

# 深圳市京基智农时代股份有限公司

## 2021 年度财务决算报告

深圳市京基智农时代股份有限公司（以下简称“公司”）2021 年度财务决算报告情况（均为公司合并数据）如下：

### 一、2021 年度公司财务报表的审计情况

#### （一）审计情况

公司 2021 年度财务报表已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大华审字[2022]【002077】号标准无保留意见的审计报告。审计意见为：公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了公司 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### （二）主要财务数据和指标

项目	2021 年度	2020 年度	同比增减
营业收入（万元）	322,147.44	407,150.33	-20.88%
归属于上市公司股东的净利润（万元）	38,933.96	86,656.35	-55.07%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（万元）	33,915.20	81,802.45	-58.54%
经营活动产生的现金流量净额（万元）	264,072.14	180,606.12	46.21%
基本每股收益（元/股）	0.7441	1.6562	-55.07%
稀释每股收益（元/股）	0.7441	1.6562	-55.07%
加权平均净资产收益率	15.00%	35.46%	-20.46%
项目	2021 年末	2021 年末	同比增减
总资产（万元）	1,483,256.03	990,375.39	49.77%
归属于上市公司股东的净资产（万元）	253,278.17	275,240.68	-7.98%

### 二、财务状况、经营成果、现金流量及财务指标分析

#### （一）财务状况

##### 1、财务状况-资产变动情况

2021 年末，公司资产总额 1,483,256 万元，较年初增长 50%。资产结构及变动情况如下：

单位：万元

报表科目	2020 年末	2021 年末	变动比例	变动说明
货币资金	354,050	352,696	0%	

交易性金融资产	5,702	-	-100%	主要系报告期内赎回理财产品
应收票据	-	2,000	-	系已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据
应收账款	3,583	3,645	2%	
应收款项融资	2,000	-	-100%	
预付款项	25,780	5,559	-78%	主要系报告期内地产项目工程款结算
其他应收款	7,981	7,021	-12%	
存货	260,575	429,852	65%	主要系报告期内地产项目建设支出及生猪养殖项目生物资产增加
其他流动资产	18,407	60,937	231%	主要系报告期内山海上园四期项目新开盘确认佣金及待抵扣进项税增加所致
<b>流动资产合计</b>	<b>678,078</b>	<b>861,710</b>	<b>27%</b>	
长期股权投资	97	1,798	1,763%	主要系报告期内新增投资合资公司
其他权益工具投资	601	-	-100%	系报告期内其他权益工具投资公允价值变动影响
投资性房地产	1,543	1,412	-9%	
固定资产	53,818	319,586	494%	主要系报告期内生猪养殖项目建设转固
在建工程	100,107	118,481	18%	主要系报告期内生猪养殖项目建设投入
生产性生物资产	31,489	47,551	51%	主要系报告期内生猪养殖项目自行繁殖种猪所致
使用权资产	-	27,045	-	主要系报告期开始执行新租赁准则，租赁的土地划分至使用权资产核算
无形资产	3,121	4,965	59%	主要系报告期内贺州饲料公司购买土地使用权所致
长期待摊费用	7,687	2,231	-71%	主要系报告期开始执行新租赁准则，土地租金计入使用权资产科目核算
递延所得税资产	82,971	81,975	-1%	
其他非流动资产	30,864	16,502	-47%	主要系处置布吉供水所致
<b>非流动资产合计</b>	<b>312,297</b>	<b>621,546</b>	<b>99%</b>	
<b>资产总计</b>	<b>990,375</b>	<b>1,483,256</b>	<b>50%</b>	

## 2、财务状况-负债变动情况

2021年末，公司负债总额 1,227,341 万元，比年初增长 72%。负债结构及变动情况如下：

单位：万元

报表科目	2020 年末	2021 年末	变动比例	说明
短期借款	6,500	6,500	0%	
应付账款	108,453	67,220	-38%	主要系报告期内地产项目工程结算
预收账款	30,295	2,726	-91%	主要系报告期内确认布吉供水股权投资收益所致
合同负债	159,691	609,389	282%	主要系报告期内收取山海上园四期售楼款所致

