

# 财信地产发展集团股份有限公司

## 2024 年度财务决算报告

### 一、主要财务指标完成情况

单位：元

项目	2024 年	2023 年	本年比上年增 减
营业收入（元）	828,487,020.82	4,018,967,242.03	-79.39%
归属于上市公司股东的净利润 （元）	-260,159,568.93	-250,118,652.04	-4.01%
归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益的净利润（元）	-217,809,288.15	-300,785,268.59	27.59%
经营活动产生的现金流量净额 （元）	-61,941,398.55	-106,668,096.95	41.93%
基本每股收益（元/股）	-0.2364	-0.2273	-4.00%
稀释每股收益（元/股）	-0.2364	-0.2273	-4.00%
加权平均净资产收益率	-47.25%	-31.04%	-16.21%
项目	2024 年末	2023 年末	本年末比上年 末增减
总资产（元）	2,860,764,488.18	4,241,713,180.92	-32.56%
归属于上市公司股东的净资产 （元）	420,511,016.41	680,669,522.77	-38.22%

### 二、公司财务状况

#### （一）资产情况

截止报告期末，公司总资产 28.61 亿元，比年初减少 13.81 亿元，减少 32.56%，按流动性划分明细如下：

单位：元

项目	2024 年末	2023 年末	本年比上年 增减
流动资产	2,294,419,579.74	3,648,812,960.08	-37.12%
非流动资产	566,344,908.44	592,900,220.84	-4.48%

### 1、流动资产

流动资产期末为 22.94 亿元，占总资产的 80.2%，流动资产主要科目变动如下：

单位：元

项目	2024 年末	2023 年末	本年比上年 增减	重大变动说明
货币资金	113,476,055.52	625,134,614.65	-81.85%	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	43,890,872.80	67,415,188.25	-34.89%	合并范围减少
其他应收款	212,383,058.41	302,708,252.69	-29.84%	合并范围减少
存货	1,602,918,471.75	2,220,270,473.96	-27.81%	年度交房确收匹配的成本结转、及增提大额存货跌价准备等综合因素导致存货大幅减少
其他流动资产	314,039,559.62	425,317,693.77	-26.16%	销售下降及交房结转导致预交税金减少导致

非流动资产期末为 5.66 亿元，占总资产的 19.8%，非流动资产主要科目变动如下：

单位：元

项目	2024 年末	2023 年末	本年比上年 增减	重大变动说明
长期股权投资	256,049,140.33	195,666,189.96	30.86%	坤维、浩方公司不纳入合并范围，按权益法核算长期股权投资
投资性房地产	13,783,675.88	22,291,203.87	-38.17%	合并范围减少

项目	2024 年末	2023 年末	本年比上年增减	重大变动说明
固定资产	134,050,354.72	143,283,410.31	-6.44%	无重大变化
在建工程	84,905.66	717,216.71	-88.16%	子公司股权出售
无形资产	7,293,074.74	95,383,467.49	-92.35%	子公司股权出售
递延所得税资产	137,409,452.05	111,200,131.39	23.57%	本年亏损，相应确认递延所得税，导致余额增加

## （二）负债情况

截止报告期末，公司负债总额为 23.12 亿元，比年初减少 10.45 亿元，下降 31.13%，资产负债率为 80.81%，各类负债变动情况如下：

单位：元

项目	2024 年末	2023 年末	本年比上年增减	重大变动说明
短期借款	25,222,400.00	63,047,575.19	-59.99%	归还借款、借款展期
应付账款	848,394,053.25	1,082,637,498.12	-21.64%	工程款支付
预收款项	48,016,752.46	53,723,087.04	-10.62%	无重大变化
合同负债	270,858,555.76	592,900,454.50	-54.32%	主要系新增回款小于本期交房结转营收导致减少
应付职工薪酬	6,503,576.02	7,506,382.71	-13.36%	压缩人力成本
应交税费	65,305,793.87	162,184,486.79	-59.73%	部分项目土增清算完成，相应税费降低
其他应付款	696,248,349.93	629,784,874.80	10.55%	无重大变化

项目	2024 年末	2023 年末	本年比上年增减	重大变动说明
一年内到期的非流动负债	29,622,175.90	576,762,009.14	-94.86%	归还借款、借款展期
长期借款	282,627,035.53	95,246,736.12	196.73%	借款展期
长期应付款	3,802,097.85	0.00		新增融资租赁
递延收益	7,935,122.80	8,917,882.96	-11.02%	无重大变化

### （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 4.21 亿元，比年初减少 2.6 亿元，下降 38.22%，主要原因是报告期内公司本年结转项目毛利较低，部分项目售价降低增补的存货减值准备，以及计提坏账准备等原因，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大幅减少，主要原因为集中交房项目减少，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；本期重庆兴信公司的九悦府项目批量交房结转。具体明细如下：

