

证券代码：000838

证券简称：财信发展

公告编号：2017-010

财信国兴地产发展股份有限公司 2016 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
-----------	-----------	-----------	--------

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 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。

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		
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、公司基本情况

1、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		
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	

2、报告期主要业务或产品简介

(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。

3、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

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入	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	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	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	-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	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	1,631,263,961.29	1,536,934,581.14	6.14%	439,697,248.21

(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	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

4、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

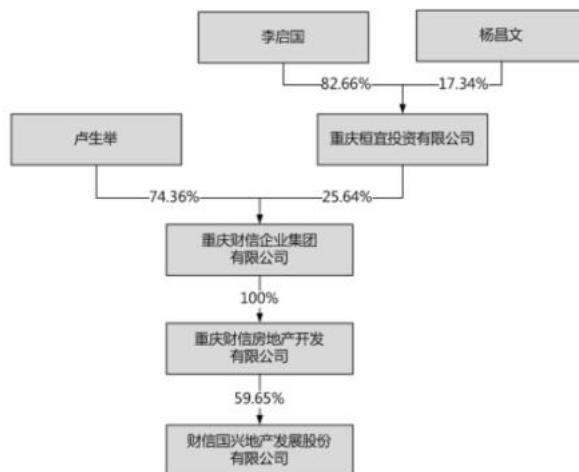
报告期末普通股股东总数	103,821	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	103,821	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
重庆财信房地产开发有限公司	境内非国有法人	59.65%	656,379,307	189,416,157	质押	593,372,966	
李逸微	境内自然人	0.36%	3,995,085	0			
翟淑萍	境内自然人	0.27%	3,000,000	0			
宋君	境内自然人	0.26%	2,850,000	0			
华润深国投信托有限公司—黄河 9 号信托计划	其他	0.18%	1,960,000	0			
蔡金英	境内自然人	0.17%	1,830,500	0			
何顺鹏	境内自然人	0.13%	1,382,200	0			
徐太东	境内自然人	0.12%	1,337,700	0			
蒋金生	境内自然人	0.11%	1,235,984	0			
姚小丹	境内自然人	0.10%	1,117,800	0			
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。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	1、报告期末，公司股东李逸微通过普通证券账户持有公司股份 1,002,400 股，中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 2,992,685 股，实际合计持有公司股份 3,995,085 股，位列公司第二大股东。 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。 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。						

(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



5、公司债券情况

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额 (万元)	利率
------	------	------	-----	-----------	----

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	同期变动率
----	--------	--------	-------

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

本公司请投资者认真阅读本年度报告全文，并特别注意下列风险因素

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

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	673,835.23
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。

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
重庆北岸江山项目	1,710,683,287.07	147,334,931.61	25.37%	112.65%	79.59%	-9.54%
重庆大足海棠国际项目	293,317,548.41	-8,133,204.98	12.63%	100.00%	45.40%	12.63%

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

本年度公司实现营业收入 1,716,087,294.00 元，同比增长 156.95%，营业成本 1,312,132,140.85 元，同比增长 201.46%，归属于上市公司普通股股东的净利润 111,307,939.35 元，同比增长 32.70%。

本年度公司由于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，因此可结转收入的面积增加较多，收入增长幅度较大。营业成本增长较多主要是因为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。同时，公司结合项目所在区域的市场现状、主要竞争对手的销售情况和收取意向性客户诚意金以及与客户意向谈判情况等，对存在减值的商业及车位计提了减值准备3,111.00万元。

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、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、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