

国兴融达地产股份有限公司

2014 年年度报告

2015 年 02 月

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、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报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 180999720 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.50 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

公司负责人鲜先念、主管会计工作负责人王燕及会计机构负责人(会计主管人员)孙立群声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

目录

2014 年度报告	2
第一节 重要提示、目录和释义.....	6
第二节 公司简介.....	8
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	10
第四节 董事会报告.....	22
第五节 重要事项.....	27
第六节 股份变动及股东情况	32
第七节 优先股相关情况	32
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	33
第九节 公司治理.....	38
第十节 内部控制.....	44
第十一节 财务报告	46
第十二节 备查文件目录	109

释义

释义项	指	释义内容
国兴地产公司、公司、本集团	指	国兴融达地产股份有限公司
重庆国兴公司	指	重庆国兴置业有限公司
财信集团	指	重庆财信企业集团有限公司
财信地产	指	重庆财信房地产开发有限公司
棠城公司	指	重庆国兴棠城置业有限公司
棠城商业公司	指	国兴棠城商业管理有限公司
澳洲国兴公司	指	澳洲国兴融达地产有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会

重大风险提示

本年度报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	国兴地产	股票代码	000838
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	国兴融达地产股份有限公司		
公司的中文简称	国兴地产		
公司的外文名称（如有）	Guoxing Rongda Real Estate Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	gxland		
公司的法定代表人	鲜先念		
注册地址	北京市朝阳区建国路 79 号华贸中心 2 号写字楼 1005-1006		
注册地址的邮政编码	100025		
办公地址	北京市朝阳区建国路 79 号华贸中心 2 号写字楼 1005-1006		
办公地址的邮政编码	100025		
公司网址	www.gxland.com.cn		
电子信箱	companymail@gxland.com.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘晓林	
联系地址	北京市朝阳区建国路 79 号华贸中心 2 号 写字楼 1005	
电话	010-59696377	
传真	010-59696397	
电子信箱	liuxiaolin@gxland.com.cn	

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《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

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1996 年 10 月 29 日	四川省德阳市工商行政管理局	51060000003669	510601205109229	20510922-9
报告期末注册	2013 年 03 月 14 日	北京市工商行政管理局	51060000003669	510601205109229	20510922-9
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	西南化机：主营：化工压力容器；医药、石油、化工设备；化工机械。兼营：铸件、制氧、制冷设备生产及销售、机电设备安装、汽车运输、修理、金属材料经销等。蓝星石化：氟硅材料、塑料及改性高分子聚合新材料及抗氧化剂、稀释剂、精细化工产品的研究、开发、生产、销售及技术服务。国兴地产：房地产开发；销售自行开发的商品房。				
历次控股股东的变更情况（如有）	公司成立至 2001 年 6 月，控股股东为德阳市国有资产经营有限公司 2001 年 6 月 2007 年 9 月，控股股东为中国蓝星（集团）总公司 2007 年 9 月至 2013 年 8 月，控股股东为北京融达投资有限公司。2013 年 8 月至今，控股股东为财信地产。				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层
签字会计师姓名	李夕甫、谢芳

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2014 年	2013 年	本年比上年增减	2012 年
营业收入（元）	595,763,538.00	443,594,563.00	34.30%	279,060,663.00
归属于上市公司股东的净利润（元）	74,550,622.88	59,726,323.72	24.82%	31,244,085.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	74,513,713.63	59,686,543.68	24.84%	31,060,462.32
经营活动产生的现金流量净额（元）	-91,774,123.85	137,496,458.41	-166.75%	-22,735,949.65
基本每股收益（元/股）	0.4119	0.33	24.82%	0.1726
稀释每股收益（元/股）	0.4119	0.33	24.82%	0.1726
加权平均净资产收益率	18.32%	16.69%	1.63%	9.86%
	2014 年末	2013 年末	本年末比上年末增减	2012 年末
总资产（元）	2,692,280,744.31	2,036,163,537.75	32.22%	1,590,164,802.35
归属于上市公司股东的净资产（元）	439,697,248.21	383,246,466.78	14.73%	31,244,085.64

二、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 年金额	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）			80,433.75	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	49,197.41	53,040.05	164,397.34	
减：所得税影响额	12,288.16	13,260.01	61,207.77	
合计	36,909.25	39,780.04	183,623.32	--

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。

第四节 董事会报告

一、概述

2014年年初,国内房地产市场在经历了近两年的持续上涨之后进入下行调整期。大多数房企开始降价销售,试图通过以价换量迅速变现,房地产市场迅速进入冰冷期,市场观望情绪十分严重。下半年,随着国内楼市部分城市限购取消,限贷松绑,央行降息,房地产市场出现回暖,量、价都出现一定程度的回升。

公司2014年度的经营目标是实现销售收入11亿,回款7.5亿。这一年中,公司全体员工在董事会的正确领导下,攻坚克难,全面完成2014年经营目标。同时,公司成功取得重庆市大足区棠香街道办事处金星社区2组DZ0020140036000号土地,缓解了公司后续发展土地储备不足问题。3月,公司股票非公开发行方案正式向中国证监会申报并得到受理;12月17日,中国证监会出具了《行政许可项目审查反馈意见通知书》,目前公司已组织好相关材料,并履行完毕董事会、股东大会表决程序,正式向中国证监会出具反馈意见。

一、2014年度经营情况

(一)、国兴北岸江山项目

1、安全生产及工程进度情况

重庆国兴公司科学安排施工作业时间,所有工程结点均处于可控状态,同时,经营班子及施工管理团队高度重视安全与质量管理,2014年未发生一起安全和质量事故。西区地块C1-C10栋楼、东区地块10、11、12栋楼均按计划时间实现封顶,西区车库按计划竣工;B4、A1、A2、A3分别于1季度、2季度和4季度竣工并对客户交房。

2、销售及回款情况

截止2014年12月31日,完成签约1599套,签约金额111626.31万元;回款金额90008.89万元。

3、财务资金管理情况

重庆国兴公司2014年度新增6.43亿长期贷款,1.76亿短期贷款;目前已获批授信放款6.13亿,新授信放款2.06亿。取得中信银行总行3亿的东区二期开发贷款授信审批;完成抵押物的9批次抵押和8批次解押;新获批5家银行合作个人按揭业务,现共有9家合作银行;引进中德银行住房储蓄低息贷款;通过建行存量按揭未回款质押方式获得短期贷款,同时得到其后两倍增量商业按揭额度的保证;年度资金预算、调度及运转顺畅有效。

4、滨江及未来北地块商业招商工作

重庆国兴公司在西区滨江商业设立“招商中心”,完成建新西路负1层-第4层商业销售签约1.27亿,销售面积11417.1m²;与江北区文广局签署关于北区商业的合作框架协议,向政府申报“国家级文化创意产业园”挂牌;取得政府颁授的重庆市唯一“收藏品市场”牌照。同时,完成北岸江山项目整体商业定位报告书,并分组团独立定位。

(二)、国兴棠城公司项目

1、棠城公司前期筹备情况

棠城公司经过一个月的筹备,完成了办公选址、房屋租赁、办公区域与宿舍装修等工作,2月26日注册成立,实现正式对外办公。

2、工程进度情况

(1)、2014年,“海棠国际”在建的一期一组团总开发体量为6.15万方,当年已全部开工;

(2)、销售中心于9月27日落成并正式对外开放;

(3)、11月,一期一组团4#楼结构封顶并实现开盘销售;

(4)、12月下旬2、3#楼完成结构封顶;

3、销售情况

截止2014年12月31日,“海棠国际”项目实现认购25套,认购面积3248m²,认购金额1876万元,完成签约17套,签约销售面积2239m²,回款600万元。

(三)、澳洲国兴公司

2014年9月，公司成立澳洲国兴公司，拟在澳洲开展房地产开发业务，目前尚未开展经营活动。

二、公司股票非公开发行工作

根据与安信证券商定的股票非公开发行工作时间安排，公司于3月完成董事会、股东大会对2013年报的审议，并向中国证监会正式提交相关申请文件。3月26日，公司收到《中国证监会行政许可申请受理通知书》（140263）号，正式受理公司股票非公开发行申请。4月10日，公司公告了北京中伦律师事务所《关于重庆财信房地产开发有限公司符合免于提交豁免要约收购申请条件之专项核查意见》。2014年12月17日，中国证监会出具了《行政许可项目审查反馈意见通知书》，目前公司已组织完毕所有材料，履行完毕董事会、股东大会表决程序，对公司非公开发行的方案进行了调整，并正式答复中国证监会。

三、内控建设情况

2014年，公司的内部控制工作将第一次按要求，由中介机构进行外部审计，并面向社会出具审计报告。经公司董事会、股东大会审议通过，由信永中和会计师事务所作为公司2014年度内部控制审计机构。

为达到外部审计和监管机构的要求，强化公司内部管理，公司成立联合检查工作小组，对公司各部门、重庆国兴置业有限公司2014年内控运行有效性进行检查，查找内部控制缺陷。针对检查中发现内部控制缺陷，督促各部门进行整改并跟踪检查改进效果。

2014年，公司按计划开展了半年度及年度的两次内控自查工作，目前上市公司总部及项目公司内部控制工作开展规范，对于实施过程中遇到的少量问题，相关部门已及时纠正并跟进问题部门进行整改。

四、后续发展问题

根据目前房地产市场竞争的需要，公司也在为“国兴北岸江山”项目寻找新的概念与销售模式。并在以下方面进行了发展探索：

1、商业运营

由于目前公司项目地块商铺价格不是很高，为实现股东权益最大化，公司拟在未来成立一家商业运营公司，通过专业的商业管理，力图取得好的经营成果，并提升地块商铺价值，为今后销售打下良好基础。

2、多地调研，继续寻求后续可开发项目储备

2014年度，公司对多地一、二级开发项目进行了实地调研。公司将根据项目风险、利润预期以及公司现金流情况，在2015年进行最终决策。

五、公司实际控制人对关于避免同业竞争承诺的修改

根据中国证监会北京证监局《关于进一步做好上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行工作的通知》（京证监发【2014】35号）的要求，2014年上半年公司对实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司做出的各项承诺及履行情况进行了自查。根据《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》（中国证券监督管理委员会公告（2013）55号）规范承诺的要求，公司实际控制人及第一大股东就《关于避免同业竞争的承诺函》进行补充，该承诺函经国兴地产公司董事会八届二十三次会议和国兴地产公司2014年第三次临时股东大会审议通过并在《证券时报》进行登载。

二、主营业务分析

1、概述

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司以市场为导向，积极开拓，锐意进取。上半年，在国兴北岸江山周边项目纷纷降价的情况下，公司没有盲目跟进，而是以销售“精装房”等方式，保持了价格的持续稳定；下半年，在市场回暖之际，加大销售力度，最终在12月完成了2014年度经营目标，很好的完成了董事会年初下达的销售任务。同时，公司在重庆市大足区取得房地产开发用地，并实现当年成立公司、当年拿地、当年开工、当年销售，量、价，均为当时大足区房地产市场之最。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20%以上的差异原因

适用 不适用

主要经营模式的变化情况

适用 不适用

2、收入

说明

重庆国兴公司的“国兴·北岸江山”项目A1、A2、A3、B4楼完工交房，实现销售收入。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2014 年	2013 年	同比增减
房地产	销售量	元	595,763,538	443,594,563	34.30%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

营业收入较去年有所增加，因为结转的交房面积较去年增加。

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	10,779,006.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.81%

公司前 5 大客户资料

适用 不适用

主要客户其他情况说明

适用 不适用

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2014 年		2013 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产	房地产销售	340,986,047.24	100.00%	252,276,462.55	100.00%	0.00%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2014 年		2013 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
重庆国兴北岸江	重庆国兴北岸江	340,986,047.24	100.00%	252,276,462.55	100.00%	0.00%

山项目住宅	山项目住宅销售				
-------	---------	--	--	--	--

说明

重庆国兴公司的“国兴·北岸江山”项目A1、A2、A3、B4楼完工交房，结转相应成本。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	0.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

适用 不适用

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

4、费用

项目	本期金额	上期金额	变动比例
销售费用	43,072,836.14	28,486,867.76	51.20%
管理费用	26,715,308.44	17,389,002.23	53.63%
财务费用	2,406,639.38	-495,340.09	585.86%
所得税费用	28,203,211.91	23,381,378.72	20.62%

销售费用：新设营销部门，并扩充营销队伍、加大营销投入。

管理费用：公司人员增加，致使薪酬及其他费用增加。

财务费用：重庆公司本期发生短期借款较上期增加。

所得税费用：重庆公司本期税前利润较上期增加。

5、现金流

单位：元

项目	2014 年	2013 年	同比增减
经营活动现金流入小计	941,791,036.52	663,315,159.53	41.98%
经营活动现金流出小计	1,033,565,160.37	525,818,701.12	96.56%
经营活动产生的现金流量净额	-91,774,123.85	137,496,458.41	-166.75%
投资活动现金流入小计		3,100,000.00	-100.00%
投资活动现金流出小计	3,764,743.90	1,038,397.25	262.55%
投资活动产生的现金流量净额	-3,764,743.90	2,061,602.75	-282.61%
筹资活动现金流入小计	873,960,130.55	305,355,715.00	186.21%

筹资活动现金流出小计	828,758,141.04	326,750,964.56	153.64%
筹资活动产生的现金流量净额	45,201,989.51	-21,395,249.56	-311.27%
现金及现金等价物净增加额	-50,336,878.24	118,162,811.60	-142.60%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

本集团子公司重庆国兴公司项目销售回款增加，国兴·北岸江山项目继续开发；本期新增加银行贷款，并归还已到期银行贷款及往来借款；同时子公司棠城置业公司新购置固定资产等相关费用增加。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产	595,763,538.00	340,986,047.24	42.76%	34.30%	35.16%	-0.37%
分产品						
重庆国兴北岸江山项目住宅销售	595,763,538.00	340,986,047.24	42.76%	34.30%	35.16%	-0.37%
分地区						
重庆市	595,763,538.00	340,986,047.24	42.76%	34.30%	35.16%	-0.37%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2014 年末		2013 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	189,913,595.06	7.05%	220,848,721.33	10.85%	-3.80%	
应收账款	9,655,147.16	0.36%	22,713,954.51	1.12%	-0.76%	
存货	2,393,709,182.	88.91%	1,711,689,319.	84.06%	4.85%	

