

# 财信国兴地产发展股份有限公司

## 2016 年半年度报告

2016 年 08 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、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报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司负责人唐昌明、主管会计工作负责人白忠孝及会计机构负责人(会计主管人员)孙立群声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

## 目录

2016 半年度报告.....	2
第一节 重要提示、目录和释义.....	5
第二节 公司简介.....	7
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	9
第四节 董事会报告.....	21
第五节 重要事项.....	31
第六节 股份变动及股东情况.....	35
第七节 优先股相关情况.....	35
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	36
第九节 财务报告.....	38
第十节 备查文件目录.....	104

## 释义

释义项	指	释义内容
财信发展公司、公司、本公司、上市公司、国兴地产、国兴融达地产股份有限公司	指	财信国兴地产发展股份有限公司
重庆国兴公司	指	重庆国兴置业有限公司
财信集团	指	重庆财信企业集团有限公司
财信地产	指	重庆财信房地产开发有限公司
融达公司	指	北京融达投资有限公司
威海国兴公司	指	威海国兴置业有限公司
香港财信公司	指	香港财信发展投资有限公司
财信合同能源	指	重庆财信合同能源管理有限公司
深圳置业公司	指	深圳前海盘古电商置业有限公司
眉山置业公司	指	眉山市水清木华置业有限公司
棠城置业公司	指	重庆国兴棠城置业有限公司
棠城商业公司	指	重庆国兴棠城商业管理有限公司
财信南宾公司	指	重庆财信国兴南宾置业有限公司
台州丰润公司	指	台州丰润投资咨询有限公司
融达商管公司	指	重庆国兴融达商业管理有限公司
德宝餐饮公司	指	重庆德宝餐饮文化有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会

## 第二节 公司简介

### 一、公司简介

股票简称	财信发展	股票代码	000838
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	财信国兴地产发展股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	财信发展		
公司的外文名称（如有）	CASIN Guoxing Property Development Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	CASIN		
公司的法定代表人	唐昌明		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘晓林	
联系地址	北京市朝阳区建国路 91 号院 8 号楼 28 层 2808 单元	
电话	010-58321838	
传真	010-58321839	
电子信箱	casin@casindev.com	

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址	北京市朝阳区建国路 91 号院 8 号楼 28 层 2808 单元
公司注册地址的邮政编码	100022
公司办公地址	北京市朝阳区建国路 91 号院 8 号楼 28 层 2808 单元
公司办公地址的邮政编码	100022
公司网址	<a href="http://www.casindev.com/">http://www.casindev.com/</a>
公司电子信箱	casin@casindev.com
临时公告披露的指定网站查询日期（如有）	

## 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2015 年年报。

## 3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用  不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2015 年年报。

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等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）	971,687,090.30	502,161,204.00	93.50%
归属于上市公司股东的净利润（元）	99,249,165.89	68,194,131.57	45.54%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	99,329,608.57	68,154,406.79	45.74%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-141,674,825.49	66,274,056.65	-313.77%
基本每股收益（元/股）	0.0902	0.0705	27.94%
稀释每股收益（元/股）	0.0902	0.0705	27.94%
加权平均净资产收益率	6.29%	14.96%	-8.67%
	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）	4,747,737,464.59	5,220,108,177.03	-9.05%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,619,205,187.83	1,536,934,581.14	5.35%

#### 二、境内外会计准则下会计数据差异

##### 1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

##### 2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

#### 三、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	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）	488,771.58	

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-345,297.09	
减：所得税影响额	35,868.62	
少数股东权益影响额（税后）	188,048.55	
合计	-80,442.68	--

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。



## 第四节 董事会报告

### 一、概述

2016年上半年，国家房地产政策面延续宽松基调，中央调首付、降税负、宽信贷，为了全年落实“去库存”，中央出台了一系列全国性刺激政策。政策面和资金面的全面宽松，直接推动了购房需求释放，市场成交量回升。在多重政策利好影响下，一线及部分热点二三线城市显现过热发展态势，部分地区楼市调控已逐渐收紧，限购加码、限贷限价政策接连出台。而多数三四线城市库存压力依然严峻，多管齐下去库存仍是重点。

报告期内，公司主要业务所在城市仍为重庆市。进入2016年重庆商品房住宅市场回暖明显，一月份成交量大幅回升，结束了去年7月份以来的同比负增长。报告期内，公司根据工程进度，妥善安排销售、交房等各项工作。

#### （一）经营情况

公司实现营业收入 97,168.71万元，同比增长93.50%；实现净利润9,713.31万元，同比增长45.61%；归属母公司所有者净利润9,924.92万元，同比增长45.54%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润9,932.96万元，同比增长45.74%。截止报告期末，公司资产总额474,773.75万元，较上年末下降9.05%，归属于上市公司股东所有者权益161,920.52万元，较上年末增长5.35%。

#### （二）销售与回款情况

##### 1、项目销售情况

- （1）重庆国兴公司国兴北岸江山项目4#楼开盘。
- （2）棠城置业公司海棠国际项目27#、32#、33#、35#、36#、39#—41#楼开盘。
- （3）财信南宾公司财信城项目5#、13#楼开盘。

##### 2、经济指标完成情况

报告期内，公司实现销售签约57,745.58万元，同比增长0.43%，回款额48,795.90 万元，同比下降22.42 %。

##### 3、交房及结转利润情况

- （1）重庆国兴公司国兴北岸江山项目东区5-9#楼向业主交房；实现主营收入和利润的结转。
- （2）棠城置业公司海棠国际项目一期一组团2-13#楼向业主交房,商业S1、S2、S3交房；实现主营收入和利润的结转。

##### 4、公司房地产项目基本情况（截止2016年6月30日）：

序号	房地产项目名称	上市公司权益	获取时间	获取方式	土地用途	土地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	计容积率面积 (平方米)	可售面积 (平方米)	项目状态	备注
1	北岸江山	100%	2006年	招、拍、挂	住宅、酒店、商业、办公	245,035.20	1,053,959.91	877,783.65	1,044,745.05	在建 在售	

2	海棠国际	70%	2014年	招、拍、挂	商业、 居住用地	101,536.00	245,726.68	187,739.50	236,590.71	在建 在售	
3	财信中心 (商务区)	70%	2015年	招、拍、挂	商住用地、 商业用地	33,374.00	/	商住用地 23,551.70 商业用地 133,306.10	165,530.00	方案 阶段	可售面积为 预估
4	财信中心 (新天地)	70%	2015年	招、拍、挂	商业用地	41,605.00	/	19,555.00	18,500.00		可售面积为 预估
5	财信城	100%	2015年	股权收购	住宅、 商业、酒店	265,193.70	770,108.00	640,900.00	766,451.78	在建 在售	

5、房地产项目累计销售建设情况（截止2016年6月30日）：

序号	房地产 项目名称	上市公司 权益	截至2016年6月30日项目累计销售、开发情况				
			签约销售面积 (平方米)	签约销售金额 (万元)	结转面积 (平方米)	结转金额 (万元)	竣工面积 (平方米)
1	北岸江山	100%	506,764.97	362,140.92	400,146.50	286,078.18	597,744.41
2	海棠国际	70%	86,682.76	49,987.89	17,110.70	9,463.18	60,192.43
3	财信中心 (商务区)	70%	0	0	0	0	0
4	财信中心 (新天地)	70%	0	0	0	0	0
5	财信城	100%	17,379.05	5,980.43	0	0	0

6、报告期内，公司无新增土地储备。

7、公司累计持有的待开发土地情况(截止2016年6月30日)：

序号	地块名称	地区	权益比重	占地面积 (平方米)	计容面积 (平方米)
1	财信城3、4号地块	石柱	100%	79,070	170,580
2	财信城5、6号地块	石柱	100%	93,432.90	254,235.91
3	北区住宅	重庆市江北区	100%	21,542.20	111,182
4	北区飞地1	重庆市江北区	100%	3,276.86	8,754
5	北区飞地2	重庆市江北区	100%	5,894.92	5,000

8、公司的房地产主要出租情况如下(截止2016年6月30日)：

楼栋	业态	权益比例	总建筑面积(平方米)	已出租面积(平方米)	出租率
北岸江山项目 西区S1-1	商业	100%	15,044.34	6,873.52	45.68%

(三) 积极拓展融资渠道，满足公司经营及发展的资金需求。

2016年5月11日，经第二次临时股东大会审议通过，公司准备发行本金总额不超过人民币6亿元（含6亿元）的债券，目前深圳证券交易所已经受理了公司发行债券的申请。此外，经公司董事会第九届第十二次会议审议通过，公司及下属子公司向重庆财信房地产开发有限公司借款6亿元人民币，公司将根据项目建设及资金需求的情况落实该笔借款。

截止2016年6月30日，公司融资情况如下：

序号	融资类别	融资余额（万元）	融资成本区间	期限结构（年）
1	银行贷款	94,283	4.35%-10.5%	1-3年
2	非银行金融机构贷款	50,000	9.8%	3年
合计		144,283		

## 二、主营业务分析

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	971,687,090.30	502,161,204.00	93.50%	主要系本期结转面积增加导致结转收入增加
营业成本	738,870,440.96	298,590,081.45	147.45%	主要系本期结转面积增加对应结转营业成本增加及本期结转的精装房成本较高
销售费用	20,051,915.17	29,694,311.20	-32.47%	公司销售宣传投入减少
管理费用	30,177,535.26	13,666,965.89	120.81%	主要系公司经营规模扩大，租赁费、办公费、职工薪酬及折旧费用、税金增加
财务费用	2,714,505.38	-323,903.23	938.06%	主要系本期利息费用化金额增加所致
所得税费用	35,953,621.55	25,569,239.39	40.61%	增加原因系本期利润增加
经营活动产生的现金流量净额	-141,674,825.49	66,274,056.65	-313.77%	主要系本期开发项目投入增加，销售收款较上年同期减少
投资活动产生的现金流量净额	-555,459.90	-30,831,457.56	98.20%	上期投入较本期多主要系购买理财产品
筹资活动产生的现金流	-97,185,372.67	-4,767,196.41	-1,938.63%	主要是本期偿还的借款

量净额				较上年增加
现金及现金等价物净增加额	-239,415,658.06	30,675,402.68	-880.48%	主要系本期开发项目投入增加，销售收款较上年同期减少，偿还借款较上年增加
预付款项	65,542,685.33	13,781,231.28	375.59%	本期预付土地价款增加
其他应收款	35,445,214.77	97,834,254.93	-63.77%	本期减少主要系还款保证金到期抵付借款所致
其他流动资产	84,200,000.00	150,000,000.00	-43.87%	减少原因系本期理财产品金额减少
长期待摊费用	1,914,014.59	1,145,242.40	67.13%	增加主要系支付品牌使用费
递延所得税资产	61,848,815.06	97,133,773.76	-36.33%	减少主要是由于本期预计毛利率降低
预收款项	828,812,115.48	1,309,097,241.86	-36.69%	减少主要系本期销售回款金额小于因结转收入所对应的预收款项减少所致
应付职工薪酬	2,073,193.87	12,671,832.84	-83.64%	减少主要原因系支付了2015年末计提的工资及年终奖等
一年内到期的非流动负债	148,560,000.00	586,340,000.00	-74.66%	主要系本期期末长期债务将于一年内到期的金额减少所致
营业税金及附加	47,604,028.37	68,908,899.10	-30.92%	主要系本期毛利较上年同期减少，相应土地增值税减少
资产减值损失	-62,392.16	-460,930.35	-86.46%	本期应提坏账的应收账款、其他应收款较年初合计减少额较低于上年同期
收到其他与经营活动有关的现金	32,674,238.88	85,850,227.86	-61.94%	主要系收到公司往来款减少
购买商品、接受劳务支付的现金	484,813,476.95	383,474,631.57	26.43%	主要系本期开发项目投入增加
支付给职工以及为职工支付的现金	34,618,687.22	23,110,464.29	49.80%	主要系公司经营规模扩大所致
支付其他与经营活动有关的现金	74,274,594.42	171,380,898.55	-56.66%	主要系支付公司往来款减少

