

财信国兴地产发展股份有限公司

2016 年年度报告

2017 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)李建英声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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 1,100,462,170 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.21 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	5
第二节 公司简介和主要财务指标.....	9
第三节 公司业务概要.....	11
第四节 经营情况讨论与分析.....	25
第五节 重要事项.....	41
第六节 股份变动及股东情况.....	47
第七节 优先股相关情况.....	47
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	48
第九节 公司治理.....	54
第十节 公司债券相关情况.....	63
第十一节 财务报告.....	64
第十二节 备查文件目录.....	138

释义

释义项	指	释义内容
财信发展公司、公司、本公司、本集团、上市公司、国兴地产、国兴融达地产股份有限公司	指	财信国兴地产发展股份有限公司
重庆国兴公司	指	重庆国兴置业有限公司
建业公司	指	北京国兴建业房地产开发有限公司
南华公司	指	北京国兴南华房地产开发有限公司
财信集团	指	重庆财信企业集团有限公司
财信地产	指	重庆财信房地产开发有限公司
融达公司	指	北京融达投资有限公司
威海国兴公司	指	威海国兴置业有限公司
香港财信公司	指	香港财信发展投资有限公司
财信合同能源	指	重庆财信合同能源管理有限公司
深圳置业公司	指	深圳前海盘古电商置业有限公司
眉山置业公司	指	眉山市水清木华置业有限公司
棠城置业公司	指	重庆国兴棠城置业有限公司
棠城商业公司	指	重庆国兴棠城商业管理有限公司
财信南宾公司	指	重庆财信国兴南宾置业有限公司
台州丰润公司	指	台州丰润投资咨询有限公司
融达商管公司	指	重庆国兴融达商业管理有限公司
德宝餐饮公司	指	重庆德宝餐饮文化有限公司
蟠龙公司	指	重庆财信蟠龙置业有限公司
财兴管理公司	指	重庆财兴房屋管理咨询有限公司
财兴建材公司	指	重庆财兴建材有限公司
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	温桂生，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

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入（元）	1,716,087,294.00	667,877,093.30	156.95%	595,763,538.00
归属于上市公司股东的净利润（元）	111,307,939.35	83,877,292.52	32.70%	74,550,622.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	111,024,604.32	35,760,406.67	210.47%	74,513,713.63
经营活动产生的现金流量净额（元）	-45,432,200.45	-53,495,193.90	15.07%	-91,774,123.85

基本每股收益（元/股）	0.1011	0.2041	-50.47%	0.4119
稀释每股收益（元/股）	0.1011	0.2041	-50.47%	0.4119
加权平均净资产收益率	7.05%	11.63%	-4.58%	18.32%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产（元）	5,303,197,540.26	5,220,108,177.03	1.59%	2,692,280,744.31
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,631,263,961.29	1,536,934,581.14	6.14%	439,697,248.21

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	203,562,134.42	768,124,955.88	211,564,578.93	532,835,624.77
归属于上市公司股东的净利润	18,253,536.76	80,995,629.13	-14,696,809.86	26,755,583.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	18,214,284.70	81,115,323.87	-14,082,337.45	25,777,333.20
经营活动产生的现金流量净额	-117,444,820.43	-24,230,005.06	5,255,228.06	90,987,396.98

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	2016 年金额	2015 年金额	2014 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）	495,612.84	43,847.36		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密	100,000.00	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		系上期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		
受托经营取得的托管费收入	1,300,970.87			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,245,539.91	93,806.42	49,197.41	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		35,615,524.56		系上期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	136,353.72	4,167,120.43	12,288.16	
少数股东权益影响额（税后）	231,355.05			
合计	283,335.03	48,116,885.85	36,909.25	--

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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号--上市公司从事房地产业务》的披露要求

(一) 报告期内, 公司主营业务为房地产开发与销售, 经营模式为商品房开发销售。公司业务范围主要集中在重庆市。公司房地产开发主要以住宅、商业为主, 在建在售项目有国兴北岸江山、国兴海棠国际、财信城、财信中心等项目。

(二) 2016年, 房地产市场迎来自2015年中期上涨的高点, 全年成交规模创历史新高, 城市分化态势延续。国庆节前后, 各地政府密集出台调控政策, 四季度市场走势渐趋平稳。公司在房地产行业属于中小型企业, 自有资金有限, 公司总体开发项目规模较小。

(三) 公司的现有房地产项目主要集中在重庆市和重庆郊县, 受2016年房地产市场整体火爆局面影响, 公司主城商品房市场整体量价虽有一定涨幅, 但较其他区域市场总体比较平稳。郊县项目受人口聚集等因素影响, 周边竞品较多, 虽然公司加大了营销力度, 但总体而言郊县项目对未来公司利润贡献有限。

(四) 公司目前仍以商品房销售和存量商业运营为主, 在重庆具有一定的品牌效应和市场认知度, 报告期内未发生变化。

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
股权资产	无重大变化
固定资产	无重大变化
无形资产	无重大变化
在建工程	无重大变化

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内, 公司的主营业务仍为房地产开发与销售, 核心竞争力未发生重要变化。公司现有地产项目主要集中在重庆区

域内，产品具有一定的品牌效应和市场认知度，重庆区域房地产销售情况平稳，市场仍有一定的需求。公司现有的房产项目仍有部分存量和继续开发空间，公司将继续稳步做好现有房地产项目的开发建设与销售工作。

公司多年主营房地产业务，具备较为稳定的开发团队，基本可以满足目前公司项目开发与管理的要求。

同时，在整体行业产业升级的背景下，公司亦在寻找新的商业模式，力求为公司带来新的利润增长点。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

2016年，房地产市场全年成交规模创历史新高，城市分化态势延续。国庆节前后，各地政府密集出台调控政策，四季度市场走势渐趋平稳。从政策方面看，政策环境由松趋紧，因城施策严控市场风险。2016年国家提出因城施策去库存，但随着热点城市房价地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。在价格方面，热点城市房价涨幅显著，调控收紧后价格趋稳。在成交方面，市场成交全年高位运行，成交价格明显上移。在土地方面，一二线土地市场高热，高价地开发蕴风险。

（一）面对着外部环境的变化，公司聚焦主营业务，较好的完成了年度经营目标。

报告期内公司根据自身情况加大了产品销售力度，加之2016年度重庆房地产市场呈现火爆局面，公司取得了较好的经营成果。

1、公司业绩稳步增长

（1）报告期内，公司实现营业收入171,608.73万元，同比增长156.95%，实现净利润10,350.81万元，同比增长33.53%，归属母公司所有者净利润11,130.79万元，同比增长32.7%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润11,102.46万元，同比增长210.47%。截止报告期末，公司资产总额530,319.75万元，同比增长1.59%，归属于上市公司股东所有者权益163,126.40万元，同比增长6.14%。公司实现销售签约额152,190.70万元，销售回款：134,264.17万元。

（2）交房情况

国兴北岸江山项目5-9#楼、13-14#楼均按照经营目标要求实现竣工交房；国兴海棠国际项目一期一组团2-13#楼实现竣工交房。

（3）工程节点进度情况

截止2016年12月31日，《2016年度经营目标责任书》中所要求的所有工程节点，各项目公司均基本已完成，为项目进一步的开发打下较好的工程基础。

2、继续保持规范治理的良好态势

公司董事会、监事会、股东大会健康运行，报告期内公司共召开18次董事会、6次监事会、6次股东大会；公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全分开，具有完整的业务及自主经营能力；信息披露亦及时、准确、完整。

3、转变思维模式、提高企业效能。

公司树立“推动员工成长、创造客户价值、成就品质生活、践行企业责任”的核心价值观，通过二级管控架构的设立，提高企业运行的效率和管理效益，同步建立关键岗位的人才培养机制。

（二）公司现有房地产项目的情况

1、公司房地产项目基本情况（截至2016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	1,153,527.5	902,073.51	1,038,174.75	在建 在售	
2	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	48,782.96	在建 在售	已竣工 82,163. 18平方

											米
3	财信中心 (商务区)	70%	2015年	招、拍、挂	商住用地/商业 用地	33,374.00			商业用地 23,551.7/ 商业用 地133,306.10		未取得规划许 可证等相关手 续, 暂无可售 面积。
4	财信中心 (新天地)	70%	2015年	招、拍、挂	商业用地	41,605.00		19,555.00			未取得规划许 可证等相关手 续, 暂无可售 面积。
5	财信城	100%	2015年	股权收购	住宅、商业、 酒店	265,193.70	770,108.30	640,900.29	766,451.78		在建

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	2016年度销售开发情况					截至2016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%	127,262.61	95,243.76	200,694.77	141,761.67	230,698.69	582,240.94	420,134.63	478,704.59	340,252.48	673835.23
2	国兴海棠 国际	70%	77,521.68	41,747.81	50,404.10	29,290.32	82,163.18	128,246.95	72,821.38	50,404.10	29,290.32	82,163.18
3	财信城	100%	40,081.14	15,199.12				40,081.14	15,199.12			

3、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，2016年重庆主城商品房市场整体量价齐升，市场处于去库存状态，同时重庆主城商品房市场分化非常明显：住宅市场成交量持续高位，呈现供不应求的状态；商业市场较为艰难，成交主要以社区底商为主。

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；商业市场压力较大，应适度控制。

4、2016年度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	财信·时光里	重庆市	100%	2016年9月	20,852.00	57,666.00
2	重庆大足海棠	重庆市	70%	2016年5月24日	90,967.00	181,934.00
3	国兴海棠国际	重庆市	70%	2016年5月24日	65,416.00	196,248.00
4	财信城	重庆市	100%	2015年9月15日	265,193.70	640,900.29
	合计				442,428.70	1,076,748.29

注：本公司未涉及一级土地开发。

5、截止2016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	重庆大足海棠商业	重庆市	70%	41,605.00	19,555.00
3	重庆大足海棠	重庆市	70%	90,967.00	181,934.00
4	重庆大足海棠国际	重庆市	70%	65,416.00	196,248.00
5	财信城	重庆市	100%	172,502.09	424,815.91
	合计			399,669.12	971,626.42

6、截止2016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	7616.58	38.83%
北岸江山东区	商业	100%	1100	1100	100%

(三) 本年度主要项目收入成本表

地区	业态	项目名称	主营业务收入(元)	主营业务成本(元)	毛利率
重庆	住宅、商业	北岸江山	1,417,616,747.54	1,056,242,690.96	25.49%
重庆大足	住宅、商业	海棠国际	292,903,170.53	249,743,096.58	14.74%

(四) 公司融资情况

在报告期内，公司积极拓展融资渠道，满足公司经营及发展的资金需求。2016年内，公司通过向银行机构贷款、与信托机构进行信托贷款等业务渠道取得融资，具体情况如下：

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	96,725	6.175-8.05%	3年
2	非银行金融机构贷款	61,000	8.15%-8.61%	2-3年
合计		157,725.00		

(五) 2017年发展战略及经营计划

1、公司现有项目在2017年度计划开工30万平方米。

2、公司计划2017年度销售额度提升20%以上。

3、公司将根据自身的资金条件力争获取可供开发量30万平方米的土地储备，同时公司将积极探索新的商业模式，并努力付诸实践。

4、公司以多样化的融资工具来满足公司房地产开发产业链上全周期的资金需求，同时储备公司资金池，保障资金链的安全，并搞好融资平台建设及平台的搭建，降低融资成本。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

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

	2016 年		2015 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	1,716,087,294.00	100%	667,877,093.30	100%	156.95%
分行业					
房地产销售	1,710,683,287.07	99.69%	667,877,093.30	100.00%	156.14%
其他	5,404,006.93	0.31%			
分产品					
房地产销售	1,710,683,287.07	99.69%	667,877,093.30	100.00%	156.14%
其他	5,404,006.93	0.31%			
分地区					
重庆分部	1,714,033,942.19	99.88%	667,877,093.30	100.00%	156.64%
山东分部	333,333.33	0.02%			
北京分部	1,720,018.48	0.10%			

(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

适用 不适用

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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						
房地产销售	1,710,683,287.07	1,305,985,787.54	23.66%	156.14%	200.67%	-11.17%
分产品						
房地产销售	1,710,683,287.07	1,305,985,787.54	23.66%	156.14%	200.67%	-11.17%
分地区						
重庆地区	1,710,683,287.07	1,305,985,787.54	23.66%	156.14%	200.67%	-11.17%

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	2016 年	2015 年	同比增减
房地产	销售量	元	1,305,985,787.54	434,354,552.68	200.67%
	生产量	元	1,523,647,337.94	727,495,482.94	109.44%
	库存量	元	832,498,574.03	614,837,023.63	35.40%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

(1) 销售量增长的原因系公司北岸江山项目东区楼栋竣工较多，大足海棠国际项目首次竣工，因此2016年结转收入面积高于2015年结转面积。

(2) 生产量增长主要系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2015年度住宅成本。

(3) 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，故形成了本年度库存量增加。

(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

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2016 年		2015 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售		1,305,985,787.54	99.53%	434,354,552.68	99.79%	200.67%
其他		6,146,353.31	0.47%	909,494.37	0.21%	575.80%

说明

无

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

(1) 新设子公司

本集团本年新设子公司4家，分别为香港财信发展投资有限公司、重庆财信蟠龙置业有限公司、重庆财兴房屋管理咨询有限公司、重庆财兴建材有限公司。

2016年3月22日，本公司第九届董事会第八次会议审议通过《关于财信国兴地产发展股份有限公司在香港设立全资子公司的议案》，同意公司在香港设立一家注册资本为美元500万元的全资子公司。主要经营范围为：贸易、资本证券类投资、投资和服务。本年度香港财信发展投资有限公司已注册成立，尚未实际出资，未开展经营业务。

2016年9月20日，本公司第九届董事会第十八次会议审议通过《关于投资设立子公司的议案》，本公司全资子公司重庆

国兴公司出资15,000万元，投资设立重庆财信蟠龙置业有限公司，持股比例100%。主要经营范围为房地产开发，销售商品房、物业管理、建筑设计、房地产开发咨询服务、房屋出租。本年度重庆财信蟠龙置业有限公司已注册成立，并开展经营业务。

2016年11月21日，本公司第九届董事会第二十次会议审议通过了《关于投资设立财信棠城管理咨询有限公司的议案》和《关于投资设立财信棠城建材贸易有限公司的议案》。本公司出资1,000万元，投资设立重庆财兴房屋管理咨询有限公司，持股比例100%，主要经营范围为房地产销售管理；房地产中介；企业形象包装服务；建筑装饰设计、咨询服务；园林景观咨询。本公司出资1,000万元，投资设立重庆财兴建材有限公司，持股比例100%，主要经营范围为建筑材料、装饰材料、建筑机械设备、五金、陶瓷制品、交电、金属材料、化工原料及产品、油漆、涂料、橡胶制品销售；电线电缆销售；房地产信息咨询服务。本年度重庆财兴房屋管理咨询有限公司、重庆财兴建材有限公司已注册成立，本年度本公司实际出资各50万元，尚未开展经营业务。

