

## 雪松发展股份有限公司 2021年度财务决算报告

### 一、2021年度公司财务报表的审计情况

1、雪松发展股份有限公司（以下简称“公司”）2021年度财务报表已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了中喜财审2022S01073号审计报告。审计意见为：“我们认为，除“形成保留意见的基础”部分所述事项产生的影响外，后附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，公允反映了雪松发展2021年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2021年度的合并及母公司经营成果和现金流量。”

### 2、主要财务数据和指标：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	同比增减
营业总收入	201,601.72	152,558.13	32.15%
利润总额	-46,544.19	-3,674.89	-1166.55%
归属于上市公司股东的净利润	-44,295.18	-1,990.95	-2,124.83%
经营活动产生的现金流量净额	10,720.70	-14,767.15	-172.60%
总资产	320,246.48	337,389.03	-5.08%
归属于上市公司股东的所有者权益	173,753.86	218,004.50	-20.30%
股本	54,400.00	54,400.00	0.00%
每股收益（元）	-0.8142	-0.0366	-2,124.59%
每股净资产（元）	3.19	4.01	-20.45%
加权平均净资产收益率	-22.61%	-0.91%	-21.71%

### 二、财务状况、经营成果和现金流量情况分析

#### 1、资产负债表变化较大的主要项目分析

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	增减	同比增减
货币资金	5,895.34	9,315.26	-3,419.92	-36.71%
交易性金融资产	271.02	0.00	271.02	100.00%
应收票据	19,751.37	757.40	18,993.97	2,507.79%
应收账款	18,835.96	28,862.86	-10,026.90	-34.74%
应收款项融资	0.00	950.00	-950.00	-100.00%
预付账款	22,864.97	16,374.43	6,490.54	39.64%
其他流动资产	2,674.75	1,362.49	1,312.26	96.31%

投资性房地产	99,922.47	159,951.49	-60,029.02	-37.53%
固定资产	16,375.42	1,981.43	14,393.99	726.44%
在建工程	49,789.53	20,740.35	29,049.18	140.06%
使用权资产	138.30	0.00	138.30	100.00%
商誉	0.00	241.70	-241.70	-100.00%
长期待摊费用	451.96	106.13	345.83	325.86%
递延所得税资产	371.85	1,226.13	-854.28	-69.67%
其他非流动资产	4,619.83	13.33	4,606.50	34,557.39%
短期借款	10,143.61	6,359.30	3,784.31	59.51%
应付票据	685.32	3,729.88	-3,044.56	-81.63%
应付账款	31,795.79	15,395.69	16,400.10	106.52%
预收款项	530.31	947.53	-417.22	-44.03%
合同负债	7,912.61	4,875.75	3,036.86	62.28%
应交税费	1,537.40	899.12	638.28	70.99%
其他应付款	1,895.04	3,558.49	-1,663.45	-46.75%
其他流动负债	20,684.40	704.32	19,980.08	2,836.79%
租赁负债	90.22	0.00	90.22	100.00%
长期应付款	0.00	8,342.13	-8,342.13	-100.00%
递延所得税负债	596.94	3,285.95	-2,689.01	-81.83%

