



国兴融达地产股份有限公司

Guoxing Rongda Real Estate Co., Ltd.

2010 年年度报告

ANNUAL REPORT 2010

二〇一一年四月二十四日



第一节 重要提示及目录

重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司董事长孙庆国先生、财务总监王燕女士、会计机构负责人刘景同先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。



目 录

第一节	重要提示及目录.....	1
第二节	公司基本情况简介.....	3
第三节	会计数据和业务数据摘要.....	4
第四节	股本变动及股东情况.....	6
第五节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	11
第六节	公司治理结构.....	15
第七节	股东大会情况简介.....	25
第八节	董事会报告.....	26
第九节	监事会报告.....	36
第十节	重要事项.....	39
第十一节	财务报告.....	47
第十二节	备查文件目录.....	110



第二节 公司基本情况简介

一、公司法定中文名称：国兴融达地产股份有限公司

英文名称：Guoxing Rongda Real Estate Co., Ltd.

英文名称缩写：gxland

二、公司法定代表人：孙庆国

三、公司董事会秘书及证券事务代表：

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘晓林	
联系地址	北京市朝阳区姚家园路 105 号 观湖公寓 1 号楼 5 层	
电话	010-59282503	
传真	010-59282507	
电子邮箱	liuxiaolin@gxland.com.cn	

四、公司注册地址：四川省德阳市泰山南路 230 号

公司办公地址：北京市朝阳区姚家园路 105 号 观湖公寓 1 号楼 5 层
 邮政编码：100025

公司国际互联网网址：<http://www.gxland.com.cn/>

公司电子信箱：company@mail@gxland.com.cn

五、公司选定的信息披露报刊名称：《中国证券报》、《证券时报》

登载年度报告的中国证监会指定网站的网址：

<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：公司董事会办公室

六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：国兴地产

股票代码：000838

七、公司其他有关资料

公司变更注册登记日期：2008 年 7 月 31 日

地点：四川省德阳市工商行政管理局

企业法人营业执照注册号：510600000003669

税务登记号码：国税 510602205109229 地税 510601205109229

组织机构代码：20510922

公司聘请的会计师事务所名称：信永中和会计师事务所

办公地点：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层



第三节 会计数据和业务数据摘要

一、公司本年度主要利润指标：（单位：人民币元）

项 目	金 额
营业利润	-24,723,818.86
利润总额	-24,755,489.72
归属于上市公司股东的净利润	-24,166,308.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-24,134,638.07
经营活动产生的现金流量净额	-10,112,401.82
非经常性损益项目	金 额
非流动资产处置损益	-31,670.86

二、近三年主要会计数据和财务指标：（单位：人民币元）

1、主要会计数据

	2010 年	2009 年	本年比上年增减（%）	2008 年
营业总收入（元）	1,112,634.00	45,885,033.00	-97.58%	129,217,938.00
利润总额（元）	-24,755,489.72	4,750,190.55	-621.15%	17,218,116.56
归属于上市公司股东的净利润（元）	-24,166,308.93	2,478,296.68	-1,075.12%	10,546,729.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-24,134,638.07	2,385,968.56	-1,111.52%	11,552,152.81
经营活动产生的现金流量净额（元）	-10,112,401.82	12,536,203.94	-180.67%	-227,376,678.00
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减（%）	2008 年末
总资产（元）	636,947,134.25	626,637,300.11	1.65%	637,329,344.27
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	328,890,497.19	353,056,806.12	-6.84%	350,578,509.44
股本（股）	180,999,720.00	180,999,720.00	0.00%	180,999,720.00

2、主要财务指标

	2010 年	2009 年	本年比上年增减（%）	2008 年
基本每股收益（元/股）	-0.1335	0.0137	-1,074.45%	0.0583
稀释每股收益（元/股）	-0.1335	0.0137	-1,074.45%	0.0583
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.1333	0.0132	-1,109.85%	0.0638
加权平均净资产收益率（%）	-7.09%	0.70%	-7.79%	3.02%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-7.08%	0.68%	-7.76%	3.31%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.0559	0.0693	-180.66%	-1.2562
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减（%）	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.8171	1.9506	-6.84%	1.9369



三、报告期内股东权益变动情况：（单位：人民币元）

项目	股本	资本公积	盈余公积	法定公 益金	未分配利润	股东权益合计
期初数	180,999,720. 00	120,791,472.2 6	3,690,961.6 3		47,574,652.2 3	353,056,806. 12
本期增加	0.00	0.00	0		0.00	0
本期减少	0.00	0.00	0.00		-24,322,033. 96	-24,322,033. 96
期末数	180,999,720. 00	120,791,472.2 6	3,690,961.6 3		23,252,618.2 7	328,734,772. 16

变动原因：股东权益期末数减少系本报告期内净利润亏损所致。



第四节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

1、股份变动情况表（截止 2010 年 12 月 31 日）

单位：股

（根据中国证券登记结算公司深圳分公司提供截止 2010 年 12 月 31 日的资料）

	本报告期变动前		本报告期变动增减（+，-）					本报告期变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	94,512,556	52.22%				-94,512,556	-94,512,556	0	0%
1、国家持股									
2、国有法人股									
3、其他内资持股	94,512,556	52.22%				-94,512,556	-94,512,556	0	0%
其中：境内法人持股	94,512,556	52.22%				-94,512,556	-94,512,556	0	0%
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管持股									
二、无限售条件股份	86,487,164	47.78%				+94,512,556	+94,512,556	180,999,720	100%
1、人民币普通股	86,487,164	47.78%				94,512,556	94,512,556	180,999,720	100%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	180,999,720	100%				0	0	180,999,720	100%

2、限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售 股数	本年增加限售 股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
北京融达投资 有限公司	94,512,556	94,512,556	0	0	股改承诺完成	2010年11月19 日

说明：公司控股股东北京融达投资有限公司所持94,512,556股限售股份于2010年11月19日解除限售，截止2010年12月31日国兴融达地产股份有限公司全部180,999,720股股份均为无限售条件流通股。

二、公司股票发行与上市情况

1、报告期内，公司无股票发行情况。

2、报告期末，公司无内部职工股。

三、股东和实际控制人情况：

1、报告期末股东总数

截止 2010 年 12 月 31 日，公司股东总数为 14,035 户。

2、截至 2010 年末前 10 名股东、前 10 名流通股股东持股表 单位：股

股东总数		14035			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
北京融达投资有限公司	境内一般法人	32.32%	58,493,626	0	0
重庆财信企业集团有限公司	未知	19.9%	36,018,930	0	0
江苏凯茂贸易有限公司	未知	1.49%	2,693,744	0	未知
国信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	1.33%	2,409,950	0	未知
四川平原实业发展有限公司	境内一般法人	1.28%	2,312,236	0	未知
江苏翔威贸易有限公司	未知	1.02%	1,837,837	0	未知
上海熔烁投资管理有限公司	未知	0.93%	1,674,753	0	未知
黄立志	境内自然人	0.89%	1,604,902	0	未知
白忠孝	境内自然人	0.43%	774,000	0	未知
广州市明志财务税务咨询有限公司	未知	0.37%	676,132	0	未知
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		
北京融达投资有限公司	58,493,626		人民币普通股		
重庆财信企业集团有限公司	36,018,930		人民币普通股		
江苏凯茂贸易有限公司	2,693,744		人民币普通股		
国信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	2,409,950		人民币普通股		
四川平原实业发展有限公司	2,312,236		人民币普通股		
江苏翔威贸易有限公司	1,837,837		人民币普通股		
上海熔烁投资管理有限公司	1,674,753		人民币普通股		
黄立志	1,604,902		人民币普通股		
白忠孝	774,000		人民币普通股		
广州市明志财务税务咨询有限公司	676,132		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东中，控股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；前十名无限售条件股东之间是否存在关联关系，或其是否为一行动人未知。				

3、控股股东及实际控制人简介：

(1)、控股股东情况

公司名称：北京融达投资有限公司

法人代表：申献斌

经济性质：有限责任公司

成立日期：2003年3月10日

注册资本：30,000万元

注册地址：北京市海淀区首体南路20号国兴家园4号楼D座3层

经营范围：法律、行政法规、国务院决定禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经营许可的，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可的，自主选择经营项目开展经营活动。

（2）、实际控制人情况

公司名称：北京国利能源投资有限公司

法人代表：余建平

经济性质：有限责任公司

成立日期：1993年2月24日

注册资本：30,000万元

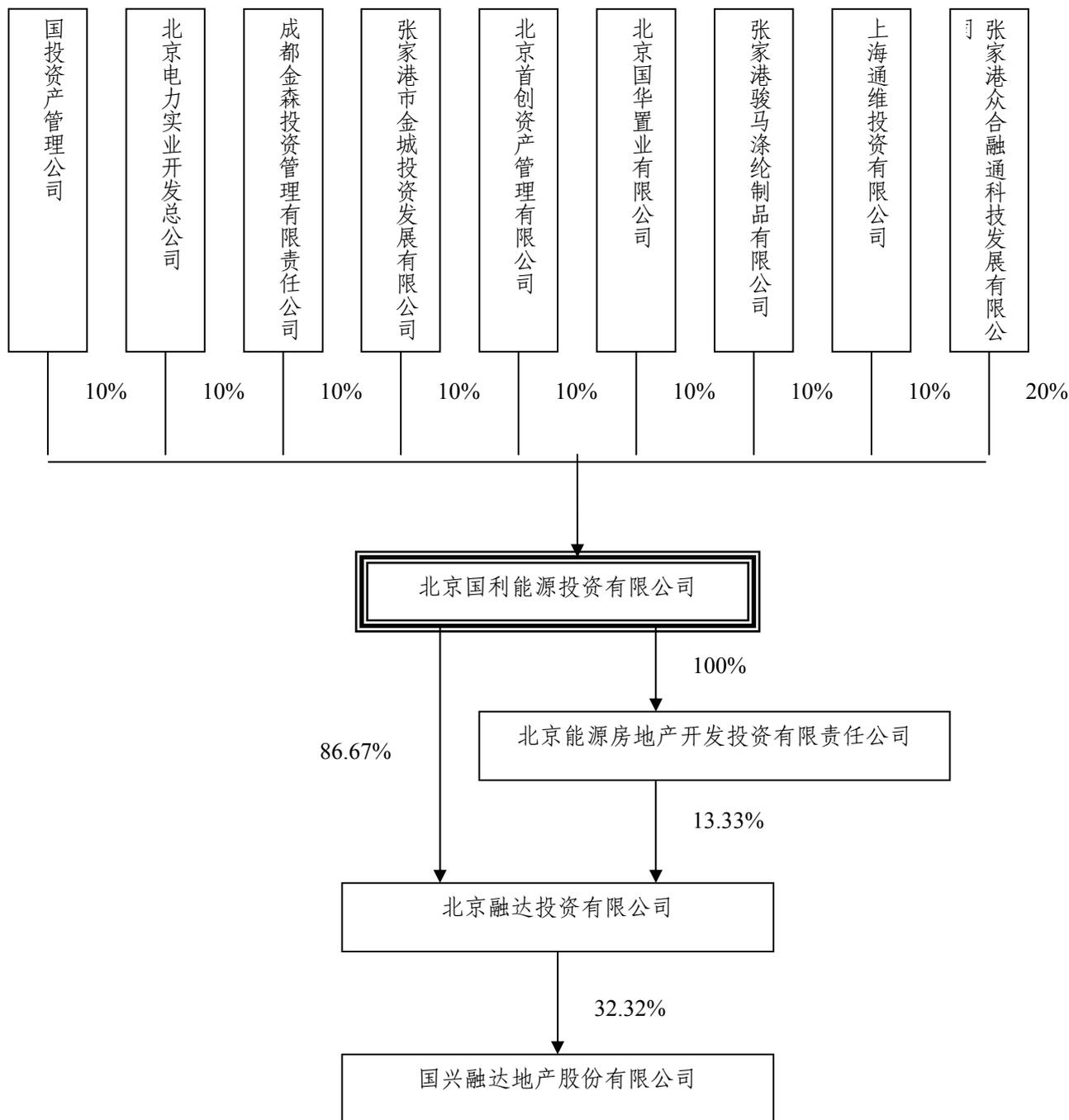
注册地址：北京市海淀区首体南路20号国兴家园

经营范围：经营企业自产机电产品、成套设备及相关技术的出口业务及生产、科研所需要的原辅材料、机械设备、仪器仪表、备品备件、零配件及技术的进出口业务（国家规定的一、二类进口商品除外）；开展企业中外合资经营，合作生产及“三来一补”业务；法律、行政法规、国务院决定禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经营许可的，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可的，自主选择经营项目开展经营活动。

国利能源投资有限公司是由国投资产管理公司、北京电力实业开发总公司、成都金森投资管理有限责任公司、张家港市金城投资发展有限公司、北京首创资产管理有限责任公司、北京国华置业有限公司、张家港骏马涤纶制品有限公司、上海通维投资有限公司、张家港众合融通科技发展有限公司九家股东出资设立，除张家港众合融通科技发展有限公司出资 6000 万元，出资比例为 20%外，其余八家股东各出资 3000 万元，出资比例为 10%。九家股东为北京国利能源投资有限公司的共同控制人，同时也是国兴融达地产股份有限公司的实际控制人。



(3)、公司与实际控制人之间的产权及控制关系



4、报告期内其他持股 10%以上的股东

公司名称：重庆财信企业集团有限公司

法人代表：卢生举

经济性质：有限责任公司



成立日期：1997年8月18日

注册资本：15,000万元

住所：重庆市江北区红黄路1号1栋25层

经营范围：农业及旅游项目开发；销售建筑材料、装饰材料（不含化学危险品）、五金、交电、金属材料（不含稀贵金属）；（以下经营范围凭资质证书执业）
环境污染防治工程设计，环境污染治理。

2010年12月5日，北京融达投资有限公司以协议转让的方式将其所持有国兴融达地产股份有限公司36,018,930股转让给重庆财信企业集团有限公司，该部分股份已于2010年12月31日在中国登记结算有限公司深圳分公司办理完过户手续。本次股份转让完成后，重庆财信企业集团有限公司持有本公司36,018,930股，占公司总股本的19.9%，为公司第二大股东。



第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、基本情况

1、董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取
孙庆国	董事长	男	52	2009年5月~2012年5月	0	0		0	是
朱凤先	董事、总经理	男	56	2009年5月~2012年5月	0	0		36	否
周孙明	董事	男	48	2009年5月~2012年5月	0	0		0	是
熊伟	董事	女	43	2009年5月~2012年5月	0	0		0	是
刘晓林	董事、副总经理、董秘	男	48	2009年5月~2012年5月	0	0		26	否
董守海	董事	男	43	2009年5月~2012年5月	0	0		0	是
倪迪	独立董事	男	71	2009年5月~2012年5月	0	0		6	否
蒋勇	独立董事	男	40	2009年5月~2012年5月	0	0		6	否
孙茂竹	独立董事	男	52	2009年5月~2012年5月	0	0		6	否
班卫宪	副总经理	男	42	2009年5月~2012年5月	0	0		30	否
隋伊	副总经理	男	39	2009年5月~2012年5月	0	0		25	否
王燕	财务总监	女	38	2009年5月~2012年5月	0	0		20	否
张宏	监事会主席	男	51	2009年5月~2012年5月	0	0		0	是
夏玉坤	监事	男	49	2009年5月~2012年5月	0	0		26	否
汪玉辉	监事	男	48	2009年5月~2012年5月	0	0		18	否
合计								199	

