

证券代码：000838

证券简称：财信发展

公告编号：2019-049

## 财信国兴地产发展股份有限公司 2019 年第一季度报告正文

## 第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人鲜先念、主管会计工作负责人闫大光及会计机构负责人(会计主管人员)李建英声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

## 第二节 公司基本情况

### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

|                           | 本报告期              | 上年同期              | 本报告期比上年同期增减  |
|---------------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| 营业收入（元）                   | 103,127,840.45    | 307,259,621.52    | -66.44%      |
| 归属于上市公司股东的净利润（元）          | -19,675,714.15    | 13,637,504.84     | -244.28%     |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | -21,233,083.75    | 12,849,180.76     | -265.25%     |
| 经营活动产生的现金流量净额（元）          | -521,474,163.05   | 217,410,858.17    | -339.86%     |
| 基本每股收益（元/股）               | -0.0179           | 0.0124            | -244.35%     |
| 稀释每股收益（元/股）               | -0.0179           | 0.0124            | -244.35%     |
| 加权平均净资产收益率                | -1.13%            | 0.80%             | -1.93%       |
|                           | 本报告期末             | 上年度末              | 本报告期末比上年度末增减 |
| 总资产（元）                    | 14,425,647,683.58 | 12,474,897,138.37 | 15.64%       |
| 归属于上市公司股东的净资产（元）          | 1,865,964,689.81  | 1,885,640,403.96  | -1.04%       |

非经常性损益项目和金额

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

| 项目                                            | 年初至报告期期末金额   | 说明 |
|-----------------------------------------------|--------------|----|
| 非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）                   | -1,747.57    |    |
| 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外） | 184,132.41   |    |
| 受托经营取得的托管费收入                                  | 1,729,517.79 |    |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                            | 196,693.15   |    |
| 减：所得税影响额                                      | 527,148.95   |    |
| 少数股东权益影响额（税后）                                 | 24,077.23    |    |
| 合计                                            | 1,557,369.60 | -- |

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

### 1、普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

| 报告期末普通股股东总数            |             | 71,186 | 报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有） |              | 0           |             |
|------------------------|-------------|--------|-----------------------|--------------|-------------|-------------|
| 前 10 名股东持股情况           |             |        |                       |              |             |             |
| 股东名称                   | 股东性质        | 持股比例   | 持股数量                  | 持有有限售条件的股份数量 | 质押或冻结情况     |             |
|                        |             |        |                       |              | 股份状态        | 数量          |
| 重庆财信房地产开发有限公司          | 境内非国有法人     | 61.63% | 678,220,207           | 466,963,150  | 质押          | 678,220,196 |
| 李逸微                    | 境内自然人       | 0.36%  | 3,995,085             |              |             |             |
| 翟淑萍                    | 境内自然人       | 0.34%  | 3,707,400             |              |             |             |
| 俞建福                    | 境内自然人       | 0.24%  | 2,630,400             |              |             |             |
| 欧婉殷                    | 境内自然人       | 0.20%  | 2,233,200             |              |             |             |
| 华润深国投信托有限公司－黄河 9 号信托计划 | 其他          | 0.18%  | 1,960,000             |              |             |             |
| 蔡金英                    | 境内自然人       | 0.17%  | 1,830,500             |              |             |             |
| 张红兰                    | 境内自然人       | 0.14%  | 1,530,000             |              |             |             |
| 蒋斌                     | 境内自然人       | 0.12%  | 1,301,650             |              |             |             |
| 张重华                    | 境内自然人       | 0.11%  | 1,200,000             |              |             |             |
| 前 10 名无限售条件股东持股情况      |             |        |                       |              |             |             |
| 股东名称                   | 持有无限售条件股份数量 |        |                       | 股份种类         |             |             |
|                        |             |        |                       | 股份种类         | 数量          |             |
| 重庆财信房地产开发有限公司          | 211,257,057 |        |                       | 人民币普通股       | 211,257,057 |             |
| 李逸微                    | 3,995,085   |        |                       | 人民币普通股       | 3,995,085   |             |
| 翟淑萍                    | 3,707,400   |        |                       | 人民币普通股       | 3,707,400   |             |
| 俞建福                    | 2,630,400   |        |                       | 人民币普通股       | 2,630,400   |             |
| 欧婉殷                    | 2,233,200   |        |                       | 人民币普通股       | 2,233,200   |             |
| 华润深国投信托有限公司－黄河 9 号信托计划 | 1,960,000   |        |                       | 人民币普通股       | 1,960,000   |             |
| 蔡金英                    | 1,830,500   |        |                       | 人民币普通股       | 1,830,500   |             |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                      |        |           |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|
| 张红兰                         | 1,530,000                                                                                                                                                                                                                            | 人民币普通股 | 1,530,000 |
| 蒋斌                          | 1,301,650                                                                                                                                                                                                                            | 人民币普通股 | 1,301,650 |
| 张重华                         | 1,200,000                                                                                                                                                                                                                            | 人民币普通股 | 1,200,000 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明            | 公司前十名股东及前十名无限售流通股股东之间，第一大股东与其余九名股东无关联关系，不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人；其余九名股东及无限售流通股股东之间是否存在关联关系，或其是否为一致行动人未知。                                                                                                                      |        |           |
| 前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有） | 1、报告期末，公司股东李逸微通过普通证券账户持有公司股份 1,002,400 股，通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 2,992,685 股，实际合计持有公司股份 3,995,085 股，位列公司第二大股东。2、报告期末，公司股东张红兰通过普通证券账户持有公司股份 0 股，通过长江证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 1,530,000 股，实际合计持有公司股份 1,530,000 股，位列公司第八大股东。 |        |           |