	63		98			
固定资产	5,729,082.89	0.21%	3,621,068.48	0.18%	0.03%	

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 年		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
长期借款	896,580,000.00	33.30%	297,000,000.00	14.59%	18.71%	重庆国兴公司抵押借款增加。

五、核心竞争力分析

- 1、公司目前所开发项目具备一定的成本优势，抵御市场风险能力较强；
- 2、公司项目品质较高，具备良好的市场口碑和市场认知度，已受到广大购房客户的认可；
- 3、公司2013年启动了股票非公开发行工作，目前已得到中国证监会的受理。如该股票非公开发行方案在2015年上半年得到批准，将大大降低公司资产负债率，提升公司的净资产规模、现金流水平，有利于公司寻找适合自身发展的新项目。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

√ 适用 □ 不适用

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
80,000,544.54	0.00	100.00%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例
AUSTRALIAN GUOXING RONGDA REAL ESTATE PTY LTD	房地产开发	100.00%
棠城公司	房地产开发	70.00%
棠城商业公司	房地产开发	100.00%

(2) 说明

棠城商业公司系棠城置业公司持股100%的子公司。

2、主要子公司、参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京国兴建业房地产开发有限公司	子公司	房地产	商品房	50,000,000.00	84,938,188.38	51,336,289.45	0.00	-197,625.24	-198,120.47
北京国兴南华房地产开发有限公司	子公司	房地产	商品房	50,000,000.00	39,023,757.95	38,755,261.10	0.00	-240,637.42	-240,637.42
重庆国兴置业有限公司	子公司	房地产	商品房	100,000,000.00	2,628,809,469.45	255,023,987.15	595,763,538.00	120,821,167.28	90,552,119.37
重庆国兴棠城置业有限公司	子公司	房地产	商品房	100,000,000.00	387,795,487.23	96,002,599.11	0.00	-6,049,889.53	-3,997,400.89
澳洲国兴融达地产有限公司	子公司	房地产	无	544.54	544.54	544.54	0.00	0.00	0.00
重庆国兴棠城商业管理有限公司	子公司	房地产	无	50,000,000.00	9,812,581.19	9,812,433.19	0.00	-250,066.81	-187,566.81

主要子公司、参股公司情况说明

公司在2014年设立重庆国兴棠城置业有限公司，开发重庆市大足区的房地产项目，该项目预计将在2016年产生利润。

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
重庆国兴棠城置业有限公司	开发重庆市大足区房地产项目	设立	报告期内业绩影响较小
澳洲国兴融达地产有限公司	接洽澳大利亚房地产项目	设立	报告期内业绩无影响
重庆国兴棠城商业管理有限公司	开发重庆市大足区商业地产项目	设立	报告期内业绩影响较小

七、公司未来发展的展望

（一）行业形势

目前，房地产的供求已经逆转，调整预期已经形成。2013年高达20%左右的开发投资在2014-2015年将竣工。而与此同时销售增速持续回落，到2014年10月同比下滑了7.8个百分点；库存水平已达到历史新高，未来供给压力将进一步加大。2014年10月底中国房地产的待售面积达到56160万平方米，在建项目已经高达89557万平方米，并依然以8.8%的速度在增加。这意味着未来几个季度中，中国新增存量将进一步上扬。

（二）公司发展战略。

随着公司近3年的励精图治，公司在资产规模，现金流状况等方面取得了一些实质的进步，但是，随着国兴北岸江山项目的深入开发，后续比较便于销售的住宅产品会越来越少了。海棠国际项目地处重庆郊县，是否能够产生理想的销售现金流并不明朗。公司迫切需要加快现有项目开发速度，加快现金回收的同时，在核心城市寻求具备一定规模的房地产开发项目，提前为公司今后几年的收入来源打下基础，提升上市公司质量。

（三）经营计划。

2015年，公司重点的工作计划包括：实现东区10、11、12号楼竣工交房；西区商业实现开街经营；完成《2015年度经营目标责任书》中销售与回款计划。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

本集团2014年新设子公司3家，分别为AUSTRALIAN GUOXING RONGDA REAL ESTATE PTY LTD、重庆国兴棠城置业有限公司、重庆国兴棠城商业管理有限公司。

1、2014年9月24日本公司第八届董事会第26次会议审议通过《关于国兴融达地产股份有限公司在澳大利亚设立子公司的议案》，同意在澳大利亚设立一家注册资本为澳元100元的全资子公司，名称为：AUSTRALIAN GUOXING RONGDA REAL ESTATE PTY LTD。本年度澳洲国兴公司注册成立，尚未开展经营业务。

2、2014年1月3日本公司董事会召开的第八届十八次会议审议通过了《关于重庆国兴置业有限公司与重庆同星汇置业有限公司投资设立房地产开发公司的议案》，并经2014年1月20日召开的本公司2014年第一次临时股东大会审议通过。本公司的子公司重庆国兴公司与重庆同星汇置业有限公司在重庆市大足区成立一家子公司，公司名称为“重庆国兴棠城置业有限公司”。棠城置业注册资本为人民币10,000万元，其中重庆国兴公司投资7,000万元，占注册资本70%，同星汇置业投资3,000万元，占注册资本30%。

3、2014年12月8日本公司董事会召开的第八届二十九次会议审议通过了《关于重庆国兴棠城置业有限公司投资设立重庆国兴棠城商业管理有限公司的议案》，并经2014年12月24日本公司2014年第五次临时股东大会决议通过。重庆国兴棠城置业有限公司在重庆市大足区投资设立“国兴棠城商业管理有限公司”，注册资本为人民币5,000万元，主要从事重庆市大足区商业项目开发。棠城置业公司投资5,000万元，占注册资本100%。

九、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

利润分配政策的制定情况：

《公司章程》中关于利润分配的有关条款修订情况如下（章程全文已于2012年8月7日刊登在巨潮资讯网上）。第一百五十五条 公司实施连续、稳定的利润分配政策，在盈利、现金流满足公司正常经营和长期发展的前提下，公司将实施积极的利润分配政策。公司的利润分配政策为：（一）公司应在综合分析公司经营发展实际、股东要求和意愿、社会资金成本、外部融资环境等因素的基础上，科学地制定公司的利润分配政策，利润分配应重视对投资者的合理回报，公司利润分配不得超过累计可分配利润。（二）公司可以采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。（三）公司实施现金分红应同时满足下列条件：1、公司该年度实现的可分配利润（即公司提取公积金后余的净利润）为正值；2、审计机构对公司该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；3、公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。重大投资计划或重大现金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备的累计支出达到或超过公司最近一期经审计总资产的30%，且超过5000万元人民币。（四）在公司盈利且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提下，最近三年以现金方式累计分配的利润原则上应不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。公司董事会认为可根据公司股本规模状况，在满足上述现金股利分配之余，提出股票股利分红。（五）公司的年度利润分配预案由公司管理层、董事会结合公司章程的规定、盈利情况、资金需求和股东回报规划提出、拟定，经董事会审议通过后提交股东大会审议批准，独立董事应对利润分配预案发表独立意见。（六）公司当年盈利，董事会未提出以现金方式进行利润分配预案的，还应说明原因，未用于分红的资金留存公司的用途和使用计划，并由独立董事发表独立意见，董事会审议通过后交股东大会审议批准，同时在召开股东大会时，公司应当提供网络投票等方式以方便中小股东参与股东大会表决。（七）公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，需调整利润分配政策的，应以股东权益保护为出发点，调整后的利润分配政策不得违反相关法律法规、规范性文件及本章程的规定；有关调整利润分配政策的议案，由独立董事、监事会发表意见，经公司董事会审议后提交公司股东大会批准，并经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过。公司同时应当提供网络投票方式以方便中小股东参与股东大会表决。（八）公司将严格按照有关规定在年报、半年报中披露利润分配预案和现金分红政策的执行情况。监事会应对董事会和管理层执行公司分红政策和股东回报规划情况和决策程序进行监督（九）存在股东违规占用公司资金情况的，公司在进行利润分配时，应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

报告期内利润分配政策的执行情况：

经公司2014年2月16日召开的第八届董事会第二十次会议审议，并经公司2014年3月10日召开的2013年年度股东大会表决批准，公司2013年年度权益分派方案为：以公司现有总股本180,999,720股为基数，向全体股东每10股派1.000000元人民币现金（含税；扣税后，QFII、RQFII以及持有股改限售股、首发限售股的个人和证券投资基金每10股派0.900000元；持有非股改、非首发限售股及无限售流通股的个人、证券投资基金股息红利税实行差别化税率征收，先按每10股派0.950000元，权益登记日后根据投资者减持股票情况，再按实际持股期限补缴税款^a；对于QFII、RQFII外的其他非居民企业，本公司未代扣代缴所得税，由纳税人在所得发生地缴纳。）。本次权益分派股权登记日为：2014年5月7日；除息日为：2014年5月8日。上述权益分派实施完成后公司总股本不变。

以上详细内容请参见刊登于2014年4月30日《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《国兴地产2013年年度权益分派实施公告》。

报告期内利润分配政策的调整情况：

没有调整。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是	是

否得到了充分保护：	
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	没有变更

公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

2014年度公司拟以2014年12月31日总股本180,999,720股为基数，以未分配利润向全体股东每10股派发现金1.50元（含税），共计拟派发现金红利27,149,958元，每10股送0股，不以公积金转增股本。

2013年度公司以2013年12月31日总股本180,999,720股为基数，以未分配利润向全体股东每10股派发现金1.00元（含税），共计派发现金红利18,099,972元，每10股送0股，不以公积金转增股本。

2012年度公司以2012年12月31日总股本180,999,720股为基数，以未分配利润向全体股东每10股派发现金0.5元（含税），共计派发现金红利9,049,986元，每10股送0股，不以公积金转增股本。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

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	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014年	27,149,958.00	74,550,622.88	36.42%		
2013年	18,099,972.00	59,726,323.72	30.30%		
2012年	9,049,986.00	31,244,085.64	28.97%		

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	1.50
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	180,999,720
现金分红总额（元）（含税）	27,149,958.00
可分配利润（元）	33,793,194.67
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
现金分红政策：	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
2014年度公司以2014年12月31日总股本180,999,720股为基数，以未分配利润向全体股东每10股派发现金1.50元（含税），共计拟派发现金红利27,149,958元，每10股送0股，不以公积金转增股本。	

十一、社会责任情况

√ 适用 □ 不适用

按照国家 and 地方相关规定，公司对在职职工进行社会保险的缴纳，提供附加医疗、意外交通等商业保险的补充福利。依据重庆实际情况，高温作业期间慰问一线员工，关心生产安全。2014年度内，公司未发生任何重大安全和医疗事故。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

□ 是 □ 否 √ 不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

□ 是 □ 否 √ 不适用

报告期内是否被行政处罚

□ 是 □ 否 √ 不适用

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2014年02月19日	公司办公室	实地调研	机构	泰康资产	公司重庆项目开发速度、进度。没有提供资料。
2014年02月19日	公司办公室	实地调研	机构	光大永明资产	公司重庆项目开发速度、进度。没有提供资料
2014年03月04日	公司办公室	电话沟通	个人	深圳投资者 蒋先生	增发是否上报？ 当时尚未上报。
2014年05月13日	公司办公室	电话沟通	个人	苏州投资者 过先生	重庆大足项目进展情况。没有提供资料。
2014年06月24日	公司办公室	电话沟通	个人	重庆投资者 刘女士	A1号楼交房情况。没有提供资料。
2014年09月02日	公司办公室	实地调研	机构	兴业证券阎先生、华夏基金杨先生、银华基金刘先生、中邮基金杨女士、安邦保险魏先生、天弘基金张女士、民生加银基金柳先生	1、公司经营情况；2公司持续发展情况；3、公司股票非公开发行工作进展情况。 没有提供材料
2014年09月23日	公司办公室	实地调研	机构	信达澳银基金王先生、光大证券谢先生、招商基金潘先生、信诚基金夏先生、融通基金胡先	1、公司经营情况；2公司持续发展情况；3、公司股票非公开发行工作进展情况。 没有提供材料

				生	
2014年11月24日	公司办公室	实地调研	机构	东兴证券杨小姐、 中信建投周先生	1、公司经营情况；2公司 持续发展情况；3、公司股 票非公开发行工作进展情 况。 没有提供材料
2014年12月03日	公司办公室	实地调研	机构	国泰君安梁小姐、 中信基金曲先生	1、公司经营情况；2公司 持续发展情况；3、公司股 票非公开发行工作进展情 况。 没有提供材料
2014年12月29日	公司办公室	实地调研	机构	毓盛投资李先生、 杨先生	1、公司经营情况；2公司 持续发展情况；3、公司股 票非公开发行工作进展情 况。 没有提供材料
接待次数			54		
接待机构数量			19		
接待个人数量			35		
接待其他对象数量			0		
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否		

第五节 重要事项

一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
重庆财信物业管理 有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	物业服务	物业服务	协议定价	4,797,469.42	479.75	84.37%				
北京能源房地产开发 有限公司	其他关联关系方	资金拆入	资金拆入	利率按照央行公布的一年期同期贷款基准利率执行	54,554,494.12	5,455.45	32.18%				
重庆财信企业集团 有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	资金拆入	资金拆入	利率按照央行公布的一年期同期贷款基准利率执行	115,000,000.00	11,500	67.82%				
合计				--	--	17,435.2	--	--	--	--	--
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方（而非市场其他交易方）进行交易的原因	公司在 2007 年重组时，自有资金很少，当时向股东方进行借款，主要用于支付土地款，保证重组的完成。后由于公司项目开发建设需要，对借款不断进行展期。由于对关联方借款只按银行基准利率计息，大大降低了公司的财务成本，保证了公司项目开发对资金的部分需求。										
关联交易对上市公司独立性的影响	公司的关联交易对上市公司独立性没有影响。										
公司对关联方的依赖程度，以及相关解决措施（如有）	随着公司项目开发速度加快以及销售情况良好，公司目前的关联方借款余额较小。										