2、董事、监事在股东单位任职情况

姓名	任职的股东名称	在股东单位担任的职务	任职期间
孙庆国	北京国投未来科技投资有限公司	总经理	2010年4月至今
周孙明	北京能源房地产开发有限责任公司	总经理	2010年4月至今
熊伟	北京国利能源投资有限公司	财务部经理	2002年7月至今
董守海	北京三吉利能源股份有限公司	人力资源部经理	2010年4月至今
张宏	华澳国际信托有限公司	总裁	2009年7月至今

3、公司现任董事、监事及高级管理人员的主要工作经历及除在股东单位外的其他单位的任职或兼职情况

董事长孙庆国先生，曾任北京亚华房地产开发有限公司总经理、北京能源房



地产开发有限责任公司总经理。现任北京国投未来科技投资有限公司总经理。

董事、总经理朱凤先先生，曾任北京三吉利物业管理有限公司总经理、北京能源房地产开发有限责任公司副总经理。

董事周孙明先生，曾任北京三吉利物业管理有限公司副总经理，北京三吉利能源股份公司经营计划部经理，北京国利能源投资有限公司计财部经理，北京融达投资有限公司副总经理、北京能源房地产开发有限责任公司副总经理。现任北京能源房地产开发有限责任公司总经理。

董事熊伟女士，曾任北京国利能源投资有限公司财务部经理、副经理、主管，北京融策财经咨询顾问有限公司主办。现任北京国利能源投资有限公司财务部经理。

董事、副总经理、董事会秘书刘晓林先生，曾任北京三吉利能源股份有限公司董事会秘书、北京国兴南华房地产开发有限公司副总经理、蓝星石化科技股份有限公司副总经理。

董事董守海先生，曾任地质矿产部探矿工程研究所计划财务处副处长，北京能源房地产开发有限责公司财务部主管，连云港三吉利化工公司董事、财务经理、财务总监，北京三吉利能源股份有限公司财务部财务主管、副经理、经理，张家港沙洲电力有限公司总会计师、北京国利能源投资有限公司监察审计部经理。现任北京三吉利能源股份有限公司人力资源部经理。

独立董事倪迪先生，曾任国家体改委调研室副处长、国家体改分配体制司副司长、司长，国家国有资产管理局副局长、中国光大集团董事会高级顾问、长江证券有限责任公司高级顾问、中国经济改革研究会特邀理事。

独立董事蒋勇先生，曾任北京中孚律师事务所合伙人、最高人民法院书记员。现任北京天同律师事务所首席合伙人、主任。

独立董事孙茂竹先生，曾任中国人民大学会计系总支副书记和系副主任。现

任中国人民大学商学院财务系教授、商学院党委副书记，兼任新时代证券有限公司独立董事、哈工大首创科技股份有限公司独立董事。

监事会主席张宏先生，曾任北京三吉利能源股份有限公司副总经理、北京国利能源投资有限公司副总经理。现任华澳国际信托有限公司总裁。

监事夏玉坤先生，曾任郑州裕中发电有限公司总会计师、北京国兴嘉业房地产开发有限公司副总经理、北京国兴南华房地产开发有限公司总会计师、北京三吉利能源股份有限公司资金财务部经理、重庆国兴置业有限公司副总经理。现任北京能源房地产开发有限责任公司副总经理。

监事汪玉辉先生，曾任北京苏源大厦有限责任公司总经理助理、北京三吉利能源股份有限公司董事会办公室副主任、北京国兴南华房地产开发有限公司综合管理部经理、国兴融达地产股份有限公司综合管理部经理。现任重庆国兴置业有限公司总经理助理。

副总经理班卫宪先生，曾任河南商丘裕东发电有限责任公司副总经理、常务副总经理、总经理，北京国兴南华房地产开发有限公司副总经理。现兼任重庆国兴置业有限公司总经理。

副总经理隋伊先生，曾任北京国兴嘉业房地产开发有限公司副总经理、前期部经理，北京国兴南华房地产开发有限公司副总经理。

财务总监王燕女士，曾任曾任北京能源房地产开发有限责任公司财务部主管、北京国兴嘉业房地产开发有限责任公司财务部经理等职。

二、年度报酬情况

1、在公司领取报酬的董事、监事及高级管理人员报酬确定的依据为公司年初制定的 2010 年度薪酬考核办法及各种政策性补贴。公司未实行董事、监事津贴。

2、在公司领取报酬的董事、监事和高级管理人员年度报酬情况

全体董事、监事及高级管理人员年度报酬总额	386 万元。
报告期内董事、监事、高管从公司领取报酬情况	见本节一.1



不在公司领取报酬、津贴的董事、监事姓名	孙庆国、周孙明、熊伟、董守海、张宏
---------------------	-------------------

三、报告期内公司董事、监事、高级管理人员无变化

四、公司员工情况

2010 年底，公司拥有员工 36 人。其中，大中专以上学历者为 36 人，占员工总数的 100%。公司职工均参加了社会保险，没有需公司承担生活费用的离退休员工。

按专业技术职称分	人 数	按专业结构分	人 数
高级职称	4	生产人员	
中级职称	8	销售人员	4
初级职称	4	技术人员	11
		财务人员	5
		管理人员	11
合 计	16	合 计	31

第六节 公司治理结构

一、 公司治理现状

报告期内公司继续严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》及其他相关的法律、法规和规章制度的要求，继续加强公司治理，规范公司运作。巩固和深化前期开展上市公司专项治理活动的成果。在公司运行实践中，进一步健全和完善股东大会、董事会、监事会、经营层为架构的经营决策和管理体系，不断完善公司内部运行机制和严格各项规章制度的执行，确保股东大会、董事会、监事会规范有效行使相应的决策权、执行权和监督权，职责明确，运作规范。

报告期内，公司按照监管部门的要求，加强内控体系的建设和完善，加大内部控制制度的实际执行和监督力度，改进和完善各项内部控制制度，进一步健全内部控制体系，提高了公司科学决策能力和风险防范能力，促进公司健康、稳定持续发展。

报告期内，为进一步加强信息披露管理，提高年报信息披露质量，公司根据中国证监会的要求，制定了《内幕信息知情人登记管理制度》及《年报信息披露重大差错责任追究制度》，且经公司董事会审议通过实施。制度中对年报信息披露工作中应当追究责任的情况、责任追究的流程等作了明确的规定，增强了信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，加大了对年报信息披露责任人的问责力度，提高了年报信息披露的质量和透明度，提高了公司的规范运作水平。报告期内，公司没有发生年报等相关信息披露重大差错。综上所述，公司已建立起符合上市公司要求的公司治理结构，公司治理的实际状况符合中国证监会发布的有关上市公司治理规范性文件的要求。

二、 董事履职情况

（一）关于董事与董事会

公司董事会现任董事九名，其中独立董事三名，董事会的人数及人员构成符合法律法规和《公司章程》的要求。报告期内，董事会共召开了六次会议。各位董事能够

认真审议董事会各项议案，及时了解公司业务经营管理状况，勤勉尽责，维护公司和全体股东的最大利益。董事会下设的四个专业委员会分别承担公司重大工作事项讨论与决策的审核职能，提高了董事会的运作效率。

（二）董事出席董事会的情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	亲自出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未出席会议
孙庆国	董事长	6	1	5	0	0	否
朱凤先	董事	6	1	5	0	0	否
周孙明	董事	6	1	5	0	0	否
熊 伟	董事	6	1	5	0	0	否
刘晓林	董事	6	1	5	0	0	否
董守海	董事	6	1	5	0	0	否
倪 迪	独立董事	6	1	5	0	0	否
蒋 勇	独立董事	6	1	5	2	0	否
孙茂竹	独立董事	6	1	5	0	0	否
年内召开董事会会议次数		6 次					
其中：现场会议次数		1 次					
通讯方式召开会议次数		5 次					
现场结合通讯方式召开会议次数		0 次					

（二）报告期内独立董事工作制度建立及独立董事履行职责情况

1、公司按照规范运作的要求，制定了《国兴地产独立董事工作制度》。该制度共分六章二十二条，主要规定了独立董事的任职条件和独立性；独立董事的提名、选举和更换；独立董事的权利和义务及独立董事年度报告工作制度等内容，强化对内部董事及经理层的约束和监督机制，保护中小股东及利益相关者的利益，促进公司规范运作，维护公司整体利益，提高公司决策的科学性和民主性。

2、报告期内，公司三名独立董事能认真履行法律法规、《公司章程》和《独立董事工作制度》赋予的职责和义务，亲自出席公司召开的全部董事会会议，对会议的各项议题均能认真地审议，并按相关法律法规和《公司章程》规定对相应事项独立发表意见，工作勤勉尽责，发挥了独立董事的积极作用。

(1)、独立董事出席董事会的情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	备注
倪迪	6	6	0	
蒋勇	6	6	0	
孙茂竹	6	6	0	

(2)、独立董事对公司有关事项提出异议情况

报告期内，公司独立董事按照有关法规认真履行职责，出席了历次董事会、股东大会，诚信勤勉、独立地履行了职责。同时根据其专业知识对公司运营做出了独立、客观、专业的判断，并对公司2010年度对外担保事项、聘请会计师事务所、利润分配方案等发表了独立意见，切实维护了广大中小投资者的合法权益。

报告期内独立董事没有对有关事项提出异议的情况。

三、公司与控股股东的“五分开”情况

报告期内，公司与第一大股东北京融达投资有限公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面均保持独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

1、业务方面：公司的主营业务为房地产开发，拥有独立的调研、建设、销售体系，具有独立完整的经营系统，在业务运营方面未受到股东单位的控制与影响。

2、人员方面：公司设立专门的人力资源管理部门，拥有独立的劳动、人事及工资管理体系，公司的劳动人事管理与股东单位完全分离。

3、资产方面：公司法人资产独立完整，拥有自有的生产经营系统和相关的配套设施，拥有自主的资产产权，不存在资产、资金被控股股东占用而损害公司利益的情况。

4、机构方面：公司的股东大会、董事会、监事会和经营层各司其职，独立运作；公司各职能部门分工明确、相互配合，切实保证公司的正常运营。控股股东及其下属机构未以任何形式影响本公司在机构设置和经营管理上的独立性。

5、财务方面：公司拥有专门的财务部门和财务人员，并按照相关法律法规要

求，拥有健全、独立、完整、规范的会计核算体系、财务会计制度和管理制度，拥有独立的法人账户，依法独立纳税，独立对外签订合同。

四、报告期内公司内部控制制度的建立和健全情况

（一）、2010年度内部控制自我我评价报告

根据财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》和深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》等相关法规和规章制度的要求，公司董事会及董事会审计委员会、公司内部审计部门对公司目前的内部控制及运行情况进行了全面检查。现将公司2010年度内部控制的有效性进行自我评价。

一、综述

（一）公司内部控制的组织架构

公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律法规的要求，不断完善和规范公司内部控制的组织架构，确保了公司股东大会、董事会、监事会等机构的运作规范，最大限度地维护了投资者和公司利益。目前，公司内部控制的组织架构为：

1、公司股东大会是公司的最高权力机构。股东大会能够确保所有股东，特别是中小股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利。

2、公司董事会是公司的决策机构。董事会负责公司内部控制体系和内部控制规章制度的建立和完善，内部控制的监督和运行等工作。董事会秘书负责处理董事会日常事务。

3、公司监事会是公司的监督机构。监事会负责对董事、总经理及其他高管人员的行为及各控股子公司的财务状况进行监督及检查，并向股东大会负责并报告工作。

4、公司董事会下设战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会及提名委员会等四个专业委员会。战略委员会主要负责对公司长期发展战略规划、重大战略性投资进行可行性研究；审计委员会主要负责公司内外部审计的沟通、监督和核

查工作；薪酬与考核委员会主要负责审定公司非独立董事及高级管理人员的考核制度并监督执行，审定公司的薪酬制度并监督执行；提名委员会主要负责对公司董事和经理人员的人选、选择标准和程序进行选择并提出建议。上述四个专业委员会向董事会报告工作并对董事会负责。

5、公司管理层负责内部控制制度的制订和执行。通过指挥、协调、管理、监督各控股子公司和职能部门行使经营管理权力，保证公司的经营工作的正常运转。各控股子公司和职能部门实施具体生产经营业务，处理公司日常事务。

（二）公司内控制度的建立健全情况

1、建立健全情况：

公司一直把严格规范运作作为企业发展的基础与根本。严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会有关规范性文件不断完善治理结构，健全内部管理、强化信息披露，规范公司运作行为。根据《上市公司内部控制指引》的要求并结合自身具体情况，公司已建立一套完整的涵盖生产经营、财务管理、信息披露的内部控制制度，这些制度构成了公司的内部控制制度体系，基本涵盖了公司所有运营环节，具有较强的指导性。

公司已根据《公司法》、《证券法》以及证监会、深圳证券交易所的有关规定，制定了《国兴地产股东大会议事规则》、《国兴地产董事会议事规则》、《国兴地产监事会议事规则》、《国兴地产独立董事工作制度》、《董事会战略委员会工作细则》、《董事会审计委员会工作细则》、《董事会薪酬与考核委员会工作细则》、《董事会提名委员会工作细则》、《总经理工作条例》、《信息披露管理制度》、《董事会审计委员会年报审计工作制度》，共11个内部工作管理制度，规范运作方面共建立健全了20多个规章制度。经过重组后三年多的规范运作，公司规范运作的各项制度全部健全，基本满足了公司内部控制工作的需要。

2、内部审计

公司设立了审计部，负责公司的内部审计工作。审计部工作人员在公司董事会的监督与指导下，依法独立开展公司内部审计、督查工作，采取定期与不定期



检查方式，对公司和控股子公司财务、重大项目、生产经营活动等进行审计、核查，对经济效益的真实性、合法性、合理性做出合理评价，对调离的高管人员进行离职审计并对公司内部管理体系以及子公司内部控制制度的情况进行监督检查。

3、人力资源政策与企业文化

公司有完善的人力资源政策，坚持“员工创造企业价值”。公司通过各种渠道为员工提供各种学习、培训机会；同时关心并不断改善员工的工作环境、重视员工的健康与安全，并建立了畅通的员工沟通渠道。公司通过年度考核评优等办法，加强员工的竞争意识与工作积极性，并通过集体文体活动等方式加强企业凝聚力。

（三）2010年公司为建立和完善内部控制所做的工作及成效

1、充分发挥董事会专门委员会和独立董事的作用情况

2010年，董事会在发挥各专门委员会作用方面，主要进行了以下几个方面的工作：

（1）、各委员会均能按照《战略委员会工作细则》、《审计委员会工作细则》、《提名委员会工作细则》、《薪酬与考核委员会工作细则》等细则规定的程序开展工作。

（2）、充分发挥了审计委员会的作用。在年度财务报告审计初期及审计结果出来后，审计委员会及时召开会议，与年审会计师进行沟通，交换意见，并能及时督促会计师事务所出具结果；根据会计师事务所的工作成果，审计委员会做出专业判断，在第七届董事会第五次会议上向董事会提出继续聘请会计师事务所的建议，并获股东大会通过。

