

财信国兴地产发展股份有限公司
2015 年度
审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报告	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并现金流量表	7
— 母公司现金流量表	8
— 合并股东权益变动表	9-10
— 母公司股东权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-69



信永中和会计师事务所

ShineWing
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No.8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190
facsimile: +86(010)6554 7190

审计报告

XYZH/2016CDA40002

财信国兴地产发展股份有限公司全体股东：

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

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

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 2015 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2015 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国 北京

二〇一六年一月十四日

合并资产负债表

2015年12月31日

编制单位：财信国兴地产发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	六、1	830,545,968.73	189,913,595.06
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	4,276,247.16	9,655,147.16
预付款项	六、3	13,781,231.28	4,956,902.05
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、4	97,834,254.93	28,308,968.64
买入返售金融资产			
存货	六、5	3,820,561,985.26	2,393,709,182.63
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、6	150,000,000.00	
流动资产合计		4,916,999,687.36	2,626,543,795.54
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	六、7	67,596,852.41	5,729,082.89
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、8	131,204,075.61	602,081.64
开发支出			
商誉	六、9	6,028,545.49	
长期待摊费用	六、10	1,145,242.40	
递延所得税资产	六、11	97,133,773.76	59,405,784.24
其他非流动资产			
非流动资产合计		303,108,489.67	65,736,948.77
资产总计		5,220,108,177.03	2,692,280,744.31

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表 (续)

2015年12月31日

编制单位：财信国兴地产发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	六、12	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	六、13		6,650,000.00
应付账款	六、14	384,315,898.65	262,907,288.89
预收款项	六、15	1,309,097,241.86	822,112,014.39
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、16	12,671,832.84	12,628,500.75
应交税费	六、17	38,757,534.48	25,002,585.15
应付利息	六、18	3,888,092.27	1,374,903.41
应付股利			
其他应付款	六、19	296,252,881.33	169,254,430.04
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六、20	586,340,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		2,641,323,481.43	1,299,929,722.63
非流动负债：			
长期借款	六、21	954,380,000.00	896,580,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、11	40,439,580.41	27,329,263.78
其他非流动负债			
非流动负债合计		994,819,580.41	923,909,263.78
负 债 合 计		3,636,143,061.84	2,223,838,986.41
所有者权益：			
股本	六、22	314,417,763.00	180,999,720.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、23	1,027,883,427.67	120,791,472.26
减：库存股			
其他综合收益	六、24	130.55	130.55
专项储备			
盈余公积	六、25	9,723,736.60	8,427,635.51
一般风险准备			
未分配利润	六、26	184,909,523.32	129,478,289.89
归属于母公司股东权益合计		1,536,934,581.14	439,697,248.21
少数股东权益		47,030,534.05	28,744,509.69
股东权益合计		1,583,965,115.19	468,441,757.90
负债和股东权益总计		5,220,108,177.03	2,692,280,744.31

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

2015年12月31日

编制单位：财信国兴地产发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		4,325,013.11	2,006,055.38
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		1,559,370.91	1,000,000.00
应收利息			
应收股利		35,000,000.00	40,000,000.00
其他应收款	十五、1	755,896,452.65	215,886,896.39
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		796,780,836.67	258,892,951.77
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、2	640,042,001.74	175,502,746.28
投资性房地产			
固定资产		152,107.82	82,808.89
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,145,242.40	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		641,339,351.96	175,585,555.17
资 产 总 计		1,438,120,188.63	434,478,506.94

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表(续)

2015年12月31日

编制单位：财信国兴地产发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		2,928,744.91	2,699,316.68
应交税费		218,686.24	88,961.89
应付利息			
应付股利			
其他应付款		95,638,316.58	118,676,838.73
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		98,785,747.73	121,465,117.30
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负 债 合 计		98,785,747.73	121,465,117.30
所有者权益：			
股本		314,417,763.00	180,999,720.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		996,884,664.32	89,792,708.91
减：库存股			
其他综合收益		130.55	130.55
专项储备			
盈余公积		9,723,736.60	8,427,635.51
未分配利润		18,308,146.43	33,793,194.67
股东权益合计		1,339,334,440.90	313,013,389.64
负债和股东权益总计		1,438,120,188.63	434,478,506.94

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2015年度

编制单位：财信国兴地产发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业总收入		667,877,093.30	595,763,538.00
其中：营业收入	六、27	667,877,093.30	595,763,538.00
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		623,646,401.84	494,314,390.93
其中：营业成本	六、27	435,264,047.05	340,986,047.24
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	六、28	79,899,862.21	82,479,377.43
销售费用	六、29	57,169,529.31	43,072,836.14
管理费用	六、30	47,012,078.94	26,715,308.44
财务费用	六、31	4,083,604.12	2,406,639.38
资产减值损失	六、32	217,280.21	-1,345,817.70
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）		258,092.14	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		44,488,783.60	101,449,147.07
加：营业外收入	六、33	16,708,362.71	49,692.64
其中：非流动资产处置利得		43,847.36	
减：营业外支出	六、34	39,880.99	495.23
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		61,157,265.32	101,498,344.48
减：所得税费用	六、35	-16,357,983.50	28,203,211.91
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		77,515,248.82	73,295,132.57
归属于母公司股东的净利润		83,877,292.52	74,550,622.88
少数股东损益		-6,362,043.70	-1,255,490.31
六、其他综合收益的税后净额			130.55
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			130.55
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			130.55
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			130.55
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		77,515,248.82	73,295,263.12
归属于母公司股东的综合收益总额		83,877,292.52	74,550,753.43
归属于少数股东的综合收益总额		-6,362,043.70	-1,255,490.31
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.3913	0.4119
（二）稀释每股收益		0.3913	0.4119

本年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_____元。上年被合并方实现的净利润为_____元。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

2015年度

编制单位：财信国兴地产发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		20,062,619.77	12,637,592.55
财务费用		1,973,594.73	-3,791.34
资产减值损失		2,774.65	
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	十五、3	35,000,000.00	60,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润 （亏损以“－”号填列）		12,961,010.85	47,366,198.79
加：营业外收入			540.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额 （亏损总额以“－”号填列）		12,961,010.85	47,366,738.79
减：所得税费用			
四、净利润 （净亏损以“－”号填列）		12,961,010.85	47,366,738.79
五、其他综合收益的税后净额			130.55
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			130.55
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			130.55
六、综合收益总额		12,961,010.85	47,366,869.34
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2015年度

编制单位：财信国兴地产发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年发生额	上年发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,091,259,311.04	896,202,431.39
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			19,814,393.34
收到其他与经营活动有关的现金	六、37	25,095,245.67	25,774,211.79
经营活动现金流入小计		1,116,354,556.71	941,791,036.52
购买商品、接受劳务支付的现金		934,623,039.70	830,929,770.66
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		48,423,300.97	33,474,886.48
支付的各项税费		111,985,772.72	108,414,891.72
支付其他与经营活动有关的现金	六、37	74,817,637.22	60,745,611.51
经营活动现金流出小计		1,169,849,750.61	1,033,565,160.37
经营活动产生的现金流量净额		-53,495,193.90	-91,774,123.85
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		258,092.14	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		74,800.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		332,892.14	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,357,920.32	3,764,743.90
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		15,506,471.09	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		20,864,391.41	3,764,743.90
投资活动产生的现金流量净额		-20,531,499.27	-3,764,743.90
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,069,999,998.41	30,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		28,000,000.00	
取得借款所收到的现金		511,837,619.51	843,960,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、37	500,000,000.00	130.55
筹资活动现金流入小计		2,081,837,617.92	873,960,130.55
偿还债务所支付的现金		389,240,000.00	633,287,501.12
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		183,208,577.28	153,401,194.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	六、37	654,729,973.80	42,069,445.78
筹资活动现金流出小计		1,227,178,551.08	828,758,141.04
筹资活动产生的现金流量净额		854,659,066.84	45,201,989.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		780,632,373.67	-50,336,878.24
加：期初现金及现金等价物余额		170,511,843.09	220,848,721.33
六、期末现金及现金等价物余额		951,144,216.76	170,511,843.09

