

财信地产发展集团股份有限公司

2022 年度财务决算报告

一、主要财务指标完成情况

单位：元

| 项目 | 2022 年 | 2021 年 | 本年比上年增 减 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| 营业收入（元） | 4,195,648,831.47 | 5,054,680,257.08 | -16.99% |
| 归属于上市公司股东的净利润 （元） | -229,600,960.64 | -739,644,958.59 | 68.96% |
| 归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益的净利润（元） | -233,671,186.76 | -754,164,546.83 | 69.02% |
| 经营活动产生的现金流量净额 （元） | -209,341,507.07 | 2,891,453,945.76 | -107.24% |
| 基本每股收益（元/股） | -0.2086 | -0.6721 | 68.96% |
| 稀释每股收益（元/股） | -0.2086 | -0.6721 | 68.96% |
| 加权平均净资产收益率 | -21.19% | -46.68% | 25.49% |
| 项目 | 2022 年末 | 2021 年末 | 本年末比上年 末增减 |
| 总资产（元） | 10,695,055,091.32 | 14,778,358,917.15 | -27.63% |
| 归属于上市公司股东的净资产 （元） | 967,168,449.90 | 1,205,103,274.39 | -19.74% |

二、公司财务状况

（一）资产情况

截止报告期末，公司总资产 106.95 亿元，比年初减少 40.83 亿元，减少 27.63%，按流动性划分明细如下：

单位：元

| 项目 | 2022 年末 | 2021 年末 | 本年比上年 增减 |
|-------|-------------------|-------------------|-------------|
| 流动资产 | 10,054,470,053.52 | 14,213,062,588.50 | -29.26% |
| 非流动资产 | 640,585,037.80 | 565,296,328.65 | 13.32% |

1、流动资产

流动资产期末为 100.54 亿元，占总资产的 94.01%，流动资产主要科目变动如下：

单位：元

| 项目 | 2022 年末 | 2021 年末 | 本年比上年 增减 | 重大变动说明 |
|--------|------------------|------------------|-------------|--|
| 货币资金 | 1,201,186,206.17 | 1,827,953,106.71 | -34.29% | 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 | 44,916,252.56 | 105,861,333.84 | -57.57% | 政府回购房款收回 |
| 应收款项融资 | 0.00 | 482,700.00 | -100.00% | 商票兑收 |
| 存货 | 7,086,268,007.40 | 9,884,358,718.07 | -28.31% | 主要系无新增项目下，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 |
| 合同资产 | 1,910,389.38 | 13,227,449.17 | -85.56% | 环保项目达到结算条件，确认收入结转 |
| 其他流动资产 | 791,103,265.94 | 1,080,626,127.25 | -26.79% | 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 6.41 亿元，占总资产的 5.99%，非流动资产主要科目变动如下：

单位：元

| 项目 | 2022 年末 | 2021 年末 | 本年比上年 增减 | 重大变动说明 |
|--------|---------|--------------|-------------|----------|
| 长期股权投资 | 0.00 | 2,201,784.11 | -100.00% | 项目投资损失所致 |

| 项目 | 2022 年末 | 2021 年末 | 本年比上年增减 | 重大变动说明 |
|---------|----------------|----------------|---------|----------------------------------|
| 投资性房地产 | 27,901,706.15 | 30,625,266.29 | -8.89% | 无重大变化 |
| 固定资产 | 140,650,852.21 | 150,086,929.50 | -6.29% | 无重大变化 |
| 在建工程 | 1,082,549.42 | 513,656.67 | 110.75% | 无重大变化 |
| 无形资产 | 99,836,912.81 | 103,977,492.93 | -3.98% | 无重大变化 |
| 递延所得税资产 | 329,679,946.86 | 219,209,709.15 | 50.39% | 因增提大额减值等原因形成的亏损，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 92.84 亿元，比年初减少 35.69 亿元，下降 27.77%，资产负债率为 86.80%，各类负债变动情况如下：