取得投资收益收到的现金	612,229.39	137,912.69	343.93%	本期增加系理财产品收益增加
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	500,000.00	72,800.00	586.81%	主要系本期处置固定资产增加
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,667,689.29	647,550.63	157.54%	主要系购买商标使用费增加
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,394,619.62	-100.00%	上年同期系收购台州丰润公司支付的股权转让款
吸收投资收到的现金		28,000,000.00	-100.00%	上期系子公司收到少数股东入资款
取得借款所收到的现金	459,570,000.00	201,240,000.00	128.37%	系本期借款增加
收到其他与筹资活动有关的现金	19,337,462.96		100.00%	系期末受限资金减少
偿还债务所支付的现金	507,460,000.00	115,090,225.03	340.92%	系本期偿还借款增加
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	67,637,533.39	118,916,971.38	-43.12%	本期新增借款主要是在二季度末，因此实际支付利息较上年减少
支付其他与筹资活动有关的现金	995,302.24		100.00%	系支付上年募集资金中介费及资本公积转增股本手续费

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用  不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

适用  不适用

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中没有披露未来发展与规划延续至报告期内的情况。

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

(一) 公司根据2016年度经营目标责任书，合理安排并认真落实国兴北岸江山、海棠国际、财信城的开发建设及销售工作。

(二) 公司报告期内加快工程建设速度，保证交房进度，实现利润结转目标，具体情况：

- 1、国兴北岸江山项目东区5-9#楼向业主交房；实现主营收入和利润的结转。
- 2、海棠国际项目一期一组团2-13#楼向业主交房，商业S1、S2、S3交房；实现主营收入和利润的结转。

(三) 抓住市场机遇做好项目销售工作，项目按经营计划开盘，报告期内开盘情况如下：

- 1、国兴北岸江山项目4#楼开盘。
- 2、财信南滨公司财信城项目5#、13#开盘。
- 3、棠城置业公司海棠国际项目27#、32#、33#、35#、36#、39#—41#楼开盘。

报告期内，公司共实现销售签约57,745.58万元。

(四) 在稳步推进公司现有项目开发建设的同时, 公司始终关注新项目的拓展工作, 保证公司的持续发展。报告期内, 公司管理层带领专业团队对北京、河南、山东、云南等地的部分项目和地区进行了考察, 并参与了重庆、河南地区共计两块土地的竞拍工作, 但未能取得满意的竞拍结果。

(五) 在继续通过银证系统获取房地产开发贷款的同时, 多渠道拓展融资方式。2016年5月11日, 召开第二次临时股东大会审议通过, 公司准备发行本金总额不超过人民币6亿元(含6亿元)的债券, 目前深圳证券交易所已经受理了公司发行债券的申请。

### 三、主营业务构成情况

单位: 元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业成本比上年 同期增减	毛利率比上年同 期增减
分行业						
房地产开发	971,687,090.30	738,870,440.96	23.96%	93.50%	147.45%	-16.58%
分产品						
房地产销售	971,687,090.30	738,870,440.96	23.96%	93.50%	147.45%	-16.58%
分地区						
重庆	971,687,090.30	738,870,440.96	23.96%	93.50%	147.45%	-16.58%

### 四、核心竞争力分析

报告期内, 公司的主营业务仍为房地产开发与销售, 核心竞争力未发生重要变化。公司现有地产项目主要集中在重庆区域内, 重庆区域房地产销售情况平稳, 市场仍有一定的需求。公司现有的房产项目仍有部分存量和继续开发空间, 公司将继续稳步做好现有房地产项目的开发建设与销售工作。

### 五、投资状况分析

#### 1、对外股权投资情况

##### (1) 对外投资情况

适用  不适用

公司报告期无对外投资。

##### (2) 持有金融企业股权情况

适用  不适用

公司报告期未持有金融企业股权。

##### (3) 证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

#### (4) 持有其他上市公司股权情况的说明

适用  不适用

公司报告期未持有其他上市公司股权。

## 2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

### (1) 委托理财情况

适用  不适用

单位：万元

受托人名称	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额(如有)	预计收益	报告期实际损益金额
中信理财之信赢系列	不存在关联关系	否	保本浮动收益型	15,000	2015年12月30日	2016年02月23日	现金	15,000		56.42	56.42
中信理财之信赢系列	不存在关联关系	否	保本浮动收益型	11,343	2016年05月25日	2016年05月30日	现金	11,343		4.78	4.78
中信理财之信赢系列	不存在关联关系	否	保本浮动收益型	8,420			现金			11.1	
合计				34,763	--	--	--	26,343		72.3	61.2
委托理财资金来源	自有的闲置资金										
逾期未收回的本金和收益累计金额	0										
涉诉情况(如适用)	无										
委托理财审批董事会公告披露日期(如有)	2016年05月18日										
委托理财审批股东会公告披露日期(如有)											

### (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。

### (3) 委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

### 3、募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

#### (1) 募集资金总体使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集资金总额	104,051
报告期投入募集资金总额	15,276.04
已累计投入募集资金总额	90,083.96
报告期内变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额比例	0.00%
募集资金总体使用情况说明	
<p>(一) 实际募集资金金额及到位时间经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1781号文核准，财信国兴地产发展股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）通过承销商安信证券股份有限公司（以下简称“安信证券”）向特定投资者非公开发行人民币普通股（A股）133,418,043股，每股发行价为人民币7.87元，募集资金总额为人民币105,000.00万元，扣除发行费用人民币949.00万元后实际募集资金净额为人民币104,051.00万元。安信证券于2015年9月17日将105,000.00万元扣除保荐及承销费用后的金额104,200.00万元（承销保荐费共计900万元，其中100万元已在2014年预付，本次扣减金额为剩余的800万元）汇入本公司在浙商银行重庆分行营业部开立的账号为6530000010120100173900的人民币存款账户。上述募集资金到位情况业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并出具了XYZH/2015CDA40157《验资报告》。</p> <p>(二) 募集资金本期使用金额及报告期末余额 本公司2016年1-6月实际使用募集资金15,276.04万元，公司用于暂时补充流动资金10,000.00万元，收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为21.00万元；累计已使用募集资金90,083.96万元，累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为57.24万元。截至2016年6月30日，募集资金账户余额为人民币4,173.28万元（包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额）。</p>	

#### (2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
国兴·北岸江山	否	104,051	104,051	15,276.04	90,083.96	86.58%	2015年06月17日	10,829.88	否	否
承诺投资项目小计	--	104,051	104,051	15,276.04	90,083.96	--	--	10,829.88	--	--



超募资金投向										
无										
合计	--	104,051	104,051	15,276.04	90,083.96	--	--	10,829.88	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	<p>本公司于 2013 年编制了募集资金投资国兴·北岸江山东区住宅项目的可行性报告，对募集资金投资项目进度和投资收益进行了预计。公司于 2015 年 9 月完成本次非公开发行，募集资金到位，在募集资金到位前公司全部以自筹资金对募集资金投资项目进行预先投入。由于募集资金到位时间与公司募集资金投资项目可行性报告编制时间间隔较长，公司使用自筹资金进行前期投入资金较为紧张，使得募集资金投资项目未达到预计的项目进度和投资效益。</p>									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	<p>适用</p> <p>2015 年 9 月 28 日，本公司第八届董事会第四十次会议审议通过《关于使用募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的议案》，同意使用募集资金置换预先已投入募投项目自筹资金 65,574.01 万元。信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对公司截至 2015 年 9 月 17 日以自筹资金投入募集资金投资项目的情况进行了专项审核，并出具了 XYZH/2015CDA40169 号鉴证报告。截至 2015 年 9 月 17 日，公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的实际投资额为 103,374.78 万元，其中：自 2013 年 9 月 1 日起至 2015 年 9 月 17 日止，本公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目投资额（不含土地相关费用）合计 65,574.01 万元。截至 2016 年 6 月 30 日，用于置换的募集资金金额合计为 65,574.01 万元。</p>									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	<p>适用</p> <p>2015 年 9 月 28 日，公司第八届董事会第四十次会议审议通过《关于公司使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过 10,000 万元的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限不超过六个月。2016 年 3 月 3 日，公司已将上述资金归还于募集资金专用账户。2016 年 3 月 8 日，公司第九届董事会第七次会议审议通过《关于继续使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过 10,000 万元的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限不超过五个月。</p>									
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	<p>适用</p> <p>公司严格按照《募集资金管理办法》使用募集资金，报告期末募集资金结余的原因为募投项目部分楼栋尚在建设中，募集资金尚未使用完毕所致。</p>									
尚未使用的募集资金	对于尚未使用的募集资金，继续存放于公司募集资金专用账户，将随着项目的后续开发建设全部投									

用途及去向	入。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不存在

**(3) 募集资金变更项目情况**

适用  不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

**(4) 募集资金项目情况**

募集资金项目概述	披露日期	披露索引
关于 2015 年度募集资金存放与使用情况的专项报告	2016 年 01 月 16 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
关于 2016 年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告	2016 年 08 月 30 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )

**4、主要子公司、参股公司分析**

适用  不适用

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
重庆国兴公司	子公司	房地产开发	房地产开发	500,000,000.00	3,717,338,242.10	831,569,428.85	876,631,532.59	157,711,208.11	118,389,640.94
棠城置业公司	子公司	房地产开发	房地产开发	100,000,000.00	1,001,988,429.23	86,215,584.29	94,631,791.41	2,175,338.05	1,689,285.55

**5、非募集资金投资的重大项目情况**

适用  不适用

公司报告期无非募集资金投资的重大项目。

**六、对 2016 年 1-9 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

## 七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

## 九、公司报告期利润分配实施情况

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

适用  不适用

公司2016年1月14日召开的第九届董事会第六次会议和2016年2月5日召开的2015年度股东大会审议通过了《公司2015年度利润分配及资本公积金转增股本方案》，以2015年12月31日总股本314,417,763股为基数，向全体股东每10股派0.54元现金(含税)，共计派发现金股利16,978,559.20元；同时以2015年末总股本314,417,763股为基数，进行资本公积金转增股本，向全体股东每10股转增25股。本次权益分派股权登记日为2016年3月7日，除权除息日为2016年3月8日。本次权益分派已于2016年3月8日实施完毕。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

## 十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用  不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 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

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2016年02月05日	公司会议室	实地调研	个人	刘**先生	询问公司2015年度分红派息及资本公积金转增股本的实施计划情况。公司答复该事项将在股东大会审议通过相关议案后的两个

					月内实施，具体进展情况公司将会及时发布公告。
2016年02月24日	公司会议室	实地调研	个人	郑**女士、郑**女士	两位投资者询问了公司2015年度分红派息及资本公积金转增股本的实施计划情况。公司答复该事项将在股东大会审议通过相关议案后的两个月内实施，具体进展情况公司将会及时发布公告。
2016年03月24日	电话沟通	电话沟通	个人	刘*、孙**先生、李**女士	询问了公司停牌及复牌计划情况。公司答复停牌是因股票交易异常波动进行的停牌自查，关于公司复牌情况公司将会及时发布公告，请予以关注。
2016年05月25日	电话沟通	电话沟通	个人	张**先生	询问公司第二大股东北京融达投资有限公司减持计划的实施情况。公司答复请关注公司相关公告情况。

## 第五节 重要事项

### 一、公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规和规范性文件的要求，不断增强公司规范治理意识，完善公司治理结构，规范公司运作，提高公司治理水平，促进公司持续稳健发展。

截至本报告期末，公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

### 二、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用  不适用

### 三、媒体质疑情况

适用  不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

### 四、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

### 五、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

适用  不适用

公司报告期末未收购资产。

#### 2、出售资产情况

适用  不适用

公司报告期末未出售资产。

### 3、企业合并情况

适用  不适用

公司报告期未发生企业合并情况。

### 六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

### 七、重大关联交易

#### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
重庆财信物业管理有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业	提供物业管理服务	提供物业管理服务	协议定价	829.44 万元	829.44	100.00 %	1,340.68	否	转账	829.44	2016 年 04 月 26 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 公告编号 2016-0037
北京能源房地产开发有限责任公司	其他关联关系方	拆入	拆入	利率按照央行的一年期同期贷款基准利率执行	37.49 万元	37.49	100.00 %	37.49	否	转账	37.49		
重庆财信房地产开发有限公司	控股股东	托管	受托管理财信地产 3 个房地产项目	协议定价	201 万元			201	否	转账	0	2016 年 04 月 26 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

													.cn)公告编号 2016-036
合计				--	--	866.93	--	1,579.17	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况	无												
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）	上述日常关联交易严格按照公司第九届董事会第九次会议所确定的原则进行，没有超过董事会审议通过的日常关联交易总金额。												
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	无												

## 2、资产收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产收购、出售的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

适用  不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

应收关联方债权：

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期收回金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）
重庆财信物业管理有限公司	控股股东控制的其他企业	代收车位租金	否	28.87	36.03	42.68		0	22.22
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		无重大影响							

