

证券代码：000838

证券简称：财信发展

公告编号：2016-011

财信国兴地产发展股份有限公司 2015 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

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

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

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

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

公司简介

股票简称	财信发展	股票代码	000838
股票上市交易所	深圳证券交易所		
变更前的股票简称（如有）	国兴地产		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	刘晓林		
办公地址	北京市朝阳区建国路 91 号院 8 号楼 28 层 2808 单元		
传真	010-58321839		
电话	010-58321838		
电子信箱	liuxiaolin@gxland.com.cn		

二、报告期主要业务或产品简介

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

（一）完成资本市场融资

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

(二) 销售情况稳中向好，全面完成2015年度经营目标

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

(三) 公司经营业务有序推进

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

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

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

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

(四) 加强内控建设

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

三、主要会计数据和财务指标

1、近三年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

单位：人民币元

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入	667,877,093.30	595,763,538.00	12.10%	443,594,563.00
归属于上市公司股东的净利润	83,877,292.52	74,550,622.88	12.51%	59,726,323.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	35,760,406.67	74,513,713.63	-52.01%	59,686,543.68
经营活动产生的现金流量净额	-53,495,193.90	-91,774,123.85	41.71%	137,496,458.41
基本每股收益（元/股）	0.3913	0.4119	-5.00%	0.3300
稀释每股收益（元/股）	0.3913	0.4119	-5.00%	0.3300
加权平均净资产收益率	11.63%	18.32%	-6.69%	16.69%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产	5,220,108,177.03	2,692,280,744.31	93.89%	2,036,163,537.75
归属于上市公司股东的净资产	1,536,934,581.14	439,697,248.21	249.54%	383,246,466.78

2、分季度主要会计数据

单位：人民币元

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

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

四、股本及股东情况

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

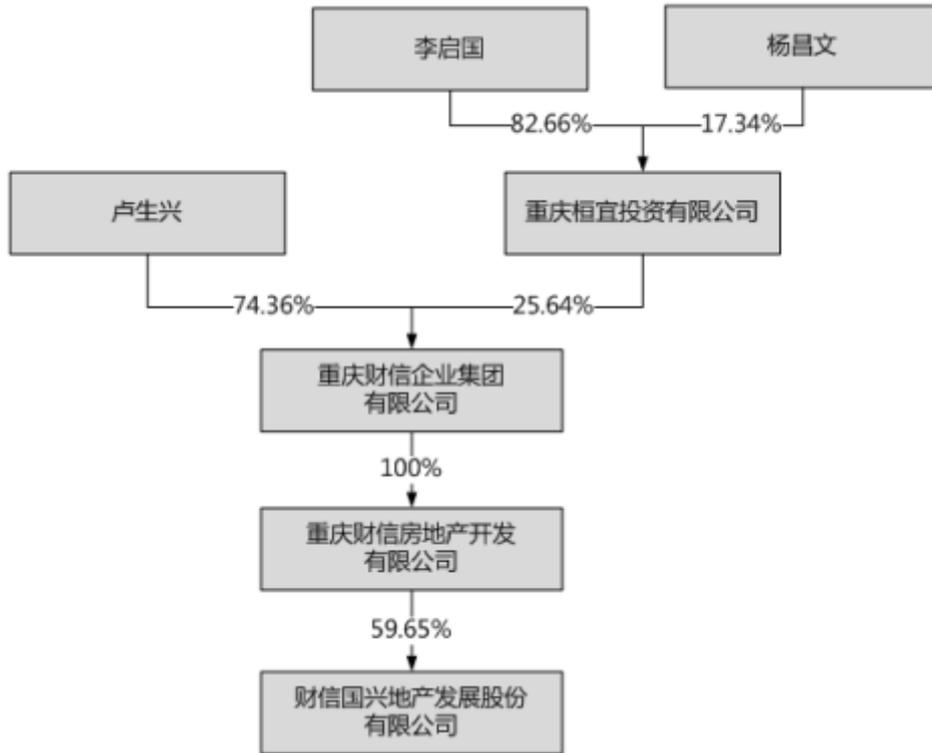
报告期末普通股股东总数	40,776	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	40,776	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
重庆财信房地产开发有限公司	境内非国有法人	59.65%	187,536,945	133,418,043	质押	185,946,407	
北京融达投资有限公司	境内非国有法人	7.15%	22,477,007		质押	21,247,007	
王顺静	境内自然人	0.71%	2,243,100				
方德基	境内自然人	0.52%	1,642,383				
重庆国际信托股份有限公司一渝信创新优势拾号集合资金信托	其他	0.49%	1,549,164				
李明睿	境内自然人	0.40%	1,272,057				
彭国群	境内自然人	0.37%	1,157,000				
李逸微	境内自然人	0.36%	1,141,453				
翟淑萍	境内自然人	0.29%	902,000				
王素珍	境内自然人	0.22%	700,000				
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东中，第一大股东与其余九名股东无关联关系，不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人；其余九名股东之间是否存在关联关系，或其是否为一致行动人未知；前十名无限售条件股东之间是否存在关联关系，或其是否为一致行动人未知。						

