

# 深圳市京基智农时代股份有限公司

## 2020 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”）2020 年度财务决算报告情况（均为公司合并数据）如下：

### 一、2020 年度公司财务报表的审计情况

#### （一）审计情况

公司 2020 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[2021]002516 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 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 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

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	同比增减
营业收入（万元）	407,150.33	491,872.34	-17.22%
归属于上市公司股东的净利润（万元）	86,656.35	110,083.18	-21.28%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（万元）	81,802.45	98,683.35	-17.11%
经营活动产生的现金流量净额（万元）	180,606.12	101,381.13	78.15%
基本每股收益（元/股）	2.1530	2.7350	-21.28%
稀释每股收益（元/股）	2.1530	2.7350	-21.28%
加权平均净资产收益率	35.46%	70.35%	-34.89%
项目	2020 年末	2019 年末	同比增减
总资产（万元）	990,375.39	647,199.36	53.02%
归属于上市公司股东的净资产（万元）	275,240.68	213,484.65	28.93%

### 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	2019年末	2020年末	变动比例	变动说明
货币资金	150,503	354,050	135%	主要系地产项目售楼回款及银行借款增加
交易性金融资产	68,849	5,702	-92%	主要系报告期内赎回理财产品
应收账款	4,035	3,583	-11%	主要系报告期内签署《关于深圳市布吉供水有限公司之合作协议》，导致合并范围变动所致
应收款项融资	2,000	2,000	-	
预付款项	4,162	25,780	519%	主要系地产项目工程款增加
其他应收款	7,660	7,981	4%	主要系收取各类押金、保证金
存货	249,103	260,575	5%	主要系地产项目建设投入增加
其他流动资产	44,050	18,407	-58%	主要系报告期内赎回理财产品
<b>流动资产合计</b>	<b>530,363</b>	<b>678,078</b>	<b>28%</b>	
长期股权投资	97	97	-	
其他权益工具投资	678	601	-11%	
投资性房地产	2,329	1,543	-34%	主要系与深圳市京基宏达实业有限公司签署《城市更新项目合作协议》，双方开展城市更新项目合作，对应资产结转至其他非流动资产
固定资产	50,578	53,818	6%	
在建工程	3,735	100,107	2580%	主要系生猪养殖项目建设投入
生物资产	1,186	31,489	2556%	主要系生猪养殖项目购进种猪
无形资产	4,603	3,121	-32%	主要系报告期内签署《关于深圳市布吉供水有限公司之合作协议》，导致合并范围变动所致
长期待摊费用	3,517	7,687	119%	主要系生猪养殖项目基地租金增加
递延所得税资产	47,534	82,971	75%	主要系本期预售楼款计算的预计利润、暂估成本等导致可抵扣暂时性差异增加
其他非流动资产	2,580	30,864	1096%	主要系为构建生猪养殖终端产线而支付大额的工程款项及布吉供水股权委托综合所致
<b>非流动资产合计</b>	<b>116,837</b>	<b>312,297</b>	<b>167%</b>	
<b>资产总计</b>	<b>647,199</b>	<b>990,375</b>	<b>53%</b>	

## 2、财务状况-负债变动情况

单位：万元

报表科目	2019年末	2020年末	变动比例	说明
短期借款	4,300	6,500	51%	主要系报告期内子公司流动资金借款增加
应付账款	65,769	108,453	65%	主要系报告期内地产项目工程结算款增加

预收账款	107,065	30,295	-72%	主要系 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则及地产项目回款综合影响
合同负债	-	159,691	-	
应付职工薪酬	10,988	10,538	-4%	
应交税费	57,918	79,259	37%	主要系本期计提企业所得税增加影响
其他应付款	144,142	207,873	44%	主要系山海上园项目土地增值税清算准备金增加
其他流动负债	6,214	20,752	234%	主要系山海上园二期预收售楼款增加的同时新老项目涉及税率变动，导致待转销项税增加
流动负债合计	396,396	623,361	57%	
长期借款	-	77,300	-	主要系报告期内生猪养殖项目新增银行贷款
递延收益	292	446	53%	主要系报告期内装修补助款增加
递延所得税负债	11,956	10,736	-10%	
其他非流动负债	782	410	-48%	主要系报告期内签署《关于深圳市布吉供水有限公司之合作协议》，导致合并范围变动所致
非流动负债合计	13,030	88,892	582%	
负债总计	409,426	712,253	74%	