应付关联方债务：

关联方	关联关系	形成原因	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期归还金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）
北京能源房	其他关联关	资金拆入	1,573.44				37.49	1,610.93

地产开发有 限责任公司	系方							
重庆财信物 业管理有限 公司	控股股东控 制的其他企 业	物管服务费	322.89	829.44	489.64			662.69
关联债务对公司经营成果 及财务状况的影响		无重大影响						

## 5、其他关联交易

适用  不适用

公司报告期无其他关联交易。

## 八、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。

## 九、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

托管情况说明

2015年11月4日，重庆国兴公司与重庆水清木华电子商务置业有限公司（以下简称重庆水清木华公司）签订了《房地产开发委托管理合同书》，就重庆水清木华公司位于重庆市綦江区东部新城F02-1地块的项目开发建设的管理工作进行委托管理。重庆国兴公司按该项目物业可售面积总销售金额的3.2%收取委托管理服务费用。项目已销售面积达到地上可销售面积的80%视为乙方完成项目销售管理工作。上述事项经本公司第九届董事会第三次会议审议通过。

2016年4月20日，财信发展公司与财信地产在重庆签署了《房地产开发项目管理服务合同》，约定财信地产将其享有管理权的3个房地产项目（即：“财信·渝中城项目”、“财信·沙滨城市项目”、“财信·广场项目”）委托给公司管理，并向公司支付管理费。委托管理服务期限内，财信地产向公司支付的管理费金额为：公司委派至项目公司提供项目管理服务的管理人员（共3人）的工资、绩效、奖金及缴纳各项社会保险、住房公积金总额的110%，共计人民币201万元。上述事项经本公司第九届董事会第九次会议审议通过。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用  不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的托管项目。



(2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用  不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、担保情况

适用  不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
住宅贷款按揭担保		496,250		114,021.8	连带责任保证	三方共同签订的《个人房屋抵押合同》生效之日起，至房屋抵押登记手续办妥之日止。	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			103,000	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				15,717.9
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			496,250	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				114,021.8
公司与子公司之间担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
重庆国兴公司		73,600	2011年03月03日	73,600	连带责任保证	5年	否	是
重庆国兴公司		33,000	2013年11月29日	33,000	连带责任保证	3年	是	是
重庆国兴公司		35,000	2014年01月29日	35,000	连带责任保证	2年	是	是
重庆国兴公司		50,000	2015年12月08日	50,000	连带责任保	5年	否	是

			日		证			
重庆国兴公司		70,000	2016年06月06日	70,000	连带责任保证	3年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		70,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				70,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		261,600		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				193,600
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
棠城置业公司		30,000	2015年09月01日	19,857	连带责任保证	3年	否	是
重庆国兴公司		50,000	2015年12月08日	50,000	抵押	3年	否	是
棠城商管公司		1,000	2015年12月02日	1,000	质押	2年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)				519
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			81,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)				70,857
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			173,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				86,236.9
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			838,850	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				378,478.8
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				233.74%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (D)				0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (E)				0				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				297,518.54				
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				297,518.54				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)				无				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无				

采用复合方式担保的具体情况说明

本公司与中国东方资产管理公司重庆办事处的债权转让事项, 财信南滨公司以其拥有的评估价值为18,253.21万元的石柱土家族自治县南滨镇三十街坊都督大道586号面积为74,502.90平方米的土地使用权 (渝2015石柱县不动产权第000013474号)、

评估价值为4,637.85万元的石柱土家族自治县南宾镇三十街坊都督大道587号面积为18,930.00平方米的土地使用权（渝2015石柱县不动产权第000013640号）、评估价值为23,636.15万元的石柱县南宾镇三盖路10号面积为92,690.80平方米的土地使用权（渝2015石柱县不动产权第000013621号）、评估价值为7,724.91万元的石柱县南宾镇三盖路11号面积为32,844.00平方米的土地使用权（渝2015石柱县不动产权第000013487号）、评估价值为10,872.36万元的石柱县南宾镇三盖路11号面积为46,226.00平方米的土地使用权（渝2015石柱县不动产权第000013643号）为本公司、重庆国兴公司、财信集团与中国东方资产管理公司重庆办事处的债务重组事项下的5亿元债务提供抵押担保。同时，本公司与财信集团为该事项承担保证担保责任。截至2016年06月30日，抵押的土地使用权共计265,193.70平方米，评估价值为65,124.48万元。重庆国兴公司实际借款余额为50,000万元。

**(1) 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。

**3、其他重大合同**

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

**4、其他重大交易**

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

**十、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项**

适用  不适用

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	重庆财信房地产开发有限公司;重庆财信企业集团有限公司;卢生举	重庆富黔房地产开发有限公司为财信地产的全资子公司。经营范围：房地产开发，房屋销售，物业管理（凭资质证书执业）；农业及旅游业项目开发，销售建筑材料（不含危险化学品），装饰材料（不含危险化学品），五金交电、百货；房地产中介咨询服务。截至目前，重庆富黔房地产开发有限公司正在开发的项目为财信广场项目，无其他项目储备。重庆富黔房地产开发有限公司开发的财信广场项目中主要组成部分写字楼的开发工作已经基本完成，注入上市公司已经不能为国兴地产带来盈利增长点。财信广场项目开发结束后，重庆富黔房地产开发有限公司将不再获取新的房地产开发项目，从而不再	2013年08月20日		正在履行中

		与国兴地产存在同业竞争。			
重庆财信房地产开发有限公司;重庆财信企业集团有限公司;卢生举		截至目前,财信地产持有河南财信置业有限公司 59%的股权,河南财信置业有限公司的经营范围为:“房地产开发经营。”河南财信置业有限公司的圣提亚纳项目开发工作已经基本完成,注入上市公司已经不能为国兴地产带来盈利增长点。河南财信置业有限公司将不再获取新的房地产开发项目,从而彻底解决同业竞争问题。	2013年08月20日		正在履行中
重庆财信房地产开发有限公司;重庆财信企业集团有限公司;卢生举		重庆恒宏置业有限公司系财信地产全资子公司,经营范围:房地产开发、物业管理,销售建筑材料和装饰材料、五金、交电、金属材料。截至目前,重庆恒宏置业有限公司没有拟建、在建的房地产开发项目。该公司不再获取新的房地产开发项目,从而避免与国兴地产发生同业竞争。	2013年08月20日		正在履行中
重庆财信房地产开发有限公司;重庆财信企业集团有限公司;卢生举		大足石刻影视文化有限责任公司及其大足区龙水湖国际旅游度假区的旅游开发项目。承诺人拟于 2019 年启动将重庆市大足区龙水湖国际旅游度假区的旅游开发项目整体注入国兴地产的程序。	2013年08月20日	2019年12月31日	正在履行中
重庆财信房地产开发有限公司;重庆财信企业集团有限公司;卢生举		重庆财信恒力置业有限公司(财信赖特与山项目)。目前重庆别墅市场较为低迷,销售难度较大,公司无法较为准确的预计未来的销售价格和销售进度。根据该项目的开发计划和销售进度预期,该公司将在盈利情况满足《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条第一款的相关要求后注入上市公司。在此基础上,承诺人计划于 2018 年启动将重庆财信恒力置业有限公司及其财信赖特与山项目注入国兴地产的程序。	2013年08月20日	2018年12月31日	正在履行中
重庆财信房地产开发有限公司;重庆财信企业集团有限公司;卢生举		重庆市弘信投资有限公司(财信沙滨城市项目)。本项目由于存在大量拆迁工作尚未完成,该项目的开发计划和销售进度存在不确定因素。该公司将在盈利情况满足《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条第一款的相关要求后注入上市公司。在此基础上,承诺人计划于 2018 年启动将重庆市弘信投资有限公司及其财信沙滨城市项目注入国兴地产的程序。	2013年08月20日	2018年12月31日	正在履行中
重庆财信房地产开发有限公司;重		重庆中置物业发展有限公司(财信渝中城项目)。根据目前重庆房地产市场的情况及公	2013年08月20日	2018年12月31日	正在履行中

	庆财信企业集团 有限公司;卢生举	司预计的项目开发进度和销售预期,重庆中置物业发展有限公司将在盈利情况满足《上市公司重大资产重组管理办法》(2011年修订)第十二条第一款关于“上市公司购买的资产对应的经营实体持续经营时间应当在3年以上,最近两个会计年度净利润均为正数且累计超过人民币2,000万元”的要求后注入上市公司。在此基础上,承诺人计划于2018年启动将重庆中置物业发展有限公司及其财信渝中城项目注入国兴地产的程序。			
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺	财信国兴地产发展股份有限公司	将在公司非公开发行方案实施后,适时增持公司股份,增持数量不超过100万股,即不超过公司当前总股本的0.55%;增持后六个月内,增持人不减持所持股份;	2015年07月13日	在公司非公开发行方案实施后	已履行完毕
	北京融达投资有限公司	融达公司通过定向资产管理计划增持公司股份,表达对公司价值和未来持续发展的信心,增持资金来源为自有资金。本次计划增持的数量为123万股本公司股份(占公司目前总股本的0.68%),并承诺在增持完成后六个月内不转让所持公司股份。本次增持计划的时间为未来4个月内,即2015年7月25日至2015年11月24日	2015年07月28日	本次增持计划的时间为未来4个月内	已履行完毕
承诺是否及时履行	是				

## 十一、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

公司半年度报告未经审计。

## 十二、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

### 十三、违法违规退市风险揭示

适用  不适用

公司报告期不存在违法违规退市风险。

### 十四、其他重大事项的说明

适用  不适用

（一）公司变更注册资本

经公司2016年4月25日召开的第九届董事会第九次会议审议通过，公司注册资本由“31,441.7763万元”，变更为“110,046.2170万元”。

（二）报告期内重大公司经营业务情况

1、报告期内，公司在香港投资设立了香港财信发展投资有限公司，注册资本为美元500万元。

2、公司与重庆财信房地产开发有限公司签署了《房地产开发项目管理服务合同》，约定财信地产将其享有管理权的3个房地产项目（即：“财信·渝中城项目”、“财信·沙滨城市项目”、“财信·广场项目”）委托给公司管理，并向公司支付管理费。签署《房地产开发项目管理服务合同》有助于逐步解决公司与财信地产之间的同业竞争。公司作为财信地产未来唯一房地产开发平台，财信地产将存续项目托管给上市公司后，计划不再拥有独立的房地产开发团队，从而逐步解决财信地产与上市公司之间的同业竞争问题。

### 十五、公司债相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
否

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	133,418,043	42.43%	0	0	333,545,107	1,767,500	335,312,607	468,730,650	42.59%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	133,418,043	42.43%	0	0	333,545,107	1,767,500	335,312,607	468,730,650	42.59%
其中：境内法人持股	133,418,043	42.43%	0	0	333,545,107	0	333,545,107	466,963,150	42.43%
境内自然人持股	0	0.00%	0	0	0	1,767,500	1,767,500	1,767,500	0.16%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	180,999,720	57.57%	0	0	452,499,300	-1,767,500	450,731,800	631,731,520	57.41%
1、人民币普通股	180,999,720	57.57%	0	0	452,499,300	-1,767,500	450,731,800	631,731,520	57.41%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	314,417,763	100.00%	0	0	786,044,407	0	786,044,407	1,100,462,170	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

1、公司2015年度利润分配方案于2016年2月5日经公司2015年年度股东大会审议通过，同意公司以2015年12月31日总股本314,417,763股为基数，向全体股东每10股派0.54元现金(含税)，共计派发现金股利16,978,559.20元，剩余未分配利润结转以后年度进行分配；同时以2015年末总股本314,417,763股为基数，进行资本公积金转增股本，向全体股东每10股转增25股。公司于2016年3月8日实施了2015年度利润分配及资本公积金转增股本方案。

2、公司于2015年7月13日披露《制定相关维护证券市场稳定措施的公告》，承诺“公司董事、监事和高级管理人员将在公司非公开发行方案实施后，适时增持公司股份，增持数量不超过100万股，即不超过公司当前总股本的0.55%；增持后六个月内，增持人不减持所增持股份。”根据上述内容，公司部分董事、高级管理人员分别于2015年12月25日、28日、29日通过二级市场增持了公司股票，并承诺增持完成后的六个月内不减持本次增持的公司股票。基于对公司未来发展的信心，该部分增持公司股份的董事、高级管理人员在原持股限售期基础上自愿延长了6个月限售期，公司根据承诺办理了此部分股份的限售锁定手续，故本报告期内新增有限售条件股份1,767,500股。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

