

财信地产发展集团股份有限公司

2019 年度财务决算报告

一、主要财务指标完成情况

单位：元

项目	2019 年	2018 年	本年比上年 增减
营业收入（元）	3,394,143,161.78	3,047,865,857.15	11.36%
归属于上市公司股东的净利润（元）	108,540,301.37	113,723,165.55	-4.56%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	81,652,762.87	68,329,312.93	19.50%
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,826,484,238.30	1,243,832,957.14	46.84%
基本每股收益（元/股）	0.0986	0.1033	-4.55%
稀释每股收益（元/股）	0.0986	0.1033	-4.55%
加权平均净资产收益率	5.64%	6.27%	-0.63%
项目	2019 年末	2019 年初	本年末比年初 增减
总资产（元）	17,690,697,005.22	12,474,897,138.37	41.81%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,979,293,724.34	1,885,640,403.96	4.97%

二、公司财务状况

（一）资产情况

截止本报告期末，公司总资产 176.91 亿元，比年初增加 52.16 亿元，增幅 41.81%，按流动性划分明细如下：

单位：元

项目	2019 年末	2019 年初	本年末比年初增减
流动资产	17,369,927,368.02	11,794,958,860.80	47.27%
非流动资产	320,769,637.20	679,938,277.57	-52.82%

1、流动资产

流动资产期末为 173.70 亿元，占全部资产的 98.19%，流动资产主要科目变动如下：

单位：元

项目	2019 年末	2019 年初	本年末比年初增减	重大变动说明
货币资金	2,112,707,159.56	1,511,030,765.68	39.82%	主要系本期预售项目增加，销售回款增加
应收票据	-	10,109,391.93	-100.00%	主要系会计政策变更影响，银行承兑汇票调整至应收账款融资
应收账款	84,547,404.98	113,118,079.62	-25.26%	本期对关联方青铜峡和文水公司单项计提坏账，同时回款力度放缓，坏账增加
应收款项融资	10,100,000.00	-	不适用	主要系会计政策变更影响，银行承兑汇票调整至应收账款融资
其他应收款	1,267,398,317.52	315,917,978.65	301.18%	主要系对外财务资助增加
存货	13,150,039,735.61	9,492,203,734.05	38.54%	主要系建设规模增加，除已有项目开发建设成本增加，同时本期新增开发星界置业公司等 5 个项目
其他流动资产	729,667,336.38	326,735,843.54	123.32%	主要系本期预售规模增长，预交税金增加后重分类至其他流动资产

非流动资产期末为 3.21 亿元，占全部资产的 1.81%，非流动资产主要科目变动如下：

单位：元

项目	2019 年末	2019 年初	本年末比年初增减	重大变动说明
长期股权投资	6,806,654.54	4,083,199.60	66.70%	主要系本期新增联营企业海南财兴公司
投资性房地产	5,716,752.91	-	不适用	主要系财信弘业公司开发的“北岸江山”项目的东区幼儿园对外出租转入
固定资产	159,608,052.93	156,250,730.23	2.15%	无重大变化
在建工程	27,946,407.52	19,341,812.08	44.49%	本期新增瀚渝公司新增蚀刻液处置线及污泥处置线技改项目
无形资产	10,032,676.44	23,175,451.05	-56.71%	主要系台州丰润公司名下的土地收储
递延所得税资产	105,230,167.18	89,686,420.11	17.33%	主要系在建项目增加，可抵扣亏损增加
长期待摊费用	5,428,925.68	7,240,664.50	-25.02%	主要系摊销入费用所致

（二）负债情况

截止本报告期末，公司负债总额为 148.76 亿元，比年初增加 43.79 亿元，增幅 41.72%，资产负债率为 84.09%，各类负债变动情况如下：

单位：元

项目	2019 年末	2019 年初	本年末比年初增减	重大变动说明
短期借款	1,503,259,734.87	25,020,000.00	5908.23%	主要系公司开发建设规模增长，融资规模增加，同时融资结构调整
应付票据	3,551,855.06	165,617,660.84	-97.86%	主要系本期票据承兑
应付账款	1,754,367,115.03	1,200,849,932.33	46.09%	主要系开发建设项目增加，应付供应商款项增加

预收款项	6,759,730,970.51	4,075,178,345.12	65.88%	主要系预售规模增长,除已开盘项目销售回款增加,同时本期新增兴财茂公司等5个预售项目
应付职工薪酬	57,059,472.67	39,520,855.67	44.38%	主要系开发建设项目增加,所需人员增加
应交税费	144,471,269.34	225,965,639.41	-36.06%	主要系本期预售规模增长,预交税金增加后重分类至其他流动资产
其他应付款	1,059,073,819.63	1,331,241,136.87	-20.44%	主要系本期归还股东借款
一年内到期的非流动负债	1,079,513,701.67	1,222,422,573.12	-11.69%	主要系融资结构调整
长期借款	2,280,410,000.00	2,069,661,420.00	10.18%	主要系融资结构调整
应付债券	150,360,122.45	40,000,000.00	275.90%	主要系本期新增发行的可转换债券
长期应付款	8,931,445.10	26,056,468.94	-65.72%	主要系瀚渝公司应付融资租赁款减少
递延收益	63,184,276.33	60,332,423.97	4.73%	主要系本期新增与递延收益有关的政府补助

