

国兴融达地产股份有限公司

2014 年半年度报告

2014 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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。

公司计划不派发现金红利，不送红股，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)刘景同声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

目录

2014 半年度报告.....	2
第一节 重要提示、目录和释义.....	5
第二节 公司简介.....	7
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	8
第四节 董事会报告.....	15
第五节 重要事项.....	20
第六节 股份变动及股东情况.....	22
第七节 优先股相关情况.....	22
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	23
第九节 财务报告.....	24
第十节 备查文件目录.....	81

释义

释义项	指	释义内容
国兴地产公司、本公司、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

第二节 公司简介

一、公司简介

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（如有）	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		

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、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	333,312,252.00	5,688,738.00	5,759.16%
归属于上市公司股东的净利润（元）	49,765,414.23	-9,061,927.63	649.17%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	49,724,569.63	-9,061,927.63	648.72%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-48,818,567.32	88,818,987.20	-154.96%
基本每股收益（元/股）	0.2749	-0.0501	648.70%
稀释每股收益（元/股）	0.2749	-0.0501	648.70%
加权平均净资产收益率	12.47%	-0.05%	25,020.00%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	2,434,749,694.13	2,036,163,537.75	19.58%
归属于上市公司股东的净资产（元）	414,911,909.01	383,246,466.78	8.26%

二、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
其他	40,844.60	
合计	40,844.60	--

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

在严峻的大环境下，公司不等不靠、创新求变，调整产品形态，推出精装修、小户型的差异化产品；创新投融资模式，保证销售资金的顺利回收。

一、经营情况

1、交房情况：

重庆国兴公司国兴北岸江山项目B4、A1号楼分别在1月份、6月份实现顺利交房。

2、销售情况：

5月25日，重庆国兴公司国兴北岸江山项目东区8、9号楼顺利开盘。当天推出867套房源，现场到访约2000人，当日认购420套，开盘当天去化率位列同期全市第二名。

2014年上半年，重庆国兴公司实现销售签约额共计38,100万元。

3、工程进展情况：

公司按照年度经营目标责任书，顺利完成截止2014年6月底的所有工程结点。

4、重庆大足棠城公司情况

重庆国兴棠城置业有限公司是重庆国兴置业有限公司与重庆同星汇置业有限公司共同投资1亿元成立的房地产开发公司，重庆国兴公司持股比例为70%。棠城公司已于今年2月26日注册成立，3月11日对外正式挂牌。

二、公司股票非公开发行工作

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》。目前，该项申请正接受国土资源部关于“公司执行国家土地宏观调控政策情况的核准”。

三、公司规范运作情况

公司通过完善实施内控工作不断强化公司内部管理。6月，公司成立联合检查工作小组，对各部门、重庆国兴公司、棠城公司2014年上半年内控运行有效性进行检查，查找内部控制工作中的问题，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。

二、主营业务分析

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	333,312,252.00	5,688,738.00	5,759.16%	重庆国兴公司交房面积增加，结转收入同比增加。
营业成本	196,662,156.32	3,174,816.79	6,094.44%	重庆国兴公司交房面积

				增加, 结转成本同比增加。
销售费用	15,593,951.21	5,205,436.99	199.57%	重庆国兴公司广告费等营销费用增加。
管理费用	8,681,522.87	6,754,736.77	28.52%	重庆国兴公司员工薪酬、交通费用、办公费用等各项管理费用较去年同期均有所增加。
财务费用	1,198,670.27	-328,690.64	464.68%	新增短期贷款及质押贷款产生的利息支出增加。
所得税费用	14,942,623.21		100.00%	因重庆国兴公司产生利润致使所得税费用增加。
经营活动产生的现金流量净额	-48,818,567.32	88,818,987.20	-154.96%	重庆国兴公司项目建设支付的工程款增加。
投资活动产生的现金流量净额	-2,658,104.55	81,319.00	-3,368.74%	重庆国兴公司购建固定资产、无形资产及长期资产所支付的现金增加。
筹资活动产生的现金流量净额	330,618,006.08	-100,498,629.61	399.13%	重庆国兴公司借款的资金增多。
现金及现金等价物净增加额	279,141,334.21	-11,598,323.41	2,506.74%	重庆国兴公司销售收款及取得借款增加。
货币资金	499,990,055.54	220,848,721.33	126.39%	新增贷款和销售回款的回笼等原因, 报告期内货币资金增幅较大
应收账款	36,992,347.16	22,713,954.51	62.86%	由于报告期内存在部份可接房客户的按揭款未到位, 导致报告期末比期初余额大幅上升。
其他流动资产	3,136,060.56	0.00	100.00%	待摊销的预付利息。
一年内到期的非流动负债	0.00	300,000,000.00	-100.00%	在 2014 年 2 月偿还了农商行 3 亿的长期借款, 故报告期内一年内到期的非流动负债变化大。
递延所得税负债	14,309,681.77	6,707,596.80	113.34%	由于会计成本与计税成本对土地分摊方法的差别, 导致递延所得税负债在报告期内变化较

				大。
营业税金及附加	46,233,659.60	673,711.58	6,762.53%	由于报告期内交付 2 栋房产，因此收入确认及配比的营业税金及附加较去年同期增加。
收到的其他与经营活动有关的现金	38,483,011.28	9,453,251.99	307.09%	江北区城市建设有限公司归还垫付的城市道路建设款。
支付的各项税费	50,436,029.44	36,978,363.17	36.39%	重庆国兴公司营业收入增加，相应的支付的税费也增加。
购买商品、接受劳务所支付的现金	321,163,412.88	130,030,009.05	146.99%	项目建设进度加快，工程建设支出增加。
购建固定资产、无形资产和其他产期资产支付的现金	2,658,104.55	0.00	100.00%	购置固定资产、交通设备、无形资产所支付的费用。
吸收投资收到的现金	12,900,000.00	0.00	100.00%	棠城公司收到的投资款。
偿还债务所支付的现金	368,408,867.00	73,000,538.86	404.67%	偿还银行借款及归还关联公司借款。
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	112,570,182.47	27,498,090.75	309.37%	分配股利、偿还利息所支付的现金。
支付其他与筹资活动有关的现金	15,262,944.45	0.00	100.00%	支付的银行承兑汇票保证金及关联公司保证款。
其他应付款	195,191,658.58	320,357,937.62	-39.07%	归还部分股东借款及利息

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

适用 不适用

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中没有披露未来发展与规划延续至报告期内的情况。

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

本报告期，公司根据2014年度经营目标责任书，合理安排和认真部署重庆国兴北岸江山项目的建设、销售工作。国兴建业公司、国兴南华公司目前已无实际房地产开发业务。

重庆国兴置业有限公司与重庆同星汇置业有限公司共同投资1亿元成立重庆国兴棠城置业有限公司，重庆国兴公司持股比例为70%。棠城公司已于今年2月26日注册成立，3月11日对外正式挂牌。

报告期内，公司还加强了内控体系建设，对内控实施情况进行了内部测评。

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股票非公开发行相关申请文件。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》。目前，该项申请正接受国土资源部关于“公司执行国家土地宏观调控政策情况的核准”。