### 3、财务状况-所有者权益变动情况

单位：万元

报表科目	2019 年末	2020 年末	变动比例	说明
股本	40,249	40,249	-	
资本公积	4,217	4,217	-	
其他综合收益	-250	-71	-72%	主要系报告期内外币报表折算差额
盈余公积	18,171	20,125	11%	主要系执行新收入准则对年初未分配利润的会计政策变更影响及报告期内计提法定盈余公积所致
未分配利润	151,098	210,722	39%	主要系报告期盈利影响
归属于母公司股东权益合计	213,485	275,241	29%	
少数股东权益	24,289	2,882	-88%	主要系报告期内处置子公司股权影响
股东权益合计	237,773	278,123	17%	

## (二) 经营成果

### 1、收入情况

2020 年度，公司实现营业总收入 407,150 万元，同比下降 17%。其中：

(1) 房地产板块：销售收入 322,164 万元，占营业收入的 79%，同比下降 6%，主要系山海上园二期 2、6、7 栋项目开始陆续入伙并确认收入，但销售面积同比下降 11% 的影响；

(2) 饲料生产板块：广东京基智农科技有限公司（以下简称“广东京基智农”）销售收入 69,802 万元，占营业收入的 17%，同比增长 8%，主要系禽料市场份额提升，其中鸡料销量同比增长 30%，鸭料增长 11.5%；同时在高利润驱动下的生猪养殖复产复养提速，争夺现金客户效果明显，饲料销量较上年同期增长 9.44%；

(3) 养殖板块：惠州京基智农畜牧有限公司（以下简称“惠州京基智农”）销售收入 7,649 万元，占营业收入的 2%，同比下降 29%，主要系鸡苗销售单价较上年同期下降 39%，同时鸡苗销量较上年同期上涨 2% 的综合影响。

## 2、成本情况

2020 年度，公司营业总成本 295,786 万元，同比下降 16%。其中：

营业成本 176,506 万元，同比下降 25%，主要系收入下降，成本相应下降。其中：地产项目营业成本 101,256 万元，毛利率 69%（上年同期 68%）；广东京基智农营业成本 62,630 万元，毛利率 10%（上年同期 10%）。

税金及附加 77,747 万元，同比下降 7%，主要系地产项目计提土地增值税下降所致。

销售费用 23,268 万元，同比增长 117%，主要原因系公司 2020 年 1 月 1 日开始执行新收入准则，能被销售对价覆盖的销售佣金需要于对应商品收入确认的时点进行摊销，计入当期损益；而 2020 年执行新收入准则前，该销售佣金于对应商品买卖合同备案的时点计入当期损益。山海上园二期 3、5 栋于 2018 年开盘，因此 3、5 栋的大部分销售佣金已于 2018 年计入当期损益，导致 2019 年销售费用较低。

管理费用 19,009 万元，同比下降 22%，主要系人工成本减少所致。

研发费用 3,353 万元，同比增长 13%，主要系生猪养殖项目开始投入生产运营，研发投入加大。

财务费用-4,096 万元，同比下降 12%，主要系理财收益增加。

## 3、盈利情况

2020年度，公司实现净利润87,771万元，同比下降24%；其中归属于上市公司股东的净利润86,656万元，同比下降21%。变动原因主要系本报告期较上年同期合并范围减少、公司房地产项目结转销售收入相比上年同期有所减少以及生猪养殖项目开始投入生产运营，前期费用较多的综合影响所致。

### （三）现金流量

单位：万元

报表科目	2019年度	2020年度	变动比例	变动说明
经营活动产生的现金流量净额	101,381	180,606	78%	见注释（1）
投资活动产生的现金流量净额	-38,989	-26,988	-31%	见注释（2）
筹资活动产生的现金流量净额	-38,103	50,534	233%	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增加78%，主要系地产项目回款增加。

（2）公司报告期内投资活动产生的现金流量净额较上期减少31%，主要系本年度赎回理财产品。

（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233%，主要系生猪养殖项目银行借款增加。

### （四）财务指标

#### 1、偿债能力

指标	2019年度	2020年度	变动幅度
现金比率（倍）	0.63	0.58	-5%
流动比率（倍）	1.34	1.09	-25%
资产负债率	63%	72%	9%

现金比率及流动比率较上年稍有下降，资产负债率较上年有所提升，整体偿债能力有待提高。

#### 2、盈利能力

指标	2019年度	2020年度	变动幅度
毛利率	52%	57%	5%
加权平均净资产收益率	70%	35%	-35%

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。由于生猪养殖项目开

始投入生产运营，净资产收益率有所下降。

### 3、营运能力

指标	2019年末	2020年末	变动幅度
应收账款周转率（次）	46.88	106.88	128%
存货周转率（次）	1.12	0.69	-38%

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

二〇二一年三月二十五日