



证券代码: 000620

证券简称: 新华联



新华联不动产股份有限公司

MACROLINK REAL ESTATE CO., LTD.

## 2011 年半年度报告

编制时间: 2011 年 08 月 18 日



## 重要提示

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

公司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

公司负责人傅军、主管会计工作负责人胡章鸿及会计机构负责人(会计主管人员)刘华明声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。



## 目 录

第一章	公司基本情况.....	1
第二章	主要会计数据和财务指标.....	3
第三章	股本变动及股东情况.....	4
第四章	董事、监事、高级管理人员情况.....	8
第五章	董事会报告.....	9
第六章	重要事项.....	19
第七章	财务报告.....	31
第八章	备查文件.....	130



# 第一章 公司基本情况

一、公司中文名称：新华联不动产股份有限公司

公司中文简称：新华联

公司英文名称：MACROLINK REAL ESTATE CO., LTD.

英文缩写：MACROLINK

二、公司法定代表人：傅军

三、公司董事会秘书、证券事务代表：

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	杭冠宇	钟丽
联系地址	北京朝阳区东四环中路道家园 18 号新华联大厦 16 层	北京朝阳区东四环中路道家园 18 号新华联大厦 16 层
电话	010-65857900	010-65857900
传真	010-65088900	010-65088900
电子信箱	xin000620@126.com	xin000620@126.com

四、公司注册地址：北京市通州区潞城镇人民政府北楼 209 室

公司办公地址：北京市朝阳区东四环中路道家园 18 号新华联大厦 16 层

邮政编码：100025

公司电子信箱：xin000620@126.com

五、公司选定的信息披露报纸：《证券时报》

刊登公司 2011 年半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：

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

公司 2011 年半年度报告备置地点：公司证券事务部

六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：新华联

股票代码：000620

七、公司首次注册登记日期：1993 年 6 月 25 日

公司首次注册地点：黑龙江省牡丹江市东三条路 98 号



企业法人营业执照注册号：230000100005468

税务登记号码：京税证字 110112130232395 号

组织机构代码：13023239-5



## 第二章 主要会计数据和财务指标

### 一、报告期主要会计数据和财务指标

单位：元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产(元)	5,765,178,179.17	5,749,658,437.52	0.27%
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	2,131,260,908.45	1,857,676,215.46	14.73%
股本(股)	451,503,106.00	363,460,000.00	24.22%
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.33	1.44	-7.64%
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业总收入(元)	1,144,263,215.38	777,283,651.86	47.21%
营业利润(元)	365,476,869.15	347,486,014.78	5.18%
利润总额(元)	360,742,189.80	348,443,539.54	3.53%
归属于上市公司股东的净利润(元)	270,116,662.81	259,324,992.36	4.16%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润(元)	273,703,720.91	258,606,848.79	5.84%
基本每股收益(元/股)	0.21	0.20	5.00%
稀释每股收益(元/股)	0.21	0.20	5.00%
加权平均净资产收益率(%)	13.56%	16.82%	-3.26%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	13.74%	16.78%	-3.04%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-471,464,250.12	525,644,089.48	-189.69%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.37	0.41	-190.24%

注：由于本公司在2011年6月初完成了重大资产重组事项，本次交易行为构成反向购买。根据财政部《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》（财会便[2009]17号）和《企业会计准则第20号——企业合并》及相关讲解的规定，本公司在法律上为母公司，但本公司为会计上的被购买方。报告期末本公司合并报表实收资本金额为451,503,106元，本公司实际发行在外的普通股为1,597,970,649股，每股收益系按照发行在外的普通股加权平均计算。

### 二、非经常性损益项目

单位：元

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	0.00	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	150,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,884,679.35	
所得税影响额	1,147,621.25	
少数股东权益影响额	0.00	
合计	-3,587,058.10	-



## 第三章 股本变动及股东情况

### 一、报告期股东变动情况表：

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	161,147,040	51.71%	1,286,343,609	-60,192,000	0	0	1,226,151,609	1,387,298,649	86.82%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	23,000,000	7.38%	0	0	0	0	0	23,000,000	1.44%
3、其他内资持股	138,147,040	44.33%	1,286,343,609	-60,192,000	0	0	1,226,151,609	1,364,298,649	85.38%
其中：境内非国有法人持股	138,147,040	44.33%	1,286,343,609	-60,192,000	0	0	1,226,151,609	1,364,298,649	85.38%
境内自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
5、高管股份	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	150,480,000	48.29%	0	60,192,000	0	0	60,192,000	210,672,000	13.18%
1、人民币普通股	150,480,000	48.29%	0	60,192,000	0	0	60,192,000	210,672,000	13.18%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	311,627,040	100.00%	1,286,343,609	0	0	0	1,286,343,609	1,597,970,649	100.00%

### 二、前10名股东、前10名流通股股东持股情况表

单位：股

股东总数						39,058
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
新华联控股有限公司	境内非国有法人	65.98%	1,054,337,608	1,054,337,608	0	
科瑞集团有限公司	境内非国有法人	6.49%	103,679,295	103,679,295	0	
泛海能源投资股份有限公司	境内非国有法人	2.73%	43,607,048	43,607,048	0	
巨人投资有限公司	境内非国有法人	2.73%	43,607,048	43,607,048	0	
北京长石投资有限公司	境内非国有法人	2.16%	34,474,008	34,474,008	0	
北京合力同创投资有限公司	境内非国有法人	2.11%	33,702,202	33,702,202	0	
牡丹江锦绣投资有限公司	境内非国有法人	1.88%	30,120,880	30,120,880	0	
牡丹江鸿儒农业科技投资有限公司	境内非国有法人	0.82%	13,090,560	13,090,560	0	
宏源证券股份有限公司	国有法人	0.81%	13,000,000	13,000,000	0	
北京市和济深明资产管理有限公司	境内非国有法人	0.66%	10,523,459	10,523,459	0	
前10名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类		
北京市和济深明资产管理有限公司		10,523,459		人民币普通股		
北京中欧联合国际文化艺术有限公司		8,963,559		人民币普通股		



江冬雪		2,193,100	人民币普通股
张渊淑		1,680,000	人民币普通股
江秀琴		1,455,160	人民币普通股
陈彩银		1,330,400	人民币普通股
唐勇		1,260,000	人民币普通股
刘薇		1,260,000	人民币普通股
北京安蕴通石油技术有限公司		1,185,499	人民币普通股
李坚宝		1,120,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中,新华联控股有限公司、北京长石投资有限公司以及北京合力同创投资有限公司之间存在关联关系,属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人;除此之外,上述股东之间未知是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		

注:2011年5月25日,根据《股权转让协议》的约定,首钢控股有限责任公司与新华联控股有限公司办理了股权过户手续,新华联控股有限公司受让首钢控股持有的本公司28%的股权,共计87,255,600股。

报告期内,公司完成股权分置改革,非流通股股东共需向流通股股东支付对价60,192,000股,其中,新华联控股需支付对价32,591,905股。上述所有对价均由新华联控股有限公司代为垫付。新华联控股代为垫付的该部分股份如需上市流通,应当向新华联控股偿还,或者取得新华联控股的书面豁免同意。

报告期内,根据2009年11月16日公司与发行对象签订的《发行股份购买资产协议》,公司发行股份数量为1,286,343,609股。其中,向新华联控股发行1,027,274,008股。本次交易完成后,本公司的总股本为1,597,970,649股,新华联控股持有1,081,937,703股,占总股本比例为67.71%(未考虑股权分置改革方案中新华联控股代其他非流通股股东支付的对价)。

### 三、控股股东及实际控制人变更情况

1、报告期内,公司控股股东及实际控制人均发生了变更。

2011年4月15日,公司收到中国证监会《关于核准黑龙江圣方科技股份有限公司重大资产重组及向新华联控股有限公司等发行股份购买资产的批复》(证监许可[2011]548号),核准本公司向新华联控股有限公司等发行股份购买相关资产;同日,中国证监会以《关于核准新华联控股有限公司及一致行动人公告黑龙江圣方科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》(证监许可[2011]549号)核准豁免新华联控股及其一致行动人因以资产认购本公司发行股份而应履行的要约收购义务。

截至2011年6月2日,公司的国有股权转让、股权分置改革、非公开发行股份购买资产等重大资产重组相关工作已实施完毕,公司的资产和主营业务已发生重大变化,由原来的石油加工及炼焦业转型为房地产开发与经营业。公司控股股东及实际控制人均发生了变更,公司控股股东由首钢控股有限责任公司变更为新华联控股有限公司,实际控制人由北京市国有资产监督管理委员会变更为傅军先生,变更时间为2011年5月25日,相关变更信息详见2011年5月27日的《证券时报》及巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)。

2、公司控股股东及实际控制人情况介绍:

