

证券代码：000838

证券简称：财信发展

公告编号：2020-095

## 财信地产发展集团股份有限公司 2020 年第三季度报告正文

## 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

|                           | 本报告期末             | 上年度末              | 本报告期末比上年度末增减     |                |
|---------------------------|-------------------|-------------------|------------------|----------------|
| 总资产（元）                    | 17,979,439,299.76 | 17,690,697,005.22 | 1.63%            |                |
| 归属于上市公司股东的净资产（元）          | 1,909,821,188.55  | 1,979,293,724.34  | -3.51%           |                |
|                           | 本报告期              | 本报告期比上年同期增减       | 年初至报告期末          | 年初至报告期末比上年同期增减 |
| 营业收入（元）                   | 1,662,131,923.79  | 271.27%           | 3,221,492,364.17 | 245.00%        |
| 归属于上市公司股东的净利润（元）          | 29,523,254.03     | -53.35%           | 53,771,136.79    | 77.65%         |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | 19,412,853.19     | -63.00%           | 40,252,509.60    | 211.81%        |
| 经营活动产生的现金流量净额（元）          | 16,939,124.11     | -98.07%           | 360,925,874.20   | -71.12%        |
| 基本每股收益（元/股）               | 0.0268            | -53.39%           | 0.0489           | 77.82%         |
| 稀释每股收益（元/股）               | 0.0268            | -53.39%           | 0.0489           | 77.82%         |
| 加权平均净资产收益率                | 1.54%             | -1.92%            | 2.79%            | 1.19%          |

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）                                                                     | 4,084,385.96 | 主要系稳岗补贴、个税返还、财政补贴等有关政府补助              |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费                                                                                             | 3,638,601.87 | 主要系向青铜峡市宝德华水务有限公司、文水县宝德华水务有限公司收取的借款利息 |
| 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 | 937,684.96   | 主要系购买理财取得的投资收益                        |
| 单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回                                                                                          | 148,875.30   | -                                     |

|                    |               |                            |
|--------------------|---------------|----------------------------|
| 受托经营取得的托管费收入       | 6,089,824.25  | 主要系向重庆财信房地产开发有限公司收取的项目托管收入 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | 992,383.31    | -                          |
| 减：所得税影响额           | 470,561.25    | -                          |
| 少数股东权益影响额（税后）      | 1,902,567.21  | -                          |
| 合计                 | 13,518,627.19 | --                         |

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、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

| 报告期末普通股股东总数            |         | 59,741      |             | 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 |  |
| 黄炳辉                    | 境内自然人   | 0.27%       | 3,006,600   |                       |         |             |  |
| 高候钟                    | 境内自然人   | 0.26%       | 2,893,350   |                       |         |             |  |
| 颜润桥                    | 境内自然人   | 0.22%       | 2,384,300   |                       |         |             |  |
| 刘凤先                    | 境内自然人   | 0.19%       | 2,075,450   |                       |         |             |  |
| 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   |                       |         |             |  |
| 刘明举                    | 境内自然人   | 0.18%       | 1,928,116   |                       |         |             |  |
| 梁丽红                    | 境内自然人   | 0.16%       | 1,711,920   |                       |         |             |  |
| 郑卫清                    | 境内自然人   | 0.13%       | 1,454,300   |                       |         |             |  |
| 蒋斌                     | 境内自然人   | 0.12%       | 1,311,050   |                       |         |             |  |
| 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 |
| 黄炳辉                      | 3,006,600                                                                                                                                                                                                                     | 人民币普通股 | 3,006,600   |
| 高候钟                      | 2,893,350                                                                                                                                                                                                                     | 人民币普通股 | 2,893,350   |
| 颜润桥                      | 2,384,300                                                                                                                                                                                                                     | 人民币普通股 | 2,384,300   |
| 刘凤先                      | 2,075,450                                                                                                                                                                                                                     | 人民币普通股 | 2,075,450   |
| 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   |
| 刘明举                      | 1,928,116                                                                                                                                                                                                                     | 人民币普通股 | 1,928,116   |
| 梁丽红                      | 1,711,920                                                                                                                                                                                                                     | 人民币普通股 | 1,711,920   |
| 郑卫清                      | 1,454,300                                                                                                                                                                                                                     | 人民币普通股 | 1,454,300   |
| 蒋斌                       | 1,311,050                                                                                                                                                                                                                     | 人民币普通股 | 1,311,050   |
| 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） | 报告期末，公司股东高候钟通过普通证券账户持有公司股份 510,100 股，通过海通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 2,383,250 股，实际合计持有公司股份 2,893,350 股，位列公司第三大股东。公司股东梁丽红通过普通证券账户持有公司股份 1,511,920 股，通过安信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 200,000 股，实际合计持有公司股份 1,711,920 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、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