公司2015年度利润分配方案于2016年2月5日经公司2015年年度股东大会审议通过。

股份变动的过户情况

√ 适用 □ 不适用

公司于2016年3月8日实施了2015年度利润分配及资本公积金转增股本方案。

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

√ 适用 □ 不适用

本报告期初股本为314,417,763.00股，期末股本为1,100,462,170.00股，变动原因系2016年3月8日完成2015年度利润分配及资本公积金转增股本方案。上年同期基本每股收益原2015年半年报为0.3768元，根据《企业会计准则-每股收益》的规定，按调整后的股本数重新计算的上年同期基本每股收益为0.0705元。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内，因公司实施完成2015年度利润分配及资本公积金转增股本的方案，导致公司总股本增加，同时未分配利润及资本公积相应减少。

## 二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	105,588		报告期末表决权恢复的优先股 股东总数（如有）（参见注 8）	0				
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持 有的普通股 数量	报告期内 增减变动 情况	持有有限售 条件的普通 股数量	持有无限售 条件的普通 股数量	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	59.65%	656,379,307		466,963,150	189,416,157	质押	656,379,303
北京融达投资 有限公司	境内非国有法人	6.20%	68,213,593		0	68,213,593	质押	41,359,524
李逸微	境内自然人	0.36%	3,995,085		0	3,995,085		
翟淑萍	境内自然人	0.33%	3,596,600		0	3,596,600		
惠仁兴	境内自然人	0.26%	2,812,646		0	2,812,646		
宋君	境内自然人	0.18%	2,011,400		0	2,011,400		
华润深国投信 托有限公司－ 黄河 9 号信托	其他	0.18%	1,960,000		0	1,960,000		



计划								
蔡金英	境内自然人	0.17%	1,830,500		0	1,830,500		
华夏成长证券投资基金	其他	0.14%	1,499,975		0	1,499,975		
林桂荣	境内自然人	0.11%	1,210,000		0	1,210,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
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；其余九名股东之间是否存在关联关系，或其是否为一致行动人未知；前十名无限售条件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 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
重庆财信房地产开发有限公司	189,416,157	人民币普通股	189,416,157					
北京融达投资有限公司	68,213,593	人民币普通股	68,213,593					
李逸微	3,995,085	人民币普通股	3,995,085					
翟淑萍	3,596,600	人民币普通股	3,596,600					
惠仁兴	2,812,646	人民币普通股	2,812,646					
宋君	2,011,400	人民币普通股	2,011,400					
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					
华夏成长证券投资基金	1,499,975	人民币普通股	1,499,975					
林桂荣	1,210,000	人民币普通股	1,210,000					
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间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；其余九名股东之间是否存在关联关系，或其是否为一致行动人未知；前十名无限售条件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股东情况说明（如有）（参见注 4）	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，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，位列公司第三大股东。							

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。

### 三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

### 四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

适用  不适用

在公司所知的范围内，没有公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划。

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

√ 适用 □ 不适用

姓名	职务	任职状态	期初持股数 (股)	本期增持股份数量 (股)	本期减持股份数量 (股)	期末持股数 (股)	期初被授予的限制性股票数量 (股)	本期被授予的限制性股票数量 (股)	期末被授予的限制性股票数量 (股)
唐昌明	董事长、总经理	现任	205,000	0	0	717,500 (公司于2016年3月8日实施了2015年度利润分配及资本公积金转增股本方案,唐昌明先生增持的公司股票按每10股转增25股的比例相应增加至717,500股)	0	0	0
彭陵江	董事	现任	200,000	0	0	700,000 (公司于2016年3月8日实施了2015年度利润分配及资本公积金转增股本方案,彭陵江先生增持的公司股票按每10股转增25股的比例相应增加至700,000股)	0	0	0
罗宇星	董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
鲜先念	董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
解媛媛	董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
安华	董事	现任	100,000	0	0	350,000 (公司于2016年3月8日实施了2015年度利润分配及资本公积金转增股本方案,安华先生增持的公司股票按每10股转增25股的比例相应增加至350,000股)	0	0	0
叶剑平	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
孙茂竹	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
刘长华	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
彭启发	独立董事	离任	0	0	0	0	0	0	0
叶芹	监事会主	现任	0	0	0	0	0	0	0

	席								
李孟	监事	现任	0	0	0	0	0	0	0
孙立群	职工监事	现任	0	0	0	0	0	0	0
白忠孝	副总经理、 财务总监	现任	0	0	0	0	0	0	0
章晓风	副总经理	现任	0	0	0	0	0	0	0
刘晓林	董事会秘 书	现任	0	0	0	0	0	0	0
许群峰	副总经理	离任	0	0	0	0	0	0	0
合计	--	--	505,000	0	0	1,767,500	0	0	0

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
彭启发	独立董事	离任	2016年02月05日	主动辞职
刘长华	独立董事	被选举	2016年02月05日	被选举
许群峰	副总经理	解聘	2016年03月16日	主动辞职
章晓风	副总经理	聘任	2016年06月24日	公司聘任

## 第九节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：财信国兴地产发展股份有限公司

2016 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	637,592,847.71	830,545,968.73
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	5,479,836.30	4,276,247.16
预付款项	65,542,685.33	13,781,231.28
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	35,445,214.77	97,834,254.93
买入返售金融资产		
存货	3,656,260,881.17	3,820,561,985.26

划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	84,200,000.00	150,000,000.00
流动资产合计	4,484,521,465.28	4,916,999,687.36
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	64,569,698.14	67,596,852.41
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	128,854,926.03	131,204,075.61
开发支出		
商誉	6,028,545.49	6,028,545.49
长期待摊费用	1,914,014.59	1,145,242.40
递延所得税资产	61,848,815.06	97,133,773.76
其他非流动资产		
非流动资产合计	263,215,999.31	303,108,489.67
资产总计	4,747,737,464.59	5,220,108,177.03
流动负债：		
短期借款	10,000,000.00	10,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	600,000.00	

应付账款	454,252,162.85	384,315,898.65
预收款项	828,812,115.48	1,309,097,241.86
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	2,073,193.87	12,671,832.84
应交税费	36,673,166.64	38,757,534.48
应付利息	4,482,827.16	3,888,092.27
应付股利		
其他应付款	286,635,506.77	296,252,881.33
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	148,560,000.00	586,340,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,772,088,972.77	2,641,323,481.43
非流动负债：		
长期借款	1,284,270,000.00	954,380,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	27,258,796.18	40,439,580.41
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,311,528,796.18	994,819,580.41
负债合计	3,083,617,768.95	3,636,143,061.84
所有者权益：		
股本	1,100,462,170.00	314,417,763.00
其他权益工具		



其中：优先股		
永续债		
资本公积	241,839,020.67	1,027,883,427.67
减：库存股		
其他综合收益	130.55	130.55
专项储备		
盈余公积	9,723,736.60	9,723,736.60
一般风险准备		
未分配利润	267,180,130.01	184,909,523.32
归属于母公司所有者权益合计	1,619,205,187.83	1,536,934,581.14
少数股东权益	44,914,507.81	47,030,534.05
所有者权益合计	1,664,119,695.64	1,583,965,115.19
负债和所有者权益总计	4,747,737,464.59	5,220,108,177.03

法定代表人：唐昌明

主管会计工作负责人：白忠孝

会计机构负责人：孙立群

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,124,673.17	4,325,013.11
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	1,103,820.42	1,559,370.91
应收利息		
应收股利	3,000,000.00	35,000,000.00
其他应收款	755,806,765.02	755,896,452.65
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	762,035,258.61	796,780,836.67

非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	643,542,001.74	640,042,001.74
投资性房地产		
固定资产	172,714.98	152,107.82
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	943,140.80	1,145,242.40
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	644,657,857.52	641,339,351.96
资产总计	1,406,693,116.13	1,438,120,188.63
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	223,851.41	2,928,744.91
应交税费	122,881.48	218,686.24
应付利息		
应付股利		
其他应付款	95,102,677.58	95,638,316.58
划分为持有待售的负债		

一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	95,449,410.47	98,785,747.73
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	95,449,410.47	98,785,747.73
所有者权益：		
股本	1,100,462,170.00	314,417,763.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	210,840,257.32	996,884,664.32
减：库存股		
其他综合收益	130.55	130.55
专项储备		
盈余公积	9,723,736.60	9,723,736.60
未分配利润	-9,782,588.81	18,308,146.43
所有者权益合计	1,311,243,705.66	1,339,334,440.90
负债和所有者权益总计	1,406,693,116.13	1,438,120,188.63

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

一、营业总收入	971,687,090.30	502,161,204.00
其中：营业收入	971,687,090.30	502,161,204.00
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	839,356,032.98	410,075,424.06
其中：营业成本	738,870,440.96	298,590,081.45
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	47,604,028.37	68,908,899.10
销售费用	20,051,915.17	29,694,311.20
管理费用	30,177,535.26	13,666,965.89
财务费用	2,714,505.38	-323,903.23
资产减值损失	-62,392.16	-460,930.35
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	612,229.39	137,912.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	132,943,286.71	92,223,692.63
加：营业外收入	723,816.50	92,847.37
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	580,342.01	39,880.99
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	133,086,761.20	92,276,659.01
减：所得税费用	35,953,621.55	25,569,239.39
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	97,133,139.65	66,707,419.62
归属于母公司所有者的净利润	99,249,165.89	68,194,131.57

少数股东损益	-2,116,026.24	-1,486,711.95
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	97,133,139.65	66,707,419.62
归属于母公司所有者的综合收益总额	99,249,165.89	68,194,131.57
归属于少数股东的综合收益总额	-2,116,026.24	-1,486,711.95
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0902	0.0705
（二）稀释每股收益	0.0902	0.0705

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：唐昌明

主管会计工作负责人：白忠孝

会计机构负责人：孙立群

## 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	11,123,069.50	7,302,187.39
财务费用	-15,002.06	-3,472.78
资产减值损失	4,108.60	
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-11,112,176.04	-7,298,714.61
加：营业外收入		
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-11,112,176.04	-7,298,714.61
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-11,112,176.04	-7,298,714.61
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位		

以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	-11,112,176.04	-7,298,714.61
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.0101	-0.0075
（二）稀释每股收益	-0.0101	-0.0075

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	488,109,029.75	617,681,598.55
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	32,674,238.88	85,850,227.86
经营活动现金流入小计	520,783,268.63	703,531,826.41

购买商品、接受劳务支付的现金	484,813,476.95	383,474,631.57
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	34,618,687.22	23,110,464.29
支付的各项税费	68,751,335.53	59,291,775.35
支付其他与经营活动有关的现金	74,274,594.42	171,380,898.55
经营活动现金流出小计	662,458,094.12	637,257,769.76
经营活动产生的现金流量净额	-141,674,825.49	66,274,056.65
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		208,020,300.00
取得投资收益收到的现金	612,229.39	137,912.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	500,000.00	72,800.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,112,229.39	208,231,012.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,667,689.29	647,550.63
投资支付的现金		236,020,300.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,394,619.62
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,667,689.29	239,062,470.25
投资活动产生的现金流量净额	-555,459.90	-30,831,457.56
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		28,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	459,570,000.00	201,240,000.00



发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	19,337,462.96	
筹资活动现金流入小计	478,907,462.96	229,240,000.00
偿还债务支付的现金	507,460,000.00	115,090,225.03
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	67,637,533.39	118,916,971.38
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	995,302.24	
筹资活动现金流出小计	576,092,835.63	234,007,196.41
筹资活动产生的现金流量净额	-97,185,372.67	-4,767,196.41
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-239,415,658.06	30,675,402.68
加：期初现金及现金等价物余额	951,144,216.76	189,913,595.06
六、期末现金及现金等价物余额	711,728,558.70	220,588,997.74

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	102,340.51	99,135,390.39
经营活动现金流入小计	102,340.51	99,135,390.39
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	8,368,399.07	5,171,352.24
支付的各项税费		1,814,273.71
支付其他与经营活动有关的现金	4,618,114.97	102,342,801.53
经营活动现金流出小计	12,986,514.04	109,328,427.48
经营活动产生的现金流量净额	-12,884,173.53	-10,193,037.09
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	32,000,000.00	40,000,000.00