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	333,312,252.00	196,662,156.32	41.00%	5,759.16%	6,094.44%	-7.22%
分产品						
重庆国兴北岸江山项目住宅销售	333,312,252.00	196,662,156.32	41.00%	5,759.16%	6,094.44%	-7.22%
分地区						
重庆	333,312,252.00	196,662,156.32	41.00%	5,759.16%	6,094.44%	-7.22%

四、核心竞争力分析

公司目前土地储备较少，可开发、正开发项目只有“国兴北岸江山”项目一个。就单体项目而言，公司土地成本相对于周边项目具有一定优势。

公司无其他不良资产和负债，在今后的发展中包袱较小。

公司2013年启动了股票非公开发行工作，目前中国证监会已经受理公司提交的申请，如股票非公开发行方案获得批准，公司的净资产规模、现金流将大幅增加，有利于提升公司现有项目的开发速度，加大融资规模并增加土地储备。同时，财信地产承诺将地产开发机会优先让于上市公司，这为公司的可持续发展提供了广阔的空间。

五、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
30,100,000.00	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
重庆国兴棠城置业有限公司	房地产开发	70.00%

(2) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

公司报告期未持有金融企业股权。

(3) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

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	5000 万元	86,035,136.75	280,342,905.71	0.00	-45,068.02	-45,068.02
北京国兴南华房地产开发有限公司	子公司	房地产	商品房	5000 万元	39,220,231.36	38,876,784.65	0.00	-119,113.87	-119,113.87
重庆国兴置业有限公司	子公司	房地产	商品房	10000 万元	2,446,644,208.55	232,267,457.15	333,312,252.00	69,797,367.98	54,895,589.37
重庆国兴棠城置业有限公司	子公司	房地产	商品房	10000 万元	43,107,466.64	42,489,512.21	0.00	-510,487.79	-510,487.79

3、非募集资金投资的重大项目情况

适用 不适用

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计	项目进度	项目收益情况
------	--------	----------	----------	------	--------

			实际投入金额		
重庆国兴棠城置业有限公司	7,000	3,010	3,010		0
合计	7,000	3,010	3,010	--	--
临时公告披露的指定网站查询日期（如有）	2014 年 03 月 01 日				
临时公告披露的指定网站查询索引（如有）	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2014-03-01/63620090.PDF				

六、公司报告期利润分配实施情况

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

适用 不适用

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；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》。

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，其合法权益是否得到了充分保护：	是
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

七、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。

第五节 重要事项

一、公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及相关法律、法规的要求，开展公司治理工作，不断完善公司法人治理结构和公司各项法人治理制度，提高公司规范运作水平。目前，公司的法人治理结构清晰，运作有效。公司治理实际状况符合相关法律、法规的要求。公司股东大会、董事会及各专门委员会、监事会及公司管理层各尽其责、恪尽职守、规范运作；公司对担保及信息披露等事项均按照《公司章程》以及《股票上市规则》等有关规定履行了相应的审批程序并及时履行信息披露义务。报告期内，公司及时披露股东大会、董事会、监事会的决议和其他重要事项，编制和披露公告共计38份。

为贯彻落实《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，公司实际控制人就《关于避免同业竞争的承诺函》做出补充承诺及说明，该承诺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。公告内容刊登于巨潮网（www.cninfo.com.cn）。

截至报告期末，公司治理实际情况与《公司法》、《证券法》及中国证监会、深交所等制定有关上市公司治理规范性文件的要求不存在差异。

二、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	可获得的可同类交易市价	披露日期	披露索引
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	资金拆借	资金拆借	同期银行贷款基准利率	25,000,000	17.08	0.00%			2014年01月24日	www.cninfo.com.cn
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	资金拆借	资金拆借	同期银行贷款基准利率	155,366,425.67	942.56	14.57%			2013年08月01日	www.cninfo.com.cn
北京能源房地产开发有限责任公司	其他关联方	资金拆借	资金拆借	同期银行贷款基准利率	55,900,000	5,455.5	84.31%			2011年06月30日	www.cninfo.com.cn

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	725,370.6 4	72.54	1.12%				
合计				--	--	6,487.68	--	--	--	--	--

2、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

三、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		240,000		32,870	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）			50,000	报告期内对外担保实际发生 额合计（A2）				10,277.3
报告期末已审批的对外担保额 度合计（A3）			240,000	报告期末实际对外担保余额 合计（A4）				32,870
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
重庆国兴置业有限 公司	2011年02 月16日	55,500	2011年02月 16日	55,000	连带责任保 证	3年	是	是
重庆国兴置业有限	2013年07	25,000	2013年07月	22,600	连带责任保	3年	否	是

公司	月 09 日		09 日		证			
重庆国兴置业有限 公司	2013 年 11 月 15 日	33,000	2013 年 11 月 29 日	33,000	连带责任保 证	3 年	否	是
重庆国兴置业有限 公司	2014 年 01 月 21 日	38,000	2014 年 01 月 29 日	35,000	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)		38,000	报告期内对子公司担保实际 发生额合计 (B2)					35,000
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (B3)		96,000	报告期末对子公司实际担保 余额合计 (B4)					90,600
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 (A1+B1)		88,000	报告期内担保实际发生额合 计 (A2+B2)					45,277.3
报告期末已审批的担保额度合 计 (A3+B3)		336,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)					123,470
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例								297.58%
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)								90,600
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)								102,683.63
上述三项担保金额合计 (C+D+E)								193,283.63

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。

四、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

承诺事项	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 1 年之内不减 持	2013 年 09 月 06 日	1 年	正在履行
	卢生举先生、财	关于避免同业	2013 年 08 月 16		正在履行

	信集团、财信地产	竞争的承诺	日		
	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				

五、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

六、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》。

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》重新承诺，该承诺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6月30日在《证券时报》进行登载。

七、子公司重要事项

1、子公司重庆国兴公司拥有的位于重庆市江北区观音桥街道建新西路34号1号地A宗，土地性质为出让，土地使用权出让合同编号：渝地（2006）合字（江北）第125号，土地用途为城镇住宅用地，土地面积4573.9平方米，已批准的建筑面积为8682平方米（其中地上建筑面积7032平方米），国有土地使用证号：103D房地证2012字第50287号，建设用地规划许可证号：渝规地证（2006）江字第0045号。由于A宗地被市政道路分割以及上下管线等问题造成开发条件不便，本公司董事会同意授权重庆国兴公司处置该宗地块，交易金额不得低于该地块的市场评估价格。该事项经2013年6月22日第八届董事会第十次会

议审议通过，并经2013年7月8日2013年第一次临时股东大会批准。

重庆国兴公司于2013年7月与重庆焯城置业有限公司签订土地使用权转让合同。

2014年5月，重庆国兴公司与重庆焯城置业有限公司解除该土地使用权转让合同。根据重庆国兴公司计划，拟自行开发该地块。

2、子公司重庆国兴公司拥有的位于重庆市江北区观音桥街道建新西路34号E宗，土地性质为出让，土地使用权出让合同编号：渝地（2006）合字（江北）第125号，土地用途为城镇住宅用地，土地面积1434.7平方米，国有土地使用证号：103D房地证2012字第00073号。2008年，重庆市规划局将华堂路（暂定名）中心线以东至嘉华大桥引道规划为教育用地，现已进入规划实施阶段。E宗地建设指标在国兴北岸江山项目西、东、北地块已布局实施，该飞地不满足规划建设条件的最小要求，形成市政道路边的绿化空地。重庆市江北区建委提出用重庆市江北区国土资源管理分局所属的位于重庆国兴公司东地块东北角约2945平方米国有空地与重庆国兴公司E宗地进行零星用地整合置换建议，不涉及其他费用支出。该《授权重庆国兴置业有限公司与重庆市江北区国土资源管理分局置换E宗地的议案》经2013年6月22日第八届董事会第十次会议审议通过，并经2013年7月8日2013年第一次临时股东大会批准。