2、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

3、以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



五、管理层讨论与分析

1、报告期经营情况简介

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

(一) 经营情况

报告期内，公司实现营业收入66,787.71万元，同比增长12.10%，实现净利润7,751.52万元，同比增长5.76%，归属母公司所有者净利润8,387.73万元，同比增长12.51%。销售签约119,000.04万元，同比增长6.61%，回款额115,752.98万元，同比增长28.6%。公司2015年利润主要来源包括：

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

2、重庆国兴置业有限公司收到重庆市城乡建设委员会发来的《重庆市城乡建设委员会关于授予国兴·天原一期一标段、友诚·生态名苑（一、二、三期）和金科·世界城（茶园）项目绿色生态住宅小区称号的通知》，正式授予重庆国兴公司开发的国兴北岸江山项目一标段“绿色生态住宅小区”称号，进而享受国家和重庆市的有关经济激励政策，即“重庆国兴公司执行西部大开发15%优惠税率征收企业所得税”。本年度，重庆国兴公司将收到的暂退回的2012、2013年所得税以及2014年计提所得税中10%的部分共计3,561.55万元所得税优惠金额转入当期所得税费用；

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

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

1) 公司房地产项目基本情况（截止2015年12月31日）

序号	房地产项目名称	上市公司权益	获取时间	获取方式	土地用途	土地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	计容积率面积（平方米）	可售面积（平方米）	项目状态	备注
1	北岸江山	100%	2006年	招拍挂	住宅、酒店、商业、办公	245,035.20	1,053,959.91	877,783.65	1,044,745.05	在建	
2	财信城	100%	2015年	股权收购	住宅、商业、酒店	265,193.70	770,108.00	640,900.00	766,451.78	在建	
3	国兴海棠国际	70%	2014年	招、拍、挂	商业/居住用地	101,536.00	245,726.68	187,739.5		在建	

										在售	
4	财信中心（商务区）	70%	2015年	招、拍、挂	商住用地/商业用地	33,374.00				商业用地23551.7/商业用地133306.10	
5	财信中心（新天地）	70%	2015年	招、拍、挂	商业用地	41,605.00			19,555.00		

(2) 房地产项目销售建设情况

序号	房地产项目名称	上市公司权益	2015年销售开发情况					截至2015年12月31日项目累计销售、开发情况				
			签约销售面积（平方米）	签约销售金额（万元）	结转面积（平方米）	结转金额（万元）	竣工面积（平方米）	签约销售面积（平方米）	签约销售金额（万元）	结转面积（平方米）	结转金额（万元）	竣工面积（平方米）
1	北岸江山	100%	118,008.25	83,332.33	93,925.34	66,698.77	115,382.01	480,955.95	350,340.12	278,009.82	198,490.81	383,087.33
2	财信城	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	国兴海棠国际	70%	52,103.77	34,222.16				54,473.97	35,608.84			

