

财信国兴地产发展股份有限公司
2016 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/2017CDA40013

财信国兴地产发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的财信国兴地产发展股份有限公司（以下简称“财信发展”）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2016 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，财信发展财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了财信发展 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2016 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。



中国 北京

中国注册会计师：




中国注册会计师：




二〇一七年一月十八日

合并资产负债表

2016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	568,699,293.69	830,545,968.73
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	16,128,943.20	4,276,247.16
预付款项	六、3	12,912,741.38	13,781,231.28
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、4	33,029,381.46	97,834,254.93
买入返售金融资产			
存货	六、5	3,967,687,494.37	3,820,561,985.26
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、6	329,349,852.82	150,000,000.00
流动资产合计		4,927,807,706.92	4,916,999,687.36
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	六、7	89,964,441.94	
固定资产	六、8	62,301,965.40	67,596,852.41
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、9	126,512,389.79	131,204,075.61
开发支出			
商誉	六、10	6,028,545.49	6,028,545.49
长期待摊费用	六、11	1,711,912.99	1,145,242.40
递延所得税资产	六、12	88,870,577.73	97,133,773.76
其他非流动资产			
非流动资产合计		375,389,833.34	303,108,489.67
资产总计		5,303,197,540.26	5,220,108,177.03

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)

2016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、13		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、14	6,500,000.00	
应付账款	六、15	616,507,348.57	384,315,898.65
预收款项	六、16	904,239,201.03	1,309,097,241.86
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、17	19,510,823.69	12,671,832.84
应交税费	六、18	115,522,219.45	38,757,534.48
应付利息	六、19	4,285,215.81	3,888,092.27
应付股利			
其他应付款	六、20	330,438,631.89	296,252,881.33
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六、21	150,000,000.00	586,340,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,147,003,440.44	2,641,323,481.43
非流动负债：			
长期借款	六、22	1,427,250,000.00	954,380,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益	六、23	36,870,086.00	
递延所得税负债	六、12	21,579,401.64	40,439,580.41
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,485,699,487.64	994,819,580.41
负 债 合 计		3,632,702,928.08	3,636,143,061.84
所有者权益：			
股本	六、24	1,100,462,170.00	314,417,763.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、25	241,839,020.67	1,027,883,427.67
减：库存股			
其他综合收益	六、26	130.55	130.55
专项储备			
盈余公积	六、27	12,445,127.89	9,723,736.60
一般风险准备			
未分配利润	六、28	276,517,512.18	184,909,523.32
归属于母公司股东权益合计		1,631,263,961.29	1,536,934,581.14
少数股东权益		39,230,650.89	47,030,534.05
股东权益合计		1,670,494,612.18	1,583,965,115.19
负债和股东权益总计		5,303,197,540.26	5,220,108,177.03

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

2016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		27,053,616.07	4,325,013.11
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		1,433,196.48	1,559,370.91
应收利息			
应收股利		55,000,000.00	35,000,000.00
其他应收款	十五、1	720,974,493.69	755,896,452.65
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		804,461,306.24	796,780,836.67
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、2	644,542,001.74	640,042,001.74
投资性房地产			
固定资产		211,233.98	152,107.82
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		741,039.20	1,145,242.40
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		645,494,274.92	641,339,351.96
资 产 总 计		1,449,955,581.16	1,438,120,188.63

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)

2016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		5,691,237.40	2,928,744.91
应交税费		358,309.89	218,686.24
应付利息			
应付股利			
其他应付款		94,336,239.32	95,638,316.58
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		100,385,786.61	98,785,747.73
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负 债 合 计		100,385,786.61	98,785,747.73
所有者权益：			
股本		1,100,462,170.00	314,417,763.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		210,840,257.32	996,884,664.32
减：库存股			
其他综合收益		130.55	130.55
专项储备			
盈余公积		12,445,127.89	9,723,736.60
未分配利润		25,822,108.79	18,308,146.43
股东权益合计		1,349,569,794.55	1,339,334,440.90
负债和股东权益总计		1,449,955,581.16	1,438,120,188.63

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

2016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		1,716,087,294.00	667,877,093.30
其中：营业收入	六、29	1,716,087,294.00	667,877,093.30
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,570,993,837.33	623,646,401.84
其中：营业成本	六、29	1,312,132,140.85	435,264,047.05
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	六、30	95,854,863.05	79,899,862.21
销售费用	六、31	51,677,621.05	57,169,529.31
管理费用	六、32	73,904,321.83	47,012,078.94
财务费用	六、33	5,943,952.50	4,083,604.12
资产减值损失	六、34	31,480,938.05	217,280.21
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	六、35	2,241,474.94	258,092.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		147,334,931.61	44,488,783.60
加：营业外收入	六、36	1,059,679.81	16,708,362.71
其中：非流动资产处置利得		521,010.86	43,847.36
减：营业外支出	六、37	1,709,606.88	39,880.99
其中：非流动资产处置损失		25,398.02	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		146,685,004.54	61,157,265.32
减：所得税费用	六、38	43,176,948.35	-16,357,983.50
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		103,508,056.19	77,515,248.82
归属于母公司股东的净利润		111,307,939.35	83,877,292.52
少数股东损益		-7,799,883.16	-6,362,043.70
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		103,508,056.19	77,515,248.82
归属于母公司股东的综合收益总额		111,307,939.35	83,877,292.52
归属于少数股东的综合收益总额		-7,799,883.16	-6,362,043.70
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.1011	0.2041
（二）稀释每股收益		0.1011	0.2041

本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

2016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	十五、3	1,300,970.87	
减：营业成本	十五、3	988,440.00	
税金及附加		166,000.51	
销售费用			
管理费用		29,133,323.27	20,062,619.77
财务费用		-1,203,316.84	1,973,594.73
资产减值损失		2,611.08	2,774.65
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	十五、4	55,000,000.00	35,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		27,213,912.85	12,961,010.85
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		27,213,912.85	12,961,010.85
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		27,213,912.85	12,961,010.85
五、其他综合收益的税后净额			130.55
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			130.55
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			130.55
六、综合收益总额		27,213,912.85	12,961,141.40
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

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

2016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		1,343,775,172.96	1,091,259,311.04
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、39	79,158,465.00	25,095,245.67
经营活动现金流入小计		1,422,933,637.96	1,116,354,556.71
购买商品、接受劳务支付的现金		1,212,486,905.96	934,623,039.70
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		67,887,009.45	48,423,300.97
支付的各项税费		121,025,348.24	111,985,772.72
支付其他与经营活动有关的现金	六、39	66,966,574.76	74,817,637.22
经营活动现金流出小计		1,468,365,838.41	1,169,849,750.61
经营活动产生的现金流量净额		-45,432,200.45	-53,495,193.90
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		2,241,474.94	258,092.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		505,291.26	74,800.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,746,766.20	332,892.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,072,291.00	5,357,920.32
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			15,506,471.09
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,072,291.00	20,864,391.41
投资活动产生的现金流量净额		-325,524.80	-20,531,499.27
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			1,069,999,998.41
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			28,000,000.00
取得借款所收到的现金		892,320,000.00	511,837,619.51
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、39	322,837,462.89	500,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,215,157,462.89	2,081,837,617.92
偿还债务所支付的现金		805,790,000.00	389,240,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		125,997,599.80	183,208,577.28
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	六、39	326,621,349.99	654,729,973.80
筹资活动现金流出小计		1,258,408,949.79	1,227,178,551.08
筹资活动产生的现金流量净额		-43,251,486.90	854,659,066.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-89,009,212.15	780,632,373.67
加：期初现金及现金等价物余额		951,144,216.76	170,511,843.09
六、期末现金及现金等价物余额		862,135,004.61	951,144,216.76

