

# 深圳市京基智农时代股份有限公司

## 2019 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”）2019 年度财务决算报告情况（均为公司合并数据）如下：

### 一、2019 年度公司财务报表的审计情况

#### （一）审计情况

公司 2019 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[2020]004833 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 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 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                         | 2019 年度    | 2018 年度    | 同比增减    |
|----------------------------|------------|------------|---------|
| 营业收入（万元）                   | 491,872.34 | 343,694.09 | 43.11%  |
| 归属于上市公司股东的净利润（万元）          | 110,083.18 | 43,739.50  | 151.68% |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（万元） | 98,683.35  | 43,793.12  | 125.34% |
| 经营活动产生的现金流量净额（万元）          | 101,381.13 | 107,863.50 | -6.01%  |
| 基本每股收益（元/股）                | 2.7350     | 1.0867     | 151.68% |
| 稀释每股收益（元/股）                | 2.7350     | 1.0867     | 151.68% |
| 加权平均净资产收益率                 | 70.35%     | 54.95%     | 15.40%  |
| 项目                         | 2019 年末    | 2018 年末    | 同比增减    |
| 总资产（万元）                    | 647,199.36 | 518,250.41 | 24.88%  |
| 归属于上市公司股东的净资产（万元）          | 213,484.65 | 101,525.81 | 110.28% |

### 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

单位：万元

| 报表科目    | 2018 年末 | 2019 年末 | 变动比例 | 变动说明            |
|---------|---------|---------|------|-----------------|
| 货币资金    | 178,799 | 150,503 | -16% | 主要系报告期内购买理财产品支出 |
| 交易性金融资产 | -       | 68,849  |      | 主要系报告期内购买的理财产品  |

|                |                |                |            |                               |
|----------------|----------------|----------------|------------|-------------------------------|
| 应收账款           | 6,757          | 4,035          | -40%       | 主要系处置子公司股权的影响                 |
| 应收款项融资         | -              | 2,000          |            | 主要系报告期内子公司贴现未到期的商业票据          |
| 其他应收款          | 3,222          | 7,660          | 138%       | 主要系因中粮案件支付的保证金                |
| 存货             | 168,357        | 249,103        | 48%        | 主要系地产项目建设投入增加                 |
| 一年内到期的非流动资产    | 11,002         | -              | -100%      | 主要系债券投资报告期内到期                 |
| 其他流动资产         | 27,592         | 44,050         | 60%        | 主要系报告期内控股子公司（基金公司）对股东先行分配现金资产 |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>398,191</b> | <b>530,363</b> | <b>33%</b> |                               |
| 长期股权投资         | 1,830          | 97             | -95%       | 主要系报告期内处置北京丰收财富投资管理有限公司股权     |
| 固定资产           | 65,301         | 50,578         | -23%       | 主要系处置子公司股权的影响                 |
| 在建工程           | 554            | 3,735          | 574%       | 主要系生猪养殖项目建设投入                 |
| 无形资产           | 10,152         | 4,603          | -55%       | 主要系处置子公司股权的影响                 |
| 长期待摊费用         | 2,769          | 3,517          | 27%        | 主要系生猪养殖项目预付土地租金增加             |
| 递延所得税资产        | 22,320         | 47,534         | 113%       | 主要系预收售房款等报告期内暂时性税会差异导致        |
| 其他非流动资产        | 12,311         | 2,580          | -79%       | 主要系前期预付投资款报告期内收回              |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>120,060</b> | <b>116,837</b> | <b>-3%</b> |                               |
| <b>资产总计</b>    | <b>518,250</b> | <b>647,199</b> | <b>25%</b> |                               |

## 2、财务状况-负债变动情况

单位：万元

| 报表科目           | 2018年末         | 2019年末         | 变动比例        | 说明                                 |
|----------------|----------------|----------------|-------------|------------------------------------|
| 短期借款           | 12,421         | 4,300          | -65%        | 主要系处置子公司股权的影响，及报告期内归还前期银行借款        |
| 应付账款           | 38,355         | 65,769         | 71%         | 主要系报告期内地产项目建设投入                    |
| 预收款项           | 202,606        | 107,065        | -47%        | 主要系报告期内山海上园二期3、5栋开始入伙并确认收入         |
| 应付职工薪酬         | 5,373          | 10,988         | 105%        | 主要系报告期内人工成本的增加                     |
| 应交税费           | 11,574         | 57,918         | 400%        | 主要系报告期内山海上园二期3、5栋开始入伙并确认收入，企业所得税增加 |
| 其他应付款          | 79,450         | 144,142        | 81%         | 主要系报告期内计提的尚未清算的土地增值税               |
| 一年内到期的非流动负债    | 22,861         | -              | -100%       | 主要系报告期内偿还银行贷款                      |
| <b>流动负债合计</b>  | <b>378,258</b> | <b>396,396</b> | <b>5%</b>   |                                    |
| <b>非流动负债合计</b> | <b>17,454</b>  | <b>13,030</b>  | <b>-25%</b> |                                    |
| <b>负债总计</b>    | <b>395,712</b> | <b>409,426</b> | <b>3%</b>   |                                    |

