

证券代码：000838

证券简称：财信发展

公告编号：2018-086

财信国兴地产发展股份有限公司 2018 年半年度报告摘要

一、重要提示

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

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

☐ 适用 ☒ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

☐ 适用 ☒ 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	财信发展	股票代码	000838
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	刘晓林	宋晓祯	
办公地址	北京市朝阳区建国路 91 号院 8 号楼 28 层 2808 单元	北京市朝阳区建国路 91 号院 8 号楼 28 层 2808 单元	
电话	010-58321838	010-58321924	
电子信箱	liuxiaolin@casindev.com	songxiaozhen@casindev.com	

2、主要财务数据和财务指标

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	上年同期		本报告期比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	514,831,122.21	408,221,350.86	408,221,350.86	26.12%
归属于上市公司股东的净利润（元）	16,512,272.92	14,916,760.53	14,382,892.45	14.80%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	15,576,100.29	14,414,118.94	13,880,250.86	12.22%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-39,401,752.02	-583,007,267.79	-550,880,109.77	-92.85%
基本每股收益（元/股）	0.0150	0.0136	0.0131	14.50%
稀释每股收益（元/股）	0.0150	0.0136	0.0131	14.50%
加权平均净资产收益率	0.93%	0.91%	0.87%	0.06%
	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）	10,117,589,553.32	8,615,770,505.79	8,615,770,505.79	17.43%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,759,528,312.03	1,782,627,202.48	1,782,627,202.48	-1.30%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		77,167		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	59.87%	658,835,407	46,696,315	质押	656,268,291
翟淑萍	境内自然人	0.42%	4,657,400			
李逸微	境内自然人	0.36%	3,995,085			
欧婉殷	境内自然人	0.20%	2,233,200			
林子淦	境内自然人	0.20%	2,201,600			
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	0.15%	1,640,604			
王亮	境内自然人	0.13%	1,447,100			
蒋金生	境内自然人	0.13%	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。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	1、报告期末，公司股东李逸微通过普通证券账户持有公司股份 1,002,400 股，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，位列公司第三大股东。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 802,600 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 1,399,000 股，实际合计持有公司股份 2,201,600 股，位列公司第五大股东。
--	---

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

6、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

（一）2018年上半年房地产市场分析

2018年上半年，中国经济在复杂多变的外部形势下，运行基本平稳。结构性去产能继续深化，去库存成效突出。上半年，全国工业产能利用率为76.7%，比一季度提高0.2个百分点，比上年同期提高0.3个百分点；6月末，全国商品房待售面积同比下降14.7%，企业杠杆率和成本继续下降。

报告期内，全国房地产政策调控进入了新的阶段，一方面继续积极抑制非理性需求，重点城市新房成交规模持续回落；另一方面重点调整中长期供给结构，通过建立长效机制，防范金融风险、引导资金脱虚入实的宏观政策，房地产行业将面临诸多调整。在各家银行陆续提高个人住房按揭贷款利率，金融机构限制非标类融资的环境下，房地产企业的资金面将比2017年承受较大压力。

2018年上半年，房地产市场销售增速有所放缓，土地市场前热后冷。同时，房地产市场销售、拿地、金融的集中度进一步提高。

（二）公司业绩情况

报告期内，公司实现营业收入51,483.11万元，同比增长26.12%，实现净利润1,651.23万元，同比增长14.80%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润1,557.61万元，同比增加12.22%。截止报告期末，公司资产总额1,011,758.96万元，比上年度末增长17.43%。

（三）公司房地产项目基本情况

1、公司土地储备情况

截止报告期末，公司土地储备可建占地面积约354,666平方米。

(1) 本报告期内新增项目土地储备情况如下：

序号	地块名称	地区	权益比重	占地面积 (平方米)	计容建筑面积(平方 米)
1	重庆江津区双福组团 E13-3/02地块	重庆市江津区	50%	82,079	165,616
2	重庆市茶园组团B36/03	重庆市南岸区	56%	55,158	82,736
合计				137,237	248,351.96

(2) 截止报告期末，公司累计持有土地储备状况

序号	项目名称	规划用途	地块名称	地块位置	所占权益 (%)	占地面积 (万平方米)	计容建筑面积 (万平方米)
1	财信 九阙府	商住	南岸区茶园组团B分区 B36/03号宗地	重庆市南岸区	56%	55,158	82,736
2	财信 中梁首府	商住	江津区双福工业园E13-3/02 号地块	重庆市江津区	50%	82,079	165,616
3	北岸江山三角地	住宅	江北区观音桥街道建新西路 34号D宗4期	重庆市江北区	100%	16,422	待定
4	北岸江山飞地2	住宅	江北区观音桥街道建新西路 34号C宗	重庆市江北区	100%	5,896	31,753
5	东区滨江商业	商业	江北区观音桥街道建新西路 34号D宗8期	重庆市江北区	100%	13,410	2,572
6	大足财信新天地	商业	大足区棠香街道办事处金星 社区3组、智凤田坝村6组	重庆市大足区	70%	41,605	19,555
7	财信城三期	商住	石柱县南宾镇城南三盖	重庆市石柱县	100%	93,433	170,791
8	财信 保利名著	商住	威士经挂字【2017】3号二期	山东省威海市	70%	46,663	88,660
合计						354,666	313,331

2、主要房地产项目开发情况

序号	项目	业态	位置	项目 进度	权益 比例	占地面积 (平方米)	计容建筑面 积(平方米)	总建筑面积 (平方米)	截至报告期末 累计完工面积 (平方米)	项目预计总 投资金额 (万元)	截止报告期 末实际投资 金额(万元)
1	北岸江山	住宅及部分商业	重庆江北区	在建	100%	245,035	902,074	1,153,231	793,864	620,000	528,402
2	海棠国际	住宅及部分商业	重庆大足区	在建	70%	314,824	775,000	885,000	244,044	264,500	197,809
3	财信城	住宅及部分商业	重庆石柱县	在建	100%	265,194	640,000	780,000	177,100	280,000	128,596