(2) 注销子公司

本集团本年无注销子公司

(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）	14,071,835.76
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	0.82%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户 1	4,010,330.00	0.23%
2	客户 2	3,125,909.00	0.18%
3	客户 3	2,792,187.00	0.16%
4	客户 4	2,453,533.00	0.14%
5	客户 5	1,689,876.76	0.11%
合计	--	14,071,835.76	0.82%

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）	205,780,895.74
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	31.56%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额	0.00%

比例	
----	--

公司前 5 名供应商资料

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	47,906,983.60	7.35%
2	供应商 2	42,552,887.94	6.53%
3	供应商 3	40,029,559.68	6.14%
4	供应商 4	38,664,947.48	5.93%
5	供应商 5	36,626,517.04	5.61%
合计	--	205,780,895.74	31.56%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2016 年	2015 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	51,677,621.05	57,169,529.31	-9.61%	
管理费用	73,904,321.83	47,012,078.94	57.20%	主要系公司经营规模扩大导致办公费、职工薪酬及折旧等费用增加
财务费用	5,943,952.50	4,083,604.12	45.56%	主要系本期公司项目竣工后利息费用化金额增加所致
资产减值损失	31,480,938.05	217,280.21	14,388.64%	本年对存在减值商铺和车库计提了存货跌价准备
所得税费用	43,176,948.35	-16,357,983.50	363.95%	主要系 2015 年转回 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

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2016 年	2015 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,422,933,637.96	1,116,354,556.71	27.46%
经营活动现金流出小计	1,468,365,838.41	1,169,849,750.61	25.52%
经营活动产生的现金流量净	-45,432,200.45	-53,495,193.90	15.07%

额			
投资活动现金流入小计	2,746,766.20	332,892.14	725.12%
投资活动现金流出小计	3,072,291.00	20,864,391.41	-85.27%
投资活动产生的现金流量净额	-325,524.80	-20,531,499.27	98.41%
筹资活动现金流入小计	1,215,157,462.89	2,081,837,617.92	-41.63%
筹资活动现金流出小计	1,258,408,949.79	1,227,178,551.08	2.54%
筹资活动产生的现金流量净额	-43,251,486.90	854,659,066.84	-105.06%
现金及现金等价物净增加额	-89,009,212.15	780,632,373.67	-111.40%

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) 投资活动产生的现金流量流入同比增加，主要系本期购买理财产品增加，取得收益增加所致。
- (2) 投资活动产生的现金流量流出减少，主要系上期收购台州丰润、南宾公司，支付原股东股权收购款所致。
- (3) 筹资活动产生的现金流量流入同比减少，主要系上期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。
- (4) 筹资活动产生的现金流量净额同比减少，主要系上期非公开发行股票募集资金所致。
- (5) 现金及现金等价物净增加额减少主要系上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

公司经营活动净现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因主要系公司本年度开发项目增加，支付土地款及随着在建项目进度推进，支付的工程款增加。

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	2,241,474.94	1.53%	购买理财产品收益	具有持续性
资产减值	31,480,938.05	21.46%	本年对存在减值商铺和车库计提了存货跌价准备3111万元	具有持续性
营业外收入	1,059,679.81	0.72%	主要是处置固定资产利得及收到政府补助等	不具有持续性
营业外支出	1,709,606.88	1.17%	主要是提前解除租赁合同违约金等	不具有持续性

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2016 年末		2015 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	568,699,293.69	10.72%	830,545,968.73	15.91%	-5.19%	
应收账款	16,128,943.20	0.30%	4,276,247.16	0.08%	0.22%	
存货	3,967,687,494.37	74.82%	3,820,561,985.26	73.19%	1.63%	
投资性房地产	89,964,441.94	1.70%			1.70%	系本年部分完工产品对外出租
固定资产	62,301,965.40	1.17%	67,596,852.41	1.29%	-0.12%	
短期借款			10,000,000.00	0.19%	-0.19%	减少系本期偿还借款所致
长期借款	1,427,250,000.00	26.91%	954,380,000.00	18.28%	8.63%	主要系本期期末将于一年内到期的长期债务减少所致
一年内到期的非流动负债	150,000,000.00	2.83%	586,340,000.00	11.23%	-8.40%	主要系本期期末将于一年内到期的长期债务减少所致
预收款项	904,239,201.03	17.05%	1,309,097,241.86	25.08%	-8.03%	金额减少主要系本期销售回款金额小于因结转收入所对应的预收款项减少所致

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	6,564,289.08	应付票据保证金及贷款保证金
存货	1,626,114,430.11	银行借款抵押

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	104,051	24,157.55	98,965.47	0	0	0.00%	5,304.8	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	--	104,051	24,157.55	98,965.47	0	0	0.00%	5,304.8	--	0
募集资金总体使用情况说明										
<p>(一) 实际募集资金金额及到位时间。经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1781号文核准，财兴国兴地产发展股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）通过承销商安信证券股份有限公司（以下简称“安信证券”）向特定投资者非公开发行人民币普通股（A股）133,418,043股，每股发行价为人民币7.87元，募集资金总额为人民币105,000.00万元，扣除发行费用人民币949.00万元后实际募集资金净额为人民币104,051.00万元。安信证券于2015年9月17日将105,000.00万元扣除保荐及承销费用后的金额104,200.00万元（承销保荐费共计900万元，其中100万元已在2014年预付，本次扣减金额为剩余的800万元）汇入本公司在浙商银行重庆分行营业部开立的账号为6530000010120100173900的人民币存款账户。上述募集资金到位情况业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并出具了XYZH/2015CDA40157《验资报告》。</p> <p>(二) 募集资金以前年度使用金额。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。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）。</p> <p>(三) 募集资金本期使用金额及报告期末余额。本公司2016年实际使用募集资金24,157.55万元，公司用于暂时补充流动资金10,000.00万元，公司归还补充流动资金的募集资金20,000.00万元，收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为34.03万元。截至2016年12月31日，募集资金账户余额为人民币5,304.80万元（包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额）。</p>										

(2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
国兴·北岸江山	否	104,051	104,051	24,157.55	98,965.47	95.11%	2015年06月17日	15,734.64	否	否
承诺投资项目小计	--	104,051	104,051	24,157.55	98,965.47	--	--	15,734.64	--	--
超募资金投向										
无										
合计	--	104,051	104,051	24,157.55	98,965.47	--	--	15,734.64	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	<p>本公司于2013年编制了募集资金投资国兴·北岸江山东区住宅项目的可行性报告，对募集资金投资项目进度和投资收益进行了预计。公司于2015年9月完成本次非公开发行，募集资金到位，在募集资金到位前公司全部以自筹资金对募集资金投资项目进行预先投入。由于募集资金到位时间晚于预期，所以原预计2016年全部完工住宅尚有部分楼栋未完工，原预计车库收入未能实现，2014年、2015年重庆市场的售价低于预期，公司加大了营销力度，营销费用也较预期增加，进而导致募集资金使用效益低于预期。</p>									

项目可行性发生重大变化的情况说明	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 2016 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。2016年3月3日，公司已将上述资金归还于募集资金专用账户。2016年3月8日，公司第九届董事会第七次会议审议通过《关于继续使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过 10,000 万元的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限不超过五个月。2016年8月5日，公司已将上述暂时补充流动资金的募集资金 10,000 万元全部归还至募集资金专户。
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	4,027,417,296.19	836,387,990.31	1,419,414,414.92	237,737,673.57	178,208,202.40

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

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

根据“中国房地产中长期发展动态模型”分析，预计2017年全国房地产市场将呈现“销售量价回调，新开工小幅下降，投资低速增长”的特点。需求方面，2017年是本轮房地产周期的末期，商品房销售面积受到政策、货币环境的影响将出现回调，其中一线及二线城市销售面积将呈现下降，三四线城市市场波动平缓。供应方面，鉴于一二线城市销售回落，新开工意愿也不足，而前期土地成交处于低位，将使全国新开工出现小幅下降。

（二）公司发展战略

公司将根据现有资产规模及现有项目情况，在稳步做好已有项目的开发建设的同时，全力做好新项目拓展，增加公司土地储备量，确保公司可持续发展。公司将继续坚持房地产为主营业务，在做好传统住宅地产的开发建设同时，积极对新兴的地产商业模式进行研究与探讨，在第二运营模式寻求上力争突破。

（三）经营计划

2017年公司力争在经营层面继续实现突破，实现销售签约额比2016年增加20%，达到18亿元；销售回款额上升20%，达到16亿元。（上述经营预测不代表上市公司对2017年度的销售预测，能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素，存在很大的不确定性，请投资者特别注意）

（四）可能存在的风险

- 1、政策风险。热点城市房价大幅上涨后，调控政策纷至沓来；同时，中小房企资金渠道进一步收紧，融资难度加大。
- 2、去库存风险。公司在重庆郊县项目周边竞品较多，由于人口效应，快速去库存需做出较大努力。

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
2016年02月05日	实地调研	个人	询问公司2015年度分红派息及资本公积金转增股本的实施计划情况。公司答复该事项将在股东大会审议通过相关议案后的两个月内实施，具体进展情况公司将会及时发布公告。
2016年02月24日	实地调研	个人	询问了公司2015年度分红派息及资本公积金转增股本的实施计划情况。公司答复该事项将在股东大会审议通过相关议案后的两个月内实施，具体进展情况公司将会及时发布公告。
2016年03月24日	电话沟通	个人	询问了公司停牌及复牌计划情况。公司答复停牌是因股票交易异常波动进行的停牌自查，关于公司复牌情况公司将会及时发布公告，请予以关注。
2016年05月25日	电话沟通	个人	询问公司第二大股东北京融达投资有限公司减持计划的实施情况。公司答复请关注公司相关公告情况。
2016年09月08日	实地调研	机构	http://www.cninfo.com.cn
接待次数			5
接待机构数量			1
接待个人数量			4
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

报告期内利润分配政策的执行情况：

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，并经公司2016年2月5日召开的2015年年度股东大会表决批准，公司2015年年度利润分配及资本公积金转增股本方案为：以公司现有总股本314,417,763股为基数，向全体股东每10股派0.54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0.486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0.54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。）；同时，以资本公积金向全体股东每10股转增25股。本次权益分派股权登记日为：2016年3月7日，除权除息日为：2016年3月8日。上述权益分派实施完成后公司总股本变更为1,100,462,170股。

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

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率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2016年	23,109,705.57	111,307,939.35	20.76%	0.00	0.00%
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%

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)	0.21
每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	1,100,462,170
现金分红总额 (元) (含税)	23,109,705.57
可分配利润 (元)	25,822,108.79
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 2016 年 12 月 31 日总股本 1,100,462,170 股为基数, 向全体股东每 10 股派 0.21 元现金(含税), 共计派发现金股利 23,109,705.57 元, 剩余未分配利润结转以后年度进行分配(该方案尚需经公司 2016 年年度股东大会审批通过)。	

三、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内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	2013 年 08 月 20 日		正在履行中

			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	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	关于同业竞	大足石刻影视文化有限责任公司及其大	2013 年 08 月	2019 年 12 月		正在履行中

	地产开发有限公司;重庆财信企业集团有限公司;卢生举	争、关联交易、资产占用方面的承诺	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。	20 日	31 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。	2013 年 08 月 20 日	2018 年 12 月 31 日	正在履行中
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	财信国兴地产发展股份有限公司	股份增持及限售承诺	将在公司非公开发行方案实施后,适时增持公司股份,增持数量不超过 100 万股,即不超过公司当前总股本的 0.55%;增持后六个月内,增持人不减持所增持股份;	2015 年 07 月 13 日	在公司非公开发行方案实施后	已履行完毕。公司部分董事分别于 2015 年 12 月 25 日、28 日、29 日通过二级市场增持了公司股票,并按照承诺在增持完成后的六个月内未减持本次增持的公司股票。
	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。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	2017 年 1 月 4 日	已履行完毕。该部分股份已于 2017 年 1 月 4 日解除限售,限售期内未出现违反承诺的事项。
	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。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	2017 年 1 月 4 日	已履行完毕。该部分股份已于 2017 年 1 月 4 日解除限售,限售期内未出现违反承诺的事项。
	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	2016 年 06 月 29 日	2017 年 1 月 4 日	已履行完毕。该部分股份已于 2017 年 1 月 4 日解除限售,限售期内未出现违反承诺的事

			股票。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。			项。
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、新设子公司

本集团本年新设子公司4家，分别为重庆财信蟠龙置业有限公司、香港财信发展投资有限公司、重庆财兴房屋管理咨询有限公司、重庆财兴建材有限公司。

2016年3月22日，本公司第九届董事会第八次会议审议通过《关于财信国兴地产发展股份有限公司在香港设立全资子公司的议案》，同意公司在香港设立一家注册资本为美元500万元的全资子公司。主要经营范围为：贸易、资本证券类投资、投资和服务。本年度香港财信发展投资有限公司已注册成立，尚未实际出资，未开展经营业务。

2016年9月20日，本公司第九届董事会第十八次会议审议通过《关于投资设立子公司的议案》，本公司全资子公司重庆国兴公司出资15,000万元，投资设立重庆财信蟠龙置业有限公司，持股比例100%。主要经营范围为房地产开发，销售商品房、物业管理、建筑设计、房地产开发咨询服务、房屋出租。本年度重庆财信蟠龙置业有限公司已注册成立，并开展经营业务。

2016年11月21日，本公司第九届董事会第二十次会议审议通过了《关于投资设立财信棠城管理咨询有限公司的议案》和

《关于投资设立财信棠城建材贸易有限公司的议案》。本公司出资1,000万元，投资设立重庆财兴房屋管理咨询有限公司，持股比例100%，主要经营范围为房地产销售管理；房地产中介；企业形象包装服务；建筑装饰设计、咨询服务；园林景观设计咨询。本公司出资1,000万元，投资设立重庆财兴建材有限公司，持股比例100%，主要经营范围为建筑材料、装饰材料、建筑机械设备、五金、陶瓷制品、交电、金属材料、化工原料及产品、油漆、涂料、橡胶制品销售；电线电缆销售；房地产信息咨询服务。本年度重庆财兴房屋管理咨询有限公司、重庆财兴建材有限公司已注册成立，本年度本公司实际出资各50万元，尚未开展经营业务。

2、注销子公司

本集团本年无注销子公司

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）	50
境内会计师事务所审计服务的连续年限	9
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2016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

公司报告期末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

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（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
重庆财信物业管理有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业	提供物管服务	提供物管服务	协议定价	1,749.59 万元	1,749.59	100.00 %	1,749.59	否	转账	1,749.59 万元		
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	出租	出租办公用房、车位	协议定价	74.11 万元	74.11	100.00 %	74.11	否	转账	74.11 万元		
重庆财信房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业	受托管理	项目管理	协议定价	130.10 万元	130.1	100.00 %	130.1	否	转账	130.10 万元		
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	75.39 万元	75.39	0.25 %	75.39	否	转账	75.39 万元		

重庆财信房地产开发有限公司	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上浮 40% 执行	30,515.38 万元	30,515.38	99.75%	30,515.38	否	转账	30,515.38 万元		
合计				--	--	32,544.57	--	32,544.57	--	--	--	--	--
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	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产(万元)	被投资企业的净资产(万元)	被投资企业的净利润(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	2,903.44	2,865.71	-287.74
被投资企业的重大在建项目的进展情况(如有)		目前被投资企业无重大在建项目					

