

证券代码：000838

证券简称：财信发展

公告编号：2016-093

财信国兴地产发展股份有限公司 2016 年第三季度报告正文

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人唐昌明、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：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 主要财务数据及股东变化

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产（元）	5,364,289,030.35	5,220,108,177.03	2.76%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,604,508,377.97	1,536,934,581.14	4.40%	
	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入（元）	211,564,578.93	151.10%	1,183,251,669.23	101.78%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-14,696,809.86	-283.64%	84,552,356.03	10.96%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-14,082,337.45	-71.02%	85,247,271.12	42.30%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	-136,419,597.43	36.21%
基本每股收益（元/股）	-0.0134	-261.45%	0.0768	-2.54%
稀释每股收益（元/股）	-0.0134	-261.45%	0.0768	-2.54%
加权平均净资产收益率	-0.91%	-2.56%	5.39%	-11.30%

单位：元

项目	年初至报告期末金额	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）	505,575.92	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,174,607.22	
减：所得税影响额	-167,257.83	
少数股东权益影响额（税后）	193,141.62	
合计	-694,915.09	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数		93,464	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）		0	
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
重庆财信房地产开发有限公司	境内非国有法人	59.65%	656,379,307	466,963,150	质押	589,372,966
北京融达投资有限公司	境内非国有法人	6.20%	68,213,593	0	质押	41,359,524
李逸微	境内自然人	0.36%	3,995,085	0		
翟淑萍	境内自然人	0.33%	3,600,000	0		
宋君	境内自然人	0.26%	2,850,000	0		
华润深国投信托有限公司－黄河 9 号信托计划	其他	0.18%	1,960,000	0		
蔡金英	境内自然人	0.17%	1,830,500	0		
蒋金生	境内自然人	0.11%	1,235,984	0		
姚小丹	境内自然人	0.10%	1,104,900	0		
何玉燕	境内自然人	0.10%	1,050,000	0		
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类				
		股份种类	数量			
重庆财信房地产开发有限公司	189,416,157	人民币普通股	189,416,157			
北京融达投资有限公司	68,213,593	人民币普通股	68,213,593			
李逸微	3,995,085	人民币普通股	3,995,085			
翟淑萍	3,600,000	人民币普通股	3,600,000			
宋君	2,850,000	人民币普通股	2,850,000			
华润深国投信托有限公司－黄河 9 号信托计划	1,960,000	人民币普通股	1,960,000			
蔡金英	1,830,500	人民币普通股	1,830,500			
蒋金生	1,235,984	人民币普通股	1,235,984			
姚小丹	1,104,900	人民币普通股	1,104,900			

何玉燕	1,050,000	人民币普通股	1,050,000
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，或其是否为一行动人未知。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	1、报告期末，公司股东李逸微通过普通证券账户持有公司股份 1,002,400 股，中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 2,992,685 股，实际合计持有公司股份 3,995,085 股，位列公司第三大股东。2、报告期末，公司股东姚小丹通过普通证券账户持有公司股份 0 股，国信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 1,104,900 股，实际合计持有公司股份 1,104,900 股，位列公司第九大股东。		

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

是 否

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

2、优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

第三节 重要事项

一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

1. 资产负债表项目

序号	项目	2016年9月30日	2015年12月31日	增减变动		主要变动原因
				变动金额	变动比例	
1	应收账款	23,395,803.96	4,276,247.16	19,119,556.80	447.11%	本期应收售房款增加
2	预付款项	52,377,846.25	13,781,231.28	38,596,614.97	280.07%	本期预付土地价款增加
3	其他应收款	31,186,458.26	97,834,254.93	-66,647,796.67	-68.12%	本期减少主要系还款保证金到期抵付借款所致
4	其他流动资产	262,000,000.00	150,000,000.00	112,000,000.00	74.67%	增加原因系本期理财产品较上年期末增加
5	长期待摊费用	1,812,963.79	1,145,242.40	667,721.39	58.30%	增加主要系支付品牌使用费
6	递延所得税资产	63,520,622.61	97,133,773.76	-33,613,151.15	-34.61%	减少主要是由于本期预计毛利率降低
7	应付票据	600,000.00		600,000.00	100.00%	本期票据结算所致
8	应付职工薪酬	1,826,421.03	12,671,832.84	-10,845,411.81	-85.59%	减少主要原因系支付了2015年末计提的工资及年终奖等
9	递延所得税负债	20,731,999.40	40,439,580.00	-19,707,581.01	-48.73%	减少主要系预计营业税及附加减少所致
10	应交税费	90,971,951.03	38,757,534.48	52,214,416.55	134.72%	主要系新增预收款预计税金所致
11	其他应付款	567,793,304.77	296,252,881.33	271,540,423.44	91.66%	主要系本期向关联方借款增加
12	一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	586,340,000.00	-536,340,000.00	-91.47%	主要系偿还借款所致
13	长期借款	1,517,460,000.00	954,380,000.00	563,080,000.00	59.00%	本期主要系一年内到期的借款较上年减少