2、其他关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无其他关联交易。

二、重大合同及其履行情况

1、担保情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
住宅贷款按揭客户		341,650		63,987.4	连带责任保 证	三方共同签 订的《个人 房屋抵押借 款合同》生 效之日起， 至房屋抵押 登记手续办 妥时止	否	否
报告期内审批的对外担保额度 合计（A1）			81,650	报告期内对外担保实际发生 额合计（A2）				41,110.7
报告期末已审批的对外担保额 度合计（A3）			341,650	报告期末实际对外担保余额 合计（A4）				63,987.4
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
重庆国兴公司		73,600	2013年09月 06日	22,068	连带责任保 证	3年	否	是
重庆国兴公司		33,000	2013年11月 29日	29,600	连带责任保 证	3年	否	是
重庆国兴公司		35,000	2014年01月 29日	34,990	连带责任保 证	2年	否	是
报告期内审批对子公司担保额 度合计（B1）			35,000	报告期内对子公司担保实际 发生额合计（B2）				34,990
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计（B3）			141,600	报告期末对子公司实际担保 余额合计（B4）				86,658
公司担保总额（即前两大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计			116,650	报告期内担保实际发生额合				76,100.7

(A1+B1)		计 (A2+B2)	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)	483,250	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	150,645.4
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例			342.61%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)			0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)			0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)			128,660.54
上述三项担保金额合计 (C+D+E)			128,660.54
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)		无	
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)		无	

采用复合方式担保的具体情况说明

(1) 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。

2、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

3、其他重大交易

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

三、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5% 以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	财信地产	收购北京融达投资有限公司 18,099,972 股股份不减持	2013 年 09 月 06 日	1 年	履行完毕

	卢生举先生、财信集团、财信地产	规范和减少关联交易的承诺	2013年08月16日		正在履行
	卢生举先生、财信集团、财信地产	关于避免同业竞争的承诺	2013年08月16日		正在履行
	卢生举先生、财信集团、财信地产	履行《避免同业竞争的承诺》的说明	2014年05月28日		正在履行
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）	卢生举先生、财信集团、财信地产履行《避免同业竞争的承诺》的说明公司已发公告进行说明，详见巨潮网披露的公司 2014-033 号公告。				

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

四、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	41.5
境内会计师事务所审计服务的连续年限	7
境内会计师事务所注册会计师姓名	谢芳 李夕甫

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

经公司董事会、股东大会审议通过，公司聘请信永中和会计师事务所为公司2014年度内部控制审计机构。费用为人民币15万元。

五、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、经2013年10月8日第八届董事会第四次临时会议审议通过，并经2013年9月25日2013年第三次临时股东大会批准，本公司拟向第一大股东财信地产非公开发行数量不超过2.4亿股（含2.4亿股）的股票。财信地产将以人民币现金认购本次非公开发

行的全部股份。本次非公开发行募集资金为不超过14.904亿元，在扣除相关发行费用后，其中10.5亿元将用于投资“国兴.北岸江山”项目，其余将用于补充流动资金。本次非公开发行完成后，财信地产持有本公司的股份数占本公司已发行股份总数的比例由29.90%增至69.86%。经2013年10月8日第八届董事会第四次临时会议审议通过，并经2013年9月25日2013年第三次临时股东大会批准财信地产免于以要约收购方式增持本公司股份。2014年3月26日，公司收到《中国证监会行政许可申请受理通知书》（140263）号，中国证券监督管理委员会对本公司提交的《上市公司非公开发行》行政许可申请材料进行了审查。认为该申请材料齐全，符合法定形式，决定对该行政许可申请予以受理。2014年4月8日，北京市中伦律师事务所出具《关于重庆财信房地产开发有限公司符合免于提交豁免要约收购申请条件之专项核查意见》。12月17日，中国证监会出具了《行政许可项目反馈意见通知书》，根据该通知书内容，公司召开董事会八届三十次会议及2015年第一次临时股东大会，对上述非公开发行的方案进行了调整，将认购价格调整为8.02元/股，发行股数调整为130,922,693股，募集资金总额调整为10.5亿元，与此同时，还完善股东大会授权及相关事项。

2、根据中国证监会北京证监局《关于进一步做好上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行工作的通知》（京证监发【2014】35号）的要求，2014年上半年公司对实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司做出的各项承诺及履行情况进行了自查。根据《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》（中国证券监督管理委员会公告〔2013〕55号）规范承诺的要求，公司实际控制人及第一大股东就《关于避免同业竞争的承诺函》进行说明，该说明经国兴地产公司董事会八届二十三次会议和国兴地产公司2014年第三次临时股东大会审议通过并于5月29日在《证券时报》进行登载。

六、公司子公司重要事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	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	18,099,972	10.00%				-18,099,972	-18,099,972	0	0.00%
3、其他内资持股	18,099,972	10.00%				-18,099,972	-18,099,972	0	0.00%
二、无限售条件股份	162,899,748	90.00%				18,099,972	18,099,972	180,999,720	100.00%
1、人民币普通股	162,899,748	90.00%				18,099,972	18,099,972	180,999,720	100.00%
三、股份总数	180,999,720	100.00%						180,999,720	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

2013年9月6日，财信地产收购融达公司所持国兴地产18,099,972股股份，承诺该笔18,099,972股股份1年之内不减持。报告期内，该承诺到期。目前财信地产所持公司股份均为无限售条件流通股。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股	本期增加限售股	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
------	--------	---------	---------	--------	------	--------

		数	数			
重庆财信房地产开发有限公司	18,099,972	18,099,972	0	0	2013年9月6日，财信地产收购融达公司所持国兴地产 18,099,972 股股份，承诺该笔 18,099,972 股股份 1 年之内不减持。报告期内，该承诺到期	2014年9月5日
合计	18,099,972	18,099,972	0	0	--	--

二、股东和实际控制人情况

1、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	9,784	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	9,145	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0			
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无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	29.90%	54,118,902		0	54,118,902	质押	54,099,972
北京融达投资有限公司		17.01%	30,786,254	-738,400	0	30,786,254	质押	23,924,654
重庆锦天实业有限公司		4.90%	8,869,000		0	8,869,000	质押	8,869,000
黄立志		1.71%	3,101,175		0	3,101,175		
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金		1.16%	2,104,375		0	2,104,375		
中国建设银行股份有限公司—摩根士丹利华鑫多因子精选策略股票型证券投资基金		0.88%	1,595,481		0	1,595,481		

金								
合众人寿保险股份有限公司一分红一个险分红		0.86%	1,550,000		0	1,550,000		
李瑞兰		0.83%	1,498,030		0	1,498,030		
邹瀚枢		0.81%	1,474,940		0	1,474,940		
苏晓红		0.65%	1,170,978		0	1,170,978		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东中，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，或其是否为一致行动人未知；前十名无限售条件股东之间是否存在关联关系，或其是否为一致行动人未知。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末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	54,118,902	人民币普通股	54,118,902					
北京融达投资有限公司	30,786,254	人民币普通股	30,786,254					
重庆锦天实业有限公司	8,869,000	人民币普通股	8,869,000					
黄立志	3,101,175	人民币普通股	3,101,175					
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	2,104,375	人民币普通股	2,104,375					
中国建设银行股份有限公司—摩根士丹利华鑫多因子精选策略股票型证券投资基金	1,595,481	人民币普通股	1,595,481					
合众人寿保险股份有限公司一分红一个险分红	1,550,000	人民币普通股	1,550,000					
李瑞兰	1,498,030	人民币普通股	1,498,030					
邹瀚枢	1,474,940	人民币普通股	1,474,940					
苏晓红	1,170,978	人民币普通股	1,170,978					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东中，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，或其是否为一致行动人未知；前十名无限售条件股东之间是否存在关联关系，或其是否为一致行动人未知。							

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、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
重庆财信房地产开发有限公司	鲜先念	1996年10月16日	20287670-5	20,000 万元	销售建筑装饰材料、化工产品（不含化学危险品），建筑五金，电器机械及器材，交电，百货，日用杂品（不含烟花爆竹），金属材料（不含稀贵金属），商贸信息咨询服务（国家有专项管理规定的除外），房地产开发（按资质证书核定项目承接业务），房屋销售，物业管理（凭相关资质证书执业）
未来发展战略	财信地产计划全力支持上市公司发展，加快完成上市公司 A 股非公开发行工作，顺应资本市场的运行规律；嫁接使用和发挥财信地产公司在地产业务板块积累和沉淀的资源、经验，迅速扩大上市公司地产业务的市场区域和市场规模，提升上市公司资本运营质量，确保企业高效、快速发展。				
经营成果、财务状况、现金流等	重庆财信房地产开发有限公司，具有国家一级房地产开发资质及物业管理企业一级资质，系重庆房地产企业第 8 强，2012 年中国房地产开发企业 500 强第 106 位。目前，公司在建项目基本处于销售高峰阶段，公司经营性现金流量充足，总体财务状况健康。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无				

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。

3、公司实际控制人情况

自然人

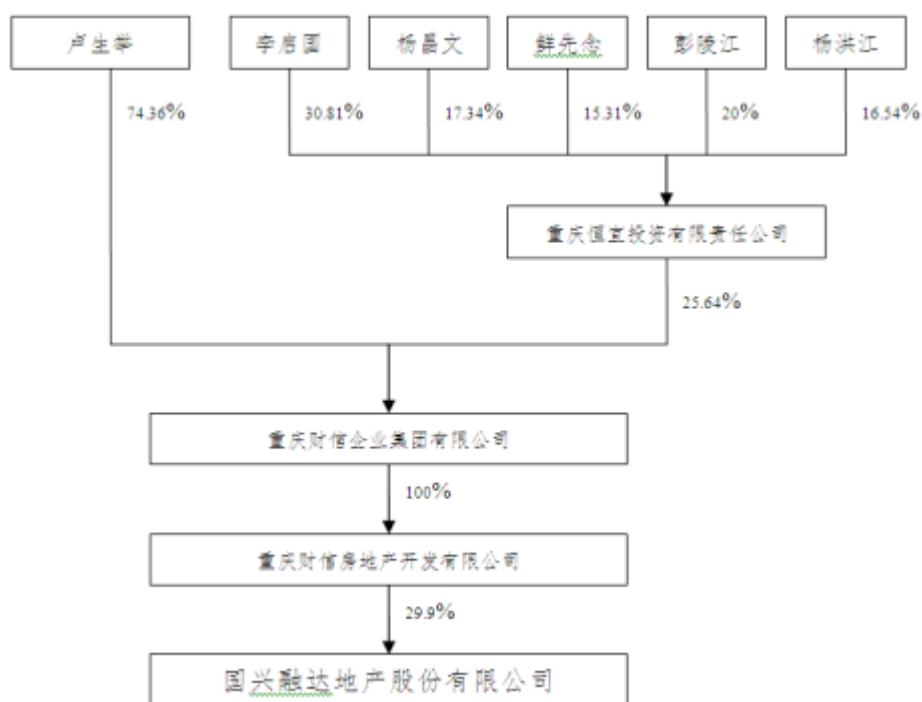
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
卢生举	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	重庆财信企业集团有限公司 董事长	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

法人股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理 活动
北京融达投资有限公司	郑俊	2003 年 03 月 10 日	74810038-6	30000 万元	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。

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）
鲜先念	董事长	现任	男	44			0	0	0	0
彭陵江	董事	现任	男	44			0	0	0	0
唐昌明	董事、总经理	现任	男	47			0	0	0	0
白忠孝	董事、副总经理	现任	男	45			0	0	0	0
熊伟	董事	现任	女	46			0	0	0	0
罗国强	董事	现任	男	47			0	0	0	0
彭启发	独立董事	现任	男	50			0	0	0	0
赵万一	独立董事	现任	男	51			0	0	0	0
叶剑平	独立董事	现任	男	53			0	0	0	0
刘汉平	监事会主席	现任	男	53			0	0	0	0
解媛媛	监事	现任	女	44			0	0	0	0
孙立群	职工监事	现任	男	45			0	0	0	0
许群峰	副总经理	现任	男	46			0	0	0	0
刘晓林	副总经理、董事会秘书	现任	男	52			0	0	0	0
王燕	财务总监	现任	女	42			0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

董事长鲜先念先生，曾任重庆财信房地产开发有限公司副总经理；现任重庆财信企业集团有限公司副总裁、重庆财信房地产开发有限公司董事长。

董事彭陵江先生，曾任重庆东大实业有限公司总经理助理，重庆财信经贸发展有限公司总裁助理；现任重庆财信企业集团有限公司常务副总裁。

董事、总经理唐昌明先生，曾任涪陵东大实业有限公司副总经理，重庆财信房地产公司董事长、总经理，重庆财信企业集团

常务副总经理。

董事、副总经理白忠孝先生，曾任北京科技园建设置业股份有限公司经营部经理、中远房地产——林达华夏房地产公司副总经理、北京国兴嘉业房地产开发有限责任公司河南公司总经理。

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。

董事罗国强先生，曾任北京能源房地产开发有限责任公司财务部经理，北京国兴嘉业房地产开发有限责任公司副总经理。现任北京国兴嘉业房地产开发有限责任公司总经理。

独立董事彭启发先生，曾任重庆天健会计师事务所副总经理，天健光华会计师事务所合伙人等职务；现任天健会计师事务所合伙人。

独立董事赵万一先生，现任西南政法大学民商法学院院长、教授、博士生导师。

独立董事叶剑平先生，现任中国人民大学公共管理学院教授、博士研究生导师。兼任国土资源部科学技术委员会委员、住房与城乡建设部政策研究委员会房地产估价与经纪专家委员会副主任委员、中国土地学会常务理事（兼任耕地保护分会、科普分会副主任委员）、中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长、世界华人不动产学会常务理事、北京土地学会副会长、香港大学建筑与房地产系荣誉教授（Honor Professor）、亚太住宅联盟 理事/发起人（APHRN）、英国皇家测量师学会资深会员（FRICS）。

监事会主席刘汉平先生，曾任北京国利能源投资有限公司经营计划部经理、总经理助理。现任北京国利能源投资有限公司总经理助理。

监事解媛媛女士，曾任重庆市财政投资评审中心技术员，重庆财信企业集团有限公司审计监察部经理、企业管理部经理，现任重庆财信企业集团有限公司总裁助理。

职工监事孙立群先生，曾任北京锦绣大地房地产开发有限公司财务部经理，北京国利能源投资有限公司项目部主管，重庆国兴置业有限公司财务部经理；现任国兴融达地产股份有限公司财务部经理。

