

# 财信国兴地产发展股份有限公司

## 2015 年年度报告

2016 年 01 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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。

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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
叶剑平	独立董事	因在国外出差无法亲自出席会议	彭启发

本年度报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以总股本 314417763 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.54 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 25 股。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	5
第三节 公司业务概要 .....	9
第四节 管理层讨论与分析 .....	11
第五节 重要事项 .....	27
第六节 股份变动及股东情况 .....	48
第七节 优先股相关情况 .....	54
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	55
第九节 公司治理 .....	61
第十节 财务报告 .....	72
第十一节 备查文件目录 .....	146

## 释义

释义项	指	释义内容
财信发展公司、公司、本公司、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、威海公司	指	威海国兴置业有限公司
合同能源公司、财信合同能源	指	重庆财信合同能源管理有限公司
前海电商置业公司、深圳置业公司	指	深圳前海盘古电商置业有限公司
眉山公司、眉山置业公司	指	眉山市水清木华置业有限公司
棠城公司、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
澳洲国兴公司	指	澳洲国兴融达地产有限公司
南宾公司、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、台州丰润公司	指	台州丰润投资咨询有限公司
重庆商业公司、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 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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	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		
注册地址	北京市朝阳区建国路 91 号院 8 号楼 28 层 2808 单元		
注册地址的邮政编码	100022		
办公地址	北京市朝阳区建国路 91 号院 8 号楼 28 层 2808 单元		
办公地址的邮政编码	100022		
公司网址	www.gxland.com.cn		
电子信箱	companymail@gxland.com.cn		

### 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	liuxiaolin@gxland.com.cn	

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

#### 四、注册变更情况

组织机构代码	911100002051092291
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	西南化机：主营：化工压力容器；医药、石油、化工设备；化工机械。兼营：铸件、制氧、制冷设备生产及销售、机电设备安装、汽车运输、修理、金属材料经销等。蓝星石化：氟硅材料、塑料及改性高分子聚合新材料及抗氧剂、稀释剂、精细化工产品研究、开发、生产、销售及技术服务。财信发展：房地产开发；销售自行开发的商品房。
历次控股股东的变更情况（如有）	1997 年，西南化机（公司前名称）在深圳证券交易所挂牌交易，控股股东为德阳市国有资产经营有限公司。2001 年 6 月 2007 年 9 月，控股股东为中国蓝星（集团）总公司。2007 年 9 月至 2013 年 8 月，控股股东为北京融达投资有限公司。2013 年 8 月至今，控股股东为财信地产。

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层
签字会计师姓名	李夕甫、谢芳

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
安信证券股份有限公司	深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 楼	汲秦立，杨海英	2015 年-2016 年

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

#### 六、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

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入（元）	667,877,093.30	595,763,538.00	12.10%	443,594,563.00
归属于上市公司股东的净利润（元）	83,877,292.52	74,550,622.88	12.51%	59,726,323.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	35,760,406.67	74,513,713.63	-52.01%	59,686,543.68
经营活动产生的现金流量净额（元）	-53,495,193.90	-91,774,123.85	41.71%	137,496,458.41

基本每股收益（元/股）	0.3913	0.4119	-5.00%	0.3300
稀释每股收益（元/股）	0.3913	0.4119	-5.00%	0.3300
加权平均净资产收益率	11.63%	18.32%	-6.69%	16.69%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产（元）	5,220,108,177.03	2,692,280,744.31	93.89%	2,036,163,537.75
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,536,934,581.14	439,697,248.21	249.54%	383,246,466.78

## 七、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。

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	9,755,364.00	492,405,840.00	84,253,957.86	81,461,931.44
归属于上市公司股东的净利润	-8,626,759.35	76,820,890.92	8,003,241.34	7,679,919.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-8,620,811.97	76,775,218.76	-8,247,509.09	-24,146,491.03
经营活动产生的现金流量净额	-6,883,348.91	73,157,405.56	-280,134,798.01	160,365,547.46

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是  否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2015 年金额	2014 年金额	2013 年金额	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）	43,847.36			
计入当期损益的政府补助（与企业业务密	66,410.31			

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)				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	16,129,817.63			系非同一控制下收购财信南滨公司投资成本小于财信南滨公司收购日可辨认净资产公允价值产生的收益。
债务重组损益	334,600.00			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	93,806.42	49,197.41	53,040.05	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	35,615,524.56			系重庆国兴公司确认享受西部大开发税收优惠政策，转回 2012-2014 年度按 25% 确认的所得税费用与企业所得税 15% 优惠税率之间的差额。
减：所得税影响额	4,167,120.43	12,288.16	13,260.01	
合计	48,116,885.85	36,909.25	39,780.04	--

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。



## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

2015年，随着中国经济增长进一步放缓，商品房库存量不断攀升、房地产投资持续降温，国内房地产“去库存长周期”开启。降准、降息、降首付、降税收等宽松政策陆续出台，旨在刺激和鼓励消费市场；与此同时，在房地产供应端，政策从土地源头控制供应规模、放松企业债发行，致力改善开发企业融资环境。公司在这一年，完成了股票非公开发行工作，诸行了2015年经营目标，主要情况如下：

#### （一）完成资本市场融资

历经2013-2015三年时间的努力，公司在报告期内圆满完成股票非公开发行工作，募集资金10.4051亿元，有效增强公司资本实力，改善资本结构。

#### （二）销售情况稳中向好，全面完成2015年度经营目标

2015年，公司全口径销售签约额117,554.49万元，完成经营计划的106.87%；回款109,125.93万元，完成经营计划的145.50%。销售签约额与回款两项指标均超额完成2015年度经营目标。

#### （三）公司经营业务有序推进

2015年，公司（含下属公司）投资设立6家公司（全资或控股），收购2家公司控制权；增资1家子公司。具体如下：

1、财信发展对重庆国兴置业有限公司进行增资，增资后的注册资本为50,000万元人民币；财信发展收购台州丰润投资咨询有限公司51%股权；重庆国兴公司收购重庆拓新控股集团旭滨房地产有限公司（现更名为“重庆财信国兴南宾置业有限公司”）100%股权；收购国兴北岸江山项目周边3块零星用地共计5758.5平方米，价格为人民币6,200万元人民币，新增建筑面积约22,000平方米。

2、财信发展投资设立威海国兴置业有限公司，注册资本为5,000万元人民币；与重庆财信环境资源有限公司共同投资设立重庆财信合同能源管理有限公司，注册资本为人民币20,000万元，其中财信发展持股比例为65%；财信发展、重庆国兴公司与深圳盘古优品技术有限公司、重庆阔野商贸有限公司共同投资设立深圳前海财信盘古电商置业有限公司、眉山市水清木华电商置业有限公司，注册资本分别为20,000万元和2,000万元；公司分别持有上述两家公司各65%的权益。

3、重庆国兴置业有限公司投资设立重庆国兴融达商业管理有限公司，注册资本2,000万元人民币；重庆国兴融达商业管理有限公司投资设立重庆德宝餐饮文化有限公司，注册资本100万元人民币。

#### （四）加强内控建设

2015年度，公司不断建立健全和有效实施内部控制，根据公司实际经营情况，对现有内控制度进行了修订及补充，加强内部控制日常监督和专项监督。

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
固定资产	主要系本期非同一控制下合并台州丰润所致
无形资产	主要系本期非同一控制下合并台州丰润所致
存货	主要系本期开发项目数量增加

## 2、主要境外资产情况

适用  不适用

## 三、核心竞争力分析

（一）公司股票非公开发行方案得到批准，有效降低公司资产负债率，提升公司的净资产规模、现金流水平，有利于公司寻找适合自身发展的新项目；

（二）公司目前所开发项目具备一定的成本优势，抵御市场风险能力较强；

（三）公司项目定位清晰且品质较高，具备良好的市场口碑和市场认知度，受到广大购房客户的认可；

（四）公司管理团队具备丰富的房地产市场开发经验；

（五）公司实际控制人遵守避免同业竞争承诺，让渡新项目的开发机会，同时给予上市公司资金等方面的大力支持。

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、概述

2015年，央行多次降准、降息，力度非常之大，央行降准降息释放了大量的流动性。在宏观利好的支持下，公司抓住机遇，聚焦主营业务，坚持客户导向，较好的完成了2015年的销售及回款任务。

#### (一) 经营情况

报告期内，公司实现营业收入66,787.71万元，同比增长12.10%，实现净利润7,751.52万元，同比增长5.76%，归属母公司所有者净利润8,387.73万元，同比增长12.51%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润3,576.04万元，同比下降52.01%。截止报告期末，公司资产总额 522,010.82 万元，同比增长93.89%，归属于上市公司股东所有者权益153,693.46 万元，同比增长249.54%。销售签约117,554.49万元，同比增长5.31%，回款额109,125.93万元，同比增长21.24%。公司2015年利润主要来源包括：

1、国兴北岸江山项目东区10-12#楼完成竣工验收，并正式向业主交房；实现主营收入和利润的结转。

2、重庆国兴置业有限公司收到重庆市城乡建设委员会发来的《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》，正式授予重庆国兴公司开发的国兴北岸江山项目一标段“绿色生态住宅小区”称号，进而享受国家和重庆市的有关经济激励政策，即“重庆国兴公司执行西部大开发15%优惠税率征收企业所得税”。本年度，重庆国兴公司将收到的暂退回的2012、2013年所得税以及2014年计提所得税中10%的部分共计3,561.55万元所得税优惠金额转入当期所得税费用；

3、重庆国兴置业有限公司购并南宾公司投资成本为13,112,400.00元，取得南宾公司的可辨认净资产公允价值份额29,242,217.63元，投资成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额16,129,817.63元确认为当期收益，导致当期利润增加16,129,817.63元。

4、棠城公司海棠国际项目、南宾公司财信城项目，报告期内没有交房，当期结转的销售费用和管理费用在合并报表后，降低了重庆国兴置业有限公司利润。

#### (1) 公司房地产项目基本情况（截止2015年12月31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	
2	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	
3	国兴海棠国际	70%	2014年	招、拍、挂	商业/居住用地	101,536.00	245,726.68	187,739.5		在建 在售	
4	财信中心（商务区）	70%	2015年	招、拍、挂	商住用地/商业用地	33,374.00		商业用地23551.7/商业用地133306.10			
5	财信中心（新天地）	70%	2015年	招、拍、挂	商业用地	41,605.00		19,555.00			

#### (2) 房地产项目销售建设情况

序号	房地产项目 名称	上市公司权 益	2015年销售开发情况					截至2015年12月31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)	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%	118,008.25	83,332.33	93,925.34	66,698.77	115,382.01	480,955.95	350,340.12	278,009.82	198,490.81	383,087.33
2	财信城	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	国兴海棠 国际	70%	52,103.77	34,222.16				54,473.97	35,608.84			

5、公司主要业务所在城市的行业发展及库存去化情况，其对公司未来经营业绩和盈利能力的影响

公司主要业务所在城市为重庆市。重庆商品房市场近年均维持“供销两旺”的良好态势，连续四年供应量和成交量均在2100万平方米以上，稳居全国前三，成交均价连续两年同比下降（2015年均价6918元/m<sup>2</sup>，同比降3%）。重庆商品房市场库存分化较严重：住宅库存去化良好，住宅存量1259万m<sup>2</sup>，存销比仅7.4个月，处于相对健康状态；商务办公存量420万m<sup>2</sup>，存销比达42.3个月，去化压力巨大；商业存量344万m<sup>2</sup>，存销比22.2个月。公司现有项目的市场反应非常贴合市场的整体表现，即住宅去化良好，商业、商务产品有一定销售压力，但因公司项目的区位及地理位置较好，且商业、商务体量不大，对公司的经营业绩不会造成严重的影响。

未来的重庆地产市场，住宅持续看好，公司宜保持此板块的持续投资和发展；商业、商务市场压力较大，应适度控制。

6、截止2015年12月31日，公司新增土地储备情况如下：

序号	地块名称	地区	权益 比重	获取时间	占地面积（平方 米）	计容建筑面积（平方 米）
1	北岸江山	重庆市	100%	2015年9月23日	5,758.50	22,073.51
2	重庆大足海棠商 业	重庆市	70%	2015年8月25日	74,979.00	194,000.00
3	重庆大足海棠国 际	重庆市	70%	2015年1月13日	70,871.00	141,742.00
4	财信城	重庆市石柱县	100%	2015年9月15日	265,193.70	640,900.00
	<b>合计</b>				<b>416,802.2</b>	<b>998,715.51</b>

注：本公司未涉及一级土地开发。

7、截止2015年12月31日，公司累计持有的待开发土地情况：

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	北岸江山	重庆市	100%	29,179.03	149,073.51
2	财信城	重庆市石柱县	100%	172,502.09	413,716.74
3	重庆大足海棠商业	重庆市大足区	70%	41,605.00	19,555.00
	<b>合计</b>			<b>243,286.12</b>	<b>582,345.25</b>

8、截止2015年12月31日，公司的房地产主要出租情况如下：

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

北岸江山西区	商业	100%	19,616.80	3,640.11	18.56%
--------	----	------	-----------	----------	--------

9、截止 2015 年 12 月 31 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	105,072	4.35%-10.5%	1-3 年
2	非银行金融机构贷款	50,000	9.8%	3 年
3	定向增发	19,428.32		3 年限售期
<b>合计</b>		<b>174,500.32</b>		

（二）对未来发展模式的探索

随着房地产市场由黄金时代进入到白银时代，公司积极探索房地产开发模式的转变及产品升级。报告期内，公司投资设立了电商置业公司，意图以电商产业园的方式，取得土地开发权，并在土地成本端确立优势。同时，公司投资设立了合同能源管理公司，探索打造恒温恒湿恒氧产品，满足改善性及差异化购房者的需求。

（三）提升产品品质及客户满意度

公司目前有两个项目地处重庆郊县，周边项目以降价方式进行竞争较多，对公司项目造成很大的冲击。对此，项目公司领导不等不靠，保障项目开发品质，提升广大购房客户满意度，使得公司项目在当地具备良好的市场口碑和认知度，项目售价和去化率均名列前茅。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

参见“管理层讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

### 2、收入与成本

#### （1）营业收入构成

单位：元

	2015 年		2014 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	667,877,093.30	100%	595,763,538.00	100%	12.10%
分行业					
分产品					
分地区					
重庆地区	667,877,093.30	100.00%	595,763,538.00	100.00%	12.10%

#### （2）占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

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	667,877,093.30	435,264,047.05	34.83%	12.10%	27.65%	-7.93%
分产品						
重庆国兴北岸江山项目住宅	667,877,093.30	435,264,047.05	34.83%	12.10%	27.65%	-7.93%
分地区						
重庆地区	667,877,093.30	435,264,047.05	34.83%	12.10%	27.65%	-7.93%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用  不适用

### (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

行业分类	项目	单位	2015 年	2014 年	同比增减
房地产	销售量	元	434,354,552.68	340,986,047.24	27.38%
	生产量	元	727,495,482.94	472,794,415.93	53.87%
	库存量	元	614,837,023.63	321,847,782.37	91.03%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

- 2014 年竣工楼栋均为高层住宅，本年竣工产品为住宅、商业、洋房三个业态，因商业及洋房单方成本较高，且住宅单方成本也高于 2014 年度竣工楼栋，故本年竣工结转成本本年比去年有大幅提高；
- 2015 年交房结转收入业态主要为高层住宅，结转收入面积高于 2014 年结转面积，同时，因土地及利息成本等因素影响，本年度结转住宅单方成本高于 2014 年度住宅成本，因此本期销售量有一定增长。
- 公司项目整体销售情况来看，住宅去化率较高，本年度库存产成品中商业与车库比重大幅上升，因商业价值较高，故形成了本年度产成品账面余额大幅升高。

### (4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用  不适用

### (5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2015 年		2014 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	

房地产	重庆国兴北岸江山项目住宅	434,354,552.68	99.79%	340,986,047.24	100.00%	-0.21%
其他业务	其他项目	909,494.37	0.21%	0.00	0.00%	0.21%

说明

其他业务主要系车库及子公司办公房临时租赁收入。

### (6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

#### 1) 本年发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
台州丰润公司	2015.6.30	2,539,800.00	51	现金	2015.6.30	注1	350,000.00	-5,364,878.12
财信南滨公司	2015.9.15	13,112,400.00	100	现金	2015.9.15	注2	22,852.02	-1,609,437.76

2015年4月21日，本公司第八届董事会第三十三次会议与2015年5月8日本公司2015年第二次临时股东大会审议通过《关于授权公司管理层决策收购台州丰润投资咨询有限公司股权的议案》。2015年4月29日，本公司与威海市中协实业有限公司、孙超、于峻晨、台州丰润投资咨询有限公司签署《股权转让暨债务重组合同书》。2015年5月19日，本公司第八届董事会第三十五次会议与2015年6月6日本公司2015年第三次临时股东大会审议通过《关于收购台州丰润投资咨询有限公司51%股权的议案》。根据台州丰润公司章程规定，台州丰润公司不设立董事会，设执行董事一人，由本公司委派产生。本公司支付股权收购款后，组织机构、人员变更于2015年6月17日通过台州市路桥区工商行政管理局核准并备案登记，并下发最新营业执照。本公司将2015年6月30日确定为收购日。

2015年8月9日，重庆国兴公司与重庆拓新控股集团房地产开发有限公司、重庆港宸农资有限公司签订了《关于重庆拓新控股集团旭滨房地产开发有限公司100%股权转让合同》，约定由重庆国兴公司收购重庆拓新控股集团旭滨房地产开发有限公司（以下简称旭滨公司）100%股权。2015年8月13日，本公司第八届董事会第三十七次会议与2015年8月29日本公司2015年第五次临时股东大会审议通过《关于重庆国兴置业有限公司收购重庆拓新控股集团旭滨房地产开发有限公司全部股权的议案》。根据旭滨公司章程规定，旭滨公司不设立董事会，设执行董事一人，由本公司委派产生。旭滨公司于2015年9月8日通过重庆市石柱土家族自治县工商行政管理局核准并备案登记，2015年9月21日旭滨公司名称变更为重庆财信国兴南滨置业有限公司，并取得最新营业执照。本公司于2015年9月1日、9月2日分别支付25%、25%股权收购款，剩余50%股权收购款于2015年9月16日支付完毕。本公司将2015年9月15日确定为收购日。

#### 2) 新设子公司

本集团本年新设子公司6家，分别为重庆国兴融达商业管理有限公司、威海国兴置业有限公司、重庆财信合同能源管理有限公司、深圳前海财信盘古电商置业有限公司、眉山市水清木华置业有限公司、重庆德宝餐饮文化有限公司。

2015年3月28日，本公司第八届董事会第三十二次会议审议通过《关于重庆国兴置业有限公司投资设立重庆国兴融达商业管理有限公司的议案》，根据公司全资子公司重庆国兴公司所开发的国兴北岸江山项目商业地产部分实际运营需要，重庆国兴公司出资2,000万元，投资设立重庆国兴融达商业管理有限公司，持股比例100%。主要经营范围为商业管理咨询、房地产营销策划、房地产信息咨询、楼盘销售代理、房屋出租、物业管理。本年度重庆国兴融达商业管理有限公司注册成立，尚未开展经营业务。

2015年7月4日，本公司第八届董事会第三十六次会议与2015年7月23日本公司2015年第四次临时股东大会审议通过《关

于成立威海国兴置业有限公司的议案》：同意公司在山东省威海市以现金出资投资设立房地产开发公司，持股比例100%，注册资本为人民币5000万元，经营范围包括：房地产开发、商品房销售、物业管理、出租自有房产、建筑设计、房地产开发咨询服务。本年度威海国兴置业有限公司注册成立，尚未开展经营业务。