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增金 额(万元)	本期收回金 额(万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
重庆财信物业管理 有限公司	受同一最 终控制方 控制的其 他企业	代收车位租 金	否	28.87	72.49	69.78			31.58
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	应收房屋租 金	否	0	1.78	0			1.78
关联债权对公司经营成 果及财务状况的影响		无重大影响							

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增金 额(万元)	本期归还金 额(万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额(万 元)
北京能源房地 产开发有限责 任公司	其他关联关 系方	资金拆入	1,573.44				75.39	1,648.83
重庆财信房地 产开发有限公 司	受同一最终 控制方控制 的其他企业	资金拆入		30,000	30,515.38		515.38	
关联债务对公司经营成 果及财务状况的影响		无重大影响						

5、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

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

2016年4月20日，本公司与重庆财信房地产开发有限公司签署了《房地产开发项目管理服务合同》，约定重庆财信房地产开发有限公司将其享有管理权的3个房地产项目（“财信·渝中城项目”、“财信·沙滨城市项目”、“财信·广场项目”）委托给

本公司管理，并向公司支付管理费。重庆财信房地产开发有限公司委托本公司提供项目管理服务的具体事项包括：前期管理工作、规划设计管理、成本管理、工程管理、营销管理、竣工验收和交付管理、客户服务及房产保修管理、前期物业服务督导、档案管理、人力资源管理、行政管理等。

委托管理服务期为合同生效之日起一年，委托管理服务期限内，重庆财信房地产开发有限公司向本公司支付的管理费金额为人民币201万元。该交易定价为协议定价。

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

租赁情况说明

本年度，公司共实现租赁收入2,212,045.26 元，其中北岸江山项目商铺租赁收入1,094,195.52元，大足海棠国际项目商铺租赁收入414,377.88元,车位出租收入703,471.86元。

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%以上的租赁项目。

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		494,600		96,908.6	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， 至办妥抵押 财产的房地 产权证之日	否	否

							止	
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)		103,000	报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)					44,395.1
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)		494,600	报告期末实际对外担保余额合计 (A4)					96,908.6
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	是	是
重庆国兴公司		33,000	2013年11月29日	33,000	连带责任保证	3年	是	是
重庆国兴公司		35,000	2014年01月29日	35,000	连带责任保证	2年	是	是
重庆国兴公司		50,000	2015年12月08日	50,000	连带责任保证	3年	否	是
重庆国兴公司		70,000	2016年06月06日	62,570	连带责任保证	3年	否	是
棠城置业公司		20,200	2016年11月27日	16,000	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 (B1)		90,200	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)					78,570
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		281,800	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)					123,078
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
棠城置业公司		30,000	2015年09月01日	30,000	连带责任保证	3年	否	是
重庆国兴公司		50,000	2015年12月08日	50,000	抵押	3年	否	是
棠城商管公司		1,000	2015年12月02日	1,000	连带责任保证	2年	是	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)					10,662
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		81,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)					54,547

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）	193,200	报告期内担保实际发生额 合计（A2+B2+C2）	133,627.1
报告期末已审批的担保额度合计 （A3+B3+C3）	857,400	报告期末实际担保余额合 计（A4+B4+C4）	274,533.6
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例		168.30%	
其中：			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（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余额（E）	0		
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）	211,771.27		
上述三项担保金额合计（D+E+F）	211,771.27		
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）、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）、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）、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）、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）、万安街道都督大道 666 号（石柱土房管 2016 预字第 06 号）、万安街道都督大道 66 号（石柱土房管 2016 预字第 018 号）在建开发产品为本公司、重庆国兴公司、财信集团与中国东方资产管理公司重庆办事处的债务重组事项下的 5 亿元债务提供抵押担保。同时，本公司与财信集团为该事项承担保证担保责任。截至 2016 年 12 月 31 日，抵押的土地使用权共计 252,450.59 平方米，账面价值为 58,644.84 万元，抵押的在建开发产品共计 10,449.03 平方米，评估价值为 2,865.07 万元，重庆国兴公司实际借款余额为 45,000 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	计提减值 准备金额	预计收益	报告期实 际损益金	报告期 损益实

							金额	(如有)		额	际收回 情况
中信理 财之信赢 系列	否	保本浮动 收益型	15,000	2015年 12月30 日	2016年 02月23 日	现金	15,000		56.42	56.42	56.42
中信理 财之信赢 系列	否	保本浮动 收益型	6,000	2016年 05月25 日	2016年 05月30 日	现金	6,000		1.97	1.97	1.97
中信理 财之信赢 系列	否	保本浮动 收益型	6,000	2016年 06月08 日	2016年 09月02 日	现金	6,000		32.28	32.28	32.28
平安银行	否	保本浮动 收益型	8,000	2016年 08月12 日	2016年 09月01 日	现金	8,000		10.08	10.08	10.08
中信理 财之信赢 系列	否	保本浮动 收益型	6,000	2016年 08月17 日	2016年 09月02 日	现金	6,000		5.92	5.92	5.92
平安银行	否	保本浮动 收益型	6,000	2016年 09月18 日	2016年 09月20 日	现金	6,000		0.77	0.77	0.77
平安银行	否	保本浮动 收益型	3,000	2016年 09月18 日	2016年 09月28 日	现金	3,000		1.93	1.93	1.93
平安银行	否	保本浮动 收益型	1,000	2016年 09月18 日	2016年 10月18 日	现金	1,000		1.93	1.93	1.93
平安银行	否	保本浮动 收益型	14,000	2016年 09月26 日	2016年 10月18 日	现金	14,000		19.85	19.85	19.85
平安银行	否	保本浮动 收益型	5,000	2016年 09月26 日	2016年 11月10 日	现金	5,000		14.5	14.5	14.5
平安银行	否	保本浮动 收益型	6,000	2016年 09月26 日	2016年 12月15 日	现金	6,000		30.94	30.94	30.94
平安银行	否	保本浮动 收益型	10,000	2016年 10月27 日	2016年 12月15 日	现金	10,000		31.59	31.59	31.59
中信天 利财信禾	否	保本浮动 收益型	3,363	2016年 01月06	2016年 08月17	现金	3,363		3.2	3.2	3.2

安摩 34 天系列				日	日						
中信财富 系列	否	保本浮动 收益型	4,800	2016 年 01 月 21 日	2016 年 11 月 21 日	现金	4,800		12.77	12.77	12.77
平安银行	否	保本浮动 收益型	16,000			现金					0
中信理财 之共赢保 本	否	保本浮动 收益型	14,000			现金					0
合计			124,163	--	--	--	94,163		224.15	224.15	--
委托理财资金来源	自有的闲置资金										
逾期未收回的本金和收益累计 金额	0										
涉诉情况（如适用）	无										
委托理财审批董事会公告披露 日期（如有）	2016 年 05 月 18 日										
委托理财审批股东会公告披露 日期（如有）											
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、社会责任情况

1、履行精准扶贫社会责任情况

适用 不适用

2、履行其他社会责任的情况

无

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否 不适用

是否发布社会责任报告

是 否

十九、其他重大事项的说明

适用 不适用

(一) 2016年, 公司(含下属公司)投资设立4家全资子公司, 具体如下:

- 1、财信国兴地产发展股份有限公司投资设立香港财信发展投资有限公司, 注册资本美元500万元。
- 2、重庆国兴置业有限公司投资设立重庆财信蟠龙置业有限公司, 注册资本15,000万元。
- 3、财信国兴地产发展股份有限公司投资设立重庆财兴房屋管理咨询有限公司, 注册资本为1,000万元人民币。
- 4、财信国兴地产发展股份有限公司投资设立重庆财兴建材有限公司, 注册资本为1,000万元人民币。

(二) 重庆国兴公司与重庆水清木华电子商务置业有限公司托管项目终止

2016年10月21日召开的本公司第九届董事会第十九次会议审议通过了《关于签订<房地产开发委托管理终止合同>的议案》, 该终止合同目前尚未正式签署。

(三) 持股5%以上股东减持公司股份

本年初北京融达投资有限公司持有本公司22,477,007股股份, 持股比例为7.15%, 为本公司第二大股东。本年3月至11月, 北京融达投资有限公司陆续减持本公司股份, 截止2016年11月25日, 北京融达投资有限公司不再持有本公司股份。

(四) 终止公司债券公开发行

本公司于2016年5月11日召开的2016年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于发行公司债券方案的议案》、《关于本次发行公司债券的授权事项的议案》, 同意本公司向合格投资者公开发行不超过人民币6亿元(含6亿元)的公司债券, 并将该业务相关事宜授权公司董事会办理。本公司结合战略发展和融资需求, 为更好的保障和维护本公司及全体股东的利益, 决定终止本次公司债券发行工作。该事项已经本公司2016年12月2日召开的第九届董事会第二十一次会议审议通过。

(五) 拟注销子公司和参股公司

经2016年10月21日召开的本公司第九届董事会第十九次会议审议通过了《关于注销深圳前海财信盘古电商置业有限公司的议案》、《关于注销眉山市水清木华置业有限公司的议案》、《关于注销深圳前海盘古创业孵化有限公司的议案》、《关于注销深圳市盘古金融服务有限公司的议案》, 公司对原电商产业园潜在项目多次实地调研, 未能寻找到符合公司现有资金状况的开发项目。基于公司对业务发展方向的分析与调整, 经与合作方讨论后, 决定注销上述4家子公司和参股公司。截止2016年12月31日, 上述4家公司尚未注销。

二十、公司子公司重大事项

适用 不适用

拟注销子公司和参股公司

经2016年10月21日召开的本公司第九届董事会第十九次会议审议通过了《关于注销深圳前海财信盘古电商置业有限公司的议案》、《关于注销眉山市水清木华置业有限公司的议案》、《关于注销深圳前海盘古创业孵化有限公司的议案》、《关于注销深圳市盘古金融服务有限公司的议案》, 公司对原电商产业园潜在项目多次实地调研, 未能寻找到符合公司现有资金状况的开发项目。基于公司对业务发展方向的分析与调整, 经与合作方讨论后, 决定注销上述4家子公司和参股公司。截止2016年12月31日, 上述4家公司尚未注销。

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

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

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

2、公司于2015年7月13日披露《制定相关维护证券市场稳定措施的公告》，承诺“公司董事、监事和高级管理人员将在公司非公开发行方案实施后，适时增持公司股份，增持数量不超过100万股，即不超过公司当前总股本的0.55%；增持后六个月内，增持人不减持所增持股份。”根据上述内容，公司部分董事分别于2015年12月25日、28日、29日通过二级市场增持了公司股票，并承诺增持完成后的六个月内不减持本次增持的公司股票。基于对公司未来发展的信心，该部分增持公司股份

的董事在原持股限售期基础上自愿延长了6个月限售期，公司根据承诺办理了此部分股份的限售锁定手续，故本报告期内新增有限售条件股份1,767,500股。

股份变动的批准情况

适用 不适用

公司2015年度利润分配及资本公积金转增股本方案于2016年2月5日经公司2015年年度股东大会审议通过。

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

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

适用 不适用

本报告期初股本为314,417,763股，期末股本为1,100,462,170股，变动原因系2016年3月8日完成2015年度利润分配及资本公积金转增股本方案。上年同期基本每股收益原2015年报为0.3913元，根据《企业会计准则-每股收益》的规定，按调整后的股本数重新计算的上年同期基本每股收益为0.2041元。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

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
唐昌明	0	0	717,500	717,500	限售期追加承诺	2017年1月4日
彭陵江	0	0	700,000	700,000	限售期追加承诺	2017年1月4日
安华	0	0	350,000	350,000	限售期追加承诺	2017年1月4日
合计	0	0	1,767,500	1,767,500	--	--

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

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

公司2015年度利润分配方案于2016年2月5日经公司2015年年度股东大会审议通过，同意公司以2015年12月31日总股本314,417,763股为基数，向全体股东每10股派0.54元现金(含税)，共计派发现金股利16,978,559.20元，剩余未分配利润结转以后年度进行分配；同时以2015年末总股本314,417,763股为基数，进行资本公积金转增股本，向全体股东每10股转增25股。公司于2016年3月8日实施了2015年度利润分配及资本公积金转增股本方案，此后公司总股本相应增加至1,100,462,170股。

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	103,821	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	103,821	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%	656,379,307	468,842,362	466,963,150	189,416,157	质押	593,372,966
李逸微	境内自然人	0.36%	3,995,085			3,995,085		
翟淑萍	境内自然人	0.27%	3,000,000			3,000,000		
宋君	境内自然人	0.26%	2,850,000			2,850,000		
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			1,960,000		
蔡金英	境内自然人	0.17%	1,830,500			1,830,500		
何顺鹏	境内自然人	0.13%	1,382,200			1,382,200		
徐太东	境内自然人	0.12%	1,337,700			1,337,700		
蒋金生	境内自然人	0.11%	1,235,984			1,235,984		
姚小丹	境内自然人	0.10%	1,117,800			1,117,800		
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	189,416,157		人民币普通股	189,416,157				

李逸微	3,995,085	人民币普通股	3,995,085
翟淑萍	3,000,000	人民币普通股	3,000,000
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
何顺鹏	1,382,200	人民币普通股	1,382,200
徐太东	1,337,700	人民币普通股	1,337,700
蒋金生	1,235,984	人民币普通股	1,235,984
姚小丹	1,117,800	人民币普通股	1,117,800
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	公司前十名无限售流通股股东之间，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；其余九名无限售流通股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）（参见注 4）	<p>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，位列公司第二大股东。</p> <p>2、报告期末，公司股东徐太东通过普通证券账户持有公司股份 18,500 股，中国中投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 1,319,200 股，实际合计持有公司股份 1,337,700 股，位列公司第八大股东。</p> <p>3、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 1,117,800 股，实际合计持有公司股份 1,117,800 股，位列公司第十大股东。</p>		

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): 房屋租赁; 房屋销售, 物业管理(凭 相关资质证书执业), 以下经营项目 限分支机构经营: 餐饮服务, 零售预 包装食品、卷烟、雪茄烟, 提供会议 及展览服务, 洗衣服务, 游泳池、桑 拿服务, 票务代理, 停车场管理。(依 法须经批准的项目, 经相关部门批准 后方可开展经营活动)。
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

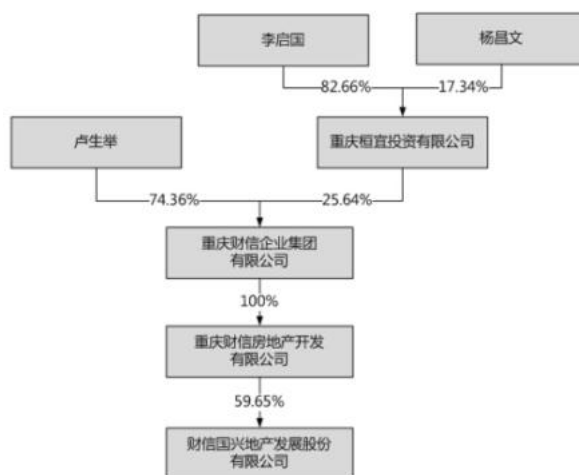
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
卢生举	中国	否
主要职业及职务	重庆财信企业集团有限公司 董事长	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

