

财信地产发展集团股份有限公司

2023 年度财务决算报告

一、主要财务指标完成情况

单位：元

项目	2023 年	2022 年	本年比上年增 减
营业收入（元）	4,018,967,242.03	4,195,648,831.47	-4.21%
归属于上市公司股东的净利润 （元）	-250,118,652.04	-229,600,960.64	-8.94%
归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益的净利润（元）	-300,785,268.59	-233,671,186.76	-28.72%
经营活动产生的现金流量净额 （元）	-106,668,096.95	-209,341,507.07	49.05%
基本每股收益（元/股）	-0.2273	-0.2086	-8.96%
稀释每股收益（元/股）	-0.2273	-0.2086	-8.96%
加权平均净资产收益率	-31.04%	-21.19%	-9.85%
项目	2023 年末	2022 年末	本年末比上年 末增减
总资产（元）	4,241,713,180.92	10,695,055,091.32	-60.34%
归属于上市公司股东的净资产 （元）	680,669,522.77	967,168,449.90	-29.62%

二、公司财务状况

（一）资产情况

截止报告期末，公司总资产 42.42 亿元，比年初减少 64.53 亿元，减少 60.34%，按流动性划分明细如下：

单位：元

项目	2023 年末	2022 年末	本年比上年 增减
流动资产	3,648,812,960.08	10,054,470,053.52	-63.71%
非流动资产	592,900,220.84	640,585,037.80	-7.44%

1、流动资产

流动资产期末为 36.49 亿元，占总资产的 86.02%，流动资产主要科目变动如下：

单位：元

项目	2023 年末	2022 年末	本年比上年 增减	重大变动说明
货币资金	625,134,614.65	1,201,186,206.17	-47.96%	主要系归还借款、销售回款减少导致资金规模减少
应收账款	67,415,188.25	44,916,252.56	50.09%	出售棠城商业未达节点的未收款项
其他应收款	302,708,252.69	913,297,524.37	-66.86%	星界出表带来其他应收股东款项减少
存货	2,220,270,473.96	7,086,268,007.40	-68.67%	主要系无新增项目下，交房确收匹配的成本结转等综合因素导致存货大幅减少
其他流动资产	425,317,693.77	791,103,265.94	-46.24%	伴随纳税义务形成，预交税金及可抵扣税金减少

非流动资产期末为 5.93 亿元，占总资产的 13.98%，非流动资产主要科目变动如下：

单位：元

项目	2023 年末	2022 年末	本年比上年 增减	重大变动说明
长期应收款	23,070,443.10	39,805,731.01	-42.04%	收回项目回款
长期股权投资	195,666,189.96	-	不适用	星界公司不纳入合并范围，按权益法核算长期股权投资

项目	2023 年末	2022 年末	本年比上年增减	重大变动说明
投资性房地产	22,291,203.87	27,901,706.15	-20.11%	无重大变化
固定资产	143,283,410.31	140,650,852.21	1.87%	无重大变化
无形资产	95,383,467.49	99,836,912.81	-4.46%	无重大变化
递延所得税资产	111,200,131.39	329,679,946.86	-66.27%	随着项目结转导致暂时性差异减少

（二）负债情况

截止报告期末，公司负债总额为 33.57 亿元，比年初减少 59.27 亿元，下降 63.84%，资产负债率为 79.14%，各类负债变动情况如下：

单位：元

项目	2023 年末	2022 年末	本年比上年增减	重大变动说明
短期借款	63,047,575.19	168,236,257.07	-62.52%	归还借款
应付票据	1,682,206.55	110,565,379.67	-98.48%	商票兑付
应付账款	1,082,637,498.12	1,680,047,252.39	-35.56%	工程款支付
预收款项	53,723,087.04	45,301,958.41	18.59%	无重大变化
合同负债	592,900,454.50	5,206,116,782.09	-88.61%	主要系结转收入的销售额远高于本期销售房款
应付职工薪酬	7,506,382.71	12,255,266.89	-38.75%	压缩人力成本
应交税费	162,184,486.79	135,924,071.73	19.32%	项目临近土增清算时间，预估需要补交土地增值税
其他应付款	629,784,874.80	337,128,491.11	86.81%	星界出表导致应付星界款项增加
一年内到期的非流动负债	576,762,009.14	372,157,739.95	54.98%	长期借款一年内到期增加

项目	2023 年末	2022 年末	本年比上年增减	重大变动说明
其他流动负债	69,158,211.75	400,784,486.11	-82.74%	合同负债减少
长期借款	95,246,736.12	558,495,040.62	-82.95%	归还贷款
长期应付款	0.00	121,422,000.00	-100.00%	星界出表导致减少
预计负债	6,567,593.87	0.00	不适用	预计发生的延期交房违约金
递延收益	8,917,882.96	64,359,111.12	-86.14%	出售财信中心导致递延收益结转