(1) 公司控股股东:新华联控股有限公司



企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册地址：北京市朝阳区东四环中路道家园 18 号新华联大厦 17 层

主要办公地址：北京市朝阳区东四环中路道家园 18 号新华联大厦 17 层

法定代表人：傅军

注册资本（实收资本）：20,000 万元

注册号码：110000002756634

税务登记证号码：京税证字 11010572634219X 号

经营期限：2001 年 06 月 15 日至 2021 年 06 月 14 日

经营范围：一般经营项目：投资；接委托进行企业经营管理；技术开发、技术转让、技术咨询、技术培训；销售百货、机械电器设备、金属材料、木材、建筑材料、装饰材料、五金交电、工艺美术品、针纺织品。许可经营项目：餐饮、住宿（仅限分支机构经营）。

(2) 新华联控股有限公司的股权结构为：

单位：万元

股东姓名	出资方式	出资额	出资比例
傅军	货币	8,500	42.50%
杨云华	货币	6,330	31.65%
吴向东	货币	4,000	20.00%
许君奇	货币	450	2.25%
陈跃	货币	320	1.60%
冯建军	货币	200	1.00%
谭志强	货币	200	1.00%
合 计		20,000	100%

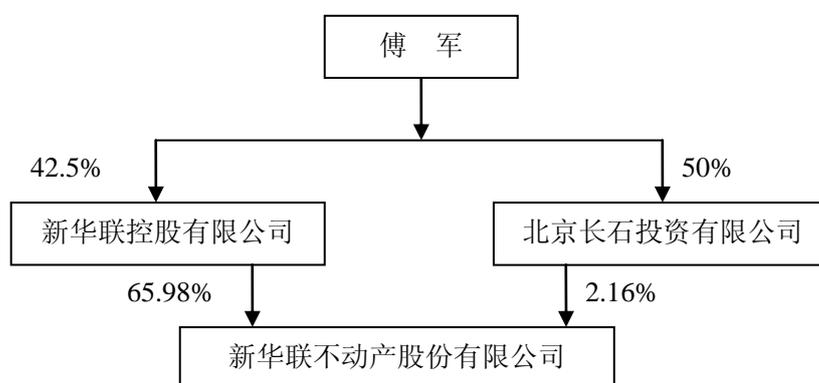
(3) 公司的实际控制人：傅军

傅军，男，1957年10月出生，湖南醴陵人，MBA，高级经济师。曾任湖南省醴陵市茶山岭公社党委书记、市经济委员会副主任、市外贸局局长、湖南省工艺



进出口集团公司副总经理；现任新华联控股有限公司董事长兼总裁，新华联不动产股份有限公司董事长，全国工商联副主席，全国政协委员，北京湖南企业商会会长。2006年因突出的经营业绩和社会贡献被中央授予“全国建设中国特色社会主义事业优秀建设者”称号。近年来，还被全国工商联、全国总工会、中国企业联合会等单位授予“全国关爱员工优秀民营企业家”、“中国十大杰出企业家”、“中国十大民营企业家”、“中国十大最聚人气企业家”以及“中华慈善事业突出贡献奖”等荣誉称号。

### 3、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图





## 第四章 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、报告期内董事、监事和高级管理人员持股变动情况

报告期内董事、监事和高级管理人员持股无变动情况。

### 二、报告期内，董事、监事、高级管理人员变动情况

2011 年 5 月 12 日，公司召开了 2011 年第一次临时股东大会，选举产生了第七届董事会成员：傅军先生、丁伟先生、李建刚先生、胡章鸿先生、冯建军先生、张建先生以及独立董事骆新都女士、阎小平先生、胡金亮先生；选举产生了第七届监事会成员：李光和先生、吴一平女士、晏庚清先生（职工监事）。

2011 年 5 月 13 日，公司第七届董事会第一次会议选举傅军先生为公司董事长，丁伟先生、李建刚先生为公司副董事长，并且聘任了公司新一任高级管理人员：聘任胡章鸿先生为公司总经理、杭冠宇先生为公司董事会秘书；聘任李建刚先生为常务副总经理，聘任杭冠宇先生、党生先生、李妮妮女士、杨云峰先生、闫朝晖先生为公司副总经理；刘华明先生为公司财务负责人。同日，公司第七届监事会第一次会议选举李光和先生为公司监事会主席。



## 第五章 董事会报告

### 一、管理层讨论与分析

2011年上半年是公司发生重大转变、具有重大历史意义的一年。公司董事会和管理层尽职尽责，带领公司员工克服重重困难完成了重大资产重组，使原圣方科技从一个深陷经营困局的S\*ST公司转变成为一个资产优良、具有良好发展前景的房地产上市公司。重组实施完成后，在公司董事会和经营班子的领导下，公司上下一致努力，构建公司组织架构，加速内部整合，取得了一系列的工作成果。

2011年4月15日，公司收到中国证监会《关于核准黑龙江圣方科技股份有限公司重大资产重组及向新华联控股有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2011]548号），核准本公司向新华联控股有限公司等发行股份购买相关资产；同日，中国证监会以《关于核准新华联控股有限公司及一致行动人公告黑龙江圣方科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2011]549号）核准豁免新华联控股及其一致行动人因以资产认购本公司发行股份而应履行的要约收购义务。为此，公司在中国证券监督管理委员会核准本公司重大资产重组后，加快落实重大资产重组的相关实施工作，截至2011年6月2日，本公司的国有股权转让、股权分置改革、非公开发行股份收购资产等重大资产重组相关工作已实施完毕，本公司已取得北京新华联置地有限公司的100%股权，并已办理完毕相关工商变更登记手续，公司的资产、主营业务、盈利等方面均已发生重大变化。

#### 1、公司报告期内总体经营状况

2011年上半年度公司实现营业收入1,144,263,215.38元，同比增加47.21%；归属于上市公司股东的净利润270,116,662.81元，同比增加4.16%；折合每股收益0.21元。截至2011年6月30日净资产2,131,260,908.45元；归属于上市公司股东的每股净资产1.33元/股；加权平均净资产收益率为13.56%。

#### 2、公司主营业务及经营状况分析

##### （1）公司主营业务情况



本年度公司的主要业务来源于北京新华联置地有限公司及其子公司，其主营业务为房地产开发与经营。

## (2) 公司经营情况

### ① 主营业务按行业划分

单位：元

行业名称	本期金额		上年同期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售收入	1,110,476,551.00	529,124,620.27	746,518,237.51	227,757,185.05

### ② 主营业务按产品划分

单位：元

产品名称	本期金额		上年同期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
新华联科技园	59,306,132.00	18,828,966.13	32,263,712.00	12,746,296.14
新华联丽景湾	5,945,820.00	3,396,286.01	51,770,061.00	25,622,692.68
新华联运河湾	832,880,783.00	404,787,457.00		
新华联商业大厦	56,386,872.00	13,626,318.30	635,278,298.51	175,959,031.16
黄山纳尼亚	154,198,692.00	87,273,696.53	-	
新华联丽港	918,252.00	457,910.98	27,206,166.00	13,429,165.07
北京青年城	840,000.00	753,985.32		
<b>合计</b>	<b>1,110,476,551.00</b>	<b>529,124,620.27</b>	<b>746,518,237.51</b>	<b>227,757,185.05</b>

### ③ 主营业务—按地区分类

单位：元

区域	本期金额		上年同期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	956,277,859.00	441,850,923.74	746,518,237.51	227,757,185.05
安徽	154,198,692.00	87,273,696.53	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>1,110,476,551.00</b>	<b>529,124,620.27</b>	<b>746,518,237.51</b>	<b>227,757,185.05</b>

### ④ 公司向前五名客户销售总额及占公司全部销售收入的比例



项 目	本期金额		上年同期金额	
	营业收入	比例%	营业收入	比例%
公司向前五名客户销售总额及比例	50,035,612.00	4.51	50,853,081.16	6.81

## 二、报告期内公司经营情况分析

### (1) 市场形势和经营环境变化分析

2011年上半年,为进一步巩固和扩大调控成果,中央及地方政府针对商品房和保障房双管齐下,调控政策继续升级和深化:近40个城市实施限购,600多个城市出台房价控制目标;同时宏观货币政策趋紧,存款准备金率、利率继续上调,导致宏观经济流动性降低。另外,各地通过建立考核问责机制等措施确保1000万套保障房建设任务落实;继续坚持和完善土地招拍挂制度,积极探索创新城市住房用地出让政策,促进地价房价合理回归。