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2015年度

编制单位：财信国兴地产发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年发生额	上年发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		31,437.37	6,813.69
经营活动现金流入小计		31,437.37	6,813.69
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		10,736,625.01	8,331,357.89
支付的各项税费		520,637.13	
支付其他与经营活动有关的现金		10,258,940.08	4,027,955.90
经营活动现金流出小计		21,516,202.22	12,359,313.79
经营活动产生的现金流量净额		-21,484,764.85	-12,352,500.10
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		544.54	
取得投资收益收到的现金		40,000,000.00	20,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		40,000,544.54	20,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,304,876.60	93,466.00
投资支付的现金		464,539,800.00	544.54
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		465,844,676.60	94,010.54
投资活动产生的现金流量净额		-425,844,132.06	19,905,989.46
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,041,999,998.41	
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		498,000,000.00	12,000,130.55
筹资活动现金流入小计		1,539,999,998.41	12,000,130.55
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		27,149,958.00	18,099,972.00
支付其他与筹资活动有关的现金		1,063,202,185.77	2,349,094.86
筹资活动现金流出小计		1,090,352,143.77	20,449,066.86
筹资活动产生的现金流量净额		449,647,854.64	-8,448,936.31
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		2,318,957.73	-895,446.95
加：期初现金及现金等价物余额		2,006,055.38	2,901,502.33
六、期末现金及现金等价物余额		4,325,013.11	2,006,055.38

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2015年度

编制单位：财信国兴地产发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本年												
											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、上年年末余额	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、本年增减变动金额（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）股东投入和减少资本	133,418,043.00				907,091,955.41							24,648,068.06	1,065,158,066.47
1.股东投入普通股	133,418,043.00				907,091,955.41							24,648,068.06	1,065,158,066.47
2．其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入股东权益的金额													
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）股东权益内部结转													
1.资本公积转增股本													
2.盈余公积转增股本													
3.盈余公积弥补亏损													
4.其他													
（五）专项储备													
1.本年提取													
2.本年使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表（续）

2015年度

编制单位：财信国兴地产发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上年												
	归属于母公司股东权益										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、上年年末余额	180,999,720.00				120,791,472.26				3,690,961.63		77,764,312.89		383,246,466.78
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	180,999,720.00				120,791,472.26				3,690,961.63		77,764,312.89		383,246,466.78
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）							130.55		4,736,673.88		51,713,977.00	28,744,509.69	85,195,291.12
（一）综合收益总额							130.55				74,550,622.88	-1,255,490.31	73,295,263.12
（二）股东投入和减少资本												30,000,000.00	30,000,000.00
1.股东投入普通股												30,000,000.00	30,000,000.00
2．其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入股东权益的金额													
4.其他													
（三）利润分配									4,736,673.88		-22,836,645.88		-18,099,972.00
1.提取盈余公积									4,736,673.88		-4,736,673.88		
2.提取一般风险准备													
3.对所有者（或股东）的分配											-18,099,972.00		-18,099,972.00
4.其他													
（四）股东权益内部结转													
1.资本公积转增股本													
2.盈余公积转增股本													
3.盈余公积弥补亏损													
4.其他													
（五）专项储备													
1.本年提取													
2.本年使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

2015年度

编制单位：财信国兴地产发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本年										
	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、上年年末余额	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、本年增减变动金额（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）股东投入和减少资本	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.股份支付计入股东权益的金额											
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.对股东的分配										-27,149,958.00	-27,149,958.00
3.其他											
（四）股东权益内部结转											
1.资本公积转增股本											
2.盈余公积转增股本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
（五）专项储备											
1.本年提取											
2.本年使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	314,417,763.00				996,884,664.32		130.55		9,723,736.60	18,308,146.43	1,339,334,440.90

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表（续）

2015年度

编制单位：财信国兴地产发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上年										
	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、上年年末余额	180,999,720.00				89,792,708.91				3,690,961.63	9,263,101.76	283,746,492.30
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	180,999,720.00				89,792,708.91				3,690,961.63	9,263,101.76	283,746,492.30
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							130.55		4,736,673.88	24,530,092.91	29,266,897.34
（一）综合收益总额							130.55			47,366,738.79	47,366,869.34
（二）股东投入和减少资本											
1. 股东投入普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									4,736,673.88	-22,836,645.88	-18,099,972.00
1. 提取盈余公积									4,736,673.88	-4,736,673.88	
2. 对股东的分配										-18,099,972.00	-18,099,972.00
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	180,999,720.00				89,792,708.91		130.55		8,427,635.51	33,793,194.67	313,013,389.64

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

一、公司的基本情况

财信国兴地产发展股份有限公司（以下简称本公司，在包含子公司时统称本集团）是根据四川省人民政府川府发（1988）36 号文件精神，经德阳市人民政府德市府函（1989）31 号文批准，在原四川化工设备机械厂基础上改制，于 1989 年 4 月向社会公开发行股票的股份制试点企业。1993 年 11 月 30 日，根据国家体改委体改生（1993）204 号文同意，本公司继续进行规范化股份制试点。1997 年 6 月 26 日，经中国证监会证监发字（1997）360 号文批准，本公司股票正式在深圳证券交易所挂牌交易。

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司总股本为 314,417,763 股，全部其中：有限售条件股份 133,418,043 股，无限售条件股份 180,999,720 股。重庆财信房地产开发有限公司（以下简称财信地产）持有本公司 187,536,945 股股份，持股比例为 59.65%，为本公司第一大股东。北京融达投资有限公司（以下简称融达投资）持有本公司 22,477,007 股股份，持股比例为 7.15%，为本公司第二大股东。

本公司统一社会信用代码：911100002051092291；注册地址：北京市朝阳区建国路 91 号院 8 号楼 28 层 2808 单元；法定代表人：唐昌明；营业期限：一九九六年十月二十九日至长期。

本集团属房地产行业，经营范围为：房地产开发；销售自行开发的商品房。主要产品为商品房。

二、合并财务报表范围

本集团合并财务报表范围包括 8 家一级子公司，为北京国兴南华房地产开发有限公司（以下简称国兴南华公司）、北京国兴建业房地产开发有限公司（以下简称国兴建业公司）、重庆国兴置业有限公司（以下简称重庆国兴公司）、台州丰润投资咨询有限公司（以下简称台州丰润公司）、威海国兴置业有限公司（以下简称威海国兴公司）、重庆财信合同能源管理有限公司（以下简称财信合能公司）、深圳前海财信盘古电商置业有限公司（以下简称深圳置业公司）、眉山市水清木华置业有限公司（以下简称眉山置业公司）；二级子公司 3 家，为重庆国兴棠城置业有限公司（以下简称棠城置业公司）、重庆财信国兴南宾置业有限公司（以下简称财信南宾公司）、重庆国兴融达商业管理有限公司（以下简称融达商管公司）；三级子公司 2 家，为重庆国兴棠城商业管理有限公司（以下简称棠城商业公司）、重庆德宝餐饮文化有限公司（以下简称德宝餐饮公司）。台州丰润公司、威海国兴公司、财信合能公司、深圳置业公司、眉山置业公司、财信南宾公司、融达商管公司、德宝餐饮公司为本年度新纳入合并财务报表范围的

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

公司。本年注销一级子公司 1 家，为 AUSTRALIAN GUOXING RONGDA REAL ESTATE PTY LTD（以下简称澳洲国兴公司）。

详见本附注“七、合并范围的变化”及本附注“八、在其他主体中的权益”相关内容。

三、财务报表的编制基础

（1）编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

（2）持续经营

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

四、重要会计政策及会计估计

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

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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. 外币业务和外币财务报表折算

(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. 金融资产和金融负债

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是指持有的主要目的为短期内出售的金融资产，在资产负债表中以交易性金融资产列示。对此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益，同时调整公允价值变动损益。

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定,且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量,其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失,均计入当期损益。

应收款项是指在活跃市场中没有报价,回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量,其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失,均计入当期损益。

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。这类资产中,在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按成本进行后续计量;其他存在活跃市场报价或虽没有活跃市场报价但公允价值能够可靠计量的,按公允价值计量,公允价值变动计入其他综合收益。对于此类金融资产采用公允价值进行后续计量,除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外,可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益,待该金融资产终止确认时,原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息,以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利,作为投资收益计入当期损益。对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,按成本计量。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的,予以终止确认:①收取该金融资产现金流量的合同权利终止;②该金融资产已转移,且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方;③该金融资产已转移,虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但是放弃了对该金融资产控制。

公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,且未放弃对该金融资产控制的,则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值,与因转移而收到的对价及原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和,与分摊的前述账面金额的差额计入当期损益。

3) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外,本集团于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查,如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的,计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时,按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额,计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降,原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资,在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资,期后公允价值上升直接计入股东权益。

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本集团的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,按照公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。

2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时,终止确认该金融负债或义务已解除的部分。公司与债权人之间签订协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的,终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额,计入当期损益。