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

☐ 是 ☒ 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

### 第三节 重要事项

#### 一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

## 1、资产负债表项目

单位：元

| 序号 | 项目      | 2019年3月31日       | 2018年12月31日      | 增减变动            |          | 主要变动原因      |
|----|---------|------------------|------------------|-----------------|----------|-------------|
|    |         |                  |                  | 变动金额            | 变动率      |             |
| 1  | 其他流动资产  | 977,999,729.10   | 326,735,843.54   | 651,263,885.56  | 199.32%  | 新增信托理财及预缴税金 |
| 2  | 其他非流动资产 | 0.00             | 380,160,000.00   | -380,160,000.00 | -100.00% | 子公司归还财务资助   |
| 3  | 短期借款    | 43,860,000.00    | 25,020,000.00    | 18,840,000.00   | 75.30%   | 子公司新增贷款     |
| 4  | 应付职工薪酬  | 9,843,361.21     | 39,520,855.67    | -29,677,494.46  | -75.09%  | 支付年初挂账的奖金所致 |
| 5  | 应交税费    | 107,321,745.66   | 225,965,639.41   | -118,643,893.75 | -52.51%  | 缴纳土增税所致     |
| 6  | 其他应付款   | 2,030,893,310.10 | 1,331,241,136.87 | 699,652,173.23  | 52.56%   | 应付少数股东资金    |
| 7  | 应付债券    | 187,060,000.00   | 40,000,000.00    | 147,060,000.00  | 367.65%  | 新增可转债       |

## 2、利润表项目

单位：元

| 序号 | 项目    | 2019年1-3月      | 2018年1-3月      | 增减变动            |         | 主要变动原因            |
|----|-------|----------------|----------------|-----------------|---------|-------------------|
|    |       |                |                | 变动金额            | 变动率     |                   |
| 1  | 营业收入  | 103,127,840.45 | 307,259,621.52 | -204,131,781.07 | -66.44% | 较去年同期交房面积减少       |
| 2  | 营业成本  | 76,677,755.29  | 235,743,423.87 | -159,065,668.58 | -67.47% | 较去年同期交房面积减少       |
| 3  | 税金及附加 | 2,742,210.42   | 4,549,609.76   | -1,807,399.34   | -39.73% | 较去年同期交房面积减少       |
| 4  | 销售费用  | 18,420,472.24  | 29,538,282.13  | -11,117,809.89  | -37.64% | 新增项目均处于前期阶段       |
| 5  | 财务费用  | -703,295.48    | -513,822.31    | -189,473.17     | 36.88%  | 平均存款余额增长带来的利息收入增加 |