2013年8月，重庆市江北区人民政府召开城建部门2013年第9次联席会议，会议听取了区城乡建委关于两江小学建设涉及土地置换问题的汇报，并研究决定：由城建公司对两江国际小学占用公司1434.7平方米土地（E宗地）进行补偿，区国土分局依据协议办理土地权属分割、变更手续。基于此，重庆国兴公司无法继续执行2013年第一次临时股东大会关于土地置换的决议。本公司董事会同意授权重庆国兴公司按政府方面要求与重庆市江北区城市建设有限公司就E宗地达成建设补偿协议。该事项经2013年11月2日第八届董事会第五次临时会议审议通过。

重庆国兴公司于2013年9月与重庆市江北区城市建设有限公司签订重庆两江国际小学建设工程建设补偿协议书。截至2013年12月31日，东地块东北角约2945平方米国有空地土地出让手续正在办理中。

3、重庆国兴置业有限公司与重庆同星汇置业有限公司共同投资1亿元成立重庆国兴棠城置业有限公司，重庆国兴公司持股比例为70%。棠城公司已于今年2月26日注册成立，3月11日对外正式挂牌。

第六节 股份变动及股东情况

一、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		9,067	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		18,099,972	36,018,930	质押	54,099,972
北京融达投资有限公司	境内非国有法人	17.42%	31,524,654			31,524,654	质押	31,524,654
中信证券股份有限公司约定购回专用账户	其他	4.90%	8,869,000			8,869,000		
黄立志	其他	2.03%	3,669,306			3,669,306		
中国对外经济贸易信托有限公司—尊嘉 ALPHA 证券投资有限合伙企业集合资金信托计划	其他	1.42%	2,563,500			2,563,500		
李瑞兰	境内自然人	0.72%	1,297,600			1,297,600		
苏晓红	境内自然人	0.66%	1,186,278			1,186,278		
李逸微	境内自然人	0.47%	855,053			855,053		
陈惠仪	境内自然人	0.46%	767,424			767,424		
季巧	境内自然人	0.43%	681,333			681,333		
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	36,018,930	人民币普通股	36,018,930
北京融达投资有限公司	31,524,654	人民币普通股	31,524,654
中信证券股份有限公司约定购回专用账户	8,869,000	人民币普通股	8,869,000
黄立志	3,669,306	人民币普通股	3,669,306
中国对外经济贸易信托有限公司—尊嘉 ALPHA 证券投资有限合伙企业集合资金信托计划	2,563,500	人民币普通股	2,563,500
李瑞兰	1,297,600	人民币普通股	1,297,600
苏晓红	1,186,278	人民币普通股	1,186,278
李逸微	855,053	人民币普通股	855,053
陈惠仪	767,424	人民币普通股	767,424
季巧	681,333	人民币普通股	681,333
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。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

重庆锦天实业有限公司；约定购回股票数量：8,869,000股；占上市公司股份百分比：4.9%；帐户：中信证券股份有限公司约定购回专用账户

第七节 优先股相关情况

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
许群峰	副总经理	被选举	2014 年 03 月 24 日	公司董事会八届二十一次会议选举许群峰先生为公司副总经理

第九节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

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	499,990,055.54	220,848,721.33
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	36,992,347.16	22,713,954.51
预付款项	2,340,837.94	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	35,114,897.22	40,820,697.61
买入返售金融资产		
存货	1,807,887,028.55	1,711,689,319.98
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,136,060.56	
流动资产合计	2,385,461,226.97	1,997,314,023.43

非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
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	5,387,836.83	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	680,951.64	265,323.32
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	43,219,678.69	34,963,122.52
其他非流动资产		
非流动资产合计	49,288,467.16	38,849,514.32
资产总计	2,434,749,694.13	2,036,163,537.75
流动负债：		
短期借款	175,960,000.00	
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	4,500,000.00	
应付账款	136,762,739.01	152,507,574.88
预收款项	534,521,358.30	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	1,963,852.77	10,358,742.76
应交税费	38,034,787.37	30,210,917.83

应付利息		1,355,067.08
应付股利		
其他应付款	195,191,658.58	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		
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	1,086,934,396.03	1,349,209,474.17
非流动负债：		
长期借款	906,000,000.00	297,000,000.00
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	14,309,681.77	6,707,596.80
其他非流动负债		
非流动负债合计	920,309,681.77	303,707,596.80
负债合计	2,007,244,077.80	1,652,917,070.97
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	180,999,720.00	180,999,720.00
资本公积	120,791,472.26	120,791,472.26
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	5,302,197.14	3,690,961.63
一般风险准备		
未分配利润	107,818,519.61	77,764,312.89
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	414,911,909.01	383,246,466.78
少数股东权益	12,593,707.32	
所有者权益（或股东权益）合计	427,505,616.33	383,246,466.78
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,434,749,694.13	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：刘景同

2、母公司资产负债表

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	1,748,847.79	2,901,502.33
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	1,000,000.00	
应收利息		
应收股利		
其他应收款	221,860,122.32	227,714,687.94
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	224,608,970.11	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	175,502,201.74	175,502,201.74
投资性房地产		
固定资产	66,456.72	
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	175,568,658.46	175,502,201.74
资产总计	400,177,628.57	406,118,392.01
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		2,095,000.00
应交税费	115,489.67	313,455.35
应付利息		
应付股利		
其他应付款	118,719,233.19	119,963,444.36
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	118,834,722.86	122,371,899.71
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	118,834,722.86	122,371,899.71
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	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	5,302,197.14	3,690,961.63
一般风险准备		
未分配利润	5,248,279.66	9,263,101.76
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	281,342,905.71	283,746,492.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计	400,177,628.57	406,118,392.01

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：刘景同

3、合并利润表

编制单位：国兴融达地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	333,312,252.00	5,688,738.00
其中：营业收入	333,312,252.00	5,688,738.00
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	268,798,205.50	14,785,665.64
其中：营业成本	196,662,156.32	3,174,816.79
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	46,233,659.60	673,711.58
销售费用	15,593,951.21	5,205,436.99
管理费用	8,681,522.87	6,754,736.77
财务费用	1,198,670.27	-328,690.64
资产减值损失	428,245.23	-694,345.85
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）	64,514,046.50	-9,096,927.64
加：营业外收入	40,844.60	35,000.01
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	64,554,891.10	-9,061,927.63
减：所得税费用	14,942,623.21	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	49,612,267.89	-9,061,927.63
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	49,765,414.23	-9,061,927.63
少数股东损益	-153,146.34	
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.2749	-0.0501
（二）稀释每股收益	0.2749	-0.0501
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	49,612,267.89	-9,061,927.63
归属于母公司所有者的综合收益总额	49,765,414.23	-9,061,927.63
归属于少数股东的综合收益总额	-153,146.34	