2015年8月13日，本公司第八届董事会第三十七次会议与2015年8月29日本公司2015年第五次临时股东大会审议通过《关于国兴融达地产股份有限公司与重庆财信环境资源有限公司共同投资设立重庆财信合同能源管理有限公司的议案》：本公司与重庆财信环境资源有限公司（本公司关联方，以下简称财信环境资源）拟共同投资设立重庆财信合同能源管理有限公司。注册资本为人民币2亿元，其中本公司出资65%，财信环境资源出资35%，注册资本将于两年内全部缴足。经营范围为合同能源管理、可再生能源项目投资；节能技术研发并提供咨询服务等。财信环境资源系重庆市财信环保投资股份有限公司（以下简称财信环保）的全资子公司，财信环保的股东为财信地产、重庆财信企业集团有限公司、自然人王明。财信环保实际控制人为卢生举先生。本次投资构成关联交易。本年度重庆财信合同能源管理有限公司注册成立，尚未开展经营业务。

2015年9月10日，本公司第八届董事会第三十九次会议审议通过《关于国兴融达地产股份有限公司与盘古集团有限公司、重庆阔野商贸有限公司签署<“互联网+电商产业园”合作框架协议>的议案》：同意本公司与盘古集团有限公司、重庆阔野商贸有限公司签署《“互联网+电商产业园”合作框架协议》，并根据框架协议投资设立电商置业公司，注册资本为人民币20000万元人民币，创业孵化公司和金融服务公司，注册资本均为1000万元人民币。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《“互联网+电商产业园”合作框架协议之补充协议》；审议通过《关于成立深圳前海财信盘古电商置业有限公司的议案》：根据《“互联网+电商产业园”合作框架协议》，董事会同意本公司、重庆国兴公司与深圳市盘古优品技术有限公司、重庆阔野商贸有限公司共同以货币出资设立深圳前海财信盘古电商置业有限公司，出资比例分别为35%、30%、30%、5%；深圳前海财信盘古电商置业有限公司的注册资本为人民币20,000万元。其中，重庆国兴公司委托盘古优品持有前海电商置业10%的股权，重庆国兴公司是该等股权的实际出资人，该等代持股权所对应的表决权 and 分红权亦由重庆国兴公司实际享有，盘古优品为该10%股权的名义持有人；2015年10月15日，本公司2015年第六次临时股东大会审议通过《关于成立深圳前海财信盘古电商置业有限公司的议案》。本年度深圳前海财信盘古电商置业有限公司注册成立，尚未开展经营业务。

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《关于成立眉山财信盘古电商置业有限公司的议案》：根据《“互联网+电商产业园”合作框架协议》，同意本公司、重庆国兴公司与深圳市盘古优品技术有限公司、重庆阔野有限公司共同以货币出资设立眉山市水清木华置业有限公司，出资比例为35%、30%、30%、5%；眉山置业公司注册资本为人民币2,000万元，其中：重庆国兴公司委托盘古优品持有眉山置业公司10%的股权，重庆国兴公司是该等股权的实际出资人，该等代持股权所对应的表决权和分红权亦由重庆国兴公司实际享有，盘古优品为该10%股权的名义持有人。本年度眉山市水清木华置业有限公司注册成立，尚未开展经营业务。2015年12月，眉山置业公司的股东深圳市盘古优品技术有限公司将所持有的眉山置业公司的全部股权（30%）转让给深圳同方蓝色数码有限公司并由其代持重庆国兴公司10%股权。眉山公司已完成了股权变更的工商登记手续。

2015年11月20日，本公司第九届董事会第三次会议决议审议通过了《关于重庆国兴融达商业管理有限公司投资设立重庆德宝餐饮文化有限公司的议案》：由重庆国兴融达商业管理有限公司投资设立重庆德宝餐饮文化有限公司，注册资本为人民币100万元，主要从事餐饮经营管理。本年度重庆德宝餐饮文化有限公司注册成立，尚未开展经营业务。

### 3) 注销子公司

本集团本年注销子公司1家，为AUSTRALIAN GUOXING RONGDA REAL ESTATE PTY LTD。根据公司海外地产战略的需要，公司出资100澳元，在澳大利亚设立澳洲国兴融达地产有限公司（Australian Guoxing Rongda Real Estate Pty. Ltd.），持股比例100%，主要经营范围为房地产项目开发与经营。澳洲公司总资产为注册资本金100澳元，折合人民币544.54元。公司境外设立澳洲公司期间，参与了“文卓公寓”项目开发的可行性分析与股权转让谈判。由于客观原因，与原项目股东方没有达成股权转让协议。2015年5月19日，本公司第八届董事会第三十五次会议审议通过《关于注销“澳洲国兴融达地产有限公司（Australian Guoxing Rongda Real Estate Pty. Ltd.）”的议案》。2015年6月，本公司收回澳洲公司注册资本金544.54元。

## (7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用



**(8) 主要销售客户和主要供应商情况**

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	28,643,760.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	4.29%

公司前 5 大客户资料

√ 适用 □ 不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户 1	6,754,794.00	1.01%
2	客户 2	5,718,012.00	0.86%
3	客户 3	5,517,600.00	0.83%
4	客户 4	5,458,461.00	0.82%
5	客户 5	5,194,893.00	0.77%
合计	--	28,643,760.00	4.29%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	322,395,694.08
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	28.38%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商 1	80,162,335.00	7.06%
2	供应商 2	70,618,800.51	6.22%
3	供应商 3	59,267,670.17	5.22%
4	供应商 4	58,050,774.70	5.11%
5	供应商 5	54,296,113.70	4.77%
合计	--	322,395,694.08	28.38%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

**3、费用**

单位：元

	2015 年	2014 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	57,169,529.31	43,072,836.14	32.73%	本年度公司在售项目增加，公司销售宣传投入相应增加较多。

管理费用	47,012,078.94	26,715,308.44	75.97%	主要系公司经营规模扩大，新设及收购控股子公司增加导致租赁费、办公费、职工薪酬及折旧费用、税金增加。
财务费用	4,083,604.12	2,406,639.38	69.68%	本年增加主要系本公司将对子公司重庆国兴 5 亿元债权转让给东方资产管理公司，获得东方资产管理公司相应借款支付的费用 200 万元。
所得税费用	-16,357,983.50	28,203,211.91	-158.00%	本期减少的原因主要系重庆国兴公司确认享受西部大开发税收优惠政策，转回 2012-2014 年度按 25% 确认的所得税费用与企业所得税 15% 优惠税率之间的差额所致。

#### 4、研发投入

适用  不适用

#### 5、现金流

单位：元

项目	2015 年	2014 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,116,354,556.71	941,791,036.52	18.54%
经营活动现金流出小计	1,169,849,750.61	1,033,565,160.37	13.19%
经营活动产生的现金流量净额	-53,495,193.90	-91,774,123.85	41.71%
投资活动现金流入小计	332,892.14		100.00%
投资活动现金流出小计	20,864,391.41	3,764,743.90	454.20%
投资活动产生的现金流量净额	-20,531,499.27	-3,764,743.90	-445.36%
筹资活动现金流入小计	2,081,837,617.92	873,960,130.55	138.21%
筹资活动现金流出小计	1,227,178,551.08	828,758,141.04	48.07%
筹资活动产生的现金流量净额	854,659,066.84	45,201,989.51	1,790.76%
现金及现金等价物净增加额	780,632,373.67	-50,336,878.24	1,650.82%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用  不适用

- (1) 经营活动产生的现金流量净额同比增加，主要系本期销售收款增加所致。
- (2) 投资活动现金流入同比增加，主要系本期理财产品收益所致。
- (3) 投资活动现金流出同比增加，主要系本期收购台州丰润、南宾公司，支付原股东股权收购款所致。
- (4) 筹资活动产生的现金流量流入同比增加，主要系本期借款净额增加、吸收少数股东投资款增加及非公开发行股票募集资金所致。

(5) 筹资活动产生的现金流量流出同比增加，主要系本期本公司归还财信南滨公司及台州丰润公司欠原股东单位款项所致。

(6) 现金及现金等价物净增加额增长主要系借款净额增加及本期非公开发行股票募集资金所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

经营性现金流量较本期净利润差异较大主要是因为收到的部分销售款尚未结转收入及工程投入增加所致。

### 三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	258,092.14	0.42%	购买理财产品收益	是
资产减值	217,280.21	0.36%	计提应收款项坏账准备	是
营业外收入	16,708,362.71	27.32%	详见第二节-九、非经常性损益项目及金额	否
营业外支出	39,880.99	0.07%	详见第二节-九、非经常性损益项目及金额	否

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2015 年末		2014 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	830,545,968.73	15.91%	189,913,595.06	7.05%	8.86%	由于公司收到募集资金，致使货币资金较期初有所增加。
应收账款	4,276,247.16	0.08%	9,655,147.16	0.36%	-0.28%	主要系应收售房款减少所致
存货	3,820,561,985.26	73.19%	2,393,709,182.63	88.91%	-15.72%	由于本期工程投入增加及购并财信南滨公司，存货增加较多。但由于总资产增加较多，因此存货占总资产比重有一定下降。
固定资产	67,596,852.41	1.29%	5,729,082.89	0.21%	1.08%	主要系本期非同一控制下合并台州丰润所致
短期借款	10,000,000.00	0.19%		0.00%	0.19%	系本期新增借款

长期借款	954,380,000.00	18.28%	896,580,000.00	33.30%	-15.02%	由于借款增加，长期借款余额增加。但由于总资产增加较多，因此长期借款占总资产比重有一定下降。
其他流动资产	150,000,000.00	2.87%			2.87%	增加系购买理财产品
无形资产	131,204,075.61	2.51%	602,081.64	0.02%	2.49%	主要系本期非同一控制下合并台州丰润所致
商誉	6,028,545.49	0.12%			0.12%	本期收购台州丰润股权收购价款大于购买日可辨认净资产所致
应付账款	384,315,898.65	7.36%	262,907,288.89	9.77%	-2.41%	主要系本期在建项目增加相应应付工程款增加所致
预收款项	1,309,097,241.86	25.08%	822,112,014.39	30.54%	-5.46%	金额增加主要系本期销售回款金额大于因结转收入所对应的预收款项减少所致，但由于总资产增加较多，因此预收款项占总资产比重有一定下降。
一年内到期的非流动负债	586,340,000.00	11.23%	0.00	0.00%	11.23%	主要系本期期末将于一年内到期的长期债务增加所致

## 2、以公允价值计量的资产和负债

适用  不适用

## 五、投资状况

### 1、总体情况

适用  不适用

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### 4、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。

5、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

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2015 年	非公开发行	105,000	74,807.92	74,807.92	0	0	0.00%	19,428.32	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入。	0
合计	--	105,000	74,807.92	74,807.92	0	0	0.00%	19,428.32	--	0

募集资金总体使用情况说明

(一) 实际募集资金金额及到位时间 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》。

(二) 募集资金本年度使用金额及年末余额 本公司2015年度实际使用募集资金74,807.92万元,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36.24万元;累计已使用募集资金74,807.92万元,累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为36.24万元。截至2015年12月31日,募集资金账户余额为人民币19,428.32万元(包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额)。

(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	74,807.92	74,807.92	71.90%	2015年06月17日	5,905.3	否	否
承诺投资项目小计	--	104,051	104,051	74,807.92	74,807.92	--	--	5,905.3	--	--
超募资金投向										
无										
合计	--	104,051	104,051	74,807.92	74,807.92	--	--	5,905.3	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	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。									
项目可行性发生重大变化的情况说明	本期未发生									
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	适用 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 2015 年 12 月 31 日,用于置换的募集资金金额合计									

	为 65,574.01 万元。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	适用
	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。截至 2015 年 12 月 31 日，公司用于补充流动资金的募集资金金额合计为 10,000 万元。
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	适用
	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。
尚未使用的募集资金用途及去向	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。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期末未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 七、主要控股参股公司分析

适用  不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	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	500,000,000.00	4,371,672,744.12	713,179,787.91	667,504,241.28	132,380,124.01	133,155,800.76
棠城置业公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	790,771,945.72	84,606,599.24	0.00	-14,895,545.83	-11,395,999.87

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
威海国兴公司	设立	报告期内业绩影响较小
台州丰润公司	非同一控制下合并	报告期内业绩影响较小
财信合能公司	设立	报告期内业绩影响较小
深圳置业公司	设立	报告期内业绩影响较小
眉山置业公司	设立	报告期内业绩影响较小
财信南滨公司	非同一控制下合并	项目开发前期，尚未结转收益
德宝餐饮公司	设立	本期未对公司业绩产生影响
澳洲国兴公司	办理注销手续	未对公司业绩产生影响

主要控股参股公司情况说明

无

## 八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

## 九、公司未来发展的展望

### （一）行业格局和发展趋势

2015年，我国房地产城市间市场分化日益明显。北、上、广、深和东部地区经济发达城市，供求矛盾依然紧张，三、四线城市中小城市，特别是吸纳就业、人口聚集等功能较弱的城市，则供大于求，去库存压力巨大。市场交易逐步从增量为主转向增量与存量并重。一线城市存量房交易已超过了新建商品房交易，住房结构在发生变化，改善型需求正在增加。

房地产市场调整同时会加速新业态的孕育成长，新型地产将获得增长空间。以产业、旅游、养生、度假为核心的新型地产开发，以服务配套为核心的老年服务社区开发，都可能成为房地产业转型升级的新亮点。

在前不久召开的中央经济工作会议上，“化解房地产库存”被列为2016年中国经济工作五大任务之一，并开出了户籍制度改革、发展住房租赁市场等“药方”。政策红利在2016年仍然可以期待。

### （二）公司发展战略

根据公司的资产规模与开发项目所在城市特点，战略上，公司一方面做好存量地产项目经营，利用国兴北岸江山项目，国兴海棠国际项目、财信城形成的良好品牌效应，加大销售力度，巩固在当地市场的优势地位；另一方面积极寻求拓展，利用电商产业园等模式，逐步解决公司后续发展、土地储备等问题。

### （三）公司2016年度经营计划

1、2016年，公司力争在经营层面继续实现突破，销售签约额相比2015年有所增加，同时，积极拓展新项目，扩大公司现有地产业务规模。

#### 2、公司的资金保障措施

房地产属于资金密集型行业，公司具备良好的行业信用，内部亦十分重视资金保障工作。公司将继续紧密与金融系统的良好关系，保障公司项目后续建设的资金需求。

### （四）可能面对的风险

#### 1、区域竞争风险

公司所开发项目周边商品房、商铺供应量巨大，大足、石柱地区的一些开发商甚至低于成本销售存量商品房，致使公司



项目的售价难以提升，项目去化速度也受到影响。

对策：在产品的设计时体现出一定的差异化，吸引目标客户；销售上，关注客户需求与感受，拓宽销售渠道，改进销售方式，通过热情和产品的品质打动客户。

2、资金风险

房地产属于资金密集型企业，开发周期较长，资金需求巨大。

对策：一方面公司加强融资管理，继续努力拓宽融资渠道与方式；二是加大去库存力度，提高资产运营效率。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动情况

### 1、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	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2015年01月27日	实地调研	机构	公司经营情况，没有提供资料。
2015年03月02日	实地调研	机构	公司经营情况，没有提供资料。
2015年04月02日	实地调研	机构	公司经营情况，没有提供资料。
2015年04月15日	实地调研	机构	公司经营情况，没有提供资料。
2015年05月20日	实地调研	机构	1、公司经营情况；2、公司持续发展情况；3、公司股票非公开发行工作进展情况。没有提供资料。
2015年08月17日	实地调研	机构	公司经营情况，没有提供资料。
2015年08月19日	实地调研	机构	公司经营情况，没有提供资料。
2015年09月15日	实地调研	机构	1、公司经营情况；2、公司持续发展情况。没有提供资料。
2015年12月17日	实地调研	机构	1、公司经营情况；2、公司持续发展情况；3、公司现有项目情况。没有提供资料。
接待次数			9
接待机构数量			29
接待个人数量			0
接待其他对象数量			0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否		

### 2、报告期末至披露日期间接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2016年01月05日	电话沟通	个人	询问公司转增股本时间，回答，在公司股东大会审议通过后2个月内实施股

			本转增。
接待次数			1
接待机构数量			0
接待个人数量			1
接待其他对象数量			0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否		

## 第五节 重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

利润分配政策的制定情况：

《公司章程》中关于利润分配的有关条款修订情况如下（章程全文已于2014年6月16日刊登在巨潮资讯网上）

第一百五十五条 公司实施连续、稳定的利润分配政策，在盈利、现金流满足公司正常经营和长期发展的前提下，公司将实施积极的利润分配政策。

公司的利润分配政策为：

（一）公司应在综合分析公司经营发展实际、股东要求和意愿、社会资金成本、外部融资环境等因素的基础上，科学地制定公司的利润分配政策，利润分配应重视对投资者的合理回报，公司利润分配不得超过累计可分配利润。

（二）公司可以采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。在优先保障现金分红的基础上，公司可以采取股票股利方式进行利润分配。采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

（三）利润分配的期间间隔：公司一般情况下进行年度利润分配，但在有条件的情况下，公司可以根据当期经营利润和现金流情况进行中期现金分红。

（四）公司实施现金分红应同时满足下列条件：

- 1、公司该年度实现的可分配利润（即公司提取公积金后余的净利润）为正值；
- 2、审计机构对公司该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；
- 3、公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。重大投资计划或重大现金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备的累计支出达到或超过公司最近一期经审计总资产的30%，且超过5000万元人民币。

（五）在实际分红时，公司董事会应当综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，按照本章程的规定，拟定差异化的现金分红政策：

- 1、公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；
- 2、公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；
- 3、公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%。

公司在实际分红时具体所处阶段，由公司董事会根据具体情形确定。

（六）在公司盈利且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提下，最近三年以现金方式累计分配的利润原则上应不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

（七）公司的年度利润分配预案由公司管理层、董事会结合公司章程的规定、盈利情况、资金需求和股东回报规划提出、拟定，经董事会审议通过后提交股东大会审议批准，独立董事应对利润分配预案发表独立意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

（八）公司当年盈利，董事会未提出以现金方式进行利润分配预案的，还应说明原因，未用于分红的资金留存公司的用途和使用计划，并由独立董事发表独立意见，董事会审议通过后交股东大会审议批准，同时在召开股东大会时，公司应当提供网络投票等方式以方便中小股东参与股东大会表决。

（九）公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，需调整利润分配政策的，应以股东权益保护为出发点，调整后

的利润分配政策不得违反相关法律法规、规范性文件及本章程的规定；有关调整利润分配政策的议案，由独立董事、监事会发表意见，经公司董事会审议后提交公司股东大会批准，并经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过。公司同时应当提供网络投票方式以方便中小股东参与股东大会表决。

（十）公司将严格按照有关规定在年报、半年报中披露利润分配预案和现金分红政策的执行情况。监事会应对董事会和管理层执行公司分红政策和股东回报规划情况和决策程序进行监督

（十一）存在股东违规占用公司资金情况的，公司在进行利润分配时，应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