单位：元

| 项目 | 2022 年末 | 2021 年末 | 本年比上年增减 | 重大变动说明 |
|--------|------------------|------------------|---------|-----------------------|
| 短期借款 | 168,236,257.07 | 92,727,376.66 | 81.43% | 新增借款 |
| 应付票据 | 110,565,379.67 | 246,000,662.80 | -55.05% | 商票兑付 |
| 应付账款 | 1,680,047,252.39 | 2,089,708,791.74 | -19.60% | 工程款支付 |
| 预收款项 | 45,301,958.41 | 52,836,062.42 | -14.26% | 无重大变化 |
| 合同负债 | 5,206,116,782.09 | 7,644,577,780.02 | -31.90% | 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 | 12,255,266.89 | 28,511,852.31 | -57.02% | 压缩人力成本 |

| 项目 | 2022 年末 | 2021 年末 | 本年比上年增减 | 重大变动说明 |
|-------------|----------------|------------------|----------|------------------------|
| 应交税费 | 135,924,071.73 | 168,220,376.73 | -19.20% | 项目利润下降，相应税费降低 |
| 其他应付款 | 337,128,491.11 | 391,202,638.07 | -13.82% | 无重大变化 |
| 一年内到期的非流动负债 | 372,157,739.95 | 325,510,159.75 | 14.33% | 无重大变化 |
| 长期借款 | 558,495,040.62 | 1,047,680,000.00 | -46.69% | 归还贷款 |
| 长期应付款 | 121,422,000.00 | 10,834,495.48 | 1020.70% | 新增国家专项借款 |
| 递延收益 | 64,359,111.12 | 65,341,871.28 | -1.50% | 无重大变化 |
| 递延所得税负债 | 70,981,583.62 | 56,190,233.12 | 26.32% | 房地产成本核算差异形成的应纳税暂时性差异增加 |

（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 9.67 亿元，比年初减少 2.38 亿元，下降 19.74%，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，以及计提合作项目股东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；本期连云港公司的财信·铂悦府项目、镇江公司的镇江尚书坊项目交房，江苏分部营业收入占比增加。同时威海公司的威海名著小区项目交房，山东分部营业收入占

比增加，具体明细如下：

单位：元

| 项目 | 2022年 | | 2021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 | 4,195,648,831.47 | 100% | 5,054,680,257.08 | 100% | -16.99% |
| 分行业 | | | | | |
| 房地产项目收入 | 4,054,628,575.06 | 96.64% | 4,864,631,099.77 | 96.28% | -16.65% |
| 环保业务收入 | 132,881,364.45 | 3.17% | 173,937,118.22 | 3.44% | -23.60% |
| 其他 | 8,138,891.96 | 0.19% | 16,112,039.09 | 0.28% | -49.49% |
| 分产品 | | | | | |
| 房地产项目收入 | 4,054,628,575.06 | 96.64% | 4,864,631,099.77 | 96.28% | -16.65% |
| 环保业务收入 | 132,881,364.45 | 3.17% | 173,937,118.22 | 3.44% | -23.60% |
| 其他 | 8,138,891.96 | 0.19% | 16,112,039.09 | 0.28% | -49.49% |
| 分地区 | | | | | |
| 重庆分部 | 1,015,437,658.72 | 24.20% | 3,576,583,105.07 | 70.76% | -71.61% |
| 江苏分部 | 1,884,413,510.47 | 44.91% | 1,247,465,171.61 | 24.68% | 51.06% |
| 北京分部 | 15,034.00 | 0.00% | 0 | 0 | 0.00% |
| 惠州分部 | 5,439.32 | 0.00% | 0 | 0 | 0.00% |
| 陕西分部 | 21,663,407.64 | 0.52% | 74,424,939.90 | 1.47% | -70.89% |
| 山东分部 | 1,260,245,485.29 | 30.04% | 144,715,728.96 | 2.86% | 770.84% |
| 宁夏分部 | 11,375,091.43 | 0.27% | 2,379,155.92 | 0.05% | 378.11% |
| 江西分部 | | 0.00% | 1,119,919.07 | 0.02% | -100.00% |

| | | | | | |
|------|--------------|-------|--------------|-------|---------|
| 山西分部 | 2,493,204.60 | 0.06% | 7,992,236.55 | 0.16% | -68.80% |
|------|--------------|-------|--------------|-------|---------|

