

证券代码：000838

证券简称：财信发展

公告编号：2018-103

财信国兴地产发展股份有限公司 2018 年第三季度报告正文

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人彭陵江、主管会计工作负责人鲜先念及会计机构负责人(会计主管人员)李建英声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 公司基本情况

一、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	11,165,267,517.94	8,615,770,505.79	8,615,770,505.79	29.59%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,766,344,989.96	1,782,627,202.48	1,782,627,202.48	-0.91%
	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入（元）	338,183,838.00	43.38%	853,014,960.21	32.44%
归属于上市公司股东的净利润（元）	6,816,677.93	-90.47%	23,328,950.85	-72.74%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	6,378,079.94	-85.40%	21,954,180.23	-61.87%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	570,383,455.19	451.60%
基本每股收益（元/股）	0.0062	-90.46%	0.0212	-72.75%
稀释每股收益（元/股）	0.0062	-90.46%	0.0212	-72.75%
加权平均净资产收益率	0.36%	-2.24%	1.24%	-2.17%

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元

项目	年初至报告期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-1,659.81	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	755,581.23	
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	207,249.76	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,579,053.69	

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-844,716.80	
减：所得税影响额	176,592.06	
少数股东权益影响额（税后）	144,145.39	
合计	1,374,770.62	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	73,431	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
重庆财信房地产开发有限公司	境内非国有法人	61.63%	678,200,207	466,963,150	质押	676,218,346
李逸微	境内自然人	0.36%	3,995,085			
翟淑萍	境内自然人	0.34%	3,707,400			
欧婉殷	境内自然人	0.20%	2,233,200			
林子滢	境内自然人	0.18%	2,014,100			
华润深国投信托有限公司—黄河 9 号信托计划	其他	0.18%	1,960,000			
蔡金英	境内自然人	0.17%	1,830,500			
吴志明	境内自然人	0.14%	1,533,400			
王亮	境内自然人	0.13%	1,441,500			
蒋金生	境内自然人	0.13%	1,436,100			
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类				
		股份种类	数量			

重庆财信房地产开发有限公司	211,237,057	人民币普通股	211,237,057
李逸微	3,995,085	人民币普通股	3,995,085
翟淑萍	3,707,400	人民币普通股	3,707,400
欧婉殷	2,233,200	人民币普通股	2,233,200
林子淦	2,014,100	人民币普通股	2,014,100
华润深国投信托有限公司－黄河 9 号信托计划	1,960,000	人民币普通股	1,960,000
蔡金英	1,830,500	人民币普通股	1,830,500
吴志明	1,533,400	人民币普通股	1,533,400
王亮	1,441,500	人民币普通股	1,441,500
蒋金生	1,436,100	人民币普通股	1,436,100
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东之间，第一大股东与其余九名股东无关联关系，不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人；其余九名股东之间是否存在关联关系，或其是否为一行动人未知。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	1、报告期末，公司股东李逸微通过普通证券账户持有公司股份 1,002,400 股，通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 2,992,685 股，实际合计持有公司股份 3,995,085 股，位列公司第二大股东。2、报告期末，公司股东林子淦通过普通证券账户持有公司股份 44,800 股，通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 1,969,300 股，实际合计持有公司股份 2,014,100 股，位列公司第五大股东。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

