

证券代码: 000838

证券简称: 财信发展

公告编号: 2021-034

## 财信地产发展集团股份有限公司 2021 年第一季度报告正文

## 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。

公司负责人贾森、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	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	500,718,338.63	161,150,995.25	210.71%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-29,869,479.45	-28,079,458.81	-6.37%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-31,358,132.21	-28,602,463.82	-9.63%
经营活动产生的现金流量净额（元）	548,166,987.59	-303,478,408.85	280.63%
基本每股收益（元/股）	-0.0271	-0.0255	-6.27%
稀释每股收益（元/股）	-0.0271	-0.0255	-6.27%
加权平均净资产收益率	-1.53%	-1.43%	-0.10%
	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）	18,254,097,146.14	18,173,585,445.03	0.44%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,937,976,755.95	1,967,846,235.40	-1.52%

非经常性损益项目和金额

适用  不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	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）	339.94	
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）	553,230.83	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	871,698.12	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	885,861.32	
减：所得税影响额	547,488.32	
少数股东权益影响额（税后）	274,989.13	
合计	1,488,652.76	--

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、普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	53,365	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	253,288,301	质押	668,220,207
黄炳辉	境内自然人	0.26%	2,814,200			
颜润桥	境内自然人	0.22%	2,384,300			
李兴中	境内自然人	0.21%	2,307,500			
熊建标	境内自然人	0.21%	2,278,600			
刘凤先	境内自然人	0.19%	2,075,450			
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			
刘明举	境内自然人	0.18%	1,928,916			
蒋斌	境内自然人	0.12%	1,311,050			
何玉燕	境内自然人	0.12%	1,300,000			
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	424,931,906	人民币普通股	424,931,906			
黄炳辉	2,814,200	人民币普通股	2,814,200			
颜润桥	2,384,300	人民币普通股	2,384,300			
李兴中	2,307,500	人民币普通股	2,307,500			
熊建标	2,278,600	人民币普通股	2,278,600			
刘凤先	2,075,450	人民币普通股	2,075,450			
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			

刘明举	1,928,916	人民币普通股	1,928,916
蒋斌	1,311,050	人民币普通股	1,311,050
何玉燕	1,300,000	人民币普通股	1,300,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东关联关系或一致行动的说明 公司前十名股东中，第一大股东与其余九名股东无关联关系，不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；其余九名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，公司股东李兴中通过普通证券账户持有公司股份 0 股，通过东海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 2,307,500 股，实际合计持有公司股份 2,307,500 股，位列公司第四大股东。		

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、公司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

序号	财务报表项目	2021年3月31日	2020年12月31日	同期变动	重大变动说明
1	货币资金	2,543,858,111.20	3,059,424,571.19	-16.85%	主要系本期支付供应商款项和偿还借款本金增加等
2	预付款项	60,461,783.14	16,964,915.85	256.39%	主要系本期新增预付基础设施配套费
3	其他应收款	1,558,548,378.28	1,168,022,251.64	33.43%	主要系本期增加财务资助、保证金等
4	其他流动资产	1,111,354,315.54	962,520,734.88	15.46%	主要系本期预缴及待抵扣税金增加
5	使用权资产	29,589,124.39	-	不适用	主要系本期根据新租赁准则调整的经营租赁所致
6	递延所得税资产	229,757,205.26	153,340,000.60	49.84%	主要系本期可抵扣暂时性差异增加
7	短期借款	199,020,000.00	696,704,805.27	-71.43%	主要系本期归还借款增加
8	应付票据	175,116,308.98	119,869,940.63	46.09%	主要系本期与供应商结算方式调整
9	应付账款	1,295,430,522.75	1,725,190,996.75	-24.91%	主要系本期支付供应商款项
10	合同负债	8,051,575,214.16	6,803,003,668.06	18.35%	主要系本期预售房款增加
11	应付职工薪酬	24,186,345.03	45,956,229.88	-47.37%	主要系支付员工薪酬及奖金
12	应交税费	239,964,019.33	217,135,060.62	10.51%	主要系本期预售增加导致应交企业所得税增加
13	一年内到期的非流动负债	1,306,910,046.74	1,963,238,779.26	-33.43%	主要系本期归还借款增加
14	其他流动负债	728,846,632.42	612,304,983.55	19.03%	主要系本期预售房款增加，根据最新的收入准则确认的待转销项税增加
15	长期借款	2,619,850,000.01	2,314,125,000.00	13.21%	主要系本期新增借款
16	租赁负债	16,027,482.43	-	不适用	主要系本期根据新租赁准则调整的经营租赁所致
17	少数股东权益	915,276,940.84	943,667,000.48	-3.01%	主要系本期控股子公司中梁坤维公司分配股利

单位：元

序号	项目	2021年1-3月	2020年1-3月	同期增减	主要变动原因
1	营业收入	500,718,338.63	161,150,995.25	210.71%	主要系本期交房规模增加
2	营业成本	448,307,989.48	127,852,909.19	250.64%	主要系本期交房规模增加
3	税金及附加	-5,950,038.43	6,441,624.18	-192.37%	主要系本期冲回税金
4	销售费用	42,971,210.23	19,880,301.53	116.15%	主要系本期预售规模增加导致营销费用增加
5	管理费用	36,292,913.85	31,331,169.68	15.84%	主要系本期项目规模增加导致管理成本增加
6	研发费用	92,489.66	290,397.80	-68.15%	主要系本期研发设备减少
7	财务费用	11,786,785.76	12,594,327.31	-6.41%	主要系本期归还借款增加，导致利息费用减少
8	投资收益	-1,827,045.83	109,464.44	-1769.08%	主要系本期联营企业的投资收益和理财收益减少
9	营业外收入	1,895,768.92	1,281,028.39	47.99%	主要系本期违约金、罚款收入增加
10	营业外支出	1,009,907.60	2,189,299.65	-53.87%	主要系上年同期子公司为抗击新型冠状病毒疫情，向重庆市慈善总会捐款200万元
11	所得税费用	661,597.86	-398,044.49	266.21%	主要系本期连云港财信公司预售规模增加导致所得税费用增加
12	经营活动产生的现金流量净额	548,166,987.59	-303,478,408.85	280.63%	主要系本期销售回款增加
13	投资活动产生的现金流量净额	-284,646,813.04	-463,124,187.07	38.54%	主要系上年同期支付收购金楠商贸公司对价款
14	筹资活动产生的现金流量净额	-1,061,190,906.98	129,665,153.44	-918.41%	主要系本期偿还本息增加

## 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

公司报告期不存在公司实际控制人、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。

## 四、金融资产投资

### 1、证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

### 2、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。

## 五、募集资金投资项目进展情况

适用  不适用

## 六、对 2021 年 1-6 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

## 七、日常经营重大合同

适用  不适用

## 八、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	0	4,200	0
合计		0	4,200	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

## 九、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。



## 十、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。

## 十一、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。