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		145,180.48
投资活动现金流入小计	32,000,000.00	40,145,180.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	40,056.00	7,533.00
投资支付的现金	3,500,000.00	2,539,800.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	3,540,056.00	2,547,333.00
投资活动产生的现金流量净额	28,459,944.00	37,597,847.48
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	2,381,555.43	
筹资活动现金流入小计	2,381,555.43	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,978,559.20	27,231,407.87
支付其他与筹资活动有关的现金	3,179,106.64	
筹资活动现金流出小计	20,157,665.84	27,231,407.87
筹资活动产生的现金流量净额	-17,776,110.41	-27,231,407.87
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-2,200,339.94	173,402.52
加：期初现金及现金等价物余额	4,325,013.11	2,006,055.38
六、期末现金及现金等价物余额	2,124,673.17	2,179,457.90

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	314,417,763.00				1,027,883,427.67		130.55		9,723,736.60		184,909,523.32	47,030,534.05	1,583,965,115.19
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	314,417,763.00				1,027,883,427.67		130.55		9,723,736.60		184,909,523.32	47,030,534.05	1,583,965,115.19
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	786,044,407.00				-786,044,407.00						82,270,606.69	-2,116,026.24	80,154,580.45
（一）综合收益总额											99,249,165.89	-2,116,026.24	97,133,139.65
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普													

普通股													
2. 其他权益工具 持有者投入资本													
3. 股份支付计入 所有者权益的金 额													
4. 其他													
(三) 利润分配												-16,978,559.20	-16,978,559.20
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险 准备													
3. 对所有者（或 股东）的分配												-16,978,559.20	-16,978,559.20
4. 其他													
(四) 所有者权益 内部结转	786,044,407.00				-786,044,407.00								
1. 资本公积转增 资本（或股本）	786,044,407.00				-786,044,407.00								
2. 盈余公积转增 资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补 亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													

2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	1,100,462,170.00				241,839,020.67		130.55		9,723,736.60		267,180,130.01	44,914,507.81	1,664,119,695.64

上年金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	180,999,720.00				120,791,472.26		130.55		8,427,635.51		129,478,289.89	28,744,509.69	468,441,757.90
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	180,999,720.00				120,791,472.26		130.55		8,427,635.51		129,478,289.89	28,744,509.69	468,441,757.90
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	133,418,043.00				907,091,955.41				1,296,101.09		55,431,233.43	18,286,024.36	1,115,523,357.29
（一）综合收益总额											83,877,292.52	-6,362,043.70	77,515,248.82
（二）所有者投入	133,418,043.00				907,091,955.41							24,648,068.06	1,065,158,066.47

和减少资本													
1. 股东投入的普通股	133,418,043.00				907,091,955.41							24,648,068.06	1,065,158,066.47
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配								1,296,101.09		-28,446,059.09			-27,149,958.00
1. 提取盈余公积								1,296,101.09		-1,296,101.09			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配										-27,149,958.00			-27,149,958.00
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													

1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	314,417,763.00				1,027,883,427.67		130.55		9,723,736.60		184,909,523.32	47,030,534.05	1,583,965,115.19

### 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	314,417,763.00				996,884,664.32		130.55		9,723,736.60	18,308,146.43	1,339,334,440.90
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	314,417,763.00				996,884,664.32		130.55		9,723,736.60	18,308,146.43	1,339,334,440.90
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	786,044,407.00				-786,044,407.00					-28,090,735.24	-28,090,735.24
（一）综合收益总额										-11,112,176.04	-11,112,176.04
（二）所有者投入和减少资本											

1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-16,978,559.20	-16,978,559.20
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-16,978,559.20	-16,978,559.20
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转	786,044,407.00				-786,044,407.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	786,044,407.00				-786,044,407.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											



(六) 其他											
四、本期期末余额	1,100,462,170.00				210,840,257.32		130.55		9,723,736.60	-9,782,588.81	1,311,243,705.66

上年金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	180,999,720.00				89,792,708.91		130.55		8,427,635.51	33,793,194.67	313,013,389.64
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	180,999,720.00				89,792,708.91		130.55		8,427,635.51	33,793,194.67	313,013,389.64
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	133,418,043.00				907,091,955.41				1,296,101.09	-15,485,048.24	1,026,321,051.26
（一）综合收益总额										12,961,010.85	12,961,010.85
（二）所有者投入和减少资本	133,418,043.00				907,091,955.41						1,040,509,998.41
1. 股东投入的普通股	133,418,043.00				907,091,955.41						1,040,509,998.41
2. 其他权益工具持有者投入资本											

3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配								1,296,101.09	-28,446,059.09	-27,149,958.00	
1. 提取盈余公积								1,296,101.09	-1,296,101.09		
2. 对所有者（或股东）的分配									-27,149,958.00	-27,149,958.00	
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	314,417,763.00				996,884,664.32		130.55	9,723,736.60	18,308,146.43	1,339,334,440.90	

### 三、公司基本情况

财信国兴地产发展股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”），是根据四川省人民政府川府发（1988）36号文件精神，经德阳市人民政府德市府函（1989）31号文批准，在原四川化工设备机械厂基础上改制，于1989年4月向社会公开发行股票股份制试点企业。1993年11月30日，根据国家体改委体改生（1993）204号文同意，本公司继续进行规范化股份制试点。1997年6月26日，经中国证监会证监发字（1997）360号文批准，本公司股票正式在深圳证券交易所挂牌交易。

截至2016年6月30日，本公司总股本为110,046.2170万股，公司注册资本为110,046.2170万元。重庆财信房地产开发有限公司持有本公司656,379,307股股份，持股比例为59.65%，为本公司第一大股东。北京融达投资有限公司持有本公司68,213,593股股份，持股比例为6.20%，为本公司第二大股东。

公司注册地址为北京市朝阳区建国路91号院8号楼28层2808单元，法定代表人为：唐昌明。公司总部地址即为公司注册地址。

本公司属房地产行业，经营范围为：房地产开发；销售自行开发的商品房。主要产品为商品房。

本财务报表业经公司董事会于2016年8月29日批准报出。

本集团合并财务报表范围包括9家一级子公司，为北京国兴南华房地产开发有限公司（以下简称国兴南华公司）、北京国兴建业房地产开发有限公司（以下简称国兴建业公司）、重庆国兴置业有限公司（以下简称重庆国兴公司）、台州丰润投资咨询有限公司（以下简称台州丰润公司）、威海国兴置业有限公司（以下简称威海国兴公司）、重庆财信合同能源管理有限公司（以下简称财信合能公司）、深圳前海财信盘古电商置业有限公司（以下简称深圳置业公司）、眉山市水清木华置业有限公司（以下简称眉山置业公司）、香港财信发展投资有限公司（以下简称财信发展投资公司）；二级子公司3家，为重庆国兴棠城置业有限公司（以下简称棠城置业公司）、重庆财信国兴南宾置业有限公司（以下简称财信南宾公司）、重庆国兴融达商业管理有限公司（以下简称融达商管公司）；三级子公司2家，为重庆国兴棠城商业管理有限公司（以下简称棠城商业公司）、重庆德宝餐饮文化有限公司（以下简称德宝餐饮公司）。香港财信公司为本年度新纳入合并财务报表范围的公司。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于以下所述的重要会计政策和会计估计编制。

#### 2、持续经营

本集团最近三年连续盈利，并与银行等金融机构建立了良好的信贷关系，预计自报告期末起12个月不会产生对持续经营的重大不利事项，本集团以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项坏账准备的计提方法、存货的计价方法、固定资产折旧、无形资产摊销、收入的确认时点等。

## 1、遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团及本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

## 2、会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

## 3、营业周期

本集团营业周期为12个月。

## 4、记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，将其差额计入合并当期营业外收入。

## 6、合并财务报表的编制方法

本集团将拥有实际控制权的子公司纳入合并财务报表范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

## 7、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

## 8、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币交易

本集团外币交易按交易发生日的即期汇率（或实际情况）将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

### (2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的近似汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

## 9、金融工具

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### (1) 金融资产

#### 1) 金融资产分类、确认依据和计量方法资产分类

本集团按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项及可供出售金融资产四大类。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产是指持有的主要目的为短期内出售的金融资产，在资产负债表中以交易性金融资产列示。对此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益，同时调整公允价值变动损益。

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项是指在活跃市场中没有报价，回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。这类资产中，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算

的衍生金融资产，按成本进行后续计量；其他存在活跃市场报价或虽没有活跃市场报价但公允价值能够可靠计量的，按公允价值计量，公允价值变动计入其他综合收益。对于此类金融资产采用公允价值进行后续计量，除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

## 2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产控制的，则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和，与分摊的前述账面金额的差额计入当期损益。

## 3) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

## (2) 金融负债

### 1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本集团的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本集团以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本集团优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

10、应收款项

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将应收款项余额前五名或单项金额超过应收款项余额 10% 以上的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
合并范围内单位组合	其他方法
合并范围外单位组合	余额百分比法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用  不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用  不适用

组合名称	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
合并范围外单位组合	5.00%	5.00%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用  不适用

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生
-------------	----------------------------

	严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。
坏账准备的计提方法	对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，确认减值损失。

## 11、存货

### (1) 存货的分类

本集团存货主要为房地产开发产品。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品、出租开发产品和拟开发土地。

房地产开发产品成本包括土地成本、前期工程费、建安工程费、利息支出等。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

出租开发产品是指本集团意图出售而暂以经营方式出租的物业，出租开发产品在预计可使用年限之内（12.5年 - 25年）分期摊销。

拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，未开发土地仍保留在本项目下。

公共配套设施按实际成本计入开发成本，摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且本集团拥有收益权的配套设施，单独计入“出租开发产品”或“已完工开发产品”。

### (2) 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括土地成本、前期工程费、建安工程费、利息支出等。存货发出时按实际成本法计价。

### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

### (4) 存货的盘存制度

存货实行永续盘存制。

### (5) 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法。



## 12、长期股权投资

本集团长期股权投资主要是对子公司的投资。

对被投资单位形成控制的，为本集团的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

本集团对子公司投资采用成本法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资，在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

## 13、固定资产

### (1) 确认条件

本集团固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。本集团固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备和其他等。与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。

### (2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	30 年	3	3.23
运输设备	年限平均法	5~6 年	3	16.17~19.40
办公设备	年限平均法	5~10 年	3	9.70~19.40
其他	年限平均法	5 年	3	19.40

本集团于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

## 14、借款费用

发生的可直接归属于需要经过1年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化，

其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## 15、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

本集团无形资产主要为土地和软件，按取得时的实际成本计量。按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

## 16、长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本集团进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

本集团在资产负债表日对存在减值迹象的长期资产进行减值测试。长期资产的可收回金额为其预计未来现金流量的现值和资产的公允价值减去处置费用后的净额中较高者。减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 17、长期待摊费用

本集团的长期待摊费用主要为办公房屋装修费用及品牌使用费。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。办公房屋装修费用的摊销年限为3年，品牌使用费的摊销年限为10年。

## 18、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利和辞退福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、福利费、医疗保险、生育保险、工伤保险、住房公积金、工会经费和职工教育经费等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

### (2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险费等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

### (3) 辞退福利的会计处理方法

辞退福利是由于辞退员工产生，在办理离职手续日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

## 19、预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本集团将其确认为负债：该义务是本集团承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

## 20、收入

本集团的营业收入主要包括销售商品、提供劳务及让渡资产使用权收入，收入确认原则如下：

### (1) 销售商品

本集团已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认营业收入实现。

房地产商品收入确认的具体标准：（1）房屋完工并验收合格，且达到可交付使用条件；（2）与客户签署《商品房买卖合同》；（3）取得了按销售合同约定交付房产的交付证明；（4）收到客户首付款并对剩余房款有确切的付款安排。

### (2) 提供劳务

劳务已经提供，价款已经收到或取得了收款的证据时，确认劳务收入的实现。

### (3) 让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- 1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- 2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。
- 3) 出租物业收入：
  - a. 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；
  - b. 履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得；
  - c. 出租开发产品成本能够可靠地计量。

## 21、递延所得税资产/递延所得税负债

本集团递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认递延所得税资产。

## 22、重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

适用  不适用

### (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

## 23、其他

### (1) 维修基金的核算方法

维修基金的核算方法：本公司未计提维修基金准备，维修费用于实际发生时核算，若需维修的开发项目尚未竣工，则计入该项目的“开发成本”；若需维修的开发项目已经竣工，则计入“管理费用”。

### (2) 质量保证金的核算方法

质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，列入“应付账款”，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位。

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)或预收房款	11%/5%/3%
营业税	2016年4月30日前的售房收入或预收房款	5%
城市维护建设税	按当期应纳流转税为基数计缴	5%~7%
企业所得税	应纳税所得额或根据预收房款预缴	25%
教育费附加	按当期应纳流转税为基数计缴	5%
土地使用税	土地使用面积	8~16元/平方米
土地增值税	土地增值额	四级超率累进税率