报告期内利润分配政策的执行情况：

经公司2015年2月15日召开的第八届董事会第三十一次会议审议，并经公司2015年3月10日召开的2014年年度股东大会表决批准，公司2014年年度权益分派方案为：以公司现有总股本180,999,720股为基数，向全体股东每10股派1.50元人民币现金（含税；扣税后，QFII、RQFII以及持有股改限售股、首发限售股的个人和证券投资基金每10股派1.350000元；持有非股改、非首发限售股及无限售流通股的个人、证券投资基金股息红利税实行差别化税率征收，先按每10股派1.425000元，权益登记日后根据投资者减持股票情况，再按实际持股期限补缴税款；对于QFII、RQFII外的其他非居民企业，本公司未代扣代缴所得税，由纳税人在所得发生地缴纳。）。本次权益分派股权登记日为：2015年5月7日，除权除息日为：2015年5月8日。上述权益分派实施完成后公司总股本不变。

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：	是

公司近3年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

1、经公司2014年2月16日召开的第八届董事会第二十次会议审议，并经公司2014年3月10日召开的2013年年度股东大会表决批准，公司2013年年度权益分派方案为：以公司现有总股本180,999,720股为基数，向全体股东每10股派1.000000元人民币现金（含税；扣税后，QFII、RQFII以及持有股改限售股、首发限售股的个人和证券投资基金每10股派0.900000元；持有非股改、非首发限售股及无限售流通股的个人、证券投资基金股息红利税实行差别化税率征收，先按每10股派0.950000元，权益登记日后根据投资者减持股票情况，再按实际持股期限补缴税款；对于QFII、RQFII外的其他非居民企业，本公司未代扣代缴所得税，由纳税人在所得发生地缴纳。）。本次权益分派股权登记日为：2014年5月7日；除息日为：2014年5月8日。上述权益分派实施完成后公司总股本不变。

以上详细内容请参见刊登于2014年4月30日《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《国兴地产2013年年度权益分派实施公告》。

2、经公司2015年2月15日召开的第八届董事会第三十一次会议审议，并经公司2015年3月10日召开的2014年年度股东大会表决批准，公司2014年年度权益分派方案为：以公司现有总股本180,999,720股为基数，向全体股东每10股派1.50元人民币现金（含税；扣税后，QFII、RQFII以及持有股改限售股、首发限售股的个人和证券投资基金每10股派1.350000元；持有非股改、非首发限售股及无限售流通股的个人、证券投资基金股息红利税实行差别化税率征收，先按每10股派1.425000元，权益登记

日后根据投资者减持股票情况，再按实际持股期限补缴税款；对于QFII、RQFII外的其他非居民企业，本公司未代扣代缴所得税，由纳税人在所得发生地缴纳。）。本次权益分派股权登记日为：2015年5月7日，除权除息日为：2015年5月8日。上述权益分派实施完成后公司总股本不变。

以上详细内容请参见刊登于2015年5月5日《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《国兴融达地产股份有限公司2014年年度权益分派实施公告》。

3、经公司2016年1月14日召开的第九届董事会第六次会议审议，公司拟以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；同时拟以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。该方案尚需经公司2015年度股东大会审议通过。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2015年	16,978,559.20	83,877,292.52	20.24%	0.00	0.00%
2014年	27,149,958.00	74,550,622.88	36.42%	0.00	0.00%
2013年	18,099,972.00	59,726,323.72	30.30%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用  不适用

## 二、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

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.54
每 10 股转增数（股）	25
分配预案的股本基数（股）	314,417,763
现金分红总额（元）（含税）	16,978,559.20
可分配利润（元）	18,308,146.43
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
兼顾公司旗下所有项目资金开发需求和股东利益，公司拟以 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。(该方案尚需经公司 2015 年年度股东大会审批通过)	

### 三、承诺事项履行情况

#### 1、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚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
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	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	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	2013年08月20日		正在履行中

			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	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	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堤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		

	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	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	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
	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	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	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	2019-12-31	正在履行中
	关于同业竞争、关联交易、资金占用	重庆财信房地产开发有限公司;重庆	重庆财信恒力置业有限公司(财信赖	2013年08月20日	2018-12-31	正在履行中



	方面的承诺	财信企业集团有限公司; 卢生举	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。			
	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	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	2013年08月20日	2018-12-31	正在履行中

			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。			
	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	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	2013 年 08 月 20 日	2018-12-31	正在履行中

			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						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	股份增持承诺	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	增持股份工作履行完毕。“增持后六个月内，增持人不减持所持股份”的承诺正在履行中。
	股份增持承诺	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	2015年07月28日	本次增持计划的时间为未来4个月内	增持股份工作履行完毕。“增持后六个月内不转让所持公司股份”的承诺正在履行中。

			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			
承诺是否按时履行	是					

**2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明**

适用  不适用

**四、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。

**五、董事会、监事会、独立董事（如有）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

**六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明**

适用  不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

**七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明**

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

### 1、 本年发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
台州丰润公司	2015.6.30	2,539,800.00	51	现金	2015.6.30	注1	350,000.00	-5,364,878.12
财信南滨公司	2015.9.15	13,112,400.00	100	现金	2015.9.15	注2	22,852.02	-1,609,437.76

2015年4月21日，本公司第八届董事会第三十三次会议与2015年5月8日本公司2015年第二次临时股东大会审议通过《关于授权公司管理层决策收购台州丰润投资咨询有限公司股权的议案》。2015年4月29日，本公司与威海市中协实业有限公司、孙超、于峻晨、台州丰润投资咨询有限公司签署《股权转让暨债务重组合同书》。2015年5月19日，本公司第八届董事会第三十五次会议与2015年6月6日本公司2015年第三次临时股东大会审议通过《关于收购台州丰润投资咨询有限公司51%股权的议案》。根据台州丰润公司章程规定，台州丰润公司不设立董事会，设执行董事一人，由本公司委派产生。本公司支付股权收购款后，组织机构、人员变更于2015年6月17日通过台州市路桥区工商行政管理局核准并备案登记，并下发最新营业执照。本公司将2015年6月30日确定为收购日。

2015年8月9日，重庆国兴公司与重庆拓新控股集团房地产开发有限公司、重庆港宸农资有限公司签订了《关于重庆拓新控股集团旭滨房地产开发有限公司100%股权转让合同》，约定由重庆国兴公司收购重庆拓新控股集团旭滨房地产开发有限公司（以下简称旭滨公司）100%股权。2015年8月13日，本公司第八届董事会第三十七次会议与2015年8月29日本公司2015年第五次临时股东大会审议通过《关于重庆国兴置业有限公司收购重庆拓新控股集团旭滨房地产有限公司全部股权的议案》。根据旭滨公司章程规定，旭滨公司不设立董事会，设执行董事一人，由本公司委派产生。旭滨公司于2015年9月8日通过重庆市石柱土家族自治县工商行政管理局核准并备案登记，2015年9月21日旭滨公司名称变更为重庆财信国兴南滨置业有限公司，并取得最新营业执照。本公司于2015年9月1日、9月2日分别支付25%、25%股权收购款，剩余50%股权收购款于2015年9月16日支付完毕。本公司将2015年9月15日确定为收购日。

### 2、 新设子公司

本集团本年新设子公司6家，分别为重庆国兴融达商业管理有限公司、威海国兴置业有限公司、重庆财信合同能源管理有限公司、深圳前海财信盘古电商置业有限公司、眉山市水清木华置业有限公司、重庆德宝餐饮文化有限公司。

2015年3月28日，本公司第八届董事会第三十二次会议审议通过《关于重庆国兴置业有限公司投资设立重庆国兴融达商业管理有限公司的议案》，根据公司全资子公司重庆国兴公司所开发的国兴北岸江山项目商业地产部分实际运营需要，重庆国兴公司出资2,000万元，投资设立重庆国兴融达商业管理有限公司，持股比例100%。主要经营范围为商业管理咨询、房地产营销策划、房地产信息咨询、楼盘销售代理、房屋租赁、物业管理。本年度重庆国兴融达商业管理有限公司注册成立，尚未开展经营业务。

2015年7月4日，本公司第八届董事会第三十六次会议与2015年7月23日本公司2015年第四次临时股东大会审议通过《关于成立威海国兴置业有限公司的议案》：同意公司在山东省威海市以现金出资投资设立房地产开发公司，持股比例100%，注册资本为人民币5000万元，经营范围包括：房地产开发、商品房销售、物业管理、出租自有房产、建筑设计、房地产开发咨询服务。本年度威海国兴置业有限公司注册成立，尚未开展经营业务。

2015年8月13日，本公司第八届董事会第三十七次会议与2015年8月29日本公司2015年第五次临时股东大会审议通过《关于国兴融达地产股份有限公司与重庆财信环境资源有限公司共同投资设立重庆财信合同能源管理有限公司的议案》：本公司与重庆财信环境资源有限公司（本公司关联方，以下简称财信环境资源）拟共同投资设立重庆财信合同能源管理有限公司。注册资本为人民币2亿元，其中本公司出资65%，财信环境资源出资35%，注册资本将于两年内全部缴足。经营范围为

合同能源管理、可再生能源项目投资；节能技术研发并提供咨询服务等。财信环境资源系重庆市财信环保投资股份有限公司（以下简称财信环保）的全资子公司，财信环保的股东为财信地产、重庆财信企业集团有限公司、自然人王明。财信环保实际控制人为卢生举先生。本次投资构成关联交易。本年度重庆财信合同能源管理有限公司注册成立，尚未开展经营业务。

2015年9月10日，本公司第八届董事会第三十九次会议审议通过《关于国兴融达地产股份有限公司与盘古集团有限公司、重庆阔野商贸有限公司签署<“互联网+电商产业园”合作框架协议>的议案》：同意本公司与盘古集团有限公司、重庆阔野商贸有限公司签署《“互联网+电商产业园”合作框架协议》，并根据框架协议投资设立电商置业公司，注册资本为人民币20000万元人民币，创业孵化公司和金融服务公司，注册资本均为1000万元人民币。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《“互联网+电商产业园”合作框架协议之补充协议》；审议通过《关于成立深圳前海财信盘古电商置业有限公司的议案》：根据《“互联网+电商产业园”合作框架协议》，董事会同意本公司、重庆国兴公司与深圳市盘古优品技术有限公司、重庆阔野商贸有限公司共同以货币出资设立深圳前海财信盘古电商置业有限公司，出资比例分别为35%、30%、30%、5%；深圳前海财信盘古电商置业有限公司的注册资本为人民币20,000万元。其中，重庆国兴公司委托盘古优品持有前海电商置业10%的股权，重庆国兴公司是该等股权的实际出资人，该等代持股权所对应的表决权 and 分红权亦由重庆国兴公司实际享有，盘古优品为该10%股权的名义持有人；2015年10月15日，本公司2015年第六次临时股东大会审议通过《关于成立深圳前海财信盘古电商置业有限公司的议案》。本年度深圳前海财信盘古电商置业有限公司注册成立，尚未开展经营业务。

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《关于成立眉山财信盘古电商置业有限公司的议案》：根据《“互联网+电商产业园”合作框架协议》，同意本公司、重庆国兴公司与深圳市盘古优品技术有限公司、重庆阔野有限公司共同以货币出资设立眉山市水清木华置业有限公司，出资比例为35%、30%、30%、5%；眉山置业公司注册资本为人民币2,000万元，其中：重庆国兴公司委托盘古优品持有眉山置业公司10%的股权，重庆国兴公司是该等股权的实际出资人，该等代持股权所对应的表决权和分红权亦由重庆国兴公司实际享有，盘古优品为该10%股权的名义持有人。本年度眉山市水清木华置业有限公司注册成立，尚未开展经营业务。2015年12月，眉山置业公司的股东深圳市盘古优品技术有限公司将所持有的眉山置业公司的全部股权（30%）转让给深圳同方蓝色数码有限公司并由其代持重庆国兴公司10%股权。眉山公司已完成了股权变更的工商登记手续。

2015年11月20日，本公司第九届董事会第三次会议决议审议通过了《关于重庆国兴融达商业管理有限公司投资设立重庆德宝餐饮文化有限公司的议案》：由重庆国兴融达商业管理有限公司投资设立重庆德宝餐饮文化有限公司，注册资本为人民币100万元，主要从事餐饮经营管理。本年度重庆德宝餐饮文化有限公司注册成立，尚未开展经营业务。

### 3、注销子公司

本集团本年注销子公司1家，为AUSTRALIAN GUOXING RONGDA REAL ESTATE PTY LTD。根据公司海外地产战略的需要，公司出资100澳元，在澳大利亚设立澳洲国兴融达地产有限公司（Australian Guoxing Rongda Real Estate Pty. Ltd.），持股比例100%，主要经营范围为房地产项目开发与经营。澳洲公司总资产为注册资本金100澳元，折合人民币544.54元。公司境外设立澳洲公司期间，参与了“文卓公寓”项目开发的可行性分析与股权转让谈判。由于客观原因，与原项目股东方没有达成股权转让协议。2015年5月19日，本公司第八届董事会第三十五次会议审议通过《关于注销“澳洲国兴融达地产有限公司（Australian Guoxing Rongda Real Estate Pty. Ltd.）”的议案》。2015年6月，本公司收回澳洲公司注册资本金544.54元。

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	43
境内会计师事务所审计服务的连续年限	8
境内会计师事务所注册会计师姓名	谢芳 李夕甫

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

经公司董事会、股东大会审议通过，公司聘请信永中和会计师事务所为公司2015年度内部控制审计机构。费用为人民币15万元。

## 十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 十二、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。

## 十三、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。

## 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

公司及公司控股股东、实际控制人的诚信状况良好，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大到期未清偿等情况。

## 十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十六、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）	占同类交易金额的比	获批的交易额度（万）	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	披露日期	披露索引

					元)	例	元)			价		
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 管服务	提供物 管服务	协议定 价	763.18 万元	763.18	100.00 %	763.18	否			
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 公布的 一年期 同期贷 款基准 利率执 行	3,500万 元	3,500	18.45%	3,500	否			
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	拆入	拆入	利率按 照央行 公布的 一年期 同期贷 款基准 利率执 行	15,469. 99 万元	15,469. 99	81.55%	15,469. 99	否			
									否			
合计					--	--	19,733. 17	--	19,733. 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)				无								
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)				无								

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

共同投资方	关联关系	被投资企业	被投资企业的	被投资企业	被投资企业的总	被投资企业的净	被投资企业的净
-------	------	-------	--------	-------	---------	---------	---------



		的名称	主营业务	的注册资本	资产（万元）	资产（万元）	利润（万元）
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	重庆财信合同能源管理有限公司	合同能源管理、可再生能源项目投资；节能技术研发并提供咨询服务	2 亿元	3,170.48	3,153.45	-96.55
被投资企业的重大在建项目的进展情况（如有）		本年度重庆财信合同能源管理有限公司注册成立，尚未开展经营业务。					

#### 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）
无									

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）
北京能源房地产开发有限责任公司	其他关联关系方	资金拆入	4,841.73	0	3,500		231.71	1,573.44
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	资金拆入	6,897.12	8,500	15,469.99		72.87	0

#### 5、其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

详见第十节、十、5.关联交易情况

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称

## 十七、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20日，公司第九届董事会第三次会议审议通过了《重庆国兴置业有限公司与重庆水清木化电子商务置业有限公司签署<房地产开发委托管理合同书>的议案》，就重庆水清木华电子商务置业有限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。

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、重大担保

适用  不适用

#### (1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（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
住宅贷款按揭客户		393,250		98,304.1	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	否	否

						妥之日止。		
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)		41,600	报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)					34,316.7
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)		393,250	报告期末实际对外担保余额合计 (A4)					98,304.1
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	否	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	否	是
重庆国兴公司		50,000	2015年12月08日	50,000	连带责任保证	5年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		50,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)					50,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		191,600	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)					191,600
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		5,000	2015年04月27日	5,000	连带责任保证	3年	是	是
棠城置业公司		30,000	2015年09月01日	19,338	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	连带责任保证	3年	否	是
棠城商管公司		1,000	2015年12月02日	1,000	连带责任保证	2年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		86,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)					75,338
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		86,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)					70,338
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)	177,600	报告期内担保实际发生额 合计 (A2+B2+C2)	159,654.7
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	670,850	报告期末实际担保余额合 计 (A4+B4+C4)	360,242.1
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例	234.39%		
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)	283,395.37		
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	283,395.37		
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿 责任的情况说明 (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, 财信南宾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宾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 2015 年 12 月 31 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。

## (2) 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、委托他人进行现金资产管理情况

### (1) 委托理财情况

适用  不适用

单位: 万元

受托人名 称	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	报告期 损益实 际收回 情况

招行点金公司	否	保本浮动收益型	2,000	2015年05月06日	2015年05月15日	现金	2,000		1.87	1.87	1.87
招行小企业E家	否	非保本型	200	2015年05月07日	2015年05月14日	现金	200		0.19	0.19	0.19
招行点金公司	否	保本浮动收益型	8,000	2015年05月08日	2015年05月26日	现金	8,000		2.89	2.89	2.89
招行小企业E家	否	非保本型	602.03	2015年05月26日	2015年06月23日	现金	602.03		0.56	0.56	0.56
招行点金公司	否	保本浮动收益型	13,300	2015年05月29日	2015年08月20日	现金	13,300		18.67	18.67	18.67
招行点金公司	否	保本浮动收益型	5,000	2015年09月10日	2015年09月18日	现金	5,000		1.63	1.63	1.63
中信理财之信赢系列	否	保本浮动收益型	15,000			现金					
合计			44,102.03	--	--	--	29,102.03		25.81	25.81	--
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										
委托理财审批董事会公告披露日期(如有)	2014年11月24日										
委托理财审批股东会公告披露日期(如有)											
未来是否还有委托理财计划	是										

## (2) 委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

## 4、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。

## 十八、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

### （一）股票非公开发行

公司对2013年第四次临时股东大会审议通过的股票非公开发行方案进行调整，调整后的非公开发行方案为：非公开发行人民币普通股（A股）133,418,043股，每股发行价为7.87元，募集资金总额为人民币1,049,999,998.41元，该调整方案经公司董事会八届三十次会议、2015年第一次临时股东大会审议通过。7月28日，公司收到证监会核准批文。9月28日，公司完成新增股份上市，总股本由180,999,720股增加至314,417,763股。

### （二）报告期内重大公司经营业务情况

2015年，公司（含下属公司）投资设立6家公司（全资或控股），收购2家公司控制权；增资1家子公司；注销1家子公司。具体如下：

- 1、重庆国兴置业有限公司投资设立重庆国兴融达商业管理有限公司，注册资本2,000万元。
- 2、财信发展收购台州丰润投资咨询有限公司51%股权。
- 3、财信发展投资设立威海国兴置业有限公司，注册资本为5,000万元人民币。
- 4、重庆国兴置业有限公司收购国兴北岸江山项目周边3块零星用地共计5758.5平方米，价格为人民币6,200万元，新增建筑面积约22,000平方米。
- 5、重庆国兴置业有限公司收购重庆拓新控股集团旭滨房地产有限公司（现更名为“重庆财信国兴南滨置业有限公司”）100%股权（包括所有债权债务）。
- 6、财信发展与重庆财信环境资源有限公司共同投资设立重庆财信合同能源管理有限公司，注册资本为人民币20,000万元，其中财信发展持股比例为65%。
- 7、财信发展、重庆国兴公司与深圳盘古优品技术有限公司、重庆阔野商贸有限公司共同投资设立深圳前海财信盘古电商置业有限公司、眉山市水清木华置业有限公司，注册资本分别为人民币20,000万元和2,000万元；公司分别持有两家公司各65%的权益。
- 8、重庆国兴融达商业管理有限公司投资设立重庆德宝餐饮文化有限公司，注册资本100万元人民币。
- 9、财信发展对重庆国兴置业有限公司进行增资，增资后的注册资本为50,000万元人民币。
- 10、财信发展注销澳洲国兴公司，澳洲国兴公司注册资本为100澳元。