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(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. 应收款项坏账准备

本集团将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：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。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本集团司按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

(1) 单项金额重大并单项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

按组合计提坏账准备的计提方法	
合并范围内单位组合	不计提坏账准备，见 1)
合并范围外单位组合	按余额百分比法，见 2)

1) 合并范围内单位组合

对合并范围内单位的应收款项，先按照 (1)、(3) 进行个别认定单独计提坏账准备，对个别认定不存在回收风险的，不计提坏账准备。

2) 采用余额百分比法的应收款项坏账准备计提比例如下：

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

对合并范围外的应收款项,先按照(1)、(3)进行个别认定,没有明显迹象表明需要单独计提坏账准备的,归入合并范围外单位组合,按期末余额的 5%计提坏账准备。

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等;其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。
坏账准备的计提方法	对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项,将其从相关组合中分离出来,单独进行减值测试,确认减值损失。

11. 存货

本集团存货主要为房地产开发产品。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品、出租开发产品和拟开发土地。存货实行永续盘存制。

房地产开发产品成本包括土地成本、前期工程费、建安工程费、利息支出等。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

出租开发产品是指本集团意图出售而暂以经营方式出租的物业,出租开发产品在预计可使用年限之内(12.5 年 - 25 年)分期摊销。

拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。项目整体开发时,全部转入在建开发产品;项目分期开发时,将分期开发用地部分转入在建开发产品,未开发土地仍保留在本项目下。

公共配套设施按实际成本计入开发成本,摊销转入住宅等可售物业的成本,但如具有经营价值且本集团拥有收益权的配套设施,单独计入“出租开发产品”或“已完工开发产品”。

12. 长期股权投资

本集团长期股权投资主要是对子公司的投资。

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

对被投资单位形成控制的，为本集团的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

本集团对子公司投资采用成本法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资，在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

13. 固定资产

本集团固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。本集团固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备和其他等。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、年折旧率如下：

序号	类别	折旧年限（年）	预计残值率（%）	年折旧率（%）
1	房屋及建筑物	30	3	3.23
2	运输设备	5~6	3	16.17~19.40
3	办公设备	5~10	3	9.70~19.40
4	其他	5	3	19.40

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本集团于每年年度终了,对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。

14. 借款费用

发生的可直接归属于需要经过 1 年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用,在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时,开始资本化;当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时,停止资本化,其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月,暂停借款费用的资本化,直至资产的购建或生产活动重新开始。

专门借款当期实际发生的利息费用,扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化;一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

15. 无形资产

本集团无形资产主要为土地和软件,按取得时的实际成本计量。按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。

16. 长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查,当存在减值迹象时,本集团进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年末均进行减值测试。

本集团在资产负债表日对存在减值迹象的长期资产进行减值测试。长期资产的可收回金额为其预计未来现金流量的现值和资产的公允价值减去处置费用后的净额中较高者。

减值测试后,若该资产的账面价值超过其可收回金额,其差额确认为减值损失,上述资产的减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

17. 长期待摊费用

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本集团的长期待摊费用主要为办公房屋装修费用。该等费用在受益期内平均摊销,如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益,则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。办公房屋装修费用的摊销年限为 3 年。

18. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利和辞退福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、福利费、医疗保险、生育保险、工伤保险、住房公积金、工会经费和职工教育经费等,在职工提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

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。

辞退福利是由于辞退员工产生,在办理离职手续日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。

19. 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时,本集团将其确认为负债:该义务是本集团承担的现时义务;该义务的履行很可能导致经济利益流出企业;该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量,并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的,通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核,如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

20. 收入确认原则和计量方法

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

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认营业收入实现。

房地产商品收入确认的具体标准：（1）房屋完工并验收合格，且达到可交付使用条件；（2）与客户签署《商品房买卖合同》；（3）取得了按销售合同约定交付房产的交付证明；（4）收到客户首付款并对剩余房款有确切的付款安排。

（2）提供劳务

劳务已经提供，价款已经收到或取得了收款的证据时，确认劳务收入的实现。

（3）让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3）出租物业收入：

- a. 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；
- b. 履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得；
- c. 出租开发产品成本能够可靠地计量。

21. 递延所得税资产和递延所得税负债

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。

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

22. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

本集团本年度无重要会计政策变更。

(2) 重要会计估计变更

本集团本年度无重要会计估计变更。

五、税项

1. 本集团适用的主要税种及税率如下：

2. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	售房收入或预收房款	5%
企业所得税[注]	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	8~16 元/平方米
土地增值税	土地增值额	四级超率累进税率

注：重庆国兴企业所得税预缴基数为预收房款金额的 20%；棠城置业公司企业所得税预缴基数为预收房款金额的 15%。

3. 本集团享受的税收优惠

(1) 重庆国兴公司“国兴北岸江山”项目按照绿色生态住宅小区标准建设，西区一期项目于 2014 年度通过了预评审核。依据《财政部海关总署国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58 号），2014 年重庆国兴公司向主管税务机关提出了西部大开发减免企业所得税备案申请。经相关主管部门初步评审符合西部大开发税收优惠政策，同意重庆国兴公司在 2012 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间执行西部大开发 15%优惠税率征收企业所得税，若最终未取得证明，不满足税收优惠条件，应追缴税款。

2014 年，重庆国兴公司收到主管税务机关“江北国税税通【2014】811 号”、“江华新所税通【2014】6165 号”税收事项通知书，重庆国兴公司西部大开发减免企业所得税备案申请符合法定条件、标准，经审批准予减免税，企业所得税减按 15%征收，减征期限为 2012 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日。

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2015 年,重庆国兴公司收到主管税务机关“江华新所税通【2015】8246 号”税收事项通知书,重庆国兴公司西部大开发减免企业所得税备案申请符合法定条件、标准,经审批准予减免税,企业所得税减按 15%征收,减征期限为 2014 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日。

2015 年 11 月 27 日,重庆国兴公司收到重庆市城乡建设委员会《重庆市城乡建设委员会关于授予国兴·天原一期一标段、友诚·生态名苑(一、二、三期)和金科·世界城(茶园)项目绿色生态住宅小区称号的通知》(渝建[2015]407 号),授予由重庆国兴公司所开发的国兴·天原一期一标段(现名称为“国兴·北岸江山”西区一期)“绿色生态住宅小区”称号,该项目可按有关规定向相关部门申请享受国家及重庆市有关经济激励政策。

重庆国兴公司除上述西区一期项目外,“国兴北岸江山”东区项目于本年通过了“绿色生态住宅小区”预评审核并向主管税务机关进行所得税优惠备案,由于东区项目尚未竣工终验,该税收优惠尚需在项目竣工后终审确定。

本年度,重庆国兴公司将收到的暂退回的 2012、2013 年所得税以及 2014 年计提所得税中 10%的部分共计 3,561.55 万元所得税优惠金额转入当期所得税费用;由于本年度西区一期收入占比不足营业收入总额的 70%,本年度所得税仍按照 25%计提,2015 年度计提所得税中 10%的部分暂挂其他应付款,待开发项目终审结果确定后进行相应账务处理。

(2) 棠城置业公司“海棠国际一期一组团”项目按照绿色生态住宅小区标准建设,本年度通过了预评审核。依据《财政部海关总署国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税[2011]58 号),棠城置业公司向主管税务机关提出了西部大开发减免企业所得税备案申请。经相关主管部门评审符合西部大开发税收优惠政策,同意棠城置业公司在 2015 年 1 月至 2015 年 12 月期间执行西部大开发 15%优惠税率征收企业所得税。

由于棠城置业公司“海棠国际一期一组团”绿色生态住宅小区项目整体尚未竣工终验,本年度所得税仍按照 25%计提,2015 年度计提所得税中 10%的部分暂挂其他应付款,待开发项目终审结果确定后进行相应账务处理。

六、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据,除特别注明之外,“年初”系指 2015 年 1 月 1 日,“年末”系指 2015 年 12 月 31 日,“本年”系指 2015 年 1 月 1 日至 12 月 31 日,“上年”系指 2014 年 1 月 1 日至 12 月 31 日,货币单位为人民币元。

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	142,296.03	71,354.38
银行存款	826,294,672.70	182,843,552.59
其他货币资金	4,109,000.00	6,998,688.09
合计	830,545,968.73	189,913,595.06
其中: 存放在境外的款项总额		