许群峰，男，46岁，硕士学历，曾任金融街控股股份有限公司总经济师、董事会秘书、副总经理、金融街（重庆）置业有限公司总经理；重庆万汇置业有限公司总经理；房县万佳酒店有限公司董事长；现任国兴融达地产股份有限公司副总经理，重庆国兴置业有限公司总经理。

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。

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。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
鲜先念	重庆财信房地产开发有限公司	董事长			是
彭陵江	重庆财信企业集团有限公司	常务副总裁			是
罗国强	北京国兴嘉业房地产开发有限责任公司	董事长			是
熊伟	北京国利能源投资有限公司	财务部经理			是
解媛媛	重庆财信企业集团有限公司	总裁助理			是
刘汉平	北京国利能源投资有限公司	副总经理			是

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领
--------	--------	-------	--------	--------	----------

		担任的职务			取报酬津贴
彭启发	天健会计师事务所	合伙人			是
赵万一	西南政法大学民商法学院	院长			是
叶剑平	中国人民大学公共管理学院	教授			是
在其他单位任职情况的说明	彭启发先生、赵万一先生、叶剑平先生为公司的独立董事。				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

(一) 决策程序：根据《公司章程》的有关规定，董事、监事的薪酬由公司股东大会审议批准，高级管理人员的年度报酬由董事会拟定方案发放。

(二) 确定依据：

1、根据公司2012年度股东大会的会议决议，公司第八届董事会独立董事年度津贴标准定为每人每年人民币7.2万元（含税）；

2、董事会八届二十一次会议确定公司2014年度高级管理人员薪酬标准为：

①年度基薪：总经理为120万元；根据工作分工，副总经理、董事会秘书、财务总监为80-120万元不等（含税）。

②奖金：奖金和年度基薪未发放部分在年终结算时根据《2014年经营目标责任书》的考核指标分项考核后发放。

公司董事会薪酬和考核委员会2015年1月19日召开专题会议，对公司2014年度的经营管理工作进行考评，同意按照《2014年经营目标责任书》，根据《国兴地产关于对重庆项目总体开发计划批复》兑现2014年度奖金。

(三) 实际支付情况：报告期内，公司董事、监事和高级管理人员共计15人。唐昌明先生、白忠孝先生既是公司的董事，又是高级管理人员，按照公司董事会审议通过的高级管理人员薪酬标准在公司领取薪酬（即：只作为公司高管领取薪酬）；三位独立董事在公司领取津贴外，股东单位任职的董事均在其任职单位领取薪酬，三位监事中除职工监事孙立群先生在公司领取薪酬外，其余监事均未在公司领取薪酬，分别在各自单位领取薪酬；公司高级管理人员均在公司领取薪酬。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
唐昌明	总经理	男	47	现任	163.82	0	163.82
白忠孝	副总经理	男	45	现任	227.79	0	227.79
赵万一	独立董事	男	51	现任	7.2	0	7.2
彭启发	独立董事	男	50	现任	7.2	0	7.2
叶剑平	独立董事	男	53	现任	7.2	0	7.2
孙立群	职工监事	男	45	现任	39.36	0	39.36
刘晓林	副总经理、董事会秘书	男	52	现任	114.27	0	114.27
许群峰	副总经理	男	46	现任	132.3	0	132.3
王燕	财务总监	女	42	现任	110.88	0	110.88
合计	--	--	--	--	810.02	0	810.02

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

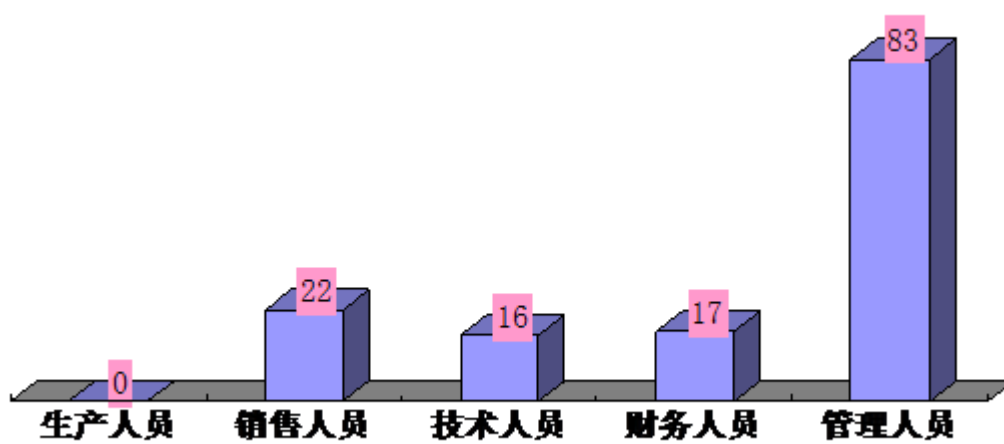
姓名	担任的职务	类型	日期	原因
许群峰	副总经理	聘任	2014年03月24日	公司新聘任的副总经理

五、公司员工情况

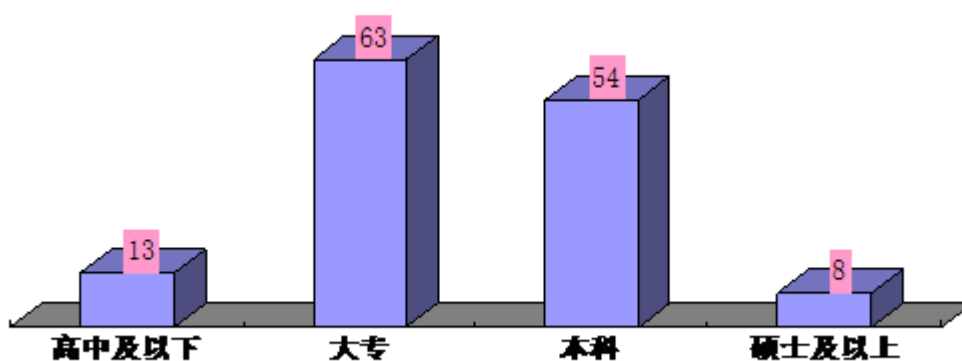
公司员工情况

	总数	母公司	子公司
在职员工的人数	138人	14人	124人
公司需承担费用的离退休职工人数	0人	0人	0人
专业构成			
专业构成类别	专业构成人数		
生产人员	0人	0人	0人
销售人员	22人	0人	22人
技术人员	16人	0人	16人
财务人员	17人	3人	14人
管理人员	83人	11人	72人
教育程度			
教育程度类别	数量（人）		
高中及以下	13人	0人	13人
大专	63人	2人	61人
本科	54人	7人	47人
硕士及以上	8人	5人	3人

专业构成类别



教育程度类别



员工薪酬政策

公司根据《年度经营目标责任书》和《国兴融达地产股份有限公司薪酬制度》对员工定岗定编。董事会薪酬与考核委员会在考核了公司2014年度经营目标完成情况后，同意根据《国兴地产董事会关于对重庆项目总体开发计划的批复》中相关条款，发放2014年度奖金。

员工培训计划

公司根据经营和管理的需要，制定人员招聘及培训计划，定期组织企业内部培训，特别是岗位培训，确保项目建设对专业人才的需求。

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、中国证监会有关规定以及《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，建立健全公司内部控制制度，持续深入开展公司治理活动，提高公司规范运作水平。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

公司一贯重视规范内幕信息管理，2011年12月30日七届十六次董事会审议通过《内幕信息知情人登记管理制度》，明确了内幕信息内容、确定知情人范围、严肃利用内幕信息责任追究制度，相关工作人员在实际工作过程中严格履行制度要求。报告期内，公司发生“经营业绩实现扭亏为盈”、“变更实际控制人”、“非公开发行股票”等重大事项，但未发生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份的行为，也没有受到监管部门查处和整改的情况。今后公司将持续加强学习相关法律法规要求，认真贯彻执行内幕信息及知情人管理制度，严格按照《信息披露业务备忘录第34号——内幕信息知情人员报备相关事项》的要求切实做好防范内幕交易行为的工作。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年度股东大会	2014 年 03 月 10 日	1、《2013 年年度董事会工作报告》；2、《2013 年年度监事会工作报告》；3、《2013 年年度财务决算报告》；4、《关于 2013 年度公司年报及摘要的议案》；5、《公司 2013 年年度利润分配预案》；6、《关于继续聘请信永中和会计师事务所为公司 2014 年度财务报表审计机构的议案》；7、《关于聘请信永中和会计师事务所为公司 2014 年度内控审计	全部审议通过	2014 年 03 月 11 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 公告编号： 2014-016

		机构的议案》；8、听取了《2013 年度独立董事述职报告》。			
--	--	--------------------------------	--	--	--

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 01 月 20 日	1、《关于重庆国兴置业有限公司 E 宗地处置的议案》；2、《重庆国兴置业有限公司与中铁信托签订信托贷款相关合同的议案》；3、《关于国兴融达地产股份有限公司与中铁信托签订〈保证合同〉的议案》；4、《关于重庆财信房地产开发有限公司为〈重庆国兴置业有限公司与中铁信托签订信托贷款相关合同〉提供担保的议案》；5、《关于重庆国兴置业有限公司与重庆同星汇置业有限公司投资设立房地产开发公司的议案》；6、《关于授权重庆国兴置业有限公司管理层决策新设房地产公司参与竞买重庆市大足区土地使用权的议案》。	全部审议通过	2014 年 01 月 21 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 公告编号：2014-007
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 04 月 09 日	《关于修改公司章程的议案》	审议通过	2014 年 04 月 10 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 公告编号：2014-023
2014 年第三次临时股东大会	2014 年 06 月 13 日	1、《重庆国兴置业有限公司为购买“国兴北岸江山”项目住宅	全部审议通过	2014 年 06 月 16 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 公告编号：

		按揭借款人所借款项提供阶段性连带责任担保的议案》； 2、《关于修改公司章程的议案》；3、《财信集团、财信地产和卢生举先生<关于避免同业竞争的承诺函>》；4、《重庆国兴置业有限公司与浙江信达资产管理有限公司签署<应收账款转让协议>的议案》。			2014-036
2014 年第四次临时股东大会	2014 年 08 月 13 日	《重庆国兴置业有限公司与中信银行股份有限公司重庆上清寺支行签署 30,000 万元贷款协议的议案》	审议通过	2014 年 08 月 14 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 公告编号: 2014-043
2014 年第五次临时股东大会	2014 年 12 月 23 日	1、《关于重庆国兴棠城置业有限公司投资设立重庆国兴棠城商业管理有限公司的议案》；2、《关于授权重庆国兴棠城商业管理有限公司参与竞买重庆市大足区土地使用权的议案》。	全部审议通过	2014 年 12 月 24 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 公告编号: 2014-063

3、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
彭启发	13	2	11	0	0	否

赵万一	13	2	11	0	0	否
叶剑平	13	2	11	0	0	否
独立董事列席股东大会次数						6

连续两次未亲自出席董事会的说明

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司独立董事充分行使国家法规和《公司章程》赋予的职权，勤勉尽责，促进公司董事会决策及决策程序的科学化，推进公司内控制度建设，维护公司整体利益特别是中小股东的合法权益。

公司独立董事对公司商业地产定位、大足区地产项目市场风险预测等问题提出了自己的专业看法与意见，公司管理层充分听取并采纳独立董事的专业意见。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、报告期内，董事会战略与发展委员会召开了2次会议，具体情况如下：

(1) 2014年1月，董事会战略与发展委员会2014年第一次会议，全体委员听取《国兴海棠国际项目可行性方案》介绍；

(2) 2014年9月，董事会战略与发展委员会2014年第二次会议，全体委员听取澳大利亚文卓公寓项目介绍。

2、董事会审计委员会召开了2次会议，对公司定期报告、内部控制建设等事项进行讨论。具体情况如下：

(1) 2014年1月，审计委员会第一次会议，与公司审计机构对公司2013年报审计工作计划，审计中德问题进行充分沟通；

(2) 2014年2月，审计委员会第二次会议审议通过了《关于聘请公司2014年度审计机构的议案》，同意提交公司董事会审议。

3、董事会提名委员会召开了1次会议

(1) 2014年3月，董事会提名委员会召开会议，审议许群峰同志作为公司副总经理的任职资格。

4、董事会薪酬与考核委员会的履职情况 报告期内召开了2次会议

(1) 2014年1月，公司召开董事会薪酬与考核委员会2014年第一次会议，考核公司2013年度经营目标完成情况并形成考核批复。

(2) 2014年2月，公司召开董事会薪酬与考核委员会2014年第二次会议，对公司高管人员薪酬标准进行讨论，并提交公司董事会审议。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

报告期内，公司与控股股东之间实行了业务、人员、资产、机构、财务“五分开”，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

（一）公司高、中级管理人员均不在股东单位兼职，均在本公司领薪；股东单位的所有高、中级管理人员也不在本公司经营班子兼职及领薪。

（二）公司有独立办公机构，不存在与股东单位合署办公的情况。也不存在股东单位干预股东大会、董事会和公司经营班子做出的人事任免及各项决议等情况。

（三）公司设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，设立了独立的银行账户，独立依法纳税。公司在财务方面，能独立做出决策，不存在股东干预公司资金使用的情况。

（四）公司拥有独立的生产系统、辅助生产系统和配套设施，拥有独立的工业产权、商标等无形资产，拥有独立的采购和销售系统。

（五）公司拥有独立的生产经营场所，能独立依法对经营管理事务做出决策，不存在股东与公司“捆绑”经营的情况。

七、同业竞争情况

√ 适用 □ 不适用

2013年8月16日，公司原第一大股东北京融达投资有限公司（以下简称“融达公司”）与财信地产签署了《北京融达投资有限公司与重庆财信房地产开发有限公司之股份转让协议》，融达公司通过协议方式向财信地产转让其持有的公司股份18,099,972股股份。公司原第二大股东财信集团财信地产签署了《重庆财信企业集团有限公司与重庆财信房地产开发有限公司之股份转让协议》，财信集团通过协议方式向财信地产转让其持有的公司股份36,018,930股股份。本次权益变动后，财信地产持有国兴地产公司54,118,902股股份，持股比例为29.9%，为公司第一大股东。