### （三）绿色生态小区

11月，重庆国兴置业有限公司收到重庆市城乡建设委员会发来的《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》，正式授予重庆国兴公司开发的国兴北岸江山项目一标段“绿色生态住宅小区”称号，进而享受国家和重庆市的有关经济激励政策，即“重庆国兴公司执行西部大开发15%优惠税率征收企业所得税”。累计减少所得税费用约3,561.55万元。

## 十九、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

### （一）重庆国兴置业有限公司进行增资，增资后的注册资本为50,000万元。

重庆国兴置业有限公司投资设立重庆国兴融达商业管理有限公司，注册资本2,000万元。重庆国兴置业有限公司收购国兴北岸江山项目周边3块零星用地共计5758.5平方米，价格为人民币6,200万元，新增建筑面积约22,000平方米。重庆国兴置业有限公司收购重庆拓新控股集团旭滨房地产有限公司（现更名为“重庆财信国兴南滨置业有限公司”）100%股权（包括所有债权债务）。

### （二）绿色生态小区

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”东区项目于本年通过了“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。

本年度，重庆国兴公司将收到的暂退回的2012、2013年所得税以及2014年计提所得税中10%的部分共计3,561.55万元所得税优惠金额转入当期所得税费用。

#### （二）重庆国兴棠城置业有限公司

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，本年度所得税仍按照25%计提，2015年度计提所得税中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。

## 二十、社会责任情况

适用  不适用

## 二十一、公司债券相关情况

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

#### 1、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	0	0.00%	133,418,043				133,418,043	133,418,043	42.43%
3、其他内资持股	0	0.00%	133,418,043				133,418,043	133,418,043	42.43%
其中：境内法人持股	0	0.00%	133,418,043				133,418,043	133,418,043	42.43%
4、外资持股			0				0	0	
二、无限售条件股份	180,999,720	100.00%						180,999,720	57.57%
1、人民币普通股	180,999,720	100.00%						180,999,720	57.57%
三、股份总数	180,999,720	100.00%	133,418,043				133,418,043	314,417,763	100.00%

股份变动的原因

适用  不适用

2015年7月27日，公司收到中国证券监督管理委员会出具的《关于核准国兴融达地产股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可【2015】1781号），核准公司非公开发行133,418,043股新股。2015年9月28日，本次非公开发行新增133,418,043股股份在深证证券交易所上市。本次发行新增股份的性质为有限售条件股份，股票限售期为36个月。

股份变动的批准情况

适用  不适用

2015年7月27日，公司收到中国证券监督管理委员会出具的《关于核准国兴融达地产股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可【2015】1781号），核准公司非公开发行133,418,043股新股。

股份变动的过户情况

适用  不适用

2015年9月28日，公司新增股份133,418,043股完成过户。

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

报告期内公司完成非公开发行133,418,043股，对公司最近一年及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，详见本报告第二节、六.主要会计数据和财务指标。

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

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
重庆财信房地产开发有限公司	0	0	133,418,043	133,418,043	2015年7月27日，公司收到中国证券监督管理委员会出具的《关于核准国兴融达地产股份有限公司非公开发行股票批复》，核准公司非公开发行133,418,043股新股，该等股份自本次发行结束并完成股权登记之日起36个月内不得转让。	2018年9月28日，如遇非交易日则顺延到交易日。
合计	0	0	133,418,043	133,418,043	--	--

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用  不适用

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
股票	2015年09月17日	7.87	133,418,043	2015年09月28日	133,418,043	
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类						
其他衍生证券类						

报告期内证券发行（不含优先股）情况的说明

2015年7月27日，公司收到中国证券监督管理委员会出具的《关于核准国兴融达地产股份有限公司非公开发行股票的批复》，

核准公司非公开发行133,418,043股新股，该等股份自本次发行结束并完成股权登记之日起36个月内不得转让。9月28日，该部分新增股份上市。

## 2、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

2015年7月27日，公司收到中国证券监督管理委员会出具的《关于核准国兴融达地产股份有限公司非公开发行股票的批复》，核准公司非公开发行133,418,043股新股，该等股份于2015年9月28日正式上市。至此，公司总股本增加至314,417,763股。公司第一大股东重庆财信房地产开发有限公司持有公司股票总数增加至187,536,945，占公司总股本的59.65%。

## 3、现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、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	40,776	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	40,776	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注8)	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注8)	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无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	59.65%	187,536,945	+133,418,043	133,418,043	54,118,902	质押	185,946,407
北京融达投资有限公司	境内非国有法人	7.15%	22,477,007		0	22,477,007	质押	21,247,007
王顺静	境内自然人	0.71%	2,243,100		0	2,243,100		
方德基	境内自然人	0.52%	1,642,383		0	1,642,383		
重庆国际信托股份有限公司—渝信创新优势拾号集合资金信托	其他	0.49%	1,549,164		0	1,549,164		
李明睿	境内自然人	0.40%	1,272,057		0	1,272,057		
彭国群	境内自然人	0.37%	1,157,000		0	1,157,000		
李逸微	境内自然人	0.36%	1,141,453		0	1,141,453		

翟淑萍	境内自然人	0.29%	902,000		0	902,000		
王素珍	境内自然人	0.22%	700,000		0	700,000		
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 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末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	54,118,902	人民币普通股	54,118,902					
北京融达投资有限公司	22,477,007	人民币普通股	22,477,007					
王顺静	2,243,100	人民币普通股	2,243,100					
方德基	1,642,383	人民币普通股	1,642,383					
重庆国际信托股份有限公司—渝信创新优势拾号集合资金信托	1,549,164	人民币普通股	1,549,164					
李明睿	1,272,057	人民币普通股	1,272,057					
彭国群	1,157,000	人民币普通股	1,157,000					
李逸微	1,141,453	人民币普通股	1,141,453					
翟淑萍	902,000	人民币普通股	902,000					
王素珍	700,000	人民币普通股	700,000					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名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。							

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

是  否

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

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
重庆财信房地产开发有限公司	鲜先念	1996 年 10 月 16 日	20287670-5	销售建筑装饰材料、化工产品（不含化学危险品），建筑五金，电器机械及器材，交电，百货，日用杂

				品（不含烟花爆竹），金属材料（不含稀贵金属），商贸信息咨询服务（国家有专项管理规定的除外），房地产开发（按资质证书核定项目承接业务），房屋销售，物业管理（凭相关资质证书执业）
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

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。

### 3、公司实际控制人情况

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

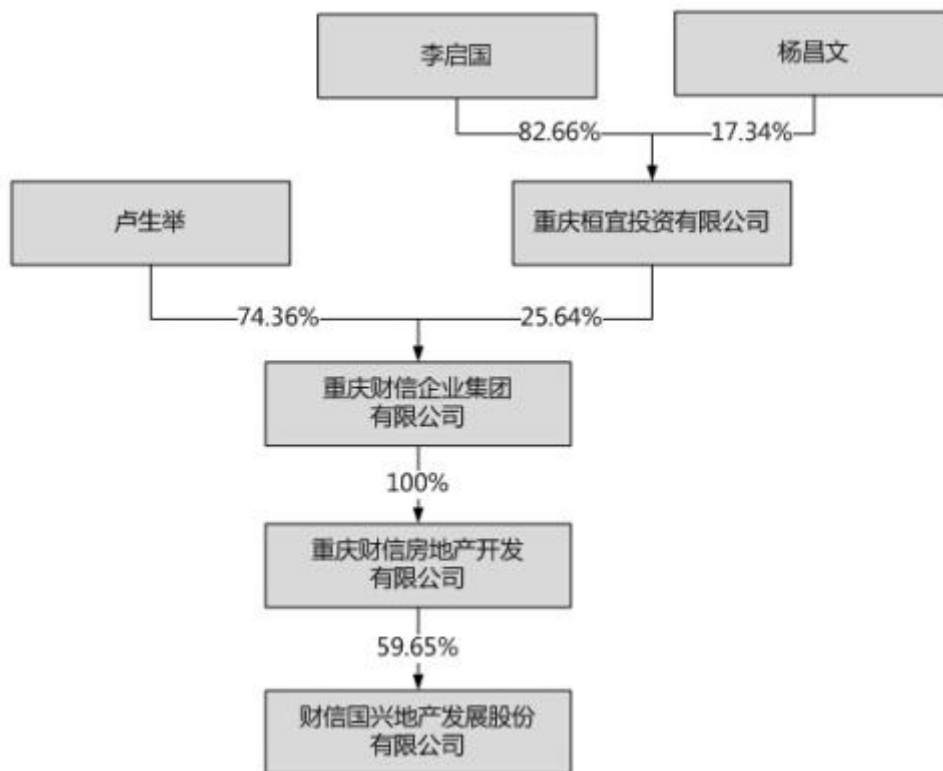
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
卢生举	中国	否
主要职业及职务	重庆财信企业集团有限公司 董事长	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

#### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用  不适用

#### 5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用  不适用

## 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、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	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）
唐昌明	董事长、总经理	现任	男	48	2012年04月19日	2018年10月13日	0	205,000	0	205,000
彭陵江	董事	现任	男	44	2012年04月19日	2018年10月13日	0	200,000	0	200,000
安华	董事、副总经理(副总12.31离任)	现任	男	42	2015年10月14日	2018年10月13日	0	100,000	0	100,000
罗宇星	董事	现任	男	53	2015年10月14日	2018年10月13日	0	0	0	0
鲜先念	董事	现任	男	44	2013年09月25日	2018年10月13日	0	0	0	0
解媛媛	董事	现任	女	45	2015年10月14日	2018年10月13日	0	0	0	0
彭启发	董事	现任	男	52	2012年04月19日	2016年02月05日	0	0	0	0
孙茂竹	独立董事	现任	男	56	2015年10月14日	2018年10月13日	0	0	0	0
叶剑平	独立董事	现任	男	54	2013年11月14日	2018年10月13日	0	0	0	0
叶芹	监事会主席	现任	女	40	2015年10月14日	2018年10月13日	0	0	0	0
李孟	监事	现任	男	36	2015年10月14日	2018年10月13日	0	0	0	0
孙立群	职工监事	现任	男	46	2012年04月19日	2018年10月13日	0	0	0	0
许群峰	副总经理	现任	男	47	2014年03月24日	2018年10月13日	0	0	0	0
白忠孝	副总经理、财务总监	现任	男	46	2012年04月19日	2018年10月13日	0	0	0	0

刘晓林	副总经理、 董事会秘书	现任	男	53	2012年04 月19日	2018年10 月13日	0	0	0	0
罗国强	董事	离任	男	48	2012年04 月19日	2015年10 月14日	0	0	0	0
熊伟	董事	离任	女	47	2012年04 月19日	2015年10 月14日	0	0	0	0
赵万一	独立董事	离任	男	52	2012年04 月19日	2015年10 月14日	0	0	0	0
刘汉平	监事会主席	离任	男	54	2012年04 月19日	2015年10 月14日	0	0	0	0
王燕	财务总监	离任	女	43	2012年04 月19日	2015年10 月15日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	505,000	0	505,000

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
罗国强	董事	任期满离任	2015年10月14日	第八届董事会任届期满
熊伟	董事	任期满离任	2015年10月14日	第八届董事会任届期满
白忠孝	董事	任期满离任	2015年10月14日	第八届董事会任届期满
赵万一	独立董事	任期满离任	2015年10月14日	第八届董事会任届期满
刘汉平	监事会主席	任期满离任	2015年10月14日	第八届监事会任届期满
解媛媛	监事	任期满离任	2015年10月14日	第八届监事会任届期满
王燕	财务总监	任期满离任	2015年10月15日	第八届董事会聘任财务总监职务到期
安华	副总经理	解聘	2015年12月31日	主动辞职

## 三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

唐昌明，男，48岁，汉族。现任本公司第九届董事会董事长、总经理。商业企业管理专业毕业。曾任涪陵东大实业有限公司副总经理，重庆财信房地产公司董事长、总经理，重庆财信企业集团有限公司常务副总裁。



彭陵江，男，44岁，汉族。现任本公司第九届董事会董事。本科学历。曾任重庆东大实业有限公司总经理助理，重庆财信经贸发展有限公司总裁助理；现任重庆财信企业集团有限公司执行总裁。

罗宇星，男，53岁，汉族。现任本公司第九届董事会董事。毕业于西南政法大学应用法律专业，本科学历，公职律师，高级法官。曾任重庆市江北区检察院副检察长、反贪局局长；重庆市江北区人民法院审判员、副院长；重庆渝开发股份有限公司总经理，安诚财产保险股份有限公司总经理。现任重庆财信企业集团有限公司高级副总裁。

鲜先念，男，44岁，汉族。现任本公司第九届董事会董事。毕业于重庆大学房地产专业，硕士学位。曾任重庆财信房地产开发有限公司副总经理、总经理，重庆财信房地产开发有限公司董事长；现任重庆财信企业集团有限公司副总裁。

解媛媛，女，45岁。现任本公司第九届董事会董事。毕业于重庆大学工商管理，硕士。曾任重庆市财政投资评审中心技术员，重庆财信企业集团有限公司审计监察部经理、企业管理部经理，曾任重庆财信企业集团有限公司总裁助理，兼任重庆财信房地产开发有限公司副总裁。现任华澳国际信托有限公司总审计师。

安华，男，42岁，汉族。现任本公司第九届董事会董事。毕业于清华土木学研究生班。曾任重庆同创集团总裁助理，重庆财信房地产开发有限公司副总经理，大足石刻影视文化有限责任公司总经理，现任重庆财信企业集团有限公司总裁助理。

彭启发，男，52岁。现任本公司第九届董事会独立董事。曾任重庆天健会计师事务所副总经理，天健光华会计师事务所合伙人等职务；现任天健会计师事务所合伙人。

孙茂竹，男，56岁。现任本公司第九届董事会独立董事。曾任中国人民大学会计系总支副书记和系副主任。现任中国人民大学商学院财务系教授、商学院党委副书记，兼北京城建设计发展集团股份有限公司、洛阳轴研科技股份有限公司、华润天元基准时公司当独立董事。

叶剑平，男，54岁，博士。现任本公司第九届董事会独立董事。中国人民大学公共管理学院教授、博士研究生导师。兼任国土资源部科学技术委员会委员、住房与城乡建设部政策研究委员会房地产估价与经纪专家委员会副主任委员、中国土地学会常务理事（兼任耕地保护分会、科普分会副主任委员）、中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长、世界华人不动产学会常务理事、北京土地学会副会长、香港大学建筑与房地产系荣誉教授（Honor Professor）、亚太住宅联盟理事/发起人（APHRN）、英国皇家测量师学会资深会员（FRICS）。

叶芹，女，40岁，汉族。现任本公司第九届监事会监事会主席。毕业于西南大学，审计学学士，中国注册会计师。曾任重庆天健会计师事务所审计部项目经理，重庆恒基会计师事务所审计部部长、标准部部长，重庆财信企业集团有限公司财务部经理。现任重庆财信企业集团有限公司财务运营中心总经理。

李孟，男，36岁，汉族。现任本公司第九届监事会监事。毕业于武汉科技大学工商管理专业，本科学历。曾任建设工业（集团）有限责任公司经营管理部副室主任，重庆硕润石化有限责任公司经营管理部经理，重庆财信企业集团有限公司经营管理部副经理、发展运营中心副总经理。现任重庆财信企业集团有限公司运营协同中心总经理。

孙立群，男，46岁。现任本公司第九届监事会职工监事、财务部经理。曾任北京锦绣大地房地产开发有限公司财务部会计，北京国利能源投资有限公司项目部主管，重庆国兴置业有限公司财务部经理、公司内部审计部副经理，公司第八届监事会职工监事。

许群峰，男，47岁，硕士学历。现任本公司副总经理。曾任金融街控股股份有限公司总经济师、董事会秘书、副总经理，金融街（重庆）置业有限公司总经理，重庆万汇置业有限公司总经理，房县万佳酒店有限公司董事长。

白忠孝，46岁。现任本公司副总经理、财务总监。1993年毕业于清华大学建筑工程管理专业，MBA硕士学位，工程师。曾任北京科技园建设置业股份有限公司经营部经理，中远房地产——林达华夏房地产公司副总经理，北京国兴嘉业房地产开发有限责任公司河南公司总经理，重庆国兴置业有限公司总经理。

刘晓林，53岁，中共党员，硕士，毕业于中国人民大学财政金融系。现任本公司副总经理、董事会秘书。曾就职于北京三吉利能源股份有限公司董事会秘书，中煤信托投资公司，中国光大国际信托投资公司，美国道琼斯财经咨询公司，中国化工进出口总公司。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
彭陵江	重庆财信企业集团有限公司	执行总裁	2015年08月06日		是
罗宇星	重庆财信企业集团有限公司	高级副总裁	2015年08月06日		是
鲜先念	重庆财信企业集团有限公司	副总裁	2008年10月31日	2015年12月31日	是
解媛媛	重庆财信企业集团有限公司	总裁助理	2011年01月20日	2015年12月20日	是
叶芹	重庆财信企业集团有限公司	财务运营中心总经理	2013年04月25日		是
李孟	重庆财信企业集团有限公司	运营协同中心总经理	2014年07月01日		是
安华	大足石刻影视文化有限责任公司	总经理	2012年01月05日	2015年10月13日	是
在股东单位任职情况的说明	公司董事解媛媛女士 2015 年 12 月 20 日后在财信集团参股的华澳国际信托有限公司任职，不在股东单位担任职务。				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
彭启发	天健会计师事务所	合伙人	2012年04月19日	2018年10月13日	是
叶剑平	中国人民大学公共管理学院	教授	2013年11月14日	2018年10月13日	是
孙茂竹	中国人民大学商学院	财务系教授、商学院党委副书记	2015年10月14日	2018年10月13日	是
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

√ 适用 □ 不适用

公司持股5%以上的第二大股东北京融达投资有限公司，因超比例减持未披露行为及在限制转让期限内减持公司股份的行为收到中国证券监督管理委员会《行政处罚决定书》（[2015]40号），公司第八届董事会董事熊伟女士因系该事项的其他直接责任人而受到警告。

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

(二) 确定依据:

1、根据公司2012年度股东大会的会议决议，公司独立董事年度津贴标准定为每人每年人民币7.2万元（含税）；

2、董事会八届三十一次会议确定公司2015年度高级管理人员薪酬标准为：

①年度基薪：总经理为120万元；根据工作分工，副总经理、董事会秘书、财务总监为80-120万元不等（含税）。

②奖金：奖金和年度基薪未发放部分在年终结算时根据《2015年经营目标责任书》的考核指标分项考核后发放。

公司董事会薪酬和考核委员会2016年1月12日召开专题会议，对公司2015年度的经营管理工作进行考评，同意按照《2015年经营目标责任书》，根据《国兴地产关于对重庆项目总体开发计划批复》兑现2015年度奖金。