应付职工薪酬	10,538	10,358	-2%	
应交税费	79,259	14,865	-81%	主要系本报告期利润较上年同期减少，企业所得税相应减少
其他应付款	207,873	298,107	43%	主要系报告期内生猪养殖项目固定资产建造及改造工程款增加及地产项目土地增值税清算准备金增加的综合影响
一年内到期的非流动负债	-	29,735	-	主要系一年内到期的长期借款增加对应重分类所致
其他流动负债	20,752	59,628	187%	主要系报告期内地产项目回款增加对应待转销项税增加
<b>流动负债合计</b>	<b>623,361</b>	<b>1,098,529</b>	<b>76%</b>	
长期借款	77,300	110,703	43%	主要系报告期内生猪养殖项目贷款增加
租赁负债	-	6,575	-	系报告期开始执行新租赁准则
递延收益	446	2,066	363%	主要系报告期内收到的政府补助款增加
递延所得税负债	10,736	9,059	-16%	主要系报告期内合同取得成本、搬迁收入再投资购置的资产等应纳税暂时性差异减少所致
其他非流动负债	410	410	0%	
<b>非流动负债合计</b>	<b>88,892</b>	<b>128,813</b>	<b>45%</b>	
<b>负债总计</b>	<b>712,253</b>	<b>1,227,341</b>	<b>72%</b>	

### 3、财务状况-所有者权益变动情况

2021 年末，归属于母公司股东权益为 253,278 万元，较年初下降 8%。所有者权益结构及变动情况如下：

单位：万元

报表科目	2020 年末	2021 年末	变动比例	说明
股本	40,249	52,324	30%	系报告期内执行 2020 年度利润分配方案，发放股票股利 1.21 亿元，相应增加股本
资本公积	4,217	4,217	0%	
其他综合收益	-71	-594	-734%	系报告期内其他权益工具投资公允价值变动影响
盈余公积	20,125	26,162	30%	系报告期净利润增加，按法规计提法定盈余公积至最新股本金额的 50%
未分配利润	210,722	171,170	-19%	系报告期内归属于母公司所有者的净利润增加、执行 2020 年度利润分配方案及提取法定盈余公积的综合影响
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>275,241</b>	<b>253,278</b>	<b>-8%</b>	
<b>少数股东权益</b>	<b>2,882</b>	<b>2,636</b>	<b>-9%</b>	
<b>股东权益合计</b>	<b>278,123</b>	<b>255,915</b>	<b>-8%</b>	

### (二) 经营成果

2021 年度，公司实现净利润 39,859 万元，同比下降 55%；其中归属于上市公司

公司股东的净利润 38,934 万元，同比下降 55%。主要系本报告期地产项目结转销售面积减少及生猪养殖项目亏损所致。

单位：万元

报表科目	2020 年度	2021 年度	变动比例	说明
营业收入	407,150	322,147	-21%	主要系报告期内地产项目确认收入减少
营业成本	176,506	159,488	-10%	主要系营业收入减少，营业成本相应减少
税金及附加	77,747	57,289	-26%	主要系报告期内地产项目确认收入减少，土地增值税相应减少
销售费用	23,268	20,572	-12%	主要系报告期内地产项目确认收入减少，销售费用相应减少
管理费用	19,009	23,135	22%	主要系报告期内生猪养殖项目投入运营，职工薪酬增加所致
研发费用	3,353	3,463	3%	
财务费用	-4,096	924	123%	主要系报告期内利息支出及融资担保费增加
投资收益	5,419	20,589	280%	主要系报告期内确认布吉水司处置收益及理财收益
其他收益	175	512	192%	主要系报告期内公司收到的政府补助增加
公允价值变动收益	908	-	-100%	主要系报告期内交易性金融资产公允价值变动减少
信用减值损失	338	742	119%	主要系报告期内计提各类应收款坏账准备
资产减值损失	-	4,913	-	主要系报告期内计提消耗性生物资产减值准备
资产处置收益	449	-6,113	-1462%	主要系报告期内生物资产处置损失增加
营业外收入	306	546	79%	
营业外支出	608	3,922	545%	主要系报告期内生猪养殖项目猪只死淘损失及地产项目滞纳金缴费增加所致
<b>利润总额</b>	<b>117,675</b>	<b>63,234</b>	<b>-46%</b>	
所得税费用	29,903	23,375	-22%	主要系报告期内利润总额同比减少，所得税费用相应减少
<b>净利润</b>	<b>87,771</b>	<b>39,859</b>	<b>-55%</b>	
少数股东损益	1,115	925	-17%	
<b>归母净利润</b>	<b>86,656</b>	<b>38,934</b>	<b>-55%</b>	