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 | 2022年 | | 2021年 | | 同比增减 |
|--------|------------------|---------|------------------|---------|---------|
| | 金额 | 占营业成本比重 | 金额 | 占营业成本比重 | |
| 房地产业务 | 3,292,000,104.70 | 96.38% | 4,259,545,137.95 | 96.71% | -22.71% |
| 环保业务业务 | 123,501,837.19 | 3.62% | 143,550,061.79 | 3.26% | -13.97% |
| 其他 | 615,767.59 | 0.02% | 1,306,413.75 | 0.03% | -52.87% |

2、其他损益

单位：元

| 项目 | 2022年 | 2021年 | 同比增减 | 重大变动说明 |
|--------|-----------------|-------------------|-----------|----------------------|
| 销售费用 | 173,256,817.74 | 266,034,499.05 | -34.87% | 因销售额减少及严控费效比，使费用同步减少 |
| 管理费用 | 105,090,465.45 | 151,974,837.44 | -30.85% | 缩编降薪及严控费用 |
| 财务费用 | 8,361,286.61 | 36,420,077.95 | -77.04% | 借款减少相应利息降低 |
| 研发费用 | 694,056.05 | 5,268,991.77 | -86.83% | 主要系本期研发设备、原材料投入减少 |
| 其他收益 | 2,274,741.35 | 2,532,223.82 | -10.17% | 无重大变化 |
| 投资收益 | -1,645,856.89 | 6,021,715.38 | -127.33% | 处置子公司形成的投资损失 |
| 信用减值损失 | -220,816,029.04 | -4,002,018.36 | -5417.62% | 对合作项目股东借款计提减值而大额增加 |
| 资产减值损失 | -485,594,429.21 | -1,046,992,975.57 | 53.62% | 房地产市场下行趋势下，在2021年减 |

| 项目 | 2022年 | 2021年 | 同比增减 | 重大变动说明 |
|--------|---------------|---------------|-----------|----------------------|
| | | | | 值的基础上补提存货减值 |
| 资产处置收益 | -937,576.56 | -71,807.87 | -1205.67% | 2022年度发生额主要系处置固定资产损失 |
| 营业外收入 | 4,065,467.34 | 3,828,606.61 | 6.19% | 无重大变化 |
| 营业外支出 | 1,843,898.87 | 9,364,775.07 | -80.31% | 主要系罚款、违约金支出较去年有所下降 |
| 所得税费用 | 27,491,944.95 | -2,421,602.42 | 1235.28% | 因项目公司结转利润增加，所得税费用增加 |

(二) 现金流情况

单位：元

| 项目 | 2022年 | 2021年 | 同比增减 |
|---------------|------------------|-------------------|----------|
| 经营活动现金流入小计 | 2,557,174,090.56 | 7,555,794,511.69 | -66.16% |
| 经营活动现金流出小计 | 2,766,515,597.63 | 4,664,340,565.93 | -40.69% |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -209,341,507.07 | 2,891,453,945.76 | -107.24% |
| 投资活动现金流入小计 | 1,025,407.22 | 287,012,252.10 | -99.64% |
| 投资活动现金流出小计 | 2,889,638.24 | 262,277,640.37 | -98.90% |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -1,864,231.02 | 24,734,611.73 | -107.54% |
| 筹资活动现金流入小计 | 426,670,000.00 | 1,320,030,333.30 | -67.68% |
| 筹资活动现金流出小计 | 931,836,468.25 | 5,020,539,912.65 | -81.44% |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -505,166,468.25 | -3,700,509,579.35 | 86.35% |

| 项目 | 2022年 | 2021年 | 同比增减 |
|--------------|-----------------|-----------------|-------|
| 现金及现金等价物净增加额 | -716,372,206.34 | -784,321,021.86 | 8.66% |

1、经营活动产生的现金流量净额同比减少，主要系市场持续下滑，销售大幅下降导致回款大幅缩水而形成。

2、投资活动产生的现金流量净额同比减少，主要系本期无新增投资且处置现有投资，而较上年相比净额减少。

3、筹资活动产生的现金流量净额同比增加，主要系在21年大额归还贷款基础上，22年进一步净偿还贷款。

财信地产发展集团股份有限公司董事会

2023年4月25日