注 1: 其他货币资金主要系 POS 在途资金。本项目年末余额中受限金额为 29,401,751.97 元, 具体情况详见本附注六、38。

2. 应收账款

(1) 应收账款分类

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
合并范围内单位组合					
合并范围外单位组合	4,501,312.80	100.00	225,065.64	5.00	4,276,247.16
组合小计	4,501,312.80	100.00	225,065.64	5.00	4,276,247.16
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	4,501,312.80	—	225,065.64	—	4,276,247.16

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
合并范围内单位组合					
合并范围外单位组合	10,163,312.80	100.00	508,165.64	5.00	9,655,147.16
组合小计	10,163,312.80	100.00	508,165.64	5.00	9,655,147.16

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	10,163,312.80	—	508,165.64	—	9,655,147.16

1) 年末无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

2) 组合中,采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账金额
合并范围外单位组合	4,501,312.80	5.00	225,065.64
合计	4,501,312.80	5.00	225,065.64

3) 年末无单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款。

(2) 本年度计提、转回(或收回)的坏账准备情况

本项目本年度转回坏账准备金额 283,100.00 元。本年无以前年度已全额计提坏账准备,或计提坏账准备的比例较大,但在本年又全额收回或转回,或在本年收回或转回比例较大的应收账款。

(3) 本年度实际核销的应收账款:无。

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况:

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
购房人 1	880,000.00	1 年以内	19.55	44,000.00
购房人 2	746,000.00	1-2 年内	16.57	37,300.00
购房人 3	682,000.00	1-2 年内	15.15	34,100.00
购房人 4	590,000.00	1 年以内	13.11	29,500.00
购房人 5	400,000.00	1-2 年内	8.89	20,000.00
合计	3,298,000.00	—	73.27	164,900.00

3. 预付账款

(1) 预付款项账龄

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末金额		年初金额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	13,781,231.28	100.00	4,956,902.05	100.00
1—2 年				
2—3 年				
3 年以上				
合计	13,781,231.28	100.00	4,956,902.05	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	账龄	占预付款项年末余额合计数的比例(%)
德国斯派利有限公司	3,621,706.35	1 年以内	26.28
北京金地鸿运房地产开发有限公司	1,559,370.91	1 年以内	11.32
国网重庆市电力公司	1,525,223.03	1 年以内	11.07
西子奥的斯电梯有限公司	1,473,925.57	1 年以内	10.70
重庆盛源建设(集团)有限公司	1,333,400.00	1 年以内	9.68
合计	9,513,625.86	—	69.03

4. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项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					
合并范围内单位组合					
合并范围外单位组合	39,825,531.51	100.00	1,991,276.58	5.00	37,834,254.93
组合小计	39,825,531.51	100.00	1,991,276.58	5.00	37,834,254.93
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	99,825,531.51	—	1,991,276.58	—	97,834,254.93

(续)

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
合并范围内单位组合					
合并范围外单位组合	29,798,914.36	100.00	1,489,945.72	5.00	28,308,968.64
组合小计	29,798,914.36	100.00	1,489,945.72	5.00	28,308,968.64
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	29,798,914.36	—	1,489,945.72	—	28,308,968.64

1) 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

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

2) 组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账金额
合并范围外单位组合	39,825,531.51	5.00	1,991,276.58
合计	39,825,531.51	—	1,991,276.58

3) 年末无单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

(2) 本年度计提、转回 (或收回) 坏账准备情况

本项目本年度计提坏账准备金额 501,330.86 元。本年无以前年度已全额计提坏账准备, 或计提坏账准备的比例较大, 但在本年又全额收回或转回, 或在本年收回或转回比例较大的其他应收款。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
备用金	157,942.49	818,465.89
保证金及押金、定金等	72,569,932.21	8,621,376.17

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
民工保障金	14,820,937.87	13,108,938.44
垫付道路修建、拆迁、水电费等款项	11,211,514.12	7,171,462.00
其他	1,065,204.82	78,671.86
合计	99,825,531.51	29,798,914.36

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 年末余额
中铁信托有限责任公司	还款保证金	60,000,000.00	1 年以内	60.10	-
重庆市江北区城乡建设委员会	民工保障金	13,959,131.87	4 年以内	13.98	697,956.59
重庆市大足区城乡建设委员会	项目资金	8,748,719.00	2 年以内	8.76	437,435.95
重庆市江北区城市建设有限公司	代垫拆迁费	7,171,462.00	1-2 年	7.18	358,573.10
代施工方垫付工程水电费	代垫工程水电费	2,040,052.12	1 年以内	2.04	102,002.61
合计		91,919,364.99	—	92.08	1,595,968.25

5. 存货

(1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
在建开发产品	3,208,288,107.53		3,208,288,107.53
已完工开发产品	614,837,023.63	2,563,145.90	612,273,877.73
合计	3,823,125,131.16	2,563,145.90	3,820,561,985.26

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
在建开发产品	2,074,424,546.16		2,074,424,546.16
已完工开发产品	321,847,782.37	2,563,145.90	319,284,636.47
合计	2,396,272,328.53	2,563,145.90	2,393,709,182.63

(2) 在建开发产品

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
重庆北岸江山项目	1,707,954,373.72	878,814,821.05	727,495,482.94	1,859,273,711.83
重庆大足海棠国际项目	366,470,172.44	275,617,734.35		642,087,906.79
重庆大足海棠商业项目		32,426,989.32		32,426,989.32
重庆石柱财信城项目		674,499,499.59		674,499,499.59
合计	2,074,424,546.16	1,861,359,044.31	727,495,482.94	3,208,288,107.53

(3) 已完工开发产品

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
重庆北岸江山项目	314,664,865.75	727,495,482.94	434,506,241.68	607,654,107.01
玉廊东园车位与仓库	7,182,916.62			7,182,916.62
合计	321,847,782.37	727,495,482.94	434,506,241.68	614,837,023.63

(4) 存货跌价准备

项目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他转出	
在建开发产品跌价准备 明细:						
完工开发产品跌价准备 明细:						
玉廊东园车位与仓库	2,563,145.90					2,563,145.90
合计	2,563,145.90					2,563,145.90

(5) 存货余额中借款费用资本化金额

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

6. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额	性质
中信银行“信赢系列-天天快车”理财产品	150,000,000.00		可随时赎回的理财产品
合计	150,000,000.00		

7. 固定资产

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 固定资产明细表

项目	房屋建筑物	运输设备	办公设备	合计
一、账面原值				
1.年初余额		7,076,819.72	2,836,771.89	9,913,591.61
2.本年增加金额	66,351,006.05	3,090,486.72	955,173.00	70,396,665.77
(1) 购置	66,351,006.05	3,090,486.72	955,173.00	70,396,665.77
3.本年减少金额		831,754.53	8,000.00	839,754.53
(1) 处置或报废		831,754.53	8,000.00	839,754.53
4.年末余额	66,351,006.05	9,335,551.91	3,783,944.89	79,470,502.85
二、累计折旧				
1.年初余额		2,932,121.67	1,252,387.05	4,184,508.72
2.本年增加金额	6,880,186.43	1,154,790.62	462,001.28	8,496,978.33
(1) 新增[注]	4,286,879.51			4,286,879.51
(2) 计提	2,593,306.92	1,154,790.62	462,001.28	4,210,098.82
3.本年减少金额		806,801.89	1,034.72	807,836.61
(1) 处置或报废		806,801.89	1,034.72	807,836.61
4.年末余额	6,880,186.43	3,280,110.40	1,713,353.61	11,873,650.44
三、减值准备				
1.年初余额				
2.本年增加金额				
(1) 计提				
3.本年减少金额				
(1) 处置或报废				
4.年末余额				
四、账面价值				
1.年末账面价值	59,470,819.62	6,055,441.51	2,070,591.28	67,596,852.41
2.年初账面价值		4,144,698.05	1,584,384.84	5,729,082.89

注：固定资产—房屋建筑物本年增加金额中，新增金额 4,286,879.51 元为收购子公司台州丰润公司，收购日的固定资产折旧额。

8. 无形资产

项目	土地	软件	合计
一、账面原值			
1.年初余额		896,700.00	896,700.00
2.本年增加金额	135,761,872.48	103,800.00	135,865,672.48