为避免与国兴地产同业竞争，财信地产、财信集团及实际控制人卢生举先生（以下统称承诺人）出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

1、除承诺人截至本函出具日（8月16日）直接或间接持有或控制的存量房地产开发项目外，承诺人及其分别控制的其他公司将采取有效措施，不从事或参与其他的包括房地产开发、销售、租赁在内的任何可能对上市公司主营业务构成竞争的业务。

2、在承诺人截至本函出具日（8月16日）直接或间接持有或控制的存量房地产开发项目经营期间，承诺人将在相关条件成熟时，履行必要的审批程序，通过资产重组、股权收购或其他合法方式，将承诺人持有的存量房地产开发项目注入上市公司，做大做强上市公司。

3、如承诺人及其分别控制的除上市公司以外的其他公司未来从任何第三方获得的任何商业机会与上市公司主营业务构成竞争或可能构成竞争，则承诺人及其分别控制的其他公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会优先给予上市公司。

根据中国证监会北京证监局《关于进一步做好上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行工作的通知》（京证监发【2014】35号）的要求，2014年上半年公司对实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司做出的各项承诺及履行情况进行了自查。根据《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》（中国证券监督管理委员会公告（2013）55号）规范承诺的要求，公司实际控制人及第一大股东就《关于避免同业竞争的承诺函》进行说明，该说明经国兴地产公司董事会八届二十三次会议和国兴地产公司2014年第三次临时股东大会审议通过并于5月29日在《证券时报》进行登载。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司董事会八届二十一次会议确定公司2014年度高级管理人员薪酬标准为：①年度基薪：总经理为120万元；根据工作分工，副总经理、董事会秘书、财务总监为80-120万元不等（含税）。②奖金：奖金和年度基薪未发放部分在年终结算时根据《2014

年经营目标责任书》的考核指标分项考核后发放。2015年1月公司董事会薪酬和考核委员会召开专题会议，对公司的经营管理工作进行考评。考核结果为公司全面完成2014年的各项经营目标，同意按照《2014年经营目标责任书》，根据《国兴地产关于对重庆项目总体开发计划批复》兑现2014年度奖金。除独立董事津贴外，公司未实行其他董事、监事津贴；同时尚未实施股票期权激励机制。

第十节 内部控制

一、内部控制建设情况

报告期内，公司按照财政部、中国证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》及配套指引和《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关规定，在已有内部控制和风险管理的基础上，公司进一步深化内部控制体系建设，并对公司内部控制审计与运行情况进行全面评价。能够较好地保证公司会计资料的真实、准确、完整；能够确保公司财产的安全，纠正管理缺陷；能够确保及时、公平的对外披露信息并保证信息披露的真实、准确、完整；能够切实保护公司和股东的利益。

二、董事会关于内部控制责任的声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司建立财务报告内部控制的依据是《企业内部控制基本规范》及其配套指引、公司内部控制相关制度。本年度公司的财务报告内部控制没有重大缺陷。

四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷。董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。	
内部控制评价报告全文披露日期	2015年02月17日
内部控制评价报告全文披露索引	ww.cninfo.com.cn

五、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，国兴融达公司于2014年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2015年02月17日

内部控制审计报告全文披露索引	ww.cninfo.com.cn
----------------	------------------

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司建立了《信息披露制度》、《重大信息内部报告制度》和《内幕信息知情人登记管理制度》等制度。其中，《信息披露管理制度》明确了年报信息披露重大差错责任的认定及追究，规定对参与年报编写的部门及主要人员要做到分工明确，提供年报所需资料的部门及人员要记录备案，做到权责明确。年报信息披露出现重大差错给公司造成股价异常波动等严重影响或重大损失的，公司董事会应给予相关责任人相应的批评、警告、解除其职务等处分，并且可以向其提出适当的赔偿要求。考虑到年报信息披露重大差错责任追究相关制度的重要性，公司制订《年报信息披露重大差错责任追究制度》。报告期内，公司未发生年报信息披露重大差错、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2015 年 02 月 15 日
审计机构名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	XYZH/2014CDA4037-1
注册会计师姓名	李夕甫、谢芳

审计报告正文

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）财务报表，包括2014年12月31日的合并及母公司资产负债表，2014年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，国兴地产公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了国兴地产公司2014年12月31日的合并及母公司财务状况以及2014年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：国兴融达地产股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	189,913,595.06	220,848,721.33
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	9,655,147.16	22,713,954.51
预付款项	4,956,902.05	1,241,330.00
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	28,308,968.64	40,820,697.61
买入返售金融资产		
存货	2,393,709,182.63	1,711,689,319.98
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	2,626,543,795.54	1,997,314,023.43
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	5,729,082.89	3,621,068.48
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	602,081.64	265,323.32
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	59,405,784.24	34,963,122.52
其他非流动资产		
非流动资产合计	65,736,948.77	38,849,514.32
资产总计	2,692,280,744.31	2,036,163,537.75
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		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	6,650,000.00	
应付账款	262,907,288.89	152,507,574.88
预收款项	822,112,014.39	534,419,234.00
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	12,628,500.75	10,358,742.76
应交税费	25,002,585.15	30,210,917.83
应付利息	1,374,903.41	1,355,067.08
应付股利		
其他应付款	169,254,430.04	320,357,937.62
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		300,000,000.00

其他流动负债		
流动负债合计	1,299,929,722.63	1,349,209,474.17
非流动负债：		
长期借款	896,580,000.00	297,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	27,329,263.78	6,707,596.80
其他非流动负债		
非流动负债合计	923,909,263.78	303,707,596.80
负债合计	2,223,838,986.41	1,652,917,070.97
所有者权益：		
股本	180,999,720.00	180,999,720.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	120,791,472.26	120,791,472.26
减：库存股		
其他综合收益	130.55	
专项储备		
盈余公积	8,427,635.51	3,690,961.63
一般风险准备		
未分配利润	129,478,289.89	77,764,312.89
归属于母公司所有者权益合计	439,697,248.21	383,246,466.78
少数股东权益	28,744,509.69	
所有者权益合计	468,441,757.90	383,246,466.78
负债和所有者权益总计	2,692,280,744.31	2,036,163,537.75

法定代表人：鲜先念

主管会计工作负责人：王燕

会计机构负责人：孙立群

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,006,055.38	2,901,502.33
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	1,000,000.00	
应收利息		
应收股利	40,000,000.00	
其他应收款	215,886,896.39	227,714,687.94
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	258,892,951.77	230,616,190.27
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	175,502,746.28	175,502,201.74
投资性房地产		
固定资产	82,808.89	
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		

长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	175,585,555.17	175,502,201.74
资产总计	434,478,506.94	406,118,392.01
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	2,699,316.68	2,095,000.00
应交税费	88,961.89	313,455.35
应付利息		
应付股利		
其他应付款	118,676,838.73	119,963,444.36
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	121,465,117.30	122,371,899.71
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		

非流动负债合计		
负债合计	121,465,117.30	122,371,899.71
所有者权益：		
股本	180,999,720.00	180,999,720.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	89,792,708.91	89,792,708.91
减：库存股		
其他综合收益	130.55	
专项储备		
盈余公积	8,427,635.51	3,690,961.63
未分配利润	33,793,194.67	9,263,101.76
所有者权益合计	313,013,389.64	283,746,492.30
负债和所有者权益总计	434,478,506.94	406,118,392.01

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	595,763,538.00	443,594,563.00
其中：营业收入	595,763,538.00	443,594,563.00
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	494,314,390.93	360,539,900.61
其中：营业成本	340,986,047.24	252,276,462.55
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	82,479,377.43	62,108,674.26

销售费用	43,072,836.14	28,486,867.76
管理费用	26,715,308.44	17,389,002.23
财务费用	2,406,639.38	-495,340.09
资产减值损失	-1,345,817.70	774,233.90
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）	101,449,147.07	83,054,662.39
加：营业外收入	49,692.64	53,040.05
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	495.23	
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	101,498,344.48	83,107,702.44
减：所得税费用	28,203,211.91	23,381,378.72
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	73,295,132.57	59,726,323.72
归属于母公司所有者的净利润	74,550,622.88	59,726,323.72
少数股东损益	-1,255,490.31	
六、其他综合收益的税后净额	130.55	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	130.55	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	130.55	
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价		

值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他	130.55	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	73,295,263.12	59,726,323.72
归属于母公司所有者的综合收益总额	74,550,753.43	59,726,323.72
归属于少数股东的综合收益总额	-1,255,490.31	
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.4119	0.33
（二）稀释每股收益	0.4119	0.33

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：鲜先念

主管会计工作负责人：王燕

会计机构负责人：孙立群

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	12,637,592.55	12,152,423.11
财务费用	-3,791.34	-2,079.48
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）	60,000,000.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		

二、营业利润（亏损以“－”号填列）	47,366,198.79	-12,150,343.63
加：营业外收入	540.00	
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	47,366,738.79	-12,150,343.63
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	47,366,738.79	-12,150,343.63
五、其他综合收益的税后净额	130.55	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	130.55	
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他	130.55	
六、综合收益总额	47,366,869.34	-12,150,343.63
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.2617	-0.0671
（二）稀释每股收益	0.2617	-0.0671

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期金额发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	896,202,431.39	645,458,351.39
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	19,814,393.34	
收到其他与经营活动有关的现金	25,774,211.79	17,856,808.14
经营活动现金流入小计	941,791,036.52	663,315,159.53
购买商品、接受劳务支付的现金	830,929,770.66	380,897,798.96
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	33,474,886.48	25,555,962.37
支付的各项税费	108,414,891.72	81,051,851.96
支付其他与经营活动有关的现金	60,745,611.51	38,313,087.83
经营活动现金流出小计	1,033,565,160.37	525,818,701.12
经营活动产生的现金流量净额	-91,774,123.85	137,496,458.41
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		3,100,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		3,100,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,764,743.90	1,038,397.25
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	3,764,743.90	1,038,397.25
投资活动产生的现金流量净额	-3,764,743.90	2,061,602.75
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	30,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	843,960,000.00	297,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	130.55	8,355,715.00
筹资活动现金流入小计	873,960,130.55	305,355,715.00
偿还债务支付的现金	633,287,501.12	278,668,699.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	153,401,194.14	48,082,265.04
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	42,069,445.78	
筹资活动现金流出小计	828,758,141.04	326,750,964.56
筹资活动产生的现金流量净额	45,201,989.51	-21,395,249.56
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	-50,336,878.24	118,162,811.60
加：期初现金及现金等价物余额	220,848,721.33	102,685,909.73
六、期末现金及现金等价物余额	170,511,843.09	220,848,721.33

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	6,813.69	4,413.77
经营活动现金流入小计	6,813.69	4,413.77
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	8,331,357.89	6,156,142.73
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金	4,027,955.90	3,491,693.24
经营活动现金流出小计	12,359,313.79	9,647,835.97
经营活动产生的现金流量净额	-12,352,500.10	-9,643,422.20
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	20,000,000.00	
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	20,000,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	93,466.00	
投资支付的现金	544.54	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	94,010.54	
投资活动产生的现金流量净额	19,905,989.46	
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		

发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	12,000,130.55	21,710,000.00
筹资活动现金流入小计	12,000,130.55	21,710,000.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	18,099,972.00	8,840,826.29
支付其他与筹资活动有关的现金	2,349,094.86	325,212.18
筹资活动现金流出小计	20,449,066.86	9,166,038.47
筹资活动产生的现金流量净额	-8,448,936.31	12,543,961.53
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	-895,446.95	2,900,539.33
加：期初现金及现金等价物余额	2,901,502.33	963.00
六、期末现金及现金等价物余额	2,006,055.38	2,901,502.33

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	180,999,720.00				120,791,472.26				3,690,961.63		77,764,312.89		383,246,466.78
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	180,999,720.00				120,791,472.26				3,690,961.63		77,764,312.89		383,246,466.78

三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)						130.55		4,736,673.88		51,713,977.00	28,744,509.69	85,195,291.12
(一)综合收益总额						130.55				74,550,622.88	-1,255,490.31	73,295,263.12
(二)所有者投入和减少资本											30,000,000.00	30,000,000.00
1. 股东投入的普通股											30,000,000.00	30,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三)利润分配								4,736,673.88		-22,836,645.88		-18,099,972.00
1. 提取盈余公积								4,736,673.88		-4,736,673.88		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配										-18,099,972.00		-18,099,972.00
4. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	180,99				120,791	130.55		8,427,6		129,478	28,744,	468,441

	9,720.00				,472.26				35.51		,289.89	509.69	,757.90
--	----------	--	--	--	---------	--	--	--	-------	--	---------	--------	---------

上期金额

单位：元

项目	上期													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
		优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	180,999,720.00				120,791,472.26					3,690,961.63		27,087,975.17		332,570,129.06
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	180,999,720.00				120,791,472.26					3,690,961.63		27,087,975.17		332,570,129.06
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）												50,676,337.72		50,676,337.72
（一）综合收益总额												59,726,323.72		59,726,323.72
（二）所有者投入和减少资本														
1. 股东投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配												-9,049,9		-9,049,9

											86.00		86.00
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-9,049,986.00		-9,049,986.00
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	180,999,972.00				120,791,472.26				3,690,961.63		77,764,312.89		383,246,466.78

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	180,999,720.00				89,792,708.91				3,690,961.63	9,263,101.76	283,746,492.30
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											

二、本年期初余额	180,999,720.00				89,792,708.91				3,690,961.63	9,263,101.76	283,746,492.30
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							130.55		4,736,673.88	24,530,092.91	29,266,897.34
(一)综合收益总额							130.55			47,366,738.79	47,366,869.34
(二)所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三)利润分配									4,736,673.88	-22,836,645.88	-18,099,972.00
1. 提取盈余公积									4,736,673.88	-4,736,673.88	
2. 对所有者(或股东)的分配										-18,099,972.00	-18,099,972.00
3. 其他											
(四)所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五)专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	180,999,720.00				89,792,708.91		130.55		8,427,635.88	33,793,092.91	313,013,392.30

	720.00				8.91				.51	194.67	89.64
--	--------	--	--	--	------	--	--	--	-----	--------	-------