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：刘景同

4、母公司利润表

编制单位：国兴融达地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	4,305,377.43	5,105,874.44
财务费用	-1,762.84	-428.96
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）	20,000,000.00	
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）	15,696,385.41	-5,105,445.48
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）	15,696,385.41	-5,105,445.48
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	15,696,385.41	-5,105,445.48
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.0867	-0.0282
（二）稀释每股收益	0.0867	-0.0282
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	15,696,385.41	-5,105,445.48

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：刘景同

5、合并现金流量表

编制单位：国兴融达地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	325,838,360.31	277,400,784.48
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	38,483,011.28	9,453,251.99
经营活动现金流入小计	364,321,371.59	286,854,036.47
购买商品、接受劳务支付的现金	321,163,412.88	130,030,009.05
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	15,703,354.91	13,332,580.50
支付的各项税费	50,436,029.44	36,978,363.17
支付其他与经营活动有关的现金	25,837,141.68	17,694,096.55
经营活动现金流出小计	413,139,938.91	198,035,049.27
经营活动产生的现金流量净额	-48,818,567.32	88,818,987.20
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		81,319.00
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		81,319.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,658,104.55	

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	2,658,104.55	
投资活动产生的现金流量净额	-2,658,104.55	81,319.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	12,900,000.00	
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	813,960,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	826,860,000.00	
偿还债务支付的现金	368,408,867.00	73,000,538.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	112,570,182.47	27,498,090.75
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	15,262,944.45	
筹资活动现金流出小计	496,241,993.92	100,498,629.61
筹资活动产生的现金流量净额	330,618,006.08	-100,498,629.61
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	279,141,334.21	-11,598,323.41
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	499,990,055.54	91,087,586.32

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：刘景同

6、母公司现金流量表

编制单位：国兴融达地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	6,497,610.94	16,002,293.25
经营活动现金流入小计	6,497,610.94	16,002,293.25
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	3,984,253.92	3,874,014.29
支付的各项税费	1,603,642.42	997,818.39
支付其他与经营活动有关的现金	3,962,397.14	1,284,539.25
经营活动现金流出小计	9,550,293.48	6,156,371.93
经营活动产生的现金流量净额	-3,052,682.54	9,845,921.32
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	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		
投资支付的现金		
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		
投资活动产生的现金流量净额	20,000,000.00	
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		
筹资活动现金流入小计		
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		
筹资活动现金流出小计	18,099,972.00	8,840,826.29
筹资活动产生的现金流量净额	-18,099,972.00	-8,840,826.29
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	-1,152,654.54	1,005,095.03
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	1,748,847.79	1,006,058.03

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：刘景同

7、合并所有者权益变动表

编制单位：国兴融达地产股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	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		77,764,312.89		383,246,466.78	
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			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）					1,611,235.51		30,054,206.72	12,593,707.32	44,259,149.55	
（一）净利润							49,765,414.23	-153,146.34	49,612,267.89	
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							50,580,939.23	-153,146.34	49,612,267.89	
（三）所有者投入和减少资本								12,746,85	12,746,853	

									3.66	.66
1. 所有者投入资本									12,746,853.66	12,746,853.66
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配					1,611,235.51		-19,711,207.51			-18,099,972.00
1. 提取盈余公积					1,611,235.51		-1,611,235.51			
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										
(五) 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										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	180,999,720.00	120,791,472.26			5,302,197.14		107,818,519.61		12,593,707.32	427,505,616.33

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	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		27,087,975.17			332,570,129.06
加：同一控制下企业合并										

产生的追溯调整									
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		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）净利润							59,726,323.72		59,726,323.72
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计							59,726,323.72		59,726,323.72
（三）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配							-9,049,986.00		-9,049,986.00
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									
（五）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									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（七）其他									

四、本期期末余额	180,999,720.00	120,791,472.26			3,690,961.63		77,764,312.89			383,246,466.78
----------	----------------	----------------	--	--	--------------	--	---------------	--	--	----------------

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：刘景同

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：国兴融达地产股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	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	所有者权 益合计
一、上年年末余额	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）					1,611,235.51		-4,014,822.10	-2,403,586.59
（一）净利润							15,696,385.41	15,696,385.41
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							15,696,385.41	15,696,385.41
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					1,611,235.51		-19,711,207.51	-18,099,972.00
1. 提取盈余公积					1,611,235.51		-1,611,235.51	
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

							2.00	2.00
4. 其他								
(五) 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								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	180,999,720.00	89,792,708.91			5,302,197.14		5,248,279.66	281,342,905.71

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	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	所有者权 益合计
一、上年年末余额	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、本年年初余额	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) 净利润							-12,150,343.63	-12,150,343.63
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-12,150,343.63	-12,150,343.63
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								

3. 其他								
(四) 利润分配							-9,049,986.00	-9,049,986.00
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								
(五) 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								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 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

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：刘景同

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。

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公司国家股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）总公司成为本公司第一大股东后，经本公司2003年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，本公司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公司2459.886万股国家股转让给北京融达投资有限公司（以下简称融达投资），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，本公司在实施股权分置改革的同时，向融达投资定向增发了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，本公司更名为国兴融达地产股份有限公司。

2013年8月16日，本公司第一大股东融达投资”与重庆财信房地产开发有限公司（以下简称财信地产）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》，融达投资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，转让价格为9.2元/股。2013年8月16日，公司第二大股东重庆财信企业集团有限公司（以下简称财信集团）与财信地产签署了《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，转让价格为9.2元/股。股份转让后，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。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。

截至2014年6月30日，本公司总股本为180,999,720股，全部为无限售条件股份。

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；本公司属房地产行业，经营范围为：房地产开发；销售自行开发的商品房。

本公司控股股东为重庆财信房地产开发有限公司，本集团最终控制人为自然人卢生举先生。股东大会是本公司的权力机构，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项决议权。董事会对股东大会负责，依法行使公司的经营决策权；经理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业的生产经营管理工作。

本公司的职能管理部门包括董事会办公室、总经理办公会、综合管理部、经营发展部、资金财务部和内部审计部。子公司包括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）。重庆国兴置业有限公司与重庆同星汇置业有限公司共同投资1亿元成立重庆国兴棠城置业有限公司（以下简称“棠城公司”），重庆国兴公司持股比例为70%。棠城公司于2014年2月26日注册成立。

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、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“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、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。

3、会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

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

(1) 同一控制下企业合并

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。

(2) 非同一控制下的企业合并

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。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 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及特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

(2) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

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。

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) 金融工具的分类

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。

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。

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。

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。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。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。

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。

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。

（3）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。

企业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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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。

（4）金融负债终止确认条件

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。

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。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公允价值的确定方法

金融工具存在活跃市场的，活跃市场中的市场报价用于确定其公允价值。在活跃市场上，本集团已持有的金融资产或拟承担的金融负债以现行出价作为相应资产或负债的公允价值；本集团拟购入的金融资产或已承担的金融负债以现行要价作为相应资产或负债的公允价值。金融资产或金融负债没有现行出价和要价，但最近交易日后经济环境没有发生重大变化的，则采用最近交易的市场报价确定该金融资产或金融负债的公允价值。最近交易日后经济环境发生了重大变化时，参考类似金融资产

或金融负债的现行价格或利率，调整最近交易的市场报价，以确定该金融资产或金融负债的公允价值。本集团有足够的证据表明最近交易的市场报价不是公允价值的，对最近交易的市场报价作出适当调整，以确定该金融资产或金融负债的公允价值。