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	土地	软件	合计
(1)购置		103,800.00	103,800.00
(2)其他	135,761,872.48		135,761,872.48
3.本年减少金额			
(1)处置			
4.年末余额	135,761,872.48	1,000,500.00	136,762,372.48
二、累计摊销			
1.年初余额		294,618.36	294,618.36
2.本年增加金额	5,096,926.84	166,751.67	5,263,678.51
(1)计提	2,259,336.25	166,751.67	2,426,087.92
(2)其他	2,837,590.59		2,837,590.59
3.本年减少金额			
(1)处置			
4.年末余额	5,096,926.84	461,370.03	5,558,296.87
三、减值准备			
1.年初余额			
2.本年增加金额			
(1) 计提			
3.本年减少金额			
(1)处置			
4.年末余额			
四、账面价值			
1.年末账面价值	130,664,945.64	539,129.97	131,204,075.61
2.年初账面价值		602,081.64	602,081.64

注 1: 本年新增土地系收购子公司台州丰润公司并入的土地使用权。

注 2: 土地使用权—累计摊销项目中, 其他金额 2,837,590.59 元为收购子公司台州丰润, 收购日的无形资产摊销额。

9. 商誉

(1) 商誉原值

被投资单位名称	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
台州丰润公司		6,028,545.49				6,028,545.49
合计		6,028,545.49				6,028,545.49

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 商誉减值准备

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。

10. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
房屋装修费		1,212,609.60	67,367.20		1,145,242.40
合计		1,212,609.60	67,367.20		1,145,242.40

11. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵消的递延所得税资产

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

注: 可抵扣亏损为棠城置业公司、棠城商业公司、台州丰润公司、财信南滨公司、融达商管公司确认的可抵扣亏损。

(2) 未经抵消的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预缴营业税及附加	69,288,880.31	17,322,220.08	42,002,181.48	10,500,545.37
存货账面价值与计税基础差异	21,952,486.53	5,488,121.63	67,314,873.66	16,828,718.41
可辨认净资产公允价值与计税基础差异	70,516,954.80	17,629,238.70		
合计	161,758,321.64	40,439,580.41	109,317,055.14	27,329,263.78

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末金额	年初金额
资产减值准备	7,292.78	2,564,336.65
可抵扣亏损	66,591,959.02	51,004,255.39
未付工资	2,928,744.91	3,562,390.66
合计	69,527,996.71	57,130,982.70

注:本公司及子公司国兴南华公司、国兴建业公司、威海国兴公司、财信合能公司、眉山置业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。

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

项目	年末金额	年初金额	备注
2015年		8,246,585.73	
2016年	8,356,456.36	8,356,456.36	
2017年	8,774,016.58	8,774,016.58	
2018年	12,555,177.62	12,555,177.62	
2019年	13,072,019.10	13,072,019.10	
2020 年	23,834,289.36		
合计	66,591,959.02	51,004,255.39	

12. 短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
质押借款	10,000,000.00	
合计	10,000,000.00	

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。

13. 应付票据

票据种类	年末金额	年初金额
银行承兑汇票		6,650,000.00
商业承兑汇票		
合计		6,650,000.00

14. 应付账款

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

(1) 应付账款

项目	年末金额	年初金额
应付账款	384,315,898.65	262,907,288.89
合计	384,315,898.65	262,907,288.89

(2) 账龄超过一年的重要应付账款

本集团无账龄超过 1 年的重要应付账款。

15. 预收款项

(1) 预收款项

项目	年末金额	年初金额
预收款项	1,309,097,241.86	822,112,014.39
合计	1,309,097,241.86	822,112,014.39

注: 1 年以上预收款项主要为重庆国兴公司“国兴·北岸江山”尚未达到交房条件的开发产品预收款。

(2) 账龄超过一年的重要预收款项

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
购房客户	349,362,346.59	重庆国兴公司“国兴·北岸江山”尚未达到交房条件的开发产品预收款
合计	349,362,346.59	

16. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	12,624,996.75	45,714,542.59	45,718,529.33	12,621,010.01
离职后福利-设定提存计划	3,504.00	2,860,107.28	2,812,788.45	50,822.83
辞退福利		13,475.00	13,475.00	
一年内到期的其他福利				
合计	12,628,500.75	48,588,124.87	48,544,792.78	12,671,832.84

(2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
----	------	------	------	------

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

(3) 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	3,504.00	2,723,736.11	2,678,816.95	48,423.16
失业保险费		136,371.17	133,971.50	2,399.67
合计	3,504.00	2,860,107.28	2,812,788.45	50,822.83

17. 应交税费

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

注: 年末应交土地增值税余额中包含完工已销售房产预估土地增值税 114,177,134.95 元。

18. 应付利息

项目	年末金额	年初金额
应付借款利息	3,888,092.27	1,374,903.41
合计	3,888,092.27	1,374,903.41

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

19. 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

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

注 1：单位往来款系本年收购台州丰润公司及财信南宾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、计提所得税款年初余额包括重庆国兴收到的暂退 2012 年、2013 年度所得税优惠金额，以及 2014 年度计提暂未入库的所得税优惠（按 10%计算）金额；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），相关情况详见附注五、税项。

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
重庆港宸农资有限公司	86,837,600.00	本年收购的子公司财信南宾公司应付原股东往来借款，按照约定支付
威海市中协实业有限公司	52,758,413.48	本年收购的子公司台州丰润应付原股东往来借款，按照约定支付
中航黑豹股份有限公司	42,253,242.45	本年收购的子公司台州丰润应付资产转让款，按照进度支付
北京能源房地产开发有限责任公司	15,734,404.52	关联方借款及利息，根据约定支付
合计	197,583,660.45	

20. 一年内到期的非流动负债

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

借款类别	年末金额	年初金额
一年内到期的长期借款	586,340,000.00	
合计	586,340,000.00	

21. 长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	年末金额	年初金额
抵押借款	954,380,000.00	896,580,000.00
合计	954,380,000.00	896,580,000.00

注 1：长期借款的利率区间为 5.775%至 10.50%；

注 2：年末长期借款中包含本公司将对子公司重庆国兴公司债权转让给东方资产管理公司而获得的借款 5 亿元，详见附注十四、1。

22. 股本

项目	年初余额	本年变动增减（+、-）					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	180,999,720.00	133,418,043.00				133,418,043.00	314,417,763.00

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

注 2：股权质押情况

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

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

质押人	质押股份(股)	质权人	质押登记日	质押期限
财信地产	18,000,000	四川信托有限公司	2015 年 4 月 15 日	2016 年 4 月 14 日
财信地产	18,000,000	四川信托有限公司	2015 年 5 月 20 日	2016 年 5 月 19 日
财信地产	16,528,364	太平洋证券股份有限公司	2015 年 6 月 15 日	2016 年 6 月 14 日
财信地产	133,418,043	四川信托有限公司	2015 年 9 月 28 日	2016 年 9 月 27 日
财信地产小计	185,946,407			
北京融达投资有限公司	21,247,007	财达证券有限责任公司	2015 年 7 月 21 日	2016 年 1 月 14 日
质押股权合计	207,193,414			

23. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	101,517,134.60	907,091,955.41		1,008,609,090.01
其他资本公积	19,274,337.66			19,274,337.66
合计	120,791,472.26	907,091,955.41		1,027,883,427.67

注: 本年股本溢价增加系向财信地产发行新股产生的股本溢价金额。

24. 其他综合收益

项目	年初余额	本年发生额					年末余额
		本年所得税前发生额	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	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益							
其他	130.55						130.55
其他综合收益合计	130.55						130.55

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

25. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	8,427,635.51	1,296,101.09		9,723,736.60
任意盈余公积				
合计	8,427,635.51	1,296,101.09		9,723,736.60

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

26. 未分配利润

项目	本年	上年
上年年末余额	129,478,289.89	77,764,312.89
加: 年初未分配利润调整数		
其中: 《企业会计准则》新规定追溯调整		
会计政策变更		
重要前期差错更正		
同一控制合并范围变更		
其他调整因素		
本年年初余额	129,478,289.89	77,764,312.89
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	83,877,292.52	74,550,622.88
减: 提取法定盈余公积	1,296,101.09	4,736,673.88
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	27,149,958.00	18,099,972.00
转作股本的普通股股利		
本年年末金额	184,909,523.32	129,478,289.89

注: 经 2014 年 3 月 10 日本公司 2013 年度股东大会批准, 2014 年度本公司以 2013 年 12 月 31 日总股本 180,999,720 股为基数, 以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金 1 元 (含税)。

经 2015 年 3 月 11 日本公司 2014 年度股东大会批准, 2015 年度本公司以 2014 年 12 月 31 日总股本 180,999,720 股为基数, 以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金 1.5 元 (含税)。

27. 营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	666,987,749.00	434,354,552.68	595,763,538.00	340,986,047.24
其他业务	889,344.30	909,494.37		
合计	667,877,093.30	435,264,047.05	595,763,538.00	340,986,047.24