|    |              |                |               |                |          |                       |
|----|--------------|----------------|---------------|----------------|----------|-----------------------|
| 6  | 资产减值损失       | -164,970.10    | -1,210,422.17 | 1,045,452.07   | -86.37%  | 本期收回前期账款，相应转回确认的坏账准备  |
| 7  | 投资收益         | 1,500,662.13   | 199,676.70    | 1,300,985.43   | 651.55%  | 购买理财产品本金增加，收益上升       |
| 8  | 其他收益         | 0              | 254,132.41    | -254,132.41    | -100.00% | 报告期无此项收益              |
| 9  | 营业外支出        | 335,236.52     | 1,153,483.17  | -818,246.65    | -70.94%  | 子公司项目违约金支出减少          |
| 10 | 所得税费用        | 85,039.21      | 474,174.15    | -389,134.94    | -82.07%  | 结转收入减少，所得税减少          |
| 11 | 少数股东损益       | -5,144,807.98  | -3,945,942.92 | -1,198,865.06  | 30.38%   | 子公司项目交房面积较去年同期下降，盈利减少 |
| 12 | 归属于母公司股东的净利润 | -19,675,714.15 | 13,637,504.84 | -33,313,218.99 | -244.28% | 子公司项目交房面积较去年同期下降，盈利减少 |

### 3、现金流量表项目

单位：元

| 序号 | 项目                  | 2019年1-3月        | 2018年1-3月      | 增减变动           |         | 主要变动原因                      |
|----|---------------------|------------------|----------------|----------------|---------|-----------------------------|
|    |                     |                  |                | 变动金额           | 变动率     |                             |
| 1  | 收到其他与经营活动有关的现金      | 196,583,785.93   | 94,767,846.49  | 101,815,939.44 | 107.44% | 本期较去年同期大幅增加                 |
| 2  | 购买商品、接受劳务支付的现金      | 912,443,816.98   | 492,012,893.79 | 420,430,923.19 | 85.45%  | 较去年同期子公司工程开发进度增加，工程相关支出涨幅明显 |
| 3  | 支付的各项税费             | 254,158,203.11   | 81,312,077.52  | 172,846,125.59 | 212.57% | 本期项目开盘，相应增加了预缴税金支出          |
| 4  | 支付其他与经营活动有关的现金      | 630,938,573.83   | 390,488,076.99 | 240,450,496.84 | 61.58%  | 本期项目较去年同期增加导致相对费用增加         |
| 5  | 取得投资收益收到的现金         | 1,109,716.73     | 448,002.71     | 661,714.02     | 147.70% | 本期购买理财产品支付的本金上升，收益相应增加      |
| 6  | 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 18,000,000.00    | 0              | 18,000,000.00  | 100.00% | 本期新增支付石家庄项目股权转让款            |
| 7  | 投资支付的现金             | 852,783,743.05   | 612,000,000.00 | 240,783,743.05 | 39.34%  | 本期理财金额较去年同期有所增长             |
| 8  | 吸收投资收到的现金           | 19,750,000.00    | 0              | 19,750,000.00  | 100.00% | 兴财茂、石家庄新增少数股东投入             |
| 9  | 取得借款收到的现金           | 1,606,041,680.66 | 746,600,000.00 | 859,441,680.66 | 115.11% | 新增银行借款                      |
| 10 | 发行债券收到的现金           | 147,060,000.00   | 0              | 147,060,000.00 | 100.00% | 新增可转债                       |

|    |                |                |                |                |          |                                  |
|----|----------------|----------------|----------------|----------------|----------|----------------------------------|
| 11 | 支付其他与投资有关的现金   | 0              | 43,429,200.00  | -43,429,200.00 | -100.00% | 本期未新增其他股权投资                      |
| 12 | 收到其他与筹资活动有关的现金 | 382,208,770.69 | 184,500,000.00 | 197,708,770.69 | 107.16%  | 自子公司少数股东及公司控股股东取得的借款本金较去年同期有一定增幅 |
| 13 | 偿还债务所支付的现金     | 715,626,416.64 | 124,990,000.00 | 590,636,416.64 | 472.55%  | 一季度到期需偿还债务本金增加                   |
| 14 | 支付其他与筹资活动有关的现金 | 154,123,635.49 | 245,760,000.00 | -91,636,364.51 | -37.29%  | 偿还子公司少数股东及公司控股股东的借款本金减少          |

## 二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

☐ 适用 ☒ 不适用

股份回购的实施进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

## 三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

## 四、对 2019 年 1-6 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

## 五、证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

## 六、衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

## 八、违规对外担保情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 九、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。