金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

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。

各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

按余额百分比法计提坏帐准备。

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) 单项金额重大的应收款项坏账准备

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的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计	确定组合的依据
------	-------------	---------

	提方法	
合并范围内单位组合		对合并范围内单位的应收款项，先按照（1）、（3）进行个别认定单独计提坏账准备，对个别认定不存在回收风险的，不计提坏账准备。
合并范围外单位组合	余额百分比法	对合并范围外的应收款项，先按照（1）、（3）进行个别认定，没有明显迹象表明需要单独计提坏账准备的，归入合并范围外单位组合，按期末余额的 5% 计提坏账准备。

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）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

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

（1）存货的分类

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。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”。

（2）发出存货的计价方法

计价方法：其他

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

确定依据为当前的市场价格。

跌价准备是当前的市场价格与成本比较计提。

(4) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

包装物

摊销方法：一次摊销法

12、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

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。

(2) 后续计量及损益确认

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。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。重大影响的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。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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。

13、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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。

(3) 各类固定资产的折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	30	3.00%	3.23%
机器设备	10	3.00%	9.7%
电子设备	5	3.00%	19.4%
运输设备	6	3.00%	16.17%
其他	5	3.00%	19.4%

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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。

(5) 其他说明

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。

14、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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。

(2) 借款费用资本化期间

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。

(3) 暂停资本化期间

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。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

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) 无形资产的计价方法

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。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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。

项目	预计使用寿命	依据
----	--------	----

16、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。

(1) 预计负债的确认标准

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。

17、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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) 确认让渡资产使用权收入的依据

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。

(3) 确认提供劳务收入的依据

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。

18、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 确认递延所得税资产的依据

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。

(2) 确认递延所得税负债的依据

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。

五、税项

1、公司主要税种和税率

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

各分公司、分厂执行的所得税税率

2、其他说明

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“国兴北岸江山”项目按绿色生态住宅小区标准建设,经相关部门批准初步评审,符合西部大开发税收优惠政策。

报告期内,重庆国兴公司收到税务机关税务事项通知书--江北国税税通[2014]811号、江华新所税通[2014]6165号。重庆国兴公司提出的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%税率征收,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目前已通过预评审核,上述税收优惠尚需在项目竣工后进行终审。

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务性 质	注册资 本	经营范 围	期末实 际投资 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 冲减子 公司少 数股东 分担的 本期亏 损超过 少数股 东在该 子公司 年初所 有者权 益中所 享有份 额后的 余额
国兴南 华公司	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			
国兴建 业公司	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			
棠城公 司	有限责 任公司	重庆市	房地产 开发	100,000 ,000.00	房地产 开发	30,100, 000.00		70.00% %	70.00% %	是			

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

七、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额

现金:	--	--	180,909.88	--	--	24,817.32
人民币	--	--	180,909.88	--	--	24,817.32
银行存款:	--	--	493,821,034.72	--	--	220,503,904.01
人民币	--	--	493,821,034.72	--	--	220,503,904.01
其他货币资金:	--	--	5,988,110.94	--	--	320,000.00
人民币	--	--	5,988,110.94	--	--	320,000.00
合计	--	--	499,990,055.54	--	--	220,848,721.33

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
按组合计提坏账准备的应收账款								
合并范围外组合	38,939,312.80	100.00%	1,946,965.64	5.00%	23,909,425.80	100.00%	1,195,471.29	5.00%
组合小计	38,939,312.80	100.00%	1,946,965.64	5.00%	23,909,425.80	100.00%	1,195,471.29	5.00%
合计	38,939,312.80	--	1,946,965.64	--	23,909,425.80	--	1,195,471.29	--

应收账款种类的说明

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	账面余额	计提比例	坏账准备
合并范围外组合	38,939,312.81	5.00%	1,946,965.65
合计	38,939,312.81	--	1,946,965.65

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

单位：元

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
购房款	收回购房客户购房款	按余额百分比计提	683,450.00	13,669,000.00
合计	--	--	683,450.00	--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
--------	------	------	------	----

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款的说明

(3) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
购房人 1	客户	1,050,000.00	1 年以内	2.70%
购房人 2	客户	1,050,000.00	1 年以内	2.70%
购房人 3	客户	990,000.00	1 年以内	2.54%
购房人 4	客户	966,000.00	1 年以内	2.48%
购房人 5	客户	800,000.00	1 年以内	2.05%
合计	--	4,856,000.00	--	12.47%

3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
按组合计提坏账准备的其他应收款								
合并范围外单位组合	36,963,049.71	100.00%	1,848,152.49	5.00%	42,969,155.38	99.95%	2,148,457.77	5.00%
组合小计	36,963,049.71	100.00%	1,848,152.49	5.00%	42,969,155.38	99.95%	2,148,457.77	5.00%

	1				8			
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	0.05%	22,943.84	100.00%
合计	36,963,049.71	--	1,848,152.49	--	42,992,099.22	--	2,171,401.61	--

其他应收款种类的说明

无

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，采用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

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

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例
重庆大足区财政局	10,000,000.00	土地保证金	27.05%
重庆市江北区城乡建设委员会	7,352,335.30	农民工保障金	19.89%
重庆市江北区城市建设有限公司	7,171,462.00	垫付建设道路工程款	19.40%
重庆市劳动保障监察总队	3,372,000.00	农民工保障金	9.12%
合计	27,895,797.30	--	75.46%

说明

无

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例
重庆大足区财政局	非关联方	10,000,000.00	1 年以内	27.05%

重庆市江北区城乡建设委员会	非关联方	7,352,335.30	1-2 年	19.89%
重庆市江北区城市建设有限公司	非关联方	7,171,462.00	2-3 年	19.40%
重庆市劳动保障监察总队	非关联方	3,372,000.00	2-3 年	9.12%
北京华瑞兴贸房地产咨询有限公司	非关联方	883,610.28	1-2 年	2.39%
合计	--	28,779,407.58	--	77.85%

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	2,340,837.94	100.00%	1,241,330.00	100.00%
合计	2,340,837.94	--	1,241,330.00	--

预付款项账龄的说明

无

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
安信证券	非关联方	1,000,000.00	1 年以内	预付保荐费
重庆同聚福物业发展有限公司	非关联方	935,983.43	1 年以内	预付办公室租金物管费
重庆市大足区石都贸易有限公司	非关联方	190,990.00	1 年以内	预付货款
重庆溢香贸易有限公司	非关联方	64,416.00	1 年以内	预付货款
邹颖	非关联方	35,500.00	1 年以内	预付房屋租金
合计	--	2,226,889.43	--	--

预付款项主要单位的说明

无

5、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	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	1,717,134,918.51		1,717,134,918.51	1,539,934,299.13	15,721,246.93	1,524,213,052.20
已完工开发产品	93,315,255.94	2,563,145.90	90,752,110.04	190,039,413.68	2,563,145.90	187,476,267.78
合计	1,810,450,174.45	2,563,145.90	1,807,887,028.55	1,729,973,712.81	18,284,392.83	1,711,689,319.98

(2) 存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
在建开发产品跌价准备明细：					
小月河土地开发项目	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