3、公司2015年第六次临时股东大会确定公司专职董事长的薪酬标准为：

年度基薪：180万元（含税），年度基薪每月按80%的比例发放；奖金和基薪未发放部分在年终结算时参照《年度经营目标责任书》的考核指标分项考核后发放。

4、董事会九届一次会议确定公司第九届董事及总经理办公会高级管理人员薪酬标准为：

①年度基薪：根据工作分工，副总经理为120-140万元不等（含税）

董事会秘书、财务总监为110万元（含税）。

②奖金：按照《年度经营目标责任书》规定的指标进行考核、计算，在年终考核后发放。

该议案通过后，公司高级管理人员按照九届一次董事会审议通过的薪酬标准发放薪酬。

(三) 实际支付情况：报告期内，公司董事、监事和高级管理人员共计22人。唐昌明先生、安华先生既是公司的董事，又是高级管理人员，按照公司股东大会审议通过的公司专职董事长及高级管理人员薪酬标准在公司领取薪酬；三位独立董事在公司领取津贴外，股东单位任职的董事均在其任职单位领取薪酬，三位监事中除职工监事孙立群先生在公司领取薪酬外，其余监事均未在公司领取薪酬，分别在各自单位领取薪酬；公司高级管理人员均在公司领取薪酬，任期届满离任的高管，离任后不在公司领取薪酬。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
唐昌明	董事长、总经理	男	48	现任	163.02	否
彭陵江	董事	男	44	现任	0	是
罗宇星	董事	男	53	现任	0	是
鲜先念	董事	男	44	现任	0	是
解媛媛	董事	女	45	现任	0	是
安华	董事、副总经理	男	42	现任	22.48	否
彭启发	独立董事	男	52	现任	7.2	否
叶剑平	独立董事	男	54	现任	5.7	否
孙茂竹	独立董事	男	56	现任	1.5	否
叶芹	监事会主席	女	40	现任	0	是
李孟	监事	男	36	现任	0	是
孙立群	职工监事	男	46	现任	47.79	否
许群峰	副总经理	男	47	现任	164.93	否
白忠孝	副总经理、财务总监	男	46	现任	228.71	否

刘晓林	副总经理、董事会秘书	男	53	现任	125.27	否
罗国强	董事	男	48	离任	0	是
熊伟	董事	女	47	离任	0	是
赵万一	独立董事	男	52	离任	7.2	否
刘汉平	监事会主席	男	54	离任	0	是
王燕	财务总监	女	43	任免	99.91	否
合计	--	--	--	--	873.71	--

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## 五、公司员工情况

	总数	母公司	子公司
在职员工的人数	256人	18人	238人
公司需承担费用的离退休职工人数	18人	0人	18人
专业构成			
专业构成类别	专业构成人数		
生产人员	12人	0人	12人
销售人员	58人	0人	58人
技术人员	71人	0人	71人
财务人员	23人	4人	19人
管理人员	92人	14人	78人
教育程度			
教育程度类别	数量（人）		
高中及以下	32人	0人	32人
大专	105人	3人	102人
本科	101人	11人	90人
硕士及以上	18人	4人	14人

企业薪酬成本情况

	本期
当期领取薪酬员工总人数（人）	256
当期总体薪酬发生额（万元）	4,858.81
总体薪酬占当期营业收入比例	7.28%
高管人均薪酬金额（万元/人）	134.05
所有员工人均薪酬金额（万元/人）	18.98

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、中国证监会有关规定以及《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，建立健全公司内部控制制度，持续深入开展公司治理活动，提高公司规范运作水平。

截止报告期末，公司内部治理结构完整、健全、清晰，符合《公司法》《公司章程》及其他法律、法规和规范性文件的规定。报告期内，公司股东大会、董事会、监事会均能严格按照相关规章制度规范地召开，各位董事、监事均能认真履行自己的职责。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是  否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

### 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

报告期内，公司与控股股东之间实行了业务、人员、资产、机构、财务“五分开”，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

（一）公司高、中级管理人员均不在股东单位兼职，均在本公司领薪；股东单位的所有高、中级管理人员也不在本公司经营班子兼职及领薪。

（二）公司有独立办公机构，不存在与股东单位合署办公的情况。也不存在股东单位干预股东大会、董事会和公司经营班子做出的人事任免及各项决议等情况。

（三）公司设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，设立了独立的银行账户，独立依法纳税。公司在财务方面，能独立做出决策，不存在股东干预公司资金使用的情况。

（四）公司拥有独立的生产系统、辅助生产系统和配套设施，拥有独立的工业产权、商标等无形资产，拥有独立的采购和销售系统。

（五）公司拥有独立的生产经营场所，能独立依法对经营管理事务做出决策，不存在股东与公司“捆绑”经营的情况。

### 三、同业竞争情况

适用  不适用

问题类型	控股股东名称	控股股东性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	重庆财信房地产开发有限公司	其他	2013年8月16日，公司原第一大股东北京融达投资有限公司（以下简称“融达公司”）与财信地产签署了《北京融达	一、承诺人拟通过资产注入方式解决同业竞争的项目及时安排计划 （一）重庆中置物业发展有限公司（财信	承诺正在履行中。按照承诺，承诺人自《承诺函》出具之日起，未再参与其他的包括房地产开发、销售、租赁在内的任何

		<p>投资有限公司与重庆财信房地产开发有限公司之股份转让协议》，融达公司通过协议方式向财信地产转让其持有的公司股份 18,099,972 股股份。公司原第二大股东财信集团与财信地产签署了《重庆财信企业集团有限公司与重庆财信房地产开发有限公司之股份转让协议》，财信集团通过协议方式向财信地产转让其持有的公司股份 36,018,930 股股份。本次权益变动后，财信地产持有国兴地产公司 54,118,902 股股份，持股比例为 29.9%，为公司第一大股东。财信地产的主营业务为房地产开发，与公司主营业务形成同业竞争。</p>	<p>•渝中城项目） 根据目前重庆房地产市场的情况及公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。 (二)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</p>	<p>可能对公司主营业务构成竞争的业务。同时，在承诺人截至本函出具日直接或间接持有或控制的存量房地产开发项目经营期间，承诺人将按承诺内容，在相关条件成熟时，履行必要的审批程序，通过资产重组、股权收购或其他合法方式，将承诺人持有的存量房地产开发项目注入上市公司，做大做强上市公司。</p>
--	--	---	---	---

			<p>目注入国兴地产的程序。</p> <p>(三)重庆财信恒力置业有限公司(财信·赖特与山项目)</p> <p>目前重庆别墅市场销售难度较大,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。</p> <p>(四)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</p> <p>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。</p> <p>二、承诺人拟通过不再获取新的房地产开发项目等方式解决同业竞争问题</p> <p>(一)重庆恒宏置业有限公司</p> <p>重庆恒宏置业有限公司系财信地产全</p>	
--	--	--	---	--

			<p>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。</p> <p>(二)河南财信置业有限公司</p> <p>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。”</p> <p>河南财信置业有限公司的圣堤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。</p> <p>(三)重庆富黔房地产开发有限公司</p> <p>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</p>
--	--	--	--



			<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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, 从而不再与国兴地产存在同业竞争。</p> <p>三、承诺人及其分别控制的除上市公司以外的其他公司未来从任何第三方获得的任何商业机会与上市公司主营业务构成竞争或可能构成竞争, 则承诺人及其分别控制的其他公司将立即通知上市公司, 并尽力将该商业机会优先给予上市公司。”</p> <p>四、资产注入能否成功存在不确定性的风险提示</p> <p>承诺人上述有关启动资产注入的时间计划, 是根据《上市</p>
--	--	--	--

				公司重大资产重组管理办法》第十二条第一款有关注入资产的盈利能力的要求,在重庆市房地产市场平稳发展的前提下,相关项目按开发计划顺利实施及销售顺利实现的基础上做出的。资产注入能否顺利实施不仅取决于注入资产的盈利能力,还有赖于各种法定条件的满足,且需通过董事会、股东大会审议以及相关监管部门的审批同意,存在一定的不确定性风险。”	
--	--	--	--	---	--

#### 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

##### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2015 年第一次临时股东大会	临时股东大会	0.50%	2015 年 02 月 06 日	2015 年 02 月 07 日	《关于 2015 年第一次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2015-010 号) 刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2014 年年度股东大会	年度股东大会	0.08%	2015 年 03 月 10 日	2015 年 03 月 11 日	《2014 年年度股东大会决议公告》(公告编号: 2015-017 号)刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2015 年第二次临时股东大会	临时股东大会	0.02%	2015 年 05 月 07 日	2015 年 05 月 08 日	《关于 2015 年第二次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2015-034 号) 刊登

					于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2015 年第三次临时股东大会	临时股东大会	0.04%	2015 年 06 月 05 日	2015 年 06 月 06 日	《关于 2015 年第三次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2015-052 号) 刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2015 年第四次临时股东大会	临时股东大会	0.04%	2015 年 07 月 22 日	2015 年 07 月 23 日	《关于 2015 年第四次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2015-066 号) 刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2015 年第五次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2015 年 08 月 28 日	2015 年 08 月 29 日	《关于 2015 年第五次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2015-078 号) 刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2015 年第六次临时股东大会	临时股东大会	0.05%	2015 年 10 月 14 日	2015 年 10 月 15 日	《关于 2015 年第六次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2015-101 号) 刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2015 年第七次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2015 年 11 月 09 日	2015 年 11 月 10 日	《关于 2015 年第七次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2015-114 号) 刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2015 年第八次临时股东大会	临时股东大会	0.07%	2015 年 12 月 07 日	2015 年 12 月 08 日	《关于 2015 年第八次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2015-129 号) 刊登

					于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
--	--	--	--	--	-------------------------------

机构投资者情况

机构投资者名称	出任董事人数	股东大会参与次数
---------	--------	----------

## 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

## 五、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
彭启发	17	2	15	0	0	否
叶剑平	17	2	15	0	0	否
孙茂竹	5	0	5	0	0	否
赵万一	12	2	10	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		9				

连续两次未亲自出席董事会的说明

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司独立董事充分行使国家法规和《公司章程》赋予的职权，勤勉尽责，积极参加公司的董事会和股东大会。促进公司董事会决策及决策程序的科学化，推进公司内控制度建设，维护公司整体利益特别是中小股东的合法权益。在报告期内，独立董事根据《公司法》、《公司章程》等有关规定，对公司非公开发行股票事项、2014年度利润分配预案、聘任高级管理人员、董事会换届选举、关联交易等事项发表了独立意见，公司管理层充分听取并采纳独立董事的专业意见。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

(一) 报告期内，董事会战略与发展委员会召开了2次会议。具体情况如下：

- 1、2015年1月，董事会战略与发展委员会2015年第一次会议，全体委员听取大足海棠新城核心区商业开发项目汇报介绍；
- 2、2015年10月，董事会战略与发展委员会2015年第二次会议，全体委员听取《公司未来三年分红回报计划（2015-2017年）》编制情况介绍。

(二) 董事会审计委员会召开了3次会议，对公司定期报告、内部控制建设等事项进行讨论。具体情况如下：

- 1、2015年1月，审计委员会第一次会议，与公司审计机构对公司2014年报审计工作计划及相关安排进行沟通；
- 2、2015年2月，审计委员会第二次会议，审议通过了《关于聘请公司2015年度审计机构的议案》，同意提交公司董事会审议。
- 3、2015年12月，审计委员会第三次会议，与公司审计机构对公司2015年报审计工作计划及预审计工作中的问题进行沟通。

(三) 董事会提名委员会召开了2次会议。具体情况如下：

- 1、2015年9月，董事会提名委员会召开会议，审议公司第九届董事会候选人资格；
- 2、2015年10月，董事会提名委员会召开会议，审议公司高级管理人员任职资格。

(四) 董事会薪酬与考核委员会召开了3次会议。具体情况如下：

- 1、2015年1月，公司召开董事会薪酬与考核委员会2015年第一次会议，考核公司2014年度经营目标完成情况并形成考核批复；

2、2015年2月，公司召开董事会薪酬与考核委员会2015年第二次会议，对公司高管人员薪酬标准进行讨论，并提交公司董事会审议；

3、2015年9月，公司召开董事会薪酬与考核委员会2015年第三次会议，对公司专职董事长及高管人员薪酬标准、考核方案进行讨论，并提交公司董事会审议。

## 七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

公司董事会九届一次会议确定公司第九届董事会聘任的高级管理人员薪酬标准为：

董事及高管人员的薪酬标准：公司副总经理的年度基薪标准为120-140万元不等；

董事会秘书的年度基薪标准为110万元；

财务总监的年度基薪标准为110万元。

奖金：按照《年度经营目标责任书》规定的指标进行考核、计算。

2016年1月公司董事会薪酬和考核委员会召开专题会议，对公司的经营管理工作进行考评。考核结果为公司全面完成2015年的各项经营目标，同意按照《2015年经营目标责任书》，根据《公司关于对重庆项目总体开发计划批复》兑现2015年度奖金。

除独立董事津贴外，公司未实行其他董事、监事津贴；同时尚未实施股票期权激励机制。

## 九、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2016 年 01 月 16 日	
内部控制评价报告全文披露索引	www.cninfo.com.cn	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		94.07%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		99.97%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>法律法规：重大缺陷：严重违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致中央政府或监管机构的调查，并被限令行业退出、吊销营业执照、强制关闭等；重要缺陷：违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并责令停业整顿等；一般缺陷：违反法律、法规、规章政府政策、其他规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金。</p> <p>战略与运营目标：重大缺陷：战略与运营目标或关键业绩指标的执行不合理，严重偏离且存在方向性错误，对战略与运营目标的实现产生严重负面作用；重要缺陷：战略与运营目标或关键业绩指标执行不合理，严重偏离，对战略与运营目标的实现产生明显的消极作用；一般缺陷：战略与运营目标或关键业绩的执行存在较小范围的不合理，目标偏离，对战略与运营目标的实现影响轻微。</p>	<p>法律法规：重大缺陷：严重违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致中央政府或监管机构的调查，并被限令行业退出、吊销营业执照、强制关闭等；重要缺陷：违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并责令停业整顿等；一般缺陷：违反法律、法规、规章政府政策、其他规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金。</p> <p>战略与运营目标：重大缺陷：战略与运营目标或关键业绩指标的执行不合理，严重偏离且存在方向性错误，对战略与运营目标的实现产生严重负面作用；重要缺陷：战略与运营目标或关键业绩指标执行不合理，严重偏离，对战略与运营目标的实现产生明显的消极作用；一般缺陷：战略与运营目标或关键业绩的执行存在较小范围的不合理，目标偏离，对战略与运营目标的实现影响轻微。</p>
定量标准	<p>利润总额潜在错报的金额：重大缺陷：错报<math>\geq</math>合并会计报表利润总额的 5%；重要缺陷：合并会计报表利润总额的 3%<math>\leq</math>错报<math>&lt;</math>合并会计报表利润总额的 5%；一般缺陷：错报<math>&lt;</math>合并会计报表利润总额的 3%。</p>	<p>利润总额潜在错报：重大缺陷：错报<math>\geq</math>合并会计报表利润总额的 8%；重要缺陷：合并会计报表利润总额的 5%<math>\leq</math>错报<math>&lt;</math>合并会计报表利润总额的 8%；一般缺陷：错报<math>&lt;</math>合并会计报表利润总额的 8%。</p>

	<p>资产总额潜在错报的金额：重大缺陷：错报<math>\geq</math>合并会计报表资产总额的 1%；重要缺陷：合并会计报表资产总额的 0.5%<math>\leq</math>错报<math>&lt;</math>合并会计报表资产总额的 1%；一般缺陷：错报<math>&lt;</math>合并会计报表资产总额的 0.5%。</p> <p>经营收入潜在错报的金额：重大缺陷：错报<math>\geq</math>合并会计报表主营业务收入或营业收入的 2%重要缺陷：合并会计报表主营业务收入或营业收入的 1%<math>\leq</math>错报<math>&lt;</math>合并会计报表主营业务收入或营业收入的 2%；一般缺陷：错报<math>&lt;</math>合并会计报表主营业务收入或营业收入的 1%。</p>	<p>5%。</p> <p>资产总额潜在错报：重大缺陷：错报<math>\geq</math>合并会计报表资产总额的 1.5%；重要缺陷：合并会计报表资产总额的 1%<math>\leq</math>错报<math>&lt;</math>合并会计报表资产总额的 1.5%；一般缺陷：错报<math>&lt;</math>合并会计报表资产总额的 1%。</p> <p>经营收入潜在错报：重大缺陷：错报<math>\geq</math>合并会计报表主营业务收入或营业收入的 3%；重要缺陷：合并会计报表主营业务收入或营业收入的 2%<math>\leq</math>错报<math>&lt;</math>合并会计报表主营业务收入或营业收入的 3%；一般缺陷：错报<math>&lt;</math>合并会计报表主营业务收入或营业收入的 2%。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

## 十、内部控制审计报告

适用  不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，财信发展于 2015 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2016 年 01 月 16 日
内部控制审计报告全文披露索引	www.cninfo.com.cn
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2016 年 01 月 14 日
审计机构名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	XYZH/2016CDA40002
注册会计师姓名	李夕甫、谢芳

审计报告正文

#### 财信国兴地产发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的财信国兴地产发展股份有限公司（以下简称“财信发展”）财务报表，包括2015年12月31日的合并及母公司资产负债表，2015年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是财信发展管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 3. 审计意见



我们认为，财信发展财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了财信发展2015年12月31日的合并及母公司财务状况以及2015年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	830,545,968.73	189,913,595.06
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	4,276,247.16	9,655,147.16
预付款项	13,781,231.28	4,956,902.05
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	97,834,254.93	28,308,968.64
买入返售金融资产		
存货	3,820,561,985.26	2,393,709,182.63
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	150,000,000.00	
流动资产合计	4,916,999,687.36	2,626,543,795.54
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	67,596,852.41	5,729,082.89
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	131,204,075.61	602,081.64
开发支出		
商誉	6,028,545.49	
长期待摊费用	1,145,242.40	
递延所得税资产	97,133,773.76	59,405,784.24
其他非流动资产		
非流动资产合计	303,108,489.67	65,736,948.77
资产总计	5,220,108,177.03	2,692,280,744.31
流动负债：		
短期借款	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		6,650,000.00
应付账款	384,315,898.65	262,907,288.89
预收款项	1,309,097,241.86	822,112,014.39
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	12,671,832.84	12,628,500.75
应交税费	38,757,534.48	25,002,585.15
应付利息	3,888,092.27	1,374,903.41

应付股利		
其他应付款	296,252,881.33	169,254,430.04
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	586,340,000.00	
其他流动负债		
流动负债合计	2,641,323,481.43	1,299,929,722.63
非流动负债：		
长期借款	954,380,000.00	896,580,000.00
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	40,439,580.41	27,329,263.78
其他非流动负债		
非流动负债合计	994,819,580.41	923,909,263.78
负债合计	3,636,143,061.84	2,223,838,986.41
所有者权益：		
股本	314,417,763.00	180,999,720.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,027,883,427.67	120,791,472.26
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	8,427,635.51

一般风险准备		
未分配利润	184,909,523.32	129,478,289.89
归属于母公司所有者权益合计	1,536,934,581.14	439,697,248.21
少数股东权益	47,030,534.05	28,744,509.69
所有者权益合计	1,583,965,115.19	468,441,757.90
负债和所有者权益总计	5,220,108,177.03	2,692,280,744.31

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	4,325,013.11	2,006,055.38
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	1,559,370.91	1,000,000.00
应收利息		
应收股利	35,000,000.00	40,000,000.00
其他应收款	755,896,452.65	215,886,896.39
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	796,780,836.67	258,892,951.77
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	640,042,001.74	175,502,746.28
投资性房地产		
固定资产	152,107.82	82,808.89