第三节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

1、资产负债表项目

单位：元

序号	项目	2018年9月30日	2017年12月31日	增减变动		主要变动原因
				变动金额	变动率	
1	货币资金	1,120,439,349.90	620,715,906.05	499,723,443.85	80.51%	新项目开盘，老项目加推销售回款增加所致
2	其他流动资产	348,931,278.81	144,170,988.02	204,760,290.79	142.03%	项目开发增多，待抵扣及预缴税金余额增加
3	长期应收款	48,290,030.33	10,767,990.60	37,522,039.73	348.46%	环保板块子公司BT项目应收款项达到结算节点
4	投资性房地产	51,342,128.07	81,476,349.73	-30,134,221.66	-36.99%	本期部分对外出租的商品，本期签约销售结转
5	长期待摊费用	3,827,617.42	2,280,224.63	1,547,392.79	67.86%	新增特许使用权摊销
6	短期借款	10,600,000.00	825,000,000.00	-814,400,000.00	-98.72%	本期偿还金融机构借款
7	预收款项	4,939,154,590.71	2,209,283,456.42	2,729,871,134.29	123.56%	新项目开盘，老项目加推预售房款增加
8	应付职工薪酬	7,878,152.33	24,508,119.65	-16,629,967.32	-67.85%	支付年初挂账的奖金所致
9	应交税费	19,259,144.08	124,669,452.35	-105,410,308.27	-84.55%	支付年初计提的企业所得税所致
10	一年内到期的非流动负债	871,640,000.00	639,900,000.00	231,740,000.00	36.22%	一年内到期的需归还的长期借款余额上升所致
11	递延所得税负债	18,993,359.23	7,606,396.95	11,386,962.28	149.70%	确认非同一控制新增子公司公允价值调整对应的递延所得税影响
12	长期借款	2,249,498,693.63	1,492,200,000.00	757,298,693.63	50.75%	本期开发项目数量增多，年内新增开发贷及环保并购贷款所致

2、利润表项目

单位：元

序号	项目	2018年1-9月	2017年1-9月	增减变动		主要变动原因
				变动金额	变动率	
1	营业收入	853,014,960.21	644,081,863.01	208,933,097.20	32.44%	较去年同期交房面积增加
2	营业成本	654,762,597.52	473,143,621.94	181,618,975.58	38.39%	较去年同期交房面积增加
3	销售费用	92,493,887.18	28,890,255.19	63,603,631.99	220.16%	项目数量增加，营销推广力度增强，费用上升
4	管理费用	86,257,540.70	46,823,285.05	39,434,255.65	84.22%	本期新开发项目所产生费用增加
5	财务费用	4,828,582.95	-3,777,347.24	8,605,930.19	-227.83%	本期金融机构借款利息增加所致
6	资产减值损失	-8,453,294.24	5,165,973.59	-13,619,267.83	-263.63%	以前年度存在回收困难的应收款项，本期收回，相应转回确认的坏账准备
7	资产处置收益	-1,659.81	70,851,375.02	-70,853,034.83	-100.00%	去年发生子公司台州丰润公司土地使用权及建筑物被政府收储，本期无此类发生额
8	其他收益	552,397.23		552,397.23	100.00%	本期发生与资产相关的政府补助（科研设备及节能设备补贴）
9	营业外收入	1,830,559.21	1,088,122.43	742,436.78	68.23%	主要是针对延迟缴纳客户房款，收取的违约金、滞纳金收入
10	营业外支出	2,266,502.06	3,309.16	2,263,192.90	68391.76%	主要是提前解除合同所支付款项
11	所得税费用	-4,427,001.28	36,861,478.77	-41,288,480.05	-112.01%	本期新开发项目所产生成本费用增幅高于收入涨幅，导致当期所得税费用有所减少