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	180,999,720.00				89,792,708.91				3,690,961.63	30,463,431.39	304,946,821.93
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	180,999,720.00				89,792,708.91				3,690,961.63	30,463,431.39	304,946,821.93
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-21,200,329.63	-21,200,329.63
（一）综合收益总额										-12,150,343.63	-12,150,343.63
（二）所有者投入和减少资本											
1．股东投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配										-9,049,986.00	-9,049,986.00
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配										-9,049,986.00	-9,049,986.00
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											

1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	180,999,720.00				89,792,708.91				3,690,961.63	9,263,101.76	283,746,492.30

三、公司基本情况

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月向社会公开发行的股份制试点企业。1993年11月30日，根据国家体改委体改生（1993）204号文同意，本公司继续进行规范化股份制试点。1997年6月26日，经中国证监会证监发字（1997）360号文批准，本公司股票正式在深圳证券交易所挂牌交易。

截至2014年12月31日，本公司总股本为180,999,720股，全部为无限售条件股份。重庆财信房地产开发有限公司（以下简称财信地产）持有本公司54,118,902股股份，持股比例为29.90%，为本公司第一大股东。北京融达投资有限公司（以下简称融达投资）持有本公司31,524,654股股份，持股比例为17.42%，为本公司第二大股东。

本公司注册地址：北京市朝阳区建国路79号华贸中心2号写字楼1005-1006室；法定代表人：鲜先念；营业期限：一九九六年十月二十九日至长期。
本集团属房地产行业，经营范围为：房地产开发；销售自行开发的商品房。主要产品为商品房。

本集团合并财务报表范围包括4家一级子公司，为北京国兴南华房地产开发有限公司（以下简称国兴南华公司）、北京国兴建业房地产开发有限公司（以下简称国兴建业公司）、重庆国兴置业有限公司（以下简称重庆国兴公司）、AUSTRALIAN GUOXING RONGDA REAL ESTATE PTY LTD（以下简称澳洲国兴公司）；二级子公司1家，为重庆国兴棠城置业有限公司（以下简称棠城置业公司）；三级子公司1家，为重庆国兴棠城商业管理有限公司（以下简称棠城商业公司）。澳洲国兴公司、棠城置业公司、棠城商业公司为本年度新纳入合并财务报表范围的公司。本年澳洲国兴公司未开展经营业务。

本集团本年新设子公司3家，分别为AUSTRALIAN GUOXING RONGDA REAL ESTATE PTY LTD、重庆国兴棠城置业有限公司、重庆国兴棠城商业管理有限公司。

2014年9月24日本公司第八届董事会第26次会议审议通过《关于国兴融达地产股份有限公司在澳大利亚设立子公司的议案》，同意在澳大利亚设立一家注册资本为澳元100元的全资子公司，名称为：AUSTRALIAN GUOXING RONGDA REAL ESTATE PTY LTD。本年度澳洲国兴公司注册成立，尚未开展经营业务。

2014年1月3日本公司董事会召开的第八届十八次会议审议通过了《关于重庆国兴置业有限公司与重庆同星汇置业有限

公司投资设立房地产开发公司的议案》，并经2014年1月20日召开的本公司2014年第一次临时股东大会审议通过。本公司的子公司重庆国兴公司与重庆同星汇置业有限公司在重庆市大足区成立一家子公司，公司名称为“重庆国兴棠城置业有限公司”。棠城置业注册资本为人民币10,000万元，其中重庆国兴公司投资7,000万元，占注册资本70%，同星汇置业投资3,000万元，占注册资本30%。

2014年12月8日本公司董事会召开的第八届二十九次会议审议通过了《关于重庆国兴棠城置业有限公司投资设立重庆国兴棠城商业管理有限公司的议案》，并经2014年12月24日本公司2014年第五次临时股东大会决议通过。重庆国兴棠城置业有限公司在重庆市大足区投资设立“国兴棠城商业管理有限公司”，注册资本为人民币5,000万元，主要从事重庆市大足区商业项目开发。棠城置业公司投资5,000万元，占注册资本100%。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

1、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。

2、会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3、营业周期

本集团营业周期为12个月。

4、记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，将其差额计入合并当期营业外收入。

6、合并财务报表的编制方法

本集团将拥有实际控制权的子公司纳入合并财务报表范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

7、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

本集团外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额，作为公允价值变动直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额。

(2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在所有者权益项目下单独列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

9、金融工具

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1. 金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本集团按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项及可供出售金融资产四大类。

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

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

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

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。这类资产负债中，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本进行后续计量；其他存在活跃市场报价或虽没有活跃市场报价但公允价值能够可靠计量的，按公允价值计量，公允价值变动计入其他综合收益。对于此类金融资产采用公允价值进行后续计量，除减值损失

及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

3) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

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

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

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

2.金融负债

3.金融负债分类、确认依据和计量方法

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

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

其他金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

4.金融负债终止确认条件

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

5. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

10、应收款项

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将应收款项余额前五名或单项金额超过应收款项余额 10% 以上的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
合并范围内单位组合	其他方法
合并范围外单位组合	余额百分比法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用 不适用

组合名称	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
合并范围外单位组合	5.00%	5.00%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用 不适用

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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

11、存货

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

房地产开发产品成本包括土地成本、前期工程费、建安工程费、利息支出等。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

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

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

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

12、长期股权投资

本集团长期股权投资主要是对子公司的投资。

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

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

本集团对子公司投资采用成本法核算。

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

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

13、固定资产

(1) 确认条件

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。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	30	3.00%	3.23
机器设备	年限平均法	10	3.00%	9.7
运输设备	年限平均法	6	3.00%	16.17
电子设备	年限平均法	5	3.00%	19.4
其他	年限平均法	5	3.00%	19.4

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

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

已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。

14、借款费用

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

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

化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

15、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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

16、长期资产减值

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

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

17、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险费等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

18、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。

19、收入

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。

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

(2) 提供劳务

劳务已经提供，价款已经收到或取得了收款的证据时，确认劳务收入的实现。

(3) 让渡资产使用权

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

1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3) 出租物业收入：

a. 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；

b. 履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得；

c. 出租开发产品成本能够可靠地计量。

20、递延所得税资产/递延所得税负债

本集团递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认递延所得税资产。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	售房收入或预收房款	5
城市维护建设税	按当期应纳流转税为基数计缴	7
企业所得税	应纳税所得额或根据预收房款预缴	25
教育费附加	按当期应纳流转税为基数计缴	5
土地使用税	土地使用面积	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

存在不同企业所得税税率纳税主体的,披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率

2、税收优惠

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

本年度,重庆国兴公司收到主管税务机关“江北国税通【2014】811号”、“江华新所税通【2014】6165号”税收事项通知书,重庆国兴公司西部大开发减免企业所得税备案申请符合法定条件、标准,经审批准予减免税,企业所得税减按15%征

收，减征期限为2012年1月1日至2013年12月31日。

“国兴北岸江山”绿色生态住宅小区项目尚未竣工终验，上述税收优惠尚需在项目竣工后终审确定。本年度，重庆国兴公司仍按照25%计提企业所得税，将收到的暂退回的2012、2013年所得税以及本年计提所得税中10%的金额部分在其他应付款中暂挂账，待终审结果确定后进行相应账务处理。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	71,354.38	24,817.32
银行存款	182,843,552.59	220,503,904.01
其他货币资金	6,998,688.09	320,000.00
合计	189,913,595.06	220,848,721.33

其他说明

注1：其他货币资金主要系重庆国兴公司银行承兑汇票保证金。

注2：使用权受限的货币资金年末余额19,401,751.97元，系子公司重庆国兴公司存放于中德住房储蓄银行重庆市分行营业部的住房储蓄合同存款。合同约定须将资金存放在银行满两年期满后，才可支配存款，重庆国兴公司指定受益人在存款银行申请购房按揭贷款按优惠的贷款利率执行。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	10,163,312.80	100.00%	508,165.64	5.00%	9,655,147.16	23,909,425.80	100.00%	1,195,471.29	5.00%	22,713,954.51
合计	10,163,312.80	100.00%	508,165.64	5.00%	9,655,147.16	23,909,425.80	100.00%	1,195,471.29	5.00%	22,713,954.51

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
合并范围外单位组合	10,163,312.80	508,165.64	5.00%
合计	10,163,312.80	508,165.64	5.00%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

本项目本年度转回坏账准备金额687,305.65 元。

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。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 508,165.64 元；本期收回或转回坏账准备金额 687,305.65 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
无		

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
购房人1	1,050,000.00	1年以内	10.33	52,500.00
购房人2	920,000.00	1年以内	9.05	46,000.00
购房人3	852,000.00	1年以内	8.38	42,600.00
购房人4	800,000.00	1-2年	7.87	40,000.00
购房人5	791,000.00	1年以内	7.78	39,550.00
合计	4,413,000.00	-	43.42	220,650.00

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	4,956,902.05	100.00%	1,241,330.00	100.00%
合计	4,956,902.05	--	1,241,330.00	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	账龄	占预付款项年末余额合计数的比例(%)
重庆尚壹扬装饰设计有限公司	1,921,694.55	1年以内	38.77
安信证券	1,000,000.00	1年以内	20.17
重庆科宝电缆有限公司	660,148.58	1年以内	13.32
重庆中汽沪通汽车有限公司	412,760.00	1年以内	8.33
重庆同聚福物业发展有限公司	310,583.43	1年以内	6.27
合计	4,305,186.56	-	86.85

其他说明：

无

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	29,798,914.36	100.00%	1,489,945.72	5.00%	28,308,968.64	42,969,155.38	99.95%	2,148,457.77	5.00%	40,820,697.61
单项金额不重大但单独计提坏账准备						22,943.84	0.05%	22,943.84	100.00%	

的其他应收款										
合计	29,798,914.36	100.00%	1,489,945.72	5.00%	28,308,968.64	42,992,099.22	100.00%	2,171,401.61	105.00%	40,820,697.61

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位： 元

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
合并范围外单位组合	29,798,914.36	1,489,945.72	5.00%
合计	29,798,914.36	1,489,945.72	5.00%

确定该组合依据的说明：

无

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,489,945.72 元；本期收回或转回坏账准备金额 658,512.05 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位： 元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
无		

无

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位： 元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	22,943.84

其中重要的其他应收款核销情况：

单位： 元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
无					

其他应收款核销说明：

无

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金	818,465.89	144,162.90
保证金	5,902,900.00	383,900.00
押金	1,718,476.17	877,354.45
民工保障金	13,108,938.44	10,724,335.30
垫付道路款	7,171,462.00	30,270,000.00
项目资本保证金	1,000,000.00	
其他	78,671.86	592,346.57
合计	29,798,914.36	42,992,099.22

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
重庆市江北区城乡建设委员会	民工保障金	8,999,596.44	3 年以内	30.20%	449,979.82
重庆市江北区城市建设有限公司	垫付道路修建款	7,171,462.00	1 年以内	24.07%	358,573.10
重庆市大足区财政局	保证金	5,000,000.00	1 年以内	16.78%	250,000.00
重庆市劳动保障监察总队	民工保障金	3,372,000.00	3 年以内	11.32%	168,600.00
重庆市大足区城乡建设委员会	项目资本保证金、民工保障金	1,737,342.00	1 年以内	5.83%	86,867.10
合计	--	26,280,400.44	--	88.20%	1,314,020.02

5、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
在建开发产品	2,074,424,546.16		2,074,424,546.16	1,539,934,299.13	15,721,246.93	1,524,213,052.20

已完工开发产品	321,847,782.37	2,563,145.90	319,284,636.47	190,039,413.68	2,563,145.90	187,476,267.78
合计	2,396,272,328.53	2,563,145.90	2,393,709,182.63	1,729,973,712.81	18,284,392.83	1,711,689,319.98

(2) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
在建开发产品跌价准备明细：						
小月河一级土地开发项目	15,721,246.93			15,721,246.93		
完工开发产品跌价准备明细：						
玉廊东园车位与仓库	2,563,145.90					2,563,145.90
合计	18,284,392.83			15,721,246.93		2,563,145.90

注：子公司国兴南华公司因小月河土地一级开发项目拆迁成本太高，大大超出预算，已放弃此项目的开发，并于2010年11月2日与北京市海淀区欣华农工商公司签订了《终止合作协议书》，该项目已发生的开发成本15,721,246.93元无法收回，故全额计提存货跌价准备。2014年3月25日本公司董事会八届二十一次会议审议通过了《关于对全资子公司北京国兴南华房地产开发有限公司账务进行核销处理的议案》，将国兴南华公司计提的存货跌价准备全额核销处理。

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
重庆北岸江山项目	132,434,777.47	101,241,925.09	38,127,333.16	195,549,369.40
重庆大足海棠国际项目		3,984,333.33		3,984,333.33
合计	132,434,777.47	105,226,258.42	38,127,333.16	199,533,702.73

6、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	其他	合计
1.期初余额			1,769,111.81	4,862,566.72		6,631,678.53
2.本期增加金额			1,077,190.90	2,214,253.00		3,291,443.90
(1) 购置			1,077,190.90	2,214,253.00		3,291,443.90

3.本期减少金额			9,530.82			9,530.82
(1) 处置或报废			9,530.82			9,530.82
4.期末余额			2,836,771.89	7,076,819.72		9,913,591.61
1.期初余额			1,024,458.08	1,983,723.55		3,008,181.63
2.本期增加金额			237,053.82	948,398.12		1,185,451.94
(1) 计提			237,053.82	948,398.12		1,185,451.94
3.本期减少金额			9,124.85			9,124.85
(1) 处置或报废			9,124.85			9,124.85
4.期末余额			1,252,387.05	2,932,121.67		4,184,508.72
1.期初余额			2,428.42			2,428.42
3.本期减少金额			2,428.42			2,428.42
(1) 处置或报废			2,428.42			2,428.42
1.期末账面价值			1,584,384.84	4,144,698.05		5,729,082.89
2.期初账面价值			742,225.31	2,878,843.17		3,621,068.48

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

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

7、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
1.期初余额			423,400.00		423,400.00
2.本期增加金额			473,300.00		473,300.00
(1) 购置			473,300.00		473,300.00
4.期末余额			896,700.00		896,700.00
1.期初余额			158,076.68		158,076.68
2.本期增加金额			136,541.68		136,541.68
(1) 计提			136,541.68		136,541.68
4.期末余额			294,618.36		294,618.36
1.期末账面价值			602,081.64		602,081.64