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
玉廊东园车位与仓库	玉廊东园项目部分车位无法正常销售		

存货的说明

经国兴融达地产股份有限公司董事会2014年第004号文件，对于全资子公司北京国兴南华房地产开发有限公司已发生的开发成本15,721,246.93元，全额计提存货跌价准备，并进行核销处理。

6、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
待摊销的预付利息	3,136,060.56	
合计	3,136,060.56	

其他流动资产说明

待摊销的按年度支付的信托借款的利息。

7、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	6,631,678.53	2,310,871.00		9,530.82	8,933,018.71
运输工具	4,862,566.72	1,677,399.00			6,539,965.72
电子设备	1,769,111.81	633,472.00		9,530.82	2,393,052.99
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	3,008,181.63		529,897.85	-7,102.40	3,545,181.88
运输工具	1,983,723.55		405,819.95		2,389,543.50
电子设备	1,024,458.08		124,077.90	-7,102.40	1,155,638.38
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	3,623,496.90	--			5,387,836.83
运输工具	2,878,843.17	--			4,150,422.22
电子设备	744,653.73	--			1,237,414.61
四、减值准备合计	2,428.42	--			0.00
电子设备	2,428.42	--			0.00
五、固定资产账面价值合计	3,621,068.48	--			5,387,836.83
运输工具	2,878,843.17	--			4,150,422.22
电子设备	742,225.31	--			1,254,047.83

本期折旧额元；本期由在建工程转入固定资产原价为元。

8、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	423,400.00	473,300.00		896,700.00

软件	423,400.00	473,300.00		896,700.00
二、累计摊销合计	158,076.68	57,671.68		215,748.36
软件	158,076.68	57,671.68		215,748.36
三、无形资产账面净值合计	265,323.32	415,628.32		680,951.64
软件	265,323.32	415,628.32		680,951.64
软件				
无形资产账面价值合计	265,323.32	415,628.32		680,951.64
软件	265,323.32	415,628.32		680,951.64

本期摊销额 57,671.68 元。

(2) 公司开发项目支出

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			计入当期损益	确认为无形资产	
无					

本期开发支出占本期研究开发项目支出总额的比例。

通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产期末账面价值的比例。

公司开发项目的说明，包括本期发生的单项价值在 100 万元以上且以评估值为入账依据的，应披露评估机构名称、评估方法

9、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	738,605.25	835,425.19
年末预收款按 20% 毛利预征企业所得税	26,487,567.92	26,400,361.70
未付工资	196,803.72	749,818.36
其他	15,796,701.80	6,977,517.27
小计	43,219,678.69	34,963,122.52
递延所得税负债：		
预缴营业税及附加	14,309,681.77	6,707,596.80
小计	14,309,681.77	6,707,596.80

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
资产减值准备		18,311,993.37
克抵扣亏损		39,635,932.41
合计		57,947,925.78

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	期末数	期初数	备注
2014 年	1,703,696.12	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	
合计	39,635,932.41	39,635,932.41	--

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
预缴营业税及附加		26,830,387.19
小计		26,830,387.19
可抵扣差异项目		
资产减值准备	-2,954,421.01	3,341,700.78
年末预收款按 20%毛利预征企业所得税	105,950,271.66	105,601,446.80
未付工资	787,214.86	2,999,273.44
计提尚未缴纳的土地增值税	57,226,774.75	27,910,069.08
应交土地增值税	-9,222,132.45	
小计	151,787,707.81	139,852,490.10

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异

递延所得税资产	43,219,678.69		34,963,122.52	
递延所得税负债	14,309,681.77		6,707,596.80	

递延所得税资产和递延所得税负债互抵明细

单位：元

项目	本期互抵金额
----	--------

递延所得税资产和递延所得税负债的说明

10、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	3,366,872.90	428,245.23			3,795,118.13
二、存货跌价准备	18,284,392.83			15,721,246.93	2,563,145.90
七、固定资产减值准备	2,428.42			2,428.42	0.00
合计	21,653,694.15	428,245.23		15,723,675.35	6,358,264.03

资产减值明细情况的说明

11、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	175,960,000.00	
合计	175,960,000.00	

短期借款分类的说明

短期借款175,960,000.00元为重庆国兴公司以对客户的应收账款进行转让回购。

12、应付票据

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	4,500,000.00	
合计	4,500,000.00	

下一会计期间将到期的金额 4,500,000.00 元。

应付票据的说明

应付票据4,500,000.00元，均为应付工程款。

13、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
其中：1年以上	1,561,597.05	1,561,597.05
其他	135,201,141.96	150,945,977.83
合计	136,762,739.01	152,507,574.88

(2) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

账龄超过1年的应付账款主要系子公司国兴建业公司“玉廊东园”项目工程质量保证金尾款。

14、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
其中：1年以上	501,258,149.01	75,093,830.86
其他	33,263,209.29	459,325,403.14
合计	534,521,358.30	534,419,234.00

(2) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

1年以上预收账款主要为子公司重庆国兴公司“国兴·北岸江山”尚未达到交房条件的开发产品预收款。

15、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	9,278,752.80	8,612,462.07	17,037,460.03	853,754.84
二、职工福利费		423,600.18	451,140.18	-27,540.00
三、社会保险费	6,755.84	1,439,795.16	1,439,795.17	6,755.83
医疗保险	3,251.84	261,261.56	261,261.57	3,251.83
基本养老保险费	3,504.00	655,001.40	655,001.40	3,504.00
失业保险费		54,082.08	54,082.08	
工伤保险费		35,415.47	35,415.47	

生育保险费		21,032.65	21,032.65	
住房公积金		413,002.00	413,002.00	
六、其他	1,073,234.12	117,883.08	60,235.10	1,130,882.10
工会经费和职工教育经费	1,073,234.12	117,883.08	60,235.10	1,130,882.10
合计	10,358,742.76	10,593,740.49	18,988,630.48	1,963,852.77

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 117,883.08 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

每月5日按时发放员工薪金。

16、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
营业税	-21,502,934.86	-23,955,702.82
企业所得税	14,033,651.70	28,792,120.51
个人所得税	115,489.67	339,115.43
城市维护建设税	-1,505,205.46	-1,676,899.22
土地增值税	48,004,642.30	27,910,069.08
土地使用税	-7,802.53	
教育费附加	-1,075,146.75	-1,197,785.15
房产税	-27,906.70	
合计	38,034,787.37	30,210,917.83

应交税费说明，所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的，应说明税款计算过程

17、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息		1,355,067.08
合计		1,355,067.08

应付利息说明

18、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以上	109,693,042.24	262,143,774.27
其他	85,498,616.34	58,214,163.35
合计	195,191,658.58	320,357,937.62

(2) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

账龄超过一年的大额其他应付款均为应付关联方借款本金及利息。

(3) 金额较大的其他应付款说明内容

项目	金额	账龄	性质或内容
重庆财信企业集团有限公司	116,598,950.16	4年以内	借款本金、利息
北京能源房地产开发有限责任公司	46,949,387.31	5年以内	借款本金、利息
预估税金	9,556,496.48	1年以内	预估企业所得税
代收代付费用	4,759,654.14		代收代付契税、权证印花 税、公积金担保费等费用
购房诚意金	3,996,805.00		预收的购房诚意金
购房定金	5,122,000.00		预收购房定金
合计	186,983,293.09		

19、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款		300,000,000.00
合计		300,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款		300,000,000.00
合计		300,000,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额

一年内到期的长期借款中的逾期借款

单位：元

贷款单位	借款金额	逾期时间	年利率	借款资金用途	逾期未偿还原因	预期还款期
------	------	------	-----	--------	---------	-------

资产负债表日后已偿还的金额元。

一年内到期的长期借款说明

20、长期借款**(1) 长期借款分类**

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	906,000,000.00	297,000,000.00
合计	906,000,000.00	297,000,000.00

长期借款分类的说明

无

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
(中铁信托 有限责任公 司) 招行重 庆洋河支行	2014年01月 29日	2016年01月 28日	人民币元	10.50%		350,000,000. 00		
建行观音桥	2013年11月	2016年11月	人民币元	8.00%		330,000,000.		100,000,000.