| 财务报表项目  | 期末数               | 期初数               | 同期变动     | 重大变动说明                                            |
|---------|-------------------|-------------------|----------|---------------------------------------------------|
| 货币资金    | 1,447,329,387.33  | 2,112,707,159.56  | -31.49%  | 主要系本期支付日常经营款项及偿还债务本息金额增加                          |
| 交易性金融资产 | 81,990,356.16     | 0.00              | 不适用      | 主要系本期新增购买理财                                       |
| 应收账款    | 84,526,004.16     | 84,547,404.98     | -0.03%   | 无重大变化                                             |
| 应收款项融资  | 186,922.00        | 10,100,000.00     | -98.15%  | 主要系银票用于支付单位间往来款项                                  |
| 预付款项    | 16,147,428.19     | 15,467,413.97     | 4.40%    | 无重大变化                                             |
| 其他应收款   | 1,479,276,316.10  | 1,267,398,317.52  | 16.72%   | 主要系新增对外财务资助和新增预售监管资金                              |
| 存货      | 13,578,950,359.45 | 13,150,039,735.61 | 3.26%    | 主要系在建项目开发建设成本增加                                   |
| 其他流动资产  | 870,142,028.99    | 729,667,336.38    | 19.25%   | 一方面由于本期新增预缴和待抵扣税金所致；另一方面由于根据新收入准则，将销售佣金列报入其他流动资产。 |
| 长期股权投资  | 13,185,583.45     | 6,806,654.54      | 93.72%   | 主要系新增联营单位                                         |
| 固定资产    | 157,309,952.82    | 159,608,052.93    | -1.44%   | 无重大变化                                             |
| 在建工程    | 24,203,787.40     | 27,946,407.52     | -13.39%  | 无重大变化                                             |
| 无形资产    | 9,624,471.57      | 10,032,676.44     | -4.07%   | 无重大变化                                             |
| 长期待摊费用  | 7,540,766.80      | 5,428,925.68      | 38.90%   | 主要系新增待摊的融资租赁手续费                                   |
| 递延所得税资产 | 202,931,628.50    | 105,230,167.18    | 92.85%   | 主要系本期预计利润导致的暂时性差异增加                               |
| 短期借款    | 969,245,833.33    | 1,503,259,734.87  | -35.52%  | 主要系本期归还借款金额增加                                     |
| 应付票据    | 96,457,816.17     | 3,551,855.06      | 2615.70% | 主要系本期以票据形式支付供应商款项的金额增加                            |
| 应付账款    | 1,258,401,920.34  | 1,754,367,115.03  | -28.27%  | 主要系本期支付供应商款项增加                                    |