2.期初账面价值			265,323.32		265,323.32
----------	--	--	------------	--	------------

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

8、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,996,920.61	499,230.16	3,341,700.78	835,425.19
可抵扣亏损	6,049,889.53	1,512,472.38		
年末预收款按 20%、15% 毛利预征企业所得税	162,373,003.88	40,798,638.28	105,601,446.80	26,400,361.70
未付工资	9,066,110.09	2,266,527.52	2,999,273.44	749,818.36
预估土地增值税	57,315,663.62	14,328,915.90	27,910,069.08	6,977,517.27
合计	236,801,587.73	59,405,784.24	139,852,490.10	34,963,122.52

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预缴营业税及附加	42,002,181.48	10,500,545.37	26,830,387.19	6,707,596.80
存货账面价值与计税基础差异	67,314,873.66	16,828,718.41		
合计	109,317,055.14	27,329,263.78	26,830,387.19	6,707,596.80

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		59,405,784.24		34,963,122.52
递延所得税负债		27,329,263.78		6,707,596.80

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	38,370,994.18	39,635,932.41
资产减值准备	2,564,336.65	18,311,993.37
未付工资	3,562,390.66	7,359,469.32
合计	44,497,721.49	65,307,395.10

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2014 年		1,703,696.12	
2015 年	8,246,585.73	8,246,585.73	
2016 年	8,356,456.36	8,356,456.36	
2017 年	8,774,016.58	8,774,016.58	
2018 年	12,555,177.62	12,555,177.62	
2019 年	438,757.89		
合计	38,370,994.18	39,635,932.41	--

其他说明：

无

9、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	6,650,000.00	
合计	6,650,000.00	

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

10、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付账款	262,907,288.89	152,507,574.88
合计	262,907,288.89	152,507,574.88

11、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收账款	822,112,014.39	534,419,234.00
合计	822,112,014.39	534,419,234.00

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
购房客户	129,806,255.80	重庆国兴公司“国兴·北岸江山”尚未达到交房条件的开发产品预收款
合计	129,806,255.80	--

12、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	10,355,238.76	33,758,099.28	31,488,341.29	12,624,996.75
二、离职后福利-设定提存计划	3,504.00	1,691,568.55	1,691,568.55	3,504.00
合计	10,358,742.76	35,449,667.83	33,179,909.84	12,628,500.75

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	9,278,752.80	30,497,097.80	28,205,635.10	11,570,215.50
2、职工福利费		1,314,923.66	1,314,923.66	
3、社会保险费	3,251.84	846,432.74	846,432.75	3,251.83
其中：医疗保险费	3,251.84	720,435.41	720,435.42	3,251.83
工伤保险费		68,017.42	68,017.42	
生育保险费		57,979.91	57,979.91	

4、住房公积金		776,484.00	776,484.00	
5、工会经费和职工教育经费	1,073,234.12	323,161.08	344,865.78	1,051,529.42
合计	10,355,238.76	33,758,099.28	31,488,341.29	12,624,996.75

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	3,504.00	1,577,535.78	1,577,535.78	3,504.00
2、失业保险费		114,032.77	114,032.77	
合计	3,504.00	1,691,568.55	1,691,568.55	3,504.00

其他说明：

无

13、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
营业税	-37,302,731.09	-23,955,702.82
企业所得税	9,366,952.49	28,792,120.51
个人所得税	99,027.85	339,115.43
城市维护建设税	-2,611,191.18	-1,676,899.22
土地增值税	57,315,663.62	27,910,069.08
教育费附加	-1,865,136.54	-1,197,785.15
合计	25,002,585.15	30,210,917.83

其他说明：

注：年末应交土地增值税余额中包含完工已销售房产预估土地增值税104,347,136.64元。

14、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,374,903.41	1,355,067.08
合计	1,374,903.41	1,355,067.08

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
无		

其他说明：

无

15、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
关联方借款及利息	117,388,448.15	252,418,210.43
履约保证金	1,043,000.00	54,249,201.43
暂退、计提所得税款	35,615,524.56	
购房诚意金	5,274,495.98	3,457,000.00
代扣税费	5,026,618.50	5,099,418.75
其他	4,906,342.85	5,134,107.01
合计	169,254,430.04	320,357,937.62

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京能源房地产开发有限责任公司	48,417,270.69	关联方借款及利息
重庆财信企业集团有限公司	68,971,177.46	关联方借款及利息
合计	117,388,448.15	--

其他说明

暂退、计提所得税款期末余额包括重庆国兴收到的暂退2012年所得税7,737,289.60元、2013年度所得税12,077,103.74元，以及2014年度计提暂未入库的所得税（按10%计算）15,801,131.22元。

16、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款		300,000,000.00
合计		300,000,000.00

其他说明：

无

17、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	896,580,000.00	297,000,000.00
合计	896,580,000.00	297,000,000.00

长期借款分类的说明：

无

其他说明，包括利率区间：

长期借款的利率区间为6.4575%至10.50%

18、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、—)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	180,999,720.00						180,999,720.00

其他说明：

注1：本公司第一大股东重庆财信房地产开发有限公司已将所持本公司无限售条件流通股36,000,000股股份用于质押。其中18,000,000股股份质权人为中信银行股份有限公司重庆分行，质押登记日为2014年4月4日，质押期限至2015年4月11日；18,000,000股股份质权人为重庆三峡银行股份有限公司江北支行，质押登记日为2014年8月19日，质押期限至2015年8月18日。

财信地产以其持有的本公司18,099,972股股份作为标的证券，质押给安信证券办理股票质押式回购业务进行融资。本次回购业务已由安信证券于2013年11月13日在深圳证券交易所系统办理了申报手续。本次回购业务的初始交易日为2013年11月13日，约定的购回交易日为2014年11月8日。本年质押登记日为2014年11月13日，质押期限至2015年11月12日。

注2：本公司第二大股东北京融达投资有限公司以其持有的本公司31,524,654股股份作为标的证券，质押给财达证券有限责任公司（以下简称财达证券）办理股票质押式回购业务进行融资。本次业务已由财达证券于2013年9月13日在深圳证券交易所系统办理了申报手续。本次交易的初始交易日为2013年9月13日，约定的购回交易日为2014年9月8日。本年北京融达投资有限公司与财达证券签署《股票质押式回购交易延期购回交易协议书》，申请的“延期购回日”为2015年3月5日。标的证券其中4,000,000股股票质押式回购股份于2014年10月20日提前购回，其中3,600,000股股票质押式回购股份于2014年10月22日提前购回，并办理相关手续。截止2014年12月31日，北京融达投资有限公司持有本公司股权处于质押状态的股份为23,924,654股。

2015年1月20日，融达公司与财达证券办理了23,924,654股股票质押式回购提前解除交易，并办理相关手续。2015年1月21日，因业务发展需要，融达公司以其持有的本公司30,786,254股股份作为标的证券，质押给财达证券办理股票质押式回购业务进行融资。本次交易的初始交易日为2015年1月21日，约定的购回交易日为2016年1月14日。截止本报告报出日，融达公司持有本公司股份30,786,254股，占公司总股本的17.01%；处于质押状态的股份为30,786,254股，占其所持公司股份总数

的100%。

19、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	101,517,134.60			101,517,134.60
其他资本公积	19,274,337.66			19,274,337.66
合计	120,791,472.26			120,791,472.26

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

20、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、以后将重分类进损益的其他综合收益		130.55			130.55		130.55
其他		130.55					
其他综合收益合计		130.55			130.55		130.55

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

21、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	3,690,961.63	4,736,673.88		8,427,635.51
合计	3,690,961.63	4,736,673.88		8,427,635.51

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

22、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	77,764,312.89	27,087,975.17
调整后期初未分配利润	77,764,312.89	27,087,975.17
加：本期归属于母公司所有者的净利润	74,550,622.88	59,726,323.72
减：提取法定盈余公积	4,736,673.88	
应付普通股股利	18,099,972.00	9,049,986.00
期末未分配利润	129,478,289.89	77,764,312.89

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

23、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	595,763,538.00	340,986,047.24	443,594,563.00	252,276,462.55
合计	595,763,538.00	340,986,047.24	443,594,563.00	252,276,462.55

24、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	30,115,863.66	22,179,728.15
城市维护建设税	2,092,491.89	1,552,580.96
教育费附加	1,493,567.83	1,108,986.42
土地增值税	48,777,454.05	37,267,378.73
合计	82,479,377.43	62,108,674.26

其他说明：

无

25、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

职工薪酬	5,858,333.88	3,931,597.03
营销费	31,343,547.61	20,709,568.04
业务、办公、交通费	5,431,519.84	3,403,682.17
其他费用	439,434.81	442,020.52
合计	43,072,836.14	28,486,867.76

其他说明：

无

26、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	16,262,995.22	12,168,568.15
办公费	1,311,755.22	1,013,324.60
业务招待费	974,579.70	837,017.32
折旧费	466,247.81	238,134.20
中介机构费	1,832,083.00	1,614,500.00
其他	5,867,647.49	1,517,457.96
合计	26,715,308.44	17,389,002.23

其他说明：

其他主要为交通费用及差旅费、劳保费等。

27、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	4,425,733.34	
减：利息收入	2,474,750.71	781,900.00
加：汇兑损失		
加：其他支出	455,656.75	286,559.91
合计	2,406,639.38	-495,340.09

其他说明：

无

28、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-1,345,817.70	774,233.90
合计	-1,345,817.70	774,233.90

其他说明：

无

29、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
其他	49,692.64	53,040.05	49,692.64
合计	49,692.64	53,040.05	49,692.64

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关

其他说明：

无

30、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
其他	495.23		495.23
合计	495.23		495.23

其他说明：

无

31、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	40,313,066.65	37,639,300.52
递延所得税费用	-12,109,854.74	-14,257,921.80
合计	28,203,211.91	23,381,378.72

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	101,498,344.48
所得税费用	28,203,211.91

其他说明

无

32、其他综合收益

详见附注七、20。

33、现金流量表项目**(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	2,474,750.71	781,900.00
收到履约保证金		14,496,868.09
购房诚意金、订金	529,045.95	2,518,000.00
收到的代垫道路建设款	19,998,538.00	
各项代收代付款	2,700,452.86	
其他	71,424.27	60,040.05
合计	25,774,211.79	17,856,808.14

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
办公费、差旅费、业务招待费及通讯费	4,896,178.53	2,961,156.73
小车使用费及交通费	1,265,624.85	658,398.79
中介机构费	1,832,083.00	1,594,500.00
手续费	455,656.75	286,559.91
营销费用	33,320,934.24	22,987,230.32

支付各项代收费用		4,080,260.63
支付民工保证金等	3,384,603.14	5,433,974.67
支付履约保证金	11,846,056.64	
其他零星支出	3,744,474.36	311,006.78
合计	60,745,611.51	38,313,087.83

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
银行承兑汇票保证金		8,355,715.00
零散股分红尾款	130.55	
合计	130.55	8,355,715.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
预付募集资金中介费	1,000,000.00	
期末受限资金增加	19,401,751.97	
融资服务费	20,453,194.45	
支付关联方原往来余款	1,214,499.36	
合计	42,069,445.78	

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

34、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	73,295,132.57	59,726,323.72

加：资产减值准备	-1,345,817.70	774,233.90
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,183,429.49	819,501.87
无形资产摊销	136,541.68	22,306.68
财务费用（收益以“-”号填列）	4,425,733.34	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-24,442,661.72	-17,012,098.42
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	20,621,666.98	2,754,176.62
存货的减少（增加以“-”号填列）	-576,793,604.23	-264,734,493.58
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	23,961,643.22	-15,830,682.92
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	387,183,812.52	370,977,190.54
经营活动产生的现金流量净额	-91,774,123.85	137,496,458.41
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	170,511,843.09	220,848,721.33
减：现金的期初余额	220,848,721.33	102,685,909.73
现金及现金等价物净增加额	-50,336,878.24	118,162,811.60

（2）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	170,511,843.09	220,848,721.33
其中：库存现金	71,354.38	24,817.32
可随时用于支付的银行存款	163,441,800.62	220,503,904.01
可随时用于支付的其他货币资金	6,998,688.09	320,000.00
三、期末现金及现金等价物余额	170,511,843.09	220,848,721.33

其他说明：

无

35、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

无

八、合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

本集团本年新设子公司3家，分别为AUSTRALIAN GUOXING RONGDA REAL ESTATE PTY LTD、重庆国兴棠城置业有限公司、重庆国兴棠城商业管理有限公司。

2014年9月24日本公司第八届董事会第26次会议审议通过《关于国兴融达地产股份有限公司在澳大利亚设立子公司的议案》，同意在澳大利亚设立一家注册资本为澳元100元的全资子公司，名称为：AUSTRALIAN GUOXING RONGDA REAL ESTATE PTY LTD。本年度澳洲国兴公司注册成立，尚未开展经营业务。

2014年1月3日本公司董事会召开的第八届十八次会议审议通过了《关于重庆国兴置业有限公司与重庆同星汇置业有限公司投资设立房地产开发公司的议案》，并经2014年1月20日召开的本公司2014年第一次临时股东大会审议通过。本公司的子公司重庆国兴公司与重庆同星汇置业有限公司在重庆市大足区成立一家子公司，公司名称为“重庆国兴棠城置业有限公司”。棠城置业注册资本为人民币10,000万元，其中重庆国兴公司投资7,000万元，占注册资本70%，同星汇置业投资3,000万元，占注册资本30%。

2014年12月8日本公司董事会召开的第八届二十九次会议审议通过了《关于重庆国兴棠城置业有限公司投资设立重庆国兴棠城商业管理有限公司的议案》，并经2014年12月24日本公司2014年第五次临时股东大会决议通过。重庆国兴棠城置业有限公司在重庆市大足区投资设立“国兴棠城商业管理有限公司”，注册资本为人民币5,000万元，主要从事重庆市大足区商业项目开发。棠城置业公司投资5,000万元，占注册资本100%。