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)	其他增减 变动(股)	期末持股 数(股)
唐昌明	董事长	现任	男	49	2012年04月19日	2018年10月13日	205,000	0	0	512,500	717,500
彭陵江	董事	现任	男	45	2012年04月19日	2018年10月13日	200,000	0	0	500,000	700,000
安华	董事	现任	男	43	2015年10月14日	2018年10月13日	100,000	0	0	250,000	350,000
罗宇星	董事	现任	男	54	2015年10月14日	2018年10月13日	0	0	0	0	0
解媛媛	董事	现任	女	46	2015年10月14日	2018年10月13日	0	0	0	0	0
韩恺	董事、 总经理	现任	男	46	2016年12月19日	2018年10月13日	0	0	0	0	0
孙茂竹	独立董事	现任	男	57	2015年10月14日	2018年10月13日	0	0	0	0	0
叶剑平	独立董事	现任	男	55	2013年11月14日	2018年10月13日	0	0	0	0	0
刘长华	独立董事	现任	男	63	2016年02月05日	2018年10月13日	0	0	0	0	0
叶芹	监事会 主席	现任	女	41	2015年10月14日	2018年10月13日	0	0	0	0	0
李孟	监事	现任	男	37		2018年10月13日	0	0	0	0	0
孙立群	监事	现任	男	47		2018年10月13日	0	0	0	0	0
白忠孝	副总经 理、财务 总监	现任	男	47	2012年04月19日	2018年10月13日	0	0	0	0	0
刘晓林	副总经 理、董事 会秘书	现任	男	54	2012年04月19日	2018年10月13日	0	0	0	0	0
彭启发	董事	离任	男	53	2012年04月19日	2016年02月05日	0	0	0	0	0
鲜先念	董事	离任	男	46	2013年09月25日	2016年11月30日	0	0	0	0	0
许群峰	副总经 理	离任	男	48	2014年03月18日	2016年03月16日	0	0	0	0	0

章晓风	副总经理	离任	男	53	2016年06月24日	2016年12月13日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	505,000	0	0	1,262,500	1,767,500

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
彭启发	董事	离任	2016年02月05日	主动辞职
许群峰	副总经理	离任	2016年03月16日	主动辞职
唐昌明	总经理	离任	2016年08月02日	主动辞职
鲜先念	董事	离任	2016年11月30日	主动辞职
章晓风	副总经理	离任	2016年12月13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，49岁，汉族。现任本公司第九届董事会董事长。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，45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，重庆财信企业集团有限公司执行总裁；现任重庆财信企业集团有限公司总裁。

罗宇星，男，54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，重庆财信企业集团有限公司高级副总裁。现任重庆财信企业集团有限公司常务副总裁。

解媛媛，女，46岁，汉族。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，43岁，汉族。现任本公司第九届董事会董事。毕业于清华土木工程研究生班。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。

韩恺，男，46岁，汉族。现任本公司第九届董事会董事、总经理。毕业于郑州大学本科，获新加坡南洋理工大学工商管理硕士学位，目前于香港理工大学攻读管理学博士学位。曾任鑫苑（中国）总裁，和昌集团联合创始人、董事长。

孙茂竹，男，57岁，汉族。现任本公司第九届董事会独立董事。博士学位。中国人民大学商学院财务系教授、博士研究生导师。兼中国会计学会管理会计委员会委员、中国财务研究会理事、北京城建设计发展集团股份有限公司独立董事、华润元大基金公司独立董事。

叶剑平，男，54岁，汉族。现任本公司第九届董事会独立董事。现任中国人民大学公共管理学院教授、博士研究生导师。兼任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)

刘长华, 男, 63岁。现任本公司第九届董事会独立董事。中国重型机械研究院股份公司独立董事、洛阳轴研科技股份有限公司独立董事; 山东兴民钢圈股份有限公司独立董事。

叶芹, 女, 41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, 37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, 47岁, 汉族。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经理, 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。

白忠孝, 男, 47岁, 汉族。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, 男, 54岁, 汉族。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	总裁	2016年10月25日		是
罗宇星	重庆财信企业集团有限公司	常务副总裁	2016年10月25日		是
鲜先念	重庆财信基础设施投资集团有限公司	董事长	2016年01月01日		是
安华	重庆财信企业集团有限公司	总裁助理	2016年01月07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

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
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

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

(一) 决策程序及确定依据:

- 1、根据公司2016年第二次临时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7.8万元（含税）；
- 2、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。

- 3、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。

3、第九届董事会第十四次会议审议通过了《关于公司总经理薪酬及奖励办法的议案》，会议同意韩恺先生被聘任为公司总经理期间的薪酬标准为：年度基薪360万元（税前），年度基薪按12个月每月按100%的比例全额发放。韩恺先生被聘任为公司总经理期间的其它奖励由公司董事会根据公司经营情况另行召开会议审议通过后执行。

公司董事会薪酬和考核委员会于2017年1月18日召开专题会议，对公司2016年度的经营管理工作进行考评，同意按照《2016年经营目标责任书》兑现2016年度奖金。

(二) 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18人（包含本报告期内离任人员）。在本报告期内，唐昌明先生为公司专职董事长，按照公司股东大会审议通过的公司专职董事长薪酬标准在公司领取薪酬；韩恺先生是公司高级管理人员，后被选举为公司董事，按照第九届董事会第十四次会议审议通过的《关于公司总经理薪酬及奖励办法的议案》所批准的薪酬标准在公司领取薪酬；三位独立董事在公司领取津贴；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	男	49	现任	193.27	否
彭陵江	董事	男	45	现任	0	是
罗宇星	董事	男	54	现任	0	是
解媛媛	董事	女	46	现任	0	否
安华	董事	男	43	现任	12.82	是
韩恺	董事、总经理	男	46	现任	154.6	否
叶剑平	独立董事	男	55	现任	7.43	否
孙茂竹	独立董事	男	57	现任	7.43	否
刘长华	独立董事	男	63	现任	5.03	否
叶芹	监事会主席	女	41	现任	0	是

李孟	监事	男	37	现任	0	是
孙立群	职工监事	男	47	现任	54.16	否
白忠孝	副总经理、财务总监	男	47	现任	169	否
刘晓林	副总经理、董事会秘书	男	54	现任	140.73	否
鲜先念	董事	男	45	离任	0	是
彭启发	董事	男	53	离任	0.9	否
章晓风	副总经理	男	53	离任	93.12	否
许群峰	副总经理	男	48	任免	165.13	否
合计	--	--	--	--	1,003.62	--

公司董事、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	213	22	191
公司需承担费用的离退休职工人数	6	0	6
专业构成			
专业构成类别	专业构成人数		
生产人员	25	0	25
销售人员	56	0	56
技术人员	59	9	50
财务人员	18	3	15
管理人员	61	10	51
教育程度			
教育程度类别	数量（人）		
高中及以下	27	0	27
大专	90	2	88
本科	91	17	74
硕士及以上	11	3	8

企业薪酬成本情况

	本期
当期领取薪酬员工总人数（人）	213
当期总体薪酬发生额（万元）	7,472.6

总体薪酬占当期营业收入比例	4.35%
高管人均薪酬金额（万元/人）	83.64
所有员工人均薪酬金额（万元/人）	35.08

员工薪酬政策

公司根据《2016年度经营目标责任书》和《财信国兴地产发展股份有限公司薪酬制度》对员工定岗定编。董事会薪酬与考核委员会在考核了公司2016年度经营目标完成情况后，出具了《董事会薪酬考核委员会对财信发展2016年度经营指标完成情况的批复》（简称“《薪酬考核委员会批复》”），根据该《薪酬考核委员会批复》，并结合公司《2016年度经营目标责任书》，发放2016年度奖金。

员工培训计划

公司根据经营和管理的需要，制定人员招聘及培训计划，定期组织企业内部培训，特别是岗位培训，确保项目建设对专业人才的需求。

劳务外包情况

适用 不适用

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《北京融达投资有	承诺人拟通过资产注入方式解决同业竞争的项目及时间安排计划（一）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	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>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>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。</p> <p>（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）。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。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</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>争问题</p> <p>（一）重庆恒宏置业有限公司。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。</p> <p>（二）河南财信置业有限公司。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。</p> <p>（三）重庆富黔房地产开发有限公司。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。</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。承诺人上述有关启动资产注入的时间计划，是根据《上市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</p>	
--	--	--	--	---	--

				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
2016 年第一次临时股东大会	临时股东大会	0.06%	2016 年 01 月 08 日	2016 年 01 月 09 日	《关于 2016 年第一次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2016-004 号) 刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2015 年年度股东大会	临时股东大会	0.19%	2016 年 02 月 06 日	2016 年 02 月 07 日	《2015 年年度股东大会决议公告》(公告编号: 2016-014 号) 刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2016 年第二次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2016 年 05 月 11 日	2016 年 05 月 12 日	《关于 2016 年第二次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2016-042 号) 刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2016 年第三次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2016 年 07 月 21 日	2016 年 7 月 22 日	《关于 2016 年第三次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2016-059 号) 刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

2016 年第四次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2016 年 11 月 07 日	2016 年 11 月 08 日	《关于 2016 年第四次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2016-102 号) 刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2016 年第五次临时股东大会	年度股东大会	0.01%	2016 年 12 月 19 日	2016 年 12 月 20 日	《关于 2016 年第五次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2016-120 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
叶剑平	18	0	17	1	0	否
孙茂竹	18	1	17	0	0	否
刘长华	17	0	17	0	0	否
彭启发	1	1	0	0	0	否
独立董事列席股东大会次数						6

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2016年度利润分配及资本公积金转增股本预案、聘任高级管理人员、选举董事、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

1、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) 2016年10月，董事会战略与发展委员会2016年第一次会议，全体委员听取蟠龙项目营销定位汇报介绍。
- (2) 2016年11月，董事会战略与发展委员会2016年第二次会议，全体委员听取长沙市梅溪湖项目可行性研究报告。

2、董事会审计委员会召开了3次会议，对公司定期报告、续聘会计师事务所等事项进行讨论。具体情况如下：

- (1) 2016年1月，审计委员会第一次会议，与公司审计机构对公司2015年报审计结构进行沟通。
- (2) 2016年4月，审计委员会第二次会议，审议通过了《关于聘请公司2016年度财务报表审计机构的议案》、《关于聘请公司2016年度内部控制审计机构的议案》，同意提交公司董事会审议。
- (3) 2016年12月，审计委员会第三次会议，与公司审计机构对公司2016年报审计工作计划及相关安排进行沟通。

3、董事会提名委员会召开了4次会议。具体情况如下：

- (1) 2016年1月12日，董事会提名委员会召开会议，审议公司第九届董事会独立董事候选人资格；
- (2) 2016年6月，董事会提名委员会召开会议，审议公司拟聘任副总经理的任职资格。
- (3) 2016年7月，董事会提名委员会召开会议，审议公司拟聘任总经理的任职资格。
- (4) 2016年11月，董事会提名委员会召开会议，审议公司第九届董事会董事候选人资格。

4、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) 2016年1月，公司召开董事会薪酬与考核委员会2016年第一次会议，考核公司2015年度经营目标完成情况并形成考核批复。
- (2) 2016年4月，公司召开董事会薪酬与考核委员会2016年第二次会议，对公司第九届董事会独立董事津贴标准、公司2016年度经营目标责任书进行讨论，并提交公司董事会审议。
- (3) 2016年7月，公司召开董事会薪酬与考核委员会2016年第三次会议，对公司拟聘任总经理的薪酬标准进行讨论，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

1、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；

财务总监的年度底薪标准为110万元。

2、九届董事会第十四次会议确定的总经理薪酬及奖励办法为：

会议同意韩恺先生被聘任为公司总经理期间的薪酬标准为：年度底薪360万元（税前），年度底薪按12个月每月按100%的比例全额发放。

韩恺先生被聘任为公司总经理期间的其它奖励由公司董事会根据公司经营情况另行召开会议审议通过后执行。

奖金：按照《年度经营目标责任书》规定的指标进行考核、计算。

2017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2016经营管理工作进行考评。考核结果为公司全面完成2016年的各项经营目标，同意按照《2016年经营目标责任书》兑现2016年度奖金。

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	2017 年 01 月 20 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		94.92%
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		99.95%
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</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严重的消极作用；一般缺陷：战略与</p>

	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。	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。
定量标准	<p>利润总额潜在错报的金额：重大缺陷：错报≥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%≤错报<合并会计报表利润总额的 5%；一般缺陷：错报<合并会计报表利润总额的 3%。</p> <p>资产总额潜在错报的金额：重大缺陷：错报≥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%≤错报<合并会计报表资产总额的 1%；一般缺陷：错报<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≥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%≤错报<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<合并会计报表主营业务收入或营业收入的 1%。</p>	<p>利润总额潜在错报：重大缺陷：错报≥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%≤错报<合并会计报表利润总额的 8%；一般缺陷：错报<合并会计报表利润总额的 5%。</p> <p>资产总额潜在错报：重大缺陷：错报≥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%≤错报<合并会计报表资产总额的 1.5%；一般缺陷：错报<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≥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%≤错报<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<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 2016 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	2017 年 01 月 20 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 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

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2017 年 01 月 20 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/2017CDA40013
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2016年12月31日的合并及母公司资产负债表，2016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。

三、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2016年12月31日的合并及母公司财务状况以及2016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

2016 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	568,699,293.69	830,545,968.73
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	16,128,943.20	4,276,247.16
预付款项	12,912,741.38	13,781,231.28
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	33,029,381.46	97,834,254.93
买入返售金融资产		
存货	3,967,687,494.37	3,820,561,985.26
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	329,349,852.82	150,000,000.00
流动资产合计	4,927,807,706.92	4,916,999,687.36
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	89,964,441.94	
固定资产	62,301,965.40	67,596,852.41
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		

生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	126,512,389.79	131,204,075.61
开发支出		
商誉	6,028,545.49	6,028,545.49
长期待摊费用	1,711,912.99	1,145,242.40
递延所得税资产	88,870,577.73	97,133,773.76
其他非流动资产		
非流动资产合计	375,389,833.34	303,108,489.67
资产总计	5,303,197,540.26	5,220,108,177.03
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	6,500,000.00	
应付账款	616,507,348.57	384,315,898.65
预收款项	904,239,201.03	1,309,097,241.86
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	19,510,823.69	12,671,832.84
应交税费	115,522,219.45	38,757,534.48
应付利息	4,285,215.81	3,888,092.27
应付股利		
其他应付款	330,438,631.89	296,252,881.33
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	150,000,000.00	586,340,000.00

其他流动负债		
流动负债合计	2,147,003,440.44	2,641,323,481.43
非流动负债：		
长期借款	1,427,250,000.00	954,380,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	36,870,086.00	
递延所得税负债	21,579,401.64	40,439,580.41
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,485,699,487.64	994,819,580.41
负债合计	3,632,702,928.08	3,636,143,061.84
所有者权益：		
股本	1,100,462,170.00	314,417,763.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	241,839,020.67	1,027,883,427.67
减：库存股		
其他综合收益	130.55	130.55
专项储备		
盈余公积	12,445,127.89	9,723,736.60
一般风险准备		
未分配利润	276,517,512.18	184,909,523.32
归属于母公司所有者权益合计	1,631,263,961.29	1,536,934,581.14
少数股东权益	39,230,650.89	47,030,534.05
所有者权益合计	1,670,494,612.18	1,583,965,115.19
负债和所有者权益总计	5,303,197,540.26	5,220,108,177.03