上半年,全国房地产开发投资26250亿元,同比增长32.9%。其中,住宅投资18641亿元,增长36.1%。全国商品房销售面积44419万平方米,同比增长12.9%。其中,住宅销售面积增长12.1%。上半年,房地产开发企业本年资金来源40991亿元,同比增长21.6%。6月份,全国房地产开发景气指数为101.75。房地产市场出现前后变化大、冷热不均衡、区域不均衡、市场分化分流明显的状态,但总体上受限购、限贷等调控政策的影响,房地产市场深度调整,上半年楼市总体处于低迷状态。虽然从价格来看依然相对稳定,但多数城市成交量在限购令出台后有明显的下滑,处于低位徘徊状态。

### (2) 报告期内公司经营管理情况

报告期内,公司坚持“谨慎扩大开发规模,加快开发速度,加强品牌建设,拓展产业链经营能力”的工作方针,以提升公司素质和可持续发展能力为中心,加快项目开发进度,缩短各项目建设时间;加快销售速度,在掌握市场准确定价的前提下,尽快回笼资金;加强品牌建设,形成新华联特色系列产品,提升企业品牌价值;强化成本控制,规范工作流程,提高企业盈利能力;完善管理模式,构建地产集团的管理框架,顺应市场,积极务实应对宏观调控和市场环境;在持有物业稳步增加的基础上,提升持有物业的经营商业效益,贡献稳定增长的收益。

报告期内,公司在建施工项目数5个,新开工项目3个;施工面积104.43万平



方米；销售金额完成11.4亿元，净利润完成2.7亿元。但由于受到政策性影响，市场需求发生了较大变化，导致有刚性需求的客户以观望为主，销售速度有所放缓。下半年公司将加快新项目开发进度，增加可供销售资源。

报告期内，北京新华联置地有限公司取得壹级《房地产开发企业资质证书》。公司下属子公司黄山市金龙房地产开发有限公司获得安徽省黄山市徽州区人民政府评选的“2010年房地产开发企业先进单位”荣誉称号；公司下属子公司唐山新华联置地有限公司获得“2011年地产改变民生，唐山市最具民生房地产企业”荣誉称号；公司下属子公司株洲新华联房地产开发有限公司获得“株洲云龙示范区管理委员会（2010年度）纳税先进企业”荣誉称号。

### 三、2011 年下半年工作展望

公司注入优质资产后，公司主营业务转型为房地产开发与经营。面对当前的宏观调控政策，公司经营层将围绕房地产经营继续做足内功，主要体现在以下几个方面：

#### 1、聚焦核心业务，发展辅助业务

坚持以“以中、高档住宅开发”为核心业务。以商业地产开发、商业地产经营为辅助业务，对五星级酒店及大型综合体的开发和持有进行重点的研究和尝试。

#### 2、区域扩张、合理布局

立足北京、走向全国。坚持“已进入区域进行重点深入，未进入区域进行价值发现”的原则，区域扩张合理布局，在二、三、四线城市加大土地储备力度，满足战略发展的需要。

#### 3、全面推进产品标准化工作

公司研究确定“城郊低密度人文社区”、“都市高密度时尚社区”“都市国际化高档社区”三条标准化系列产品线。公司加强项目的协同效应，在产品线复制工作上采取果断措施，加大复制力度，增强品牌影响力，实现规模效应，降低成本，获得品牌溢价。

#### 4、控制成本、合理定价

为应对国家房地产调控政策，公司提前筹划，强化成本控制，适当调低产品



销售价格，促进销售。

#### 5、提倡绿色地产，推广应用节能、环保新材料

公司历来倡导绿色地产，积极应用节能、环保新材料，提高产品品质，为客户增加附加价值，增强产品卖点。

#### 6、管理优化

打造战略、计划、预算、绩效“四位一体”的管理闭环系统。进行管控优化和流程优化，提升管理效率。加强人才储备和培养，积极探索激励机制。

2011年下半年，公司将围绕品牌建设，深入贯彻“关注客户，关爱人生”的开发理念，强化与客户积极友好沟通，进一步提升产品和服务的品质，重点做好完工项目的顺利交付工作。

**（四）公司本年度经营计划未作修改。**

#### **（五）报告期投资情况**

1、报告期内，公司无募集资金使用情况。

2、报告期内，公司非募集资金使用情况。

##### 报告期内新投资公司情况

① 本期子公司北京新华联置地有限公司出资设立新华联奥特莱斯有限公司，于2011年3月22日办理完毕工商设立登记手续，并取得注册号为110000013702812的《企业法人营业执照》。公司注册资本10,000万元，北京新华联置地出资10,000万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

② 本期子公司北京新华联置地有限公司出资设立内蒙古新华联置业有限公司，于2011年4月20日办理完毕工商设立登记手续，并取得注册号为150115000005651的《企业法人营业执照》。公司注册资本10,000万元，北京新华联置地出资10,000万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

③ 本期子公司北京新华联置地有限公司出资设立大庆新华联房地产开发有限公司，于2011年4月25日办理完毕工商设立登记手续，并取得注册号为230607100049040的《企业法人营业执照》。公司注册资本10,000万元，北京新华联置地出资10,000万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自



该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

#### （六）报告期内利润分配预案

2011年半年度不进行利润分配，也不实施资本公积金转增股本。

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

无。

#### （八）董事会日常工作情况

##### 1、董事会成员履职情况

在报告期内，本公司各位董事能严格按照相关法律法规和公司章程的要求，诚实、守信、勤勉、独立的履行董事职责，在职权范围内以公司利益为出发点行使权利，维护公司及股东特别是中小股东的合法权益。

独立董事积极参与公司董事会、股东大会，认真审议各项议案，独立公正的履行职责，对确保董事会决策的科学性、客观性、公正性发挥了积极的作用。

##### 2、报告期内董事会的会议情况

报告期内，本公司董事会共召开六次，会议的召集、召开与表决程序符合《公司法》及《公司章程》等法律、法规和规范性文件的规定。

序号	届次	召开时间	审议通过议案
1	六届十五次	2011. 1. 7	1、《基准日为 2010 年 11 月 30 日的经审计财务报告》； 2、《2010 年度报告和 2010 年年度报告摘要》； 3、《2010 年经审计财务报告》； 4、《2010 年度董事会工作报告》； 5、《2010 年度利润分配预案》； 6、《董事会带强调事项段审计意见涉及事项的说明》； 7、《2010 年度公司内部控制自我评价报告》。
2	六届十六次	2011. 3. 11	1、《关于 2010 年审计报告（备考）的议案》。
3	六届十七次	2011. 4. 26	1、《关于变更公司名称及证券简称的议案》； 2、《关于变更公司住所的议案》； 3、《关于增加公司注册资本的议案》； 4、《关于变更公司经营范围的议案》； 5、《关于修订〈公司章程〉的议案》； 6、《关于董事会换届选举的议案》； 7、《关于改聘信永中和会计师事务所为公司 2011 年度审计机构的议案》； 8、《关于同意向深圳证券交易所提交恢复上市补充材料的议案》； 9、《关于聘请西南证券股份有限公司为公司恢复上市推荐人或担任代办股份转让主办券商的议案》； 10、《关于与中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司签订〈股份登记服务协议〉（适用于代办股份转让系统）的议案》； 11、《关于召开 2011 年第一次临时股东大会的议案》。



4	六届十八次	2011. 4. 27	1、《关于改聘公司财务负责人的议案》； 2、《关于解聘付炬副总经理职务的议案》； 3、审议《关于解聘刘德龙副总经理职务的议案》； 4、审议《关于〈2011 年第一季度报告〉的议案》。
5	七届一次	2011. 5. 13	1、《关于选举傅军先生为公司董事长的议案》； 2、《关于选举丁伟先生、李建刚先生为公司副董事长的议案》； 3、《关于设立董事会各专门委员会的议案》； 4、《关于聘任公司新一任高级管理人员的议案》； 5、《关于支付董事、监事薪酬的议案》； 6、《股东大会议事规则》； 7、《董事会议事规则》； 8、《总经理工作细则》； 9、《独立董事工作制度》； 10、《董事会战略委员会工作细则》； 11、《董事会审计委员会工作细则》； 12、《董事会提名委员会工作细则》； 13、《董事会薪酬与考核委员会工作细则》； 14、《董事会秘书工作制度》； 15、《重大事项内部报告制度》； 16、《信息披露管理制度》； 17、《内部控制制度》。
6	七届二次	2011. 6. 7	1、《关联交易管理制度》； 2、《对外担保管理制度》； 3、《关于授权公司董事会审批土地储备投资额度的议案》； 4、《关于授权公司董事会审批对项目公司投资额度的议案》； 5、《关于授权公司董事会审批提供担保额度的议案》； 6、《关于 2011 年度日常关联交易预计的议案》； 7、《关于聘请钟丽女士担任公司证券事务代表的议案》； 8、《关于召开 2010 年年度股东大会的通知》。