|             |                  |                  |          |                               |
|-------------|------------------|------------------|----------|-------------------------------|
| 预收账款        | 5,000,000.00     | 6,759,730,970.51 | -99.93%  | 主要系会计政策变更                     |
| 合同负债        | 7,668,455,700.27 | 0.00             | 不适用      | 一方面由于会计政策变更；另一方面由于销售回款规模有所增加。 |
| 应付职工薪酬      | 26,942,459.35    | 57,059,472.67    | -52.78%  | 主要系上年支付年终奖所致                  |
| 其他应付款       | 388,384,653.30   | 1,059,073,819.63 | -63.33%  | 主要系归还项目公司少数股东借款增加             |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,447,202,917.98 | 1,079,513,701.67 | 34.06%   | 主要系本期一年内到期的借款增加               |
| 长期借款        | 2,948,200,000.01 | 2,280,410,000.00 | 29.28%   | 主要系本期借款规模增加                   |
| 应付债券        | 0.00             | 150,360,122.45   | -100.00% | 主要系根据到期日重分类到一年内到期的非流动负债所致     |
| 长期应付款       | 36,420,983.49    | 8,931,445.10     | 307.78%  | 主要系本期新增融资租赁                   |
| 递延收益        | 66,018,851.63    | 63,184,276.33    | 4.49%    | 主要系新增与资产有关的政府补助               |
| 递延所得税负债     | 27,072,513.69    | 12,210,193.19    | 121.72%  | 主要系会计政策变更                     |

单位：元

| 财务报表项目    | 本报告期             | 上年同期             | 同比增减     | 变动原因                               |
|-----------|------------------|------------------|----------|------------------------------------|
| 营业收入      | 3,221,492,364.17 | 933,764,968.66   | 245.00%  | 主要系本期较上年同期交房规模有所增加                 |
| 营业成本      | 2,681,697,379.83 | 693,086,959.95   | 286.92%  | 主要系本期较上年同期交房规模有所增加                 |
| 税金及附加     | 26,295,380.53    | 13,002,362.58    | 102.24%  | 主要系本期较上年同期交房规模有所增加                 |
| 销售费用      | 123,294,820.42   | 115,998,896.27   | 6.29%    | 无重大变化                              |
| 管理费用      | 98,157,932.84    | 102,837,697.68   | -4.55%   | 无重大变化                              |
| 财务费用      | 24,235,704.42    | 11,222,129.77    | 115.96%  | 主要系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     |
| 其他收益      | 4,084,385.96     | 854,454.23       | 378.01%  | 主要系本期政府补助有所增加                      |
| 投资收益      | 104,842.61       | 2,851,763.20     | -96.32%  | 主要系本期理财规模降低导致理财收益较上期有所减少           |
| 信用减值损失    | -1,193,205.31    | 967,348.18       | -223.35% | 主要系本期新增计提坏账                        |
| 资产减值损失    | 699,878.38       | 168,000.00       | 316.59%  | 主要系本期存货实现销售，跌价转销                   |
| 营业外收入     | 4,675,288.51     | 21,980,824.82    | -78.73%  | 主要系上期收到政府收购公司名下所属宗地及土地范围内建筑物的土地补偿款 |
| 营业外支出     | 3,682,905.20     | 2,109,177.52     | 74.61%   | 主要系本期捐赠支出增加                        |
| 所得税费用     | 114,679,122.29   | 22,815,621.19    | 402.63%  | 主要系本期新增交房项目，应纳税所得额增加所致             |
| 经营活动产生的现金 | 360,925,874.20   | 1,249,697,203.31 | -71.12%  | 主要系本期用于支付供应商款项及其他经营性款              |

|               |                 |                   |          |                          |
|---------------|-----------------|-------------------|----------|--------------------------|
| 流量净额          |                 |                   |          | 项支出增加                    |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -925,866,517.37 | -1,725,957,103.34 | 46.36%   | 主要系本期财务资助收回金额增加          |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 635,800,228.00  | 1,060,498,430.51  | -40.05%  | 主要系本期偿还债务本息金额增加          |
| 现金及现金等价物净增加额  | -110,663,227.52 | 47,499,502.58     | -332.98% | 主要系本期支付日常经营款项及偿还债务本息金额增加 |

## 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。<br>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、金融资产投资

### 1、证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

### 2、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。

## 五、募集资金投资项目进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

## 六、对 2020 年度经营业绩的预计

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

## 七、日常经营重大合同

☐ 适用 ☒ 不适用

## 八、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      | 13,900  | 8,200 | 0        |
| 信托理财产品 | 自有资金      | 100     | 100   | 0        |
| 合计     |           | 14,000  | 8,300 | 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

## 九、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。

## 十、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。

## 十一、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。