法定代表人：唐昌明

主管会计工作负责人：白忠孝

会计机构负责人：李建英

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	27,053,616.07	4,325,013.11
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	1,433,196.48	1,559,370.91
应收利息		
应收股利	55,000,000.00	35,000,000.00
其他应收款	720,974,493.69	755,896,452.65
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	804,461,306.24	796,780,836.67
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	644,542,001.74	640,042,001.74
投资性房地产		
固定资产	211,233.98	152,107.82
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		

长期待摊费用	741,039.20	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	645,494,274.92	641,339,351.96
资产总计	1,449,955,581.16	1,438,120,188.63
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	5,691,237.40	2,928,744.91
应交税费	358,309.89	218,686.24
应付利息		
应付股利		
其他应付款	94,336,239.32	95,638,316.58
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	100,385,786.61	98,785,747.73
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		

非流动负债合计		
负债合计	100,385,786.61	98,785,747.73
所有者权益：		
股本	1,100,462,170.00	314,417,763.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	210,840,257.32	996,884,664.32
减：库存股		
其他综合收益	130.55	130.55
专项储备		
盈余公积	12,445,127.89	9,723,736.60
未分配利润	25,822,108.79	18,308,146.43
所有者权益合计	1,349,569,794.55	1,339,334,440.90
负债和所有者权益总计	1,449,955,581.16	1,438,120,188.63

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	1,716,087,294.00	667,877,093.30
其中：营业收入	1,716,087,294.00	667,877,093.30
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,570,993,837.33	623,646,401.84
其中：营业成本	1,312,132,140.85	435,264,047.05
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		
税金及附加	95,854,863.05	79,899,862.21

销售费用	51,677,621.05	57,169,529.31
管理费用	73,904,321.83	47,012,078.94
财务费用	5,943,952.50	4,083,604.12
资产减值损失	31,480,938.05	217,280.21
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）	2,241,474.94	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）	147,334,931.61	44,488,783.60
加：营业外收入	1,059,679.81	16,708,362.71
其中：非流动资产处置利得	521,010.86	43,847.36
减：营业外支出	1,709,606.88	39,880.99
其中：非流动资产处置损失	25,398.02	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	146,685,004.54	61,157,265.32
减：所得税费用	43,176,948.35	-16,357,983.50
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	103,508,056.19	77,515,248.82
归属于母公司所有者的净利润	111,307,939.35	83,877,292.52
少数股东损益	-7,799,883.16	-6,362,043.70
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价		

值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	103,508,056.19	77,515,248.82
归属于母公司所有者的综合收益总额	111,307,939.35	83,877,292.52
归属于少数股东的综合收益总额	-7,799,883.16	-6,362,043.70
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.1011	0.2041
（二）稀释每股收益	0.1011	0.2041

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：李建英

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	1,300,970.87	0.00
减：营业成本	988,440.00	0.00
税金及附加	166,000.51	
销售费用		
管理费用	29,133,323.27	20,062,619.77
财务费用	-1,203,316.84	1,973,594.73
资产减值损失	2,611.08	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）	55,000,000.00	35,000,000.00
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）	27,213,912.85	12,961,010.85
加：营业外收入		
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	27,213,912.85	12,961,010.85
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	27,213,912.85	12,961,010.85
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	27,213,912.85	12,961,141.40
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

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	1,343,775,172.96	1,091,259,311.04
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	79,158,465.00	25,095,245.67
经营活动现金流入小计	1,422,933,637.96	1,116,354,556.71
购买商品、接受劳务支付的现金	1,212,486,905.96	934,623,039.70
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	67,887,009.45	48,423,300.97
支付的各项税费	121,025,348.24	111,985,772.72
支付其他与经营活动有关的现金	66,966,574.76	74,817,637.22
经营活动现金流出小计	1,468,365,838.41	1,169,849,750.61
经营活动产生的现金流量净额	-45,432,200.45	-53,495,193.90
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	2,241,474.94	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	505,291.26	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	2,746,766.20	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	3,072,291.00	5,357,920.32
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	3,072,291.00	20,864,391.41
投资活动产生的现金流量净额	-325,524.80	-20,531,499.27
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
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	892,320,000.00	511,837,619.51
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	322,837,462.89	500,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,215,157,462.89	2,081,837,617.92
偿还债务支付的现金	805,790,000.00	389,240,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	125,997,599.80	183,208,577.28
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	326,621,349.99	654,729,973.80
筹资活动现金流出小计	1,258,408,949.79	1,227,178,551.08
筹资活动产生的现金流量净额	-43,251,486.90	854,659,066.84
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	-89,009,212.15	780,632,373.67
加：期初现金及现金等价物余额	951,144,216.76	170,511,843.09
六、期末现金及现金等价物余额	862,135,004.61	951,144,216.76

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	1,340,000.00	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,209,796.84	31,437.37
经营活动现金流入小计	2,549,796.84	31,437.37
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	17,006,133.22	10,736,625.01
支付的各项税费	161,317.02	520,637.13
支付其他与经营活动有关的现金	10,719,248.36	10,258,940.08
经营活动现金流出小计	27,886,698.60	21,516,202.22
经营活动产生的现金流量净额	-25,336,901.76	-21,484,764.85
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	35,000,000.00	40,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	35,000,000.00	40,000,544.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	102,745.00	1,304,876.60
投资支付的现金	4,500,000.00	464,539,800.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	4,602,745.00	465,844,676.60
投资活动产生的现金流量净额	30,397,255.00	-425,844,132.06
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	39,250,000.00	498,000,000.00
筹资活动现金流入小计	39,250,000.00	1,539,999,998.41
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,046,017.13	27,149,958.00
支付其他与筹资活动有关的现金	5,535,733.15	1,063,202,185.77
筹资活动现金流出小计	21,581,750.28	1,090,352,143.77
筹资活动产生的现金流量净额	17,668,249.72	449,647,854.64
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	22,728,602.96	2,318,957.73
加：期初现金及现金等价物余额	4,325,013.11	2,006,055.38
六、期末现金及现金等价物余额	27,053,616.07	4,325,013.11

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润				
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	314,417,763.00				1,027,883,427.67			130.55			9,723,736.60		184,909,523.32	47,030,534.05	1,583,965,115.19
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	314,417,763.00				1,027,883,427.67			130.55			9,723,736.60		184,909,523.32	47,030,534.05	1,583,965,115.19

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	786,044,407.00				-786,044,407.00				2,721,391.29		91,607,988.86	-7,799,883.16	86,529,496.99
（一）综合收益总额											111,307,939.35	-7,799,883.16	103,508,056.19
（二）所有者投入和减少资本	786,044,407.00				-786,044,407.00								
1. 股东投入的普通股	786,044,407.00				-786,044,407.00								
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									2,721,391.29		-19,699,950.49		-16,978,559.20
1. 提取盈余公积									2,721,391.29		-2,721,391.29		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-16,978,559.20		-16,978,559.20
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
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	1,100,462,170.00				241,839,020.67		130.55		12,445,127.89		276,517,512.18	39,230,650.89	1,670,494,612.18

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		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												24,648,068.06	24,648,068.06
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													

4. 其他													
(三) 利润分配								1,296,101.09		-28,446,059.09			-27,149,958.00
1. 提取盈余公积								1,296,101.09		-1,296,101.09			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配										-27,149,958.00			-27,149,958.00
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	314,417,763.00				1,027,883,427.67		130.55	9,723,736.60		184,909,523.32	47,030,534.05		1,583,965,115.19

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	314,417,763.00				996,884,664.32		130.55		9,723,736.60	18,308,146.43	1,339,334,440.90
加：会计政策变更											

前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	314,417,763.00				996,884,664.32		130.55		9,723,736.60	18,308,146.43	1,339,334,440.90
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	786,044,407.00				-786,044,407.00				2,721,391.29	7,513,962.36	10,235,353.65
(一)综合收益总额										27,213,912.85	27,213,912.85
(二)所有者投入和减少资本	786,044,407.00				-786,044,407.00						
1. 股东投入的普通股	786,044,407.00				-786,044,407.00						
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									2,721,391.29	-19,699,950.49	-16,978,559.20
1. 提取盈余公积									2,721,391.29	-2,721,391.29	
2. 对所有者(或股东)的分配										-16,978,559.20	-16,978,559.20
3. 其他											
(四)所有者权益内部结转											
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	1,100,462,170.00				210,840,257.32		130.55		12,445,127.89	25,822,108.79	1,349,569,794.55

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		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										-27,149,958.00	-27,149,958.00

股东)的分配										958.00	58.00
3. 其他											
(四)所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五)专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	314,417,763.00				996,884,664.32		130.55		9,723,736.60	18,308,146.43	1,339,334,440.90

三、公司基本情况

财信国兴地产发展股份有限公司(以下简称本公司,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2016年12月31日,本公司总股本为1,100,462,170股,其中:有限售条件股份468,730,650股,无限售条件股份631,731,520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656,379,307股股份,持股比例为59.65%,为本公司控股股东。

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11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(以下简称财信合同能源公司)、香港财信发展投资有限公司(以下简称香港财信公司)、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)、重庆财兴房屋管理咨询有限公司(以下简称财兴管理公司)、重庆财兴建材有限公司(以下简称财兴建材公司);二级子公司4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)、重庆财信蟠龙置业有限公司(以下简称蟠龙置业公司);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)。蟠龙置业公司、财兴管理公司、财兴建材公司为本年度新纳入合并财务报表范围的公司。香港财信公司本年已注册设立,尚未实际出资,本年无财务报表。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

具体会计政策和会计估计提示：

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

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3、营业周期

本集团营业周期为12个月。

4、记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本集团

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

6、合并财务报表的编制方法

本集团将拥有实际控制权的子公司纳入合并财务报表范围。

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

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

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

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

7、现金及现金等价物的确定标准

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

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易

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

（2）外币财务报表的折算

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

9、金融工具

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、金融资产

（1）金融资产分类、确认依据和计量方法资产分类

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,包括交易性金融资产和在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资产。本集团将满足下列条件之一的金融资产归类为交易性金融资产:取得该金融资产的目的是为了在短期内出售;属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分,且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理;属于衍生工具,但是,被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。本集团将只有符合下列条件之一的金融工具,才可在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资产:该指定可以消除或明显减少由于该金融工具的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况;公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明,该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告;包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具,除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变,或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆;包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

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发生减值,原直接计入所有者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所有者权益。

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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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。

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“已完工开发产品”。

存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法：资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。

本集团代当地房屋管理中心向购房客户收取的维修基金计入其他应付款-代收费用。

本集团根据施工合同规定施工单位应留置的质量保证金，列入应付账款，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

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、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

本集团投资性房地产包括已出租的房屋建筑物。采用成本模式计量。

本集团投资性房地产采用平均年限法方法计提折旧。各类投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下：

类别	折旧年限（年）	预计残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	40-50	0	2~3.33

14、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、运输设备、办公设备和其他等。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。

（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	3	3.23
运输设备	年限平均法	5~6	3	16.17~19.40
办公设备	年限平均法	5~10	3	9.70~19.40
其他	年限平均法	5	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。

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

15、借款费用

为房地产开发项目借入资金所发生的利息及有关费用的会计处理方法：

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。

16、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，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；软件按预计使用年限平均摊销。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。

17、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、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、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。

18、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、品牌使用费。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。办公房屋装修费的摊销年限为3年，品牌使用费的摊销年限为10年。

19、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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。

20、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。

21、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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) 出租房屋建筑物收入：
 - 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，价款已经取得或确信可以取得；
 - c. 投资性房地产成本能够可靠地计量。

22、政府补助

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助为专项补助。

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对年末有确凿证据表明

能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1元)计量。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

专项补助为与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益。

23、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
增值税	售房收入或预收房款	5%、11%
企业所得税	应纳税所得额或根据预收房款预缴	25%
城市维护建设税	按当期应纳流转税为基数计缴	5%~7%
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	6~16 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”东区项目于2015年通过了“绿色生态住宅小区”预评审核并向主管税务机关进行所得税优惠备案，由于东区项目尚未竣工终验，该税收优惠尚需在项目竣工后终审确定。重庆国兴公司2016年度所得税仍按照25%计提，计提所得税中10%的部分暂挂其他应付款，待开发项目终审结果确定后进行相应账务处理。

(2) 棠城置业公司“海棠国际一期一组团”项目按照绿色生态住宅小区标准建设，2015年度通过了预评审核。2016年12月20日，棠城置业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海棠国际一期一组团和金科·公园王府等项目绿色生态住宅小区称号的通知》(渝建[2016]535号)，同意授予由棠城置业公司所开发的海棠国际一期一组团项目“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。

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)相

关规定并经主管税务机关备案，2016年度海棠国际一期一组团收入占比超过营业收入总额的70%，棠城置业公司2016年度按照15%计缴所得税

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	18,212.63	142,296.03
银行存款	560,998,600.21	826,294,672.70
其他货币资金	7,682,480.85	4,109,000.00
合计	568,699,293.69	830,545,968.73

其他说明

注：年末其他货币资金主要系银行承兑汇票保证金和POS在途资金。本项目。年末余额中受限金额为6,564,289.08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	16,977,834.95	100.00%	848,891.75	5.00%	16,128,943.20	4,501,312.80	100.00%	225,065.64	5.00%	4,276,247.16
合计	16,977,834.95	100.00%	848,891.75	5.00%	16,128,943.20	4,501,312.80	100.00%	225,065.64	5.00%	4,276,247.16

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例

合并范围外单位组合	16,977,834.95	848,891.75	5.00%
合计	16,977,834.95	848,891.75	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 623,826.11 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
无		

无

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末 余额合计数的比例(%)	坏账准备 年末余额
购房人1	2,073,748.00	1年以内	12.21	103,687.40
购房人2	1,339,519.00	1年以内	7.89	66,975.95
购房人3	1,020,930.48	1年以内	6.01	51,046.52
购房人4	1,003,800.05	1年以内	5.91	50,190.00
购房人5	912,905.00	1年以内	5.38	45,645.25
合计	6,350,902.53	—	37.40	317,545.12

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	8,114,707.81	62.84%	13,781,231.28	100.00%
1至2年	4,798,033.57	37.16%		
合计	12,912,741.38	--	13,781,231.28	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	账龄	占预付款项年末余额合计数的比例(%)
德国斯派利有限公司	4,385,553.84	1年以内、 1-2年	33.96
四川宝鑫建设有限公司	3,630,616.67	1年以内	28.12
西子奥的斯电梯有限公司	1,615,000.00	1年以内	12.51
北京金地鸿运房地产开发有限公司	1,433,196.48	1年以内、 1-2年	11.10
重庆明源合创软件科技有限公司	663,199.50	1年以内	5.14
合计	11,727,566.49	—	90.83