3、现金流量表项目

单位：元

序号	项目	2018年1-9月	2017年1-9月	增减变动		主要变动原因
				变动金额	变动率	
1	销售商品、提供劳务收到的现金	3,454,311,116.44	1,867,158,599.53	1,587,152,516.91	85.00%	本期销售回款大幅增加
2	支付给职工以及为职工支付的现金	100,500,896.18	63,785,536.40	36,715,359.78	57.56%	项目开发数量增加，人员费用上升
3	支付的各项税费	235,825,731.27	130,949,820.35	104,875,910.92	80.09%	本期增加项目开盘进度，相应增加了预缴增值税及土地增值税支出
4	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,593,078.49	25,530,349.26	-13,937,270.77	-54.59%	环保板块子公司生产线相关资产购置支出有所下降所致
5	吸收投资收到的现金	61,250,000.00	276,000,000.00	-214,750,000.00	-77.81%	本期新增控股子公司，少数股东资本金流入
6	收到其他与筹资活动有关的现金	433,557,407.11	2,393,470.37	431,163,936.74	18014.17%	系受限资金变动及子公司少数股东借款汇入所致
7	偿还债务所支付的现金	1,402,171,028.59	761,374,900.00	640,796,128.59	84.16%	本期到期的借款金额增加，偿还借款本息支出有一定增幅
8	分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	214,014,492.54	117,765,136.14	96,249,356.40	81.73%	分配股东的现金股利支出、偿还到期的借款支出较上期有一定涨幅
9	支付其他与筹资活动有关的现金	428,481,051.50	2,320,000.00	426,161,051.50	18369.01%	系受限资金变动及归还子公司少数股东借款所致

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

(1) 股权收购事项

经公司2017年10月16日召开的第九届董事会第六次临时会议审议通过，西安宝德公司与本公司签订了《青铜峡市宝德华陆水务有限公司股权转让协议》及《文水县宝德华陆水务有限公司股权转让协议》，将持有的青铜峡市宝德华陆水务有限公司（以下简称“青铜峡水务”）51%股权、文水县宝德华陆水务有限公司（以下简称“文水水务”）51%股权转让给本公司。

截至2018年9月30日，上述股权转让尚未完成。

(2) 拟成立新子公司

本公司与绿城置业发展集团有限公司（以下简称“绿城置业”）拟共同出资设立“财信绿城（中国）地产开发有限公司”，注册资本为人民币5,000万元。公司以现金方式出资2,550万元，占注册资本的51%；绿城置业以现金方式出资2,450万元，占注册资本的49%。

截至2018年9月30日，上述拟成立的子公司尚未成立。

(3) 收购华陆环保公司承诺事项

2017年9月28日，西安宝德自动化股份有限公司（以下简称西安宝德公司）与本公司签订了《股权转让协议》，西安宝德自动化股份有限公司将持有的华陆环保公司60.00%股权以7,800.00万元的价格转让给本公司。协议中约定，截至2017年8月31日，华陆环保公司应收账款净额约为6440万元。西安宝德公司承诺，华陆环保公司将于2018年12月31日前收回4900万元应收账款，若届时实际收回部分不足4900万元的，差额由西安宝德公司补足。

2017年9月28日，刘俐与本公司签订了《股权转让协议》，刘俐将持有的华陆环保公司10.00%股权以1,300.00万元的价格转让给本公司。协议中约定，上述应收账款净额6440万元减除4900万元后，尚余1540万元，刘俐承诺，若2020年3月31日前华陆环保公司收回的应收账款金额不足前述1540万元的50%，则差额部分由刘俐承担补足责任。

(4) 拟注销子公司和参股公司

经2017年4月24日召开的本公司第九届董事会第二十九次会议，审议通过了《关于注销重庆德宝餐饮文化有限公司的议案》，由于该公司自注册成立后尚未能开展实际业务，故决议注销该公司。截至2018年9月30日，上述德宝餐饮公司已完成税务与工商注销手续。

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》，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，决定注销深圳置业公司。截止本报告日，深圳置业公司相关税务及工商注销手续尚在办理中。

(5) 报告期内签署重大托管服务合同

报告期内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》，约定财信地产将其享有管理权的4个房地产项目（即“财信·赖特与山项目”、“大足龙水湖旅游度假区项目”、“财信·渝中城项目”、“财信·沙滨城市项目”）委托给公司管理，并向公司支付管理费。签署《房地产开发项目管理服务合同》有助于逐步解决公司与财信地产之间的同业竞争。公司作为财信地产未来唯一房地产开发平台，财信地产将存续项目托管给上市公司后，计划不再拥有独立的房地产开发团队，从而逐步解决财信地产与上市公司之间的同业竞争问题。