### （九）信息披露指引

#### 2011 年 1—6 月信息披露指引

重要事项	刊载日期	公告编号
2010 年年度报告披露时间的更正公告	2011-01-06	2011-001
关于公司 2010 年度审计报告非标意见的专项说明	2011-01-08	
2010 年度内部控制自我评价报告	2011-01-08	
控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明	2011-01-08	
第六届董事会第十五次会议（通讯方式）决议公告	2011-01-08	2011-002
第六届监事会第十次会议（通讯方式）决议公告	2011-01-08	2011-003
2010 年年度审计报告	2011-01-08	
2010 年年度报告	2011-01-08	
2010 年年度报告摘要	2011-01-08	2011-004
2010 年度独立董事意见	2011-01-08	
关于国务院国资委同意延长国有股东所持股份转让有效期的公告	2011-01-21	2011-005



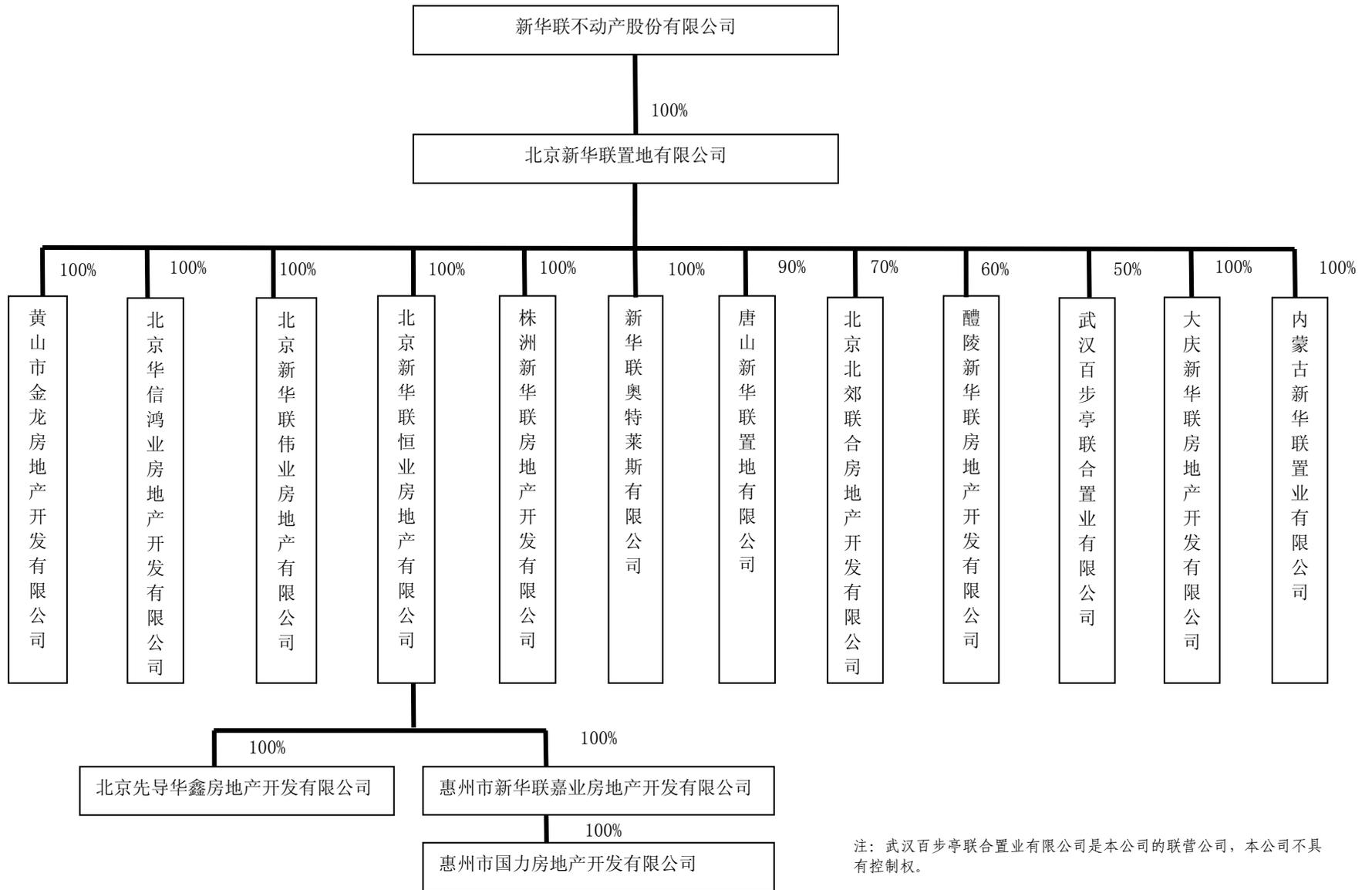
关于独立董事辞职的公告	2011-01-27	2011-006
关于公司重大资产重组方案获得中国证监会核准新华联控股及一致行动人获得中国证监会豁免要约收购义务批复的公告	2011-04-16	2011-007
北京市德恒律师事务所关于公司发行股份购买资产暨关联交易的补充法律意见书（一）	2011-04-19	
北京市德恒律师事务所关于公司发行股份购买资产暨关联交易的补充法律意见书（二）	2011-04-19	
北京市德恒律师事务所关于公司发行股份购买资产暨关联交易的补充法律意见书（三）	2011-04-19	
北京市德恒律师事务所关于公司发行股份购买资产暨关联交易的补充法律意见书（四）	2011-04-19	
北京市德恒律师事务所关于公司发行股份购买资产暨关联交易的补充法律意见书（五）	2011-04-19	
北京市众一律师事务所关于《黑龙江圣方科技股份有限公司收购报告书》暨申请豁免要约收购的法律意见书	2011-04-19	
发行股份购买资产暨关联交易报告书	2011-04-19	
华西证券有限责任公司关于新华联控股有限公司收购公司之财务顾问报告	2011-04-19	
收购报告书	2011-04-19	
西南证券股份有限公司关于公司发行股份购买资产暨关联交易之独立财务顾问报告	2011-04-19	
收购报告书摘要	2011-04-19	
修订说明	2011-04-19	2011-008
第六届董事会第十七次会议（通讯方式）决议公告	2011-04-27	2011-009
第六届监事会第十一次会议（通讯方式）决议公告	2011-04-27	2011-010
关于召开 2011 年第一次临时股东大会的通知	2011-04-27	2011-011
独立董事意见	2011-04-27	
独立董事提名人声明	2011-04-27	
独立董事候选人声明	2011-04-27	
第六届董事会第十八次会议（通讯方式）决议公告	2011-04-28	2011-012
独立董事关于改聘公司财务负责人及解聘付焜、刘德龙副总经理职务的独立意见	2011-04-28	
2011 年第一季度报告正文	2011-04-28	2011-013
2011 年第一季度报告全文	2011-04-28	
2011 年第一次临时股东大会的法律意见书	2011-05-13	
2011 年第一次临时股东大会决议	2011-05-13	2011-014
第七届董事会第一次会议（通讯方式）决议	2011-05-14	2011-015
第七届监事会第一次会议决议	2011-05-14	2011-016
独立董事意见	2011-05-14	



关于股东完成股权转让过户手续的公告	2011-05-27	2011-017
股权分置改革方案实施公告	2011-05-31	2011-018
股票简称变更公告	2011-06-02	2011-019
股本结构变化公告	2011-06-02	2011-020
非公开发行股票发行情况报告书	2011-06-07	2011-021
西南证券股份有限公司关于公司发行股份购买资产暨关联交易实施情况之独立财务顾问核查意见	2011-06-07	
发行股份购买资产暨关联交易相关承诺事项及履行情况公告	2011-06-07	2011-022
发行股份购买资产暨关联交易实施情况报告书	2011-06-07	
北京市德恒律师事务所关于公司发行股份购买资产暨关联交易实施情况的法律意见书	2011-06-07	
恢复上市进展公告	2011-06-07	2011-023
第七届董事会第二次会议（通讯方式）决议公告	2011-06-08	2011-024
第七届监事会第二次会议决议公告	2011-06-08	2011-025
关于 2011 年度日常关联交易预计的公告	2011-06-08	2011-026
关于召开 2010 年年度股东大会的通知	2011-06-08	2011-027
独立董事意见	2011-06-08	
工商变更登记完成公告	2011-06-10	2011-028
公司章程（2011 年 6 月）	2011-06-10	
勘误公告	2011-06-18	2011-029
关于全资子公司获得壹级资质证书的公告	2011-06-18	2011-030
2010 年年度股东大会决议	2011-06-29	2011-031
2010 年年度股东大会法律意见	2011-06-29	

(十) 报告期公司所有公告都在《证券时报》以及巨潮网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 发布。

