份有限公司（以下简称“西安宝德”）持有的陕西华陆化工环保有限公司（以下简称“华陆环保”）60%股权事项中，华陆环保应收账款事项，西安宝德做出承诺：华陆环保将于2018年12月31日前收回4900万元应收账款，若届时实际收回部分不足4900万元的，则实际收回金额与4900万元之间的差额，由西安宝德补足。	2017年09月28日	2018年12月31日	目前财信发展与西安宝德就应收账款收回情况认定存在分歧，计划协商确认应收账款收回金额后，由西安宝德对该差额进行补足。
承诺是否按时履行	是					

四、证券投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
信托产品	无	无	500,000,000.00	公允价值计量	0.00	0.00	0.00	500,000,000.00	0.00	0.00	500,000,000.00	交易性金融资产	自有资金
合计			500,000,000.00	--	0.00	0.00	0.00	500,000,000.00	0.00	0.00	500,000,000.00	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期	2019年03月27日												
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）													

五、委托理财

适用 不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	39,100.00	2	0
合计		39,100.00	2	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

六、衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

八、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

九、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。