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

2016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		1,340,000.00	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,209,796.84	31,437.37
经营活动现金流入小计		2,549,796.84	31,437.37
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		17,006,133.22	10,736,625.01
支付的各项税费		161,317.02	520,637.13
支付其他与经营活动有关的现金		10,719,248.36	10,258,940.08
经营活动现金流出小计		27,886,698.60	21,516,202.22
经营活动产生的现金流量净额		-25,336,901.76	-21,484,764.85
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			544.54
取得投资收益收到的现金		35,000,000.00	40,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
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		35,000,000.00	40,000,544.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		102,745.00	1,304,876.60
投资支付的现金		4,500,000.00	464,539,800.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		4,602,745.00	465,844,676.60
投资活动产生的现金流量净额		30,397,255.00	-425,844,132.06
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			1,041,999,998.41
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		39,250,000.00	498,000,000.00
筹资活动现金流入小计		39,250,000.00	1,539,999,998.41
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		16,046,017.13	27,149,958.00
支付其他与筹资活动有关的现金		5,535,733.15	1,063,202,185.77
筹资活动现金流出小计		21,581,750.28	1,090,352,143.77
筹资活动产生的现金流量净额		17,668,249.72	449,647,854.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		22,728,602.96	2,318,957.73
加：期初现金及现金等价物余额		4,325,013.11	2,006,055.38
六、期末现金及现金等价物余额		27,053,616.07	4,325,013.11

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

2016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	314,417,763.00				1,027,883,427.67		130.55		9,723,736.60		184,909,523.32	47,030,534.05	1,583,965,115.19
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	314,417,763.00				1,027,883,427.67		130.55		9,723,736.60		184,909,523.32	47,030,534.05	1,583,965,115.19
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）	786,044,407.00				-786,044,407.00				2,721,391.29		91,607,988.86	-7,799,883.16	86,529,496.99
（一）综合收益总额											111,307,939.35	-7,799,883.16	103,508,056.19
（二）股东投入和减少资本	786,044,407.00				-786,044,407.00								
1.股东投入普通股	786,044,407.00				-786,044,407.00								
2．其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入股东权益的金额													
4.其他													
（三）利润分配									2,721,391.29		-19,699,950.49		-16,978,559.20
1.提取盈余公积									2,721,391.29		-2,721,391.29		
2.提取一般风险准备													
3.对所有者（或股东）的分配											-16,978,559.20		-16,978,559.20
4.其他													
（四）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	1,100,462,170.00				241,839,020.67		130.55		12,445,127.89		276,517,512.18	39,230,650.89	1,670,494,612.18

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）

2016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		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												24,648,068.06	24,648,068.06
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入股东权益的金额													
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：

母公司所有者权益变动表

2016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	314,417,763.00				996,884,664.32		130.55		9,723,736.60	18,308,146.43	1,339,334,440.90
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	314,417,763.00				996,884,664.32		130.55		9,723,736.60	18,308,146.43	1,339,334,440.90
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）	786,044,407.00				-786,044,407.00				2,721,391.29	7,513,962.36	10,235,353.65
（一）综合收益总额										27,213,912.85	27,213,912.85
（二）股东投入和减少资本	786,044,407.00				-786,044,407.00						
1.股东投入普通股	786,044,407.00				-786,044,407.00						
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入股东权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配									2,721,391.29	-19,699,950.49	-16,978,559.20
1.提取盈余公积									2,721,391.29	-2,721,391.29	
2.对股东的分配										-16,978,559.20	-16,978,559.20
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	1,100,462,170.00				210,840,257.32		130.55		12,445,127.89	25,822,108.79	1,349,569,794.55

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）

2016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	股本	其他权益工具			上年						
		优先股	永续债	其他	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
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：

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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 2016 年 12 月 31 日，本公司总股本为 1,100,462,170 股，其中：有限售条件股份 468,730,650 股，无限售条件股份 631,731,520 股。重庆财信房地产开发有限公司（以下简称财信地产）持有本公司 656,379,307 股股份，持股比例为 59.65%，为本公司控股股东。

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

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

二、合并财务报表范围

本集团合并财务报表范围包括 11 家一级子公司，为北京国兴南华房地产开发有限公司（以下简称国兴南华公司）、北京国兴建业房地产开发有限公司（以下简称国兴建业公司）、重庆国兴置业有限公司（以下简称重庆国兴公司）、台州丰润投资咨询有限公司（以下简称台州丰润公司）、威海国兴置业有限公司（以下简称威海国兴公司）、重庆财信合同能源管理有限公司（以下简称财信合同能源公司）、香港财信发展投资有限公司（以下简称香港财信公司）、深圳前海财信盘古电商置业有限公司（以下简称深圳置业公司）、眉山市水清木华置业有限公司（以下简称眉山置业公司）、重庆财兴房屋管理咨询有限公司（以下简称财兴管理公司）、重庆财兴建材有限公司（以下简称财兴建材公司）；二级子公司 4 家，为重庆国兴棠城置业有限公司（以下简称棠城置业公司）、重庆财信国兴南宾置业有限公司（以下简称财信南宾公司）、重庆国兴融达商业管理有限公司（以下简称融达商管公司）、重庆财信蟠龙置业有限公司（以下简称蟠龙置业公司）；三级子公司 2 家，为重庆国兴棠城商业管理有限公司（以下简称棠城商业公司）、重庆德宝餐饮文化有限公司（以下简称德宝餐饮公司）。蟠龙置业公司、财兴

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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)

管理公司、财兴建材公司为本年度新纳入合并财务报表范围的公司。香港财信公司本年已注册设立，尚未实际出资，本年无财务报表。

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

2016年1月1日至2016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

2016 年 1 月 1 日至 2016 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,包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本集团将满足下列条件之一的金融资产归类为交易性金融资产:取得该金融资产的目的是为了在短期内出售;属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分,且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理;属于衍生工具,但是,被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。本集团将只有符合下列条件之一的金融工具,才可在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016年1月1日至2016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)

计入当期损益的金融资产：该指定可以消除或明显减少由于该金融工具的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

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

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

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

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016年1月1日至2016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)

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

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

3) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

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

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

当可供出售金融资产发生减值,原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资,在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资,期后公允价值上升直接计入所有者权益。

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

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

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

其他金融负债采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。

2) 金融负债终止确认条件

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016年1月1日至2016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)

