

财信地产发展集团股份有限公司

2021 年度财务决算报告

一、主要财务指标完成情况

单位：元

项目	2021 年	2020 年	本年比上年增 减
营业收入（元）	5,054,680,257.08	6,051,713,044.33	-16.48%
归属于上市公司股东的净利润 （元）	-739,644,958.59	115,941,869.46	-737.94%
归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益的净利润（元）	-754,164,546.83	49,053,491.76	-1,637.43%
经营活动产生的现金流量净额 （元）	2,891,453,945.76	3,108,892,077.56	-6.99%
基本每股收益（元/股）	-0.6721	0.1054	-737.67%
稀释每股收益（元/股）	-0.6721	0.1054	-737.67%
加权平均净资产收益率	-46.68%	5.88%	-52.56%
项目	2021 年末	2020 年末	本年末比上年 末增减
总资产（元）	14,778,358,917.15	18,173,585,445.03	-18.68%
归属于上市公司股东的净资产 （元）	1,205,103,274.39	1,967,846,235.40	-38.76%

二、公司财务状况

（一）资产情况

截止报告期末，公司总资产 147.78 亿元，比年初减少 33.96 亿元，减少 18.69%，按流动性划分明细如下：

单位：元

项目	2021 年末	2020 年末	本年比上年 增减
流动资产	14,213,062,588.50	17,709,910,403.32	-19.75%
非流动资产	565,296,328.65	463,675,041.71	21.92%

1、流动资产

流动资产期末为 142.13 亿元，占总资产的 96.17%，流动资产主要科目变动如下：

单位：元

项目	2021 年末	2020 年末	本年比上年 增减	重大变动说明
货币资金	1,827,953,106.71	3,059,424,571.19	-40.25%	主要系归还借款，导致资金规模减少
交易性金融资产	-	42,000,000.00	-100.00%	到期赎回理财产品
应收账款	105,861,333.84	9,480,832.49	1,016.58%	主要系新增政府回购款，未到约定付款节点
应收款项融资	482,700.00	397,110.00	21.55%	无重大变化
其他应收款	1,289,030,293.78	1,168,022,251.64	10.36%	合作联营项目分配盈余资金
存货	9,884,358,718.07	12,426,057,285.18	-20.45%	主要系公司控制项目本期无新增土地储备，另本期结转房地产项目成本及房地产项目期末计提大额存货跌价准备共同影响
合同资产	13,227,449.17	25,042,702.09	-47.18%	环保项目达到结算条件，确认收入结转
其他流动资产	1,080,626,127.25	962,520,734.88	12.27%	预售增加导致的预交及待抵扣税金净增加

2、非流动资产期末为 5.65 亿元，占总资产的 3.83%，非流动资产主要科目变动如下：

单位：元

项目	2021 年末	2020 年末	本年比上年 增减	重大变动说明
----	---------	---------	-------------	--------

长期应收款	55,909,497.48	39,861,994.35	40.26%	污水处理项目决算完成导致的长期应收增加
长期股权投资	2,201,784.11	9,681,113.84	-77.26%	收回两个联营项目投资以及确认持有项目投资损失所致
投资性房地产	30,625,266.29	5,519,623.50	454.84%	本年度长期出租存货转入投资性房地产核算所致
固定资产	150,086,929.50	159,773,170.17	-6.06%	无重大变化
在建工程	513,656.67	137,451.45	273.70%	无重大变化
无形资产	103,977,492.93	88,740,647.57	17.17%	本年度新增在建PPP项目
递延所得税资产	219,209,709.15	153,340,000.60	42.96%	项目确认减值准备对应未结转的递延所得税余额较上年末有一定增幅

(二) 负债情况

截止报告期末，公司负债总额为 128.53 亿元，比年初减少 24.09 亿元，下降 15.79%，资产负债率为 86.99%，各类负债变动情况如下：

单位：元

项目	2021 年末	2020 年末	本年比上年增减	重大变动说明
短期借款	92,727,376.66	696,704,805.27	-86.69%	主要系本年度到期归还借款增加
应付票据	246,000,662.80	119,869,940.63	105.22%	商票支付增加
应付账款	2,089,708,791.74	1,725,190,996.75	21.13%	未到支付节点的工程款增加
预收款项	52,836,062.42	71,422,688.12	-26.02%	无重大变化
合同负债	7,644,577,780.02	6,803,003,668.06	12.37%	主要系本期预售房款增加
应付职工薪酬	28,511,852.31	45,956,229.88	-37.96%	压缩人力成本

应交税费	168,220,376.73	217,135,060.62	-22.53%	地产项目利润下降，相应税费降低
其他应付款	391,202,638.07	478,388,062.09	-18.22%	无重大变化
一年内到期的非流动负债	325,510,159.75	1,963,238,779.26	-83.42%	主要系借款大量归还所致
长期借款	1,047,680,000.00	2,314,125,000.00	-54.73%	主要因销售解押大额提前归还长期借款
长期应付款	10,834,495.48	31,469,552.74	-65.57%	系分期归还瀚渝售后租回融资减少
递延收益	65,341,871.28	66,324,631.43	-1.48%	无重大变化
递延所得税负债	56,190,233.12	116,937,810.75	-51.95%	以前年度确认暂时性差异在本年度项目结转时转回损益所致