（3）、薪酬与考核委员会对公司董事、监事、高级管理人员薪酬进行了认真核实。认为报告期内董事、监事和高级管理人员薪酬均是依据公司董事会制定的《高级管理人员 2010 年度经济责任制考核办法》确定并实施的；独立董事津贴是依据股东大会通过的独立董事津贴标准确定并准实施的。

(4)、按照《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》和公司《独立董事工作制度》，公司在利润分配方案等事项方面，均充分地征求和尊重独立董事的意见；与此同时，公司领导不定期与独立董事沟通交流公司发展情况并组织独立董事到下属子公司进行调研考察，保证了独立董事充分的知情权与话语权。

2、加强投资者关系管理工作情况

(1)、2010 年，公司通过电话咨询回答投资者问题 150 多次，通过网络解答 50 多次，接待现场调研投资者 2 次。公司通过多种方式加强与投资者和潜在投资者之间的信息交流，加深投资者对公司的了解和认同，使公司与投资者建立起长期、稳定的良性互动关系。

(2)、加强了信息披露工作，确保信息披露的及时性、公平性和准确性。公司除如期披露定期报告外，对相关临时报告及突发性事件均进行了及时地披露。目前公司没有应披露而未披露的信息。

3、公司董事、监事、高管人员参加四川证监局、深圳证券交易所等组织举办的关于上市公司治理等方面的培训。

二、重点控制活动

(一) 对控股子公司的管理控制情况

1、控股子公司及持股比例表

序号	控股子公司名称	持股比例
1	北京国兴南华房地产开发有限公司	100%
2	北京国兴建业房地产开发有限公司	100%
3	重庆国兴置业有限公司	100%

2、对控股子公司的内部控制

公司制定了《国兴融达地产股份有限公司控股子公司管理办法》，加强对子公司的管理。公司通过向子公司委派高级管理人员，实施对子公司的管理。公司总经理及其他高级管理人员职责明确，对子公司的分管均明确到人。同时，要求子公司按照《公司法》的有关规定规范运作，明确规定了重大事项报告制度和审议

程序；对控股子公司实行统一的财务管理制度，实行由公司对子公司的财务负责人员统一管理、统一委派的财务人员管理体制；并建立了对子公司的绩效考核制度和检查制度，从制度建设、经营业绩、生产计划等方面进行综合考核，使公司对子公司的管理得到了有效的控制。

（二）关联交易的内部控制

公司严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》以及《内部控制制度》等公司治理文件，规范公司关联交易审核程序、决策程序以及信息披露等相关流程。股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告充分披露非关联股东的表决情况。公司关联交易真实公允、业务行为规范、信息披露及时、切实保护了投资者利益。

（三）对外担保的内部控制

为规范公司对外担保行为，有效控制公司对外担保风险，公司在《公司章程》中明确了股东大会、董事会关于对外担保事项的审批权限。公司对外担保的内部控制遵循合法、审慎、安全的原则，严格控制担保风险。

2010年度，公司无对外担保情况。

（四）资金使用的内部控制

公司的资金管理严格按照《内部控制制度》及有关财务管理制度执行。并在《内部控制制度》中规定了资金管理等方面的业务流程，资金管理实行分级管理、逐级审批，保证了公司资金安全，提高资金利用效率。公司资金的使用，每周由财务部对往来款项进行核对，核对各子公司的账面上的是否相符，并通过核实银行对账单进行逐笔核对。杜绝了违规占用资金的问题的出现。

2010年度，公司无募集资金情况，亦无以前期间募集资金的使用延续到本报告期情况。

（五）重大投资的内部控制

公司严格执行《内部控制制度》中投资管理相关规定，规范公司的短期投资

管理及长期股权投资管理流程，对外投资项目由相关部门根据公司发展计划，经过科学论证后逐级报批。确保公司投资决策科学，以减少投资风险。

2010年度，公司无重大投资情况。

（六）同公允价值计量相关的内部控制

报告期内，公司加强了同公允价值相关的内部控制工作。制定了与公允价值计量相关项目购买及出售的决策及审批程序，充分发挥了董事会审计委员会、独立董事的作用。在制度上加强了对管理层的监督，杜绝了利用公允价值操控公司财务信息现象。

2010年度，公司无采用公允价值计量的相关项目；也无持有外币金融资产、金融负债的情况。

（七）信息披露的内部控制

报告期内，公司对各类应披露信息及时、准确、完整地作了公告。公司按照《公司章程》中相关规定，严格执行信息保密制度，对涉及公司经营、财务或者对公司股票交易价格产生较大影响的尚未公开的信息，严控知情范围，规定知情人不得泄露内幕信息，不得进行内幕交易。公司明确重大信息的范围和内容，指定董事会秘书为公司对外发布信息的主要联系人，并明确各相关部门（包括公司控股子公司）的重大信息报告责任人。当出现、发生或即将发生可能对公司股票交易价格产生较大影响的情形或事件时，及时将相关信息向公司董事会和董事会秘书进行报告。公司按照《深圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》、《深圳证券交易所上市公司投资者关系管理指引》等规定，规范公司对外接待等投资者关系活动，确保信息披露的公平性。

三、对公司内部控制的总体评价

根据深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》、《内部会计控制规范》等体系标准公司建立了基本健全、较为合理的内部控制制度，内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷，能够对编制真实公允的财务报表提供合理的保证，能够对公司各项业务的健康运行及公司经营风险控制提供保证。



当今证券市场监管要求不断提高，公司将适应这一不断提高标准的要求，进一步深化管理，完善内部控制制度，使之适应国家法律、法规的要求和公司不断发展和管理的需要，并最大化的回报股东、回报员工、回报社会。

四、独立董事关于公司2010年度内部控制自我评价的独立意见：

公司已经建立了较为完善的内部控制体系，符合国家有关法律、行政法规和部门规章的要求，内控制度具有合法性、合理性和有效性。公司的法人治理、生产经营、信息披露和重大事项等活动严格按照公司各项内控制度的规定进行，并且经营活动各环节可能存在的内外部风险得到了合理控制，公司各项活动的预定目标基本实现。因此，公司的内部控制是有效的。公司对内部控制的自我评价报告真实客观地反映了目前公司内部控制体系建设、内控制度执行和监督的实际情况。

五、报告期内对高级管理人员的考评及激励机制的建立、实施情况

报告期内，公司高级管理人员的薪酬考核以年薪制为基础，结合年初确定的2010年度经济责任制考核办法进行考核。公司对高级管理人员的考评与激励机制较为健全，较为有利于充分调动和发挥公司高级管理人员的工作积极性。

1、根据公司制定的关于公司高级管理人员2010年度薪酬考核办法，公司对高级管理人员实行与企业经营成果挂钩的年薪收入分配政策。高管人员的收入由基薪和奖金组成，基薪每月按90%的比例发放，奖金和基薪扣除部分在年终根据年初制定的经济责任制考核办法进行分项考核后兑现发放。

2、除已实行独立董事津贴外，公司目前尚未实行董事、监事津贴；同时尚未实施股票期权激励机制。



第七节 股东大会简介

报告期内，公司召开了两次股东大会，具体情况如下：

一、2010年2月9日，公司召开2010年第一次临时股东大会，审议通过了《关于聘请信永中和会计师事务所有限责任公司为公司2009年度财务报表审计机构的议案》。决议公告于2010年2月10日对外披露。

二、2010年6月18日，公司召开2009年年度股东大会，审议通过了《公司2009年年度报告及摘要》。《2009 年度董事会工作报告》。《2009 年度监事会工作报告》。《公司2009 年度财务决算报告》。《关于公司2009 年度利润分配预案和资本公积金转赠股本的预案》。《关于继续聘请信永中和会计师事务所为公司2010年度财务报表审计机构的议案》。决议公告于2010年6月19日对外披露。

以上公告披露报刊为《中国证券报》和《证券时报》，披露网络媒体为巨潮资讯网。



第八节 董事会报告

一、报告期内公司经营情况的回顾

1、报告期内总体经营情况:

2010 年, 公司根据年初《经营目标责任书》的相关内容, 以重庆国兴置业有限公司“国兴北岸江山”项目总体开工为重点工作目标, 稳步、扎实地开展各项工作, 克服了外部政策及市场变化和内部人力资源结构性不足等诸多困难, 较好地完成了 2010 年的各项工作计划。

(1)、北京国兴建业房地产开发有限公司“国兴·玉廊东园”项目

- ①、协调项目交房后的工程维保工作;
- ②、完成了后续工程款和质量保证金的审核支付工作;
- ③、销售剩余仓库、车位;
- ④、办理玉廊东园剩余产权证。

(2)、北京国兴南华房地产开发有限公司“小月河项目”

根据目前北京市房地产市场整体一级开发情况, 北京国兴南华房地产开发有限公司(以下简称“南华公司”)“小月河项目”的拆迁成本巨大, 所需资金量大幅度增加, 远超公司 2007 年重组蓝星石化科技有限公司时对小月河项目开发资金需求量的预计, 导致继续运作小月河项目的风险急剧放大; 此外小月河项目属于土地一级开发项目, 由于目前土地一级开发政策与 2007 年时发生较大变化, 按估算小月河项目一级项目开发将会给公司带来巨额亏损, 而南华公司是否能够继续在小月河项目一级开发完成后取得二级开发权存在较大的不确定性, 经公司研究决定转让小月河项目。2010 年 5 月 24 日, 公司以通讯表决的方式召开了第七届董事会第七次会议, 通过了《关于同意转让公司所持北京国兴南华房地产开发有限公司 100%股权的议案》, 将南华公司 100%股权在天津产权交易中心挂牌转让, 截止 2010 年 12 月 31 日未有其他公司摘牌; 期间公司也曾多方努力与其他多个意向客户洽商, 但均未能达成转让或合作协议。2010 年 10 月南华公司与北京市海淀区欣华农工商公司签署《终止合作协议书》, 2010 年 11 月北京市海淀区欣华农工商

公司已将共管资金 3000 万元人民币及其利息返还南华公司，至此小月河项目终止一级开发。公司已在 2010 年季报中披露了如南华公司转让无受让方，南华公司将退出小月河一级开发项目。

(3)、重庆国兴置业有限公司“国兴北岸江山”项目

根据 2010 年的工作目标，重庆国兴置业有限公司主要围绕“国兴北岸江山项目 2010 年内开工”的总体工作目标进行工作。4 月完成了项目初步设计报件并取得了相关批文；7 月完成了施工图报批和备案，并取得了规划部门核发的《建设工程规划许可证》；8 月完成项目分期建设申请并取得批复；9 月项目高压线拆除工作确定工作方案并完成雷电风险灾害评估报告；12 月取得了重庆市建委核发的《建筑工程施工许可证》，并于 2010 年 12 月开始正式施工。报告期内，重庆国兴置业有限公司根据项目开发的进度，还确定了施工总承包单位、监理单位，完成项目成本测算、一期土石方平基工程量的计算、临配电房施工的工程造价结算工作，完成施工总承包、景观设计、营销策划顾问公司的招投标工作。

2、报告期内主营业务收入、主营业务利润、净利润同比增减情况：

项目	金额（元）		增减（±）
	本期数	上年同期数	
主营业务收入	227,534.00	44,411,373.00	-99.49%
主营业务利润	-14,890.48	20,315,070.37	-100.07%
净利润	-24,166,308.93	2,478,296.68	-1075.12%

变化原因：

由于“国兴玉廊东园”项目已进入清算阶段，本年内公司未有新的项目开工、销售，未能产生新的销售收入及利润；重庆“国兴北岸江山”项目处于开发前期工作，尚未进行销售，不形成主营业务收入。

3、报告期内，分行业或产品的主营业务收入和成本构成情况：

单位：人民币元

分行业或分产品	主营业务收入		主营业务成本	毛利率（%）	主营业务收入比上年增减（%）	主营业务成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
	金额	比例%					



房地产销售	227,534.00	100	242,424.48	-6.54%	-99.49%	-98.99%	-114.30%
-------	------------	-----	------------	--------	---------	---------	----------

4、占公司主营业务 10%以上的主要产品所属行业、主营业务成本及毛利率构成情况:

产品名称	所属行业	主营业务收入(元)	主营业务成本(元)	毛利率%
房地产	房地产业	227,534.00	242,424.48	-6.54%

5、报告期内公司资产构成、期间费用等同比变化情况:

项目	比重数(%)		增减(±)
	本期数	上年同期数	
应收账款占总资产比重	0.75	1.39	-46.04%
存货占总资产比重	92.21	86.22	+6.95%
长期股权投资占总资产比重	0.00	0.00	-
固定资产占总资产比重	0.12	0.18	-33.33%
在建工程占总资产比重	0.00	0.00	-
短期借款占总资产比重	0.00	0.00	-
长期借款占总资产比重	0.00	0.00	-

项目	本期数	上年同期数	增减比率(%)
营业费用	672,021.41	287,508.69	+133.74%
管理费用	11,415,100.22	9,224,076.47	+23.75%
财务费用	-1,463,778.69	-85,419.92	-1613.63%
所得税	-589,180.79	2,271,893.87	-125.93%

变化原因:

(1) 应收帐款: 报告期末比上年末减少。主要是因为公司收回以前年度客户所欠房款。

(2) 存货: 报告期末比上年末增加。主要是因为公司重庆项目前期开发成本增加记入存货。

(3) 固定资产: 报告期末比上年末减少。主要是因为公司对部分固定资产进行报废处理。

(4) 管理费用: 报告期末比上年末增加。公司兑现2009年度员工绩效工资及奖金。

(5) 财务费用: 报告期末比上年末减少。主要是因为公司下属北京国兴南华

房地产开发有限公司收回共管帐户保证金所产生的利息150余万元。

(6) 所得税：报告期末比上年末减少。主要是因为公司本年度亏损，2010年度不产生所得税。

6、报告期内公司现金流量相关数据同比变化情况：

项目	本期数	上年同期数	增减比率 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-10,112,401.82	12,536,203.94	-180.67%
投资活动产生的现金流量净额	-84,250.00	-20,563.00	-309.72
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0%

变化原因：

(1) 经营活动产生的现金流量净额：报告期末比上年末减少是因为公司进项减少而重庆项目开发前期支出增加所致。

(2) 投资活动产生的现金流量净额：报告期末比上年末减少是因为增加固定资产购进导致。

7、主要控股公司经营业绩情况：

公司名称	行业性质	主要产品	注册资本 (万元)	总资产(万元)	净利润(万元)	控股比例 (%)
北京国兴华房地产开发有限公司	房地产业	----	5,000.00	4,017.73	-1,320.54	100
北京国兴建业房地产开发有限公司	房地产业	商品房	5,000.00	9,025.63	-823.53	100
重庆国兴置业有限公司	房地产业	----	10,000.00	62,842.07	-1,601.13	100

二、对公司未来发展的展望

(一)、经营中的问题和困难：

1、报告期内，国家为控制住房价格过快上涨、抑制市场投机性需求，加大经济适用房、廉租房建设，同时陆续出台了一系列涉及土地、金融等方面的新的宏观调控措施，各地银行贷款全面收紧，房地产市场的热度有所下降，一线城市的