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	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	641,339,351.96	175,585,555.17
资产总计	1,438,120,188.63	434,478,506.94
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	2,928,744.91	2,699,316.68
应交税费	218,686.24	88,961.89
应付利息		
应付股利		
其他应付款	95,638,316.58	118,676,838.73
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	98,785,747.73	121,465,117.30
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	98,785,747.73	121,465,117.30
所有者权益：		
股本	314,417,763.00	180,999,720.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	996,884,664.32	89,792,708.91
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	8,427,635.51
未分配利润	18,308,146.43	33,793,194.67
所有者权益合计	1,339,334,440.90	313,013,389.64
负债和所有者权益总计	1,438,120,188.63	434,478,506.94

### 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	667,877,093.30	595,763,538.00
其中：营业收入	667,877,093.30	595,763,538.00
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	623,646,401.84	494,314,390.93
其中：营业成本	435,264,047.05	340,986,047.24

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	79,899,862.21	82,479,377.43
销售费用	57,169,529.31	43,072,836.14
管理费用	47,012,078.94	26,715,308.44
财务费用	4,083,604.12	2,406,639.38
资产减值损失	217,280.21	-1,345,817.70
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）	258,092.14	
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）	44,488,783.60	101,449,147.07
加：营业外收入	16,708,362.71	49,692.64
其中：非流动资产处置利得	43,847.36	
减：营业外支出	39,880.99	495.23
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	61,157,265.32	101,498,344.48
减：所得税费用	-16,357,983.50	28,203,211.91
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	77,515,248.82	73,295,132.57
归属于母公司所有者的净利润	83,877,292.52	74,550,622.88
少数股东损益	-6,362,043.70	-1,255,490.31
六、其他综合收益的税后净额		130.55
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		130.55
（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		130.55
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		130.55
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	77,515,248.82	73,295,263.12
归属于母公司所有者的综合收益总额	83,877,292.52	74,550,753.43
归属于少数股东的综合收益总额	-6,362,043.70	-1,255,490.31
八、每股收益：		
(一)基本每股收益	0.3913	0.4119
(二)稀释每股收益	0.3913	0.4119

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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 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	20,062,619.77	12,637,592.55



财务费用	1,973,594.73	-3,791.34
资产减值损失	2,774.65	
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）	35,000,000.00	60,000,000.00
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）	12,961,010.85	47,366,198.79
加：营业外收入		540.00
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）	12,961,010.85	47,366,738.79
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	12,961,010.85	47,366,738.79
五、其他综合收益的税后净额		130.55
（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		130.55
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		130.55
六、综合收益总额	12,961,010.85	47,366,869.34
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0412	0.2617
（二）稀释每股收益	0.0412	0.2617

## 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	1,091,259,311.04	896,202,431.39
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		19,814,393.34
收到其他与经营活动有关的现金	25,095,245.67	25,774,211.79
经营活动现金流入小计	1,116,354,556.71	941,791,036.52
购买商品、接受劳务支付的现金	934,623,039.70	830,929,770.66
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	48,423,300.97	33,474,886.48

金		
支付的各项税费	111,985,772.72	108,414,891.72
支付其他与经营活动有关的现金	74,817,637.22	60,745,611.51
经营活动现金流出小计	1,169,849,750.61	1,033,565,160.37
经营活动产生的现金流量净额	-53,495,193.90	-91,774,123.85
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	258,092.14	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	74,800.00	
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	332,892.14	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,357,920.32	3,764,743.90
投资支付的现金		
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	15,506,471.09	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	20,864,391.41	3,764,743.90
投资活动产生的现金流量净额	-20,531,499.27	-3,764,743.90
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,069,999,998.41	30,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	28,000,000.00	
取得借款收到的现金	511,837,619.51	843,960,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	500,000,000.00	130.55
筹资活动现金流入小计	2,081,837,617.92	873,960,130.55
偿还债务支付的现金	389,240,000.00	633,287,501.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	183,208,577.28	153,401,194.14
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	654,729,973.80	42,069,445.78
筹资活动现金流出小计	1,227,178,551.08	828,758,141.04
筹资活动产生的现金流量净额	854,659,066.84	45,201,989.51
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	780,632,373.67	-50,336,878.24
加：期初现金及现金等价物余额	170,511,843.09	220,848,721.33
六、期末现金及现金等价物余额	951,144,216.76	170,511,843.09

## 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	31,437.37	6,813.69
经营活动现金流入小计	31,437.37	6,813.69
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	10,736,625.01	8,331,357.89
支付的各项税费	520,637.13	
支付其他与经营活动有关的现金	10,258,940.08	4,027,955.90
经营活动现金流出小计	21,516,202.22	12,359,313.79
经营活动产生的现金流量净额	-21,484,764.85	-12,352,500.10
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	544.54	
取得投资收益收到的现金	40,000,000.00	20,000,000.00
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		
投资活动现金流入小计	40,000,544.54	20,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,304,876.60	93,466.00

投资支付的现金	464,539,800.00	544.54
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	465,844,676.60	94,010.54
投资活动产生的现金流量净额	-425,844,132.06	19,905,989.46
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,041,999,998.41	
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	498,000,000.00	12,000,130.55
筹资活动现金流入小计	1,539,999,998.41	12,000,130.55
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	27,149,958.00	18,099,972.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1,063,202,185.77	2,349,094.86
筹资活动现金流出小计	1,090,352,143.77	20,449,066.86
筹资活动产生的现金流量净额	449,647,854.64	-8,448,936.31
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	2,318,957.73	-895,446.95
加：期初现金及现金等价物余额	2,006,055.38	2,901,502.33
六、期末现金及现金等价物余额	4,325,013.11	2,006,055.38

## 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	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）所有者投入和减少资本	133,418,043.00			907,091,955.41							24,648,068.06	1,065,158,066.47
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

上期金额

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				3,690,961.63		77,764,312.89		383,246,466.78
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				3,690,961.63		77,764,312.89		383,246,466.78
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									4,736,673.88		51,713,977.00	28,744,509.69	85,195,291.12
（一）综合收益总额									130.55		74,550,622.88	-1,255,490.31	73,295,263.12

(二)所有者投入和减少资本											30,000,000.00	30,000,000.00
1. 股东投入的普通股											30,000,000.00	30,000,000.00
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								4,736,673.88		-22,836,645.88		-18,099,972.00
1. 提取盈余公积								4,736,673.88		-4,736,673.88		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配										-18,099,972.00		-18,099,972.00
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	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

## 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	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	-1,296,010.09	
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

上期金额

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				3,690,961.63	9,263,101.76	283,746,492.30
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				3,690,961.63	9,263,101.76	283,746,492.30
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									4,736,673.88	24,530,092.91	29,266,897.34
（一）综合收益总额										47,366,738.79	47,366,869.34
（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								4,736,673.88	-22,836,645.88	-18,099,972.00	
1. 提取盈余公积								4,736,673.88	-4,736,673.88		
2. 对所有者（或股东）的分配									-18,099,972.00	-18,099,972.00	
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	180,999,720.00				89,792,708.91		130.55	8,427,635.51	33,793,194.67	313,013,389.64	

### 三、公司基本情况

财信国兴地产发展股份有限公司（以下简称本公司，在包含子公司时统称本集团）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的股份制试点企业。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2015年12月31日，本公司总股本为314,417,763股，全部其中：有限售条件股份133,418,043股，无限售条件股份180,999,720股。重庆财信房地产开发有限公司（以下简称财信地产）持有本公司187,536,945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（以下简称融达投资）持有本公司22,477,007股股份，持股比例为7.15%，为本公司第二大股东。

本公司统一社会信用代码：911100002051092291；注册地址：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：唐昌明；营业期限：一九九六年十月二十九日至长期。

本集团属房地产行业，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。

本集团合并财务报表范围包括8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）；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）。台州丰润公司、威海国兴公司、财信合能公司、深圳置业公司、眉山置业公司、财信南宾公司、融达商管公司、德宝餐饮公司为本年度新纳入合并财务报表范围的公司。本年注销一级子公司1家，为AUSTRALIAN GUOXING RONGDA REAL ESTATE PTY LTD（以下简称澳洲国兴公司）。

## 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，并基于本附注“四、重要会计政策及会计估计”所述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：

### 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

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

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。存货实行永续盘存制。

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”。

## 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。该等费用在受益期内平均摊销，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。

## 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

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	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，经审批准予减免税，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，经审批准予减免税，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”东区项目于本年通过了“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。

本年度，重庆国兴公司将收到的暂退回的2012、2013年所得税以及2014年计提所得税中10%的部分共计3,561.55万元所得税优惠金额转入当期所得税费用；由于本年度西区一期收入占比不足营业收入总额的70%，本年度所得税仍按照25%计提，2015年度计提所得税中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其中1,940.18万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2015年12月31日，棠城商业公司实际借款余额为1,000万元。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，本年度所得税仍按照25%计提，2015年度计提所得税中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。

## 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	142,296.03	71,354.38
银行存款	826,294,672.70	182,843,552.59
其他货币资金	4,109,000.00	6,998,688.09
合计	830,545,968.73	189,913,595.06

其他说明

注1：其他货币资金主要系POS在途资金。本项目年末余额中受限金额为29,401,751.97元，其中1,940.18万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2015年12月31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	4,501,312.80	100.00%	225,065.64	5.00%	4,276,247.16	10,163,312.80	100.00%	508,165.64	5.00%	9,655,147.16
合计	4,501,312.80	100.00%	225,065.64	5.00%	4,276,247.16	10,163,312.80	100.00%	508,165.64	5.00%	9,655,147.16

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	4,501,312.80	225,065.64	5.00%
合计	4,501,312.80	225,065.64	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 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 283,100.00 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	880,000.00	1年以内	19.55	44,000.00
购房人2	746,000.00	1-2年内	16.57	37,300.00
购房人3	682,000.00	1-2年内	15.15	34,100.00
购房人4	590,000.00	1年以内	13.11	29,500.00
购房人5	400,000.00	1-2年内	8.89	20,000.00
合计	<b>3,298,000.00</b>	-	<b>73.27</b>	<b>164,900.00</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	13,781,231.28	100.00%	4,956,902.05	100.00%
合计	13,781,231.28	--	4,956,902.05	--

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(%)
德国斯派利有限公司	3,621,706.35	1年以内	26.28
北京金地鸿运房地产开发有限公司	1,559,370.91	1年以内	11.32
国网重庆市电力公司	1,525,223.03	1年以内	11.07
西子奥的斯电梯有限公司	1,473,925.57	1年以内	10.70
重庆盛源建设（集团）有限公司	1,333,400.00	1年以内	9.68
<b>合计</b>	<b>9,513,625.86</b>	—	<b>69.03</b>

其他说明：

无

#### 4、应收股利

##### (1) 应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额

#### 5、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	60,000.00				60,000.00					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	39,825.53	100.00%	1,991.27	5.00%	37,834.25	29,798,914.36	100.00%	1,489,945.72	5.00%	28,308,968.64
合计	99,825.53	100.00%	1,991.27	5.00%	97,834.25	29,798,914.36	100.00%	1,489,945.72	5.00%	28,308,968.64



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

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例	
中铁信托有限责任公司	60,000,000.00			还款保证金，到期抵付借款金额，不存在回收风险
合计	60,000,000.00		--	--

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	39,825,531.51	1,991,276.58	5.00%
合计	39,825,531.51	1,991,276.58	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 501,330.86 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
保证金及押金、定金等	72,569,932.21	8,621,376.17
民工保障金	14,820,937.87	13,108,938.44

垫付道路修建、拆迁、水电费等款项	11,211,514.12	7,171,462.00
其他	1,065,204.82	78,671.86
备用金	157,942.49	818,465.89
合计	99,825,531.51	29,798,914.36

(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
中铁信托有限责任公司	还款保证金	60,000,000.00	1 年以内	60.10%	0.00
重庆市江北区城乡建设委员会	民工保障金	13,959,131.87	4 年以内	13.98%	697,956.59
重庆市大足区城乡建设委员会	项目资金	8,748,719.00	2 年以内	8.76%	437,435.95
重庆市江北区城市建设有限公司	代垫拆迁费	7,171,462.00	1-2 年	7.18%	358,573.10
代施工方垫付工程水电费	代垫工程水电费	2,040,052.12	1 年以内	2.04%	102,002.61
合计	--	91,919,364.99	--	92.08%	1,595,968.25

6、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	3,208,288,107.53		3,208,288,107.53	2,074,424,546.16		2,074,424,546.16
已完工开发产品	614,837,023.63	2,563,145.90	612,273,877.73	321,847,782.37	2,563,145.90	319,284,636.47
合计	3,823,125,131.16	2,563,145.90	3,820,561,985.26	2,396,272,328.53	2,563,145.90	2,393,709,182.63

(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

无

### (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	年末账面余额	本年资本化率
重庆北岸江山项目	195,549,369.40	90,956,285.38	50,528,457.74	235,977,197.04	8.92%
重庆大足海棠国际项目	3,984,333.33	3,915,345.74		7,899,679.07	7.93%
重庆大足海棠商业项目		35,041.66		35,041.66	4.53%
合计	199,533,702.73	95,121,714.44	50,528,457.74	244,126,959.43	—

### (4) 其他说明:

截止 2015 年 12 月 31 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	1,859,273,711.83	1,707,954,373.72
重庆大足海棠国际	2014 年 11 月	2020 年 6 月	328,000	642,087,906.79	366,470,172.44
重庆大足海棠商业	2015 年 8 月	2020 年 6 月	140,000	32,426,989.32	
重庆石柱财信城	2015 年 9 月	2022 年 11 月	280,000	674,499,499.59	
合计				3,208,288,107.53	2,074,424,546.16

截止 2015 年 12 月 31 日, 开发产品如下:

项目名称	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	2015 年 12 月	314,664,865.75	727,495,482.94	434,506,241.68	607,654,107.01
玉廊东园车位与仓库	2007 年 11 月	7,182,916.62			7,182,916.62
合计		321,847,782.37	727,495,482.94	434,506,241.68	614,837,023.63

## 7、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
中信银行“信赢系列-天天快车”理财产品	150,000,000.00	
合计	150,000,000.00	

其他说明：

可随时赎回的理财产品。

## 8、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		7,076,819.72	2,836,771.89	9,913,591.61
2.本期增加金额	66,351,006.05	3,090,486.72	955,173.00	70,396,665.77
(1) 购置		3,090,486.72	955,173.00	4,045,659.72
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加	66,351,006.05			66,351,006.05
3.本期减少金额		831,754.53	8,000.00	839,754.53
(1) 处置或报废		831,754.53	8,000.00	839,754.53
4.期末余额	66,351,006.05	9,335,551.91	3,783,944.89	79,470,502.85
二、累计折旧				
1.期初余额		2,932,121.67	1,252,387.05	4,184,508.72
2.本期增加金额	6,880,186.43	1,154,790.62	462,001.28	8,496,978.33
(1) 计提	2,593,306.92	1,154,790.62	462,001.28	4,210,098.82
(2) 企业合并增加	4,286,879.51			4,286,879.51
3.本期减少金额		806,801.89	1,034.72	807,836.61
(1) 处置或报废		806,801.89	1,034.72	807,836.61

4.期末余额	6,880,186.43	3,280,110.40	1,713,353.61	11,873,650.44
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	59,470,819.62	6,055,441.51	2,070,591.28	67,596,852.41
2.期初账面价值		4,144,698.05	1,584,384.84	5,729,082.89

## 9、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				896,700.00	896,700.00
2.本期增加金额	135,761,872.48			103,800.00	135,865,672.48
(1) 购置				103,800.00	103,800.00
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加	135,761,872.48				135,761,872.48
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				294,618.36	294,618.36

2.本期增加金额	5,096,926.84			166,751.67	5,263,678.51
(1) 计提	2,259,336.25			166,751.67	2,426,087.92
(2) 企业合并增加	2,837,590.59				2,837,590.59
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	5,096,926.84			461,370.03	5,558,296.87
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	130,664,945.64			539,129.97	131,204,075.61
2.期初账面价值				602,081.64	602,081.64

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%。

## 10、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：

年末，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。

其他说明

无

11、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		1,212,609.60	67,367.20		1,145,242.40
合计		1,212,609.60	67,367.20		1,145,242.40

其他说明

无

12、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	2,209,049.44	552,262.36	1,996,920.61	499,230.16
可抵扣亏损	33,837,841.70	8,459,460.43	6,049,889.53	1,512,472.38
按预收账款预征企业所 得税	253,674,816.03	63,418,704.01	162,373,003.88	40,798,638.28
未付工资	9,473,411.97	2,368,352.99	9,066,110.09	2,266,527.52
预估土地增值税	83,123,937.52	20,780,984.38	57,315,663.62	14,328,915.90
其他暂时性差异	6,216,038.35	1,554,009.59		
合计	388,535,095.01	97,133,773.76	236,801,587.73	59,405,784.24

(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	69,288,880.31	17,322,220.08	42,002,181.48	10,500,545.37
存货账面价值与计税基础差异	21,952,486.53	5,488,121.63	67,314,873.66	16,828,718.41
可辨认净资产公允价值与计税基础差异	70,516,954.80	17,629,238.70		
合计	161,758,321.64	40,439,580.41	109,317,055.14	27,329,263.78

(3) 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	66,591,959.02	51,004,255.39
资产减值准备	7,292.78	2,564,336.65
未付工资	2,928,744.91	3,562,390.66
合计	69,527,996.71	57,130,982.70

(4) 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
2015 年		8,246,585.73	
2016 年	8,356,456.36	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		
合计	66,591,959.02	51,004,255.39	--

其他说明：

无



### 13、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	
合计	10,000,000.00	

短期借款分类的说明：

本项目系以定期存单质押取得的短期借款，年末无已逾期未偿还借款。

### 14、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		6,650,000.00
合计		6,650,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

### 15、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	384,315,898.65	262,907,288.89
合计	384,315,898.65	262,907,288.89

### 16、预收款项

#### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收账款	1,309,097,241.86	822,112,014.39
合计	1,309,097,241.86	822,112,014.39

#### (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
购房客户	349,362,346.59	重庆国兴公司“国兴·北岸江山”尚未达到交房条件的开发产品预收款
合计	349,362,346.59	--

## 17、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	12,624,996.75	45,714,542.59	45,718,529.33	12,621,010.01
二、离职后福利-设定提存计划	3,504.00	2,860,107.28	2,812,788.45	50,822.83
三、辞退福利		13,475.00	13,475.00	
合计	12,628,500.75	48,588,124.87	48,544,792.78	12,671,832.84

### (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、津贴和补贴	11,570,215.50	40,829,290.04	39,850,599.52	12,548,906.02
2、职工福利费		1,980,755.80	1,980,755.80	
3、社会保险费	3,251.83	1,424,368.06	1,396,087.72	31,532.17
其中：医疗保险费	3,251.83	1,252,321.65	1,228,462.30	27,111.18
工伤保险费		100,743.53	98,260.20	2,483.33
生育保险费		71,302.88	69,365.22	1,937.66
4、住房公积金		1,302,235.99	1,275,919.99	26,316.00
5、工会经费和职工教育经费	1,051,529.42	177,892.70	1,215,166.30	14,255.82
合计	12,624,996.75	45,714,542.59	45,718,529.33	12,621,010.01

### (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	3,504.00	2,723,736.11	2,678,816.95	48,423.16

2、失业保险费		136,371.17	133,971.50	2,399.67
合计	3,504.00	2,860,107.28	2,812,788.45	50,822.83