4	时光里	住宅及部分商业	重庆九龙坡区	在建	100%	20,852	53,627	76,558	76,558	58,000	39,845
5	大足财信中心	商业	重庆大足区	在建	70%	33,374	156,858	180,000	0	120,000	27,951
6	财信 铂悦府	住宅及部分商业	江苏连云港	在建	100%	101,888	224,154	291,572	0	350,000	235,003
7	财信 保利名著	住宅及部分商业	山东威海	在建	70%	123,999	235,598	302,529	0	186,000	89,015
8	财信 九厥府	住宅及部分商业	重庆南岸区	待建	54%	55,158	82,736	114,767	0	115,267	70,118
9	财信 中梁首府	住宅及部分商业	重庆江津区	待建	50%	82,079	165,616	218,726	0	110,019	25,340

公司现有房地产项目不存在未取得应具备的资质文件的情况，不存在预计投资金额、计划开发周期与实际情况存在50%以上差异的情况，不存在停工可能及达到可销售状态十二个月后未进行销售的情况。

3、主要房地产项目销售情况

序号	项目	业态	地区	权益比例	截止 2018年6月30日可供出售面积(平方米)	2018 年上半年取得预售证面积(平方米)	2018 年上半年结算面积(平方米)
1	北岸江山	商住	重庆江北区	100%	96,995	129,042	19,341
2	海棠国际	商住	重庆大足区	70%	62,953	63,719	0
3	时光里	商住	重庆九龙坡区	100%	2,721	0	0
4	财信城	商住	重庆石柱县	100%	9,832	27,131	59,855
5	财信铂悦府	商住	江苏连云港	100%	21,374	70,518	0
合计					193,875	290,410	79,196

4、主要出租项目情况表

序号	项目	业态	地区	权益比例	建筑面积	出租率
1	财信城	商住	重庆石柱县	100%	790	7.93%
2	时光里	商住	重庆九龙坡区	100%	1,483	11.66%
3	北岸江山	商住	重庆江北区	100%	947	3.10%
4	海棠国际	商住	重庆大足区	70%	65.00	2.00%

注：公司目前出租项目为现有房地产项目已建成部分中暂未能销售的部分，通过暂时出租来增加部分收入。

5、公司融资情况表

贷款性质	贷款余额	利率区间	年限
银行贷款	97,555万元	4.75%-8.2%	1-3年
非银行金融机构贷款	214,518万元	6.15%-12.5%	1-3年
合计	312,073万元		

6、主要项目收入成本表

序号	地区	业态	项目	营业收入（元）	营业成本（元）	毛利率
1	重庆	住宅、商业、车位	北岸江山	229,991,930.64	158,112,281.32	31.25%
2	重庆	住宅、商业、车位	海棠国际	32,099,617.97	27,658,844.34	13.83%
3	重庆	住宅、商业、车位	财信城	181,052,028.10	155,029,290.75	14.37%
合计				443,143,576.71	340,800,416.41	23.09%

（四）公司环保业务基本情况

报告期内，公司稳步推进环保业务，经营质效取得提升。上半年，实现的营业收入49,671,981.34元，营业成本41,571,683.18元，毛利率16.31%。

2、涉及财务报告的相关事项

（1）与上一会计期间财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

（2）报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

（3）与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

（1）新设子公司

2017年12月6日，本公司第九届董事会第三十六次会议审议通过《关于投资设立财信蓝城（中国）地产开发有限公司的议案》，本公司认缴出资2,550.00万元投资设立财信蓝城地产发展有限公司，持股比例51%。截至2018年6月30日，财信蓝城地产发展有限公司已注册成立，并开展经营业务。

2018年4月10日，本公司第九届董事会第四十次会议审议通过《关于投资设立全资子公司的议案》，本公司认缴5,000.00万元出资，投资设立四川财信小镇文化产业发展有限公司，持股比例100%。截至2018年6月30日，四川财信小镇文化产业发展有限公司已注册成立，未开展经营业务。

2018年4月13日，本公司第九届董事会第四十一次会议审议通过《关于投资设立控股子公司重庆信创置业有限公司的议案》，重庆国兴公司认缴出资1,120.00万元投资设立重庆信创置业有限公司，持股比例56%。截至2018年6月30日，重庆信创置业有

限公司已注册成立，并开展经营业务。

2018年4月13日，本公司第九届董事会第四十一次会议审议通过《关于公司全资子公司以增资扩股方式认购重庆中梁坤维房地产开发有限公司50%股权并签署相关协议的议案》，重庆国兴公司通过增资扩股方式，出资5,000.00万元认购重庆中梁坤维房地产开发有限公司50%股权。截至2018年6月30日，重庆中梁坤维房地产开发有限公司已注册成立，并开展经营业务。

2018年6月13日，本公司第九届董事会第四十五次会议审议通过《关于投资设立全资子公司的议案》，重庆国兴公司认缴1,000.00万元出资，投资设立重庆佳置房地产经纪有限公司，持股比例100%。截至2018年6月30日，重庆佳置房地产经纪有限公司已注册成立，未开展经营业务。

（2）注销子公司

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，决定注销眉山置业公司和深圳盘古创业孵化公司、深圳盘古金融公司。三家公司已分别于2018年1月8日、2018年6月5日、2018年6月4日注销完成并办理了工商变更登记。