注: 其他业务主要系车库及子公司办公房临时租赁收入。

28. 营业税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
----	-------	-------

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

29. 销售费用

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

30. 管理费用

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

注：其他主要为交通费用及物管、水电费等。

31. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	3,266,666.66	4,425,733.34
减：利息收入	1,776,457.11	2,474,750.71
加：汇兑损失	5,032.10	
加：其他支出	2,588,362.47	455,656.75

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
合计	4,083,604.12	2,406,639.38

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

32. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	217,280.21	-1,345,817.70
合计	217,280.21	-1,345,817.70

33. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
理财产品收益	258,092.14	
合计	258,092.14	

34. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	43,847.36		43,847.36
其中：固定资产处置利得	43,847.36		43,847.36
债务重组利得	334,600.00		334,600.00
政府补助	66,410.31		68,910.31
企业合并收益[注]	16,129,817.63		16,129,817.63
其他	133,687.41	49,692.64	131,187.41
合计	16,708,362.71	49,692.64	16,708,362.71

注：企业合并收益系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。

(2) 政府补助明细

项目	本年发生额	上年发生额	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
政府稳岗补贴金	66,410.31		重庆市失业保险稳岗补贴政策	与收益相关
合计	66,410.31			

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

35. 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
其他零星支出	39,880.99	495.23	39,880.99
合计	39,880.99	495.23	39,880.99

36. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税	15,725,351.56	40,313,066.65
递延所得税	-32,083,335.06	-12,109,854.74
合计	-16,357,983.50	28,203,211.91

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年合并利润总额	61,157,265.32
按法定/适用税率计算的所得税费用	15,289,316.33
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	5,996,503.64
非应税收入的影响	-4,032,454.41
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	146,491.98
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,966,045.36
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	5,958,838.78
弥补以前年度亏损	-135,109.90
以前年度所得税优惠转入	-35,615,524.56
所得税费用	-16,357,983.50

37. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
利息收入	1,776,457.11	2,474,750.71
收到履约保证金	11,846,654.80	
购房诚意金、订金	7,593,114.69	529,045.95
收到的代垫道路建设款		19,998,538.00

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
各项代收代付款	3,001,476.40	2,700,452.86
其他	877,542.67	71,424.27
合计	25,095,245.67	25,774,211.79

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
办公费、差旅费、业务招待费及通讯费	11,900,951.25	4,896,178.53
小车使用费及交通费	1,359,893.90	1,265,624.85
中介机构费	4,879,788.03	1,832,083.00
手续费	593,054.37	455,656.75
营销费用	38,702,202.19	33,320,934.24
支付民工保证金等	11,835,168.43	3,384,603.14
财产保险	700,000.00	
保证金		11,846,056.64
房屋租金及押金	2,796,757.02	
其他零星支出	2,049,822.03	3,744,474.36
合计	74,817,637.22	60,745,611.51

3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
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	
零散股分红尾款		130.55
合计	500,000,000.00	130.55

4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

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

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	77,515,248.82	73,295,132.57
加: 资产减值准备	217,280.21	-1,345,817.70
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,210,098.82	1,183,429.49
无形资产摊销	2,426,087.92	136,541.68
长期待摊费用摊销	67,367.20	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-43,847.36	
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		
公允价值变动损益(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)	5,266,666.66	4,425,733.34
投资损失(收益以“-”填列)	-258,092.14	
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-31,278,295.75	-24,442,661.72
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-5,378,629.99	20,621,666.98
存货的减少(增加以“-”填列)	-727,107,698.06	-576,793,604.23
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-144,206,606.44	23,961,643.22
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	615,075,226.21	387,183,812.52
其他	150,000,000.00	
经营活动产生的现金流量净额	-53,495,193.90	-91,774,123.85
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	801,144,216.76	170,511,843.09
减: 现金的期初余额	170,511,843.09	220,848,721.33
加: 现金等价物的期末余额	150,000,000.00	
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	780,632,373.67	-50,336,878.24

(3) 当年支付的取得子公司的现金净额

项目	本年金额
本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	15,652,200.00
其中: 台州丰润公司	2,539,800.00
财信南宾公司	13,112,400.00

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年金额
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	145,728.91
其中: 台州丰润公司	145,180.48
财信南宾公司	548.43
加: 以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	
其中: 台州丰润公司	
财信南宾公司	
取得子公司支付的现金净额	15,506,471.09

(5) 现金和现金等价物

项目	本年金额	上年金额
现金	801,144,216.76	170,511,843.09
其中: 库存现金	142,296.03	71,354.38
可随时用于支付的银行存款	796,892,920.73	163,441,800.62
可随时用于支付的其他货币资金	4,109,000.00	6,998,688.09
现金等价物	150,000,000.00	
其中: 三个月内到期的债券投资		
期末现金和现金等价物余额	951,144,216.76	170,511,843.09
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

38. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	29,401,751.97	注(1)
存货	1,697,535,341.00	注(2)

注(1): 使用权受限的货币资金年末余额 29,401,751.97 元, 其中 1,940.18 万元系子公司重庆国兴公司存放于中德住房储蓄银行重庆市分行营业部的住房储蓄合同存款。合同约定须将资金存放在银行满两年期满后, 才可支配存款, 重庆国兴公司指定受益人在存款银行申请购房按揭贷款按优惠的贷款利率执行; 另外 1,000.00 万元为棠城商业公司与重庆农村商业银行股份有限公司大足支行签署编号为大足支行 2015 年公清字 2233012015100033 号定期存单, 为编号为大足支行 2015 年公流贷字第 2233012015100033 号《流动资金借款合同》提供质押担保。截至 2015 年 12 月 31 日, 棠城商业公司实际借款余额为 1,000 万元。

注(2): 存货抵押情况

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

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

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

5) 重庆国兴公司以其拥有的评估价值为 35,249.22 万元的重庆市江北区观音桥街道建新西路 34 号 1 号地块 A 宗 4,573.90 平方米的土地使用权 (103D 房地证 2011 字第 50287 号)、重庆市江北区观音桥街道建新西路 34 号 D 宗 8 期 13,409.60 平方米的土地使用权 (103D 房地证 2013 字第 00321 号)、重庆市江北区观音桥街道建新西路 34 号 D 宗 2 期 13,925.00 平方米的土地使用权 (103D 房地证 2013 字第 00322 号) 与中信银行重庆分行签署编号为 2015 信渝抵字第 1915263 号《抵押合同》, 为编号为 2015 信渝银委

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

贷字第 1915263 号《委托贷款合同》提供抵押担保。截至 2015 年 12 月 31 日,抵押的土地使用权共计 31,908.50 平方米,评估价值为 35,249.22 万元。重庆国兴公司实际借款余额为 17,600 万元。

6) 如附注十四、1 项提及的本公司与中国东方资产管理公司重庆办事处的债权转让事项,财信南滨公司以其拥有的评估价值为 18,253.21 万元的石柱土家族自治县南宾镇三十街坊都督大道 586 号面积为 74,502.90 平方米的土地使用权(渝 2015 石柱县不动产权第 000013474 号)、评估价值为 4,637.85 万元的石柱土家族自治县南宾镇三十街坊都督大道 587 号面积为 18,930.00 平方米的土地使用权(渝 2015 石柱县不动产权第 000013640 号)、评估价值为 23,636.15 万元的石柱县南宾镇三盖路 10 号面积为 92,690.80 平方米的土地使用权(渝 2015 石柱县不动产权第 000013621 号)、评估价值为 7,724.91 万元的石柱县南宾镇三盖路 11 号面积为 32,844.00 平方米的土地使用权(渝 2015 石柱县不动产权第 000013487 号)、评估价值为 10,872.36 万元的石柱县南宾镇三盖路 11 号面积为 46,226.00 平方米的土地使用权(渝 2015 石柱县不动产权第 000013643 号)为本公司、重庆国兴公司、财信集团与中国东方资产管理公司重庆办事处的债务重组事项下的 5 亿元债务提供抵押担保。同时,本公司与财信集团为该事项承担保证担保责任。截至 2015 年 12 月 31 日,抵押的土地使用权共计 265,193.70 平方米,评估价值为 65,124.48 万元。重庆国兴公司实际借款余额为 50,000 万元。

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

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

9) 棠城置业公司以其拥有的评估价值为 10,028.05 万元的大足区棠香街道办事处圣迹西路 333 号建筑面积为 33,736.82 平方米的在建开发产品向重庆农村商业银行股份有限