(6) 投资设立子公司及新增子公司股权收购事项

1) 公司全资子公司重庆兴信置业有限公司于2018年9月25日完成工商注册登记，注册资本2,000万元，统一社会信用代码为91500105MA603HFP0R。

2) 公司全资子公司重庆浩方房地产开发有限公司于2018年8月13日完成工商变更登记，注册资本800万元，统一社会信用代码为91500116352730218P。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
青铜峡水务、文水水务股权收购事项	2017 年 10 月 17 日	www.cninfo.com.cn
拟成立财信绿城公司事项	2017 年 12 月 23 日	www.cninfo.com.cn
收购华陆环保应收账款事项	2017 年 09 月 29 日	www.cninfo.com.cn
拟注销子公司和参股公司	2017 年 04 月 25 日	www.cninfo.com.cn
	2016 年 10 月 22 日	www.cninfo.com.cn
签署重大托管服务合同	2018 年 04 月 11 日	www.cninfo.com.cn
成立重庆兴信公司事项	2018 年 09 月 22 日	www.cninfo.com.cn
重庆浩方公司股权变更登记进展	2018 年 07 月 06 日	www.cninfo.com.cn

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

四、对 2018 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

五、证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

六、委托理财

适用 不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有闲置资金	206,462.93	3,702.14	0
合计		206,462.93	3,702.14	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

受托机构名称（或受托人姓名）	受托机构（或受托人）类型	产品类型	金额	资金来源	起始日期	终止日期	资金投向	报酬确定方式	参考年化收益率	预期收益（如有）	报告期实际损益金额	报告期损益实际收回情况	计提减值准备金额（如有）	是否经过法定程序	未来是否还有委托理财计划	事项概述及相关查询索引（如有）
兴业银行	银行	保本浮动收益型	14,000	自有闲置资金	2018年06月08日	2018年06月13日	兴业银行	现金	1.23%	4.8	4.8	4.8		是	是	
兴业银行	银行	保本浮动收益型	32,600	自有闲置资金	2018年03月23日	2018年04月02日	兴业银行	现金	1.23%	14.47	14.47	14.47		是	是	
兴业银行	银行	保本浮动收益型	7,900	自有闲置资金	2018年02月23日	2018年03月20日	兴业银行	现金	1.23%	13.5	13.5	13.5		是	是	
兴业银行	银行	保本浮动收益型	200	自有闲置资金	2018年06月08日	2018年06月13日	兴业银行	现金	1.23%	0.07	0.07	0.07		是	是	
兴业银行	银行	保本浮动收益型	13,000	自有闲置资金	2018年07月06日	2018年08月14日	兴业银行	现金	1.23%	17.11	17.11	17.11		是	是	
兴业银行	银行	保本浮动收益型	9,000	自有闲置资金	2018年05月23日	2018年05月30日	兴业银行	现金	1.23%	3.7	3.7	3.7		是	是	
兴业银行	银行	保本浮动收益型	5,100	自有闲置资金	2018年03月30日	2018年04月04日	兴业银行	现金	1.23%	2.73	2.73	2.73		是	是	
兴业银行	银行	保本浮动收益型	2,000	自有闲置资金	2018年02月13日	2018年04月04日	兴业银行	现金	1.23%	3.42	3.42	3.42		是	是	
兴业银行	银行	保本浮动收益型	10,000	自有闲置资金	2018年03月02日	2018年03月22日	兴业银行	现金	1.23%	13.7	13.7	13.7		是	是	