2、其他

无

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
一级子公司						
国兴南华公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%		同一控制下合并
国兴建业公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%		同一控制下合并
重庆国兴公司	重庆市	重庆市	房地产开发	100.00%		同一控制下合并
AUSTRALIAN GUOXING RONGDA REAL	澳大利亚	victoria	房地产开发	100.00%		新设

ESTATE PTY LTD						
二级子公司						
棠城置业公司	重庆市	重庆市	房地产开发		70.00%	新设
三级子公司						
棠城商业公司	重庆市	重庆市	房地产开发		100.00%	新设

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
棠城置业公司	30.00%	-1,255,490.31		28,744,509.69

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

其他说明：

无

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
棠城置业公司	378,608,482.42	3,999,504.81	382,607,987.23	286,792,954.93	0.00	286,792,954.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
棠城置业公司	0.00	-4,184,967.70	-4,184,967.70	-322,656,641.25	0.00	0.00	0.00	0.00

其他说明：

无

2、其他

无

十、与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将与金融工具风险控制在限定的范围之内。

1、各类风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(1) 市场风险

1) 利率风险

本集团的利率风险产生于银行借款及关联方借款等带息债务。2014年12月31日，本集团的带息债务主要为人民币借款合同，金额合计为89,658万元以及关联方借款余额11,738.84万元。利率变动将引起本集团债务成本上升及现金流出增加。

2) 价格风险

本集团以市场价格销售房地产开发产品，因此受到此等价格波动的影响。

(2) 信用风险

为降低信用风险，本集团确定了较为严格的销售政策，在收到客户首付款并对剩余房款有确切的付款安排时才交付房屋，以确保债权的收回。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团应收账款单户金额较小，无重大信用风险。

(3) 流动风险

流动风险为本集团在到期日无法履行其财务义务的风险。本集团管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来

履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本集团定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

十一、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
重庆财信房地产开发有限公司	重庆市	房地产开发	200,000,000.00	29.90%	29.90%

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是自然人卢生举先生。。

其他说明：

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1、(1) 企业集团的构成。

3、其他关联方情况

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

其他说明

无

4、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
重庆财信物业管理有限公司	提供物管服务	4,797,469.42	2,819,078.60

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

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

(2) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆国兴公司	736,000,000.00	2011年03月03日	2016年08月21日	否
重庆国兴公司	350,000,000.00	2014年01月29日	2016年01月28日	否
重庆国兴公司	330,000,000.00	2013年11月29日	2016年11月28日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
-----	------	-------	-------	------------

关联担保情况说明

存货抵押情况

子公司重庆国兴公司以其拥有的评估价值为6,011.34万元的重庆市江北区观音桥街道建新西路34号D宗4-5期10幢、11幢的建筑面积为10,188.61平方米的在建开发产品、评估价值为3,430.43万元的重庆市江北区观音桥街道建新西路34号1号地块A宗4,573.90平方米的土地使用权（103D房地证2011字第50287号）与中信银行重庆分行签署编号为（2014）信渝银抵字第1914247号和1914247-1号《抵押合同》，为编号为2014渝银固贷字第1914247号的《固定资产借款合同》提供抵押担保。截至2014年12月31日，重庆国兴实际借款余额为3000万元。

重庆国兴公司以其拥有的评估价值为73,348.19万元的重庆市江北区观音桥街道建新西路34号地块1号地块B宗（103D房地证2011字第50288号）、重庆市江北区观音桥街道建新西路34号地块C宗（103D房地证2012字第00074号）、重庆市江北区观音桥街道建新西路34号地块D宗7期（103D房地证2013字第00317号）共计52,417.70平方米的土地使用权与中铁信托有限责任公司签署编号为中铁（2014）抵字014号《抵押合同》，为编号为中铁（2014）贷字014号的《项目借款合同》最高额度为3.5亿元的借款提供抵押担保。本公司及财信地产对上述债权同时承担连带担保责任。截至2014年12月31日，重庆国兴实际借款余额为34,990.00万元。

重庆国兴公司将其所拥有的评估价值为12,055.23万元的江北区观音桥街道建新西路34号D宗8期13,409.60平方米的土地使用权（103D房地证2013字第00321号）、评估价值为8,006.88万元的江北区观音桥街道建新西路34号D宗2期13,925.00平方米的土地使用权（103D房地证2013字第00322号）、评估价值为26,330.26万元的江北区观音桥街道建新西路34号D宗6期9,370.20平方米的土地使用权（103D房地证2013字第00324号）和评估价值为10,450.04万元的重庆市江北区建新西路34号D宗4期7幢、8幢建筑面积为15,834.31平方米的在建开发产品（103D房地证2013字第00320号）作抵押，与中国建设银行股份

有限公司重庆观音桥支行签订《最高额抵押合同》，为2013年11月29日至2016年11月28日内最高债权额为3.3亿元的一系列债权提供最高额抵押担保。本公司及财信地产对上述最高债权额同时承担连带担保责任。截至2014年12月31日，重庆国兴实际借款余额为29,600.00万元。

重庆国兴公司以其拥有的评估价值为3,387.72万元的重庆市江北区北滨一路456号18幢至21幢住宅建筑面积为4,805.30平方米在建开发产品、评估价值为17,022.28万元的江北区北滨一路456号8、9幢建筑面积为24,024.81平方米的在建开发产品（103D房地证2014字第00426号）和评估价值为14,935.50万元的江北区观音桥街道建新西路34号D宗1期26,294.90平方米的土地使用权（103D房地证2013字第00319号）、评估价值为11,425.79万元的江北区观音桥街道建新西路34号2号地块一期6组团10,881.70平方米的土地使用权（103D房地证2013字第00534号）的土地使用权作抵押，与重庆农村商业银行股份有限公司营业部签署《最高额抵押合同》，为2013年9月6日至2016年8月21日内最高债权额为7.36亿元的一系列债权提供最高额抵押担保。本公司为上述最高债权额同时承担连带担保责任。截至2014年12月31日，重庆国兴实际借款余额为22,068.00万元。

（3）关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京能源房地产开发有限责任公司	48,417,270.69	2011年06月27日		2011年6月27日，重庆国兴公司与北京能源房地产开发有限责任公司（以下简称能房公司）、本公司签署《借款协议》，协议约定：1、能房公司2007年及以前借给重庆国兴公司的236,897,264.12元，自2007年1月1日起开始计息，利率按照央行公布的一年期同期贷款基准利率执行，计息时间自2007年1月1日至2011年6月30日止，利息合计64,438,272.26元；为支持重庆国兴公司发展，该64,438,272.26元不再另行收取利息。2、能房公司2010年及以后借给重庆国兴公司的

			<p>55,900,000.00 元借款，根据实际借款的时间，按照央行公布的对应期限贷款基准利率执行且最高为三年期贷款基准利率；实际借款时间少于六个月（含）的、按六个月期贷款基准利率执行；六个月至一年（含）的、按一年期贷款基准利率执行；超过一年的均按一至三年（含）期贷款基准利率执行。付息方式：重庆国兴公司一次或分次偿还本金时一并计算并支付相对应的利息。本年度重庆国兴公司计提上述借款利息 3,196,357.96 元，偿还本金及利息 54,554,494.12 ，截至 2014 年 12 月 31 日，重庆国兴公司尚欠能房公司本息合计 48,417,270.69 元。</p>
重庆财信企业集团有限公司	68,971,177.46	2011 年 06 月 27 日	<p>2011 年 6 月 27 日，子公司重庆国兴公司与重庆财信企业集团有限公司（以下简称财信集团）签署《借款合同》，重庆国兴公司向财信集团借款 23,700.00 万元，约定借款期限不超过一年，借款利率按照央行公布的一年期同期贷款基准利率执行。2012 年，重庆国兴公司与财信集团签署展期协议；2013 年 6 月 27 日，重庆国兴公司与财信集团签署二次展期协议；经 2014 年 11 月 21 日召开的本公司第八届董事会第二十八次会议审议通过，重庆国</p>

				兴拟与财信集团签订第三次展期协议，展期协议期限不超过一年，借款利率按照央行公布的一年期同期贷款基准利率执行，如因“国兴·北岸江山”项目需要延长借款期限，双方另行商议。本年度重庆国兴公司计提上述借款利息 6,328,373.87 元，偿还本金及利息 115,000,000.00 元，截至 2014 年 12 月 31 日，重庆国兴公司尚欠财信公司本息合计 68,971,177.46 元。
拆出				

(4) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
合计	8,100,218.69	7,436,019.92

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	重庆财信物业管理有限公司			1,832.00	

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	重庆财信物业管理有限公司	421,561.90	
其他应付款	重庆财信物业管理有限公司	550,000.00	

其他应付款	重庆财信企业集团有限公司	68,971,177.46	152,642,803.58
其他应付款	北京能源房地产开发有限责任公司	48,417,270.69	100,660,906.21
其他应付款	北京融达投资有限公司		329,000.00

十二、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

已签订的正在或准备履行的大额发包合同

截至2014年12月31日，重庆国兴公司尚有已签订但未支付的约定大额发包合同支出共计118,569.22万元，具体情况如下：

项目名称	合同金额（万元）	已付金额（万元）	未付金额（万元）
国兴·北岸江山勘察设计类合同	7,474.20	4,260.50	3,213.70
国兴·北岸江山工程类合同	221,855.83	106,500.31	115,355.52
合计	229,330.04	110,760.81	118,569.22

2、或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

1、对外提供担保形成的或有负债及财务影响

子公司重庆国兴公司按房地产经营惯例为购买重庆国兴公司开发的“国兴·北岸江山”西区A1-A5、B1-B4号楼以及东区全部住宅按揭贷款客户向重庆农村商业银行股份有限公司、华夏银行股份有限公司重庆江北支行、中国建设银行股份有限公司重庆市分行、中国工商银行股份有限公司重庆渝中支行、中德住房储蓄银行有限责任公司重庆分行、招商银行股份有限公司重庆洋河支行、中信银行股份有限公司重庆分行、中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆江北区观音桥支行担保。担保类型为阶段性担保，阶段性担保的担保期限自三方共同签订的《个人房屋抵押借款合同》生效之日起，至房屋抵押登记手续办妥时止，在此期间借款人未发生违约行为，届时连带责任保证自动解除。截至2014年12月31日，重庆国兴公司承担阶段性担保累计授信额度为34.165亿元。购买“国兴北岸江山一期”项目按揭借款人所借款项提供阶段性连带责任担保累计发生63,987.40万元。

2、除存在上述或有事项外，截至2014年12月31日，本集团无其他重大或有事项。

十三、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	27,149,958.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	27,149,958.00

2、其他资产负债表日后事项说明

经2013年10月8日第八届董事会第四次临时会议审议通过，并经2013年9月25日2013年第三次临时股东大会批准，本公司拟向第一大股东财信地产非公开发行数量不超过2.4亿股（含2.4亿股）的股票。本次非公开发行募集资金为不超过14.904亿元，在扣除相关发行费用后，其中10.5亿元将用于投资“国兴·北岸江山”项目，其余将用于补充流动资金。本次非公开发行完成后，财信地产持有本公司的股份数占本公司已发行股份总数的比例由29.90%增至69.86%。经2013年10月8日第八届董事会第四次临时会议审议通过，并经2013年9月25日2013年第三次临时股东大会批准财信地产免于以要约收购方式增持本公司股份。2015年1月21日，本公司董事会召开第八届董事会第三十次会议，审议通过了《关于调整公司非公开发行A股股票方案的议案》，对定价基准日、发行价格、发行数量、募集资金数额、募集资金投向及决议有效期进行了调整；同时审议通过《关于〈国兴融达地产股份有限公司非公开发行股票预案（修订稿）〉的议案》、《关于〈国兴融达地产股份有限公司非公开发行股票募集资金运用可行性分析报告（修订稿）〉的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理非公开发行股票相关事宜的议案》。本公司本次非公开发行的定价基准日为第八届董事会第三十次会议决议公告日（2015年1月22日），发行价格为定价基准日前二十个交易日股票交易均价的90%，即8.02元/股。本次非公开发行股票数量为130,922,693股，发行对象重庆财信房地产有限公司拟全部以现金认购。重庆财信房地产有限公司已经于2013年8月22日与公司签署了《附条件生效的股份认购合同》，并于2015年1月21日双方签署了《附条件生效的股份认购合同补充协议》。本次发行方案的上述调整尚需经本公司股东大会审议通过，本次非公开发行事宜尚需要取得中国证券监督管理委员会核准后方可实施。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

（1）其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	215,886,921.39	100.00%	25.00	5.00%	215,886,896.39	227,714,712.94	100.00%	25.00	5.00%	227,714,687.94

合计	215,886,921.39	100.00%	25.00	5.00%	215,886,896.39	227,714,712.94	100.00%	25.00	5.00%	227,714,687.94
----	----------------	---------	-------	-------	----------------	----------------	---------	-------	-------	----------------

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
合并范围外单位组合	500.00	25.00	5.00%
合计	500.00	25.00	

确定该组合依据的说明：

无

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 25.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
无		

无

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
无	

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
无					

其他应收款核销说明：

无

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
内部往来款	215,886,421.39	227,714,212.94
其他往来款	500.00	500.00
合计	215,886,921.39	227,714,712.94

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
重庆国兴置业有限公司	内部往来款	215,870,500.75	5 年以上	99.99%	
合计	--	215,870,500.75	--	99.99%	

2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	175,502,746.28		175,502,746.28	175,502,201.74		175,502,201.74
合计	175,502,746.28		175,502,746.28	175,502,201.74		175,502,201.74

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
国兴南华公司	25,855,072.78			25,855,072.78		
国兴建业公司	56,500,965.09			56,500,965.09		
重庆国兴公司	93,146,163.87			93,146,163.87		
澳洲国兴公司		544.54		544.54		
合计	175,502,201.74	544.54		175,502,746.28		

3、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	60,000,000.00	
合计	60,000,000.00	

4、其他

无

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	49,197.41	
减：所得税影响额	12,288.16	
合计	36,909.25	--

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

2、净资产收益率及每股收益

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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	18.32%	0.4119	0.4119
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	18.31%	0.4117	0.4117

第十二节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、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。
- 三、报告期内在巨潮网公开披露过的所有公司文件正本及公告的原稿。
- 四、报告期内在《证券时报》和巨潮资讯网公开披露过的所有公司文件正本及公告原稿。