其他说明：

无

## 18、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
营业税	-57,453,774.90	-37,302,731.09
企业所得税	21,394,379.07	9,366,952.49
个人所得税	285,257.05	99,027.85
城市维护建设税	-4,021,769.96	-2,611,191.18
土地增值税	80,603,354.15	57,315,663.62
教育费附加	-2,872,788.66	-1,865,136.54
其他税费	822,877.73	
合计	38,757,534.48	25,002,585.15

其他说明：

年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114,177,134.95元。

## 19、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付借款利息	3,888,092.27	1,374,903.41
合计	3,888,092.27	1,374,903.41

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

## 20、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	15,734,404.52	117,388,448.15
履约保证金	13,670,654.80	1,043,000.00
暂退、计提所得税款	22,057,840.31	35,615,524.56
购房诚意金	13,351,160.44	5,274,495.98
代收费用	12,816,027.62	5,026,618.50
其他	4,093,422.39	4,906,342.85
单位往来款	172,276,128.80	
应付资产转让款	42,253,242.45	
合计	296,252,881.33	169,254,430.04

(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	86,837,600.00	本年收购的子公司财信南滨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	本年收购的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	本年收购的子公司台州丰润应付资产转让款，按照进度支付
北京能源房地产开发有限责任公司	15,734,404.52	关联方借款及利息，根据约定支付
合计	197,583,660.45	--

其他说明

无

21、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	586,340,000.00	
合计	586,340,000.00	

其他说明：

无

## 22、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	954,380,000.00	896,580,000.00
合计	954,380,000.00	896,580,000.00

长期借款分类的说明：

年末长期借款中包含本公司将对子公司重庆国兴公司债权转让给东方资产管理公司而获得的借款5亿元。

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%

## 23、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	180,999,720.00	133,418,043.00				133,418,043.00	314,417,763.00

其他说明：

经本公司2013年8月22日第八届董事会第十二次会议决议、2013年9月30日第八届董事会第四次临时会议决议、2013年10月23日2013年第四次临时股东大会决议、2015年1月21日第八届董事会第三十次会议决议、2015年2月6日召开的2015年第一次临时股东大会决议审议通过，并经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1781号《关于核准国兴融达地产股份有限公司非公开发行股票的批复》核准，同意本公司向第一大股东重庆财信房地产开发有限公司非公开发行133,418,043股新股。该新增股份于2015年9月17日实际收到募集资金净额，该募集资金经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具“XYZH/2015CD40157”号验资报告。

注2：股权质押情况

截止报告期末，本公司处于质押状态的股份为207,193,414股，占本公司股份总数的65.90%。其中：财信地产共持有本公司187,536,945股，处于质押状态股份187,536,945股，占其所持公司股份总数的99.15%；融达公司持有本公司22,477,007股，处于质押状态的股份为21,247,007股，占其所持公司股份总数的94.53%。股权质押情况如下：

质押人	质押股份（股）	质权人	质押登记日	质押期限
财信地产	18,000,000	四川信托有限公司	2015年4月15日	2016年4月14日
财信地产	18,000,000	四川信托有限公司	2015年5月20日	2016年5月19日
财信地产	16,528,364	太平洋证券股份有限公司	2015年6月15日	2016年6月14日
财信地产	133,418,043	四川信托有限公司	2015年9月28日	2016年9月27日
财信地产小计	185,946,407			

## 24、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）	101,517,134.60	907,091,955.41		1,008,609,090.01
其他资本公积	19,274,337.66			19,274,337.66
合计	120,791,472.26	907,091,955.41		1,027,883,427.67

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本年股本溢价增加系向财信地产发行新股产生的股本溢价金额。

## 25、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：

其他综合收益为2014年度深交所退回的不足10股未进行利润分配的零散股收益。

## 26、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	8,427,635.51	1,296,101.09		9,723,736.60
合计	8,427,635.51	1,296,101.09		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

## 27、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	129,478,289.89	77,764,312.80
调整后期初未分配利润	129,478,289.89	77,764,312.80
加：本期归属于母公司所有者的净利润	83,877,292.52	74,550,622.88
减：提取法定盈余公积	1,296,101.09	4,736,673.88
应付普通股股利	27,149,958.00	18,099,972.00
期末未分配利润	184,909,523.32	129,478,289.89

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。

## 28、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	666,987,749.00	434,354,552.68	595,763,538.00	340,986,047.24
其他业务	889,344.30	909,494.37		
合计	667,877,093.30	435,264,047.05	595,763,538.00	340,986,047.24

## 29、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	36,244,863.95	30,115,863.66
城市维护建设税	2,383,354.55	2,092,491.89
教育费附加	1,702,368.77	1,493,567.83
土地增值税	39,507,120.87	48,777,454.05
其他税费	62,154.07	0.00
合计	79,899,862.21	82,479,377.43

其他说明：

无

## 30、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	8,812,345.31	5,858,333.88
营销费	39,460,879.71	31,343,547.61
业务、办公、交通费	7,007,612.78	5,431,519.84
其他费用	1,888,691.51	439,434.81
合计	57,169,529.31	43,072,836.14

其他说明：

无

### 31、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	22,197,090.45	16,262,995.22
办公费	4,528,345.17	1,311,755.22
业务招待费	1,525,711.91	974,579.70
折旧费	2,769,829.68	466,247.81
中介机构费	3,408,850.00	1,832,083.00
差旅费	1,146,488.28	848,224.30
无形资产摊销	2,412,869.55	113,343.31
税金	3,003,777.08	569,494.87
租赁费	3,895,837.42	441,246.63
其他	2,123,279.40	3,895,338.38
合计	47,012,078.94	26,715,308.44

其他说明：

其他主要为交通费用及物管、水电费等。

### 32、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	3,266,666.66	4,425,733.34
减：利息收入	1,776,457.11	2,474,750.71
加：汇兑损失	5,032.10	
加：其他支出	2,588,362.47	455,656.75
合计	4,083,604.12	2,406,639.38

其他说明：



其他支出包括本公司将对子公司重庆国兴5亿元债权转让给东方资产管理公司，获得东方资产管理公司相应借款支付的费用200万元。

### 33、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	217,280.21	-1,345,817.70
合计	217,280.21	-1,345,817.70

其他说明：

无

### 34、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品收益	258,092.14	
合计	258,092.14	

其他说明：

无

### 35、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
非流动资产处置利得合计	43,847.36		43,847.36
其中：固定资产处置利得	43,847.36		43,847.36
债务重组利得	334,600.00		334,600.00
政府补助	66,410.31		68,910.31
其他	133,687.41	49,692.64	131,187.41
企业合并收益	16,129,817.63		16,129,817.63
合计	16,708,362.71	49,692.64	16,708,362.71

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
政府稳岗补	江北就业管	补助		是	否	66,410.31	0.00	与收益相关

贴金	理局							
合计	--	--	--	--	--	66,410.31	0.00	--

其他说明：

企业合并收益系非同一控制下收购财信南滨公司产生的支付对价与财信南滨公司收购日可辨认净资产公允价值份额的差异，按照企业会计准则规定计入营业外收入。

### 36、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	39,880.99	495.23	39,880.99
合计	39,880.99	495.23	39,880.99

其他说明：

无

### 37、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	15,725,351.56	40,313,066.65
递延所得税费用	-32,083,335.06	-12,109,854.74
合计	-16,357,983.50	28,203,211.91

#### (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	61,157,265.32
按法定/适用税率计算的所得税费用	15,289,316.33
调整以前期间所得税的影响	5,996,503.64
非应税收入的影响	-4,032,454.41
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	146,491.98
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,966,045.36
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	5,958,838.78

弥补以前年度亏损	-135,109.90
以前年度所得税优惠转入	-35,615,524.56
所得税费用	-16,357,983.50

其他说明

无

### 38、其他综合收益

详见附注七、24.其他综合收益。

### 39、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
利息收入	1,776,457.11	2,474,750.71
收到履约保证金	11,846,654.80	0.00
购房诚意金、订金	7,593,114.69	529,045.95
收到的代垫道路建设款	0.00	19,998,538.00
各项代收代付款	3,001,476.40	2,700,452.86
其他	877,542.67	71,424.27
合计	25,095,245.67	25,774,211.79

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	11,900,951.25	4,896,178.53
小车使用费及交通费	1,359,893.90	1,265,624.85
中介机构费	4,879,788.03	1,832,083.00
手续费	593,054.37	455,656.75
营销费用	38,702,202.19	33,320,934.24
支付民工保证金等	11,835,168.43	3,384,603.14
保证金	0.00	11,846,056.64
其他零星支出	2,049,822.03	3,744,474.36

财产保险	700,000.00	
房屋租金及押金	2,796,757.02	
合计	74,817,637.22	60,745,611.51

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
零散股分红尾款		130.55
收到深圳盘古优品往来	2,000,000.00	
债权转让款净额	498,000,000.00	
合计	500,000,000.00	130.55

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
预付募集资金中介费		1,000,000.00
期末受限资金增加	10,000,000.00	19,401,751.97
融资服务费	7,113,194.44	20,453,194.45
支付关联方原往来余款		1,214,499.36
归还财信南滨公司原股东重庆港宸农资有限公司欠款	480,000,000.00	
中铁信托还款保证金	60,000,000.00	
归还台州丰润公司原股东中协实业欠款	97,616,779.36	
合计	654,729,973.80	42,069,445.78

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

## 40、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	77,515,248.82	73,295,132.57
加: 资产减值准备	217,280.21	-1,345,817.70
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,210,098.82	1,183,429.49
无形资产摊销	2,426,087.92	136,541.68
长期待摊费用摊销	67,367.20	
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)	-43,847.36	
财务费用(收益以“-”号填列)	5,266,666.66	4,425,733.34
投资损失(收益以“-”号填列)	-258,092.14	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-31,278,295.75	-24,442,661.72
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-5,378,629.99	20,621,666.98
存货的减少(增加以“-”号填列)	-727,107,698.06	-576,793,604.23
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-144,206,606.44	23,961,643.22
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	615,075,226.21	387,183,812.52
其他	150,000,000.00	
经营活动产生的现金流量净额	-53,495,193.90	-91,774,123.85
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	801,144,216.76	170,511,843.09
减: 现金的期初余额	170,511,843.09	
加: 现金等价物的期末余额	150,000,000.00	
减: 现金等价物的期初余额		220,848,721.33
现金及现金等价物净增加额	780,632,373.67	-50,336,878.24

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位: 元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	15,652,200.00
其中:	--

台州丰润公司	2,539,800.00
财信南滨公司	13,112,400.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	145,728.91
其中：	--
台州丰润公司	145,180.48
财信南滨公司	548.43
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	15,506,471.09

其他说明：

无

### (3) 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	801,144,216.76	170,511,843.09
其中：库存现金	142,296.03	71,354.38
可随时用于支付的银行存款	796,892,920.73	163,441,800.62
可随时用于支付的其他货币资金	4,109,000.00	6,998,688.09
二、现金等价物	150,000,000.00	
三、期末现金及现金等价物余额	951,144,216.76	170,511,843.09

其他说明：

无

### 41、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

无

### 42、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	29,401,751.97	其中，住房储蓄合同存款 1,940.18 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	1,697,535,341.00	为公司长期借款提供抵押担保。

合计	1,726,937,092.97	--
----	------------------	----

其他说明：

无

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
台州丰润公司	2015年06月30日	2,539,800.00	51.00%	现金	2015年06月30日	注1	350,000.00	-5,364,878.12
财信南宾公司	2015年09月15日	13,112,400.00	100.00%	现金	2016年09月15日	注2	22,852.02	-1,609,437.76

其他说明：

注1：2015年4月21日，本公司第八届董事会第三十三次会议与2015年5月8日本公司2015年第二次临时股东大会审议通过《关于授权公司管理层决策收购台州丰润投资咨询有限公司股权的议案》。2015年4月29日，本公司与威海市中协实业有限公司、孙超、于峻晨、台州丰润投资咨询有限公司签署《股权转让暨债务重组合同书》。2015年5月19日，本公司第八届董事会第三十五次会议与2015年6月6日本公司2015年第三次临时股东大会审议通过《关于收购台州丰润投资咨询有限公司51%股权的议案》。根据台州丰润公司章程规定，台州丰润公司不设立董事会，设执行董事一人，由本公司委派产生。本公司支付股权收购款后，组织机构、人员变更于2015年6月17日通过台州市路桥区工商行政管理局核准并备案登记，并下发最新营业执照。本公司将2015年6月30日确定为收购日。

注2：2015年8月9日，重庆国兴公司与重庆拓新控股集团房地产开发有限公司、重庆港宸农资有限公司签订了《关于重庆拓新控股集团旭滨房地产开发有限公司 100%股权转让合同》，约定由重庆国兴公司收购重庆拓新控股集团旭滨房地产开发有限公司（以下简称旭滨公司）100%股权。2015年8月13日，本公司第八届董事会第三十七次会议与2015年8月29日本公司2015年第五次临时股东大会审议通过《关于重庆国兴置业有限公司收购重庆拓新控股集团旭滨房地产有限公司全部股权的议案》。根据旭滨公司章程规定，旭滨公司不设立董事会，设执行董事一人，由本公司委派产生。旭滨公司于2015年9月8日通过重庆市石柱土家族自治县工商行政管理局核准并备案登记，2015年9月21日旭滨公司名称变更为重庆财信国兴南宾置业有限公司，并取得最新营业执照。本公司于2015年9月1日、9月2日分别支付25%、25%股权收购款，剩余50%股权收购款于2015年9月16日支付完毕。本公司将2015年9月15日确定为收购日。

#### (2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	台州丰润公司	财信南宾公司
--现金	2,539,800.00	13,112,400.00
合并成本合计	2,539,800.00	13,112,400.00

减：取得的可辨认净资产公允价值份额	-3,488,745.49	29,242,217.63
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	6,028,545.49	-16,129,817.63

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

台州丰润公司购买日公允价值以中瑞国际资产评估（北京）有限公司出具的《台州丰润投资咨询有限公司股权转让项目资产评估报告》（中瑞评报字[2015]050004108号）为基础持续核算，并考虑相应的递延所得税影响后确定；

财信南滨公司购买日公允价值以重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司出具的《重庆国兴置业有限公司拟收购重庆拓新控股集团旭滨房地产有限公司股权所涉及的重庆拓新控股集团旭滨房地产有限公司股东全部权益的资产评估项目资产评估报告书》（重康评报字（2015）第98号）为基础持续核算，并考虑相应的递延所得税影响后确定。

大额商誉形成的主要原因：

由于双方协议作价日与实际购买日存在时间差，作价日与购买日之间的经营亏损导致购买日可辨认净资产公允价值低于合并成本，差额形成商誉。

其他说明：

无

### （3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	台州丰润公司		财信南滨公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	201,601,344.96	143,353,339.76	629,975,205.05	616,697,605.05
货币资金	145,180.48	145,180.48	548.43	548.43
应收款项	18,062.28	18,062.28	61,235.62	61,235.62
存货			629,913,421.00	629,913,421.00
固定资产	62,064,126.54	61,378,323.22		
无形资产	132,924,281.89	75,362,080.01		
递延所得税资产	6,449,693.77	6,449,693.77		
负债：	208,442,022.40	193,880,021.10	600,732,987.42	597,413,587.42
递延所得税负债	14,562,001.30		3,319,400.00	
应交税费	783,676.49	783,676.49	92,741.43	92,741.43
应付款项	193,096,344.61	193,096,344.61	597,320,845.99	597,320,845.99
净资产	-6,840,677.44	-50,526,681.34	29,242,217.63	19,284,017.63
减：少数股东权益	-3,351,931.95	-24,758,073.86		
取得的净资产	-3,488,745.49	-25,768,607.48	29,242,217.63	19,284,017.63

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

台州丰润公司购买日公允价值以中瑞国际资产评估（北京）有限公司出具的《台州丰润投资咨询有限公司股权转让项目资产评估报告》（中瑞评报字[2015]050004108号）为基础持续核算，并考虑相应的递延所得税影响后确定；



财信南滨公司购买日公允价值以重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司出具的《重庆国兴置业有限公司拟收购重庆拓新控股集团旭滨房地产有限公司股权所涉及的重庆拓新控股集团旭滨房地产有限公司股东全部权益的资产评估项目资产评估报告书》（重康评报字（2015）第98号）为基础持续核算，并考虑相应的递延所得税影响后确定。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无

其他说明：

无

## 2、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是  否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是  否

## 3、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：

### （1）新设子公司

本集团本年新设子公司6家，分别为重庆国兴融达商业管理有限公司、威海国兴置业有限公司、重庆财信合同能源管理有限公司、深圳前海财信盘古电商置业有限公司、眉山市水清木华置业有限公司、重庆德宝餐饮文化有限公司。

2015年3月28日，本公司第八届董事会第三十二次会议审议通过《关于重庆国兴置业有限公司投资设立重庆国兴融达商业管理有限公司的议案》，根据公司全资子公司重庆国兴公司所开发的国兴北岸江山项目商业地产部分实际运营需要，重庆国兴公司出资2,000万元，投资设立重庆国兴融达商业管理有限公司，持股比例100%。主要经营范围为商业管理咨询、房地产营销策划、房地产信息咨询、楼盘销售代理、房屋出租、物业管理。本年度重庆国兴融达商业管理有限公司注册成立，尚未开展经营业务。

2015年7月4日，本公司第八届董事会第三十六次会议与2015年7月23日本公司2015年第四次临时股东大会审议通过《关于成立威海国兴置业有限公司的议案》：同意公司在山东省威海市以现金出资投资设立房地产开发公司，持股比例100%，注册资本为人民币5000万元，经营范围包括：房地产开发、商品房销售、物业管理、出租自有房产、建筑设计、房地产开发咨询服务。本年度威海国兴置业有限公司注册成立，尚未开展经营业务。

2015年8月13日，本公司第八届董事会第三十七次会议与2015年8月29日本公司2015年第五次临时股东大会审议通过《关于国兴融达地产股份有限公司与重庆财信环境资源有限公司共同投资设立重庆财信合同能源管理有限公司的议案》：本公司与重庆财信环境资源有限公司（本公司关联方，以下简称财信环境资源）拟共同投资设立重庆财信合同能源管理有限公司。注册资本为人民币2亿元，其中本公司出资65%，财信环境资源出资35%，注册资本将于两年内全部缴足。经营范围为合同能源管理、可再生能源项目投资；节能技术研发并提供咨询服务等。财信环境资源系重庆市财信环保投资股份有限公司（以下简称财信环保）的全资子公司，财信环保的股东为财信地产、重庆财信企业集团有限公司、自然人王明。财信环保实际控制人为卢生举先生。本次投资构成关联交易。本年度重庆财信合同能源管理有限公司注册成立，尚未开展经营业务。

2015年9月10日，本公司第八届董事会第三十九次会议审议通过《关于国兴融达地产股份有限公司与盘古集团有限公司、重庆阔野商贸有限公司签署“互联网+电商产业园”合作框架协议》的议案：同意本公司与盘古集团有限公司、重庆阔野商