支行	29 日	28 日				00		00
重庆农商行 营业部	2013 年 09 月 06 日	2016 年 08 月 21 日	人民币元	8.00%		226,000,000. 00		197,000,000. 00
合计	--	--	--	--	--	906,000,000. 00	--	297,000,000. 00

长期借款说明，因逾期借款获得展期形成的长期借款，应说明获得展期的条件、本金、利息、预计还款安排等

21、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		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

股本变动情况说明，本报告期内有增资或减资行为的，应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号；运行不足 3 年的股份有限公司，设立前的年份只需说明净资产情况；有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况

22、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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

资本公积说明

23、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	3,690,961.63	1,611,235.51		5,302,197.14
合计	3,690,961.63	1,611,235.51		5,302,197.14

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议

24、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
----	----	---------

调整前上年末未分配利润	77,764,312.89	--
调整后年初未分配利润	77,764,312.89	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	49,765,414.23	--
应付普通股股利	-18,099,972.00	
提取盈余公积金	-1,611,235.51	
期末未分配利润	107,818,519.61	--

调整年初未分配利润明细：

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

未分配利润说明，对于首次公开发行证券的公司，如果发行前的滚存利润经股东大会决议由新老股东共同享有，应明确予以说明；如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有，公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数

25、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	333,312,252.00	5,688,738.00
营业成本	196,662,156.32	3,174,816.79

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	333,312,252.00	196,662,156.32	5,688,738.00	3,174,816.79
合计	333,312,252.00	196,662,156.32	5,688,738.00	3,174,816.79

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本

重庆北岸江山项目住宅销售	333,312,252.00	196,662,156.32	5,688,738.00	3,174,816.79
合计	333,312,252.00	196,662,156.32	5,688,738.00	3,174,816.79

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
重庆地区	333,312,252.00	196,662,156.32	5,688,738.00	3,174,816.79
合计	333,312,252.00	196,662,156.32	5,688,738.00	3,174,816.79

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例
购房人 1	2,150,000.00	0.65%
购房人 2	1,980,000.00	0.59%
购房人 3	1,927,254.00	0.58%
购房人 4	1,800,000.00	0.54%
购房人 5	1,769,799.00	0.53%
合计	9,627,053.00	2.89%

营业收入的说明

26、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	16,665,562.60	284,436.90	
城市维护建设税	1,166,589.39	19,910.58	
教育费附加	833,278.13	14,221.85	
土地增值税	27,568,229.48	355,142.25	四级超额累进税率
合计	46,233,659.60	673,711.58	--

营业税金及附加的说明

27、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

职工薪酬	1,553,686.23	1,161,561.14
营销费	10,630,119.15	3,563,951.58
业务、办公、交通费	1,456,014.05	284,225.46
其他费用	1,954,131.78	195,698.81
合计	15,593,951.21	5,205,436.99

28、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,380,098.08	4,510,831.33
办公费	819,528.16	117,926.10
业务招待费	433,194.72	384,241.90
中介机构费用	1,028,800.00	579,000.00
交通费及其他	2,019,901.91	1,162,737.44
合计	8,681,522.87	6,754,736.77

29、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,736,177.78	
减：利息收入	689,889.00	-413,101.23
加：汇兑损失		
加：其他支出	152,381.49	84,410.59
合计	1,198,670.27	-328,690.64

30、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	428,245.23	-694,345.85
合计	428,245.23	-694,345.85

31、营业外收入

(1) 营业外收入情况

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	40,844.60	35,000.01	40,844.60
合计	40,844.60	35,000.01	40,844.60

营业外收入说明

无

(2) 计入当期损益的政府补助

单位：元

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关	是否属于非经常性损益
无				

无

32、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税	16,412,619.41	
递延所得税	-1,469,996.20	
合计	14,942,623.21	

33、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	49,765,414.23	-9,061,627.63
归属于母公司的非经常性损益	2	40,844.60	
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	49,724,569.63	-9,061,627.63
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份数（II）	6		
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	6	6
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+6\times7\div11-8\times9\div11-10$	180,999,720.00	180,999,720.00
基本每股收益（I）	13=1÷12	0.2749	-0.0501
基本每股收益（II）	14=3÷12	0.2747	-0.0501
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)×(1-17)]÷(12+18)	0.2749	-0.0501
稀释每股收益（II）	19=[3+(15-16)×(1-17)]÷(12+18)	0.2747	-0.0501

34、现金流量表附注

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收到的代收代付款项	5,960,569.05
往来款	1,346,332.45
代垫款等	29,850,000.00
银行利息收入	776,774.06
其他	549,335.72
合计	38,483,011.28

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	金额
支付的营销费用等	12,217,823.46

银团贷款费用等	1,400,662.00
往来款	
支付各项代收费用等	7,366,631.05
银行手续费支出	198,078.01
营业外支出	
其他	4,653,947.16
合计	25,837,141.68

支付的其他与经营活动有关的现金说明

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
----	----

收到的其他与投资活动有关的现金说明

无

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
----	----

支付的其他与投资活动有关的现金说明

无

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
----	----

收到的其他与筹资活动有关的现金说明

无

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
归还借款、支付利息	15,262,944.45
合计	15,262,944.45

支付的其他与筹资活动有关的现金说明

无

35、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	49,612,267.89	-9,061,927.63
加：资产减值准备	-387,279.77	-694,345.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	529,897.85	388,307.70
无形资产摊销	57,671.68	10,860.00
财务费用（收益以“-”号填列）	1,198,670.27	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-9,072,081.17	17,951,024.10
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	7,602,084.97	3,953,420.18
存货的减少（增加以“-”号填列）	-96,197,708.57	-122,819,041.33
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-11,808,160.76	9,709,444.32
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	9,646,070.29	181,025,530.71
其他		8,355,715.00
经营活动产生的现金流量净额	-48,818,567.32	88,818,987.20
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：	--	--
加：现金等价物的期末余额	499,990,055.54	91,087,586.32
减：现金等价物的期初余额	220,848,721.33	102,685,909.73
现金及现金等价物净增加额	279,141,334.21	-11,598,323.41

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
其中：库存现金	180,909.88	24,817.32
可随时用于支付的银行存款	493,821,034.72	220,503,904.01
可随时用于支付的其他货币资金	5,988,110.94	320,000.00
二、现金等价物	499,990,055.54	220,848,721.33
三、期末现金及现金等价物余额	499,990,055.54	220,848,721.33