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司大足支行作抵押,为编号为大足支行 2015 年公固贷字第 2233012015100035 号《固定资产贷款合同》提供抵押担保。重庆国兴公司、重庆同星汇置业有限公司、财信集团为上述最高债权额 3 亿元同时承担保证担保责任。截至 2015 年 12 月 31 日,棠城置业实际借款余额为 3,238 万元。

七、合并范围的变化

1.非同一控制下企业合并

(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
财信南宾公司	2015.9.15	13,112,400.00	100	现金	2015.9.15	注 2	22,852.02	-1,609,437.76

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

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

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

照。本公司于 2015 年 9 月 1 日、9 月 2 日分别支付 25%、25%股权收购款, 剩余 50%股权收购款于 2015 年 9 月 16 日支付完毕。本公司将 2015 年 9 月 15 日确定为收购日。

(2) 合并成本及商誉

项目	台州丰润公司	财信南滨公司
现金	2,539,800.00	13,112,400.00
非现金资产的公允价值		
发行或承担的债务的公允价值		
发行的权益性证券的公允价值		
或有对价的公允价值		
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		
其他		
合并成本合计	2,539,800.00	13,112,400.00
减: 取得的可辨认净资产公允价值份额	-3,488,745.49	29,242,217.63
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	6,028,545.49	-16,129,817.63

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	台州丰润公司		财信南滨公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产:	201,601,344.96	143,353,339.76	629,975,205.05	616,697,605.05
货币资金	145,180.48	145,180.48	548.43	548.43
应收款项	18,062.28	18,062.28	61,235.62	61,235.62
存货			629,913,421.00	616,635,821.00
固定资产	62,064,126.54	61,378,323.22		
无形资产	132,924,281.89	75,362,080.01		
递延所得税资产	6,449,693.77	6,449,693.77		
负债:	208,442,022.40	193,880,021.10	600,732,987.42	597,413,587.42
应交税费	783,676.49	783,676.49	92,741.43	92,741.43
应付款项	193,096,344.61	193,096,344.61	597,320,845.99	597,320,845.99
递延所得税负债	14,562,001.30		3,319,400.00	
净资产	-6,840,677.44	-50,526,681.34	29,242,217.63	19,284,017.63
减: 少数股东权益	-3,351,931.95	-24,758,073.86		
取得的净资产	-3,488,745.49	-25,768,607.48	29,242,217.63	19,284,017.63

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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

2.同一控制下企业合并

本集团本年无同一控制下企业合并。

3.其他原因的合并范围变动

（1）新设子公司

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

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

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

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

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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

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

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

(2) 注销子公司

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

根据公司海外地产战略的需要，公司出资 100 澳元，在澳大利亚设立澳洲国兴融达地产有限公司（Australian Guoxing Rongda Real Estate Pty. Ltd.），持股比例 100%，主要经营范围为房地产项目开发与经营。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。

八、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		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		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		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		新设
台州丰润公司	台州市	台州市	投资咨询	51		非同一控制下合并
财信合能公司	重庆市	重庆市	合同能源管理	65		新设
深圳置业公司	深圳市	深圳市	房地产开发	65		新设
眉山置业公司	眉山市	眉山市	房地产开发	65		新设
二级子公司						
棠城置业公司	重庆市	重庆市	房地产开发		70	新设

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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	
融达商管公司	重庆市	重庆市	商业管理		100	新设
财信南滨公司	重庆市石柱县	重庆市石柱县	房地产开发		100	非同一控制下合并
三级子公司						
棠城商业公司	重庆市	重庆市	房地产开发		100	新设
德宝餐饮公司	重庆市	重庆市	餐饮经营管理		100	新设

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
棠城置业公司	30%	-3,386,620.07		25,357,889.62
台州丰润公司	49%	-2,628,790.28		-5,980,722.22

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	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
棠城置业公司	804,433,933.25	10,211,416.74	814,645,349.99	533,760,874.88	196,358,176.37	730,119,051.25
台州丰润公司	199,325.31	140,890,221.31	141,089,546.62	196,224,618.27		196,224,618.27

(续)

子公司名称	本年发生额			
	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		-11,288,733.56	-11,288,733.56	-109,077,677.19
台州丰润公司	350,000.00	-4,608,390.31	-4,608,390.31	-2,005,421.45

2. 在合营企业或联营企业中的权益

(1) 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		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		权益法

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

(2) 合营企业及联营企业的汇总财务信息

深圳市盘古金融服务有限公司与深圳市前海盘古创业孵化有限公司已注册设立, 尚未出资及开展经营业务, 暂无相关财务信息。

九、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

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。2015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155,072.00万元以及关联方借款余额1,573.44万元。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,因此受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,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、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

(1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例	对本公司的表决权比例
重庆财信房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	200,000,000.00	59.65	59.65

本公司最终控制方为自然人卢生举先生。

(2) 控股股东的注册资本及其变化

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

控股股东	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
重庆财信房地产开发有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00

(3) 控股股东所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例(%)	
	年末金额	年初金额	年末比例	年初比例
重庆财信房地产开发有限公司	187,536,945.00	54,118,916.28	59.65	29.90

2. 子公司

子公司情况详见本附注八、1.(1)“企业集团的构成”相关内容。

3. 合营企业及联营企业

合营企业及联营企业情况详见本附注八、2.“在合营企业或联营企业中的权益”相关内容。

4. 其他关联方

关联方名称	与本公司关系
重庆财信企业集团有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
重庆财信物业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆财信环境资源有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京融达投资有限公司	其他关联关系方
北京能源房地产开发有限责任公司	其他关联关系方

(二) 关联交易

1. 接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
重庆财信物业管理有限公司	提供物管服务	7,631,826.18	4,797,469.42
合计		7,631,826.18	4,797,469.42

注：重庆国兴公司、棠城置业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、棠城置业公司提供物业管理服务，该交易经重庆国兴公司和棠城置业公司总办会审批。该交易定价为协议定价。

2. 关联担保情况

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

担保方名称	被担保方名称	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经 履行完毕
本公司	重庆国兴公司	73,600.00	2011.03.03	2016.08.21	否
本公司 财信地产	重庆国兴公司	35,000.00	2014.01.29	2016.01.28	否
本公司 财信集团	重庆国兴公司	33,000.00	2013.11.29	2016.11.28	否
财信集团 重庆国兴公司	棠城置业公司	5,000.00	2015.04.27	2018.04.26	是
财信集团 重庆国兴公司	棠城置业公司	30,000.00	2015.09.01	2018.08.31	否
本公司 财信集团	重庆国兴公司	50,000.00	2015.12.08	2020.12.07	否
财信南滨公司			2015.12.01	2018.12.30	否

注：相关情况参见本附注六、38、注 2。

3. 关联方资金拆借

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额	年末余额	起始日	到期日	备注
北京能源房地产开发有限责任公司	拆入	48,417,270.69	15,734,404.52	2011-6-27	—	注1
重庆财信企业集团 有限公司	拆入	68,971,177.46	-	2011-6-27	2015-4-3	注2
重庆财信企业集团 有限公司	拆入	85,000,000.00	-	2015-4-20	2015-11-4	注2

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利率执行；六个月至一年（含）的、按一年期贷款基准利率执行；超过一年的均按一至三年（含）期贷款基准利率执行。付息方式：重庆国兴公司一次或分次偿还本金时一并计算并支付相对应的利息。

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本年度重庆国兴公司计提上述借款利息 2,317,133.83 元，偿还本金及利息 35,000,000.00 元，截至 2015 年 12 月 31 日，重庆国兴公司尚欠能房公司本息合计 15,734,404.52 元。

注 2：2011 年 6 月 27 日，子公司重庆国兴公司与重庆财信企业集团有限公司（以下简称财信集团）签署《借款合同》，重庆国兴公司向财信集团借款 23,700.00 万元，约定借款期限不超过一年，借款利率按照央行公布的一年期同期贷款基准利率执行。2012 年，重庆国兴公司与财信集团签署展期协议；2013 年 6 月 27 日，重庆国兴公司与财信集团签署二次展期协议；经 2014 年 11 月 21 日召开的本公司第八届董事会第二十八次会议审议通过，重庆国兴拟与财信集团签订第三次展期协议，展期协议期限不超过一年，借款利率按照央行公布的一年期同期贷款基准利率执行，如因“国兴·北岸江山”项目需要延长借款期限，双方另行商议。该项借款本金与利息重庆国兴公司已于 2015 年 4 月支付完毕。