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

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本集团以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,不存在主要市场的,以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次,即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价;第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值;第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本集团优先使用第一层次输入值,最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次,由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

10. 应收款项坏账准备

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)

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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)

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:

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、在建开发产品和拟开发土地。存货实行永续盘存制。

房地产开发产品成本包括土地成本、前期工程费、建安工程费、利息支出等。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

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

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

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016年1月1日至2016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)

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

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

12. 维修基金

本集团代当地房屋管理中心向购房客户收取的维修基金计入其他应付款-代收费用。

13. 质量保证金

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

14. 长期股权投资

本集团长期股权投资主要是对子公司的投资。

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

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以合并成本作为初始投资成本。

本集团对子公司投资采用成本法核算。

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

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

15. 投资性房地产

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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)

本集团投资性房地产包括已出租的房屋建筑物。采用成本模式计量。

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

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

16. 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、运输设备、办公设备和其他等。

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

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

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。

17. 借款费用

为房地产开发项目借入资金所发生的利息及有关费用的会计处理方法:

发生的可直接归属于需要经过 1 年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用,在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时,开始资本化;当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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)

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。

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

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；软件按预计使用年限平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

19. 长期资产减值

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

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

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

20. 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用主要为办公房屋装修费、品牌使用费。该等费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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)

摊余价值全部转入当期损益。办公房屋装修费的摊销年限为 3 年，品牌使用费的摊销年限为 10 年。

21. 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。

22. 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。

23. 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

2016 年 1 月 1 日至 2016 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) 出租房屋建筑物收入：

- a. 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；
- b. 履行了合同规定的义务，价款已经取得或确信可以取得；
- c. 投资性房地产成本能够可靠地计量。

24. 政府补助

本集团的政府补助为专项补助。

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1 元)计量。

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

25. 递延所得税资产和递延所得税负债

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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。

26. 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
增值税	售房收入或预收房款	5%、11%
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	6~16 元/平方米
土地增值税	土地增值额	四级超率累进税率

注:重庆国兴公司、棠城置业公司、财信南滨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

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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“国兴北岸江山”东区项目于 2015 年通过了“绿色生态住宅小区”预评审核并向主管税务机关进行所得税优惠备案,由于东区项目尚未竣工终验,该税收优惠尚需在项目竣工后终审确定。重庆国兴公司 2016 年度所得税仍按照 25%计提,计提所得税中 10%的部分暂挂其他应付款,待开发项目终审结果确定后进行相应账务处理。

(2) 棠城置业公司“海棠国际一期一组团”项目按照绿色生态住宅小区标准建设,2015 年度通过了预评审核。2016 年 12 月 20 日,棠城置业公司收到重庆市城乡建设委员会《重庆市城乡建设委员会关于授予海棠国际一期一组团和金科·公园王府等项目绿色生态住宅小区称号的通知》(渝建[2016]535 号),同意授予由棠城置业公司所开发的海棠国际一期一组团项目“绿色生态住宅小区”称号。该项目可按有关规定向相关部门申请享受国家及重庆市有关经济激励政策。

依据《财政部海关总署国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税[2011]58 号)相关规定并经主管税务机关备案,2016 年度海棠国际一期一组团收入占比超过营业收入总额的 70%,棠城置业公司 2016 年度按照 15%计缴所得税。

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 2016 年 1 月 1 日,“年末”系指 2016 年 12 月 31 日,“本年”系指 2016 年 1 月 1 日至 12 月 31 日,“上年”系指 2015 年 1 月 1 日至 12 月 31 日,货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	18,212.63	142,296.03
银行存款	560,998,600.21	826,294,672.70
其他货币资金	7,682,480.85	4,109,000.00
合计	568,699,293.69	830,545,968.73
其中:存放在境外的款项总额		

注:年末其他货币资金主要系银行承兑汇票保证金和 POS 在途资金。本项目年末余额中受限金额为 6,564,289.08 元,具体情况详见本附注六、40。

2. 应收账款

(1) 应收账款分类

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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	16,977,834.95	100.00	848,891.75	5.00	16,128,943.20
组合小计	16,977,834.95	100.00	848,891.75	5.00	16,128,943.20
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	16,977,834.95	—	848,891.75	—	16,128,943.20

(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	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

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	16,977,834.95	5.00	848,891.75
合计	16,977,834.95	5.00	848,891.75

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

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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)

本项目本年度计提坏账准备金额 623,826.11 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	2,073,748.00	1 年以内	12.21	103,687.40
购房人 2	1,339,519.00	1 年以内	7.89	66,975.95
购房人 3	1,020,930.48	1 年以内	6.01	51,046.52
购房人 4	1,003,800.05	1 年以内	5.91	50,190.00
购房人 5	912,905.00	1 年以内	5.38	45,645.25
合计	6,350,902.53	—	37.40	317,545.12

3. 预付账款

(1) 预付款项账龄

项目	年末金额		年初金额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	8,114,707.81	62.84	13,781,231.28	100.00
1—2 年	4,798,033.57	37.16		
2—3 年				
3 年以上				
合计	12,912,741.38	100.00	13,781,231.28	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	4,385,553.84	1 年以内、 1-2 年	33.96
四川宝鑫建设有限公司	3,630,616.67	1 年以内	28.12
西子奥的斯电梯有限公司	1,615,000.00	1 年以内	12.51
北京金地鸿运房地产开发有限公司	1,433,196.48	1 年以内、 1-2 年	11.10
重庆明源合创软件科技有限公司	663,199.50	1 年以内	5.14
合计	11,727,566.49	—	90.83

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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)

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					
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	34,767,769.98	100.00	1,738,388.52	5.00	33,029,381.46
组合小计	34,767,769.98	100.00	1,738,388.52	5.00	33,029,381.46
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	34,767,769.98	—	1,738,388.52	—	33,029,381.46

(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	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

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	34,767,769.98	5.00	1,738,388.52
合计	34,767,769.98	—	1,738,388.52

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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) 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

本项目本年度转回坏账准备金额 252,888.06 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	552,439.39	157,942.49
保证金及押金、定金等	7,000,211.63	72,569,932.21
民工保障金	15,863,238.13	14,820,937.87
垫付道路修建、拆迁、水电费等款项	9,977,376.58	11,211,514.12
其他	1,374,504.25	1,065,204.82
合计	34,767,769.98	99,825,531.51

(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
重庆市江北区城乡建设委员会	民工保障金	11,812,509.13	1 年以内	33.98	590,625.46
重庆市江北区城市建设有限公司	代垫拆迁款	7,171,462.00	1 年以内	20.63	358,573.10
石柱土家族自治县人力资源和社会保障局	农民工工资保障金	4,050,729.00	2 年以内	11.65	202,536.45
重庆市大足区城乡建设委员会	项目资本金	2,211,377.00	1-2 年	6.36	110,568.85
华融国际信托有限责任公司	贷款保证金	1,601,100.00	1 年以内	4.61	80,055.00
合计	—	26,847,177.13	—	77.23	1,342,358.86