（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 6.81 亿元，比年初减少 2.86 亿元，下降 29.62%，主要原因是报告期内房地产行业市场下行、售价降低而增补的存货减值准备，以及计提借款的坏账准备等原因，导致归母权益缩水。

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；本期天津的河西府项目、镇江的尚书坊项目、重庆的阅时代项目、北滨一品项目、财信城项目交房。具体明细如下：

单位：元

项目	2023 年		2022 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	4,018,967,242.03	100%	4,195,648,831.47	100%	-4.21%

分行业					
房地产销售	3,923,955,487.78	97.64%	4,054,628,575.06	96.64%	-3.22%
环保板块收入	90,966,084.93	2.26%	132,881,364.45	3.17%	-31.54%
其他收入	4,045,669.32	0.10%	8,138,891.96	0.19%	-50.29%
分产品					
房地产销售	3,923,955,487.78	97.64%	4,054,628,575.06	96.64%	-3.22%
环保板块收入	90,966,084.93	2.26%	132,881,364.45	3.17%	-31.54%
其他收入	4,045,669.32	0.10%	8,138,891.96	0.19%	-50.29%
分地区					
重庆分部	2,201,876,211.48	54.79%	1,015,437,658.72	24.20%	116.84%
江苏分部	556,127,535.02	13.84%	1,884,413,510.47	44.91%	-70.49%
惠州分部	0.00	0.00%	5,439.32	0.00%	0.00%
天津分部	1,225,403,600.00	30.49%	15,034.00	0.00%	8,150,782.00%
陕西分部	1,294,994.67	0.03%	21,663,407.64	0.52%	-94.02%
山东分部	22,417,994.49	0.56%	1,260,245,485.29	30.04%	-98.22%
宁夏分部	10,064,515.09	0.25%	11,375,091.43	0.27%	-11.52%
山西分部	1,782,391.28	0.04%	2,493,204.60	0.06%	-28.51%

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	2023年		2022年		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售	3,476,411,410.86	97.59%	3,292,000,104.70	96.38%	5.60%

环保板块收入	84,925,720.57	2.38%	123,501,837.19	3.62%	-31.24%
其他收入	975,230.66	0.03%	615,767.59	0.02%	-100.00%

2、其他损益

单位：元

项目	2023年	2022年	同比增减	重大变动说明
销售费用	124,099,542.73	173,256,817.74	-28.37%	因销售额减少及严控费效比，使费用同步减少
管理费用	75,746,494.47	105,090,465.45	-27.92%	缩编降薪及严控费用
财务费用	18,309,886.86	8,361,286.61	118.98%	随着项目竣备，资本化利息减少，费用化利息增加
其他收益	57,193,258.70	2,274,741.35	2414.28%	处置财信中心资产，递延收益结转
投资收益	82,410,968.10	-1,645,856.89	5107.18%	权益法核算长投的收益以及处置石家庄股权的收益
信用减值损失	-93,535,885.09	-220,816,029.04	57.64%	对垫江丰厚项目预计不能收回款项计提坏账准备
资产减值损失	-385,300,359.06	-485,594,429.21	20.65%	房地产市场下行趋势下，在2022年减值的基础上补提存货减值
资产处置收益	106,108.63	-937,576.56	111.32%	2022年度发生额主要系处置固定资产损失
营业外收入	837,128.27	4,065,467.34	-79.41%	罚款、违约金收入减少
营业外支出	8,780,970.84	1,843,898.87	376.22%	计提延期交付违约金
所得税费用	151,729,321.07	27,491,944.95	451.90%	冲销递延所得税资产

(二) 现金流情况

单位：元

项目	2023 年	2022 年	同比增减
经营活动现金流入小计	868,838,920.77	2,557,174,090.56	-66.02%
经营活动现金流出小计	975,507,017.72	2,766,515,597.63	-64.74%
经营活动产生的现金流量净额	-106,668,096.95	-209,341,507.07	49.05%
投资活动现金流入小计	40,192,730.00	1,025,407.22	3819.68%
投资活动现金流出小计	16,593,171.54	2,889,638.24	474.23%
投资活动产生的现金流量净额	23,599,558.46	-1,864,231.02	1365.91%
筹资活动现金流入小计	130,000,000.00	426,670,000.00	-69.53%
筹资活动现金流出小计	408,583,928.23	931,836,468.25	-56.15%
筹资活动产生的现金流量净额	-278,583,928.23	-505,166,468.25	44.85%
现金及现金等价物净增加额	-361,652,466.72	-716,372,206.34	49.52%

- 1、经营活动产生的现金流量净流出额同比减少，主要系销售回款大幅缩水，同步优化资金安排，合理减少支付。
- 2、投资活动产生的现金流量净流入额同比增加，主要系本期收回转让丰厚公司的股权款。
- 3、筹资活动产生的现金流量净流出额同比减少，主要系在 21、22 年大额归还贷款基础上，23 年逐步偿还贷款。

财信地产发展集团股份有限公司董事会

2024 年 4 月 23 日