2015 年 4 月 20 日，子公司重庆国兴公司与财信集团签署《借款协议》，向财信集团有限公司借款 8500 万元，利率按照央行公布的一年期同期贷款基准利率执行，借款期限不超过两年，利率按照央行公布的一年期同期贷款基准利率执行，在协议履行中，如国家调整基准利率，按调整利率执行。该借款事项经本公司第八届董事会第三十三次会议及 2015 年第二次临时股东大会审议通过。重庆国兴公司已在 2015 年 11 月将该项借款的本金和利息全部还清。

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

4. 关联方共同投资

如附注七、3、（1）新设子公司所述，本年度本公司与关联方重庆财信环境资源有限公司共同投资设立重庆财信合同能源管理有限公司。注册资本为人民币 2 亿元，其中：本公司出资 65%，财信环境资源出资 35%，注册资本将于两年内全部缴足。本次投资经本公司第八届董事会第三十七次会议及 2015 年第五次临时股东大会审议通过。重庆财信合同能源管理有限公司已于 2015 年 9 月 18 日注册成立，截至年末尚未开展经营业务。

5. 关键管理人员薪酬

项目名称	本年	上年
薪酬合计	8,737,112.44	8,100,218.69

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(三) 关联方往来余额

1. 应收项目

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	重庆财信物业管理有限公司	288,742.62	14,437.13	-	-

2. 应付项目

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

十一、或有事项

1、对外提供担保形成的或有负债及财务影响

重庆国兴公司、棠城置业公司按房地产经营惯例以及按揭贷款银行的要求为购买“国兴·北岸江山”、“国兴·海棠国际”房产客户的银行按揭贷款提供阶段性担保。阶段性担保的担保期限自三方共同签订的《个人房屋抵押借款合同》生效之日起,至房屋抵押登记手续办妥时止,在此期间借款人未发生违约行为,届时连带责任保证自动解除。截至 2015 年 12 月 31 日,重庆国兴公司阶段性担保累计授信额度为 35.165 亿元,实际累计发生 89,507.90 万元。棠城置业公司阶段性担保累计授信额度为 4.16 亿元,实际累计发生 8,796.00 万元。

2、除存在上述或有事项外,截至 2015 年 12 月 31 日,本集团无其他重大或有事项。

十二、承诺事项

1. 重大承诺事项

1) 已签订的正在或准备履行的大额发包合同

截至 2015 年 12 月 31 日,重庆国兴公司、棠城置业公司、棠城商业公司、财信南滨公司已签订大额发包合同尚未支出金额共计 134,022.44 万元,具体情况如下:

项目名称	合同金额(万元)	已付金额(万元)	未付金额(万元)
------	----------	----------	----------

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目名称	合同金额(万元)	已付金额(万元)	未付金额(万元)
重庆国兴公司国兴·北岸江山勘察设计类合同	103,389.18	85,458.95	17,930.23
重庆国兴公司国兴·北岸江山工程类合同	108,534.09	47,774.37	60,759.72
重庆国兴公司国兴·北岸江山其他合同	2,248.13	709.37	1,538.76
棠城置业公司国兴·海棠国际勘察设计类合同	38,598.00	934.00	37,664.00
棠城置业公司国兴·海棠国际工程类合同	29,810.00	20,649.00	9,161.00
棠城商业公司财信中心、财信新天地工程类合同	849.30	328.30	521.00
财信南滨公司财信城勘察设计类合同	2,210.91	448.71	1,762.20
财信南滨公司财信城工程类合同	6,310.60	1,625.07	4,685.53
合计	291,950.21	157,927.77	134,022.44

2.除上述承诺事项外,截至 2015 年 12 月 31 日,本集团无其他重大承诺事项。

十三、资产负债表日后事项

1. 利润分配情况

项目	内容
拟分配的利润或股利	拟以 2015 年 12 月 31 日总股本 314,417,763 股为基数,向全体股东每 10 股派 0.54 元现金(含税),共计派发现金股利 16,978,559.20 元;同时以资本公积金转增股本,向全体股东每 10 股转增 25 股,共计转增 786,044,407 股,转增后公司总股本为 1,100,462,170 股。
经审议批准宣告发放的利润或股利	

注:以上利润分配方案经本公司第九届董事会第六次会议审议通过,尚需本公司股东大会批准。

2.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. 债权转让及债务重组事项

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

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

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

2. 分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

本集团报告分部按照地区进行确认, 分部会计政策与母公司一致。

(2) 本年度报告分部的财务信息

项目	重庆分部	山东分部	北京分部	其他	抵销	合计
主营业务收入	666,987,749.00					666,987,749.00

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	重庆分部	山东分部	北京分部	其他	抵销	合计
主营业务成本	434,354,552.68					434,354,552.68

3. 其他重要事项

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

十五、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

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
合并范围内单位组合	755,843,259.30	99.99			755,843,259.30
合并范围外单位组合	55,993.00	0.01	2,799.65	5.00	53,193.35
组合小计	755,899,252.30	100.00	2,799.65	5.00	755,896,452.65
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	755,899,252.30	—	2,799.65	—	755,896,452.65

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
合并范围内单位组合	215,886,421.39				215,886,421.39
合并范围外单位组合	500.00	100.00	25.00	5.00	475.00
组合小计	215,886,921.39	100.00	25.00	5.00	215,886,896.39
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	215,886,921.39	—	25.00	—	215,886,896.39

1) 年末无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

2) 组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账金额
合并范围外单位组合	55,993.00	5.00	2,799.65
合计	55,993.00	5.00	2,799.65

3) 年末无单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

(2) 本年度计提、转回 (或收回) 坏账准备情况

本年计提坏账准备 2,774.65 元。本年无以前年度已全额计提坏账准备, 或计提坏账准备的比例较大, 但在本年又全额收回或转回, 或在本年收回或转回比例较大的其他应收款。

(3) 本年度实际核销的其他应收款: 无。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
内部往来款	755,843,259.30	215,886,421.39
其他往来款	55,993.00	500.00
合计	755,899,252.30	215,886,921.39

(5) 按欠款方归集的重大其他应收款情况

单位名称	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
重庆国兴公司	655,968,590.89	1 年以内	86.78	
台州丰润公司	99,660,779.36	1 年以内	13.18	

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额合计 数的比例(%)	坏账准备年 末余额
合计	755,629,370.25		99.96	

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
对子公司投资	640,042,001.74		640,042,001.74	175,502,746.28		175,502,746.28
合计	640,042,001.74		640,042,001.74	175,502,746.28		175,502,746.28

(2) 按成本法、权益法核算的长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年 减少	年末余额	本年计提 减值准备	减值准备 年末余额
国兴南华公司	25,855,072.78			25,855,072.78		
国兴建业公司	56,500,965.09			56,500,965.09		
重庆国兴公司	93,146,163.87	400,000,000.00		493,146,163.87		
澳洲国兴公司	544.54		544.54			
台州丰润公司		2,539,800.00		2,539,800.00		
威海国兴公司		1,500,000.00		1,500,000.00		
财信合能公司		32,500,000.00		32,500,000.00		
眉山置业公司		7,000,000.00		7,000,000.00		
深圳置业公司		21,000,000.00		21,000,000.00		
合计	175,502,746.28	464,539,800.00	544.54	640,042,001.74		

3. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	35,000,000.00	60,000,000.00
合计	35,000,000.00	60,000,000.00

注：本年度本项目为子公司重庆国兴公司分配现金股利。

十八、财务报告批准

本财务报告于 2016 年 1 月 14 日由本公司董事会批准报出。

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

财务报表补充资料

1. 本年非经营性损益表

(1) 按照中国证监会《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（2008）》的要求，本公司非经常性损益如下：

项目	本年金额	说明
非流动资产处置损益	43,847.36	
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助	66,410.31	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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	
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益	334,600.00	
企业重组费用		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	93,806.42	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	35,615,524.56	
小计	52,284,006.28	
所得税影响额	4,167,120.43	
少数股东权益影响额（税后）		
合计	48,116,885.85	

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 公司对“其他符合非经常性损益定义的损益项目”以及根据自身正常经营业务的性质和特点将非经常性损益项目界定为经常性损益的项目说明

项目	金额	原因
2012-2014 年所得税优惠金额 一次转入当期所得税费用	35,615,524.56	详见附注五、3、(1)

2. 净资产收益率及每股收益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》的规定，本公司 2015 年度加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下：

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	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	11.6270	0.3913	0.3913
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	4.9571	0.1668	0.1668

财信国兴地产发展股份有限公司

二〇一六年一月十四日