5. 存货

(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	2,878,428,641.43	24,000,000.00	2,854,428,641.43
已完工开发产品	832,498,574.03	9,673,145.90	822,825,428.13
拟开发产品	290,433,424.81		290,433,424.81

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
合计	4,001,360,640.27	33,673,145.90	3,967,687,494.37

(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	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
拟开发产品			
合计	3,823,125,131.16	2,563,145.90	3,820,561,985.26

(2) 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资(元)
重庆北岸江山项目	2015 年 2 月 3 日	2017 年 6 月 30 日	1,864,000,000.00
重庆大足海棠国际项目	2014 年 4 月 28 日	2017 年 6 月 30 日	1,146,000,000.00
重庆大足财信商业项目	2015 年 8 月 8 日	2020 年 3 月 30 日	1,450,000,000.00
重庆石柱财信城项目	2016 年 1 月 6 日	2017 年 9 月 30 日	2,000,000,000.00
合计	—	—	6,460,000,000.00

(续)

项目名称	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	1,859,273,711.84	593,156,277.41	1,252,702,750.00	1,199,727,239.25
重庆大足海棠国际项目	642,087,906.78	354,807,834.85	363,482,841.09	633,412,900.54
重庆大足财信商业项目	32,426,989.32	121,263,429.85		153,690,419.17
重庆石柱财信城项目	674,499,499.59	217,098,582.88		891,598,082.47
合计	3,208,288,107.53	1,286,326,124.99	1,616,185,591.09	2,878,428,641.43

(3) 已完工开发产品

项目名称	最近一期竣工时间	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	2016 年 12 月 16 日	607,654,107.01	1,252,702,750.00	1,144,695,026.79	715,661,830.22
重庆大足海棠国际项目	2016 年 12 月 14 日		363,482,841.09	253,524,369.25	109,958,471.84
玉廊东园车位与仓库	2007 年 11 月 15 日	7,182,916.62		304,644.65	6,878,271.97
合计	—	614,837,023.63	1,616,185,591.09	1,398,524,040.69	832,498,574.03

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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)

(4) 拟开发产品

项目名称	预计开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资(元)
重庆大足海棠国际项目	2017 年 1 月 15 日	2019 年 5 月 30 日	1,841,000,000.00
重庆财信·时光里项目	2017 年 2 月 28 日	2018 年 10 月 30 日	522,000,000.00
合计	—	—	2,363,000,000.00

(续)

项目名称	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
重庆大足海棠国际项目		43,796,832.00		43,796,832.00
重庆财信·时光里项目		246,636,592.81		246,636,592.81
合计		290,433,424.81		290,433,424.81

(5) 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:						
重庆北岸江山项目 S1-2 商业		20,000,000.00				20,000,000.00
重庆大足海棠国际项目 1#商业		4,000,000.00				4,000,000.00
完工开发产品跌价准备明细:						
重庆大足海棠国际项目车库		7,110,000.00				7,110,000.00
玉廊东园车位与仓库	2,563,145.90					2,563,145.90
合计	2,563,145.90	31,110,000.00				33,673,145.90

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

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	140,000,000.00	150,000,000.00	可随时赎回的理财产品

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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	年末余额	年初余额	性质
平安银行“天天利”理财产品	160,000,000.00		可随时赎回的理财产品
预交及待抵扣税金	29,349,852.82		预交及待抵扣税金
合计	329,349,852.82	150,000,000.00	

7. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1.年初余额		
2.本年增加金额	92,538,253.15	92,538,253.15
(1) 存货转入	92,538,253.15	92,538,253.15
3.本年减少金额		
(1) 销售		
4.年末余额	92,538,253.15	92,538,253.15
二、累计折旧和累计摊销		
1.年初余额		
2.本年增加金额	2,573,811.21	2,573,811.21
(1) 计提或摊销	2,573,811.21	2,573,811.21
3.本年减少金额		
(1) 销售		
4.年末余额	2,573,811.21	2,573,811.21
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) 销售		
4.年末余额		
四、账面价值		
1.年末账面价值	89,964,441.94	89,964,441.94
2.年初账面价值		

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产

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

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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)

8. 固定资产

(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	66,351,006.05	9,335,551.91	3,783,944.89	79,470,502.85
2.本年增加金额	89,000.00	1,453,474.06	547,751.57	2,090,225.63
(1) 购置	89,000.00	1,453,474.06	547,751.57	2,090,225.63
3.本年减少金额	-	105,000.00	573,480.42	678,480.42
(1) 处置或报废		105,000.00	573,480.42	678,480.42
4.年末余额	66,440,006.05	10,684,025.97	3,758,216.04	80,882,248.06
二、累计折旧				-
1.年初余额	6,880,186.43	3,280,110.40	1,713,353.61	11,873,650.44
2.本年增加金额	5,186,613.84	1,576,596.00	593,354.78	7,356,564.62
(1) 新增				-
(2) 计提	5,186,613.84	1,576,596.00	593,354.78	7,356,564.62
3.本年减少金额	-	101,850.00	548,082.40	649,932.40
(1) 处置或报废	-	101,850.00	548,082.40	649,932.40
4.年末余额	12,066,800.27	4,754,856.40	1,758,625.99	18,580,282.66
三、减值准备				-
1.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	54,373,205.78	5,929,169.57	1,999,590.05	62,301,965.40
2.年初账面价值	59,470,819.62	6,055,441.51	2,070,591.28	67,596,852.41

(2) 年末不存在暂时闲置的固定资产。

(3) 年末不存在融资租入的及经营租出的固定资产。

(4) 年末无未办妥权证的固定资产。

9. 无形资产

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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
一、账面原值			
1.年初余额	135,761,872.48	1,000,500.00	136,762,372.48
2.本年增加金额			
(1)购置			
(2)其他			
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	5,096,926.84	461,370.03	5,558,296.87
2.本年增加金额	4,518,672.48	173,013.34	4,691,685.82
(1)计提	4,518,672.48	173,013.34	4,691,685.82
(2)其他			
3.本年减少金额			
(1)处置			
4.年末余额	9,615,599.32	634,383.37	10,249,982.69
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	126,146,273.16	366,116.63	126,512,389.79
2.年初账面价值	130,664,945.64	539,129.97	131,204,075.61

10. 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

(2) 商誉减值准备

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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)

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。

11. 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	1,145,242.40		404,203.20		741,039.20
品牌使用费		970,873.79			970,873.79
合计	1,145,242.40	970,873.79	404,203.20		1,711,912.99

12. 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	33,688,646.80	8,422,161.70	2,209,049.44	552,262.36
可抵扣亏损	44,009,424.39	11,002,356.10	33,837,841.70	8,459,460.43
按预收账款预征企业所得税	136,254,623.01	34,063,655.75	253,674,816.03	63,418,704.01
未付工资	12,428,871.01	3,107,217.76	9,473,411.97	2,368,352.99
预估土地增值税	72,726,508.12	18,181,627.03	83,123,937.52	20,780,984.38
其他暂时性差异	56,374,237.57	14,093,559.39	6,216,038.35	1,554,009.59
合计	355,482,310.90	88,870,577.73	388,535,095.01	97,133,773.76