(三) 股东权益情况

截止本报告期末,归属于母公司的股东权益为19.79亿元,比年初增加0.94亿元,增长4.97%,主要原因是报告期内净利润增加所致。

三、公司经营成果情况

(一) 利润情况

1、营业收入与营业成本

本报告期营业收入较上年有所增加，营业收入按行业划分比重较上年变化不大，以房地产销售收入为主；本期连云港公司的铂悦府项目交房，江苏分部营业收入占比增加，具体明细如下：

单位：元

项目	2019年		2018年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	3,394,143,161.78	100%	3,047,865,857.15	100%	11.36%
分行业					
房地产销售	3,313,794,881.34	97.63%	2,926,951,299.38	96.03%	13.22%
环保板块收入	56,767,853.70	1.67%	86,825,259.23	2.85%	-34.62%
其他	23,580,426.74	0.69%	34,089,298.54	1.12%	-30.83%
分产品					
房地产销售	3,313,794,881.34	97.63%	2,926,951,299.38	96.03%	13.22%
环保板块收入	56,767,853.70	1.67%	86,825,259.23	2.85%	-34.62%
其他	23,580,426.74	0.69%	34,089,298.54	1.12%	-30.83%
分地区					
重庆分部	2,565,073,040.34	75.57%	2,964,991,236.02	97.28%	-13.49%
江苏分部	802,239,240.39	23.64%	542,253.40	0.02%	147845.45%
北京分部	3,332,470.83	0.10%	31,928,294.00	1.05%	-89.56%
陕西分部	23,498,410.22	0.69%	50,404,073.73	1.65%	-53.38%

本报告期内，营业成本较上年有所增加，按行业划分比重较上年变化不大，具体明细如下：

单位：元

行业分类	2019年		2018年		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业务	2,745,319,173.07	97.55%	2,036,228,498.44	95.71%	1.84%
环保板块业务	58,362,989.70	2.07%	89,288,477.38	4.20%	-2.13%
其他	10,698,791.32	0.38%	1,915,386.08	0.09%	0.29%

2、其他损益

单位：元

项目	2019年	2018年	同比增减	重大变动说明
销售费用	214,566,606.21	190,494,233.85	12.64%	主要系公司预售项目增加，销售规模增长
管理费用	178,359,812.02	155,493,935.10	14.71%	主要系公司项目增加，经营规模增长
财务费用	21,289,243.75	12,314,792.94	72.88%	主要系公司项目增加，融资规模增加
研发费用	1,218,842.73	8,696,143.96	-85.98%	主要系公司暂缓研发力度
资产减值损失	1,946,996.82	-211,386,368.26	-100.92%	一方面是会计政策变更影响；另一方面是上期对华陆的商誉和在建工程计提减值
信用减值损失	-54,654,976.21	-	不适用	会计政策变更影响
资产处置收益	20,142,252.75	140,416.65	14244.63%	主要系子公司台州丰润公司房产及建筑物、土地使用权被政府收储，实现收储收益
其他收益	2,399,881.07	1,735,906.64	38.25%	主要系本期新增双桥经开区产业扶持资金等政府补助
所得税费用	28,218,639.54	109,661,229.58	-74.27%	主要系重庆国兴置业公司获得税收优惠

（二）现金流情况

单位：元

项目	2019年	2018年	同比增减
经营活动现金流入小计	6,770,401,759.89	5,293,650,000.94	27.90%
经营活动现金流出小计	4,943,917,521.59	4,049,817,043.80	22.08%
经营活动产生的现金流量净额	1,826,484,238.30	1,243,832,957.14	46.84%
投资活动现金流入小计	3,639,366,028.87	3,072,728,792.06	18.44%

投资活动现金流出小计	5,475,503,534.13	3,598,620,210.99	52.16%
投资活动产生的现金流量净额	-1,836,137,505.26	-525,891,418.93	249.15%
筹资活动现金流入小计	5,265,563,953.63	3,252,461,017.60	61.89%
筹资活动现金流出小计	4,622,494,139.69	3,052,035,973.70	51.46%
筹资活动产生的现金流量净额	643,069,813.94	200,425,043.90	220.85%
现金及现金等价物净增加额	633,416,546.98	918,366,582.11	-31.03%

1、经营活动产生的现金流量净额同比增加，主要系预售项目增加，销售回款增加。

2、投资活动产生的现金流量净额同比减少，主要系承债式收购子公司及对外财务资助增加。

3、筹资活动产生的现金流量净额同比增加，主要系融资规模增加所致。

财信地产发展集团股份有限公司董事会

2020年4月14日