房地产市场出现了成交量下降的趋势；

2、2011年国家新出台了更为严厉的针对房地产市场的宏观调控措施，限制对房地产的购买，坚决抑制房价上涨过快，这些政策风向标势必造成市场的观望情绪，使整个房地产市场显示萎缩态势，所以宏观上房地产市场的2011年形势依然严峻；

3、重庆是我国率先实行房产税试点的城市，而公司“国兴北岸江山”项目恰恰位处重庆，由于公司项目尚未开盘销售，地方调控政策对公司房地产项目的潜在影响尚无法估计。

（二）、公司拟采取的应对措施以及2011年经营思路

1、目前我国城市化进程还处于起步阶段，房地产业依然是支撑经济社会发展的重要行业之一。经过十年的快速发展期，行业结构性调整是一种必然，公司管理层从经济以及行业的内部运行规律出发理性制定公司短期与长期发展计划，密切关注宏观形势，加强对政策的研究与跟踪，深入研究影响公司发展的各项政策因素，降低政策风险对公司的影响；

2、做好自身产品定位，加强市场调研，积极把握潜在刚性需求市场；

3、积极筹措资金，提高资金统筹调度能力；

4、在下属项目开发进度与销售时点上下功夫，把握消费者心态拐点，提升产品品质，练好内功，提升物业管理等软性服务意识和质量，加大产品市场竞争力；

5、强化公司管控制度和业务流程建设，制订作业标准，打造专业开发管理团队，不断提升专业开发能力。

2011年公司的发展以重庆“国兴北岸江山”项目为中心，以“国兴北岸江山”项目在2011年四季度实现开盘销售为重点工作目标。

重庆“国兴北岸江山”项目为公司目前可开发的“唯一”项目，项目开发进度、销售情况以及盈利水平决定公司未来几年的经营业绩，公司从资金、人员、内部政策等方面全面统筹，保证“国兴北岸江山”项目的顺利开发、销售。资金上：在争取继续保证公司股东关联单位提供资金支持的同时，实现社会融资，满



足“国兴北岸江山”项目在销售前的资金缺口；人员上：一方面鼓励公司内部的专业人员到重庆国兴公司一线并定期组织公司内部的专业人员到“国兴北岸江山”项目实地调研，提出专业化意见；另一方面，根据需要在重庆当地招聘优秀的专业人才，充实重庆国兴公司队伍，打造专业化团队；内部政策上，提高重庆国兴公司员工待遇，加大奖励措施和考核奖励力度，将员工的实际收入与公司的未来发展紧密联系在一起。

2011年是国家“十二五”规划的开篇之年，在国家一系列宏观政策调控下，房地产市场环境将更加复杂，竞争也日趋激烈，但公司全体公司员工有信心在公司董事会的正确领导下，迎难而上，在2011年为公司今后的发展打开一个全新局面。

三、公司投资情况

- 1、报告期内无募集资金使用延续到本期的情况。
- 2、报告期内无非募集资金投资的重大项目。

四、董事会日常工作情况

- 1、报告期内董事会的会议情况

报告期内董事会共召开了六次董事会会议：

①、2010年1月18日，以通讯表决的方式召开了第七届董事会第四次会议。会议审议通过了《关于聘请信永中和会计师事务所有限责任公司为公司2009年度财务报表审计机构的议案》并决定2010年2月5日召开2010年第一次临时股东大会审议此议题。会议决议公告刊登于2010年1月19日的《中国证券报》和《证券时报》。

②、2010年3月24日，在北京市朝阳区姚家园路105号观湖公寓1号楼5层召开了第七届董事会第五次会议。

审议通过了公司2009年年度报告及摘要；

审议通过了公司2009年度董事会工作报告；

审议通过了公司2009年度财务决算报告；

审议通过了《公司2009年度利润分配预案和资本公积金转增股本的预案》；

审议通过了《公司2009年度内部控制自我评价报告》；

审议通过了《关于继续聘请信永中和会计师事务所为公司2010年度财务报表审计机构的议案》；

审议通过了《公司2010年度董事、监事及高级管理人员薪酬标准及考核办法》；

审议通过了《国兴融达地产股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度》；

审议通过了《国兴融达地产股份有限公司内幕信息知情人管理制度》；

审议通过了《公司关于前期差错更正有关情况的说明》。

会议决议公告刊登于2010年3月26日的《中国证券报》和《证券时报》。

③、2010年4月16日，以通讯表决的方式召开了第七届董事会第六次会议。会议审议通过了2010年第一季度报告。

④、2010年5月24日，以通讯表决的方式召开了第七届董事会第七次会议。审议通过了《关于同意转让公司所持北京国兴南华房地产开发有限公司100%股权的议案》。会议决议公告刊登于2010年5月25日《中国证券报》和《证券时报》。

⑤、2010年8月4日，以通讯表决的方式召开了第七届董事会第八次会议。会议审议通过了2010年半年度报告及摘要。

⑥、2010年10月21日，以通讯表决的方式召开了第七届董事会第九次会议。会议审议通过了2010年第三季度报告。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

公司董事会依法、诚信、尽职尽责地执行了股东大会的各项决议。

3、报告期内董事会审计委员会相关工作制度的建立健全情况及主要内容

公司于2008年11月6日第六届董事会第十九次会议制订了《董事会审计委员会年报审计工作制度》，该制度共十条，规定了审计委员会在年报审计中的工作程序及责任，并明确规定年度财务报告审计工作完成后，审计委员会需召开会议进行最终审议表决，形成决议后提交董事会审议等。报告期内，公司股东大会审议通过了《国兴地产独立董事工作制度》，该制度明确规定了独立董事年度报告工作

制度等内容。通过以上制度的建立，切实发挥独立董事、审计委员会在年报工作中的监督作用，提高了上市公司年报编制及信息披露的质量。

4、董事会下设的审计委员会的履职情况

(1)、审计委员会在年审注册会计师进场前审阅了公司编制的2010年度财务会计报表，认为财务会计报表反映了公司本年度的财务状况和经营成果。审计委员会与会计师事务所协商确定了公司本年度财务报告审计工作的时间安排，并加强与年审注册会计师的沟通，以保证审计工作的顺利进行。

(2)、在年审注册会计师出具审计意见后，审计委员会再次审阅了公司财务会计报表，认为：公司财务报表在所有重大方面公允地反映了公司的2010年12月31日的财务状况、2010年度的经营成果和现金流量，报表真实、准确、完整。

(3)、审计委员会认为，2010年度公司聘请的信永中和会计师事务所在为公司提供2010年度审计服务期间，能够遵守职业道德规范和审计准则的规定，工作尽职尽责，按照约定的时间完成了公司委托的审计任务。审计委员会对信永中和会计师事务所在为公司提供2010年度审计服务期间的工作是满意的。

(4)、经审计委员会审议决定：①同意将经审计后的2010年度财务报告提交董事会审议；②建议公司2010年度继续聘请信永中和会计师事务所为本公司2011年度财务报表的审计机构。

审计委员会已向董事会提交了同意2011年度财务报告的决议和信永中和会计师事务所从事本年度公司审计工作的总结报告及建议下年度继续聘请信永中和会计师事务所的决议。

5、董事会下设的薪酬与考核委员会的履职情况

(1)、薪酬与考核委员会对公司董事、监事、高级管理人员薪酬进行了认真核实。认为，公司在2010年年度报告中披露的董事、监事和高级管理人员薪酬均是依据公司董事会制定的《高级管理人员2010年度经济责任制考核办法》确定并实施的；独立董事津贴是依据股东大会通过的独立董事津贴标准确定并实施的。

(2)、经薪酬与考核委员会审议，同意将公司 2011 年度高级管理人员薪酬

标准及考核办法的意见提交公司董事会七届十一次会议审议。

五、本次利润分配预案和资本公积金转增股本的预案

经信永中和会计师事务所审计，公司 2010 年度净利润为-24,166,308.93 元，资本公积金为 120,791,472.26 元，未分配利润为 23,408,343.30 元。

经2011年4月24日董事会七届十一次会议决定，由于公司2010 年度亏损，且公司下属重庆国兴置业有限公司开发“国兴北岸江山”项目在2010年度所需资金量很大，所以对未分配利润暂不分配；也不进行资本公积金转增股本。

此方案尚需公司 2010 年度股东大会审议通过。

独立董事对此利润分配预案和资本公积金转增股本预案表示同意，无异议。

六、公司最近三年现金分红情况

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2009 年	0.00	2,478,296.68	0.00%	50,417,066.07
2008 年	0.00	10,546,729.86	0.00%	47,938,769.39
2007 年	0.00	54,628,381.59	0.00%	37,392,039.53
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）				0.00%

七、内幕信息知情人管理制度执行情况

公司制定了《国兴融达地产股份有限公司内幕信息知情人管理制度》，并经公司第七届董事会第五次会议审议通过。制度明确了内幕信息和内幕知情人的范围、登记备案管理事宜及保密和处罚规定等相关内容。报告期内，公司未发现存在内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股票的情形。

八、年报信息披露重大差错责任追究制度

公司制定了《国兴融达地产股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度》，并经公司第七届董事会第五次会议审议通过。以实事求是、客观公正、有错必究；过错与责任相适应；责任与权利对等为原则，提高公司的规范运作水平，

增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度。

九、其他需要披露的事项

1、公司选定《中国证券报》和《证券时报》作为对外公开披露公司信息的主要报刊，报告期未发生变更。

2、独立董事对公司与关联方资金往来及对外担保情况的专项说明及独立意见：

根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保的若干问题的通知》和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》的要求，我们按照实事求是的原则，对公司与关联方资金往来及对外担保情况进行认真的查询。现就公司2010年度关联方资金往来及对外担保相关事项发表独立意见如下：

经查验，报告期内，公司除了与控股股东及其关联方发生正常的经营性资金往来外，我们未发现控股股东及其关联方违规占用公司资金的情况。

经查验，报告期内，公司严格按照《公司章程》的要求，按照公司制定的内部控制制度，规范公司对外担保行为，控制公司对外担保风险；报告期内公司没有为控股股东及其他关联方提供担保；也没有为任何非法人单位或个人提供担保。目前，公司没有对外担保事项。

第九节 监事会报告

一、报告期内监事会会议情况

报告期内，公司监事会根据相关法律、法规及《公司章程》的有关规定，认真履行了监督职责。年度内召开了四次监事会会议，列席了董事会历次会议。

1、2010年3月24日在北京朝阳区姚家园路105号观湖公寓1号楼5层公司小会议室召开了第七届监事会第四次会议。会议审议通过了以下事项：

审议通过了公司2009年年度报告及摘要；

审议通过了公司2009年度监事会工作报告；

审议通过了《公司2009年度利润分配预案和资本公积金转增股本的预案》；

审议通过了《公司2009年度内部控制自我评价报告》；

审议通过了《公司关于前期差错更正有关情况的说明》。

会议决议公告刊登于2010年3月26日《中国证券报》、《证券时报》。

2、2010年4月16日，公司监事会以通讯表决的方式于召开了第六届监事会第五次会议。会议审议通过了公司2010年第一季度报告。

3、2010年8月4日，公司监事会以通讯表决的方式召开了第七届监事会第六次会议。会议审议通过了2010年半年度报告。

4、2010年10月21日，公司监事会以通讯表决的方式召开了第七届监事会第九次会议。会议审议通过了2010年第三季度报告。

二、监事会对公司2010年度依法运作的独立意见

报告期内，公司监事会严格按照有关法律、法规及公司章程的规定，对公司依法运作情况、公司财务情况、关联交易等事项进行了认真监督检查。根据检查结果，对公司有关情况发表如下独立意见：

1、公司依法运作情况：

报告期内，公司董事会能严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及其他有关法律法规的要求，规范运作；公

司股东大会、董事会的召开程序及议事程序规范、合规、合法；公司重大决策科学合理，决策程序合法有效；公司在2010年规范运作及公司治理中，进一步修订和完善了各项内部控制制度，这些制度基本适应了公司规范运作的需要；公司董事、经理执行职务时能够勤勉尽责，没有发现违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

2、检查公司财务的状况：

报告期内，监事会对公司的财务制度和财务状况进行了认真核查，详细审阅了公司的定期报告。认为，公司2010年度财务报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果。信永中和会计师事务所为公司出具无保留意见的审计报告，真实、准确地反映了公司的财务状况和经营成果，是客观公正的。

3、公司本年度无重大关联交易事项。

三、关于《公司2010年度内部控制自我评价报告》的评价意见

1、报告期内公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照自身的实际情况，已经建立并逐步健全较为完善的内部控制制度，保证了公司业务活动的正常进行，保护公司资产的安全和完整。

2、公司内部控制组织机构完整，内部审计部门及人员配备齐全到位，保证了内部控制重点活动的执行及监督充分有效。

3、公司《2010年度内部控制自我评价报告》符合深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及其他相关文件的要求；自我评价比较全面、真实、完整地反映了公司内部控制制度的建设及执行现状。

四、监事会2011年工作计划

1、开好监事会会议，列席董事会会议，行使监督权

按照公司章程以及各项法律法规的要求，继续开好监事会会议，做好各项议题的审议工作；列席董事会会议，及时了解、掌握公司重大经营决策和重要经营事项，加强对决策程序的监督。

2、加强自身建设，提高履职能力



积极参加中国证监会、地方证监局以及其他专业性协会所组织的各项学习讨论活动，积极从新从严掌握各项法律及规章制度，加强与履职密切相关的金融、法律、风险管理等专业知识的学习，不断提高履职能力。

3、创新监督方式，提高监督水平

开展专项检查和专题调研。并通过加强与公司监察审计、财务、法律等部门的沟通和联动，构建有效的监督网络体系，实现监事会工作横向和纵向双到位。

第十节 重要事项

一、报告期内重大诉讼、仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、公司未实施股权激励计划。

三、报告期内公司购买、出售资产及重大关联交易事项

报告期内公司无购买、出售资产事项。

四、关联方关系及其交易

1、关联方关系

(1) 母公司及最终控制方

① 母公司及最终控制方

母公司及最终控制方名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
北京融达投资有限公司	国有参股	北京	投资	申献斌	74810038-6

② 母公司的注册资本及其变化

母公司	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
北京融达投资有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00

(2) 母公司的所持股份或权益及其变化

母公司	持股金额		持股比例 (%)	
	年初金额	年末金额	年初比例	年末比例
北京融达投资有限公司	94,512,556.00	58,493,626.00	52.22	32.32

2010年12月5日，北京融达投资有限公司以协议转让的方式将其所持有国兴融达地产股份有限公司36,018,930股转让给重庆财信企业集团有限公司，该部分股份已于2010年12月31日在中国登记结算有限公司深圳分公司办理完过户手续。本次股份转让完成后，重庆财信企业集团有限公司持有本公司36,018,930股，占公司总股本的19.9%，为公司第二大股东。

(3) 子公司

① 子公司



子公司名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
北京国兴南华房地产开发有限公司	有限责任公司	北京市	房地产	李长忠	75604491-9
北京国兴建业房地产开发有限公司	有限责任公司	北京市	房地产	朱凤先	75014905-8
重庆国兴置业有限公司	有限责任公司	重庆市	房地产	朱凤先	78420721-X

②子公司的注册资本及其变化

子公司名称	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
北京国兴南华房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
北京国兴建业房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
重庆国兴置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00