2、利润表项目

序号	项目	2016年1-9月	2015年1-9月	增减变动		主要变动原因
				变动金额	变动比例	
1	营业收入	1,183,251,669.23	586,415,161.86	596,836,507.37	101.78%	主要系本期结转面积增加导致结转收入增加
2	营业成本	905,698,179.90	360,480,721.10	545,217,458.80	151.25%	主要系本期结转面积增加对应结转营业成本增加
3	管理费用	47,406,071.29	27,337,305.47	20,068,765.82	73.41%	主要系公司经营规模扩大，租赁费、办公费、职工薪酬及折旧费用、税金增加
4	财务费用	3,106,956.25	-558,870.21	3,665,826.46	655.94%	主要系本期利息费用化金额增加所致
5	资产减值损失	491,140.24	-268,788.27	759,928.51	282.72%	本期应收款项较上年同期增加
6	投资收益	1,190,773.67	258,092.14	932,681.53	361.38%	系本期理财收益较上期增加
7	营业外收入	794,626.89	16,330,356.20	-15,535,729.31	-95.13%	上期主要系非同一控制下合并收益
8	营业外支出	1,463,658.19	39,880.99	1,423,777.20	3570.06%	本期主要系房屋解约赔偿金
9	所得税费用	30,539,038.85	21,965,076.83	8,573,962.02	39.03%	增加原因系本期利润增加

3、现金流量表项目

序号	项目	2016年1-9月	2015年1-9月	增减变动		主要变动原因
				变动金额	变动比例	
1	收到其他与经营活动有关的现金	50,889,968.35	100,864,156.43	-49,974,188.08	-49.55%	主要系收到公司往来款减少
2	支付给职工以及为职工支付的现金	49,605,076.00	32,749,337.72	16,855,738.28	51.47%	主要系公司经营规模扩大所致
3	支付其他与经营活动有关的现金	92,531,695.82	426,189,228.51	-333,657,532.69	-78.29%	主要系支付公司往来款减少
4	收回投资收到的现金		331,020,300.00	-331,020,300.00	-100.00%	上年同期系重庆国兴公司收回所购买的理财产品
5	取得投资收益收到的现金	1,190,773.67	258,092.14	932,681.53	361.38%	本期增加系理财产品收益增加

6	处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	509,160.86	73,146.37	436,014.49	596.08%	主要系本期处置固定资产增加
7	投资支付的现金		361,781,874.61	-361,781,874.61	-100.00%	上期系重庆国兴公司购买理财产品
8	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		12,880,825.39	-12,880,825.39	-100.00%	上期主要系收购台州丰润、南宾公司，支付原股东股权收购款
9	吸收投资收到的现金		1,049,999,998.41	-1,049,999,998.41	-100.00%	上期系非公开发行股票募集资金
10	取得借款所收到的现金	732,320,000.00	268,060,000.00	464,260,000.00	173.19%	系本期借款增加
11	收到其他与筹资活动有关的现金	319,337,462.89		319,337,462.89	100%	主要系本期收到关联方借款及受限资金减少
12	偿还债务所支付的现金	645,580,000.00	174,080,225.03	471,499,774.97	270.85%	系本期偿还借款增加
13	分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	95,239,294.26	163,027,102.66	-67,787,808.40	-41.58%	本期新增借款主要是在二季度末，因此实际支付利息较上年减少
14	支付其他与筹资活动有关的现金	16,882,902.24		16,882,902.24	100%	减少主要系归还财信南宾公司原股东欠款

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

- 1、重庆财信房地产开发有限公司于2016年8月1日将其持有河南财信置业有限公司59%的股权转让给了重庆雄正商贸有限公司，并于2016年8月办理完成了工商变更手续。该次股权转让后，重庆财信房地产开发有限公司不再持有河南财信置业有限公司的股份，河南财信置业有限公司今后将不再构成与上市公司的同业竞争问题。
- 2、2016年9月公司以挂牌出让的方式取得重庆市九龙坡区一宗土地的使用权，土地编号为“重庆市九龙坡区大杨石组团N分区NF1-9/04号”，位于重庆市九龙坡区蟠龙大道，建设用地面积为20,852平方米，容积率为2.77，土地性质为二类居住用地兼容商业商务用地，地块成交总价为人民币23,200万元。
- 3、2016年9月20日，公司第九届董事会第十八次会议审议通过了《关于投资设立子公司的议案》。同意公司在重庆设立一家注册资本为15,000万元的全资子公司，由公司全资子公司重庆国兴置业有限公司以自有资金出资，占注册资本100%，名称为：重庆财信蟠龙置业有限公司。现该公司已注册成立。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
关于投资设立子公司的公告	2016年09月21日	http://www.cninfo.com.cn