注:可抵扣亏损为棠城商业公司、蟠龙置业公司、台州丰润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	17,520,534.16	4,380,133.54	69,288,880.31	17,322,220.08
存货账面价值与计税基础差异			21,952,486.53	5,488,121.63
可辨认净资产公允价值与计税基础差异	68,499,654.00	17,124,913.50	70,516,954.80	17,629,238.70
其他暂时性差异	297,418.38	74,354.60		
合计	86,317,606.54	21,579,401.64	161,758,321.64	40,439,580.41

(3) 未确认递延所得税资产明细

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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
资产减值准备	2,571,779.37	2,570,438.68
可抵扣亏损	71,858,023.53	42,961,301.86
未付工资	7,081,952.68	2,928,744.91
合计	81,511,755.58	48,460,485.45

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

(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
2016年		8,319,324.23	
2017年	7,367,251.70	7,367,251.70	
2018年	10,718,094.87	10,718,094.87	
2019年	14,246,261.60	14,246,261.60	
2020 年	2,310,369.46	2,310,369.46	
2021 年	37,216,045.90		
合计	71,858,023.53	42,961,301.86	

13. 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。

14. 应付票据

票据种类	年末金额	年初金额
银行承兑汇票	6,500,000.00	
商业承兑汇票		
合计	6,500,000.00	

注:年末无已到期未支付应付票据。

15. 应付账款

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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) 应付账款

项目	年末金额	年初金额
应付账款	616,507,348.57	384,315,898.65
合计	616,507,348.57	384,315,898.65

(2) 账龄超过一年的重要应付账款

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

16. 预收款项

(1) 预收款项账龄列示

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

(2) 按预售房产列示

项目名称	年末金额	年初金额	预计竣工时间	预售比例
重庆北岸江山项目西区	55,946,905.80	23,537,826.63	2012 年 10 月	80.20%
重庆北岸江山项目东区	450,422,387.08	1,080,653,197.90	2015 年 6 月	79.08%
重庆大足海棠国际项目一期一组团	6,534,390.42	164,623,682.40	2016 年 4 月	62.60%
重庆大足海棠国际项目一期二组团	276,656,772.71	35,512,534.93	2016 年 11 月	50.62%
玉廊东园车位	4,770,000.00	4,770,000.00	2007 年 11 月	—
重庆石柱财信城项目	109,297,682.80		2017 年 9 月	42.45%
合计	903,628,138.81	1,309,097,241.86	—	—

注: 年末金额与预收款项余额差异 611,062.22 元为预收租金。

(3) 账龄超过一年的重要预收款项

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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	未偿还或结转的原因
购房客户	27,853,535.72	重庆国兴公司“国兴·北岸江山”尚未达到交房条件的开发产品预收款
购房客户	17,495,731.79	棠城置业公司“国兴·海棠国际”尚未达到交房条件的开发产品预收款
购买客户	4,770,000.00	国兴建业公司玉廊东园车位预收款, 尚未办理产权过户
合计	50,119,267.51	

17. 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	12,621,010.01	71,031,758.35	64,218,077.40	19,434,690.96
离职后福利-设定提存计划	50,822.83	3,694,241.95	3,668,932.05	76,132.73
合计	12,671,832.84	74,726,000.30	67,887,009.45	19,510,823.69

(2) 短期薪酬

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	12,548,906.02	64,639,187.21	57,821,647.02	19,366,446.21
职工福利费		2,055,175.29	2,035,175.29	20,000.00
社会保险费	31,532.17	2,111,637.17	2,101,434.59	41,734.75
其中: 医疗保险费	27,111.18	1,839,556.03	1,827,680.42	38,986.79
工伤保险费	2,483.33	128,361.75	130,845.08	
生育保险费	1,937.66	143,719.39	142,909.09	2,747.96
住房公积金	26,316.00	1,876,628.00	1,896,434.00	6,510.00
工会经费和职工教育经费	14,255.82	349,130.68	363,386.50	
短期带薪缺勤				
合计	12,621,010.01	71,031,758.35	64,218,077.40	19,434,690.96

(3) 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	48,423.16	3,551,971.14	3,527,477.05	72,917.25
失业保险费	2,399.67	142,270.81	141,455.00	3,215.48
合计	50,822.83	3,694,241.95	3,668,932.05	76,132.73

18. 应交税费

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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
增值税	14,533,144.05	
营业税	2,160,489.73	-57,453,774.90
企业所得税	24,417,171.63	21,394,379.07
个人所得税	415,341.70	285,257.05
土地增值税	72,726,508.12	80,603,354.15
城市维护建设税	155,432.99	-4,021,769.96
教育费附加	111,902.01	-2,872,788.66
其他税费	1,002,229.22	822,877.73
合计	115,522,219.45	38,757,534.48

注：年末应交税费负值重分类至其他流动资产列示。

19. 应付利息

项目	年末金额	年初金额
应付借款利息	4,285,215.81	3,888,092.27
合计	4,285,215.81	3,888,092.27

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

注 1：单位往来款主要系上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；

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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)

注 3: 暂退、计提所得税款年末余额包括重庆国兴计提暂未入库的所得税优惠金额(按 10%计算), 相关情况详见附注五、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	70,950,000.00	上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	上年收购的子公司台州丰润应付原股东往来借款, 按照约定支付
中航黑豹股份有限公司	42,253,242.45	上年收购的子公司台州丰润应付资产转让款, 按照进度支付
暂退、计提所得税款	42,159,013.81	相关情况详见附注五、税项
重庆拓新控股集团房地产开发有限公司	30,050,000.00	上年收购的子公司财信南宾公司应付原股东往来借款, 按照约定支付
北京能源房地产开发有限责任公司	15,734,404.52	关联方借款及利息, 根据约定支付
欧华东	10,000,000.00	定制商业定金
合计	263,905,074.26	—

21. 一年内到期的非流动负债

借款类别	年末金额	年初金额
一年内到期的长期借款	150,000,000.00	586,340,000.00
合计	150,000,000.00	586,340,000.00

22. 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	1,427,250,000.00	954,380,000.00
合计	1,427,250,000.00	954,380,000.00

注: 长期借款的利率区间为 6.175%至 8.61%;

23. 递延收益

(1) 递延收益分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助		36,870,086.00		36,870,086.00	重庆大足财信中心建设专项补助
合计		36,870,086.00		36,870,086.00	—

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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) 政府补助项目

政府补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
重庆大足财信中心建设专项补助		36,870,086.00			36,870,086.00	与收益相关
合计		36,870,086.00			36,870,086.00	—

24. 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	314,417,763.00			786,044,407.00		786,044,407.00	1,100,462,170.00

注 1: 经本公司 2016 年 2 月 5 日召开的 2015 年年度股东大会审议通过《公司 2015 年度利润分配方案》,以 2015 年 12 月 31 日总股本 314,417,763 股为基数,向全体股东每 10 股派 0.54 元现金(含税),共计派发现金股利 16,978,559.20 元,剩余未分配利润结转以后年度进行分配;同时以 2015 年末总股本 314,417,763 股为基数,进行资本公积金转增股本,向全体股东每 10 股转增 25 股。

