

财信地产发展集团股份有限公司

2020 年度财务决算报告

一、主要财务指标完成情况

单位：元

项目	2020 年	2019 年	本年比上年增减
营业收入（元）	6,051,713,044.33	3,394,143,161.78	78.30%
归属于上市公司股东的净利润（元）	115,941,869.46	108,540,301.37	6.82%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	49,053,491.76	81,652,762.87	-39.92%
经营活动产生的现金流量净额（元）	3,108,892,077.56	1,826,484,238.30	70.21%
基本每股收益（元/股）	0.1054	0.0986	6.90%
稀释每股收益（元/股）	0.1054	0.0986	6.90%
加权平均净资产收益率	5.88%	5.64%	0.24%
项目	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减
总资产（元）	18,173,585,445.03	17,690,697,005.22	2.73%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,967,846,235.40	1,979,293,724.34	-0.58%

二、公司财务状况

（一）资产情况

截止报告期末，公司总资产 181.74 亿元，比年初增加 4.83 亿元，增长 2.73%，按流动性划分明细如下：

单位：元

项目	2020 年末	2019 年末	本年比上年 增减
流动资产	17,709,910,403.32	17,369,927,368.02	1.96%
非流动资产	463,675,041.71	320,769,637.20	44.55%

1、流动资产

流动资产期末为 177.10 亿元，占总资产的 97.45%，流动资产主要科目变动如下：

单位：元

项目	2020 年末	2019 年末	本年比上年 增减	重大变动说明
货币资金	3,059,424,571.19	2,112,707,159.56	44.81%	主要系销售回款增加、支付供应商款项及税费减少、财务资助款项收回
交易性金融资产	42,000,000.00		不适用	主要系期末银行理财产品未到期
应收账款	9,480,832.49	84,547,404.98	-88.79%	主要系青铜峡公司和文水公司年末纳入合并，华陆公司对青铜峡公司和文水公司的应收款项在合并报表层面抵消。
应收款项融资	397,110.00	10,100,000.00	-96.07%	主要系银行承兑汇票支付公司经营支出
其他应收款	1,168,022,251.64	1,267,398,317.52	-7.84%	主要系收回财务资助
存货	12,426,057,285.18	13,150,039,735.61	-5.51%	主要系公司本期多个项目交房结转成本及计提的存货跌价准备有所增加
合同资产	25,042,702.09	0.00	不适用	主要系根据新收入准则，将已转让商品而有权收取的对价部分列报入合同资产
其他流动资产	962,520,734.88	729,667,336.38	31.91%	主要系预交及待抵扣税金增加，销售佣金增加

非流动资产期末为 4.64 亿元，占总资产的 2.55%，非流动资产主要科目变动如下：

单位：元

项目	2020 年末	2019 年末	本年比上年 增减	重大变动说明
长期应收款	39,861,994.35	0.00	不适用	主要系文水公司与文水县人民政府签订回购协议，出售特许经营权而形成的长期应收款项
长期股权投资	9,681,113.84	6,806,654.54	42.23%	主要系新增联营公司深圳亿航公司和垫江公司、同时青铜峡和文水公司纳入合并
投资性房地产	5,519,623.50	5,716,752.91	-3.45%	主要系新增折旧
固定资产	159,773,170.17	159,608,052.93	0.10%	主要系瀚渝公司在建工程转固及折旧增加
在建工程	137,451.45	27,946,407.52	-99.51%	主要系本期瀚渝公司技术改造项目竣工转固定资产
无形资产	88,740,647.57	10,032,676.44	784.52%	主要系本期纳入合并的青铜峡公司项目完工，形成特许经营权
递延所得税资产	153,340,000.60	105,230,167.18	45.72%	主要系本期可抵扣暂时性差异增加

（二）负债情况

截止报告期末，公司负债总额为 152.62 亿元，比年初增加 3.86 亿元，增长 2.59%，资产负债率为 83.98%，各类负债变动情况如下：

单位：元

项目	2020 年末	2019 年末	本年比上年 增减	重大变动说明
短期借款	696,704,805.27	1,503,259,734.87	-53.65%	主要系本期归还借款增加
应付票据	119,869,940.63	3,551,855.06	3274.85%	主要系本期供应商款项支付方式调整
应付账款	1,725,190,996.75	1,754,367,115.03	-1.66%	主要系本期供应商款项支付方式调整

预收款项	71,422,688.12	6,759,730,970.51	-98.94%	主要系根据新收入准则，将预收款项重分类入合同负债
合同负债	6,803,003,668.06	0.00	不适用	主要系根据新收入准则，将预收款项重分类入合同负债
应付职工薪酬	45,956,229.88	57,059,472.67	-19.46%	主要系该项费用的有效管控
应交税费	217,135,060.62	144,471,269.34	50.30%	主要系本期交房项目增加导致应交企业所得税增加
其他应付款	478,388,062.09	1,059,073,819.63	-54.83%	主要系归还股东借款增加
一年内到期的非流动负债	1,963,238,779.26	1,079,513,701.67	81.86%	主要系本期一年内到期的借款规模增加
长期借款	2,314,125,000.00	2,280,410,000.00	1.48%	主要系本期长期借款规模增加
应付债券	0.00	150,360,122.45	-100.00%	主要系本期根据到期日重分类到一年内到期的非流动负债所致
长期应付款	31,469,552.74	8,931,445.10	252.35%	本期瀚渝公司新增融资租赁
递延收益	66,324,631.43	63,184,276.33	4.97%	主要系本期瀚渝公司新增政府补助
递延所得税负债	116,937,810.75	12,210,193.19	857.71%	主要系本期新增竣备交房项目存在应纳税暂时性差异

