

证券代码：000838

证券简称：财信发展

公告编号：2020-039

财信地产发展集团股份有限公司 2020 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）	161,150,995.25	103,127,840.45	56.26%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-28,079,458.81	-19,675,714.15	-42.71%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-28,602,463.82	-21,233,083.75	-34.71%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-303,478,408.85	-521,474,163.05	41.80%
基本每股收益（元/股）	-0.0255	-0.0179	-42.46%
稀释每股收益（元/股）	-0.0255	-0.0179	-42.46%
加权平均净资产收益率	-1.43%	-1.13%	-0.30%
	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）	18,591,329,789.94	17,690,697,005.22	5.09%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,988,194,931.60	1,979,293,724.34	0.45%

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
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）	665,402.41	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,022,351.97	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	201,602.81	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-908,271.26	
减：所得税影响额	5,549.84	
少数股东权益影响额（税后）	452,531.08	
合计	523,005.01	--

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		60,350	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	253,288,301	质押	668,220,207
张青	境内自然人	0.55%	6,047,124			
陈冬芸	境内自然人	0.32%	3,500,426			
赵换增	境内自然人	0.22%	2,407,200			
欧婉殷	境内自然人	0.20%	2,233,200			
刘凤先	境内自然人	0.18%	1,973,550			
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			
周传	境内自然人	0.13%	1,400,000			
蒋斌	境内自然人	0.12%	1,311,050			
魏兴林	境内自然人	0.11%	1,240,800			
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		424,931,906		人民币普通股	424,931,906	
张青		6,047,124		人民币普通股	6,047,124	
陈冬芸		3,500,426		人民币普通股	3,500,426	
赵换增		2,407,200		人民币普通股	2,407,200	
欧婉殷		2,233,200		人民币普通股	2,233,200	

刘凤先	1,973,550	人民币普通股	1,973,550
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
周传	1,400,000	人民币普通股	1,400,000
蒋斌	1,311,050	人民币普通股	1,311,050
魏兴林	1,240,800	人民币普通股	1,240,800
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东中，第一大股东与其余九名股东无关联关系，不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；其余九名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 名股东参与融资融券业务情况说明（如有）	无		

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

单位：元

序号	财务报表项目	2020年3月31日	2019年12月31日	同期变动	重大变动说明
1	预付款项	67,616,101.93	15,467,413.97	337.15%	主要系控股子公司依据合同约定预付总包工程款所致
2	其他应收款	1,358,788,624.49	1,267,398,317.52	7.21%	主要系新增对外财务资助和新增预售监管资金
3	存货	14,186,932,066.87	13,150,039,735.61	7.89%	主要系在建项目开发建设成本增加
4	其他流动资产	985,230,363.89	729,667,336.38	35.02%	主要系一方面是预缴税金及待抵扣税金有所增加；另一方面是会计政策变更，新增列报待转佣金所致
5	递延所得税资产	197,223,878.02	105,230,167.18	87.42%	主要系在建项目的可抵扣暂时性差异增加
6	短期借款	926,561,181.10	1,503,259,734.87	-38.36%	主要系归还借款所致
7	应付账款	1,290,641,579.00	1,754,367,115.03	-26.43%	主要系本期支付供应商款项所致
8	预收款项	16,816,240.18	6,759,730,970.51	-99.75%	主要系会计政策变更
9	合同负债	7,602,905,618.13	0.00	不适用	主要系一方面是会计政策变更；另一方面是销售回款规模有所增加。
10	其他应付款	1,217,662,278.92	1,059,073,819.63	14.97%	主要系合并范围变化导致
11	一年内到期的非流动负债	1,387,331,029.60	1,079,513,701.67	28.51%	主要系新增一年内到期的长期借款和应付债券所致
12	长期借款	2,983,020,000.00	2,280,410,000.00	30.81%	主要系新增借款
13	应付债券	0.00	150,360,122.45	-100.00%	主要系根据到期日重分类所致

单位：元

序号	项目	2020年1-3月	2019年1-3月	同期增减	主要变动原因
1	营业收入	161,150,995.25	103,127,840.45	56.26%	本期较去年同期交房规模有所增加
2	营业成本	127,852,909.19	76,677,755.29	66.74%	本期较去年同期交房规模有所增加
3	税金及附加	6,441,624.18	2,742,210.42	134.91%	本期较去年同期交房规模有所增加
4	财务费用	12,594,327.31	-703,295.48	不适用	本期较去年同期融资规模有所增加，费用化借款利息有所增加
5	投资收益	109,464.44	1,500,662.13	-92.71%	本期较上年同期理财收益有所减少
6	营业外支出	2,189,299.65	335,236.52	553.06%	本期全资子公司为抗击新型冠状病毒疫情，向重庆市慈善总会捐款200万元
7	经营活动产生的现金流量净额	-303,478,408.85	-521,474,163.05	-41.80%	主要系上年同期支付供应商款项多于本期。
8	筹资活动产生的现金流量净额	129,665,153.44	1,228,012,222.70	-89.44%	主要系本期新增融资金额较上年同期有所减少

二、重要事项进展情况及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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
其他对公司中小股东所作承诺	西安宝德自动化股份有限公司	应收账款差额补足承诺	对于公司购买西安宝德自动化股份有限公司（以下简称“西安宝德”）持有的陕西华陆化工环保有限公司（以下简称“华陆环保”）60%股权事项中，华陆环保应收账款事项，西安宝德做出承诺：华陆环保将于 2018 年 12 月 31 日前收回 4900 万元应收账款，若届时实际收回部分不足 4900 万元的，则实际收回金额与 4900 万元之间的差额，由西安宝德补足。	2017 年 09 月 28 日	2018 年 12 月 31 日	目前财信发展与西安宝德就应收账款收回情况认定存在分歧，目前双方正在商定解决方案。
	刘俐	应收账款差额补足承诺	对于公司购买刘俐持有的陕西华陆化工环保有限公司（以下简称“华陆环保”）10%股权事项中，华陆环保应收账款 1540 万元事项，刘俐做出承诺：若 2020 年 3 月 31 日前华陆环保收回的应收账款金额不足 1540 万元的 50%，则差额部分由刘俐承担补足责任。为落实担保措施，刘俐同意在收到公司支付的首笔股权转让款后 3 个工作日内将其持有的华陆环保 5%股权质押给公司，并负责办理股权质押登记。若届时刘俐未能以现金方式承担差额补足责任，则刘俐同意将与差额等值的股权无偿过户至公司名下（股权价值按当时市场公允价格折算）。	2017 年 09 月 28 日	2020 年 3 月 31 日	经公司财务部门初步测算，截止 2020 年 3 月 31 日，华陆环保公司收回刘俐上述承诺回款 586,495.85 元，按照股权转让协议，刘俐应补偿本公司 7,113,504.15 元。目前双方正在商定具体补偿与解决方案。
承诺是否按时履行	否					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	1、目前财信发展与西安宝德就应收账款收回情况认定存在分歧，目前双方正在商定解决方案。 2、经公司财务部门初步测算，截止 2020 年 3 月 31 日，华陆环保公司收回刘俐上述承诺回款 586,495.85 元，按照股权转让协议，刘俐应补偿本公司 7,113,504.15 元。目前双方正在商定具体补偿与解决方案。					

四、证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

五、委托理财

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	9,602	902	0
信托理财产品	自有资金	100	100	0
合计		9,702	1,002	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

☐ 适用 ☒ 不适用

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。