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率

## 2、税收优惠

(1) 重庆国兴公司“国兴北岸江山”项目按照绿色生态住宅小区标准建设，西区一期项目于2014年度通过了预评审核。依据《财政部海关总署国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号），2014年重庆国兴公司向主管税务机关提出了西部大开发减免企业所得税备案申请。经相关主管部门初步评审符合西部大开发税收优惠政策，同意重庆国兴公司在2012年1月1日至2020年12月31日期间执行西部大开发15%优惠税率征收企业所得税，若最终未取得证明，不满足税收优惠条件，应追缴税款。

2014年，重庆国兴公司收到主管税务机关“江北国税通【2014】811号”、“江华新所税通【2014】6165号”税收事项通知书，重庆国兴公司西部大开发减免企业所得税备案申请符合法定条件、标准，经批准准予减免税，企业所得税减按15%征收，减征期限为2012年1月1日至2013年12月31日。

2015年，重庆国兴公司收到主管税务机关“江华新所税通【2015】8246号”税收事项通知书，重庆国兴公司西部大开发减免企业所得税备案申请符合法定条件、标准，经批准准予减免税，企业所得税减按15%征收，减征期限为2014年1月1日至2014年12月31日。

2015年11月27日，重庆国兴公司收到重庆市城乡建设委员会《重庆市城乡建设委员会关于授予国兴·天原一期一标段、友诚·生态名苑（一、二、三期）和金科·世界城（茶园）项目绿色生态住宅小区称号的通知》（渝建[2015]407号），授予由重庆国兴公司所开发的国兴·天原一期一标段（现名称为“国兴·北岸江山”西区一期）“绿色生态住宅小区”称号，该项目可按有关规定向相关部门申请享受国家及重庆市有关经济激励政策。

重庆国兴公司除上述西区一期项目外，“国兴北岸江山”东区项目于2015年通过了“绿色生态住宅小区”预评审核并向主管税务机关进行所得税优惠备案，由于东区项目尚未竣工终验，该税收优惠尚需在项目竣工后终审确定。

由于本期西区一期收入占比不足营业收入总额的70%，本期所得税仍按照25%计提，计提所得税中10%的部分暂挂其他应付款，待开发项目终审结果确定后进行相应账务处理。

(2) 棠城置业公司“海棠国际一期一组团”项目按照绿色生态住宅小区标准建设，本年度通过了预评审核。依据《财政部海关总署国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号），棠城置业公司向主管税务机关提出了西部大开发减免企业所得税备案申请。经相关主管部门评审符合西部大开发税收优惠政策，同意棠城置业公司在2015年1月至2015年12月期间执行西部大开发15%优惠税率征收企业所得税。

由于棠城置业公司“海棠国际一期一组团”绿色生态住宅小区项目整体尚未竣工终验，本期所得税仍按照25%计提，计提所得税中10%的部分暂挂其他应付款，待开发项目终审结果确定后进行相应账务处理。

## 3、其他

重庆国兴企业所得税预缴基数为预收房款金额的15%；棠城置业公司企业所得税预缴基数为预收房款金额的15%。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

库存现金	213,267.90	142,296.03
银行存款	625,272,944.39	826,294,672.70
其他货币资金	12,106,635.42	4,109,000.00
合计	637,592,847.71	830,545,968.73

其他说明

其他货币资金主要系POS在途资金。使用权受限的货币资金年末余额10,064,289.01元，其中64,289.01元系子公司重庆国兴公司存放于中德住房储蓄银行重庆市分行营业部的住房储蓄合同存款。合同约定须将资金存放在银行满两年期满后，才可支配存款，重庆国兴公司指定受益人在存款银行申请购房按揭贷款按优惠的贷款利率执行；另外1,000.00万元为棠城商业公司与重庆农村商业银行股份有限公司大足支行签署编号为大足支行2015年公清字2233012015100033号定期存单，为编号为大足支行2015年公流贷字第2233012015100033号《流动资金借款合同》提供质押担保。截至2016年6月30日，棠城商业公司实际借款余额为1,000万元。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,768,248.74	100.00%	288,412.44	5.00%	5,479,836.30	4,501,312.80	100.00%	225,065.64	5.00%	4,276,247.16
合计	5,768,248.74	100.00%	288,412.44	5.00%	5,479,836.30	4,501,312.80	100.00%	225,065.64	5.00%	4,276,247.16

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

单位：元

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
合并范围外单位组合	5,768,248.74	288,412.44	5.00%
合计	5,768,248.74	288,412.44	5.00%

确定该组合依据的说明：

无

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

无

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 63,346.80 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
无		

无

## (3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
购房人1	746,000.00	1~2年	12.93%	37,300.00
购房人2	682,000.00	1~2年	11.82%	34,100.00
购房人3	400,000.00	1~2年	6.94%	20,000.00
购房人4	390,000.00	1年以内	6.76%	19,500.00
购房人5	295,312.80	2~3年	5.12%	14,765.64
合计	<b>2,513,312.80</b>		<b>43.57%</b>	<b>125,665.64</b>

## 3、预付款项

### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	65,542,685.33	100.00%	13,781,231.28	100.00%
合计	65,542,685.33	--	13,781,231.28	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

### (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	账龄	占预付款项年末余额合计数的比例(%)
重庆市大足区财政局	55,720,440.00	1年以内	85.01%
西子奥的斯电梯有限公司	2,389,330.00	1年以内	3.65%
德国斯派利有限公司	3,621,706.35	1年以内	5.53%
北京金地鸿运房地产开发有限公司	1,103,820.42	1年以内	1.68%

重庆纬立行地产顾问有限公司	750,000.00	1年以内	1.14%
<b>合计</b>	<b>63,585,296.77</b>		<b>97.01%</b>

其他说明：

无

#### 4、其他应收款

##### (1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款						60,000,000.00				60,000,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	37,310,752.39	100.00%	1,865,537.62	5.00%	35,445,214.77	39,825,531.51	100.00%	1,991,276.58	5.00%	37,834,254.93
<b>合计</b>	<b>37,310,752.39</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,865,537.62</b>	<b>5.00%</b>	<b>35,445,214.77</b>	<b>99,825,531.51</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,991,276.58</b>	<b>5.00%</b>	<b>97,834,254.93</b>

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

单位：元

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
合并范围外单位组合	37,310,752.39	1,865,537.62	5.00%
<b>合计</b>	<b>37,310,752.39</b>	<b>1,865,537.62</b>	<b>5.00%</b>

确定该组合依据的说明：

无

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用



(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 125,738.96 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
无		

无

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金、定金等	5,437,031.15	72,569,932.21
民工保障金	17,136,587.17	14,820,937.87
垫付道路修建、拆迁、水电费等款项	12,964,713.58	11,211,514.12
其他	1,003,874.26	1,065,204.82
备用金	768,546.23	157,942.49
合计	37,310,752.39	99,825,531.51

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
重庆市江北区城乡建设委员会	民工保障金	14,063,404.17	4 年以内	37.69%	703,170.21
重庆市江北区城市建设有限公司	代垫拆迁费	7,171,462.00	1 年以内	19.22%	358,573.10
重庆市大足区城乡建设委员会	项目资金	2,211,377.00	1 年以内	5.93%	110,568.85
石柱土家族自治县城乡建设委员会	项目资金	2,025,000.00	1 年以内	5.43%	101,250.00
北京华瑞兴贸房地产咨询有限公司	押金	883,610.28	4 年以内	2.37%	44,180.51
合计	--	26,354,853.45	--	70.64%	1,317,742.67

## 5、存货

### (1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
在建开发产品	2,363,383,128.37		2,363,383,128.37	3,208,288,107.53		3,208,288,107.53
已完工开发产品	1,295,440,898.70	2,563,145.90	1,292,877,752.80	614,837,023.63	2,563,145.90	612,273,877.73
合计	3,658,824,027.07	2,563,145.90	3,656,260,881.17	3,823,125,131.16	2,563,145.90	3,820,561,985.26

### (2) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
已完工开发产品						
玉廊东园车位与仓库	2,563,145.90					2,563,145.90
合计	2,563,145.90					2,563,145.90

对于期末已完工房地产项目的开发产品，以估计售价减去估计的销售费用和相应税费后的金额确定其可变现净值；对于期末未完工房地产项目开发成本，以估计售价减去至计划完工后成本、估计的销售费用和相应税费后的金额确定其可变现净值。

### (3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	期末账面余额	本年资本化率
重庆北岸江山项目	235,977,197.04	19,279,105.86	91,659,625.56	163,596,677.34	7.53%
重庆大足海棠国际项目	7,899,679.07	6,287,340.54	11,791,358.62	2,395,660.99	7.13%
重庆大足海棠商业项目	35,041.66			35,041.66	
石柱财信城项目		22,701,460.55		22,701,460.55	9.8%
合计	243,911,917.77	48,267,906.95	103,450,984.18	188,728,840.54	

#### (4) 其他说明

1) 截止2016年6月30日，开发成本如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额 (万元)	期末余额(元)	期初余额(元)
重庆北岸江山	2010年12月	2018年12月	500,000	1,041,229,709.66	1,859,273,711.83
重庆大足海棠国际	2014年11月	2020年6月	328,000	492,028,659.82	642,087,906.79
重庆大足海棠商业	2015年8月	2020年6月	14,000	108,544,474.56	32,426,989.32
重庆石柱财信城	2015年9月	2022年11月	280,000	721,580,284.33	674,499,499.59
<b>合计</b>				<b>2,363,383,128.37</b>	<b>3,208,288,107.53</b>

2) 截止2016年6月30日，开发产品如下：

项目名称	预计竣工时间	年初账面余额(元)	本年增加(元)	本年减少(元)	年末账面余额(元)
北岸江山	2018年12月	607,654,107.01	1,175,893,029.22	677,171,793.31	1,106,375,342.92
重庆大足海棠国际	2020年6月		263,750,887.91	81,868,248.75	181,882,639.16
玉廊东园车位与仓库	2007年11月	7,182,916.62			7,182,916.62
<b>合计</b>		<b>614,837,023.63</b>	<b>1,439,643,917.13</b>	<b>759,040,042.06</b>	<b>1,295,440,898.70</b>

3) 期末存货中用于抵押担保的金额为156,748.17万元。

#### 6、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
中信理财之信赢系列	84,200,000.00	150,000,000.00
<b>合计</b>	<b>84,200,000.00</b>	<b>150,000,000.00</b>

其他说明：

系可随时赎回的理财产品。

#### 7、固定资产

##### (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋建筑物	运输设备	办公设备	合计
一、账面原值：				

1.期初余额	66,351,006.05	9,335,551.91	3,783,944.89	79,470,502.85
2.本期增加金额		377,400.00	236,448.00	613,848.00
(1) 购置		377,400.00	236,448.00	613,848.00
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额	66,351,006.05	9,712,951.91	4,020,392.89	80,084,350.85
二、累计折旧				
1.期初余额	6,880,186.43	3,280,110.40	1,713,353.61	11,873,650.44
2.本期增加金额	2,593,306.92	716,586.51	331,108.84	3,641,002.27
(1) 计提	2,593,306.92	716,586.51	331,108.84	3,641,002.27
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额	9,473,493.35	3,996,696.91	2,044,462.45	15,514,652.71
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	56,877,512.70	5,716,255.00	1,975,930.44	64,569,698.14
2.期初账面价值	59,470,819.62	6,055,441.51	2,070,591.28	67,596,852.41

## 8、无形资产

## (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	135,761,872.48			1,000,500.00	136,762,372.48
2.本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	135,761,872.48			1,000,500.00	136,762,372.48
二、累计摊销					
1.期初余额	5,096,926.84			461,370.03	5,558,296.87
2.本期增加金额	2,259,336.24			89,813.34	2,349,149.58
(1) 计提	2,259,336.24			89,813.34	2,349,149.58
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	7,356,263.08			551,183.37	7,907,446.45
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					

3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	128,405,609.40			449,316.63	128,854,926.03
2.期初账面价值	130,664,945.64			539,129.97	131,204,075.61

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

## 9、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
台州丰润公司	6,028,545.49					6,028,545.49
合计	6,028,545.49					6,028,545.49

### (2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
无						

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

本期末，本公司对商誉进行了减值测试，按照台州丰润公司预计未来现金流量折现计算可收回金额，对预计未来现金流量小于包含商誉的资产组合的差额计提减值准备。经测试，台州丰润公司商誉不存在减值。