③对子公司的持股比例或权益及其变化

子公司名称	持股金额		持股比例 (%)	
	年末金额	年初金额	年末比例	年初比例
北京国兴南华房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	100.00	100.00
北京国兴建业房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	100.00	100.00
重庆国兴置业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	100.00	100.00

(4)其他关联方

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容	组织机构代码
(1) 受同一母公司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	资金拆借	10117072-X
	北京三吉利物业管理有限责任公司	欠房屋空置费	76752610-4

2、关联交易

关联方资金拆借

关联方名称	拆借金额	起始日	到期日	备注
北京能源房地产开发有限责	287,882,763.48			计息情况见此章



关联方名称	拆借金额	起始日	到期日	备注
任公司				节十二项第4条(2)

3、关联方往来余额

(1)、关联方其他应付款

关联方(项目)	年末金额	年初金额
母公司及最终控制方		
其中：北京融达投资有限公司	329,000.00	329,000.00
受同一母公司及最终控制方控制的其他企业		
其中：北京能源房地产开发有限责任公司	287,882,763.48	236,897,264.12
北京三吉利物业管理有限责任公司	297,347.05	
合计	288,509,110.53	237,226,264.12

注：上述对北京能源房地产开发有限责任公司应付款中的 236,897,264.12 元计息情况详见本章节第十二项第 4 条 (2)。

五、重大合同

- 1、报告期内，公司无对控股公司提供担保等情况。
- 2、报告期内，公司无委托他人进行现金资产管理事项。

六、报告期内公司衍生品投资情况

报告期内，公司无衍生品投资情况

七、报告期内公司控股股东及其关联方不存在非经营性资金占用及偿还情况。

公司年审会计师事务所对公司 2010 年度控股股东及其他关联方占用资金情况发表了专项意见。全文详见同日刊登于巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 的相关公告。

八、报告期内 5%以上股东承诺事项

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
追加承诺	北京融达投资有限公司	自股改方案实施的 2007 年 10 月 19 日起，三年内不出售已解除限售的流通股；定向增发的 2538 万股股份自 2007	履行完毕



		年 10 月 19 日起，锁定期限为 36 个月。	
追加承诺	重庆财信企业集团有限公司	自重庆财信企业集团有限公司简式权益变动报告书签署之日无意在未来十二个月内增加或者减少其在上市公司中拥有权益的股份。	正在履行

九、报告期内聘任会计师事务所情况

报告期内，公司聘请信永中和会计师事务所为公司 2010 年度财务报表的审计机构。公司支付给信永中和会计师事务所 2010 年度审计费为 41.5 万元。

十、报告期内，公司董事、监事、高级管理人员、公司股东及实际控制人无受到中国证监会、深交所处罚及谴责的情况。

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动情况

报告期内，公司热情、耐心地接待了投资者的来电咨询等，对其提出的相关问题进行了解答。公司在接待过程中，严格按照《深圳证券交易所上市公司信息披露指引》、《信息披露管理办法》等规定，向投资者客观地介绍了公司的情况。

报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
1 月 1 日-12 月 31 日	公司董事会 办公室	电话回复约 120 次；网站回复 50 余次。	投资者	公司经营及发展情况等，新股东给上市公司带来的影响等；没有提供资料。

十二、报告期内的重大事项

1、重庆国兴置业有限公司天原化工厂项目

截止 2010 年 12 月 31 日，本公司全资子公司重庆国兴置业有限公司（以下简称“重庆国兴”）拟开发的重庆天原化工厂项目进展情况如下：

项目建设用地重庆市江北区观音桥街道建新西路 34 号 285,638 平方米（分为东、西、北三个地块）土地使用权出让金 26,400 万元已全部缴清，东、北地块已

于 2010 年 10 月 26 日移交与重庆国兴，目前《国有土地使用权证》尚未办理。

重庆国兴已取得其中西地块 88,171.20 平方米土地使用权的《国有土地使用权证》，证书编号：房地证 2008 字第 05994 号。

重庆国兴已于 2010 年 12 月 7 日取得《建筑工程施工许可证》，项目正式开工。

根据本公司制定的重庆国兴置业有限公司 2010 年资金计划，重庆国兴置业有限公司计划采用分期开发的经营方式，2011 年计划一期一批次开发 102118 平方米，所需资金 4 亿元左右。重庆国兴已与重庆农村商业银行签订了 5.55 亿元的贷款合同，目前部分贷款资金已到账，剩余资金按工程进度分批发放。

报告期内，重庆国兴置业有限公司根据项目开发的进度，确定了施工总承包单位、监理单位，完成项目成本测算、一期土石方平基工程量的计算、临配电房施工的工程造价结算工作，完成施工总承包、景观设计、营销策划顾问公司的招投标工作。目前公司正全力推进该项目的建设。

2、北京国兴南华房地产开发有限公司京昌路楔形绿地中-3 土地项目

2010 年 5 月 24 日，公司以通讯表决的方式召开了第七届董事会第七次会议，通过了《关于同意转让公司所持北京国兴南华房地产开发有限公司 100%股权的议案》，将南华公司 100%股权在天津产权交易中心挂牌转让，截止 2010 年 12 月 31 日未有其他公司摘牌；后公司又多方努力与其他多个意向客户洽商，但均未能达成转让或合作协议。2010 年 10 月南华公司与北京市海淀区欣华农工商公司签署《终止合作协议书》，2010 年 11 月北京市海淀区欣华农工商公司已将共管资金 3000 万元人民币及其利息返还南华公司，至此小月河项目终止一级开发。

3、大股东北京融达投资有限公司转让部分所持上市公司股份

2010 年 12 月 5 日，北京融达投资有限公司以协议转让的方式将其所持有国兴融达地产股份有限公司 36,018,930 股转让给重庆财信企业集团有限公司，该部分股份已于 2010 年 12 月 31 日在中国登记结算有限公司深圳分公司办理完过户手续。本次股份转让完成后，重庆财信企业集团有限公司持有本公司 36,018,930 股，占



公司总股本的 19.9%，为公司第二大股东。

4、或有事项

(1)、根据 2006 年 11 月 29 日蓝星石化科技股份有限公司与北京融达投资有限公司签订的《新增股份购买资产协议》，本公司置出其化工业务资产、增发 2538 万股新股作为对价购买北京融达股份有限公司拥有的国兴南华房地产开发公司 100%的股权。该股权的作价按照国兴南华公司基准日评估后的资产净值确定，即 33,066.72 万元，房地产资产业务资产账面价值 28,416.80 万元。作为对价支付(即置出)的化工业务资产按照基准日评估后的资产净值确定，即 10,267.96 万元，化工资产业务资产账面价值 9,320.07 万元。

依据《国家税务总局关于企业股权投资业务若干所得税问题的通知》(国税发(2000)118号)四、(二)款“如果企业整体资产转让交易的接受企业支付的交换额中，除接受企业股权以外的现金、有价证券、其他资产(以下简称“非股权支付额”)不高于所支付的股权的票面价值(或股本的账面价值)20%的，经税务机关审核确认，转让企业可暂不计算确认资产转让所得或损失。转让企业和接受企业不在同一省(自治区、直辖市)的，须报国家税务总局审核确认。”

上述资产转让损益的免税申请业务正在办理中，至本年末尚未取得免税批复。但根据上述《新增股份购买资产协议》5.2 款规定：“蓝星石化所转让的化工业务资产所涉及的资产与负债所产生的损益由融达公司所指定的蓝星集团拥有和承担”，因化工资产业务已置出，此事项不会使本公司产生相应份额的所得税纳税义务。

(2)、根据国兴南华与北京能源房地产开发有限责任公司(以下简称“能源公司”)签署的《借款协议》，能源公司自 2003 年起陆续向国兴南华提供资金，至 2006 年 10 月 31 日国兴南华对能源公司的负债数额为 336,897,264.12 元，上述《借款协议》约定，国兴南华将于 2007 年 1 月 1 日前，偿还 10,000 万元。国兴南华

使用的借款应计利息，利率由双方另行约定，但年利率应不高于人民银行公布的一年期贷款基准利率。国兴南华已于 2006 年 12 月 31 日前归还借款 10,000 万元。

国兴南华与能源公司目前尚未另行签订相关协议对利率进行约定。如果双方签订协议，由于涉及事项为关联交易，尚需按有关要求提交董事会通过并报股东大会批准。因目前对计息金额不能可靠计量，没有进行计息账务处理。该资金已由重庆国兴置业公司（原为国兴南华的全资子公司）用于“国兴·北岸江山”的项目开发，如果产生借款利息支出将按照《企业会计准则-借款费用》的规定计入开发成本。

十三、报告期内公司主要信息披露索引

报告期内，公司共进行了 21 次信息披露（含定期报告）。披露内容均刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网 <http://www.cninfo.com.cn>。现择其主要内容提示如下：

序号	编号	公告名称	公告日期	指定信息披露报刊名称
1	2010-001	第七届董事会第四次会议决议	2010.01.19	中国证券报、证券时报
2	2010-002	关于召开 2010 年第一次临时股东大会的通知	2010.01.19	中国证券报、证券时报
3	2010-003	关于延期召开 2010 年第一次临时股东大会的通知	2010.01.27	中国证券报、证券时报
4	2010-004	2010 第一次临时股东大会决议	2010.02.10	中国证券报、证券时报
5	2010-005	第七届董事会第五次会议决议	2010.03.26	中国证券报、证券时报
6	2010-006	第七届监事会第四次会议决议	2010.03.26	中国证券报、证券时报
7	2010-007	2009 年年度报告摘要	2010.03.26	中国证券报、证券时报
8	2010-008	关于前期差错更正有关情况的说明	2010.03.26	中国证券报、证券时报
9	2010-009	2010 年第一季度报告正文	2010.04.16	中国证券报、证券时报



10	2010-010	业绩预告公告	2010.04.16	中国证券报、证券时报
11	2010-011	第七届董事会第七次会议 决议公告	2010.05.26	中国证券报、证券时报
12	2010-012	关于召开2009年度股东大会通知	2010.05.26	中国证券报、证券时报
13	2010-013	2009年股东大会决议公告	2010.06.18	中国证券报、证券时报
14	2010-014	2010年半年度报告摘要	2010.08.06	中国证券报、证券时报
15	2010-015	业绩预告公告	2010.08.06	中国证券报、证券时报
16	2010-016	2010第三季度报告正文	2010.10.23	中国证券报、证券时报
17	2010-017	业绩预告公告	2010.10.23	中国证券报、证券时报
18	2010-018	所属行业分类变更的公告	2010.11.12	中国证券报、证券时报
19	2010-019	限售股份解除限售提示性公告	2010.11.18	中国证券报、证券时报
20	2010-020	关于大股东部分股份转让的公告	2010.12.07	中国证券报、证券时报
21	2010-021	澄清公告	2010.12.07	中国证券报、证券时报



第十一节 财务报告

一、 审计报告：(XYZH/2010CDA4040)

国兴融达地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的国兴融达地产股份有限公司（以下简称国兴地产公司）合并及母公司财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表，2010 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表及财务报表附注。

一、 管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是国兴地产公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、 注册会计师的责任

我们的责任是在实施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规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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，国兴地产公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了国兴地产公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师： **蒋红伍**

中国注册会计师： **何勇**

中国 北京

二〇一一年四月二十四日



二、财务报表

合并资产负债表

编制单位：国兴融达地产股份有限公司

2010 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注	年末金额	年初金额
流动资产：			
货币资金	八、1	8,296,808.03	18,493,459.85
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	八、2	4,820,934.39	8,683,862.39
预付款项			
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	八、3	31,841,472.11	57,428,053.43
买入返售金融资产			
存货	八、4	590,071,201.79	540,307,274.00
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		635,030,416.32	624,912,649.67
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	八、5	753,473.18	1,128,986.48
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	八、6		21,600.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	八、7	1,163,244.75	574,063.96
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,916,717.93	1,724,650.44
资产总计		636,947,134.25	626,637,300.11

法定代表人：孙庆国

主管会计工作负责人：

王燕

会计机构负责人：刘景同



合并资产负债表 (续)

编制单位: 国兴融达地产股份有限公司

2010 年 12 月 31 日

单位: 人民币元

项 目	附注	年末金额	年初金额
流动负债:			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	八、9	6,841,792.11	7,880,737.32
预收款项	八、10	4,790,750.00	5,127,600.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	八、11	2,799,916.63	1,084,570.34
应交税费	八、12	-166,019.32	18,184,469.38
应付利息			
应付股利			
其他应付款	八、13	293,790,197.64	241,303,116.95
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			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		308,056,637.06	273,580,493.99
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
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		308,056,637.06	273,580,493.99
股东权益:			
股本	八、14	180,999,720.00	180,999,720.00
资本公积	八、15	120,791,472.26	120,791,472.26
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积	八、16	3,690,961.63	3,690,961.63
一般风险准备			
未分配利润	八、17	23,408,343.30	47,574,652.23
外币报表折算差额			
归属于母公司股东权益合计		328,890,497.19	353,056,806.12



国兴融达地产股份有限公司 2010 年年度报告

少数股东权益			
股东权益合计		328,890,497.19	353,056,806.12
负债和股东权益总计		636,947,134.25	626,637,300.11

法定代表人：孙庆国

主管会计工作负责人：王燕

会计机构负责人：刘景同



合并利润表

编制单位：国兴融达地产股份有限公司

2010 年度

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		1,112,634.00	45,885,033.00
其中：营业收入	八、18	1,112,634.00	45,885,033.00
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		25,836,452.86	41,227,170.57
其中：营业成本	八、18	290,692.48	24,096,302.63
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	八、19	724,825.06	4,925,005.74
销售费用	八、20	672,021.41	287,508.69
管理费用	八、21	11,415,100.22	9,224,076.47
财务费用	八、22	-1,463,778.69	-85,419.92
资产减值损失	八、23	14,197,592.38	2,779,696.96
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）			
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）		-24,723,818.86	4,657,862.43
加：营业外收入	八、24		92,328.12
减：营业外支出	八、25	31,670.86	
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-24,755,489.72	4,750,190.55
减：所得税费用	八、26	-589,180.79	2,271,893.87
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-24,166,308.93	2,478,296.68
归属于母公司股东的净利润		-24,166,308.93	2,478,296.68
少数股东损益			
六、每股收益：		—	—
（一）基本每股收益	八、27	-0.1335	0.0137
（二）稀释每股收益	八、27	-0.1335	0.0137
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		-24,166,308.93	2,478,296.68
归属于母公司股东的综合收益总额		-24,166,308.93	2,478,296.68
归属于少数股东的综合收益总额			

法定代表人：孙庆国

主管会计工作负责人：王燕

会计机构负责人：刘景同



合并现金流量表

编制单位：国兴融达地产股份有限公司

2010 年度

单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
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		5,536,474.00	39,215,275.00
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			
处置交易性金融资产净增加额			
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	八、28	87,871,906.19	4,067,202.18
经营活动现金流入小计		93,408,380.19	43,282,477.18
购买商品、接受劳务支付的现金		60,201,407.45	11,706,799.61
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		9,833,531.20	7,445,084.55
支付的各项税费		20,291,586.74	8,268,488.29
支付其他与经营活动有关的现金	八、28	13,194,256.62	3,325,900.79
经营活动现金流出小计		103,520,782.01	30,746,273.24
经营活动产生的现金流量净额		-10,112,401.82	12,536,203.94
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			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		84,250.00	20,563.00
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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		84,250.00	20,563.00
投资活动产生的现金流量净额		-84,250.00	-20,563.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			