现金流量表补充资料的说明

36、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额、由同一控制下企业合并产生的追溯调整等事项
无

八、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	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	本企业最终控制方	组织机构代码
重庆财信房地产开发有限公司	控股股东	有限责任公司	重庆市	鲜先念	房地产开发	200000000	29.90%	29.90%	重庆财信房地产开发有限公司	20287670-5

本企业的母公司情况的说明

重庆财信房地产开发有限公司，注册资本20,000万元，法人代表：鲜先念。主营业务：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）

2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
国兴南华公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	李长忠	房地产开发	50,000,000	100.00%	100.00%	756044919-9
国兴建业公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	朱凤先	房地产开发	50,000,000	100.00%	100.00%	75014905-8
重庆国兴公司	控股子公司	有限责任公司	重庆市	唐昌明	房地产开发	100,000,000	100.00%	100.00%	78420721-X
棠城公司	控股子公司	有限责任公司	重庆市	白忠孝	房地产开发	100,000,000	70.00%	70.00%	09123583-2

3、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
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	79354786-5

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	20281879-1
北京能源房地产开发有限责任公司	其他关联关系方	10117072-X

本企业的其他关联方情况的说明

4、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
其他关联关系方						
重庆财信物业管理有限公司	物业管理	协议定价	725,370.64	67.56%		
合计			725,370.64	67.56%		

出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
无						

(2) 关联担保情况

单位：元

担保方	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
本公司	重庆国兴公司	555,000,000.00	2011年02月16日	2014年02月15日	是
本公司	重庆国兴公司	736,000,000.00	2011年03月03日	2016年08月21日	否
本公司	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	重庆国兴公司	350,000,000.00	2014年01月29日	2016年01月28日	否

关联担保情况说明

2013年9月6日，本公司与农商行营业部签署《最高额保证合同》，为2011年3月3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承担连带担保责任；2014年3月，重庆国兴公司归还该行一期3亿的到期借款，最高债权额实际变为2.5亿，重庆国兴公司同时以其拥有的土地使用权为上述最高债权额提供抵押担保。截止2014年6月30日该担保合同下借款余额为

2.26亿元。

2013年11月29日，重庆国兴公司与中国建设银行股份有限公司重庆观音桥支行（以下简称建行观音桥支行）签署《人民币额度借款合同》，合同约定建行观音桥支行为重庆国兴公司提供限额为3.3亿元的资金借款额度，期限从2013年11月29日至2016年11月28日，该额度在满足合同约定条件下使用。同日，本公司与中国建设银行股份有限公司重庆观音桥支行签订《最高额保证合同》，为上述期限内最高债权额为3.3亿元的一系列债权承担连带保证责任。重庆国兴公司同时以其拥有的土地使用权为上述最高债权额提供抵押担保。截止2014年6月30日该保证合同下借款余额为3.3亿元。

2014年1月29日，重庆国兴公司与中铁信托责任有限公司签署《项目借款合同》，重庆国兴公司向中铁信托责任有限公司借款35000万元，用于“国兴北岸江山”项目西区、东区的建设，贷款期限：2014年1月29日起至2016年1月28日止，本公司为该笔借款承担连带担保责任。截止2014年6月30日，该项借款余额为3.5亿元。

(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	236,897,264.12	2011年06月27日	2014年06月26日	
重庆财信企业集团有限公司	237,000,000.00	2011年06月27日	2014年06月26日	
重庆财信企业集团有限公司	25,000,000.00	2014年01月31日	2014年03月01日	
拆出				
无				

5、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	重庆财信物业管理有限公司			1,832.00	
合计				1,832.00	

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
控股股东及最终控制方	重庆财信企业集团有限公司	116,598,950.16	152,642,803.58

其他关联方	北京融达投资有限公司		329,000.00
-------	------------	--	------------

九、或有事项

1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

对外提供担保形成的或有负债及财务影响。

本公司按房地产经营惯例为购买本公司开发的“国兴北岸江山一期二期”东区10-12, A1-A5,B1-B4号楼的全部住宅按揭贷款客户担保。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6月30日, 本公司承担阶段性担保累计授信额度为27亿元, 为购买“国兴北岸江山”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42,203.30万元。

其他或有负债及其财务影响

十、承诺事项

1、重大承诺事项

已签订的正在或准备履行的大额发包合同

截止2014年6月30日, 本公司尚有已签订但未支付的约定大额发包合同支出共计75,011.27万元, 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)	预计投资期间	备注
国兴北岸江山勘察设 计类合同	19,562.00	8,918.00	10,644.00	2年	
国兴北岸江山工程类 合同	150,796.00	86,428.73	64,367.27	2年	
合计	170,358.00	95,346.73	75,011.27		

2、前期承诺履行情况

十一、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

单位: 元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例

按组合计提坏账准备的其他应收款								
合并范围内单位组合	221,859,647.32	100.00%				227,714,212.94	100.00%	
合并范围外单位组合	500.00		25.00	5.00%		500.00		25.00 5.00%
组合小计	221,860,147.32	100.00%	25.00	5.00%		227,714,712.94	100.00%	25.00 5.00%
合计	221,860,147.32	--	25.00	--		227,714,712.94	--	25.00 --

其他应收款种类的说明

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，采用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	账面余额	计提比例	坏账准备
合并范围内单位组合	221,859,647.32		
合并范围外单位组合	500.00	5.00%	25.00
合计	221,860,147.32	--	25.00

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

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例
重庆国兴公司	子公司	221,859,622.32	5 年以上	100.00%
第一太平戴维斯物业	非关联方	500.00	2-3 年	
合计	--	221,860,122.32	--	100.00%

2、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股	在被投资单位表决	在被投资单位持股	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利

						比例	权比例	比例与表决权比例不一致的说明			
国兴南华公司	成本法	25,855,072.78	25,855,072.78		25,855,072.78	100.00%	100.00%				
国兴建业公司	成本法	56,500,965.09	56,500,965.09		56,500,965.09	100.00%	100.00%				
重庆国兴公司	成本法	93,146,163.87	93,146,163.87		93,146,163.87	100.00%	100.00%				
合计	--	175,502,201.74	175,502,201.74		175,502,201.74	--	--	--			

长期股权投资的说明

3、投资收益

(1) 投资收益明细

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	20,000,000.00	
合计	20,000,000.00	

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
重庆国兴置业有限公司	20,000,000.00	0.00	重庆国兴置业有限公司分配利润。
合计	20,000,000.00	0.00	--

4、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	15,696,385.41	-5,105,445.48
加：资产减值准备	0.00	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,865.28	
财务费用（收益以“-”号填列）	-1,762.84	

投资损失（收益以“-”号填列）	-20,000,000.00	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	4,854,565.62	-40,000.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,537,176.85	14,808,866.90
其他	-67,559.16	182,499.90
经营活动产生的现金流量净额	-3,052,682.54	9,845,921.32
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	1,748,847.79	1,006,058.03
减：现金等价物的期初余额	2,901,502.33	963.00
现金及现金等价物净增加额	-1,152,654.54	1,005,095.03

十二、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
其他	40,844.60	
合计	40,844.60	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

单位：元

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
归属于公司普通股股东的净利润	12.47%	0.2749	0.2749
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.46%	0.2747	0.2747

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

本公司主要会计报表项目无异常情况发生。

第十节 备查文件目录

- 1、载有董事长签名的《2014年半年度报告全文》及其摘要；
- 2、载有法定代表人、会计机构负责人签章的财务报告；
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件。