（三）股东权益情况

截止报告期末，归属于母公司的股东权益为 19.68 亿元，比年初减少 0.11 亿元，下降 0.58%，主要原因是报告期内分配上期股利 1.45 亿元所致。

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；本期威海公司的名著项目交房，山东分部营业收入占比增加，具体明细如下：

单位：元

项目	2020年		2019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	6,051,713,044.33	100%	3,394,143,161.78	100%	78.30%
分行业					
房地产项目收入	5,954,627,774.13	98.39%	3,313,794,881.34	97.63%	79.69%
环保业务收入	75,422,816.10	1.25%	56,767,853.70	1.67%	32.86%
其他	21,662,454.10	0.36%	23,580,426.74	0.69%	-8.13%
分产品					
房地产项目收入	5,954,627,774.13	98.39%	3,313,794,881.34	97.63%	79.69%
环保业务收入	75,422,816.10	1.25%	56,767,853.70	1.67%	32.86%
其他	21,662,454.10	0.36%	23,580,426.74	0.69%	-8.13%
分地区					
重庆分部	4,021,336,350.47	66.45%	2,565,073,040.34	75.57%	56.77%
江苏分部	1,048,745,484.40	17.33%	802,239,240.39	23.64%	30.73%
北京分部	10,378,862.31	0.17%	3,332,470.83	0.10%	211.45%
陕西分部	19,108,237.97	0.32%	23,498,410.22	0.69%	-18.68%
山东分部	951,627,201.52	15.72%			
宁夏分部	516,907.66	0.01%			

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	2020年		2019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	4,926,747,307.91	98.64%	2,745,319,173.07	97.55%	79.46%
环保业务业务	63,133,803.44	1.26%	58,362,989.70	2.07%	8.17%
其他	4,943,762.51	0.10%	10,698,791.32	0.38%	-53.79%

2、其他损益

单位：元

项目	2020年	2019年	同比增减	重大变动说明
销售费用	209,780,484.06	214,566,606.21	-2.23%	无重大变化
管理费用	148,982,345.46	178,359,812.02	-16.47%	主要系本期加强了部分费用的管控
财务费用	41,052,423.08	21,289,243.75	92.83%	主要系本期竣备项目增加，费用化借款利息有所增加
研发费用	714,684.61	1,218,842.73	-41.36%	主要系本期研发设备减少
其他收益	3,687,351.77	2,399,881.07	53.65%	主要系本期政府补助有所增加
投资收益	23,274,246.52	16,331,897.54	42.51%	主要系公司与西安宝德公司、刘俐确认了承诺的应收账款的回款金额，根据《股权转让协议》的约定，公司调整确认了应支付给西安宝德公司和刘俐的股权转让款后，无需支付部分款项，并分别签订履约协议书，约定公司应支付给西安宝德公司和刘俐的股权转让款与公司应收西安宝德公司和刘俐的应收账款差额补足款相互冲抵，公司因上述事项确认投资收益。

信用减值损失	43,758,308.12	-54,654,976.21	180.06%	主要系本期华陆公司坏账转回、弘业公司对中鹏公司的财务资助款项收回
资产减值损失	-266,892,373.79	1,946,996.82	-13807.90%	主要系本期新竣备项目增加，计提跌价有所增加
资产处置收益	11,209.94	20,142,252.75	-99.94%	主要系上期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
营业外收入	11,152,150.12	2,048,099.74	444.51%	主要系华陆公司因诉讼结果而无需支付的款项
营业外支出	3,728,086.58	1,169,610.50	218.75%	主要系捐赠支出及根据诉讼调解无法收回的款项
所得税费用	98,378,270.27	28,218,639.54	248.63%	主要系本期新增交房项目，应纳税所得额增加所致

(二) 现金流情况

单位：元

项目	2020年	2019年	同比增减
经营活动现金流入小计	7,345,950,805.66	6,770,401,759.89	8.50%
经营活动现金流出小计	4,237,058,728.10	4,943,917,521.59	-14.30%
经营活动产生的现金流量净额	3,108,892,077.56	1,826,484,238.30	70.21%
投资活动现金流入小计	665,996,520.37	3,639,366,028.87	-81.70%
投资活动现金流出小计	1,835,502,992.79	5,475,503,534.13	-66.48%
投资活动产生的现金流量净额	-1,169,506,472.42	-1,836,137,505.26	36.31%
筹资活动现金流入小计	3,879,830,000.00	5,265,563,953.63	-26.32%
筹资活动现金流出小计	5,762,417,713.48	4,622,494,139.69	24.66%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,882,587,713.48	643,069,813.94	-392.75%
现金及现金等价物净增加额	56,797,891.66	633,416,546.98	-91.03%

1、经营活动产生的现金流量净额同比增加，主要系销售回款增加、支付供应商款项及税费较上年有所减少。

2、投资活动产生的现金流量净额同比增加，主要系本期收回对外财务资助金额增加、本期对外投资较上年有所减少。

3、筹资活动产生的现金流量净额同比减少，主要系本期借款规模有所减少，偿还债务本息金额增加。

财信地产发展集团股份有限公司董事会

2021年4月10日