其他说明：

无

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款						60,000,000.00				60,000,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	34,767,769.98	100.00%	1,738,388.52	5.00%	33,029,381.46	39,825,531.51	100.00%	1,991,276.58	5.00%	37,834,254.93
合计	34,767,769.98	100.00%	1,738,388.52	5.00%	33,029,381.46	99,825,531.51	100.00%	1,991,276.58	5.00%	97,834,254.93

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	34,767,769.98	1,738,388.52	5.00%
合计	34,767,769.98	1,738,388.52	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 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 252,888.06 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
民工保障金	15,863,238.13	14,820,937.87
垫付道路修建、拆迁、水电费等款项	9,977,376.58	11,211,514.12
保证金及押金、定金等	7,000,211.63	72,569,932.21
其他	1,374,504.25	1,065,204.82
备用金	552,439.39	157,942.49
合计	34,767,769.98	99,825,531.51

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
重庆市江北区城乡建设委员会	民工保障金	11,812,509.13	1 年以内	33.98%	590,625.46
重庆市江北区城市建设有限公司	代垫拆迁款	7,171,462.00	1 年以内	20.63%	358,573.10
石柱土家族自治县人力资源和社会保	农民工工资保障金	4,050,729.00	2 年以内	11.65%	202,536.45

障局					
重庆市大足区城乡建设委员会	项目资本金	2,211,377.00	1-2 年	6.36%	110,568.85
华融国际信托有限责任公司	贷款保证金	1,601,100.00	1 年以内	4.61%	80,055.00
合计	--	26,847,177.13	--	77.23%	1,342,358.86

5、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
是

(1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

按性质分类：

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
开发成本	2,878,428,641.43	24,000,000.00	2,854,428,641.43	3,208,288,107.53		3,208,288,107.53
开发产品	832,498,574.03	9,673,145.90	822,825,428.13	614,837,023.63	2,563,145.90	612,273,877.73
拟开发产品	290,433,424.81		290,433,424.81			
合计	4,001,360,640.27	33,673,145.90	3,967,687,494.37	3,823,125,131.16	2,563,145.90	3,820,561,985.26

按下列格式分项目披露“开发成本”及其利息资本化率情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
重庆北岸江山项目	2015 年 02 月 03 日	2017 年 06 月 30 日	1,864,000,000.00	1,859,273,711.84	593,156,277.41	1,252,702,750.00	1,199,727,239.25	166,972,312.54	49,974,911.84	银行贷款；其他
重庆大足海棠国际项目	2014 年 04 月 28 日	2017 年 06 月 30 日	1,146,000,000.00	642,087,906.78	354,807,834.85	363,482,841.09	633,412,900.54	5,329,245.71	15,720,989.30	银行贷款；信托融资
重庆大足海棠商业项目	2015 年 08 月 08 日	2020 年 03 月 30 日	1,450,000,000.00	32,426,989.32	121,263,429.85		153,690,419.17	433,802.52	398,760.86	其他
重庆石柱财信城项目	2016 年 01 月 01 日	2017 年 09 月 30 日	2,000,000,000.00	674,499,499.59	217,098,582.88		891,598,082.47	44,807,087.20	44,807,087.20	其他

合计	--	--	6,460,000,000.00	3,208,288,107.53	1,286,326,124.99	1,616,185,591.09	2,878,428,641.43	217,542,447.97	110,901,749.20	--
----	----	----	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	----------------	----------------	----

按下列格式分项目披露“开发产品”：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
重庆北岸江山项目	2016年12月16日	607,654,107.01	1,252,702,750.00	1,144,695,026.79	715,661,830.22
重庆大足海棠国际项目	2016年12月14日		363,482,841.09	253,524,369.25	109,958,471.84
玉廊东园车位与仓库	2007年11月15日	7,182,916.62		304,644.65	6,878,271.97
合计	--	614,837,023.63	1,616,185,591.09	1,398,524,040.69	832,498,574.03

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
无				

(2) 存货跌价准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

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	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本		24,000,000.00				24,000,000.00	
开发产品	2,563,145.90	7,110,000.00				9,673,145.90	
合计	2,563,145.90	31,110,000.00				33,673,145.90	--

按项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
在建开发产品跌价准备明细：							
重庆北岸江山项目 S1-2 商业		20,000,000.00				20,000,000.00	

重庆大足海棠国际项目 1#商业		4,000,000.00				4,000,000.00	
完工开发产品跌价准备明细:							
重庆大足海棠国际项目车库		7,110,000.00				7,110,000.00	
玉廊东园车位与仓库	2,563,145.90					2,563,145.90	
合计	2,563,145.90	31,110,000.00				33,673,145.90	--

(3) 存货期末余额中借款费用资本化率的情况

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	235,977,197.04	49,974,911.84	118,979,796.34	166,972,312.54	6.90%
重庆大足海棠国际项目	7,899,679.07	15,720,989.30	18,291,422.66	5,329,245.71	9.05%
重庆大足海棠商业项目	35,041.66	398,760.86		433,802.52	8.80%
重庆石柱财信城项目		44,807,087.20		44,807,087.20	9.55%
合计	243,911,917.77	110,901,749.20	137,271,219.00	217,542,447.97	—

(4) 拟开发产品

项目名称	预计开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资(元)	期末余额	期初余额
重庆大足海棠国际	2017年1月 15日	2019年5月 30日	1,841,000,000.00	43,796,832.00	-
重庆财信·时光里	2017年2月 28日	2018年10月 30日	522,000,000.00	246,636,592.81	-
合计			2,363,000,000.00	290,433,424.81	-

6、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	140,000,000.00	150,000,000.00
平安银行“天天利”理财产品	160,000,000.00	
预交及待抵扣税金	29,349,852.82	
合计	329,349,852.82	150,000,000.00

其他说明：

无

7、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额				
2.本期增加金额	92,538,253.15			92,538,253.15
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入	92,538,253.15			92,538,253.15
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	92,538,253.15			92,538,253.15
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额				
2.本期增加金额	2,573,811.21			2,573,811.21
(1) 计提或摊销	2,573,811.21			2,573,811.21
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	2,573,811.21			2,573,811.21
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				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	89,964,441.94			89,964,441.94
2.期初账面价值				

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
出租开发产品	89,964,441.94	暂未办理

其他说明

无

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	66,351,006.05	9,335,551.91	3,783,944.89	79,470,502.85
2.本期增加金额	89,000.00	1,453,474.06	547,751.57	2,090,225.63
(1) 购置	89,000.00	1,453,474.06	547,751.57	2,090,225.63
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额		105,000.00	573,480.42	678,480.42
(1) 处置或报废		105,000.00	573,480.42	678,480.42
4.期末余额	66,440,006.05	10,684,025.97	3,758,216.04	80,882,248.06
二、累计折旧				
1.期初余额	6,880,186.43	3,280,110.40	1,713,353.61	11,873,650.44
2.本期增加金额	5,186,613.84	1,576,596.00	593,354.78	7,356,564.62

(1) 计提	5,186,613.84	1,576,596.00	593,354.78	7,356,564.62
3.本期减少金额		101,850.00	548,082.40	649,932.40
(1) 处置或报废		101,850.00	548,082.40	649,932.40
4.期末余额	12,066,800.27	4,754,856.40	1,758,625.99	18,580,282.66
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	54,373,205.78	5,929,169.57	1,999,590.05	62,301,965.40
2.期初账面价值	59,470,819.62	6,055,441.51	2,070,591.28	67,596,852.41

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	135,761,872.48			1,000,500.00	136,762,372.48
2.本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					

(1) 处置					
4.期末余额	135,761,872.48			1,000,500.00	136,762,372.48
二、累计摊销					
1.期初余额	5,096,926.84			461,370.03	5,558,296.87
2.本期增加金额	4,518,672.48			173,013.34	4,691,685.82
(1) 计提	4,518,672.48			173,013.34	4,691,685.82
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	9,615,599.32			634,383.37	10,249,982.69
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	126,146,273.16			366,116.63	126,512,389.79
2.期初账面价值	130,664,945.64			539,129.97	131,204,075.61

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

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	1,145,242.40		404,203.20		741,039.20
品牌使用费		970,873.79			970,873.79
合计	1,145,242.40	970,873.79	404,203.20		1,711,912.99

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	33,688,646.80	8,422,161.70	2,209,049.44	552,262.36
可抵扣亏损	44,009,424.39	11,002,356.10	33,837,841.70	8,459,460.43
按预收账款预征企业所	136,254,623.01	34,063,655.75	253,674,816.03	63,418,704.01

得税				
未付工资	12,428,871.01	3,107,217.76	9,473,411.97	2,368,352.99
预估土地增值税	72,726,508.12	18,181,627.03	83,123,937.52	20,780,984.38
其他暂时性差异	56,374,237.57	14,093,559.39	6,216,038.35	1,554,009.59
合计	355,482,310.90	88,870,577.73	388,535,095.01	97,133,773.76

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预缴营业税及附加	17,520,534.16	4,380,133.54	69,288,880.31	17,322,220.08
存货账面价值与计税基础差异			21,952,486.53	5,488,121.63
可辨认净资产公允价值与计税基础差异	68,499,654.00	17,124,913.50	70,516,954.80	17,629,238.70
其他暂时性差异	297,418.38	74,354.60		
合计	86,317,606.54	21,579,401.64	161,758,321.64	40,439,580.41

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		88,870,577.73		97,133,773.76
递延所得税负债		21,579,401.64		40,439,580.41

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	71,858,023.53	42,961,301.86
资产减值准备	2,571,779.37	2,570,438.68
未付工资	7,081,952.68	2,928,744.91
合计	81,511,755.58	48,460,485.45

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2016 年		8,319,324.23	
2017 年	7,367,251.70	7,367,251.70	
2018 年	10,718,094.87	10,718,094.87	
2019 年	14,246,261.60	14,246,261.60	
2020 年	2,310,369.46	2,310,369.46	
2021 年	37,216,045.90		
合计	71,858,023.53	42,961,301.86	--

其他说明：

注：本公司及子公司国兴南华公司、国兴建业公司等子公司由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此未确认可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损相应的递延所得税资产。

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：

注：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	6,500,000.00	
合计	6,500,000.00	

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	616,507,348.57	384,315,898.65
合计	616,507,348.57	384,315,898.65

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
山东省永隆装饰工程有限公司	33,345,178.92	工程款项按结算进度支付
重庆武陵建设集团有限公司	26,601,465.26	工程款项按结算进度支付
合计	59,946,644.18	--

其他说明：

无

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
1 年以内	854,119,933.52	941,448,125.27
1-2 年	45,349,267.51	362,879,116.59
2-3 年		
3 年以上	4,770,000.00	4,770,000.00
合计	904,239,201.03	1,309,097,241.86

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
购房客户	27,853,535.72	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
购房客户	17,495,731.79	棠城置业公司“国兴·海棠国际”尚未达到交房条件的开发产品预收款
购房客户	4,770,000.00	国兴建业公司玉廊东园车位预收款，尚未办理产权过户
合计	50,119,267.51	--

(3) 按预售房产列示

项目名称	年末金额	年初金额	预计竣工时间	预售比例
重庆北岸江山项目西区	55,946,905.80	23,537,826.63	2012年10月	80.20%
重庆北岸江山项目东区	450,422,387.08	1,080,653,197.90	2015年6月	79.08%
重庆大足海棠国际项目 一期一组团	6,534,390.42	164,623,682.40	2016年4月	62.60%
重庆大足海棠国际项目 一期二组团	276,656,772.71	35,512,534.93	2016年11月	50.62%
玉廊东园车位	4,770,000.00	4,770,000.00	2007年11月	—
重庆石柱财信城项目	109,297,682.80		2017年9月	42.45%
合计	903,628,138.81	1,309,097,241.86		

说明：年末金额与预收款项余额差异611,062.22元为预收租金。

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	12,621,010.01	71,031,758.35	64,218,077.40	19,434,690.96
二、离职后福利-设定提 存计划	50,822.83	3,694,241.95	3,668,932.05	76,132.73
合计	12,671,832.84	74,726,000.30	67,887,009.45	19,510,823.69

(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	12,548,906.02	64,639,187.21	57,821,647.02	19,366,446.21
2、职工福利费		2,055,175.29	2,035,175.29	20,000.00
3、社会保险费	31,532.17	2,111,637.17	2,101,434.59	41,734.75
其中：医疗保险费	27,111.18	1,839,556.03	1,827,680.42	38,986.79
工伤保险费	2,483.33	128,361.75	130,845.08	
生育保险费	1,937.66	143,719.39	142,909.09	2,747.96
4、住房公积金	26,316.00	1,876,628.00	1,896,434.00	6,510.00
5、工会经费和职工教育 经费	14,255.82	349,130.68	363,386.50	

合计	12,621,010.01	71,031,758.35	64,218,077.40	19,434,690.96
----	---------------	---------------	---------------	---------------

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	48,423.16	3,551,971.14	3,527,477.05	72,917.25
2、失业保险费	2,399.67	142,270.81	141,455.00	3,215.48
合计	50,822.83	3,694,241.95	3,668,932.05	76,132.73

其他说明：

无

18、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	14,533,144.05	
企业所得税	24,417,171.63	21,394,379.07
个人所得税	415,341.70	285,257.05
城市维护建设税	155,432.99	-4,021,769.96
营业税	2,160,489.73	-57,453,774.90
土地增值税	72,726,508.12	80,603,354.15
教育费附加	111,902.01	-2,872,788.66
其他税费	1,002,229.22	822,877.73
合计	115,522,219.45	38,757,534.48

其他说明：

注：年末应交税费负债重分类至其他流动资产列示。

19、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付借款利息	4,285,215.81	3,888,092.27
合计	4,285,215.81	3,888,092.27

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因

无		
---	--	--

其他说明：

无

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
单位往来款[注 1]	159,166,303.34	172,276,128.80
应付资产转让款[注 2]	42,253,242.45	42,253,242.45
关联方借款及利息	16,523,276.98	15,734,404.52
履约保证金	22,347,419.80	13,670,654.80
暂退、计提所得税款 [注 3]	42,159,013.81	22,057,840.31
购房诚意金	17,180,888.61	13,351,160.44
代收费用	26,388,219.18	12,816,027.62
其他	4,420,267.72	4,093,422.39
合计	330,438,631.89	296,252,881.33

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
重庆港宸农资有限公司	70,950,000.00	上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	上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	上年收购的子公司台州丰润应付资产转让款，按照进度支付
暂退、计提所得税款	42,159,013.81	相关情况详见第十一节、六.税项
重庆拓新控股集团房地产开发有限公司	30,050,000.00	上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
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
欧华东	10,000,000.00	定制商业定金
合计	263,905,074.26	--

其他说明

注1：单位往来款主要系上年收购台州丰润公司及财信南滨公司并入的与原股东的往来借款；

注2：应付资产转让款系台州丰润公司并入的应付中航黑豹股份有限公司资产转让款；

注3：暂退、计提所得税款年末余额包括重庆国兴计提暂未入库的所得税优惠金额（按10%计算），相关情况详见第十一节、六.税项。

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	150,000,000.00	586,340,000.00
合计	150,000,000.00	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	1,427,250,000.00	954,380,000.00
合计	1,427,250,000.00	954,380,000.00