(十一) 新华联不动产股份有限公司架构图



注：武汉百步亭联合置业有限公司是本公司的联营公司，本公司不具有控制权。



## 第六章 重要事项

### 一、报告期内，公司收购资产事项。

单位：万元

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	购买日	交易价格	自购买日起至报告期末为公司贡献的净利润（适用于非同一控制下的企业合并）	本年初至报告期末为公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易	定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	与交易对方的关联关系（适用关联交易情形）
新华联控股有限公司、科瑞集团有限公司、泛海能源投资有限公司、巨人投资有限公司、北京长石投资有限公司、北京合力同创投资有限公司	北京新华联置地有限公司	2011年06月02日	292,000.00	27,072.98	0.00	是	评估公允价值	是	是	新华联控股为本公司的控股股东

注：根据《企业会计准则第20号-企业合并》、《企业会计准则讲解(2010)》以及财政部会计司财会便[2009]17号《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》等相关规定，北京新华联置地有限公司以所持有的对子公司投资等资产为对价取得圣方科技的控制权，构成反向购买，因此“自购买日起至报告期末为公司贡献的净利润（适用于非同一控制下的企业合并）”指标填列北京新华联置地有限公司1-6月份合并净利润。

### 二、报告期内，公司无出售资产事项。

### 三、截止报告期末，公司重大对外担保情况。

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和编号	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（是或否）
新华联控股有限公司	2010年3月6日, 2010-015	15,000.00	2007年03月20日	15,000.00	抵押担保	2007年03月30日至2014年11月20日	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		0.00		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		0.00		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		15,000.00		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		15,000.00		
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和编号	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(是或否)
黄山市金龙房地产开发有限公司	发生时公司重大资产重组以及恢复上市工作尚未完成, 未经披露	10,000.00	2010年03月11日	10,000.00	提供连带责任保证	2010年03月11日至2013年03月08日	否	否
惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司(注)	发生时公司重大资产重组以及恢复上市工作尚未完成, 未经披露	60,000.00	2011年06月23日	17,410.00	抵押担保	2011年06月29日至2014年06月29日	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)		60,000.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)		17,410.00		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)		70,000.00		报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)		27,410.00		
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)		60,000.00		报告期内担保实际发生额合计(A2+B2)		17,410.00		
报告期末已审批的担保额度合计(A3+B3)		85,000.00		报告期末实际担保余额合计(A4+B4)		42,410.00		
实际担保总额(即A4+B4)占公司净资产的比例				19.90%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额(C)				15,000.00				
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)				0.00				
担保总额超过净资产50%部分的金额(E)				0.00				
上述三项担保金额合计(C+D+E)				15,000.00				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明				本公司子公司黄山市金龙房地产开发有限公司以开发的黄山市徽州区黄山纳尼亚小镇项目国有土地使用权作为抵押物, 并由新华联置地提供连带责任保证, 向中国工商银行股份有限公司黄山屯溪支行借款1亿人民币, 借款期限为2010年3月11日至2013年3月8日。				

注: 本公司子公司惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司2011年6月23日与交通银行股份有限公司惠州分行签署固定资产借款合同及抵押合同, 以惠州嘉业大亚湾经济技术开发区6号路南侧国有土地使用权及其子公司惠州市国力房地产开发有限公司拥有的大亚湾经济技术开发区6号路南侧国有土地使用权作为抵押向交通银行股份有限公司惠州分行借款60,000.00万元, 最长借款期限36个月。借款合同编号为粤惠阳2011年固贷字001号, 抵押合同编号为粤惠阳2011年抵字001号和粤惠阳2011年抵字002号, 截止2011年6月30日上述借款已到位17,410.00万元。

#### 四、报告期内, 公司关联交易事项。

##### 1. 采购商品及接受劳务



单位：元

关联方类型及关联方名称	本期		上期	
	金额	占同类交易金额的比例[%]	金额	占同类交易金额的比例[%]
母公司及最终控制方	16,909,195.62	2.06	579,232.50	0.24
其中：新华联控股	16,909,195.62	2.06	579,232.50	0.24
受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	287,917,732.80	35.16	135,747,312.50	56.89
其中：湖南新华联建设工程有限公司	282,055,900.89	34.44	133,013,000.00	55.75
北京银天装饰工程有限公司			2,564,224.00	1.07
北京悦豪物业管理有限公司	5,861,831.91	0.72	170,088.50	0.07
合计	304,826,928.42	37.22	136,326,545.00	57.13

## 2. 租赁情况

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认租赁收益
新华联恒业	新华联控股有限公司	办公楼	2010.1.1	2011.12.31	协议价	2,343,026.13
新华联恒业	北京长石投资有限公司	办公楼	2010.1.1	2011.12.31	协议价	16,972.50
新华联恒业	北京银天装饰工程有限公司	办公楼	2010.1.1	2011.12.31	协议价	96,825.39
新华联恒业	北京祖火陶瓷文化艺术有限公司	办公楼	2010.1.1	2011.12.31	协议价	285,795.00
新华联恒业	湖南新华联建设工程有限公司	办公楼	2010.1.1	2011.12.31	协议价	225,392.07
新华联恒业	新华联矿业有限公司	办公楼	2010.1.1	2011.12.31	协议价	521,822.26
新华联恒业	北京新华联产业投资有限公司	办公楼	2010.7.22	2013.07.21	协议价	157,584.13
新华联恒业	开心快捷（北京）酒店有限公司	办公楼	2011.3.1	2012.2.27	协议价	31,963.38
新华联恒业	北京新华联兴业水电环保投资咨询有限公司	办公楼	2010.1.1	2011.12.31	协议价	30,610.72



### 3. 关联担保情况

单位：元

担保方名称	被担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新华联恒业	新华联控股	15,000.00 万	2007-03-30	2014-11-20	否
新华联控股	新华联伟业	33,500.00 万	2009-08-04	2019-08-02	否

1) 本公司子公司北京新华联恒业房地产开发有限公司以新华联大厦的土地及房产为本公司控股股东新华联控股在交通银行股份有限公司北京东单支行 15,000 万元的借款进行抵押,最高额抵押合同编号为 06710057,借款期限为 2007 年 3 月 30 日至 2014 年 11 月 20 日,经北京首佳房地产评估有限公司评估,评估价值为 21,013 万元,房产证号为京房权证朝其 04 字第 00891 号,土地证号为京朝国用(2003 出)字第 0175 号。本公司在 2010 年 3 月 21 日召开 2010 年第一次临时股东大会,讨论并通过了上述抵押事项。

2) 本公司子公司北京新华联伟业房地产有限公司 2009 年 7 月 21 日与中国银行股份有限公司北京通州支行签署借款合同及抵押合同,新华联伟业以十里堡北里 28 号院 1 号楼全部房地产作为抵押向中国银行股份有限公司北京通州支行借款 40,000.00 万元,借款期限自 2009 年 8 月 4 日至 2019 年 8 月 2 日。新华联控股对该项贷款提供连带责任保证,担保合同编号为 2009013RGB002,保证期间为主债权的清偿期届满之日起两年。截至 2011 年 6 月 30 日新华联伟业归还了该笔借款中的 6,500 万元。

### 4. 关联方应收应付情况

#### (1) 关联方预付账款

单位：元

关联方(项目)	期末金额		期初金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	368,602,962.47		194,689,573.85	
其中:湖南新华联建设工程有限公司	368,602,962.47		194,689,573.85	
其他关联方	100,000,000.00		100,000,000.00	



其中：北京市北郊农场	100,000,000.00		100,000,000.00	
<b>合计</b>	<b>468,602,962.47</b>	<b>-</b>	<b>294,689,573.85</b>	<b>-</b>

**(2) 关联方其他应收款**

单位：元

关联方（项目）	期末金额		期初金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
联营公司	396,026,600.00	-	396,026,600.00	
其中：百步亭置业	396,026,600.00		396,026,600.00	
受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	37,100.00		37,100.00	
其中：湖南新华联建设工程有限公司	37,100.00		37,100.00	
<b>合计</b>	<b>396,063,700.00</b>		<b>396,063,700.00</b>	

**(3) 关联方应付账款**

单位：元

关联方（项目）	期末金额	期初金额
母公司及最终控制方	1,283,800.41	2,263,981.61
其中：新华联控股	1,283,800.41	2,263,981.61
受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	11,880,563.48	13,211,965.55
其中：湖南新华联建设工程有限公司	11,880,563.48	12,716,965.55
北京恒德基业幕墙工程有限公司	-	495,000.00
<b>合计</b>	<b>13,164,363.89</b>	<b>15,475,947.16</b>

**(4) 关联方其他应付款**

单位：元

关联方（项目）	期末金额	期初金额
受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	293,071.76	146,850.00
其中：北京悦豪物业管理有限公司	213,871.76	146,850.00