平安银行	银行	保本浮动 收益型	12,000	自有闲置资 金	2018 年 04 月 20 日	2018 年 05 月 16 日	平安 银行	现金	1.22%	12.55	12.55	12.55		是	是	
平安银行	银行	保本浮动 收益型	3,600	自有闲置资 金	2018 年 02 月 13 日	2018 年 03 月 08 日	平安 银行	现金	1.22%	6.64	6.64	6.64		是	是	
兴业银行	银行	保本浮动 收益型	5,300	自有闲置资 金	2018 年 07 月 13 日	2018 年 08 月 30 日	兴业 银行	现金	1.23%	9.86	9.86	9.86		是	是	
中国银行	银行	保本浮动 收益型	100	自有闲置资 金	2018 年 06 月 21 日	2018 年 06 月 22 日	中国 银行	现金	0.56%	0.07	0.07	0.07		是	是	
兴业银行	银行	保本浮动 收益型	5,600	自有闲置资 金	2018 年 06 月 04 日	2018 年 06 月 05 日	兴业 银行	现金	1.23%	0.38	0.38	0.38		是	是	
平安银行	银行	保本浮动 收益型	15,379	自有闲置资 金	2018 年 07 月 20 日	2018 年 08 月 29 日	平安 银行	现金	1.22%	57.17	57.17	57.17		是	是	
中信银行	银行	保本浮动 收益型	14,000	自有闲置资 金	2018 年 04 月 19 日	2018 年 04 月 27 日	中信 银行	现金	1.11%	6.11	6.11	6.11		是	是	
中信银行	银行	保本浮动 收益型	6,000	自由闲置资 金	2018 年 05 月 31 日	2018 年 10 月 28 日	中信 银行	现金	1.11%	8.44	8.44	8.44		是	是	
民生银行	银行	保本浮动 收益型	2,068.55	自有闲置资 金	2018 年 08 月 01 日	2018 年 08 月 21 日	民生 银行	现金	1.18%	3.26	3.26	3.26		是	是	
民生银行	银行	保本浮动 收益型	4,071.81	自有闲置资 金	2018 年 08 月 21 日	2018 年 08 月 28 日	民生 银行	现金	1.18%	1.76	1.76	1.76		是	是	
民生银行	银行	保本浮动 收益型	10,073.56	自有闲置资 金	2018 年 08 月 28 日	2018 年 09 月 04 日	民生 银行	现金	1.18%	2.54	2.54	2.54		是	是	
民生银行	银行	保本浮动 收益型	500.48	自有闲置资 金	2018 年 09 月 03 日	2018 年 09 月 04 日	民生 银行	现金	1.18%	0.02	0.02	0.02		是	是	

民生银行	银行	保本浮动 收益型	10,000	自有闲置资 金	2018 年 09 月 06 日	2018 年 09 月 07 日	民生 银行	现金	1.18%	0.44	0.44	0.44		是	是	
民生银行	银行	保本浮动 收益型	10,000.04	自有闲置资 金	2018 年 09 月 10 日	2018 年 09 月 14 日	民生 银行	现金	1.18%	3.76	3.76	3.76		是	是	
民生银行	银行	保本浮动 收益型	76.07	自有闲置资 金	2018 年 09 月 12 日	2018 年 09 月 14 日	民生 银行	现金	1.18%	0.5	0.5	0.50		是	是	
民生银行	银行	保本浮动 收益型	7,580.74	自有闲置资 金	2018 年 09 月 17 日	2018 年 09 月 21 日	民生 银行	现金	1.18%	1.69	1.69	1.69		是	是	
民生银行	银行	保本浮动 收益型	5,912.68	自有闲置资 金	2018 年 09 月 24 日	2018 年 09 月 30 日	民生 银行	现金	1.18%	1.43	1.43	1.43		是	是	
招商银行	银行	保本浮动 收益型	400	自有闲置资 金	2018 年 04 月 13 日	2018 年 04 月 23 日	招商 银行	现金	0.78%	0.37	0.37	0.37		是	是	
合计			206,462.9 3	--	--	--	--	--	--	190.49	190.49	--		--	--	--

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

七、衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

九、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

十、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。