长期借款分类的说明：

无

其他说明，包括利率区间：

注：长期借款的利率区间为7.125%至9.80%

23、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助		36,870,086.00		36,870,086.00	重庆大足财信中心建设专项补助
合计		36,870,086.00		36,870,086.00	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
重庆大足财信中心建设专项补助		36,870,086.00			36,870,086.00	与收益相关

合计		36,870,086.00			36,870,086.00	--
----	--	---------------	--	--	---------------	----

其他说明：

无

24、股本

单位：元

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

其他说明：

注1：经本公司2016年2月5日召开的2015年年度股东大会审议通过《公司2015年度利润分配方案》，以2015年12月31日总股本314,417,763股为基数，向全体股东每10股派0.54元现金(含税)，共计派发现金股利16,978,559.20元，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。

注2：股权质押情况

截止报告期末，财信地产持有公司股份656,379,307股，占公司总股本的59.65%；处于质押状态的股份为593,372,966股，占其所持公司股份总数的90.40%，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	22,415,942	太平洋证券股份有限公司	2016年4月20日	2017年4月20日
财信地产	16,542,598	太平洋证券股份有限公司	2016年5月12日	2017年5月11日
财信地产	1,147,613	太平洋证券股份有限公司	2016年5月26日	
财信地产	141,334,570	太平洋证券股份有限公司	2016年8月18日	2019年2月18日
财信地产	44,022,243	申万宏源证券有限公司	2016年8月18日	2019年2月18日
财信地产	100,000,000	西南证券股份有限公司	2016年9月1日	2019年3月1日
财信地产	113,100,000	中信证券股份有限公司	2016年9月1日	2019年8月30日
财信地产	1,500,000	太平洋证券股份有限公司	2016年9月29日	
财信地产	126,000,000	太平洋证券股份有限公司	2016年10月11日	2017年10月11日
财信地产	3,000,000	太平洋证券股份有限公司	2016年10月18日	
财信地产	23,310,000	东北证券股份有限公司	2016年12月12日	2017年12月12日
财信地产	1,000,000	太平洋证券股份有限公司	2016年12月13日	
合计	593,372,966			

25、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,008,609,090.01		786,044,407.00	222,564,683.01

其他资本公积	19,274,337.66			19,274,337.66
合计	1,027,883,427.67		786,044,407.00	241,839,020.67

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：本年减少为进行资本公积金转增股本，详见第十一节、七、24.股本。

26、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：

无

27、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	9,723,736.60	2,721,391.29		12,445,127.89
合计	9,723,736.60	2,721,391.29		12,445,127.89

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

28、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	184,909,523.32	129,478,289.89
调整后期初未分配利润	184,909,523.32	129,478,289.89
加：本期归属于母公司所有者的净利润	111,307,939.35	83,877,292.52
减：提取法定盈余公积	2,721,391.29	1,296,101.09
应付普通股股利	16,978,559.20	27,149,958.00
期末未分配利润	276,517,512.18	184,909,523.32

- (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。

29、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	1,710,683,287.07	1,305,985,787.54	666,987,749.00	434,354,552.68
其他业务	5,404,006.93	6,146,353.31	889,344.30	909,494.37
合计	1,716,087,294.00	1,312,132,140.85	667,877,093.30	435,264,047.05

30、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	5,997,787.90	2,383,354.55
教育费附加	4,291,019.95	1,702,368.77
营业税	71,709,899.44	36,244,863.95
土地增值税	7,747,575.68	39,507,120.87
其他税费	6,108,580.08	62,154.07
合计	95,854,863.05	79,899,862.21

其他说明：

无

31、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	9,885,700.01	8,812,345.31
营销费	33,085,792.59	39,460,879.71
业务、办公、交通费	7,090,709.51	7,007,612.78
其他费用	1,615,418.94	1,888,691.51
合计	51,677,621.05	57,169,529.31

其他说明：

无

32、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	41,017,990.54	22,197,090.45
办公费	6,956,616.13	4,528,345.17
业务招待费	3,182,030.18	1,525,711.91
折旧费	5,845,536.83	2,769,829.68
中介机构费	5,468,139.46	3,408,850.00
差旅费	2,290,206.80	1,146,488.28
无形资产摊销	4,669,942.48	2,412,869.55
税金		3,003,777.08
其他	4,473,859.41	6,019,116.82
合计	73,904,321.83	47,012,078.94

其他说明：

注：其他主要为租赁费、交通费用、会议费及零星费用。根据《增值税会计处理规定》本年税金调整计入税金及附加科目列示。

33、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	9,346,662.80	3,266,666.66
减：利息收入	4,015,889.96	1,776,457.11
加：汇兑损失		
加：其他支出	613,179.66	2,593,394.57
合计	5,943,952.50	4,083,604.12

其他说明：

无

34、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	-2,629,061.95	217,280.21
二、存货跌价损失	34,110,000.00	

合计	31,480,938.05	217,280.21
----	---------------	------------

其他说明：

无

35、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,241,474.94	258,092.14
合计	2,241,474.94	258,092.14

其他说明：

无

36、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	521,010.86	43,847.36	521,010.86
其中：固定资产处置利得	521,010.86	43,847.36	521,010.86
债务重组利得		334,600.00	
政府补助	100,000.00	66,410.31	100,000.00
企业合并收益[注]		16,129,817.63	
其他	438,668.95	133,687.41	438,668.95
合计	1,059,679.81	16,708,362.71	1,059,679.81

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
重庆市大足 区商务局项 目补助款应 急保供经费	重庆市大足 区商务局	补助	因从事国家 鼓励和扶持 特定行业、产 业而获得的 补助（按国家 级政策规定 依法取得）	是	是	100,000.00		与收益相关
政府稳岗补 贴金	江北就业管 理局	奖励	因承担国家 为保障某种 公用事业或	是	否		66,410.31	与收益相关

			社会必要产 品供应或价 格控制职能 而获得的补 助					
合计	--	--	--	--	--	100,000.00	66,410.31	--

其他说明：

注：企业合并收益系上年非同一控制下收购财信南宾公司产生的支付对价与财信南宾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。

37、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
非流动资产处置损失合计	25,398.02		25,398.02
其中：固定资产处置损失	25,398.02		25,398.02
其他支出	1,684,208.86	39,880.99	1,684,208.86
合计	1,709,606.88	39,880.99	1,709,606.88

其他说明：

注：本年其他支出主要为提前解除租赁合同违约金。

38、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	53,773,931.09	15,725,351.56
递延所得税费用	-10,596,982.74	-32,083,335.06
合计	43,176,948.35	-16,357,983.50

(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	146,685,004.54
按法定/适用税率计算的所得税费用	36,671,251.13

子公司适用不同税率的影响	786,913.27
调整以前期间所得税的影响	-875,460.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	436,574.74
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	9,434,525.72
弥补以前年度亏损	-381,587.27
适用未来转回期间的递延所得税率与当期所得税率不同的影响	-2,895,269.24
所得税费用	43,176,948.35

其他说明

无

39、其他综合收益

详见附注第十一节、七、26 其他综合收益。

40、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	4,015,889.96	1,776,457.11
收到履约保证金	6,003,769.28	11,846,654.80
购房诚意金、订金	10,600,119.44	7,593,114.69
收到返还的项目保证金及民工保证金	7,095,041.74	
各项代收代付款	14,473,558.58	3,001,476.40
政府补助	36,970,086.00	
其他		877,542.67
合计	79,158,465.00	25,095,245.67

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、业务招待费及租赁费	23,620,568.19	15,397,708.27

等		
小车使用费及交通费	2,056,598.73	1,359,893.90
中介机构费办公费、差旅费、业务招待费及租赁费等	5,779,763.73	4,879,788.03
手续费	613,179.66	593,054.37
营销费用	30,653,875.63	38,702,202.19
支付民工保证金等		11,835,168.43
其他零星支出	4,242,588.82	2,049,822.03
合计	66,966,574.76	74,817,637.22

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
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
收到财信地产借款	300,000,000.00	
受限资金净减少	22,837,462.89	
合计	322,837,462.89	500,000,000.00

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
期末受限资金增加		10,000,000.00
融资服务费	3,980,000.00	7,113,194.44
归还财信南宾公司原股东重庆港宸农资有限公司欠款	15,887,600.00	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
归还财信地产借款及利息	305,153,749.99	
华融国际保证金	1,600,000.00	
合计	326,621,349.99	654,729,973.80

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

41、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	103,508,056.19	77,515,248.82
加：资产减值准备	31,480,938.05	217,280.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,930,375.83	4,210,098.82
无形资产摊销	4,691,685.82	2,426,087.92
长期待摊费用摊销	404,203.20	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）	-495,612.84	-43,847.36
财务费用（收益以“-”号填列）	9,346,662.80	5,266,666.66
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,241,474.94	-258,092.14
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	8,263,196.03	-31,278,295.75
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-18,860,178.77	-5,378,629.99
存货的减少（增加以“-”号填列）	-153,655,609.59	-727,107,698.06
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-205,036,803.48	-144,206,606.44
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-19,637,724.75	615,075,226.21
其他	186,870,086.00	150,000,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-45,432,200.45	-53,495,193.90
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	562,135,004.61	801,144,216.76
减：现金的期初余额	801,144,216.76	170,511,843.09
加：现金等价物的期末余额	300,000,000.00	150,000,000.00
减：现金等价物的期初余额	150,000,000.00	
现金及现金等价物净增加额	-89,009,212.15	780,632,373.67

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	562,135,004.61	801,144,216.76
其中：库存现金	18,212.63	142,296.03
可随时用于支付的银行存款	560,934,311.13	796,892,920.73
可随时用于支付的其他货币资金	1,182,480.85	4,109,000.00
二、现金等价物	300,000,000.00	150,000,000.00
三、期末现金及现金等价物余额	862,135,004.61	951,144,216.76

其他说明：

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	6,564,289.08	应付票据保证金及贷款保证金
存货	1,626,114,430.11	银行借款抵押
合计	1,632,678,719.19	--

其他说明：

无

八、合并范围的变更**1、其他原因的合并范围变动**

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

(1) 新设子公司

本集团本年新设子公司4家，分别为重庆财信蟠龙置业有限公司、香港财信发展投资有限公司、重庆财兴房屋管理咨询有限公司、重庆财兴建材有限公司。

2016年3月22日，本公司第九届董事会第八次会议审议通过《关于财信国兴地产发展股份有限公司在香港设立全资子公司的议案》，同意公司在香港设立一家注册资本为美元500万元的全资子公司。主要经营范围为：贸易、资本证券类投资、投资和服务。本年度香港财信发展投资有限公司已注册成立，尚未实际出资，未开展经营业务。

2016年9月20日，本公司第九届董事会第十八次会议审议通过《关于投资设立子公司的议案》，本公司全资子公司重庆国兴公司出资15,000万元，投资设立重庆财信蟠龙置业有限公司，持股比例100%。主要经营范围为房地产开发，销售商品房、物业管理、建筑设计、房地产开发咨询服务、房屋出租。本年度重庆财信蟠龙置业有限公司已注册成立，并开展经营业务。

2016年11月21日，本公司第九届董事会第二十次会议审议通过了《关于投资设立财信棠城管理咨询有限公司的议案》和《关于投资设立财信棠城建材贸易有限公司的议案》。本公司出资1,000万元，投资设立重庆财兴房屋管理咨询有限公司，

持股比例100%，主要经营范围为房地产销售管理；房地产中介；企业形象包装服务；建筑装饰设计、咨询服务；园林景观设计咨询。本公司出资1,000万元，投资设立重庆财兴建材有限公司，持股比例100%，主要经营范围为建筑材料、装饰材料、建筑机械设备、五金、陶瓷制品、交电、金属材料、化工原料及产品、油漆、涂料、橡胶制品销售；电线电缆销售；房地产信息咨询服务。本年度重庆财兴房屋管理咨询有限公司、重庆财兴建材有限公司已注册成立，本年度本公司实际出资各50万元，尚未开展经营业务。

(2) 注销子公司

本集团本年无注销子公司

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%		投资设立
台州丰润公司	台州市	台州市	投资咨询	51.00%		非同一控制下合并
财信合同能源公司	重庆市	重庆市	合同能源管理	65.00%		投资设立
深圳置业公司	深圳市	深圳市	房地产开发	65.00%		投资设立
眉山置业公司	眉山市	眉山市	房地产开发	65.00%		投资设立
财兴管理公司	重庆市	重庆市	房屋销售管理、咨询	100.00%		投资设立
财兴建材公司	重庆市	重庆市	建材、装饰	100.00%		投资设立
香港财信公司 [注]	香港	香港	房地产开发	100.00%		投资设立
二级子公司						
棠城置业公司	重庆市	重庆市	商业管理		70.00%	投资设立
融达商管公司	重庆市	重庆市	房地产开发		100.00%	投资设立
财信南滨公司	重庆市大足县	重庆市大足县	房地产开发		100.00%	非同一控制下合并
蟠龙置业公司	重庆市	重庆市	房地产开发		100.00%	投资设立
三级子公司						

棠城商业公司	重庆市	重庆市	房地产开发		100.00%	投资设立
德宝餐饮公司 [注]	重庆市	重庆市	餐饮经营管理		100.00%	投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

注：香港财信公司、德宝餐饮公司截至年末尚未实际出资。

(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%	-1,726,644.57		23,631,245.05
台州丰润公司	49.00%	-4,941,075.41		-10,921,797.63

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	1,074,727,357.22	20,317,500.43	1,095,044,857.65	732,354,375.88	283,919,664.93	1,016,274,040.81	804,433,933.25	10,211,416.74	814,645,349.99	533,760,874.88	196,358,176.37	730,119,051.25
台州丰润公司	793,993.84	191,368,592.19	192,162,586.03	200,646,455.42	13,805,513.50	214,451,968.92	199,325.31	198,129,576.10	198,328,901.41	196,224,618.27	14,309,838.70	210,534,456.97

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	293,317,548.41	-5,755,481.90	-5,755,481.90	-81,438,732.55		-11,288,733.56	-11,288,733.56	-109,077,677.19
台州丰润公司	333,333.33	-10,083,827.34	-10,083,827.34	-4,324,255.88	350,000.00	-5,364,878.12	-5,364,878.12	-2,005,421.45

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：

2015年12月21日，本公司召开第九届董事会第四次会议审议通过了《关于成立深圳市盘古邦金融服务有限公司的议案》，公司根据《“互联网+电商产业园”合作框架协议》的约定，与盘古（深圳）发展有限公司（以下简称“盘古发展公司”）共同以现金出资设立深圳市盘古邦金融服务有限公司（工商行政管理部门的核定名称为深圳市盘古金融服务有限公司），出资比例分别为30%和70%。深圳市盘古金融服务有限公司于2015年11月13日设立，注册资本为人民币1000万元。

2015年12月21日本公司召开第九届董事会第四次会议审议通过了《关于成立深圳市盘古帮帮创孵有限公司的议案》。本公司根据《“互联网+电商产业园”合作框架协议》的约定，与盘古（深圳）发展有限公司（以下简称“盘古发展公司”）共同以现金出资设立深圳市盘古帮帮创孵有限公司（工商行政管理部门的核定名称为深圳市前海盘古创业孵化有限公司），出资比例分别为30%和70%。深圳市前海盘古创业孵化有限公司于2015年11月13日设立，注册资本为人民币1000万元。