### 3、财务状况-所有者权益变动情况

单位：万元

| 报表科目         | 2018 年末        | 2019 年末        | 变动比例        | 说明                                       |
|--------------|----------------|----------------|-------------|--|
| 股本           | 39,077         | 40,249         | 3%          | 主要系报告期内以资本公积转增股本                         |
| 资本公积         | 4,606          | 4,217          | -8%         | 主要系报告期内以资本公积转增股本及公司报告期内在非全资控股公司持股份额的变动导致 |
| 其他综合收益       | 732            | -250           | -134%       | 主要系报告期内执行新金融工具会计准则                       |
| 盈余公积         | 6,005          | 18,171         | 203%        | 主要系报告期内盈利相应增加提取                          |
| 未分配利润        | 50,737         | 151,098        | 198%        |  |
| 归属于母公司股东权益合计 | <b>101,526</b> | <b>213,485</b> | <b>110%</b> |  |
| 少数股东权益       | <b>21,012</b>  | <b>24,289</b>  | <b>16%</b>  | 主要系报告期内公司盈利和处置子公司股权综合影响                  |
| 股东权益合计       | <b>122,538</b> | <b>237,773</b> | <b>94%</b>  |  |

#### (二) 经营成果

##### 1、收入情况

2019 年度，公司实现营业总收入 491,872 万元，同比增长 43%。其中：

1) 房地产板块：销售收入 341,414 万元，占营业收入的 69%，同比增长 91%，主要系山海上园二期 3、5 栋开始入伙并确认收入；

2) 饲料生产板块：广东康达尔农牧科技有限公司（以下简称“广东康达尔农牧”）销售收入 64,591 万元，占营业收入的 13%，同比增长 18%。主要系饲料销量较上年同期增长 25%；

3) 公用事业板块：深圳市布吉供水有限公司销售收入 33,212 万元，占营业收入的 7%，同比增长 5%，主要系售水量较上年同期增长 3%；

4) 养殖板块：惠州正顺康畜牧发展有限公司（以下简称“惠州正顺康”）销售收入 10,843 万元，占营业收入的 2%，同比增长 74%，主要系鸡苗销量较上年同期增长 27%，鸡苗销售单价较上年同期增长 80%。

##### 2、成本情况

2019 年度，公司营业总成本 351,580 万元，同比增长 25%。其中：

营业成本 233,993 万元，同比增长 19%，主要系销量增加所致。其中：地产项目营业成本 110,561 万元，毛利率 68%；广东康达尔农牧营业成本 57,937 万元，毛利率 10%；惠州正顺康营业成本 6,605 万元，毛利率 39%。

税金及附加 83,219 万元，同比增长 88%，主要系地产项目新增计提土地增值税。

销售费用 10,706 万元，同比下降 50%，主要系公司与深圳市京基房地产股份有限公司签订房地产项目综合管理服务协议，广告费、销售代理费等均大幅减少。

管理费用 24,350 万元，同比增长 41%，主要系人工成本增加。

财务费用-3,662 万元，同比下降 4834%，主要系理财收益增加以及银行贷款规模下降使得相应利息支出减少。

### 3、盈利情况

2019 年度，公司实现净利润 115,825 万元，同比增长 158%；其中归属于上市公司股东的净利润 110,083 万元，同比增长 152%。其中：

1) 房地产板块因山海上园二期 3、5 栋开始入伙并确认收入，全年实现销售收入 341,414 万元，实现净利润 108,086 万元，同比增长 125%；

2) 惠州正顺康鸡苗销量 1,874 万羽，同比增长 27%；鸡苗单价 2.94 元/羽，同比增长 80%；实现净利润 3,481 万元，同比增长 974%。

综合上述，公司 2019 年实现归属于上市公司股东的净利润较上年同期大幅上升。

### (三) 现金流量

单位：万元

| 报表科目          | 2018 年度 | 2019 年度 | 变动比例 | 变动说明   |
|---------------|---------|---------|------|--------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 107,864 | 101,381 | -6%  | 见注释（1） |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -53,422 | -38,989 | 27%  | 见注释（2） |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -42,105 | -38,103 | 10%  | 见注释（3） |

注释：

（1）公司报告期内经营活动产生的现金流量净额较上期减少 6%，主要系地产项目回款金额基本持平、开发成本支出有所增加、中粮案冻结资金解冻等。

（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 27%，主要系报告期内处置子公司收到的股权转让款。

（3）公司报告期内筹资活动产生的现金流量净额较上期增加 10%，主要系银行贷款规模下降及相应利息支出减少。

#### (四) 财务指标

##### 1、偿债能力

| 指标      | 2018 年度 | 2019 年度 | 变动幅度 |
|---------|---------|---------|------|
| 现金比率（倍） | 0.53    | 0.63    | 10%  |
| 流动比率（倍） | 1.05    | 1.34    | 29%  |
| 资产负债率   | 76%     | 63%     | -13% |

各项指标较上年均有明显改善，偿债能力提升。

##### 2、盈利能力

| 指标         | 2018 年度 | 2019 年度 | 变动幅度 |
|------------|---------|---------|------|
| 毛利率        | 43%     | 52%     | 9%   |
| 加权平均净资产收益率 | 55%     | 70%     | 15%  |

公司报告期内整体取得较好的经营效益，产品毛利率也有所提升。

##### 3、营运能力

| 指标         | 2018 年末 | 2019 年末 | 变动幅度 |
|------------|---------|---------|------|
| 应收账款周转率（次） | 30.52   | 46.88   | 54%  |
| 存货周转率（次）   | 1.19    | 1.12    | -6%  |

公司应收账款周转率大幅提升，存货周转率稍有下降，整体营运水平有待提高。

深圳市京基智农时代股份有限公司

董事会

二〇二〇年四月三十日