(1) 报告期内，货币资金余额比去年年末减少36.71%，主要是本期文旅在建项目投入及支付融资利息所致。

(2) 报告期内，交易性金融资产余额比去年年末增长100.00%，主要是本期新增指定为公允价值计量的债务工具投资所致。

(3) 报告期内，应收票据余额比去年年末增长2,507.79%，主要是本期末票据已背书且未到期的应收票据未终止确认所致。

(4) 报告期内，应收账款余额比去年年末减少34.74%，主要是本期应收回款周转率加快所致。

(5) 报告期内，应收款项融资余额比去年年末减少100.00%，主要是本期无新增所致。

(6) 报告期内，预付账款余额比去年年末增长39.64%，主要是本期预付供应链业务采购款增加所致。

(7) 报告期内，其他流动资产余额比去年年末增长96.31%，主要是本期待抵扣及待认证增值税进项税增加所致。

(8) 报告期内，投资性房地产余额比去年年末减少37.53%，主要是本期受疫情持续反复影响导致投资性房地产公允价值减少所致。

(9) 报告期内，固定资产余额比去年年末增长726.44%，主要是本期酒店自

营从投资性房地产转入固定资产所致。

(10) 报告期内，在建工程余额比去年年末增长140.06%，主要是本期在建项目新增工程投入所致。

(11) 报告期内，使用权资产余额比去年年末增长100.00%，主要是本期执行新租赁准则所致。

(12) 报告期内，商誉余额比去年年末减少100.00%，主要是受疫情长期影响商誉计提减值所致。

(13) 报告期内，长期待摊费用余额比去年年末增长325.8%，主要是本期装修费增加所致。

(14) 报告期内，递延所得税资产余额比去年年末减少69.67%，主要是本期冲回递延所得税资产所致。

(15) 报告期内，其他非流动资产余额比去年年末增长34,557.39%，主要是济宁已迁商铺待收房权益转入其他非流动资产所致。

(16) 报告期内，短期借款余额比去年年末增长59.51%，主要是本期新增日照银行贷款所致。

(17) 报告期内，应付票据余额比去年年末减少81.63%，主要是本期应付票据结算减少所致。

(18) 报告期内，应付账款余额比去年年末增长106.52%，主要是本期应付工程款增加所致。

(19) 报告期内，预收款项余额比去年年末减少44.03%，主要是收到的预收款项减少所致。

(20) 报告期内，合同负债余额比去年年末增长62.28%，主要是本期执行合同预收的款项增加所致。

(21) 报告期内，应交税费余额比去年年末增长70.99%，主要是本期供应链业务快速增长所致。

(22) 报告期内，其他应付款余额比去年年末减少44.37%，主要是项目垫付款减少所致。

(23) 报告期内，其他流动负债余额比去年年末增长2,847.78%，主要是本期合同负债增加导致对应的待转销项税增加所致。

(24) 报告期内，租赁负债余额比去年年末增长100.00%，主要是本期执行新

租赁准则所致。

(25) 报告期内，长期应付款余额比去年年末减少100.00%，主要是本期偿还长期应付款所致。

(26) 报告期内，递延所得税负债余额比去年年末减少81.83%，主要是本期冲回递延所得税负债所致。

## 2、经营情况

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	增减	同比增减
营业收入	201,601.72	152,558.13	49,043.59	32.15%
营业成本	188,908.32	133,297.97	55,610.35	41.72%
税金及附加	998.39	1,507.59	-509.20	-33.78%
销售费用	6,343.33	16,186.26	-9,842.93	-60.81%
管理费用	3,745.09	5,878.56	-2,133.47	-36.29%
研发费用	321.65	226.66	94.99	41.91%
财务费用	3,594.89	7,152.19	-3,557.30	-49.74%
其他收益	204.35	961.37	-757.02	-78.74%
投资收益	-380.96	8,031.12	-8,412.08	-104.74%
公允价值变动收益	-41,376.24	-698.58	-40,677.66	-5,822.91%
信用减值损失	-3,056.83	439.90	-3,496.73	794.89%
资产减值损失	-363.12	-766.25	403.13	-52.61%
资产处置收益	-2.85	40.30	-43.15	-107.07%
营业外收入	523.11	142.54	380.57	266.99%
所得税费用	-1,901.55	-385.78	-1,515.77	-392.91%

(1) 报告期内，营业收入比去年同期增长32.15%，主要是本期供应链业务快速增长所致。

(2) 报告期内，营业成本比去年同期增长41.72%，主要是营业收入增长所致。

(3) 报告期内，税金及附加比去年同期减少33.78%，主要是疫情政策下城建税及附加同比减少所致。

(4) 报告期内，销售费用比去年同期减少60.81%，主要是转让服装子公司山东希努尔股权后营销费用减少所致。

(5) 报告期内，管理费用比去年同期减少36.29%，主要是人工费用减少所致。

(6) 报告期内，研发费用比去年同期增加41.91%，主要是研发人员工资增加所致。

(7) 报告期内，财务费用比去年同期减少49.74%，主要是融资利息支出减少所致。

(8) 报告期内，其他收益比去年同期减少78.74%，主要是收到的政府补助减少所致。

(9) 报告期内，投资收益比去年同期减少103.70%，主要是本期套期保值亏损所致。

(10) 报告期内，公允价值变动收益比去年同期减少5,822.91%，主要是本期投资性房地产评估公允价值减少所致。

(11) 报告期内，信用减值损失比去年同期增长794.89%，主要是本期计提信用减值损失增加所致。

(12) 报告期内，资产减值损失比去年同期减少52.61%，主要是本期计提坏账准备减少所致。

(13) 报告期内，资产处置收益比去年同期减少107.07%，主要是本期处置资产产生的收益减少所致。

(14) 报告期内，营业外收入比去年同期增长266.99%，主要是本期收到的违约赔偿金增加所致。

(15) 报告期内，所得税费用比去年同期减少392.91%，主要是本期冲回递延所得税所致。

### 3、现金流量情况

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	增长额	同比增减
经营活动产生的现金流量净额	10,720.70	-14,767.15	25,487.85	172.60%
投资活动产生的现金流量净额	-3,657.81	12,258.47	-15,916.28	-129.84%
筹资活动产生的现金流量净额	-9,917.62	-6,700.42	-3,217.20	-48.01%

(1) 报告期内，经营活动产生的现金流量净额比去年同期增长172.60%，主要是本期加强回款导致经营活动现金流入增加所致。

(2) 报告期内，投资活动产生的现金流量净额比去年同期减少129.84%，主要是本期小镇工程投入增加所致。

(3) 报告期内，筹资活动产生的现金流量净额比去年同期减少48.01%，主要是本期偿还借款及支付利息增加所致。

### 三、主要财务指标

#### 1、偿债能力指标

项目	2021 年末	2020 年末	增长额	同比增减
流动比率	0.98	1.53	-0.55	-35.95%
速动比率	0.76	1.27	-0.51	-40.16%
资产负债率	45.23%	32.87%		12.36%

#### 2、公司营运能力指标

项目	2021 年末	2020 年末	增长额	同比增减
应收账款周转率（次）	8.45	4.16	4.29	103.13%
存货周转率（次）	50.50	9.9	40.60	410.10%

雪松发展股份有限公司董事会

2022年4月30日