注 2: 股权质押情况

截止报告期末,财信地产持有公司股份 656,379,307 股,占公司总股本的 59.65%;处于质押状态的股份为 593,372,966 股,占其所持公司股份总数的 90.40%,股权质押情况如下:

质押人	质押股份(股)	质权人	质押登记日	质押期限
财信地产	22,415,942	太平洋证券股份有限公司	2016 年 4 月 20 日	2017 年 4 月 20 日
财信地产	16,542,598	太平洋证券股份有限公司	2016 年 5 月 12 日	2017 年 5 月 11 日
财信地产	1,147,613	太平洋证券股份有限公司	2016 年 5 月 26 日	
财信地产	141,334,570	太平洋证券股份有限公司	2016 年 8 月 18 日	2019 年 2 月 18 日
财信地产	44,022,243	申万宏源证券有限公司	2016 年 8 月 18 日	2019 年 2 月 18 日
财信地产	100,000,000	西南证券股份有限公司	2016 年 9 月 1 日	2019 年 3 月 1 日
财信地产	113,100,000	中信证券股份有限公司	2016 年 9 月 1 日	2019 年 8 月 30 日
财信地产	1,500,000	太平洋证券股份有限公司	2016 年 9 月 29 日	
财信地产	126,000,000	太平洋证券股份有限公司	2016 年 10 月 11 日	2017 年 10 月 11 日
财信地产	3,000,000	太平洋证券股份有限公司	2016 年 10 月 18 日	
财信地产	23,310,000	东北证券股份有限公司	2016 年 12 月 12 日	2017 年 12 月 12 日
财信地产	1,000,000	太平洋证券股份有限公司	2016 年 12 月 13 日	

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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
合计	593,372,966			

25. 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	1,008,609,090.01		786,044,407.00	222,564,683.01
其他资本公积	19,274,337.66			19,274,337.66
合计	1,027,883,427.67		786,044,407.00	241,839,020.67

注: 本年减少为进行资本公积金转增股本, 详见附注六、24 注 1。

26. 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

27. 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	9,723,736.60	2,721,391.29		12,445,127.89
任意盈余公积				
合计	9,723,736.60	2,721,391.29		12,445,127.89

28. 未分配利润

项目	本年	上年
上年年末余额	184,909,523.32	129,478,289.89
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		

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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	上年
本年年初余额	184,909,523.32	129,478,289.89
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	111,307,939.35	83,877,292.52
减: 提取法定盈余公积	2,721,391.29	1,296,101.09
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	16,978,559.20	27,149,958.00
转作股本的普通股股利		
本年年末金额	276,517,512.18	184,909,523.32

注: 经 2016 年 2 月 5 日本公司 2015 年度股东大会批准, 2015 年度本公司以 2015 年 12 月 31 日总股本 314,417,763 股为基数, 向全体股东每 10 股派 0.54 元现金 (含税)。

29. 营业收入、营业成本

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

注: 其他业务主要系子公司出租开发产品租赁收入及相关成本以及本公司托管项目的收入及成本。

(2) 按项目列示主营业务收入、主营业务成本

项目名称	主营业务收入本年发生额	主营业务成本本年发生额
重庆北岸江山项目	1,417,616,747.54	1,056,242,690.96
重庆大足海棠国际项目	292,903,170.53	249,743,096.58
其他	163,369.00	
合计	1,710,683,287.07	1,305,985,787.54

30. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	71,709,899.44	36,244,863.95
城市维护建设税	5,997,787.90	2,383,354.55
教育费附加	4,291,019.95	1,702,368.77

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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
土地增值税	7,747,575.68	39,507,120.87
其他税费	6,108,580.08	62,154.07
合计	95,854,863.05	79,899,862.21

31. 销售费用

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

32. 管理费用

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

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

33. 财务费用

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

34. 资产减值损失

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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
坏账损失	370,938.05	217,280.21
存货跌价损失	31,110,000.00	
合计	31,480,938.05	217,280.21

35. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
理财产品收益	2,241,474.94	258,092.14
合计	2,241,474.94	258,092.14

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

注: 企业合并收益系上年非同一控制下收购财信南宾公司产生的支付对价与财信南宾公司收购日可辨认净资产公允价值份额的差异, 按照企业会计准则规定计入营业外收入。

(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
重庆市大足区商务局项目补助款应急保供经费	100,000.00		重庆市大足区财政集中支付中心拨付	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	100,000.00	66,410.31		

37. 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
非流动资产处置损失	25,398.02		25,398.02

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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	计入本年非经常性损益的金额
其中: 固定资产处置损失	25,398.02		25,398.02
其他支出	1,684,208.86	39,880.99	1,684,208.86
合计	1,709,606.88	39,880.99	1,709,606.88

注: 本年其他支出主要为提前解除租赁合同违约金。

38. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	53,773,931.09	15,725,351.56
递延所得税费用	-10,596,982.74	-32,083,335.06
合计	43,176,948.35	-16,357,983.50

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年合并利润总额	146,685,004.54
按法定/适用税率计算的所得税费用	36,671,251.13
子公司适用不同税率的影响	786,913.27
调整以前期间所得税的影响	-875,460.00
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	436,574.74
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
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	9,434,525.72
弥补以前年度亏损	-381,587.27
以前年度所得税优惠转入	-
适用未来转回期间的递延所得税率与当期所得税率不同的影响	-2,895,269.24
所得税费用	43,176,948.35

39. 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	4,015,889.96	1,776,457.11

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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
收到履约保证金	6,003,769.28	11,846,654.80
购房诚意金、订金	10,600,119.44	7,593,114.69
收到返还的项目保证金及民工保证金	7,095,041.74	
各项代收代付款	14,473,558.58	3,001,476.40
政府补助	36,970,086.00	
其他		877,542.67
合计	79,158,465.00	25,095,245.67

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、业务招待费及租赁费等	23,620,568.19	15,397,708.27
小车使用费及交通费	2,056,598.73	1,359,893.90
中介机构费	5,779,763.73	4,879,788.03
手续费	613,179.66	593,054.37
营销费用	30,653,875.63	38,702,202.19
支付民工保证金等		11,835,168.43
其他零星支出	4,242,588.82	2,049,822.03
合计	66,966,574.76	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
收到财信地产借款	300,000,000.00	
受限资金净减少	22,837,462.89	
合计	322,837,462.89	500,000,000.00

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
期末受限资金增加		10,000,000.00
融资服务费	3,980,000.00	7,113,194.44
归还财信南宾公司原股东重庆港宸农资有限公司欠款	15,887,600.00	480,000,000.00
中铁信托还款保证金		60,000,000.00
归还台州丰润公司原股东中协实业欠款		97,616,779.36
归还财信地产借款及利息	305,153,749.99	

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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
华融国际保证金	1,600,000.00	
合计	326,621,349.99	654,729,973.80