关于购得土地使用权的公告	2016 年 09 月 10 日	http://www.cninfo.com.cn
--------------	------------------	---

三、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、资产占用方面的承诺	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。	2013 年 08 月 20 日		正在履行中
	重庆财信房地产开发有限公司;重庆财信企业集团有限公司;卢生举	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	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		已履行完毕 （重庆财信房地产开发有限公司于 2016 年 8 月 1 日将其持有河南财信置业有限公司 59% 的股权转让给了重庆雄正商贸有限公司，并于 2016 年 8 月办理完成了工商变更手续。该次股权转让后，重庆财信房地产开发有限公司不再持有河南财信置业有限公司的股份，今后

						将不再构成与上市公司的同业竞争问题。)
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、资产占用方面的承诺	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
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、资产占用方面的承诺	大足石刻影视文化有限责任公司及其大足区龙水湖国际旅游度假区的旅游开发项目。承诺人拟于2019年启动将重庆市大足区龙水湖国际旅游度假区的旅游开发项目整体注入国兴地产的程序。	2013年08月20日	2019年12月31日		正在履行中
重庆财信房地产开发有限公司;重庆财信企业集团有限公司;卢生举	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	重庆财信恒力置业有限公司（财信赖特与山项目）。目前重庆别墅市场较为低迷，销售难度较大，公司无法较为准确的预计未来的销售价格和销售进度。根据该项目的开发计划和销售进度预期，该公司将在盈利情况满足《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条第一款的相关要求后注入上市公司。在此基础上，承诺人计划于2018年启动将重庆财信恒力置业有限公司及其财信赖特与山项目注入国兴地产的程序。	2013年08月20日	2018年12月31日		正在履行中
重庆财信房地产开发有限公司;重庆财信企业集团有限公司;卢生举	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	重庆市弘信投资有限公司（财信沙滨城市项目）。本项目由于存在大量拆迁工作尚未完成，该项目的开发计划和销售进度存在不确定因素。该公司将在盈利情况满足《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条第一款的相关要求后注入上市公司。在此基础上，承诺人计划于2018年启动将重庆市弘信投资有限公司及其财信沙滨城市项目注入国兴地产的程序。	2013年08月20日	2018年12月31日		正在履行中
重庆财信房地产开发有限公司;重庆财信企业集团有限公司;卢生举	关于同业竞争、关联交易、资产占用方面的承诺	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	2013年08月20日	2018年12月31日		正在履行中

	团有限公司; 卢生举	诺	司将在盈利情况满足《上市公司重大资产重组管理办法》(2011 年修订)第十二条第一款关于“上市公司购买的资产对应的经营实体持续经营时间应当在 3 年以上,最近两个会计年度净利润均为正数且累计超过人民币 2,000 万元”的要求后注入上市公司。在此基础上,承诺人计划于 2018 年启动将重庆中置物业发展有限公司及其财信渝中城项目注入国兴地产的程序。			
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	董事长唐昌明先生	股份限售承诺	公司董事长唐昌明承诺:根据 2015 年 7 月 13 日披露的《制定相关维护证券市场稳定措施的公告》中公司所作出的承诺“公司董事、监事和高级管理人员将在公司非公开发行方案实施后,适时增持公司股份,增持数量不超过 100 万股”。作为公司董事,本人于 2015 年 12 月 25 日买入财信发展股票 20.5 万股。基于对公司未来发展的信心,本人在原持股限售期基础上自愿延长 6 个月限售期。	2016 年 06 月 24 日	2016 年 12 月 25 日	正在履行中
	董事彭陵江先生	股份限售承诺	公司董事彭陵江承诺:根据 2015 年 7 月 13 日披露的《制定相关维护证券市场稳定措施的公告》中公司所作出的承诺“公司董事、监事和高级管理人员将在公司非公开发行方案实施后,适时增持公司股份,增持数量不超过 100 万股”。作为公司董事,本人于 2015 年 12 月 28 日买入财信发展股票 20 万股。基于对公司未来发展的信心,本人在原持股限售期基础上自愿延长 6 个月限售期。	2016 年 06 月 28 日	2016 年 12 月 27 日	正在履行中
	董事安华先生	股份限售承诺	公司董事安华承诺:根据 2015 年 7 月 13 日披露的《制定相关维护证券市	2016 年 06 月 29 日	2016 年 12 月 28 日	正在履行中

			场稳定措施的公告》中公司所作出的承诺“公司董事、监事和高级管理人员将在公司非公开发行方案实施后，适时增持公司股份，增持数量不超过 100 万股”。作为公司董事，本人于 2015 年 12 月 29 日买入财信发展股票 10 万股。基于对公司未来发展的信心，本人在原持股限售期基础上自愿延长 6 个月限售期。			
承诺是否按时履行	是					

四、对 2016 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

五、证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

六、衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

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 09 月 08 日	实地调研	机构	http://www.cninfo.com.cn

八、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

九、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。