截至2016年末，上述两家公司尚未实际出资。经2016年10月21日召开的本公司第九届董事会第十九次会议审议通过，公司对原电商产业园潜在项目多次实地调研，未能寻找到符合公司现有资金状况的开发项目。基于公司对业务发展方向的分析与调整，经与合作方讨论后，决定注销上述2家参股公司。截止本报告期末，上述两家公司尚未注销。

十、与金融工具相关的风险

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

1、各类风险管理目标和政策

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

(1) 市场风险

1) 利率风险

本集团的利率风险产生于银行借款及关联方借款等带息债务。2016年12月31日，本集团的带息债务主要为人民币借款合同，金额合计为157,725.00万元以及关联方借款余额1,648.83万元。利率变动将可能引起本集团债务成本上升及现金流出增加。

2) 价格风险

本集团以市场价格销售房地产开发产品，因此收到此等价格波动的影响。

(2) 信用风险

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

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团应收账款单户金额较小，应收账款前五名金额合计6,350,902.53元，无重大信用风险。

(3) 流动风险

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

十一、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
重庆财信房地产开发有限公司	重庆市	房地产开发	200,000,000.00	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先生。

其他说明：

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注第十一节、九、1、(1) 企业集团的构成。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注第十一节、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
-----------	--------

无	
---	--

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
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	17,495,889.08	17,495,889.08	否	7,631,826.18

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
重庆财信物业管理有限公司	物管办公用房、车位	741,102.97	311,428.62

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

注：重庆国兴公司、棠城置业公司、财信南滨公司与重庆财信物业管理有限公司签订物业服务合同，由重庆财信物业管理公司向重庆国兴公司、棠城置业公司、财信南滨公司提供物业管理服务，该交易经重庆国兴公司、棠城置业公司、财信南滨公司总办会审批。该交易定价为协议定价。

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
重庆财信房地产开发有限公司	本公司	项目管理	2016年04月20日	2017年04月19日	注	1,300,970.87

关联托管/承包情况说明

注：2016年4月20日，本公司与重庆财信房地产开发有限公司签署了《房地产开发项目管理服务合同》，约定重庆财信房地产开发有限公司将其享有管理权的3个房地产项目（“财信·渝中城项目”、“财信·沙滨城市项目”、“财信·广场项目”）委托给本公司管理，并向公司支付管理费。重庆财信房地产开发有限公司委托本公司提供项目管理服务的具体事项包括：前期管理工作、规划设计管理、成本管理、工程管理、营销管理、竣工验收和交付管理、客户服务及房产保修管理、前期物业服务督导、档案管理、人力资源管理、行政管理等。

委托管理服务期为合同生效之日起一年，委托管理服务期限内，重庆财信房地产开发有限公司向本公司支付的管理费金额为人民币201万元。该交易定价为协议定价。

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
无						

关联管理/出包情况说明

无

（3）关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆国兴公司	73,600.00	2011年03月03日	2016年08月21日	是
重庆国兴公司	35,000.00	2014年01月29日	2016年01月28日	是
重庆国兴公司	33,000.00	2013年11月29日	2016年11月28日	是
重庆国兴公司	50,000.00	2015年12月08日	2020年12月07日	否
棠城置业公司	20,200.00	2016年12月27日	2020年12月26日	否
重庆国兴公司	70,000.00	2016年06月06日	2019年06月05日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
无				

关联担保情况说明

无

（4）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				

<p>北京能源房地产开发有 限责任公司</p>	<p>15,734,404.52</p>	<p>2011 年 06 月 27 日</p>	<p>注 1:2011 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 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 753,872.46 元,截至 2016 年 12 月 31 日,重庆国兴公司尚欠能房公司本息合计</p>
-----------------------------	----------------------	-------------------------	---

				16,488,276.98 元。
重庆财信房地产开发有 限公司	300,000,000.00	2016 年 09 月 01 日	2016 年 12 月 19 日	<p>注 2: 经 2016 年 7 月 4 日本公司第九届董事会第十二次会议、2016 年 7 月 21 日本公司 2016 年第三次临时股东大会审议批准, 为满足房地产开发业务对资金的需要, 本年度重庆国兴公司与重庆财信房地产开发有限公司(以下简称财信地产)签订《借款协议》, 借款总金额 6 亿元人民币, 协议约定财信地产于 2016 年 9 月 2 日前向重庆国兴公司提供借款 3 亿元, 剩余 3 亿元借款可一次性或分期提供, 借款期限不超过三年, 借款利率按中国人民银行同期贷款基准利率水平上浮 40% 执行。</p> <p>经 2016 年 12 月 2 日本公司第九届董事会第二十一次会议、2016 年 12 月 19 日本公司 2016 年第五次临时股东大会审议通过, 本公司(含控股子公司)与财信地产签署《借款协议》, 本公司在未来三年内根据资金需求的实际情况在总额不超过 50 亿元的范围 内分批向财信地产借款, 借款有效期内可循环使用该借款额度。借款利率按中国人民银行一年期贷款基准利率水平上浮 40% 执行(在协议履行中, 如国家调整基准利率, 按调整利率执行)。借款主要用于公司自身经营与现有项目</p>

				建设。 本年度重庆国兴公司实际向财信地产借款金额 3 亿元, 计提财信地产借款利息 5,153,750.00 元, 偿还本金及利息 305,153,750.00 元, 截至 2016 年 12 月 31 日, 重庆国兴公司对财信地产无欠款。
拆出				
无				

(5) 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
重庆国兴公司借款	债务重组		500,000,000.00

(6) 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	10,036,167.84	8,737,112.44

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
应收账款	重庆财信物业管理 有限公司	17,838.00	891.90		
其他应收款	重庆财信物业管理 有限公司	315,819.64	15,790.98	288,742.62	14,437.13

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
------	-----	--------	--------

应付账款	重庆财信物业管理有限公司	6,651,725.41	3,228,923.20
其他应付款	重庆财信物业管理有限公司	35,000.00	
其他应付款	北京能源房地产开发有 限公司	16,488,276.98	15,734,404.52

十二、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

1、已签订的正在或准备履行的大额发包合同

截至2016年12月31日，重庆国兴公司、棠城置业公司、财信南滨公司、蟠龙置业公司已签订大额发包合同尚未支出金额共计148,953.30万元，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	2,054.32	1,799.45	254.87
重庆国兴公司国兴·北岸江山工程类合同	122,238.47	99,194.83	23,043.64
重庆国兴公司国兴·北岸江山材料类合同	2,283.84	1,430.17	853.67
棠城置业公司国兴·海棠国际工程类合同	120,634.02	35,182.43	85,451.59
财信南滨公司财信城勘察设计类合同	1,632.00	389.66	1,242.34
财信南滨公司财信城工程类合同	36,963.52	8,662.58	28,300.94
蟠龙置业公司工程类合同	9,933.86	127.61	9,806.25
合计	295,740.03	146,786.73	148,953.30

2.除上述承诺事项外，截至2016年12月31日，本集团无其他重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

重庆国兴公司、棠城置业公司、财信南滨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”、“财信城”房产客户的银行按揭贷款提供阶段性担保。阶段性担保的担保期限自三方共同签订的《个人房屋抵押借款合同》生效之日起，至房屋抵押登记手续办妥时止，在此期间借款人未发生违约行为，届时连带责任保证自动解除。截至2016年12月31日，重庆国兴公司阶段性担保累计授信额度为35.00亿元，尚未结清的担保金额75,172.10万元；棠城置业公司阶段性担保累计授信额度为9.16亿元，尚未结清的担保金额15,330.00万元；财信南滨公司阶段性担保累计授信额度为5.30亿元，尚未结清的担保金额6,406.50万元。

本公司开发的项目购房客户大部分为刚需型客户，所购房屋主要用于自住，且目前房地产销售形势良好，房屋销售价格较为稳定，本公司应收款项回款率及接房率一直保持良好的，故担保风险较小。

十三、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	23,109,705.57
经审议批准宣告发放的利润或股利	23,109,705.57

2、其他资产负债表日后事项说明

1、子公司台州丰润与威海经济技术开发区建设局于2017年1月9日签订《土地及房屋征收补偿协议书》，由威海经济技术开发区建设局有偿收回经济技术开发区黄海路东、海南路北共计179,424.00平方米的土地使用权【土地证号：威经国用（2014）第106号】，同时拆除地上建筑物及附属物，补偿金额232,984,599.00元。子公司台州丰润待售无形资产账面价值为63,360,267.34元，固定资产账面价值为46,274,329.99元。该事项经本公司2017年1月13日第九届董事会第二十三次会议审议通过。

2、本公司2017年1月11日第九届董事会第二十三次会议决议审议通过以下议案：

（1）审议通过了《关于重庆国兴置业有限公司签署<固定资产借款合同>的议案》董事会同意公司全资子公司重庆国兴置业有限公司与工商银行股份有限公司重庆分行签署《固定资产借款合同》，总金额为人民币5.2亿元，期限3年，资金用于国兴北岸江山项目开发。同时，同意以重庆国兴置业有限公司“北岸江山”项目土地使用权及项目房产作为抵押担保。

（2）审议通过了《关于重庆财信蟠龙置业有限公司签署<借款合同>的议案》董事会同意公司全资子公司重庆财信蟠龙置业有限公司（以下简称“蟠龙公司”）与重庆国际信托股份有限公司（以下简称“重庆国际信托”）签署《借款合同》，总金额为人民币1.385亿元，期限2年，资金用于蟠龙公司“财信蟠龙”项目（暂定名）开发建设。同时同意由重庆国兴置业有限公司将其持有的蟠龙公司1%股权以150万元的对价转让给重庆国际信托，并约定在该借款合同终止后以转让价购回该部分股份。同意以蟠龙公司99%的股权、“财信蟠龙”项目土地使用权及项目房产作为抵押担保，本公司对上述借款提供连带责任保证担保。

（3）审议通过了《关于重庆国兴棠城置业有限公司签署<信托借款合同>的议案》，董事会同意公司下属子公司重庆国兴棠城置业有限公司与中建投信托有限责任公司签署《信托借款合同》，贷款金额为不超过3亿元人民币。同时同意以重庆国兴棠城商业管理有限公司持有的土地使用权作为抵押担保，本公司对上述项目贷款提供连带责任保证担保。

3、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。

十四、其他重要事项

1、分部信息

（1）报告分部的确定依据与会计政策

本集团报告分部按照地区和行业进行确认，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	项目 重庆分部	山东分部	北京分部	其他	抵销	分部间抵销	合计

主营业务收入	1,710,683,287.07						1,710,683,287.07
主营业务成本	1,305,985,787.54						1,305,985,787.54
营业利润	192,918,418.08	-3,239,499.35	26,948,319.12	-12,275,005.43	57,017,300.81		147,334,931.61
资产总额	5,086,510,054.84	1,761,337.25	1,549,732,941.40	216,558,270.61	1,551,365,063.84		5,303,197,540.26

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

(1) 重庆国兴公司与重庆水清木华电子商务置业有限公司托管项目终止

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

2016年10月21日召开的本公司第九届董事会第十九次会议审议通过了《关于签订<房地产开发委托管理终止合同>的议案》，基于公司对业务发展方向的分析与调整，经与重庆水清木华公司协商一致后解除《房地产开发委托管理合同书》，并签订《解除<房地产开发委托管理合同书>的专项协议书》。由于《房地产开发委托管理合同书》签订后，委托管理的项目未达到委托管理服务收费的基准要求，截止2016年12月31日，公司未向对方收取管理费用。

(2) 持股5%以上股东减持公司股份

本年初北京融达投资有限公司持有本公司22,477,007股股份，持股比例为7.15%，为本公司第二大股东。本年3月至11月，北京融达投资有限公司陆续减持本公司股份，截止2016年11月25日，北京融达投资有限公司不再持有本公司股份。

(3) 终止公司债券公开发行

本公司于2016年5月11日召开的2016年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于发行公司债券方案的议案》、《关于本次发行公司债券的授权事项的议案》，同意本公司向合格投资者公开发行不超过人民币6亿元（含6亿元）的公司债券，并将该业务相关事宜授权公司董事会办理。本公司结合战略发展和融资需求，为更好的保障和维护本公司及全体股东的利益，决定终止本次公司债券发行工作。该事项已经本公司2016年12月2日召开的第九届董事会第二十一次会议审议通过。

(4) 拟注销子公司和参股公司

经2016年10月21日召开的本公司第九届董事会第十九次会议审议通过了《关于注销深圳前海财信盘古电商置业有限公司的议案》、《关于注销眉山市水清木华置业有限公司的议案》、《关于注销深圳前海盘古创业孵化有限公司的议案》、《关于注销深圳市盘古金融服务有限公司的议案》，公司对原电商产业园潜在项目多次实地调研，未能寻找到符合公司现有资金状况的开发项目。基于公司对业务发展方向的分析与调整，经与合作方讨论后，决定注销上述4家子公司和参股公司。截止2016年12月31日，上述4家公司尚未注销。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	720,979,904.42	100.00%	5,410.73	5.00%	720,974,493.69	755,899,252.30	100.00%	2,799.65	5.00%	755,896,452.65
合计	720,979,904.42	100.00%	5,410.73	5.00%	720,974,493.69	755,899,252.30	100.00%	2,799.65	5.00%	755,896,452.65

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
合并范围外单位组合	108,214.50	5,410.73	5.00%
合计	108,214.50	5,410.73	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 2,611.08 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	720,871,689.92	755,843,259.30

其他往来款	108,214.50	55,993.00
合计	720,979,904.42	755,899,252.30

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
重庆国兴公司	内部往来款	616,319,103.41	1 年以内	85.48%	
台州丰润公司	内部往来款	104,176,512.51	2 年以内	14.45%	
合计	--	720,495,615.92	--	99.93%	

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	644,542,001.74		644,542,001.74	640,042,001.74		640,042,001.74
合计	644,542,001.74		644,542,001.74	640,042,001.74		640,042,001.74

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
国兴南华公司	25,855,072.78			25,855,072.78		
国兴建业公司	56,500,965.09			56,500,965.09		
重庆国兴公司	493,146,163.87			493,146,163.87		
台州丰润公司	2,539,800.00			2,539,800.00		
威海国兴公司	1,500,000.00	3,500,000.00		5,000,000.00		
财信合同能源公司	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		
财兴建材公司		500,000.00		500,000.00		
财兴管理公司		500,000.00		500,000.00		
合计	640,042,001.74	4,500,000.00		644,542,001.74		

3、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
其他业务	1,300,970.87	988,440.00		
合计	1,300,970.87	988,440.00		

其他说明：

注：其他业务主要系项目托管收入及相应成本，详见第十一节、十一、5、（2）关联受托管理/承包与委托管理/出包情况。

4、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	55,000,000.00	35,000,000.00
合计	55,000,000.00	35,000,000.00

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	495,612.84	
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）	100,000.00	
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		系上期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
受托经营取得的托管费收入	1,300,970.87	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,245,539.91	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		系上期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	136,353.72	

少数股东权益影响额	231,355.05	
合计	283,335.03	--

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	7.05%	0.1011	0.1011
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.03%	0.1009	0.1009

第十二节 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。