(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	103,508,056.19	77,515,248.82
加: 资产减值准备	31,480,938.05	217,280.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,930,375.83	4,210,098.82
无形资产摊销	4,691,685.82	2,426,087.92
长期待摊费用摊销	404,203.20	67,367.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-495,612.84	-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)	9,346,662.80	5,266,666.66
投资损失(收益以“-”填列)	-2,241,474.94	-258,092.14
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	8,263,196.03	-31,278,295.75
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-18,860,178.77	-5,378,629.99
存货的减少(增加以“-”填列)	-153,655,609.59	-727,107,698.06
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-205,036,803.48	-144,206,606.44
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-19,637,724.75	615,075,226.21
其他	186,870,086.00	150,000,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-45,432,200.45	-53,495,193.90
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
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	562,135,004.61	801,144,216.76
减: 现金的期初余额	801,144,216.76	170,511,843.09
加: 现金等价物的期末余额	300,000,000.00	150,000,000.00
减: 现金等价物的期初余额	150,000,000.00	
现金及现金等价物净增加额	-89,009,212.15	780,632,373.67

(3) 现金和现金等价物

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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	上年金额
现金	562,135,004.61	801,144,216.76
其中：库存现金	18,212.63	142,296.03
可随时用于支付的银行存款	560,934,311.13	796,892,920.73
可随时用于支付的其他货币资金	1,182,480.85	4,109,000.00
现金等价物	300,000,000.00	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	862,135,004.61	951,144,216.76
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		

40. 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	6,564,289.08	应付票据保证金及贷款保证金
存货	1,626,114,430.11	银行借款抵押

七、合并范围的变化

1. 非同一控制下企业合并

本集团本年无非同一控制下企业合并。

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 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

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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)

经营范围为房地产开发,销售商品房、物业管理、建筑设计、房地产开发咨询服务、房屋出租。本年度重庆财信蟠龙置业有限公司已注册成立,并开展经营业务。

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

(2) 注销子公司

本集团本年无注销子公司。

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		投资设立
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
财信合同能源公司	重庆市	重庆市	合同能源管理	65		投资设立
深圳置业公司	深圳市	深圳市	房地产开发	65		投资设立
眉山置业公司	眉山市	眉山市	房地产开发	65		投资设立
财兴管理公司	重庆市	重庆市	房屋销售管理、咨询	100		投资设立
财兴建材公司	重庆市	重庆市	建材、装饰	100		投资设立
香港财信公司[注]	香港	香港	房地产开发	100		投资设立
二级子公司						
棠城置业公司	重庆市	重庆市	房地产开发		70	投资设立

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016年1月1日至2016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	投资设立
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
蟠龙置业公司	重庆市	重庆市	房地产开发		100	投资设立
三级子公司						
棠城商业公司	重庆市	重庆市	房地产开发		100	投资设立
德宝餐饮公司[注]	重庆市	重庆市	餐饮经营管理		100	投资设立

注: 香港财信公司、德宝餐饮公司截至年末尚未实际出资。

(2) 重要的非全资子公司

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%	-1,726,644.57		23,631,245.05
台州丰润公司	49%	-4,941,075.41		-10,921,797.63

(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	1,074,727,357.22	20,317,500.43	1,095,044,857.65	732,354,375.88	283,919,664.93	1,016,274,040.81
台州丰润公司	793,993.84	191,368,592.19	192,162,586.03	200,646,455.42	13,805,513.50	214,451,968.92

(续)

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
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	198,129,576.10	198,328,901.41	196,224,618.27	14,309,838.70	210,534,456.97

(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	293,317,548.41	-5,755,481.90	-5,755,481.90	-44,568,646.55
台州丰润公司	333,333.33	-10,083,827.34	-10,083,827.34	-4,324,255.88

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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)

(续)

子公司名称	上年发生额			
	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	-5,364,878.12	-5,364,878.12	-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

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

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

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

(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尚未出资及开展经营业务，已准备注销，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

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

2) 价格风险

本集团以市场价格销售房地产开发产品，因此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，应收账款前五名金额合计6,350,902.53元，无重大信用风险。

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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) 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

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	656,379,307.00	187,536,945.00	59.65	59.65

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。

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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)

4. 其他关联方

关联方名称	与本公司关系
重庆财信物业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京能源房地产开发有限责任公司	其他关联关系方

(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	17,495,889.08	7,631,826.18
合计		17,495,889.08	7,631,826.18

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

2. 关联出租情况

(1) 出租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本年确认的 租赁收益	上年确认的 租赁收益
本公司	重庆财信物业管理有限公司	物管办公用房、 车位	741,102.97	311,428.62
合计			741,102.97	311,428.62

注: 该交易定价为协议定价。

3. 关联受托管理

(1) 受托管理

委托方名称	受托方 名称	受托 资产 类型	受托起始日	受托终止日	托管收益 定价依据	本年确认的 托管收益
重庆财信房地产开发有限公司	本公司	项目 管理	2016 年 4 月 20 日	2017 年 4 月 19 日	注	1,300,970.87

注: 2016 年 4 月 20 日, 本公司与重庆财信房地产开发有限公司签署了《房地产开发项目管理服务合同》, 约定重庆财信房地产开发有限公司将其享有管理权的 3 个房地产

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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(“财信·渝中城项目”、“财信·沙滨城市项目”、“财信·广场项目”)委托给本公司管理,并向公司支付管理费。重庆财信房地产开发有限公司委托本公司提供项目管理服务的具体事项包括:前期管理工作、规划设计管理、成本管理、工程管理、营销管理、竣工验收和交付管理、客户服务及房产保修管理、前期物业服务督导、档案管理、人力资源管理、行政管理等。

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

4. 关联担保情况

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	是
本公司 财信地产	重庆国兴公司	35,000.00	2014.01.29	2016.01.28	是
本公司 财信集团	重庆国兴公司	33,000.00	2013.11.29	2016.11.28	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
本公司	棠城置业公司	20,200.00	2016.12.27	2020.12.26	否
本公司 财信地产	重庆国兴公司	70,000.00	2016.06.06	2019.06.05	否

5. 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	15,734,404.52	16,488,276.98	2011-6-27	—	注1
重庆财信房地产开发有限公司	拆入	300,000,000.00	0	2016-9-1	2016-12-19	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

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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)

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。

本年度重庆国兴公司计提上述借款利息 753,872.46 元, 截至 2016 年 12 月 31 日, 重庆国兴公司尚欠能房公司本息合计 16,488,276.98 元。

注 2: 注 2: 经 2016 年 7 月 4 日本公司第九届董事会第十二次会议、2016 年 7 月 21 日本公司 2016 年第三次临时股东大会审议批准, 为满足房地产开发业务对资金的需要, 本年度重庆国兴公司与重庆财信房地产开发有限公司 (以下简称财信地产) 签订《借款协议》, 借款总金额 6 亿元人民币, 协议约定财信地产于 2016 年 9 月 2 日前向重庆国兴公司提供借款 3 亿元, 剩余 3 亿元借款可一次性或分期提供, 借款期限不超过三年, 借款利率按中国人民银行同期贷款基准利率水平上浮 40% 执行。