(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 12.05 亿元，比年初减少 7.63 亿元，下降 38.87%，主要原因是报告期内，地产板块毛利下降、销售费用增加且售价降低形成大额存货减值，导致归母权益大幅缩水。

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减少，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；本期重庆公司的财信中梁华府、财信铂雲府项目交房，重庆分部营业收入占比增加。同时上海公司的常州盛悦雅园项目交房，江苏分部营业收入占比增加，具体明细如下：

单位：元

项目	2021 年		2020 年		同比增减
	金额	占营业	金额	占营业	

		收入比 重		收入比 重	
营业收入合计	5,054,680,257.08	100%	6,051,713,044.33	100%	
分行业					
房地产项目收入	4,864,631,099.77	96.28%	5,954,627,774.13	98.39%	-18.31%
环保业务收入	173,937,118.22	3.44%	75,422,816.10	1.25%	130.62%
其他	16,112,039.09	0.28%	21,662,454.10	0.36%	-35.75%
分产品					
房地产项目收入	4,864,631,099.77	96.28%	5,954,627,774.13	98.39%	-18.31%
环保业务收入	173,937,118.22	3.44%	75,422,816.10	1.25%	130.62%
其他	16,112,039.09	0.28%	21,662,454.10	0.36%	-35.75%
分地区					
重庆分部	3,576,583,105.07	70.76%	4,021,336,350.47	66.45%	-11.11%
江苏分部	1,247,465,171.61	24.68%	1,048,745,484.40	17.33%	18.95%
北京分部	-	-	10,378,862.31	0.17%	-100.00%
陕西分部	74,424,939.90	1.47%	19,108,237.97	0.32%	289.49%
山东分部	144,715,728.96	2.86%	951,627,201.52	15.72%	-84.79%
宁夏分部	2,379,155.92	0.05%	516,907.66	0.01%	360.27%
江西分部	1,119,919.07	0.02%	-	-	100.00%
山西分部	7,992,236.55	0.16%	-	-	100.00%

本报告期内，营业成本较上年有所下降，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	2021年		2020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	4,259,545,137.95	96.71%	4,926,747,307.91	98.64%	-13.54%
环保业务业务	143,550,061.79	3.26%	63,133,803.44	1.26%	127.37%
其他	1,306,413.75	0.03%	4,943,762.51	0.10%	-73.57%

2、其他损益

单位：元

项目	2021年	2020年	同比增减	重大变动说明
销售费用	266,034,499.05	209,780,484.06	26.82%	销售下滑下分销渠道费率及占比增加所致
管理费用	151,974,837.44	148,982,345.46	2.01%	无重大变化
财务费用	36,420,077.95	41,052,423.08	-11.28%	无重大变化
研发费用	5,268,991.77	714,684.61	637.25%	主要系本期研发设备、原材料投入增加
其他收益	2,532,223.82	3,687,351.77	-31.33%	无重大变化
投资收益	6,021,715.38	23,274,246.52	-74.13%	2020年度公司确认应付给西安宝德公司和刘俐的股权受让款与公司应收前述两位华陆原股东的应收账款差额补足款冲抵后的投资收益。本年度无同类业务发生。
信用减值损失	-4,002,018.36	43,758,308.12	-109.15%	2020年度发生额主要系转回收购前对青铜峡公司和文水公司计提的坏账
资产减值损失	-1,046,992,975.57	-266,892,373.79	292.29%	在全行业大幅降价下计提的地产项目存货减值准备增加所致
资产处置收益	-71,807.87	11,209.94	-740.57%	无重大变化

营业外收入	3,828,606.61	11,152,150.12	-65.67%	2020年华陆环保公司因诉讼结果而无需支付551万元计入营业外收入,本年度无同类业务发生
营业外支出	9,364,775.07	3,728,086.58	151.20%	主要系罚款、违约金支出较去年有所上升
所得税费用	-2,421,602.42	98,378,270.27	-102.46%	因项目公司利润减少,匹配的所得税费用相应降低

(二) 现金流情况

单位：元

项目	2021年	2020年	同比增减
经营活动现金流入小计	7,555,794,511.69	7,345,950,805.66	2.86%
经营活动现金流出小计	4,664,340,565.93	4,237,058,728.10	10.08%
经营活动产生的现金流量净额	2,891,453,945.76	3,108,892,077.56	-6.99%
投资活动现金流入小计	287,012,252.10	665,996,520.37	-56.90%
投资活动现金流出小计	262,277,640.37	1,835,502,992.79	-85.71%
投资活动产生的现金流量净额	24,734,611.73	-1,169,506,472.42	-102.11%
筹资活动现金流入小计	1,320,030,333.30	3,879,830,000.00	-65.98%
筹资活动现金流出小计	5,020,539,912.65	5,762,417,713.48	-12.87%
筹资活动产生的现金流量净额	-3,700,509,579.35	-1,882,587,713.48	96.57%
现金及现金等价物净增加额	-784,321,021.86	56,797,891.66	-1,480.90%

1、经营活动产生的现金流量净额同比减少，主要系销售回款的增幅略低于支付供应商款项及税费为主的经营性支出的涨幅。

2、投资活动产生的现金流量净额同比增加，主要系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，主要系本期新增借款减少，存量贷款因销售解押提前归还等原因叠加。

财信地产发展集团股份有限公司董事会

2022年4月12日