湖南新华联建设工程有限公司	79,200.00	-
<b>合计</b>	<b>293,071.76</b>	<b>146,850.00</b>

**(5) 关联方预收账款**

单位：元

关联方（项目）	期末金额	期初金额
<b>母公司及最终控制方</b>	<b>792,271.34</b>	<b>36,320.23</b>
其中：新华联控股	792,271.34	36,320.23
<b>受同一母公司及最终控制方控制的其他企业</b>	<b>609,806.85</b>	<b>427,600.24</b>
其中：新华联矿业有限公司	260,911.13	260,911.13
北京新华联兴业水电环保投资咨询有限公司	15,305.36	15,305.36
北京祖火陶瓷文化艺术有限公司	142,897.50	142,897.50
北京长石投资有限公司	8,486.25	8,486.25
北京新华联产业投资有限公司	64,704.00	-
开心快捷（中国）酒店有限公司	10,096.79	-
北京银天装饰工程有限公司	32,275.13	-
湖南新华联建设工程有限公司	75,130.69	-
<b>合计</b>	<b>1,402,078.19</b>	<b>463,920.47</b>

五、报告期内，公司无非经营性关联债权债务往来。

六、报告期内，公司无大股东及其附属企业非经营性资金占用及清偿情况。

七、独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56号）、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）等的规定和要求，我们本着对公司、全体股东及投资者负责的态度，按照实事求是的原则对公司控股股东及其他关联方占用资金的情况和对外担保情况进行了认真的检查和落实，对公司进行了必要的核查和问询后，发表独立意见如下：

（一）控股股东及其他关联方资金占用情况

经核实，报告期内，公司能够遵守相关法律法规的规定，不存在控股股东及



其他关联方占用资金的情况，也不存在将资金直接或间接提供给控股股东及其他关联方使用的情形。

## （二）公司对外担保情况

### 1、关于公司为控股股东提供担保事项

2007 年 3 月 20 日，公司下属子公司新华联恒业以新华联大厦的土地及房产为控股股东新华联控股在交通银行股份有限公司北京东单支行 15,000 万元的借款提供抵押担保。因该笔抵押担保属于历史遗留问题，且该笔担保所占新华联控股的总资产比例较低，贷款利息较低，每年的还款金额较小，不会给新华联控股造成较大还款压力。同时，该笔担保已经公司第六届董事会第九次会议及 2010 年第一次临时股东大会表决通过，关联董事和关联股东均已回避表决，因此该担保事项已履行完毕必要的法律程序，不会损害公司及股东的利益。

### 2、关于公司为控股子公司提供担保事项

因房地产项目开发的需要，公司为其子公司按持股比例提供担保属于公司正常经营的需要，不会损害公司及股东的利益。

## 八、公司及董事、监事、高级管理人员履行承诺情况

报告期内公司及董事、监事、高级管理人员无承诺事项。

## 九、重大诉讼仲裁事项

北京天汇成房地产开发有限公司诉先导华鑫一般服务合同纠纷一案及先导华鑫、北京新华联房地产开发有限公司和新华联恒业起诉宋祝华、蔡晓东、易德中的案件，具体情况为：

先导华鑫与北京天汇成房地产开发有限公司的二审诉讼，北京高级人民法院于 2008 年 11 月 11 日二审调解（2008）高民终字第 520 号结案，先导华鑫向原告支付 500 万元及部分诉讼费，免去 100 万元的违约金。先导华鑫根据该调解结果分别于 2008 年 11 月、2008 年 12 月分两次共向原告支付 500 万元，并已列支 2008 年度相关损益项。

原告北京天汇成房地产开发有限公司诉被告先导华鑫一般服务合同纠纷一案给先导华鑫造成损失。因此，先导华鑫及北京新华联房地产开发有限公司和新华联恒业依据《股权转让合同书》向先导华鑫原股东宋祝华、蔡晓东、易德中提起诉讼，要求原股东承担上述损失，故委托北京长安律师事务所代理起诉原股东



的一审诉讼和二审诉讼。

先导华鑫、北京新华联房地产开发有限公司和新华联恒业起诉先导华鑫原股东宋祝华、蔡晓东、易德中的案件，一审判决宋祝华、蔡晓东、易德中赔偿先导华鑫508.0715万元。一审诉讼过程中，先导华鑫申请诉讼保全，依法查封了蔡晓东和易德中的股票资产和部分现金。宋祝华、蔡晓东、易德中不服一审判决，上诉至北京市高级人民法院，2009年11月30日北京市高级人民法院（2009）高民终字第1736号缺席判决如下：宋祝华向先导华鑫支付508.0715万元。截至报告日，宋祝华尚未履行给付金钱义务。

## 十、公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	新华联控股有限公司	（一）非流通股股东承诺事项：法定承诺明确同意参与本次股权分置改革的非流通股股东都承诺：股权分置改革后，非流通股股东将遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务。所持非流通股股份自圣方科技股票恢复上市后首个交易日起十二个月内不上市交易或者转让；持有上市公司股份总数百分之五以上的原非流通股股东，在前项规定期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五，在二十四个月内不超过百分之十。（二）新华联控股特别承诺：本次股权分置改革中非流通股股东应当支付的股改对价均由新华联控股代为垫付。代为垫付后，该部分非流通股股份如需上市流通，应当向新华联控股偿还代为垫付的股份，或者取得新华联控股的书面豁免同意。新华联控股所持有的原非流通股股份自圣方科技股票恢复上市后的首个交易日起三十六个月内不上市交易或者转让。	截至报告期末，限售股东均严格按照上述要求履行了承诺。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	新华联控股有限公司、科瑞集团有限公司、泛海能源投资股份有限公司、巨人投资有限公司、北京长石投资有限公司、北京合力同创投资有限公司、傅军	根据《黑龙江圣方科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》，发行对象及实际控制人傅军先生作出如下承诺：（一）新华联控股、科瑞集团、泛海投资、巨人投资、长石投资、合力同创关于重大资产重组涉及标的资产的业绩承诺：承诺新华联置地在 2009 年、2010 年和 2011 年经审计所确认扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润分别不低于 35,375.85 万元、45,213.45 万元、55,000 万元，且在本次发行后股本规模不变的情形下，确保圣方科技 2009 年、2010 年和 2011 年实现的扣除非经常性损益后每股收益分别不低于 0.22 元、0.28 元、0.34 元。（二）新华联控股以圣方科技回购股份方式提供盈利预测不足补偿的承诺：如果新华联置地 2009 年、2010 年和 2011 年经审计所确认扣除非经常性后归属于母公司的净利润或圣方科技 2009 年、2010 年和 2011 年实现的扣除非经常性损益后每股收益未达到上述承诺时，则在上述承诺期满之后，新华联控股同意圣方科技以总价人民币 1.00 元的价格定向回购其持有的一定数量的圣方科技的股份，若上述定向回购议案经公司股东大会表决未获通过，则新华联控股承诺将等同于上述数量的股份赠送给除本次发行对象外的其他股东。（三）新华联控股关于株洲新华联土地的承诺：自愿为株洲新华联药业有限公司在与株洲新华联房地产开发有限公司签订的《国有土地使用权转让合同之补充协议》项下的退款及补偿金支付义务提供连带责任担保，即：若株洲新华联药业有限公司未能按该《补充协议》约定向株洲新华联房地产开发有限公司全额退款及支付补偿金的，由新华联控股负责向株洲	截至目前，不存在违背前述承诺的情形。