#### 报告期内各业务板块经营情况

1) 生猪养殖板块：销售收入 18,173 万元，占营业收入的 6%。报告期内，公司徐闻一期、徐闻二期、徐闻三期、文昌项目、高州项目及贺州一期项目陆续引种投产，由于运营前期资产折旧费用及人力成本有所增加，同时受饲料原料价格

上涨及生猪市场价格下跌影响，生猪养殖板块呈亏损状态。

2) 房地产板块：销售收入 221,636 万元，占营业收入的 69%，同比下降 31%。报告期内，公司继续围绕存量土地进行开发和运营，由于本期结转销售面积下降，对应销售收入及利润贡献下降。

3) 饲料生产板块：销售收入 74,508 万元，占营业收入的 23%，同比增长 8%。报告期内，在大宗谷物价格暴涨并持续高位震荡行情影响下，公司先后对畜禽料、水产料做出同步提价；优化产品结构，稳定并深度开发鸡料和水产料市场的同时，积极开拓猪料市场。饲料业务报告期盈利能力持续提升，对应销售收入及利润贡献上升。

4) 禽养殖板块：销售收入 6,270 万元，占营业收入的 2%，同比下降 11%。报告期内，受行业产能过剩及新冠疫情影响，鸡苗行情持续低迷，公司全年鸡苗出苗量 2,409 万羽，同比下降 0.45%，对应销售收入及利润贡献下降。

### （三）现金流量

单位：万元

报表科目	2020 年度	2021 年度	变动比例	变动说明
经营活动产生的现金流量净额	180,606	264,072	46%	见注 1
投资活动产生的现金流量净额	-26,988	-256,203	849%	见注 2
筹资活动产生的现金流量净额	50,534	-10,296	-120%	见注 3

注：

1、公司报告期内经营活动产生的现金流量净额较上期增加 46%，主要系地产项目回款增加。

2、公司报告期内投资活动产生的现金流量净额较上期增加 849%，主要系生猪养殖项目建设投入增加。

3、公司报告期内筹资活动产生的现金流量净额较上期减少 120%，主要系利润分配及偿还债务金额增加。

### （四）财务指标

#### 1、偿债能力

指标	2020 年度	2021 年度	变动幅度
现金比率	58%	32%	-26%
流动比率	109%	78%	-31%
资产负债率	72%	83%	11%

现金比率及流动比率较上年下降，资产负债率较上年提升，整体偿债能力有所下降，主要原因系地产项目售楼回款增加的同时，生猪养殖板块加大建设投入。后续随着地产项目销售收入结转确认及生猪养殖项目实现规模化运营，资产负债率将逐渐降低，整体偿债能力将逐步提升。

## 2、盈利能力

指标	2020 年度	2021 年度	变动幅度
毛利率	57%	50%	-7%
加权平均净资产收益率	35%	15%	-20%

公司整体盈利能力较上年有所下降，主要系报告期内生猪养殖项目开始引种投产，但受生猪价格持续下跌及前期工程费用、人工成本增加影响，生猪养殖业务亏损所致。后续随着生猪养殖项目实现规模化运营，整体盈利能力将逐步提升。

## 3、营运能力

指标	2020 年末	2021 年末	变动幅度
应收账款周转率（次）	106.88	89.14	-17%
存货周转率（次）	0.69	0.46	-33%

公司应收账款周转率及存货周转率有所下降，主要系报告期内公司生猪养殖项目开始引种投产，消耗性生物资产存栏量增大所致。整体来看，虽然公司营运能力指标有不同程度下降，但仍保持较高水平，综合营运能力仍然较强。

深圳市京基智农时代股份有限公司

董事会

二〇二二年三月十五日