(二) 对未来发展模式的探索

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

(三) 提升产品品质及客户满意度

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

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
重庆国兴北岸江山项目住宅	667,877,093.30	44,488,783.60	34.83%	12.10%	-56.17%	-7.93%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

六、涉及财务报告的相关事项

1、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。

2、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。

3、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

1、本年发生的非同一控制下企业合并

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

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

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

2、新设子公司

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

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

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

2015年8月13日，本公司第八届董事会第三十七次会议与2015年8月29日本公司2015年第五次临时股东大会审议通过《关于国兴融达地产股份有限公司与重庆财信环境资源有限公司共同投资设立重庆财信合同能源管理有限公司的议案》：本公司与重庆财信环境资源有限公司（本公司关联方，以下简称财信环境资源）拟共同投资设立重庆财信合同能源管理有限公

司。注册资本为人民币2亿元，其中本公司出资65%，财信环境资源出资35%，注册资本将于两年内全部缴足。经营范围为合同能源管理、可再生能源项目投资；节能技术研发并提供咨询服务等。财信环境资源系重庆市财信环保投资股份有限公司（以下简称财信环保）的全资子公司，财信环保的股东为财信地产、重庆财信企业集团有限公司、自然人王明。财信环保实际控制人为卢生举先生。本次投资构成关联交易。本年度重庆财信合同能源管理有限公司注册成立，尚未开展经营业务。

2015年9月10日，本公司第八届董事会第三十九次会议审议通过《关于国兴融达地产股份有限公司与盘古集团有限公司、重庆阔野商贸有限公司签署<“互联网+电商产业园”合作框架协议>的议案》：同意本公司与盘古集团有限公司、重庆阔野商贸有限公司签署《“互联网+电商产业园”合作框架协议》，并根据框架协议投资设立电商置业公司，注册资本为人民币20000万元人民币，创业孵化公司和金融服务公司，注册资本均为1000万元人民币。2015年9月28日，本公司第八届董事会第四十次会议审议通过《“互联网+电商产业园”合作框架协议之补充协议》；审议通过《关于成立深圳前海财信盘古电商置业有限公司的议案》：根据《“互联网+电商产业园”合作框架协议》，董事会同意本公司、重庆国兴公司与深圳市盘古优品技术有限公司、重庆阔野商贸有限公司共同以货币出资设立深圳前海财信盘古电商置业有限公司，出资比例分别为35%、30%、30%、5%；深圳前海财信盘古电商置业有限公司的注册资本为人民币20,000万元。其中，重庆国兴公司委托盘古优品持有前海电商置业10%的股权，重庆国兴公司是该等股权的实际出资人，该等代持股权所对应的表决权 and 分红权亦由重庆国兴公司实际享有，盘古优品为该10%股权的名义持有人；2015年10月15日，本公司2015年第六次临时股东大会审议通过《关于成立深圳前海财信盘古电商置业有限公司的议案》。本年度深圳前海财信盘古电商置业有限公司注册成立，尚未开展经营业务。

2015年9月28日，本公司第八届董事会第四十次会议审议通过《关于成立眉山财信盘古电商置业有限公司的议案》：根据《“互联网+电商产业园”合作框架协议》，同意本公司、重庆国兴公司与深圳市盘古优品技术有限公司、重庆阔野有限公司共同以货币出资设立眉山市水清木华置业有限公司，出资比例为35%、30%、30%、5%；眉山置业公司注册资本为人民币2,000万元，其中：重庆国兴公司委托盘古优品持有眉山置业公司10%的股权，重庆国兴公司是该等股权的实际出资人，该等代持股权所对应的表决权和分红权亦由重庆国兴公司实际享有，盘古优品为该10%股权的名义持有人。本年度眉山市水清木华置业有限公司注册成立，尚未开展经营业务。2015年12月，眉山置业公司的股东深圳市盘古优品技术有限公司将所持有的眉山置业公司的全部股权（30%）转让给深圳同方蓝色数码有限公司并由其代持重庆国兴公司10%股权。眉山公司已完成了股权变更的工商登记手续。

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

3、注销子公司

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

4、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用