## 10、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
房屋装修费	1,145,242.40		202,101.60		943,140.80

品牌使用费		970,873.79			970,873.79
合计	1,145,242.40	970,873.79	202,101.60		1,914,014.59

其他说明

无

**11、递延所得税资产/递延所得税负债****(1) 未经抵销的递延所得税资产**

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	901,056.28	225,264.07	2,209,049.44	552,262.36
可抵扣亏损	42,352,220.44	10,588,055.11	33,837,841.70	8,459,460.43
按预收账款预征企业所得税	189,248,885.68	47,312,221.42	253,674,816.03	63,418,704.01
未付工资	4,416,476.92	1,104,119.23	9,473,411.97	2,368,352.99
预估土地增值税	5,169,740.72	1,292,435.18	83,123,937.52	20,780,984.38
其他暂时性差异	5,306,880.20	1,326,720.05	6,216,038.35	1,554,009.59
合计	247,395,260.24	61,848,815.06	388,535,095.01	97,133,773.76

**(2) 未经抵销的递延所得税负债**

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预缴营业税及附加	17,045,741.96	4,261,435.49	69,288,880.31	17,322,220.08
存货账面价值与计税基础差异	35,758,738.36	8,939,684.59	21,952,486.53	5,488,121.63
可辨认净资产公允价值与计税基础差异	56,230,704.40	14,057,676.10	70,516,954.80	17,629,238.70
合计	109,035,184.72	27,258,796.18	161,758,321.64	40,439,580.41

**(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债**

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		61,848,815.06		97,133,773.76
递延所得税负债		27,258,796.18		40,439,580.41

**(4) 未确认递延所得税资产明细**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	70,782,131.59	66,591,959.02
资产减值准备	23,302.03	7,292.78
未付工资		2,928,744.91
合计	70,805,433.62	69,527,996.71

#### (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2016 年		8,356,456.36	
2017 年	8,774,016.58	8,774,016.58	
2018 年	12,555,177.62	12,555,177.62	
2019 年	13,072,019.10	13,072,019.10	
2020 年	23,834,289.36	23,834,289.36	
2021 年	12,546,628.93		
合计	70,782,131.59	66,591,959.02	--

其他说明：

无

## 12、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	10,000,000.00	10,000,000.00
合计	10,000,000.00	10,000,000.00

短期借款分类的说明：

无

## 13、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	600,000.00	
合计	600,000.00	

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

## 14、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------



应付账款	454,252,162.85	384,315,898.65
合计	454,252,162.85	384,315,898.65

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

本集团无账龄超过一年的重要应付账款。

15、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
商品房预售款	828,812,115.48	1,309,097,241.86
合计	828,812,115.48	1,309,097,241.86

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
重庆北岸江山	307,640,370.00	尚未达到交房条件
重庆大足海棠国际	163,887,810.07	尚未达到交房条件
合计	471,528,180.07	--

16、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	12,621,010.01	22,320,842.53	32,997,032.58	1,944,819.96
二、离职后福利-设定提存计划	50,822.83	1,883,430.10	1,805,879.02	128,373.91
合计	12,671,832.84	24,204,272.63	34,802,911.60	2,073,193.87

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和	12,548,906.02	19,427,316.28	30,140,621.28	1,835,601.02

补贴				
2、职工福利费		1,021,658.99	1,021,658.99	
3、社会保险费	31,532.17	969,343.26	948,905.31	51,970.12
其中：医疗保险费	27,111.18	814,547.62	799,032.69	42,626.11
工伤保险费	2,483.33	69,326.07	66,591.05	5,218.35
生育保险费	1,937.66	85,469.57	83,281.57	4,125.66
4、住房公积金	26,316.00	871,508.00	844,066.00	53,758.00
5、工会经费和职工教育经费	14,255.82	31,016.00	41,781.00	3,490.82
合计	12,621,010.01	22,320,842.53	32,997,032.58	1,944,819.96

### (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	48,423.16	1,805,698.51	1,730,674.36	123,447.31
2、失业保险费	2,399.67	77,731.59	75,204.66	4,926.60
合计	50,822.83	1,883,430.10	1,805,879.02	128,373.91

其他说明：

无

## 17、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
营业税	-35,382,257.78	-57,453,774.90
企业所得税	847,064.67	21,394,379.07
个人所得税	80,439.50	285,257.05
城市维护建设税	-2,435,459.78	-4,021,769.96
土地增值税	68,361,456.73	80,603,354.15
教育费附加	-1,766,537.20	-2,872,788.66
其他税费	591,708.75	822,877.73
增值税	6,376,751.75	
合计	36,673,166.64	38,757,534.48

其他说明：

期末应交土地增值税余额中包含完工已销售房产预估土地增值税99,083,398.39元。

## 18、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付借款利息	4,482,827.16	3,888,092.27
合计	4,482,827.16	3,888,092.27

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
无		

其他说明：

无

## 19、其他应付款

### (1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
关联方借款及利息	16,109,280.98	15,734,404.52
履约保证金	3,978,496.58	13,670,654.80
暂退、计提所得税款	27,075,329.47	22,057,840.31
购房诚意金	9,851,702.35	13,351,160.44
代收费用	15,714,107.44	12,816,027.62
其他	475,783.41	4,093,422.39
单位往来款	171,177,564.09	172,276,128.80
应付资产转让款	42,253,242.45	42,253,242.45
合计	286,635,506.77	296,252,881.33

### (2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
重庆港宸农资有限公司	70,950,000.00	子公司财信南宾公司应付原股东往来借款，按照约定支付
威海市中协实业有限公司	52,758,413.48	子公司台州丰润应付原股东往来借款，按照约定支付
中航黑豹股份有限公司	42,253,242.45	子公司台州丰润应付资产转让款，按照

		进度支付
重庆拓新控股集团房地产开发有限公司	30,050,000.00	子公司财信南滨公司应付原股东往来借款，按照约定支付
北京能源房地产开发有限责任公司	16,109,280.98	关联方借款及利息，根据约定支付
合计	212,120,936.91	--

其他说明

暂退、计提所得税款系计提暂未入库的所得税优惠金额（按10%计算）。

## 20、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	148,560,000.00	586,340,000.00
合计	148,560,000.00	586,340,000.00

其他说明：

无

## 21、长期借款

### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,284,270,000.00	954,380,000.00
合计	1,284,270,000.00	954,380,000.00

长期借款分类的说明：

无

其他说明，包括利率区间：

长期借款的利率区间为5.775%至10.50%。

## 22、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	314,417,763.00			786,044,407.00		786,044,407.00	1,100,462,170.00

其他说明：

根据公司2015年度股东大会审议通过的《公司2015年度利润分配及资本公积金转增股本方案》，公司以2015年12月31日总股本314,417,763股为基数，向全体股东每10股派0.54元现金(含税)，共计派发现金股利16,978,559.20元；同时以资本公积786,044,407.00元转增股本，分红后总股本增至1,100,462,170.00股。

### 23、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,008,609,090.01		786,044,407.00	222,564,683.01
其他资本公积	19,274,337.66			19,274,337.66
合计	1,027,883,427.67		786,044,407.00	241,839,020.67

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期资本溢价减少786,044,407.00元，详见本财务报表附注合并财务报表项目注释之股本说明。

### 24、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	130.55						130.55
其他	130.55						130.55
其他综合收益合计	130.55						130.55

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

### 25、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	9,723,736.60			9,723,736.60
合计	9,723,736.60			9,723,736.60

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

### 26、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	184,909,523.32	129,478,289.89
调整后期初未分配利润	184,909,523.32	129,478,289.89
加：本期归属于母公司所有者的净利润	99,249,165.89	68,194,131.57

应付普通股股利	16,978,559.20	27,149,958.00
期末未分配利润	267,180,130.01	170,522,463.46

调整期初未分配利润明细:

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整,影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更,影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正,影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更,影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

## 27、营业收入和营业成本

单位: 元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	970,601,646.06	738,297,141.10	502,161,204.00	298,590,081.45
其他业务	1,085,444.24	573,299.86		
合计	971,687,090.30	738,870,440.96	502,161,204.00	298,590,081.45

## 28、营业税金及附加

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	46,818,648.14	25,762,405.78
城市维护建设税	3,379,446.15	1,803,368.40
教育费附加	2,413,700.03	1,288,120.29
土地增值税	-5,100,873.09	40,055,004.63
其他税费	93,107.14	
合计	47,604,028.37	68,908,899.10

其他说明:

无

## 29、销售费用

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,407,902.71	4,373,437.51
营销费	11,146,873.37	19,793,320.30
业务、办公、交通费	2,253,991.49	4,098,491.62

其他费用	2,243,147.60	1,429,061.77
合计	20,051,915.17	29,694,311.20

其他说明：

无

### 30、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	12,654,571.16	6,402,332.55
办公费	1,361,041.10	2,214,651.49
业务招待费	1,162,134.05	509,736.67
折旧费	2,957,463.75	259,806.01
中介机构费	2,345,428.64	1,498,500.00
差旅费	812,213.60	427,143.90
无形资产摊销	2,337,996.24	78,870.00
税金	2,598,560.06	194,316.03
租赁费	2,282,022.93	1,203,698.81
其他	1,666,103.73	877,910.43
合计	30,177,535.26	13,666,965.89

其他说明：

其他主要为交通费用及物管、水电费等。

### 31、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	3,789,119.76	
减：利息收入	1,222,473.96	616,033.26
加：汇兑损失		
加：其他支出	353,483.60	292,130.03
合计	2,714,505.38	-323,903.23

其他说明：

无

### 32、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-62,392.16	-460,930.35
合计	-62,392.16	-460,930.35

其他说明：

无

### 33、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
持有至到期投资在持有期间的投资收益	612,229.39	137,912.69
合计	612,229.39	137,912.69

其他说明：

无

### 34、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
其中：固定资产处置利得	490,196.08	43,847.36	490,196.08
其他	233,620.42	49,000.01	233,620.42
合计	723,816.50	92,847.37	723,816.50

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影 响当年盈亏	是否特殊补 贴	本期发生金 额	上期发生金 额	与资产相关/ 与收益相关
无								

其他说明：

无

### 35、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
其他零星支出	580,342.01	39,880.99	580,342.01
合计	580,342.01	39,880.99	580,342.01



其他说明：

无

### 36、所得税费用

#### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	13,849,447.08	52,299,627.73
递延所得税费用	22,104,174.47	-26,730,388.34
合计	35,953,621.55	25,569,239.39

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	133,086,761.20
按法定/适用税率计算的所得税费用	33,271,690.30
调整以前期间所得税的影响	10,423,072.96
非应税收入的影响	-1,244,947.07
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-344,681.76
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-9,883,220.12
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	3,731,707.24
所得税费用	35,953,621.55

其他说明

无

### 37、现金流量表项目

#### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
各项代收代付款	20,102,161.54	12,709,903.45
往来款		55,545,382.20
银行利息收入	1,222,473.96	613,034.08

民工保障金	2,390,228.70	3,372,000.00
购房定金、诚意金	6,455,772.53	10,000,000.00
收到履约保证金	1,060,893.00	2,989,398.80
其他	1,442,709.15	620,509.33
合计	32,674,238.88	85,850,227.86

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
办公费、差旅费、业务招待费及通讯费	17,027,185.04	18,041,258.83
小车使用费及交通费	743,905.37	
中介机构费	860,954.54	
银团贷款费用及手续费	353,483.60	8,894,692.90
营销费用	21,557,679.85	5,638,472.06
支付民工保证金等	1,957,159.00	2,522,066.00
保证金	2,480,000.00	
房屋租金及押金	324,934.45	
各项代收代付款	28,507,137.66	
其他零星支出	462,154.91	136,284,408.76
合计	74,274,594.42	171,380,898.55

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

## (3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
期末受限资金减少	19,337,462.96	
合计	19,337,462.96	

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

## (4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
募集资金中介费	450,000.00	
送（转）股份登记费及派息手续费	545,302.24	
合计	995,302.24	

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

### 38、现金流量表补充资料

#### (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	97,133,139.65	66,707,419.62
加：资产减值准备	-62,392.16	-460,930.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,641,002.27	5,023,672.19
无形资产摊销	2,349,149.58	2,459,335.83
长期待摊费用摊销	202,101.60	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-488,771.58	
财务费用（收益以“-”号填列）	3,789,119.76	-323,903.23
投资损失（收益以“-”号填列）	-612,229.39	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	35,284,958.70	-23,152,342.91
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-13,180,784.23	-3,578,045.43
存货的减少（增加以“-”号填列）	212,349,824.66	-168,037,115.65
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-50,576,003.03	-4,555,302.64
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-432,049,243.56	192,191,269.22
其他	545,302.24	
经营活动产生的现金流量净额	-141,674,825.49	66,274,056.65
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	627,528,558.70	220,588,997.74