	<p>新华联房地产开发有限公司予以支付。(四)新华联控股关于新华联大厦租金的承诺:自2010年1月1日起将租金提高至3.0元/㎡/日;非关联方租用部分的租金基本在3.0元/㎡/日。(五)新华联控股关于新华联置地及其子公司涉及土地增值税的相关问题承诺:截止2009年12月31日,新华联置地及其控股子公司北京新华联伟业房地产有限公司、北京新华联恒业房地产开发有限公司、北京先导华鑫房地产开发有限公司、北京华信鸿业房地产开发有限公司已按规定预缴了土地增值税,并已预提了土地增值税。本次发行完成后,税务部门对上述公司开发的房地产项目按《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发【2006】187号)和《土地增值税暂行条例》的规定进行土地增值税清算时,在本次评估及盈利预测假设的条件下,若在扣除预缴土地增值税款及预提土地增值税款后仍需补交的,则应补交的土地增值税款由新华联控股全部承担。</p> <p>(六)新华联控股、长石投资、合力同创、傅军关于避免同业竞争的承诺:1、不直接或间接从事与圣方科技主营业务相同或相似的业务;本次重组完成后,新华联控股有限公司所控股的北京香格里拉房地产开发有限公司和北京新华联房地产开发有限公司将不再以任何方式获取新的新的房地产开发项目;2、不从事与圣方科技业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动,也不以控股经营和控股拥有在其他公司或企业的股份或权益的方式从事与圣方科技业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动;3、在生产、经营和市场竞争中,不与圣方科技发生利益冲突。在重组后的圣方科技审议是否与承诺人存在同业竞争的董事会或股东大会上,承诺人承诺,将按有关规定进行回避,不参与表决。4、如圣方科技认定承诺人或其控股、实际控制的其他企业正在或将要从事的业务与公司存在同业竞争,则承诺人将在圣方科技提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。如圣方科技进一步提出受让请求,则承诺人应无条件按具有证券从业资格的中介机构审计或评估后的公允价格将上述业务和资产优先转让给公司。5、若承诺人违反上述承诺,则应对圣方科技因此而遭受的损失做出及时和足额的赔偿。”(七)新华联控股、傅军关于规范关联交易的承诺:1、本次重组完成后,承诺人将继续严格按照《公司法》等法律法规以及圣方科技《公司章程》的有关规定行使股东权利或者董事权利,在股东大会以及董事会对有关涉及承诺人的关联交易事项进行表决时,履行回避表决的义务。2、本次重组完成后,承诺人与圣方科技之间将尽量减少和避免关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时,保证按市场化原则和公允价格进行公平操作,并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。保证不通过关联交易损害圣方科技及其他股东的合法权益。承诺人和圣方科技就相互间关联事务及交易所做出的任何约定及安排,均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。3、由于湖南新华联建设工程有限公司与新华联置地发生的日常关联交易金额较大,为切实减少重组后上市公司的关联交易,避免控股股东、实际控制人利用关联交易侵害圣方科技利益,本次重组完成后三年内,承诺人将其所持湖南新华联建设工程有限公司的控股权转让给圣方科技,如果收购湖南新华联建设工程有限公司控股权的相关议案未获得圣方科技董事会表决通过(根据《公司法》及公司章程还需公司股东大会审议的,如未获得上市公司股东大会表决通过的),承诺人须自前述相关议案经圣方科技董事会或股东大会审议后的否决结果公告之日起三个月内将湖南新华联建设工程有限公司的控股权按市场公允价格转让给无关联的第三方。(八)新华联控股、北京长石、合力同创、傅军关于保持公司独立性的承诺:本次重组完成后,新华联控股及其一致行动人、实际控制人傅军先生承诺保证圣方科技人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立。(九)新华联控股、傅军关于遵守上市公司对外担保及关联方资金往来规定的承诺:承诺人及其控制的其他企业与圣方科技的资金往来将</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



		严格遵守《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发（2003）56号）及《中国证券监督管理委员会、中国银行业监督管理委员会关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）的规定，规范圣方科技对外担保行为，不违规占用圣方科技的资金。（十）新华联控股关于重大诉讼的承诺：如因《圣方科技发行股份购买资产暨关联交易报告书》中所述诉讼或其他任何未披露诉讼、仲裁或行政处罚而给新华联置地及其下属公司或重组完成后的圣方科技造成经济损失的，新华联控股将对新华联置地及其下属公司或重组完成后的圣方科技做出全额补偿。（十一）新华联控股关于延期交房违约金赔偿的承诺：如果新华联置地及下属公司目前在售的房地产开发项目因其他延期交房事项产生违约赔偿而给新华联置地及下属公司或重组完成后的圣方科技造成经济损失的，新华联控股将就等经济损失对新华联置地及下属公司或重组完成后的圣方科技做出全额补偿。	
重大资产重组时所作承诺	新华联控股有限公司、科瑞集团有限公司、泛海能源投资股份有限公司、巨人投资有限公司、北京长石投资有限公司、北京合力同创投资有限公司、傅军	内容同上	内容同上
发行时所作承诺	新华联控股有限公司、科瑞集团有限公司、泛海能源投资股份有限公司、巨人投资有限公司、北京长石投资有限公司、北京合力同创投资有限公司	承诺自本次新增股份发行结束后，本公司股票恢复上市的首个交易日起 36 个月内不转让其拥有权益的股份。该锁定期届满后，该等股份的交易或转让按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。	截至本报告期末，限售股东均严格按照上述要求履行了承诺。
其他承诺（含追加承诺）	无	无	无

## 十一、公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《上市公司治理准则》、《上市公司股东大会规范准则》、《上市公司章程指引》等法律法规的要求，不断完善公司的治理结构，进一步健全了内部管理和控制制度。各部门各司其职、互相配合，保证了公司整体经营规范化、制度化和效率化。截至报告期末，公司治理完善，运作规范，公司治理情况与中国证监会有关上市公司治理的规范文件无差异。

## 十二、其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明



### （一）完成了股权转让

2009 年 8 月 24 日，首钢控股与新华联控股有限公司签署《股权转让协议》，新华联控股受让首钢控股持有的本公司 28% 的股权，共计 8,725.56 万股。该股份转让已于 2011 年 5 月 25 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕股权过户手续。股权转让后新华联控股成为公司实际控股股东。

### （二）完成了股权分置改革

2009 年 12 月 22 日，公司股权分置改革方案获相关股东大会审议通过。根据股权分置改革方案，非流通股股东拟向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东送股，流通股股东每 10 股获送 4 股，非流通股股东共需向流通股股东支付对价 60,192,000 股，上述对价均由新华联控股有限公司代为垫付。新华联控股代为垫付的该部分股份如需上市流通，应当向新华联控股偿还，或者取得新华联控股的书面豁免同意。2011 年 6 月 2 日，公司股权分置改革实施完毕。

### （三）完成了重大资产重组

2009 年 11 月 16 日，公司与新华联控股、长石投资、合力同创、科瑞集团、泛海投资、巨人投资签订《发行股份购买资产协议》，以向上述对象发行股份的方式购买其持有的新华联置地 100% 的股权。经各方协商确定发行价格为人民币 2.27 元/股，本次发行的股份数量为 1,286,343,609 股。

2009 年 12 月 24 日，公司召开了 2009 年第一次临时股东大会审议通过本次发行股份购买资产暨关联交易的有关议案。2010 年 12 月 23 日，公司 2010 年第二次临时股东大会审议通过将本次发行股份购买资产暨关联交易相关议案的有效期延期一年的有关议案。

2011 年 4 月 15 日，公司收到中国证监会《关于核准黑龙江圣方科技股份有限公司重大资产重组及向新华联控股有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2011]548 号），核准公司本次发行股份购买资产；同日，中国证监会以《关于核准新华联控股有限公司及一致行动人公告黑龙江圣方科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2011]549 号）核准豁免新华联控股及其一致行动人因以资产认购公司本次发行股份而应履行的要约收购义务。2011 年 6 月 2 日，公司本次定向增发的 1,286,343,609 股股份已办理完毕发行登记手续。



#### （四）完成了恢复上市工作

2011 年 6 月 30 日，公司收到深圳证券交易所《关于黑龙江圣方科技股份有限公司股票恢复上市的决定》（深证上[2011]195 号），批准公司股票在深交所恢复上市。公司股票于 2011 年 7 月 8 日恢复上市交易。

#### 十三、证券投资情况

报告期内公司无证券投资情况。

#### 十四、持有其他上市公司股权情况

报告期内未持有其他上市公司股权。

#### 十五、处罚及整改情况

报告期内公司及其董事、监事、高级管理人员、实际控制人没有受到有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、通报批评、被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况。

#### 十六、报告期接待调研、沟通、采访等活动情况

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2011 年 01 月 11 日	证券事务部	电话沟通	一般投资者	了解重组进展情况，未提供资料。
2011 年 01 月 25 日	证券事务部	电话沟通	一般投资者	希望加快重组进程，早日恢复上市，未提供资料。
2011 年 02 月 22 日	证券事务部	电话沟通	一般投资者	了解重组进展情况，未提供资料。
2011 年 03 月 08 日	证券事务部	电话沟通	一般投资者	针对其他公司重组情况，讨论公司未来重组计划，未提供资料。
2011 年 03 月 28 日	证券事务部	电话沟通	一般投资者	了解公司经营情况，未提供资料。
2011 年 04 月 15 日	证券事务部	电话沟通	一般投资者	了解公司取得核准批文情况，未提供资料。
2011 年 04 月 29 日	证券事务部	电话沟通	一般投资者	询问公司一季度经营情况，未提供资料。
2011 年 05 月 10 日	证券事务部	电话沟通	一般投资者	了解公司股权过户情况，未提供资料。
2011 年 05 月 27 日	证券事务部	电话沟通	一般投资者	了解公司重大资产重组实施情况，未提供资料。
2011 年 06 月 01 日	证券事务部	电话沟通	一般投资者	了解公司股改实施情况，未提供资料。
2011 年 06 月 28 日	证券事务部	电话沟通	一般投资者	了解公司恢复上市工作进程，未提供资料。