单位：元

	2024 年		2023 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	828,487,020.82	100%	4,018,967,242.03	100%	-79.39%
分行业					
房地产销售	700,149,098.49	84.51%	3,923,955,487.78	97.64%	-82.16%

环保板块收入	127,207,033.58	15.35%	90,966,084.93	2.26%	39.84%
其他收入	1,130,888.75	0.14%	4,045,669.32	0.10%	-72.05%
分产品					
房地产销售	700,149,098.49	84.51%	3,923,955,487.78	97.64%	-82.16%
环保板块收入	127,207,033.58	15.35%	90,966,084.93	2.26%	39.84%
其他收入	1,130,888.75	0.14%	4,045,669.32	0.10%	-72.05%
分地区					
重庆分部	542,160,270.22	65.44%	2,201,876,211.48	54.79%	-75.38%
江苏分部	131,946,768.48	15.93%	556,127,535.02	13.84%	-76.27%
天津分部	127,584,692.46	15.40%	1,225,403,600.00	30.49%	-89.59%
陕西分部	452,011.12	0.05%	1,294,994.67	0.03%	-65.10%
山东分部	17,493,674.30	2.11%	22,417,994.49	0.56%	-21.97%
宁夏分部	8,360,250.33	1.01%	10,064,515.09	0.25%	-16.93%
山西分部	489,353.91	0.06%	1,782,391.28	0.04%	-72.55%
分销售模式					
房地产销售	700,149,098.49	84.51%	3,923,955,487.78	97.64%	-82.16%
环保板块收入	127,207,033.58	15.35%	90,966,084.93	2.26%	39.84%
其他收入	1,130,888.75	0.14%	4,045,669.32	0.10%	-72.05%

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	2024年		2023年		同比增 减
	金额	占营业 成本比	金额	占营业 成本比	

		重		重	
房地产业务	707,323,091.67	85.10%	3,476,411,410.86	97.59%	-12.48%
环保业务业务	121,447,352.79	14.61%	84,925,720.57	2.38%	12.23%
其他	2,355,091.02	0.28%	975,230.66	0.03%	0.26%

## 2、其他损益

单位：元

项目	2024年	2023年	同比增减	重大变动说明
销售费用	33,162,545.25	124,099,542.73	-73.28%	因销售额减少，费用同步减少
管理费用	70,279,066.82	75,746,494.47	-7.22%	缩编降薪及严控费用
财务费用	45,523,584.18	18,309,886.86	148.63%	随着项目竣备，资本化利息减少，费用化利息增加
研发费用	2,248,209.02	1,406,815.65	59.81%	因技改及产品研发需要新增技术人员
其他收益	2,348,142.64	57,193,258.70	-95.89%	政府补助减少
投资收益	-35,388,757.02	82,410,968.10	-142.94%	处置子公司形成的投资损失
公允价值变动损益	-11,900,446.03	0		股权的公允价值变动
信用减值损失	-41,021,038.39	-93,535,885.09	56.14%	上期对垫江丰厚其他应收款单项计提坏账准备 0.85 亿元
资产减值损失	-56,227,555.60	-385,300,359.06	85.41%	2024 年相比 2023 年仅对增量变动部分补提了存货减值
资产处置收益	2,413.90	106,108.63	-97.73%	固定资产处置减少
营业外收入	439,244.59	837,128.27	-47.53%	主要系没收定金及违约金收入减少

项目	2024年	2023年	同比增减	重大变动说明
营业外支出	13,951,336.13	8,780,970.84	58.88%	主要系罚款、违约金支出较去年有所增加
所得税费用	-23,673,132.17	151,729,321.07	115.60%	因项目公司结转利润减少，所得税费用减少

## (二) 现金流情况

单位：元

项目	2024年	2023年	同比增减
经营活动现金流入小计	490,999,229.04	868,838,920.77	-43.49%
经营活动现金流出小计	552,940,627.59	975,507,017.72	-43.32%
经营活动产生的现金流量净额	-61,941,398.55	-106,668,096.95	41.93%
投资活动现金流入小计	429.87	40,192,730.00	-100.00%
投资活动现金流出小计	8,017,447.38	16,593,171.54	-51.68%
投资活动产生的现金流量净额	-8,017,017.51	23,599,558.46	-133.97%
筹资活动现金流入小计	339,710,656.00	130,000,000.00	161.32%
筹资活动现金流出小计	539,649,870.14	408,583,928.23	32.08%
筹资活动产生的现金流量净额	-199,939,214.14	-278,583,928.23	28.23%
现金及现金等价物净增加额	-269,897,630.20	-361,652,466.72	25.37%

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额同比减少，主要系上期有收回

转让丰厚公司的股权款；

3、筹资活动产生的现金流量净额同比增加，主要系在 22、23 年大额归还贷款基础上，24 年偿贷规模减少。

财信地产发展集团股份有限公司董事会

2025 年 4 月 25 日