减：现金的期初余额	801,144,216.76	189,913,595.06
加：现金等价物的期末余额	84,200,000.00	
减：现金等价物的期初余额	150,000,000.00	
现金及现金等价物净增加额	-239,415,658.06	30,675,402.68

## (2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	627,528,558.70	801,144,216.76
其中：库存现金	213,267.90	142,296.03
可随时用于支付的银行存款	615,208,655.38	796,892,920.73
可随时用于支付的其他货币资金	12,106,635.42	4,109,000.00
二、现金等价物	84,200,000.00	150,000,000.00
三、期末现金及现金等价物余额	711,728,558.70	951,144,216.76

其他说明：

无

## 39、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	10,064,289.01	其中，住房储蓄合同存款 6.43 万元，合同约定须将资金存放在银行满两年期满后，才可支配存款；1000 万元为短期借款提供质押担保
存货	1,567,481,700.00	为借款提供抵押担保
固定资产	45,257,893.53	为债务提供抵押担保
无形资产	64,495,077.96	为债务提供抵押担保
合计	1,687,298,960.50	--

其他说明：

无

## 八、合并范围的变更

### 1、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

2016年3月22日，本公司第九届董事会第八次会议决议审议通过了《关于财信国兴地产发展股份有限公司在香港设立全资子公司

公司的议案》：由财信国兴地产发展股份有限公司在香港投资设立香港财信发展投资有限公司，注册资本为美元500万元，主要从事贸易、资本证券类投资、投资和服务。2016年4月11日，香港财信发展投资有限公司注册成立，尚未开展经营业务。

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
一级子公司						
国兴南华公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%		同一控制下合并
国兴建业公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%		同一控制下合并
重庆国兴公司	重庆市	重庆市	房地产开发	100.00%		同一控制下合并
威海国兴公司	威海市	威海市	房地产开发	100.00%		设立
台州丰润公司	台州市	台州市	投资咨询	51.00%		非同一控制下合并
财信合能公司	重庆市	重庆市	合同能源管理	65.00%		设立
深圳置业公司	深圳市	深圳市	房地产开发	35.00%	30.00%	设立
眉山置业公司	眉山市	眉山市	房地产开发	35.00%	30.00%	设立
香港财信发展投资有限公司	中国香港	中国香港	贸易、投资和服务	100.00%		新设
二级子公司						
棠城置业公司	重庆市	重庆市	房地产开发		70.00%	设立
融达商管公司	重庆市	重庆市	商业管理		100.00%	设立
财信南滨公司	重庆市石柱县	重庆市石柱县	房地产开发		100.00%	非同一控制下合并
三级子公司						
棠城商业公司	重庆市	重庆市	房地产开发		100.00%	设立
德宝餐饮公司	重庆市	重庆市	餐饮经营管理		100.00%	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

## (2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
棠城置业公司	30.00%	506,785.66		25,864,675.28
台州丰润公司	49.00%	-1,836,575.72		-7,817,297.94

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

其他说明：

无

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
棠城置业公司	989,787,517.20	12,200,912.03	1,001,988,429.23	712,834,258.76	202,938,586.18	915,772,844.94	804,433,933.25	10,211,416.74	814,645,349.99	533,760,874.88	196,358,176.37	730,119,051.25
台州丰润公司	938,443.56	138,294,775.68	139,233,219.24	198,116,404.60		198,116,404.60	199,325.31	140,890,221.31	141,089,546.62	196,224,618.27		196,224,618.27

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
棠城置业公司	94,631,791.41	1,689,285.55	1,689,285.55	-25,421,619.26		-4,936,813.10		-9,342,645.04
台州丰润公司	333,333.33	-3,748,113.71	-3,748,113.71	-1,913,781.75				

其他说明：

无

## 2、在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳市盘古金融服务有限公司	深圳市	深圳市	金融服务	30.00%		权益法
深圳市前海盘古创业孵化有限公司	深圳市	深圳市	孵化、经营管理	30.00%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据：

无

### (2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

深圳市盘古金融服务有限公司与深圳市前海盘古创业孵化有限公司已注册设立，尚未出资及开展经营业务，暂无相关财务信息。

## 十、与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将与金融工具风险控制在限定的范围之内。

各类风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

#### (1) 市场风险

##### 1) 利率风险

本集团的利率风险产生于银行借款及关联方借款等带息债务。2016年06月30日，本集团的带息债务主要为人民币借款合同，金额合计为144,283.00万元以及关联方借款余额1,610.93万元。利率变动将可能引起本集团债务成本上升及现金流出增加。

## 2) 价格风险

本集团以市场价格销售房地产开发产品，因此受到此等价格波动的影响。

## (2) 信用风险

为降低信用风险，本集团确定了较为严格的销售政策，在收到客户首付款并对剩余房款有确切的付款安排时才交付房屋，以确保债权的收回。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团应收账款单户金额较小，无重大信用风险。

## (3) 流动风险

流动风险为本集团在到期日无法履行其财务义务的风险。本集团管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本集团定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

## 十一、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
重庆财信房地产开发有限公司	重庆市	房地产开发	200,000,000	59.65%	59.65%

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是卢生举先生。

其他说明：

无

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注第九节、九、1、(1) 企业集团的构成。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注第九节、九、2、(1) 重要的合营企业或联营企业。

其他说明

无

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
重庆财信企业集团有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业



重庆财信物业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆财信环境资源有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京融达投资有限公司	其他关联关系方
北京能源房地产开发有限责任公司	其他关联关系方

其他说明

无

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
重庆财信物业管理有限公司	提供物管服务	8,294,407.49	13,406,800.00	否	2,090,228.48

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
无			

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

无

### (2) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆国兴公司	73,600.00	2011年03月03日	2016年08月21日	否
重庆国兴公司	35,000.00	2014年01月29日	2016年01月28日	是
重庆国兴公司	33,000.00	2013年11月29日	2016年11月28日	是
重庆国兴公司	50,000.00	2015年12月08日	2020年12月07日	否
重庆国兴公司	70,000.00	2016年06月06日	2019年06月22日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
无				

关联担保情况说明

无

**(3) 关联方资金拆借**

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京能源房地产开发有 限责任公司	16,109,280.98	2011 年 06 月 27 日		利率按照央行的一年期 同期贷款基准利率执行
拆出				

**(4) 关键管理人员报酬**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬合计	5,393,699.00	4,599,069.66

**6、关联方应收应付款项****(1) 应收项目**

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	重庆财信物业管理 有限公司	222,272.67	11,113.63	288,742.62	14,437.13

**(2) 应付项目**

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	重庆财信物业管理有限公司	6,624,896.66	3,228,923.20
其他应付款	北京能源房地产开发有限责 任公司	16,109,280.98	15,734,404.52

**十二、承诺及或有事项****1、重要承诺事项**

资产负债表日存在的重要承诺

**(1) 重大承诺事项**

## 1) 已签订的正在或准备履行的大额发包合同

截至2016年06月30日，重庆国兴公司、棠城置业公司、棠城商业公司、财信南宾公司已签订大额发包合同尚未支出金额共计83,231.12万元，具体情况如下：

项目名称	合同金额（万元）	已付金额（万元）	未付金额（万元）
重庆国兴公司国兴·北岸江山勘察设计类合同	111,809.78	93,628.43	18,181.35
重庆国兴公司国兴·北岸江山工程类合同	183,383.32	136,433.56	46,949.76
重庆国兴公司国兴·北岸江山其他合同	2,248.13	1,369.21	878.92
重庆国兴棠城置业有限公司国兴·海棠国际工程类施工合同	22,516.62	15,506.00	7,010.62
棠城置业公司国兴·海棠国际勘察设计类合同	3,860.50	1,100.93	2,759.57
棠城置业公司国兴·海棠国际其他类合同	2,647.64	876.41	1,771.23
棠城商业公司财信中心、财信新天地工程类合同	849.30	507.00	342.30
财信南宾公司财信城工程类合同	6,132.60	2,131.07	4,001.53
财信南宾公司财信城勘察设计类合同	1,632.00	296.17	1,335.83
<b>合计</b>	<b>335,079.89</b>	<b>251,848.77</b>	<b>83,231.12</b>

2) 除上述承诺事项外，截至2016年6月30日，本集团无其他重大承诺事项。

## 2、或有事项

### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

#### 1) 对外提供担保形成的或有负债及财务影响

重庆国兴公司、棠城置业公司按房地产经营惯例以及按揭贷款银行的要求为购买“国兴·北岸江山”、“国兴·海棠国际”房产客户的银行按揭贷款提供阶段性担保。阶段性担保的担保期限自三方共同签订的《个人房屋抵押借款合同》生效之日起，至房屋抵押登记手续办妥时止，在此期间借款人未发生违约行为，届时连带责任保证自动解除。截至2016年6月30日，重庆国兴公司阶段性担保累计授信额度为35.165亿元，实际累计发生95,934.5万元。棠城置业公司阶段性担保累计授信额度为9.16亿元，实际累计发生15,330.00万元。

2) 除存在上述或有事项外，截至2016年6月30日，本集团无其他重大或有事项。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

### 十三、资产负债表日后事项

#### 1、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

### 十四、其他重要事项

#### 1、分部信息

##### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

本集团报告分部按照地区进行确认，分部会计政策与母公司一致。

##### (2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	重庆分部	分部间抵销	合计
主营业务收入	970,601,646.06		970,601,646.06
主营业务成本	738,297,141.10		738,297,141.10

### 十五、母公司财务报表主要项目注释

#### 1、其他应收款

##### (1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	755,813,673.27	100.00%	6,908.25	5.00%	755,806,765.02	755,899,252.30	100.00%	2,799.65	5.00%	755,896,452.65

合计	755,813,673.27	100.00%	6,908.25	5.00%	755,806,765.02	755,899,252.30	100.00%	2,799.65	5.00%	755,896,452.65
----	----------------	---------	----------	-------	----------------	----------------	---------	----------	-------	----------------

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

单位：元

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
合并范围外单位组合	138,165.00	6,908.25	5.00%
合计	138,165.00	6,908.25	5.00%

确定该组合依据的说明：

无

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

### (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 4,108.60 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
无		

无

### (3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
内部往来款	755,675,508.27	755,843,259.30
其他往来款	138,165.00	55,993.00
合计	755,813,673.27	755,899,252.30

### (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末	坏账准备期末余额

				余额合计数的比例	
重庆国兴公司	内部往来款	653,694,296.86	1 年以内	86.49%	
台州丰润公司	内部往来款	101,621,779.36	1 年以内	13.45%	
合同能源公司	内部往来款	182,673.00	1 年以内	0.02%	
威海国兴公司	内部往来款	146,759.05	1 年以内	0.02%	
鸿运达有限公司	押金	124,365.00	1 年以内	0.01%	6,218.25
合计	--	755,769,873.27	--	99.99%	6,218.25

## 2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	643,542,001.74		643,542,001.74	640,042,001.74		640,042,001.74
合计	643,542,001.74		643,542,001.74	640,042,001.74		640,042,001.74

### (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
国兴南华公司	25,855,072.78			25,855,072.78		
国兴建业公司	56,500,965.09			56,500,965.09		
重庆国兴公司	493,146,163.87			493,146,163.87		
台州丰润公司	2,539,800.00			2,539,800.00		
威海国兴公司	1,500,000.00	3,500,000.00		5,000,000.00		
财信合能公司	32,500,000.00			32,500,000.00		
眉山置业公司	7,000,000.00			7,000,000.00		
深圳置业公司	21,000,000.00			21,000,000.00		
合计	640,042,001.74	3,500,000.00		643,542,001.74		

## 十六、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
----	----	----

非流动资产处置损益	488,771.58	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-345,297.09	
减：所得税影响额	35,868.62	
少数股东权益影响额	188,048.55	
合计	-80,442.68	--

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

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	6.29%	0.0902	0.0902
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.29%	0.0903	0.0903

## 第十节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、报告期内在巨潮网公开披露过的所有公司文件正本及公告的原稿。
- 三、报告期内在《证券时报》和巨潮资讯网公开披露过的所有公司文件正本及公告原稿。