经 2016 年 12 月 2 日本公司第九届董事会第二十一次会议、2016 年 12 月 19 日本公司 2016 年第五次临时股东大会审议通过, 本公司 (含控股子公司) 与财信地产签署《借款协议》, 本公司在未来三年内根据资金需求的实际情况在总额不超过 50 亿元的范围内分批向财信地产借款, 借款有效期内可循环使用该借款额度。借款利率按中国人民银行一年期贷款基准利率水平上浮 40% 执行 (在协议履行中, 如国家调整基准利率, 按调整利率执行)。借款主要用于公司自身经营与现有项目建设。

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

6. 关联方资产转让、债务重组情况

项目名称	交易类型	本年发生额	上年发生额
重庆国兴公司借款	债务重组		500,000,000.00

7. 关键管理人员薪酬

项目名称	本年发生额	上年发生额
薪酬合计	10,036,167.84	8,737,112.44

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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
应收账款	重庆财信物业管理有限公司	17,838.00	891.90		
其他应收款	重庆财信物业管理有限公司	315,819.64	15,790.98	288,742.62	14,437.13

2. 应付项目

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

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

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

2、除存在上述或有事项外,截至 2016 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

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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) 已签订的正在或准备履行的大额发包合同

截至 2016 年 12 月 31 日，重庆国兴公司、棠城置业公司、财信南滨公司、蟠龙置业公司已签订大额发包合同尚未支出金额共计 148,953.30 万元，具体情况如下：

项目名称	合同金额（万元）	已付金额（万元）	未付金额（万元）
重庆国兴公司国兴·北岸江山勘察设计类合同	2,054.32	1,799.45	254.87
重庆国兴公司国兴·北岸江山工程类合同	122,238.47	99,194.83	23,043.64
重庆国兴公司国兴·北岸江山材料类合同	2,283.84	1,430.17	853.67
棠城置业公司国兴·海棠国际工程类合同	120,634.02	35,182.43	85,451.59
财信南滨公司财信城勘察设计类合同	1,632.00	389.66	1,242.34
财信南滨公司财信城工程类合同	36,963.52	8,662.58	28,300.94
蟠龙置业公司工程类合同	9,933.86	127.61	9,806.25
合计	295,740.03	146,786.73	148,953.30

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

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 2016 年 12 月 31 日总股本 1,100,462,170 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.21 元现金(含税)，共计派发现金股利 23,109,705.57 元。
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二十五次会议审议通过，尚需本公司股东大会批准。

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

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

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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) 审议通过了《关于重庆国兴置业有限公司签署<固定资产借款合同>的议案》, 董事会同意公司全资子公司重庆国兴置业有限公司与工商银行股份有限公司重庆分行签署《固定资产借款合同》, 总金额为人民币 5.2 亿元, 期限 3 年, 资金用于国兴北岸江山项目开发。同时, 同意以重庆国兴置业有限公司“北岸江山”项目土地使用权及项目房产作为抵押担保。

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

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

4.除存在上述资产负债表日后事项披露事项外, 本集团无其他重大资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

1. 分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

本集团报告分部按照地区和行业进行确认, 分部会计政策与母公司一致。

(2) 本年度报告地区分部的财务信息

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	1,710,683,287.07					1,710,683,287.07
主营业务成本	1,305,985,787.54					1,305,985,787.54
营业利润	192,918,418.08	-3,239,499.35	26,948,319.12	-12,275,005.43	57,017,300.81	147,334,931.61

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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
资产总额	5,086,510,054.84	1,761,337.25	1,549,732,941.40	216,558,270.61	1,551,365,063.84	5,303,197,540.26

(3) 本年度报告行业分部的财务信息

项目	房地产	其他	抵销	合计
主营业务收入	1,710,683,287.07			1,710,683,287.07
主营业务成本	1,305,985,787.54			1,305,985,787.54
营业利润	219,086,583.34	-14,734,350.92	57,017,300.81	147,334,931.61
资产总额	6,688,587,698.97	165,974,905.13	1,551,365,063.84	5,303,197,540.26

2. 其他重要事项

(1) 重庆国兴公司与重庆水清木华电子商务置业有限公司托管项目终止

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

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

(2) 持股 5%以上股东减持公司股份

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

(3) 终止公司债券公开发行

本公司于 2016 年 5 月 11 日召开的 2016 年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于发行公司债券方案的议案》、《关于本次发

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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)

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

(4) 拟注销子公司和参股公司

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

十五、母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

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	720,871,689.92	99.98			720,871,689.92
合并范围外单位组合	108,214.50	0.02	5,410.73	5.00	102,803.77
组合小计	720,979,904.42	100.00	5,410.73	5.00	720,974,493.69
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	720,979,904.42	—	5,410.73	—	720,974,493.69

(续)

类别	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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)

	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

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	108,214.50	5.00	5,410.73
合计	108,214.50	5.00	5,410.73

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 2,611.08 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	720,871,689.92	755,843,259.30
其他往来款	108,214.50	55,993.00
合计	720,979,904.42	755,899,252.30

(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
------	------	----	-----------------------------	--------------

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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
重庆国兴公司	616,319,103.41	1 年以内	85.48	
台州丰润公司	104,176,512.51	2 年以内	14.45	
合计	720,495,615.92	—	99.93	

2. 长期股权投资

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

(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	493,146,163.87			493,146,163.87		
台州丰润公司	2,539,800.00			2,539,800.00		
威海国兴公司	1,500,000.00	3,500,000.00		5,000,000.00		
财信合同能源 公司	32,500,000.00			32,500,000.00		
眉山置业公司	7,000,000.00			7,000,000.00		
深圳置业公司	21,000,000.00			21,000,000.00		
财兴管理公司		500,000.00		500,000.00		
财兴建材公司		500,000.00		500,000.00		
合计	640,042,001.74	4,500,000.00		644,542,001.74		

3. 营业收入、营业成本

(1) 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				
其他业务	1,300,970.87	988,440.00		

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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)

合计	1,300,970.87	988,440.00		
----	--------------	------------	--	--

注：其他业务主要系项目托管收入及相应成本，详见附注十（二）3 关联受托管理。

4. 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	55,000,000.00	35,000,000.00
合计	55,000,000.00	35,000,000.00

注：本项目为子公司重庆国兴公司宣告分配的现金股利。

十八、财务报告批准

本财务报告于 2017 年 1 月 18 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

2016 年 1 月 1 日至 2016 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	495,612.84	
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	100,000.00	
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		
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		
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	1,300,970.87	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,245,539.91	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	651,043.80	
所得税影响额	136,353.72	
少数股东权益影响额(税后)	231,355.05	
合计	283,335.03	

财信国兴地产发展股份有限公司财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2016 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) 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	7.0455	0.1011	0.1011
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	7.0275	0.1009	0.1009

财信国兴地产发展股份有限公司

二〇一七年一月十八日