贸有限公司签署《“互联网+电商产业园”合作框架协议》，并根据框架协议投资设立电商置业公司，注册资本为人民币20000万元人民币，创业孵化公司和金融服务公司，注册资本均为1000万元人民币。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《“互联网+电商产业园”合作框架协议之补充协议》；审议通过《关于成立深圳前海财信盘古电商置业有限公司的议案》：根据《“互联网+电商产业园”合作框架协议》，董事会同意本公司、重庆国兴公司与深圳市盘古优品技术有限公司、重庆阔野商贸有限公司共同以货币出资设立深圳前海财信盘古电商置业有限公司，出资比例分别为35%、30%、30%、5%；深圳前海财信盘古电商置业有限公司的注册资本为人民币20,000万元。其中，重庆国兴公司委托盘古优品持有前海电商置业10%的股权，重庆国兴公司是该等股权的实际出资人，该等代持股权所对应的表决权和分红权亦由重庆国兴公司实际享有，盘古优品为该10%股权的名义持有人；2015年10月15日，本公司2015年第六次临时股东大会审议通过《关于成立深圳前海财信盘古电商置业有限公司的议案》。本年度深圳前海财信盘古电商置业有限公司注册成立，尚未开展经营业务。

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《关于成立眉山财信盘古电商置业有限公司的议案》：根据《“互联网+电商产业园”合作框架协议》，同意本公司、重庆国兴公司与深圳市盘古优品技术有限公司、重庆阔野有限公司共同以货币出资设立眉山市水清木华置业有限公司，出资比例为35%、30%、30%、5%；眉山置业公司注册资本为人民币2,000万元，其中：重庆国兴公司委托盘古优品持有眉山置业公司10%的股权，重庆国兴公司是该等股权的实际出资人，该等代持股权所对应的表决权和分红权亦由重庆国兴公司实际享有，盘古优品为该10%股权的名义持有人。本年度眉山市水清木华置业有限公司注册成立，尚未开展经营业务。2015年12月，眉山置业公司的股东深圳市盘古优品技术有限公司将所持有的眉山置业公司的全部股权（30%）转让给深圳同方蓝色数码有限公司并由其代持重庆国兴公司10%股权。眉山公司已完成了股权变更的工商登记手续。

2015年11月20日，本公司第九届董事会第三次会议决议审议通过了《关于重庆国兴融达商业管理有限公司投资设立重庆德宝餐饮文化有限公司的议案》：由重庆国兴融达商业管理有限公司投资设立重庆德宝餐饮文化有限公司，注册资本为人民币100万元，主要从事餐饮经营管理。本年度重庆德宝餐饮文化有限公司注册成立，尚未开展经营业务。

## (2) 注销子公司

本集团本年注销子公司1家，为AUSTRALIAN GUOXING RONGDA REAL ESTATE PTY LTD。

根据公司海外地产战略的需要，公司出资100澳元，在澳大利亚设立澳洲国兴融达地产有限公司（Australian Guoxing Rongda Real Estate Pty. Ltd.），持股比例100%，主要经营范围为房地产项目开发与管理。澳洲公司总资产为注册资本金100澳元，折合人民币544.54元。公司境外设立澳洲公司期间，参与了“文卓公寓”项目开发的可行性分析与股权转让谈判。由于客观原因，与原项目股东方没有达成股权转让协议。2015年5月19日，本公司第八届董事会第三十五次会议审议通过《关于注销“澳洲国兴融达地产有限公司（Australian Guoxing Rongda Real Estate Pty. Ltd.）”的议案》。2015年6月，本公司收回澳洲公司注册资本金544.54元。

## 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%		新设
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%		新设
深圳置业公司	深圳市	深圳市	房地产开发	65.00%		新设
眉山置业公司	眉山市	眉山市	房地产开发	65.00%		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%	新设
融达商管公司	重庆市	重庆市	商业管理		100.00%	新设
财信南宾公司	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%	新设
德宝餐饮公司	重庆市	重庆市	餐饮经营管理		100.00%	新设

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%	-3,386,620.07	0.00	25,357,889.62
台州丰润公司	49.00%	-2,628,790.28	0.00	-5,980,722.22

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	804,433,933.25	10,211,416.74	814,645,349.99	533,760,874.88	196,358,176.37	730,119,051.25	378,608,482.42	3,999,504.81	382,607,987.23	286,792,954.93	0.00	286,792,954.93
台州丰润公司	199,325.31	140,890,221.31	141,089,546.62	196,224,618.27		196,224,618.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

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	0.00	-11,288,733.56	-11,288,733.56	-109,077,677.19	0.00	-4,184,967.70	-4,184,967.70	-322,656,641.25
台州丰润公司	350,000.00	-4,608,390.31	-4,608,390.31	-2,005,421.45	0.00	0.00	0.00	0.00

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成立，尚未出资及开展经营业务，暂无相关财务信息。

## 十、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	200,000,000.00	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。

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九、1、(1) 企业集团构成。

### 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九、2.在合营安排或联营企业中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系

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	7,631,826.18	7,631,826.18	否	4,797,469.42

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	736,000,000.00	2011年03月03日	2016年08月21日	否
重庆国兴公司	350,000,000.00	2014年01月29日	2016年01月28日	否
重庆国兴公司	330,000,000.00	2013年11月29日	2016年11月28日	否
重庆国兴公司	500,000,000.00	2015年12月08日	2020年12月07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

1) 重庆国兴公司以其拥有的评估价值为66,581.82万元的重庆市江北区观音桥街道建新西路34号地块1号地块B宗(103D房地证2011字第50288号)、重庆市江北区观音桥街道建新西路34号地块D宗7期(103D房地证2013字第00317号)共计47,483.60平方米的土地使用权向中铁信托有限责任公司作抵押,为编号为中铁(2014)贷字014号的《项目借款合同》最高额度为3.5亿元的借款提供抵押担保。本公司及财信地产对上述债权同时承担连带担保责任。截至2015年12月31日,重庆国兴公司实际借款余额为34,970.00万元。

2) 重庆国兴公司将其所拥有的评估价值为18,014.91万元的江北区观音桥街道建新西路34号D宗6期2-3#楼6,411.00平方米的土地使用权(103D房地证2013字第00324号,证载面积9,370.20平方米)和评估价值为1,010.52万元的重庆市江北区建新西路34号D宗4期7幢、8幢建筑面积为1,531.16平方米的在建开发产品(103D房地证2013字第00320号)向中国建设银行股份有限公司重庆观音桥支行作抵押,为2013年11月29日至2016年11月28日内最高债权额为3.3亿元的一系列债权提供最高额抵押担保。本公司及财信集团对上述最高债权额同时承担连带担保责任。截至2015年12月31日,重庆国兴公司实际借款余额为4,700.00万元。

3) 重庆国兴公司以其拥有的、评估价值为14,500.40万元的江北区北滨一路456号8、9幢建筑面积为17,127.64平方米的开发产品和评估价值为23,790.06万元的重庆市江北区北滨一路456号S1-1、S1-2建筑面积为17,480.33平方米在建开发产品向重庆农村商业银行股份有限公司营业部作抵押,为2013年9月6日至2016年8月21日内最高债权额为7.36亿元的一系列债权提供最高额抵押担保。本公司为上述最高债权额同时承担连带担保责任。截至2015年12月31日,重庆国兴公司实际借款余额为18,964.00万元。

4) 重庆国兴公司以其拥有的评估价值为1,002.86万元的重庆市江北区观音桥街道建新西路34号E宗1,434.70平方米的土地使用权(103D房地证2012字第00073号)、评估价值为16,213.73万元的重庆市江北区建新西路34号2号地块一期6组团10,881.70平方米的土地使用权(103D房地证2013字第00534号)向中信银行重庆分行作抵押,为编号为2015信渝银委贷字第1915223号《委托贷款合同》提供抵押担保。重庆国兴公司实际借款余额为8,500万元。

5) 重庆国兴公司以其拥有的评估价值为35,249.22万元的重庆市江北区观音桥街道建新西路34号1号地块A宗4,573.90平方米的土地使用权(103D房地证2011字第50287号)、重庆市江北区观音桥街道建新西路34号D宗8期13,409.60平方米的土地使用权(103D房地证2013字第00321号)、重庆市江北区观音桥街道建新西路34号D宗2期13,925.00平方米的土地使用权(103D房地证2013字第00322号)与中信银行重庆分行签署编号为2015信渝抵字第1915263号《抵押合同》,为编号为2015信渝银委贷字第1915263号《委托贷款合同》提供抵押担保。截至2015年12月31日,抵押的土地使用权共计31,908.50平方米,评估价值为35,249.22万元。重庆国兴公司实际借款余额为17,600万元。

6) 如附注十四、1项提及的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宾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2015年12月31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。

7) 棠城置业公司以其拥有的评估价值为10,268.04万元的大足区棠香街道办事处圣迹西路333号建筑面积为12,350.79平方米的在建开发产品向重庆农村商业银行股份有限公司大足支行作抵押，为编号为大足支行2015年公固贷字第2233012015100025号《固定资产贷款合同》提供抵押担保。重庆国兴公司、重庆同星汇置业有限公司、财信集团为上述最高债权额3亿元同时承担保证担保责任。截至2015年12月31日，棠城置业实际借款余额为4,200万元。

8) 棠城置业公司以其拥有的评估价值为12,363.93万元的大足区棠香街道办事处圣迹西路333号建筑面积为20,585.22平方米的在建开发产品以及评估价值为7,259.04万元的大足区棠香街道办事处红星社区10组、金星社区2组面积30,246.00平方米的土地使用权（210房地证2015字第000387号，证载面积70,781.00平方米）向重庆农村商业银行股份有限公司大足支行作抵押，为编号为大足支行2015年公固贷字第2233012015100015号《固定资产贷款合同》提供抵押担保。重庆国兴公司、重庆同星汇置业有限公司、财信集团为上述最高债权额3亿元同时承担保证担保责任。截至2015年12月31日，棠城置业实际借款余额为11,900万元。

9) 棠城置业公司以其拥有的评估价值为10,028.05万元的大足区棠香街道办事处圣迹西路333号建筑面积为33,736.82平方米的在建开发产品向重庆农村商业银行股份有限公司大足支行作抵押，为编号为大足支行2015年公固贷字第2233012015100035号《固定资产贷款合同》提供抵押担保。重庆国兴公司、重庆同星汇置业有限公司、财信集团为上述最高债权额3亿元同时承担保证担保责任。截至2015年12月31日，棠城置业实际借款余额为3,238万元。

### (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	15,734,404.52	2011年06月27日		2011年6月27日，重庆国兴公司与北京能源房地产开发有限责任公司（以下简称能房公司）、本公司签署《借款协议》，协议约定：1、能房公司2007年及以前借给重庆国兴公司的236,897,264.12元，自2007年1月1日起开始计息，利率按照央行公布的一年期同期贷款基准利率执行，计息时间自2007年1月1日至2011年6月30日止，利息合计64,438,272.26元；为支持重庆国兴公司发展，该64,438,272.26元不再另行收取利息。2、能房公司2010年及以后借给重庆国兴公司的



				<p>55,900,000.00 元借款，根据实际借款的时间，按照央行公布的对应期限贷款基准利率执行且最高为三年期贷款基准利率：实际借款时间少于六个月（含）的、按六个月期贷款基准利率执行；六个月至一年（含）的、按一年期贷款基准利率执行；超过一年的均按一至三年（含）期贷款基准利率执行。付息方式：重庆国兴公司一次或分次偿还本金时一并计算并支付相对应的利息。本年度重庆国兴公司计提上述借款利息 2,317,133.83 元，偿还本金及利息 35,000,000.00 元，截至 2015 年 12 月 31 日，重庆国兴公司尚欠能房公司本息合计 15,734,404.52 元。</p>
重庆财信企业集团有限公司	0.00	2011 年 06 月 27 日	2015 年 11 月 04 日	<p>2015 年 4 月 20 日，子公司重庆国兴公司与财信集团签署《借款协议》，向财信集团有限公司借款 8500 万元，利率按照央行公布的一年期同期贷款基准利率执行，借款期限不超过两年，利率按照央行公布的一年期同期贷款基准利率执行，在协议履行中，如国家调整基准利率，按调整利率执行。该借款事项经本公司第八届董事会第三十三次会议及 2015 年第二次临时股东大会审议通过。重庆国兴公司已在 2015 年 11 月将该项借款的本金和</p>

				利息全部还清。本年度重庆国兴公司计提财信集团借款利息 728,725.29 元, 偿还本金及利息 154,699,902.75 元, 截至 2015 年 12 月 31 日, 重庆国兴公司对财信集团已无欠款余额。
拆出				
无				

(4) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

(5) 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	8,737,112.44	8,100,218.69

(6) 其他关联交易

本年度本公司与关联方重庆财信环境资源有限公司共同投资设立重庆财信合同能源管理有限公司。注册资本为人民币2亿元，其中：本公司出资65%，财信环境资源出资35%，注册资本将于两年内全部缴足。本次投资经本公司第八届董事会第三十七次会议及2015年第五次临时股东大会审议通过。重庆财信合同能源管理有限公司已于2015年9月18日注册成立，截至年末尚未开展经营业务。

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	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	3,228,923.20	421,561.90
其他应付款	重庆财信物业管理有限公司		550,000.00
其他应付款	重庆财信企业集团有限公司		68,971,177.46
其他应付款	北京能源房地产开发有限责任公司	15,734,404.52	48,417,270.69

## 十一、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

已签订的正在或准备履行的大额发包合同

截至2015年12月31日，重庆国兴公司、棠城置业公司、棠城商业公司、财信南滨公司已签订大额发包合同尚未支出金额共计134,022.44万元，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	103,389.18	85,458.95	17,930.23
重庆国兴公司国兴·北岸江山工程类合同	108,534.09	47,774.37	60,759.72
重庆国兴公司国兴·北岸江山其他合同	2,248.13	709.37	1,538.76
棠城置业公司国兴·海棠国际勘察设计类合同	38,598.00	934.00	37,664.00
棠城置业公司国兴·海棠国际工程类合同	29,810.00	20,649.00	9,161.00
棠城商业公司财信中心、财信新天地工程类合同	849.30	328.30	521.00
财信南滨公司财信城勘察设计类合同	2,210.91	448.71	1,762.20
财信南滨公司财信城工程类合同	6,310.60	1,625.07	4,685.53
<b>合计</b>	<b>291,950.21</b>	<b>157,927.77</b>	<b>134,022.44</b>

(2) 除上述承诺事项外，截至2015年12月31日，本公司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2015年12月31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89,507.90万元。棠城置业公司阶段性担保累计授信额度为4.16亿元，实际累计发生8,796.00万元。

2) 除存在上述或有事项外，截至2015年12月31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。

## 十二、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	16,978,559.20
经审议批准宣告发放的利润或股利	16,978,559.20

### 2、其他资产负债表日后事项说明

除存在上述资产负债表日后事项披露事项外，本集团无其他重大资产负债表日后事项。

## 十三、其他重要事项

### 1、债务重组

本公司与重庆国兴公司于2015年9月17日签订了编号为：国兴地产-2015-063《借款合同》，约定重庆国兴公司向本公司借款5亿元人民币。

经2015年11月20日本公司第九届董事会第三次会议以及2015年12月7日本公司2015年第八次临时股东大会审议通过《关于签署编号为2015-GXZY-ZQZR<债权转让协议>的议案》、《关于签署编号为2015-GXZY-ZWCZ<债务重组协议>等协议的议案》：同意将本公司与重庆国兴公司于2015年9月17日签署的《借款合同》项下的债权转让给中国东方资产管理公司重庆办事处（以下简称东方资产公司），签署编号为2015-GXZY-ZQZR《债权转让协议》并履行相关权利义务；同意本公司与东方资产公司签署编号为2015-GXZY-ZWCZ《债务重组协议》等相关协议并履行相关权利义务；同意本公司为东方资产公司（债权人）在《债务重组协议》项下享有的债权提供连带责任保证担保；同意财信南滨公司与东方资产公司签署《抵押合同》；同意重庆国兴公司与东方资产公司、重庆农村商业银行股份有限公司营业部签署《资金监管协议》。审议通过《关于重庆财信企业集团有限公司为财信国兴地产发展股份有限公司与中国东方资产管理公司重庆办事处<债权转让协议>提供担

保的议案》：同意财信集团为本公司与东方资产公司《债权转让协议》及《债务重组协议》提供担保。

2015年12月8日，本公司与中国东方资产管理公司重庆办事处、重庆国兴公司签订了编号为2015-GXZY-ZQZR的《债权转让协议》，将本公司应收重庆国兴公司债权5亿元转让给东方资产公司，转让价款总金额为4.98亿元。同时，本公司与东方资产公司、重庆国兴公司、财信集团签订了编号为2015-GXZY-ZWCZ的《债务重组协议》，重组期限为3年，重组收益率为9.8%/年。同月，财信南滨公司与东方资产公司签订《抵押合同》，将其位于重庆市石柱南宾镇三盖路10号、11号、三十街坊都督大道587号、586号共计265,193.70平方米国有土地使用权为上述债务重组事项提供抵押担保；本公司与东方资产公司签订《保证合同》，为上述债务重组事项提供连带责任保证担保，担保期间为主债务的履行期限届满之日起两年；财信集团与东方资产公司签订《保证合同》，为上述债务重组事项提供连带责任保证担保，担保期间为主债务的履行期限届满之日起两年。

截止2015年12月31日，重庆国兴公司尚欠东方资产公司债务本金5亿元，已付债务利息1,769,444.44元，尚欠债务利息1,497,222.22元。

## 2、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	666,987,749.00		666,987,749.00
主营业务成本	434,354,552.68		434,354,552.68

## 3、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

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。

## 十四、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	755,899,252.30	100.00%	2,799.65	5.00%	755,896,452.65	215,886,921.39	100.00%	25.00	5.00%	215,886,896.39
合计	755,899,252.30	100.00%	2,799.65	5.00%	755,896,452.65	215,886,921.39	100.00%	25.00	5.00%	215,886,896.39

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	55,993.00	2,799.65	5.00%
合计	55,993.00	2,799.65	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 2,774.65 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	755,843,259.30	215,886,421.39
其他往来款	55,993.00	500.00

合计	755,899,252.30	215,886,921.39
----	----------------	----------------

(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
重庆国兴公司	内部往来款	655,968,590.89	1 年以内	86.78%	
台州丰润公司	内部往来款	99,660,779.36	1 年以内	13.18%	
合计	--	755,629,370.25	--	99.90%	

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	640,042,001.74		640,042,001.74	175,502,746.28		175,502,746.28
合计	640,042,001.74		640,042,001.74	175,502,746.28		175,502,746.28

(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	93,146,163.87	400,000,000.00		493,146,163.87		
澳洲国兴公司	544.54		544.54	0.00		
台州丰润公司		2,539,800.00		2,539,800.00		
威海国兴公司		1,500,000.00		1,500,000.00		
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	175,502,746.28	464,539,800.00	544.54	640,042,001.74		

3、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	35,000,000.00	60,000,000.00
合计	35,000,000.00	60,000,000.00

#### 4、其他

无

### 十五、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	43,847.36	
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）	66,410.31	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	16,129,817.63	系非同一控制下收购财信南滨公司投资成本小于财信南滨公司收购日可辨认净资产公允价值产生的收益。
债务重组损益	334,600.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	93,806.42	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	35,615,524.56	系重庆国兴公司确认享受西部大开发税收优惠政策，转回 2012-2014 年度按 25% 确认的所得税费用与企业所得税 15% 优惠税率之间的差额。
减：所得税影响额	4,167,120.43	
合计	48,116,885.85	--

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	11.63%	0.3913	0.3913



扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	4.96%	0.1668	0.1668
-----------------------------	-------	--------	--------

## 第十一节 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、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、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。
- 四、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。