其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			
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			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
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		-10,196,651.82	12,515,640.94
加：期初现金及现金等价物余额		18,493,459.85	5,977,818.91
六、期末现金及现金等价物余额		8,296,808.03	18,493,459.85

法定代表人：孙庆国

主管会计工作负责人：王燕

会计机构负责人：刘景同



国兴融达地产股份有限公司 2010 年年度报告

合并股东权益变动表

2010 年度

编制单位：国兴融达地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本年金额								少数 股东 权益	股东 权益 合计
	归属于母公司股东权益									
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风 险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	180,999,720.00	120,791,472.26			3,690,961.63		47,574,652.23		353,056,806.12	
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	180,999,720.00	120,791,472.26			3,690,961.63		47,574,652.23		353,056,806.12	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）净利润							-24,166,308.93		-24,166,308.93	
（二）其他综合收益							-24,166,308.93		-24,166,308.93	
上述（一）和（二）小计							-24,166,308.93		-24,166,308.93	
（三）股东投入和减少资本										
1. 股东投入资本										
2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										



国兴融达地产股份有限公司 2010 年年度报告

合并股东权益变动表（续）

编制单位：国兴融达地产股份有限公司

2010 年度

单位：人民币元

项 目	上年金额									
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计	
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	180,999,720.00	120,791,472.26			848,547.79		47,938,769.39		350,578,509.44	
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	120,791,472.26			848,547.79		47,938,769.39		350,578,509.44	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					2,842,413.84		-364,117.16		2,478,296.68	
（一）净利润							2,478,296.68		2,478,296.68	
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							2,478,296.68		2,478,296.68	
（三）股东投入和减少资本										
1. 股东投入资本										
2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配					2,842,413.84		-2,842,413.84			
1. 提取盈余公积					2,842,413.84		-2,842,413.84			



母公司资产负债表

编制单位：国兴融达地产股份有限公司

2010 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注	年末金额	年初金额
流动资产：			
货币资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十四、1	247,461,124.43	217,461,124.43
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		247,461,124.43	217,461,124.43
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	十四、2	175,502,201.74	175,502,201.74
投资性房地产			
固定资产			
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			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		175,502,201.74	175,502,201.74
资产总计		422,963,326.17	392,963,326.17

法定代表人：孙庆国 主管会计工作负责人：王燕 会计机构负责人：刘景同



母公司资产负债表 (续)

编制单位: 国兴融达地产股份有限公司

2010 年 12 月 31 日

单位: 人民币元

项 目	附注	年末金额	年初金额
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费			
应付利息			
应付股利			
其他应付款		116,695,382.25	85,570,923.25
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		116,695,382.25	85,570,923.25
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
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		116,695,382.25	85,570,923.25
股东权益:			
股本		180,999,720.00	180,999,720.00
资本公积		89,792,708.91	89,792,708.91
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积		3,690,961.63	3,690,961.63
一般风险准备			
未分配利润		31,784,553.38	32,909,012.38
股东权益合计		306,267,943.92	307,392,402.92
负债和股东权益总计		422,963,326.17	392,963,326.17

法定代表人: 孙庆国

主管会计工作负责人: 王燕

会计机构负责人: 刘景同



母公司利润表

编制单位：国兴融达地产股份有限公司

2010 年度

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
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		1,124,459.00	164,813.45
财务费用			
资产减值损失			
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）	十四、3		28,972,708.35
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）		-1,124,459.00	28,807,894.90
加：营业外收入			
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）		-1,124,459.00	28,807,894.90
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,124,459.00	28,807,894.90
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-1,124,459.00	28,807,894.90

法定代表人：孙庆国

主管会计工作负责人：王燕

会计机构负责人：刘景同



国兴融达地产股份有限公司 2010 年年度报告

母公司股东权益变动表

编制单位：国兴融达地产股份有限公司

2010 年度

单位：人民币元

项 目	本年金额							股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备 333	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	180,999,720.00	89,792,708.91			3,690,961.63		32,909,012.38	307,392,402.92
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	180,999,720.00	89,792,708.91			3,690,961.63		32,909,012.38	307,392,402.92
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								
（一）净利润							-1,124,459.00	-1,124,459.00
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-1,124,459.00	-1,124,459.00
（三）股东投入和减少资本								
1. 股东投入资本								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对股东的分配								
4. 其他								
（五）股东权益内部结转								



国兴融达地产股份有限公司 2010 年年度报告

编制单位：国兴融达地产股份有限公司

母公司股东权益变动表（续）

2010 年度

单位：人民币元

项 目	上年金额							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	180,999,720.00	89,792,708.91			848,547.79		6,943,531.32	278,584,508.02
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	180,999,720.00	89,792,708.91			848,547.79		6,943,531.32	278,584,508.02
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					2,842,413.84		25,965,481.06	28,807,894.90
（一）净利润							28,807,894.90	28,807,894.90
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							28,807,894.90	28,807,894.90
（三）股东投入和减少资本								
1. 股东投入资本								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					2,842,413.84		-2,842,413.84	
1. 提取盈余公积					2,842,413.84		-2,842,413.84	
2. 提取一般风险准备								
3. 对股东的分配								
4. 其他								
（五）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								

三、会计报表附注

国兴融达地产股份有限公司

二〇一〇年度会计报表附注

一、公司的基本情况

国兴融达地产股份有限公司（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，本集团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，本集团股票正式在深圳证券交易所挂牌交易。

2001 年 6 月，经四川省人民政府川府函[2000]273 号文和财政部财企[2001]299 号文批准，德阳市国有资产经营有限公司将其持有的本集团国家股 2459.886 万股全部转让给了中国蓝星（集团）总公司，股份性质仍为国家股。中国蓝星（集团）总公司成为本集团第一大股东后，经本集团 2003 年度第一次临时股东大会审议通过，并报国家工商行政管理总局核准，本集团更名为蓝星石化科技股份有限公司。

2007 年 9 月，经国务院国有资产监督管理委员会《关于蓝星石化科技股份有限公司国有股权转让有关问题的批复》（国资产权[2007]107 号）同意，中国蓝星（集团）总公司将其持有的本集团 2459.886 万股国家股转让给北京融达投资有限公司，股份性质为国有法人股。经中国证监会《关于蓝星石化科技股份有限公司重大资产重组方案的意见》（证监公司字[2007]103 号）核准，本集团在实施股权分置改革的同时，向北京融达投资有限公司定向增发了 2538 万股股份以购买其持有的北京国兴南华房地产开发有限公司 100% 股权。2007 年 11 月 30 日，本集团更名为国兴融达地产股份有限公司。

本集团企业法人营业执照注册号为：510600000003669；注册资本：18,099.972 万元；注册地址：四川省德阳市泰山南路 230 号；法定代表人：孙庆国；营业期限：一九九六年十月二十九日至永久；公司经营范围为：房地产开发（凭相关资质证书经营）；销售商品房；物业管理；出租自有房产（以上经营范围国家限制或禁止的经营的除外，需经有关部门批准的，必须取得相关批准后，按照批准的事项开展生产经营活动）。主要产品为房地产项目，提供主要劳务内容为物业管理。

二、财务报表的编制基础

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、会计

估计和合并财务报表的编制方法”所述会计政策和估计编制。

三、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、 重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

1. 会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

2. 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

3. 记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

4. 现金及现金等价物

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。

5. 金融资产和金融负债

(1) 金融资产

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、贷款和应收款项及可供出售金融资产四大类。

1) 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。

2) 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。

3) 贷款和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。

4) 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。

金融资产以公允价值进行初始确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益，其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。当某项金融资产收取现金流量的合同权利已终止或与该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移至转入方的，终止确认该金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量；贷款和应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本列示。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的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。

可供出售金融资产的公允价值变动计入股东权益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，取得的价款与账面价值扣除原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之后的差额，计入投资损益。

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。如果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计入减值损失。

6. 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) 按组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据	
合并范围内单位组合	以应收款项的与交易对象关系信用风险特征划分组合

合并范围外单位组合	以应收款项的与交易对象关系信用风险特征划分组合
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
合并范围外单位组合	按余额百分比法

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 (%)
以账龄作为风险特征组成类似风险特征组合	5.00	5.00

(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。

7. 存货

本集团存货主要包括开发产品、开发成本、原材料、库存商品、低值易耗品、包装物等。开发间接费为与该项目直接相关的人工费用、行政管理费、业务招待费等。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。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品、开发间接费。

存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价。领用或发出存货，采用加权平均法确定其实际成本。

开发成本包括土地成本、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，完工时，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”。

8. 长期股权投资

长期股权投资主要包括本集团持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，以及对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。

共同控制是指按合同约定对某项经济活动所共有的控制。共同控制的确定依据主要为任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响确定依据主要为本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权股份，如果有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，则不能形成重大影响。

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所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以在合并（购买）日为取得对被合并（购买）方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为合并成本。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定投资成本。

本集团对子公司投资采用成本法核算，编制合并财务报表时按权益法进行调整；对合营企业及联营企业投资采用权益法核算；对不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对不具有控制、共同控制或重大影响，但在活跃市场中有报价、公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于首次执行日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额，确认投资损益。

本集团对因减少投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，改按成本法核算；对因追加投资等原因能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，也改按成本法核算；对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，或因处置投资等原因对被投资单位不再具有控制但能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的长期股权投资，改按权益法核算。

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收益。

9. 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。

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账；融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

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（或其他方法），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、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	3.00	3.23
2	机器设备	10	3.00	9.70
3	运输设备	6	3.00	16.17
4	电子设备	5	3.00	19.40
5	其他	5	3.00	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。



当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

10. 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，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。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间（通常指 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资产。

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。

11. 非金融长期资产减值

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，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本集团将进行减值测试。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。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

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。资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

出现减值的迹象如下：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

(2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；



(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏;

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置;

(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期,如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等;

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

12. 无形资产

本集团无形资产包括软件等,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;专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、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。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核,如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的,则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

13. 职工薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间,将应付的职工薪酬确认为负债,并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。因解除与职工的劳动关系而给予的补偿,计入当期损益。

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等与获得职工提供的服务相关的支出。

如在职工劳动合同到期之前决定解除与职工的劳动关系,或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议,如果本集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议,并即将实施,同时本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的,确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债,计入当期损益。

14. 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。

15. 收入确认原则

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。

其中：房地产销售

- 1) 工程已经竣工，具备入住交房条件；
- 2) 具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；
- 3) 履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；
- 4) 成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，根据实际情况选用下列方法确定：

- 1) 已完工作的测量。
- 2) 已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例。
- 3) 已经发生的成本占估计总成本的比例。

按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入。同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- 1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提



供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(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。

16. 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和税款抵减，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。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的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产，当预计到未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产时，应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

17. 所得税的会计核算

所得税的会计核算采用资产负债表债务法。所得税费用包括当年所得税和递延所得税。除将与直接计入股东权益的交易和事项相关的当年所得税和递延所得税计入股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余的当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

当年所得税是指企业按照税务规定计算确定的针对当期发生的交易和事项，应纳给税务部门的金额，即应交所得税；递延所得税是指按照资产负债表债务法应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在期末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额。

18. 企业合并



企业合并是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。本集团在合并日或购买日确认因企业合并取得的资产、负债，合并日或购买日为实际取得被合并方或被购买方控制权的日期。

对于同一控制下的企业合并，作为合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量，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。

对于非同一控制下企业合并，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付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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，经复核确认后，计入当期损益。

19. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定原则

本集团将拥有实际控制权的子公司及特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

(2) 合并财务报表所采用的会计方法

本集团合并财务报表是按照《企业会计准则第 33 号 - 合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，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。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业于合并当期的年初已经存在，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量，按原账面价值纳入合并财务报表。

五、 会计政策、会计估计变更和前期差错更正

1. 会计政策变更及影响

本年未发生会计政策变更。

2. 会计估计变更及影响

本年未发生会计估计变更。

3. 前期差错更正和影响



本年未发生前期差错更正。

六、 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	预收房款	5%
企业所得税	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	7%
教育费附加	按当期应纳流转税为基数计缴	3%
土地使用税	土地使用面积	1.5 ~ 30 元/平方米
土地增值税	土地增值额	四级超率累进税率

2. 税收优惠及批文

本集团无税收优惠。

国兴融达地产股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

七、 企业合并及合并财务报表

(一) 子公司

公司名称	公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末投资金额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该期初所有者权益中所享有的份额
同一控制下企业合并取得的子公司													
二级子公司													
北京国兴南华房地产开发有限公司	有限责任公司	北京市	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发	25,855,072.78		100.00	100.00	是			
北京国兴建业房地产开发有限公司	有限责任公司	北京市	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发	56,500,965.09		100.00	100.00	是			
重庆国兴置业有限公司	有限责任公司	重庆市	房地产开发	100,000,000.00	房地产开发	93,146,163.87		100.00	100.00	是			

(二) 本年合并财务报表合并范围的变动

本年无合并财务报表合并范围的变动。

(三) 本年发生的企业合并

本年未发生企业合并。

八、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 2010 年 1 月 1 日，“年末”系指 2010 年 12 月 31 日，“本年”系指 2010 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上年”系指 2009 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	年末金额			年初金额		
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币
库存现金			47,679.54			2,552.43
人民币	47,679.54		47,679.54	2,552.43		2,552.43
美元						
....						
银行存款			8,222,679.39			18,406,817.44
人民币	8,222,679.39		8,222,679.39	18,406,817.44		18,406,817.44
美元						
....						
其他货币资金			26,449.10			84,089.98
人民币	26,449.10		26,449.10	84,089.98		84,089.98
美元						
....						
合计	—	—	8,296,808.03	—	—	18,493,459.85

货币资金年末金额较年初减少 10,196,651.82 元，减幅 55.14%，主要是本年支付了土地增值税，支付土地价款及城市配套费等。

其他货币资金系信用卡存款。

2. 应收账款

(1) 应收账款分类

类别	年末金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按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	5,074,667.78	100.00	253,733.39	5.00
组合小计	5,074,667.78	100.00	253,733.39	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	5,074,667.78	-	253,733.39	-

(续)

类别	年初金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按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	9,140,907.78	100.00	457,045.39	5.00
组合小计	9,140,907.78	100.00	457,045.39	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	9,140,907.78	-	457,045.39	-

本项目年末比年初减少 4,066,240.00 元，减幅 44.48%，主要是本年收回以前年度售房款。

1) 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	5,074,667.78	5.00	253,733.39
合计	5,074,667.78	-	253,733.39

(2) 本年度坏账准备转回 (或收回) 情况

本年度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。

(4) 本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份股东单位的欠款

年末应收账款中不含持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
赵欢	客户	1,240,000.00	1-2 年	24.44
罗青	客户	900,000.00	2-3 年	17.74
李桂萍	客户	740,000.00	1-2 年	14.58
王琢	客户	700,000.00	1-2 年	13.79
秦东	客户	613,917.00	1-2 年	12.10
合计		4,193,917.00		82.64

3. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	年末金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按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	33,517,339.07	99.93	1,675,866.96	0.05
组合小计	33,517,339.07	99.93	1,675,866.96	0.05
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	22,943.84	0.07	22,943.84	100.00
合计	33,540,282.91	-	1,698,810.80	-

(续)

类别	年初金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				

按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	60,449,635.20	100.00	3,021,581.77	5.00
组合小计	60,449,635.20	100.00	3,021,581.77	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	60,449,635.20	-	3,021,581.77	-

本项目年末比年初减少 22,627,805.71 元，减少幅度 39.40%，主要是本年收回北京市海淀区欣华农工商公司合同保证金 3000 万元，以及支付民工保证金等。

1) 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	33,517,339.07	5.00	1,675,866.96
合计	33,517,339.07	-	1,675,866.96

2) 年末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提原因
曹希	309.00	309.00	100.00	已离职，无法收回
高保国	6,701.64	6,701.64	100.00	已离职，无法收回
阎建军	5,702.00	5,702.00	100.00	已离职，无法收回
魏向阳	10,231.20	10,231.20	100.00	欠款时间长，无法收回
合计	22,943.84	22,943.84	—	—

(2) 持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份股东单位的欠款

年末其他应收款中不含持本集团 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
重庆市江北区城市建设有限公司	非关联方	30,000,000.00	2-4 年	89.44	垫付道路工程款
重庆市劳动保障监察总队	非关联方	2,904,000.00	1 年以内	8.66	农民工保证金
重庆市电力公司江北供电局	非关联方	176,000.00	1 年以内	0.52	临时接电款

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
国投亚华房地产公司	非关联方	160,190.16	1 年以内	0.48	往来款
重庆渝富资产管理公司	非关联方	90,000.00	2-3 年	0.27	拆迁补偿款
合计		33,330,190.16		99.37	

4. 存货

(1) 存货分类

项目	年末金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	8,158,943.34	2,802,291.82	5,356,651.52
开发成本	600,435,797.20	15,721,246.93	584,714,550.27
合计	608,594,740.54	18,523,538.75	590,071,201.79

(续)

项目	年初金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	8,401,367.82	2,802,291.82	5,599,076.00
开发成本	534,708,198.00		534,708,198.00
合计	543,109,565.82	2,802,291.82	540,307,274.00

(2) 存货跌价准备

项目	年初金额	本年增加	本年减少		年末金额
			转回	其他转出	
开发产品	2,802,291.82				2,802,291.82
开发成本		15,721,246.93			15,721,246.93
合计	2,802,291.82	15,721,246.93			18,523,538.75

本年计提的开发成本跌价准备 15,721,246.93 元,主要是对北京南华的京昌路楔形绿地中-3 土地项目开发成本计提的存货跌价准备,计提原因详见附注十三、其他重要事项 2。

(3) 存货跌价准备计提

项目	计提依据	本年转回原因	本年转回金额占该项存货期末余额的比例
开发成本	《终止合作协议书》，详见附注十三、其他重要事项 2		
开发产品	根据预售估计的仓库和车位销售价格减去预计的销售费用和按面积分摊的产品成本之间的成本高于售价的差额		
合计			

5. 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	年初金额	本年增加		本年减少	年末金额
原价	3,294,411.51				2,961,791.71
房屋建筑物					
机器设备					
运输设备	2,100,960.87				2,100,960.87
电子设备	955,626.64		84,250.00	416,869.80	623,006.84
其他	237,824.00				237,824.00
累计折旧	2,165,425.03	本年新增	本年计提	371,500.99	2,205,890.11
房屋建筑物					
机器设备					
运输设备	1,267,494.58		275,073.89		1,542,568.47
电子设备	692,912.79		117,180.98	355,680.29	454,413.48
其他	205,017.66		19,711.20	15,820.70	208,908.16
账面净值	1,128,986.48				755,901.60
房屋建筑物				—	
机器设备			—	—	
运输设备	833,466.29		—	—	558,392.40
电子设备	262,713.85		—	—	168,593.36
其他	32,806.34		—	—	28,915.84
减值准备		2,428.42			2,428.42
房屋建筑物					
机器设备					
运输设备					
电子设备		2,428.42			2,428.42

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
其他				
账面价值	1,128,986.48	—	—	753,473.18
房屋建筑物		—	—	
机器设备		—	—	
运输设备	833,466.29	—	—	558,392.40
电子设备	262,713.85	—	—	166,164.94
其他	32,806.34	—	—	28,915.84

本年增加的累计折旧中，本年计提 411,966.07 元，本期减少系报废固定资产。

(2) 暂时闲置的固定资产

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值	备注
电子设备	9,530.82	7,102.40	2,428.42		便携机 Q510212
合计	9,530.82	7,102.40	2,428.42		

6. 无形资产

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
原价	108,000.00			108,000.00
土地使用权				
专利权				
非专利技术				
软件	108,000.00			108,000.00
累计摊销	86,400.00	21,600.00		108,000.00
土地使用权				
专利权				
非专利技术				
软件	86,400.00	21,600.00		108,000.00
账面净值	21,600.00			
土地使用权				
专利权				
非专利技术				
软件	21,600.00			
减值准备				
土地使用权				
专利权				
非专利技术				

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
软件				
账面价值	21,600.00			
土地使用权				
专利权				
非专利技术				
软件	21,600.00			

7. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项目	年末金额	年初金额
递延所得税资产		
资产减值准备	415,857.03	377,266.07
可抵扣亏损	747,387.72	196,797.89
合计	1,163,244.75	574,063.96
递延所得税负债		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动		
合计		

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末金额	年初金额
可抵扣暂时性差异	18,815,083.24	6,796,101.22
可抵扣亏损	14,181,926.47	5,999,541.78
合计	32,997,009.71	12,795,643.00

本公司、国兴南华、国兴建业由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损。

(3) 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
2013	4,295,845.66	4,295,845.66	
2014	1,703,696.12	1,703,696.12	
2015	8,182,384.69		
合计	14,181,926.47	5,999,541.78	

(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项目	金额
应纳税差异项目	
.....	
小计	
可抵扣差异项目	
资产减值损失	1,663,428.12
可抵扣亏损	2,989,550.86
小计	4,652,978.98

8. 资产减值准备明细表

项目	年初金额	本年增加	本年减少		年末金额
			转回	其他转出	
坏账准备	3,478,627.16		1,526,082.97		1,952,544.19
存货跌价准备	2,802,291.82	15,721,246.93			18,523,538.75
可供出售金融资产减值准备					
持有至到期投资减值准备					
长期股权投资减值准备					
投资性房地产减值准备					
固定资产减值准备		2,428.42			2,428.42
工程物资减值准备					
在建工程减值准备					
生产性生物资产减					

项目	年初金额	本年增加	本年减少		年末金额
			转回	其他转出	
值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
油气资产减值准备					
无形资产减值准备					
商誉减值准备					
其他					
合计	6,280,918.98	15,723,675.35	1,526,082.97		20,478,511.36

9. 应付账款

(1) 应付账款

项目	年末金额	年初金额
合计	6,841,792.11	7,880,737.32
其中：1年以上	6,841,792.11	7,880,737.32

账龄超过1年的应付账款主要系“玉廊东园”项目工程质量保证金尾款。

(2) 应付持有本公司5%（含5%）以上表决权股份股东单位的款项

年末应付账款中不含应付持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项。

10. 预收款项

(1) 预收款项

项目	年末金额	年初金额
合计	4,790,750.00	5,127,600.00
其中：1年以上	4,790,750.00	

预收账款全部为预收“北京中亚时代能源技术有限公司”产权车位、人防车位及仓库的租金，期末时按租赁合同结转人防车位预收款计入其他业务收入；仓库及产权车位预收

款计入主营业务收入。

(2) 年末预收款项中不含预收持本集团 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

11. 应付职工薪酬

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
工资、奖金、津贴和补贴		9,955,553.08	8,268,753.08	1,686,800.00
职工福利费		277,847.58	277,847.58	
社会保险费	63,131.23	656,904.68	720,035.91	
其中：医疗保险费	12,585.84	205,416.99	218,002.83	
基本养老保险费	48,734.08	386,224.20	434,958.28	
失业保险费	1,763.31	22,184.31	23,947.62	
工伤保险费	24.00	23,944.67	23,968.67	
生育保险费	24.00	19,134.51	19,158.51	
住房公积金	58,114.00	173,663.00	231,777.00	
工会经费和职工教育经费	963,325.11	193,334.22	43,542.70	1,113,116.63
非货币性福利				
辞退福利				
其他		5,377.00	5,377.00	
其中：以现金结算的股份支付				
合计	1,084,570.34	11,262,679.56	9,547,333.27	2,799,916.63

本项目年末比年初增加 1,715,346.29 元，增幅 158.16%，主要是工资标准有所提高，重庆项目开工，人员也有所增加。

本集团应付职工薪酬年末金额中有提取未发放的工资、奖金、补贴等 1,686,800.00 元，已在 2011 年 2 月底以前发放。

12. 应交税费

项目	年末金额	年初金额
增值税		
消费税		
营业税	-151,284.44	141,923.41
企业所得税		
个人所得税	40,467.90	28,353.67

项目	年末金额	年初金额
资源税		
土地增值税		18,000,000.00
城市维护建设税	-10,589.90	9,934.63
房产税		
土地使用税	-40,074.33	
车船使用税		
教育费附加	-4,538.55	4,257.67
矿产资源补偿费		
合计	-166,019.32	18,184,469.38

年末应交税费为负数，主要是按预收账款预缴的营业税及附加、土地使用税等，待确认收入后再预缴税款转入相应的成本费用。

13. 其他应付款

(1) 其他应付款

项目	年末金额	年初金额
合计	293,790,197.64	241,303,116.95
其中：1年以上	240,303,854.66	239,401,034.12

账龄超过 1 年的大额其他应付款其中 236,897,264.12 元系应付北京能源房地产开发有限责任公司的往来款项。

(2) 应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的款项

单位名称	年末金额	年初金额
北京融达投资有限公司	329,000.00	329,000.00
合计	329,000.00	329,000.00

(3) 年末大额其他应付款

项目	金额	账龄	性质或内容
北京能源房地产开发有限责任公司	287,882,763.48	其中 50,985,499.36 元帐龄在 1 年以内	往来款
北京西都房地产发展有限公司	2,775,975.00	3-4 年	往来款
北京融达投资有限公司	329,000.00	2-3 年	往来款
合计	290,987,738.48		

14. 股本

股东名称/类别	年初金额		本年变动					年末金额	
	金额	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例 (%)
有限售条件股份									
国家持有股									
国有法人持股									
其他内资持股	94,512,556	52.22				-94,512,556	-52.22		
其中：境内法人持股	94,512,556	52.22				-94,512,556	-52.22		
境内自然人持股									
外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	94,512,556	52.22				-94,512,556	-52.22		
无限售条件股份									
人民币普通股	86,487,164	47.78				94,512,556	52.22	180,999,720	100.00
境内上市外资股									
境外上市外资股									
其他									
无限售条件股份合计	86,487,164	47.78				94,512,556	52.22	180,999,720	100.00
股份总额	180,999,720	100.00						180,999,720	100.00

本年变动其他系本年限售股解除限售，转为人民币普通股。

15. 资本公积

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
股本溢价	101,517,134.60			101,517,134.60
原制度资本公积转入				
其他资本公积	19,274,337.66			19,274,337.66
合计	120,791,472.26			120,791,472.26

16. 盈余公积

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
法定盈余公积	3,690,961.63			3,690,961.63
任意盈余公积				

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	3,690,961.63			3,690,961.63

17. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例 (%)
上年年末金额	47,574,652.23	
加：年初未分配利润调整数		
其中：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		
本年年初金额	47,574,652.23	
加：本年归属于母公司股东的净利润	-24,166,308.93	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
本年年末金额	23,408,343.30	

18. 营业收入、营业成本

项目	本年金额	上年金额
主营业务收入	227,534.00	44,411,373.00
其他业务收入	885,100.00	1,473,660.00
合计	1,112,634.00	45,885,033.00
主营业务成本	242,424.48	24,096,302.63
其他业务成本	48,268.00	
合计	290,692.48	24,096,302.63

(1) 主营业务—按行业分类

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	227,534.00	242,424.48	44,411,373.00	24,096,302.63
合计	227,534.00	242,424.48	44,411,373.00	24,096,302.63

(2) 主营业务—按产品分类

产品名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
住宅销售			39,934,981.00	21,218,448.33
商铺销售			3,880,000.00	2,066,620.72
地下仓库销售	27,534.00	15,573.35	216,392.00	400,347.75
车库销售	200,000.00	226,851.13	380,000.00	410,885.83
合计	227,534.00	242,424.48	44,411,373.00	24,096,302.63

(3) 主营业务—按地区分类

地区名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京地区	227,534.00	242,424.48	44,411,373.00	24,096,302.63
合计	227,534.00	242,424.48	44,411,373.00	24,096,302.63

(4) 前五名客户的营业收入情况

本年公司前五名客户营业收入总额 1,112,634.00 元，占本年全部营业收入总额的 100%。

19. 营业税金及附加

项目	本年金额	上年金额	计缴标准
消费税			
营业税	11,376.70	2,292,568.65	房屋销售收入的 5%
城市维护建设税	796.37	160,479.81	营业税的 7%
教育费附加	341.30	68,777.06	营业税的 3%
资源税			
土地增值税	712,310.69	2,403,180.22	四级超率累进税率
合计	724,825.06	4,925,005.74	

20. 销售费用

项目	本年金额	上年金额
工资	283,800.00	163,800.00
劳动保险费	77,640.00	72,431.09
空置费	297,347.05	
馈赠客户费	13,234.36	
其他		51,277.60

项目	本年金额	上年金额
合计	672,021.41	287,508.69

21. 管理费用

项目	本年金额	上年金额
工资	8,478,339.49	5,146,421.28
办公费	1,302,596.00	2,127,522.57
业务招待费	345,126.10	437,512.40
交通费及其他	1,289,038.63	1,512,620.22
合计	11,415,100.22	9,224,076.47

管理费用本年较上年增加 2,191,023.97 元，增幅为 23.75%，主要是工资标准有所提高，重庆项目开工，人员也有所增加。

22. 财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息支出		
减：利息收入	1,471,906.19	90,467.42
加：汇兑损失		
加：其他支出	8,127.50	5,047.50
合计	-1,463,778.69	-85,419.92

财务费用本年较上年减少 1,378,358.77 元，减幅为 1,613.63%，主要是本年收回合同保证金利息。

23. 资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
坏账损失	-1,526,082.97	-22,594.86
存货跌价损失	15,721,246.93	2,802,291.82
可供出售金融资产减值损失		
持有至到期投资减值损失		
长期股权投资减值损失		
投资性房地产减值损失		
固定资产减值损失	2,428.42	
工程物资减值损失		
在建工程减值损失		
生产性生物资产减值损失		

项目	本年金额	上年金额
油气资产减值损失		
无形资产减值损失		
商誉减值损失		
合计	14,197,592.38	2,779,696.96

资产减值损失本年较上年增加 11,417,895.42 元,增幅为 410.76%,主要是本年计提北京南华的京昌路楔形绿地中-3 土地项目开发成本存货跌价准备,计提原因详见附注十三、其他重要事项 2。

24. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得		92,328.12	
其中: 固定资产处置利得		92,328.12	
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
盘盈利得			
合计		92,328.12	

25. 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失			
其中: 固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
盘亏损失	24,427.95		24,427.95
其他	7,242.91		7,242.91
合计	31,670.86		31,670.86

26. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本年金额	上年金额
当年所得税		
递延所得税	-589,180.79	2,271,893.87
合计	-589,180.79	2,271,893.87

(2) 当年所得税

项目	金额
本年合并利润总额	-24,911,214.75
加：纳税调整增加额	14,692,880.35
减：纳税调整减少额	
加：境外应税所得弥补境内亏损	
减：弥补以前年度亏损	
加：子公司本年亏损额	
本年应纳税所得额	-10,218,334.40
法定所得税税率（25%）	
本年应纳所得税额	
减：减免所得税额	
减：抵免所得税额	
本年应纳税额	
加：境外所得应纳所得税额	
减：境外所得抵免所得税额	
加：其他调整因素	
当年所得税	

27. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	本年金额	上年金额
归属于母公司股东的净利润	1	-24,166,308.93	2,478,296.68
归属于母公司的非经常性损益	2	-31,670.86	92,328.12
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	-24,134,638.07	2,385,968.56
年初股份总数	4	180,999,720.00	180,999,720.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数（I）	5		
发行新股或债转股等增加股	6		

项目	序号	本年金额	上年金额
份数 (II)			
增加股份 (II) 下一月份起至年末的累计月数	7		
因回购等减少股份数	8		
减少股份下一月份起至年末的累计月数	9		
缩股减少股份数	10		
报告期月份数	11	12	12
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+6 \times 7 \div 11-8 \times 9 \div 11-10$	180,999,720.00	180,999,720.00
基本每股收益 (I)	$13=1 \div 12$	-0.1335	0.0137
基本每股收益 (II)	$14=3 \div 12$	-0.1333	0.0132
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	15		
转换费用	16		
所得税率	17		
认股权证、期权行权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	18		
稀释每股收益 (I)	$19=[1+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$	-0.1335	0.0137
稀释每股收益 (II)	$19=[3+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$	-0.1333	0.0132

28. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额
收往来款	55,900,000.00
收投标保证金	500,000.00
收回北京市海淀区欣华农工商公司保证金	30,000,000.00
利息收入	1,471,906.19
合计	87,871,906.19

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额
付往来款	4,800,000.00
付临时接电款	176,000.00
付民工保证金	2,904,000.00
代收代付款	182,348.13
银行手续费	8,127.50
付现费用及其他	5,123,780.99
合计	13,194,256.62

(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	-24,166,308.93	2,478,296.68
加: 资产减值准备	14,197,592.38	2,779,696.96
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	411,966.07	791,969.15
无形资产摊销	21,600.00	21,600.00
长期待摊费用摊销		
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)	24,427.95	-92,328.12
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)		
投资损失(收益以“-”填列)		
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-589,180.79	6,264,799.11
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)		-3,992,905.24
存货的减少(增加以“-”填列)	-65,485,174.72	12,360,093.62
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-30,975,592.29	433,897.38
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	96,448,268.51	-8,508,915.60
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-10,112,401.82	12,536,203.94
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:		

项目	本年金额	上年金额
现金的期末余额	8,296,808.03	18,493,459.85
减：现金的期初余额	18,493,459.85	5,977,818.91
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-10,196,651.82	12,515,640.94

(3) 现金和现金等价物

项目	本年金额	上年金额
现金	8,296,808.03	18,493,459.85
其中：库存现金	47,679.54	2,552.43
可随时用于支付的银行存款	8,222,679.39	18,406,817.44
可随时用于支付的其他货币资金	26,449.10	84,089.98
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
现金等价物		
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	8,296,808.03	18,493,459.85
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		

九、 关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 母公司及最终控制方

(1) 母公司及最终控制方

母公司及最终控制方名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
北京融达投资有限公司	国有企业	北京	投资	申献斌	74810038-6

(2) 母公司的注册资本及其变化

母公司	年初金额	本年增	本年减	年末金额
北京融达投资有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00

(3) 母公司的所持股份或权益及其变化

母公司	持股金额		持股比例 (%)	
	年末金额	年初金额	年末比例	年初比例
北京融达投资有限公司	58,493,626.00	94,512,556.00	32.32	52.22

2. 子公司

(1) 子公司

子公司名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
北京国兴南华房地产开发有限公司	有限责任公司	北京市	房地产	李长忠	75604491-9
北京国兴建业房地产开发有限公司	有限责任公司	北京市	房地产	朱凤先	75014905-8
重庆国兴置业有限公司	有限责任公司	重庆市	房地产	朱凤先	78420721-X

(2) 子公司的注册资本及其变化

子公司名称	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
北京国兴南华房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
北京国兴建业房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
重庆国兴置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00

(3) 对子公司的持股比例或权益及其变化

子公司名称	持股金额		持股比例 (%)	
	年末金额	年初金额	年末比例	年初比例
北京国兴南华房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	100.00	100.00
北京国兴建业房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	100.00	100.00
重庆国兴置业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	100.00	100.00

3. 其他关联方

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容	组织机构代码
(1) 受同一母公司及最终控制方控制的其他企业			

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容	组织机构代码
	北京能源房地产开发有限责任公司	资金拆借	10117072-X
	北京三吉利物业管理有限责任公司	欠房屋空置费	76752610-4

(二) 关联交易

1. 关联方资金拆借

关联方名称	拆借金额	起始日	到期日	备注
北京能源房地产开发有限责任公司	287,882,763.48			计息情况见附注十第2项

(三) 关联方往来余额

1. 关联方其他应付款

关联方(项目)	年末金额	年初金额
母公司及最终控制方		
其中：北京融达投资有限公司	329,000.00	329,000.00
受同一母公司及最终控制方控制的其他企业		
其中：北京能源房地产开发有限责任公司	287,882,763.48	236,897,264.12
北京三吉利物业管理有限责任公司	297,347.05	
合计	288,509,110.53	237,226,264.12

注：上述对北京能源房地产开发有限责任公司应付款中的 236,897,264.12 元计息情况详见附注十第 2 项。

十、或有事项

1、根据 2006 年 11 月 29 日蓝星石化科技股份有限公司与北京融达投资有限公司签订的《新增股份购买资产协议》，本公司置出其化工业务资产、增发 2538 万股新股作为对价购买北京融达股份有限公司拥有的国兴南华房地产开发公司 100%的股权。该股权的作价按照国兴南华公司基准日评估后的资产净值确定，即 33,066.72 万元，房地产业务资产账面价值 28,416.80 万元。作为对价支付（即置出）的化工业务资产按照基准日评估后的资产净值确定，即 10,267.96 万元，化工资产业务资产账面价值 9,320.07 万元。

依据《国家税务总局关于企业股权投资业务若干所得税问题的通知》(国税发(2000)118号)四、(二)款“如果企业整体资产转让交易的接受企业支付的交换额中,除接受企业股权以外的现金、有价证券、其他资产(以下简称“非股权支付额”)不高于所支付的股权的票面价值(或股本的账面价值)20%的,经税务机关审核确认,转让企业可暂不计算确认资产转让所得或损失。转让企业和接受企业不在同一省(自治区、直辖市)的,须报国家税务总局审核确认。”

上述资产转让损益的免税申请业务正在办理中,至本年末尚未取得免税批复。但根据上述《新增股份购买资产协议》5.2款规定:“蓝星石化所转让的化工业务资产所涉及的资产与负债所产生的损益由融达公司所指定的蓝星集团拥有和承担”,因化工资产业务已置出,此事项不会使本公司产生相应份额的所得税纳税义务。

2、根据国兴南华与北京能源房地产开发有限责任公司(以下简称“能源公司”)签署的《借款协议》,能源公司自2003年起陆续向国兴南华提供资金,至2006年10月31日国兴南华对能源公司的负债数额为336,897,264.12元,上述《借款协议》约定,国兴南华将于2007年1月1日前,偿还10,000万元。国兴南华使用的借款应计利息,利率由双方另行约定,但年利率应不高于人民银行公布的一年期贷款基准利率。国兴南华已于2006年12月31日前归还借款10,000万元。

国兴南华与能源公司目前尚未另行签订相关协议对利率进行约定。如果双方签订协议,由于涉及事项为关联交易,尚需按有关要求提交董事会通过并报股东大会批准。因目前对计息金额不能可靠计量,没有进行计息账务处理。该资金已由重庆国兴(原为国兴南华的全资子公司)用于“国兴·北岸江山”的项目开发,如果产生借款利息支出将按照《企业会计准则-借款费用》的规定计入开发成本。

3、经本公司七届董事会七次会议审议通过,同意转让本公司所持国兴南华100%股权。

十一、 承诺事项

本集团无需要说明的承诺事项。

十二、 资产负债表日后事项

本集团无需要说明的重大资产负债表日后事项。

十三、 其他重要事项

1、 重庆国兴置业有限公司天原化工厂项目

截止2010年12月31日,本公司全资子公司重庆国兴置业有限公司(以下简称“重庆国兴”)拟开发的重庆天原化工厂项目进展情况如下:

项目建设用地重庆市江北区观音桥街道建新西路34号285,638平方米(分为东、西、

北三个地块) 土地使用权出让金 26,400 万元已全部缴清。

重庆国兴已按照与重庆渝富资产经营管理有限公司于 2007 年 4 月 23 日签订的资产转让协议之补充协议约定支付土地成本 22,900 万元, 尚余 33,700 万元未支付; 东、北地块已于 2010 年 10 月 26 日移交与重庆国兴, 目前《国有土地使用权证》尚未办理。

重庆国兴已取得其中西地块 88,171.20 平方米土地使用权的《国有土地使用权证》, 证书编号: 房地证 2008 字第 05994 号。

重庆国兴已于 2010 年 12 月 7 日取得《建筑工程施工许可证》, 项目正式开工。

根据本公司制定的重庆国兴置业有限公司 2010 年资金计划, 重庆国兴置业有限公司计划采用分期开发的经营方式, 2011 年计划一期一批次开发 102118 平方米, 所需资金 4 亿元左右。重庆国兴已与重庆农村商业银行签订了 5.55 亿元的贷款合同, 目前部分贷款资金已到账, 剩余资金按工程进度分批发放。

2、北京国兴南华房地产开发有限公司京昌路楔形绿地中-3 土地项目

截止 2010 年 12 月 31 日, 本公司全资子公司北京国兴南华房地产开发有限公司(以下简称“国兴南华”)为开发的北京京昌路楔形绿地中-3 土地项目所取得的北京市国土局《关于授权北京国兴南华房地产开发有限公司进行京昌路楔形绿地中-3 建设项目土地一级开发的批复》和北京市规划委员会《小月河土地一级开发规划意见书的批复》已经过期, 北京市发改委《关于京昌路楔形绿地中-3 地块土地一级开发项目继续办理前期手续的批复》有效期截止到 2010 年 5 月。

该项目因拆迁成本太高, 大大超出预算, 公司已放弃此项目的开发。2010 年 11 月 2 日国兴南华与北京市海淀区欣华农工商公司所签订了《终止合作协议书》, 协议约定: 从本协议签订日起, 双方以往签订的与项目有关的全部的, 包括但不限于合作开发协议、补充协议、拆迁工作备忘录和项目土地一级开发等协议、文件, 一概自动作废失去其效力。同时, 除本协议约定外, 双方既不追究相互的责任, 且双方互相又不作任何赔偿和承诺。

国兴南华对该已发生的开发成本 15,721,246.93 元全额计提了存货跌价准备。

原根据国兴南华与北京市海淀区欣华农工商公司所签订的《京昌路楔形绿地中-3 地块土地一级开发建设项目合作协议书》, 国兴南华缴纳了合同定金 3,000 万元, 目前该款项已退回国兴南华。

十四、 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	年末金额	
	账面余额	坏账准备

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合并范围内单位组合	247,461,124.43	100.00		
合并范围外单位组合				
组合小计	247,461,124.43	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	247,461,124.43	-		

(续)

类别	年初金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合并范围内单位组合	217,461,124.43	100.00		
合并范围外单位组合				
组合小计	217,461,124.43	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	217,461,124.43	-		

(2) 持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份股东单位的欠款

年末其他应收款中不含持本集团 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
重庆国兴置业有限公司	关联方	247,461,124.43	3 年	100.00	往来款
合计		247,461,124.43		100.00	

(4) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
重庆国兴置业有限公司	关联方	247,461,124.43	100.00
合计		247,461,124.43	100.00

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末金额	年初金额
按成本法核算长期股权投资	175,502,201.74	175,502,201.74
按权益法核算长期股权投资		
长期股权投资合计	175,502,201.74	175,502,201.74
减：长期股权投资减值准备		
长期股权投资价值	175,502,201.74	175,502,201.74

(2) 按成本法、权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	投资成本	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额	本年现金红利
成本法核算								
北京国兴南华房地产开发有限公司	100.00	100.00	275,855,072.78	25,855,072.78			25,855,072.78	
北京国兴建业房地产开发有限公司	100.00	100.00	56,500,965.09	56,500,965.09			56,500,965.09	
重庆国兴置业有限公司	100.00	100.00	93,146,163.87	93,146,163.87			93,146,163.87	
小计			425,502,201.74	175,502,201.74			175,502,201.74	
合计			425,502,201.74	175,502,201.74			175,502,201.74	

3. 投资收益

(1) 投资收益来源

项目	本年金额	上年金额
成本法核算的长期股权投资收益		28,972,708.35
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有持有至到期投资期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益		

项目	本年金额	上年金额
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
合计		28,972,708.35

投资收益汇回的不存在重大限制。

(2) 成本法核算的长期股权投资收益

项目	本年金额	上年金额	本年比上年增减变动的的原因
合计		28,972,708.35	
其中：北京国兴南华房地产开发有限公司		28,972,708.35	

4. 母公司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	-1,124,459.00	28,807,894.90
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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）		
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）		
投资损失（收益以“-”填列）		-28,972,708.35
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）		
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）		
存货的减少（增加以“-”填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-30,000,000.00	
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	31,124,459.00	164,813.45
其他		
经营活动产生的现金流量净额		
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		

项目	本年金额	上年金额
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		
减: 现金的期初余额		
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额		

十五、 补充资料

1. 本年非经营性损益表

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解释性公告第 1 号—非经常性损益（2008）》的规定，本公司 2010 年度非经营性损益如下：

项目	本年金额	上年金额	说明
非流动资产处置损益	-31,670.86	92,328.12	
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			
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			

项目	本年金额	上年金额	说明
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			
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
小计	-31,670.86	92,328.12	
所得税影响额			
少数股东权益影响额（税后）			
合计	-31,670.86	92,328.12	

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 2010 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	-7.0874	-0.1335	-0.1335
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	-7.0782	-0.1333	-0.1333

十六、 财务报告批准

本财务报告于 2011 年 4 月 24 日由本公司董事会批准报出。

国兴融达地产股份有限公司

二〇一一年四月二十四日



第十二节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、财务总监、会计主管人员签名并盖章的财务报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在《中国证券报》和《证券时报》公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

国兴融达地产股份有限公司董事会

董事长： **孙庆国**

2011 年 4 月 26 日