## 第七章 财务报告

### 一. 审计报告

本公司 2011 年度中期财务报表未经审计。

比较财务报表中的 2010 年度 1 - 6 月的利润表及现金流量表未经审计。

合并资产负债表中的期初数按准则规定采用 2010 年 12 月 31 日北京新华联置地有限公司资产负债表的期末数据作为比较数, 该报表已经由信永中和会计师事务所有限责任公司审计, 并且已出具标准无保留意见审计报告, 审计报告出具日期: 2011 年 3 月 11 日, 审计报告文号: XYZH/2010A10034, 审计报告签字注册会计师: 杨明、华强。

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)



## 二. 财务报表

## 合并资产负债表

2011年6月30日

编制单位：新华联不动产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末金额	期初金额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七. 1	1,037,515,910.87	1,405,231,406.23
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			-
应收票据			-
应收账款	七. 2	23,787,314.48	6,325,171.67
预付款项	七. 3	1,209,294,805.62	992,818,391.71
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	七. 4	408,572,080.80	403,746,339.10
买入返售金融资产			
存货	七. 5	2,441,079,207.46	2,352,314,040.93
一年内到期的非流动资产			-
其他流动资产		148,604.92	205,465.07
<b>流动资产合计</b>		<b>5,120,397,924.15</b>	<b>5,160,640,814.71</b>
<b>非流动资产：</b>			
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	七. 6	149,098,375.21	149,545,785.59
投资性房地产	七. 7	59,886,903.48	61,195,307.04
固定资产	七. 8	183,827,555.81	187,093,646.76
在建工程	七. 9	60,470,850.90	575,900.00
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	七. 10	41,991,835.56	42,465,135.64
开发支出			-
商誉	七. 11	21,348,761.86	21,348,761.86
长期待摊费用	七. 12	232,961.54	286,022.96
递延所得税资产	七. 13	127,923,010.66	126,507,062.96
其他非流动资产			-
<b>非流动资产合计</b>		<b>644,780,255.02</b>	<b>589,017,622.81</b>
<b>资产总计</b>		<b>5,765,178,179.17</b>	<b>5,749,658,437.52</b>

法定代表人：傅军

主管会计工作负责人：胡章鸿

会计机构负责人：刘华明



## 合并资产负债表（续）

2011年6月30日

编制单位：新华联不动产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末金额	期初金额
<b>流动负债：</b>			
短期借款			-
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			-
应付票据			-
应付账款	七. 15	474,983,919.82	651,059,269.97
预收款项	七. 16	1,096,077,702.88	1,386,357,920.13
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七. 17	10,241,719.81	13,700,914.14
应交税费	七. 18	176,745,214.39	185,593,405.34
应付利息			-
应付股利			-
其他应付款	七. 19	135,952,675.98	175,393,981.21
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	七. 20	25,690,000.00	250,000,000.00
其他流动负债	七. 21	448,924,238.22	398,568,623.65
<b>流动负债合计</b>		<b>2,368,615,471.10</b>	<b>3,060,674,114.44</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七. 22	1,184,100,000.00	760,000,000.00
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款			
预计负债	七. 23	46,630.11	46,630.11
递延所得税负债	七. 24	24,739,863.24	26,602,003.48
其他非流动负债	七. 25	12,773,333.33	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>1,221,659,826.68</b>	<b>786,648,633.59</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>3,590,275,297.78</b>	<b>3,847,322,748.03</b>
<b>股东权益：</b>			
实收资本（或股本）	七. 26	451,503,106.00	363,460,000.00
资本公积	七. 27	250,115,570.78	334,690,646.60
减：库存股			-
专项储备			-
盈余公积	七. 28	70,753,304.83	70,753,304.83
一般风险准备			-
未分配利润	七. 29	1,358,888,926.84	1,088,772,264.03
外币报表折算差额			-
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>2,131,260,908.45</b>	<b>1,857,676,215.46</b>
少数股东权益	七. 30	43,641,972.94	44,659,474.03
<b>股东权益合计</b>		<b>2,174,902,881.39</b>	<b>1,902,335,689.49</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>5,765,178,179.17</b>	<b>5,749,658,437.52</b>

法定代表人：傅军

主管会计工作负责人：胡章鸿

会计机构负责人：刘华明



母公司资产负债表			
2011年6月30日			
编制单位：新华联不动产股份有限公司			单位：人民币元
项 目	附注	期末金额	期初金额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	十三.1	531,824.37	5,939,946.23
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十三.2	3,307,200.00	
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>3,839,024.37</b>	<b>5,939,946.23</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三.3	2,920,000,000.00	
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,920,000,000.00</b>	<b>-</b>
<b>资 产 总 计</b>		<b>2,923,839,024.37</b>	<b>5,939,946.23</b>
法定代表人：傅军		主管会计工作负责人：胡章鸿	会计机构负责人：刘华明



## 母公司资产负债表 (续)

2011年6月30日

编制单位：新华联不动产股份有限公司		单位：人民币元	
项 目	附注	期末金额	期初金额
<b>流动负债：</b>			
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	十三.4	723,719.85	730,689.85
应交税费	十三.5	151,953.30	121,165.30
应付利息			
应付股利			
其他应付款	十三.6	1,125,930.90	1,125,930.90
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>2,001,604.05</b>	<b>1,977,786.05</b>
<b>非流动负债：</b>			
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			
<b>非流动负债合计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>2,001,604.05</b>	<b>1,977,786.05</b>
<b>股东权益：</b>			
实收资本（或股本）		1,597,970,649.00	311,627,040.00
资本公积	十三.7	2,356,674,471.37	723,018,080.37
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	十三.8	75,875,934.60	75,875,934.60
一般风险准备			
未分配利润	十三.9	-1,108,683,634.65	-1,106,558,894.79
<b>股东权益合计</b>		<b>2,921,837,420.32</b>	<b>3,962,160.18</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>2,923,839,024.37</b>	<b>5,939,946.23</b>
法定代表人：傅军		主管会计工作负责人：胡章鸿	会计机构负责人：刘华明



合并利润表			
2011年1月1日至6月30日期间			
编制单位：新华联不动产股份有限公司			单位：人民币元
项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>		1,144,263,215.38	777,283,651.86
其中：营业收入	七.31	1,144,263,215.38	777,283,651.86
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		778,338,935.85	429,797,637.08
其中：营业成本	七.31	545,423,177.78	244,355,617.81
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	七.32	156,823,053.68	145,752,371.55
销售费用		24,575,632.56	16,579,066.34
管理费用		43,452,872.70	22,287,913.79
财务费用	七.33	7,050,218.93	8,698,422.70
资产减值损失	七.34	1,013,980.20	-7,875,755.11
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）	七.35	-447,410.38	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-447,410.38	
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		365,476,869.15	347,486,014.78
加：营业外收入	七.36	409,515.01	965,256.00
减：营业外支出	七.37	5,144,194.36	7,731.24
其中：非流动资产处置损失		-	1,500.00
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		360,742,189.80	348,443,539.54
减：所得税费用	七.38	91,643,028.08	89,888,979.64
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		269,099,161.72	258,554,559.90
归属于母公司股东的净利润		270,116,662.81	259,324,992.36
少数股东损益		-1,017,501.09	-770,432.46
<b>六、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益		0.21	0.20
（二）稀释每股收益		0.21	0.20
<b>七、其他综合收益</b>			-
<b>八、综合收益总额</b>		269,099,161.72	258,554,559.90
归属于母公司股东的综合收益总额		270,116,662.81	259,324,992.36
归属于少数股东的综合收益总额		-1,017,501.09	-770,432.46
法定代表人：傅军	主管会计工作负责人：胡章鸿	会计机构负责人：刘华明	



母公司利润表			
2011年1月1日至6月30日期间			
编制单位：新华联不动产股份有限公司			单位：人民币元
项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业收入</b>			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		2,129,956.36	1,368,685.00
财务费用		-5,216.50	-4,784.48
资产减值损失			-43.60
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			
<b>二、营业利润</b> （亏损以“-”号填列）		-2,124,739.86	-1,363,856.92
加：营业外收入			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
<b>三、利润总额</b> （亏损总额以“-”号填列）		-2,124,739.86	-1,363,856.92
减：所得税费用			
<b>四、净利润</b> （净亏损以“-”号填列）		-2,124,739.86	-1,363,856.92
<b>五、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
<b>六、其他综合收益</b>			
<b>七、综合收益总额</b>		-2,124,739.86	-1,363,856.92
法定代表人：傅军		主管会计工作负责人：胡章鸿	会计机构负责人：刘华明



## 合并现金流量表

2011年1月1日至6月30日期间

编制单位：新华联不动产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		777,089,353.61	1,596,828,882.14
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	七.39	48,654,809.64	78,610,366.25
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>825,744,163.25</b>	<b>1,675,439,248.39</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		977,197,380.89	615,979,422.32
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		35,466,363.59	22,263,488.46
支付的各项税费		225,014,175.25	206,044,547.02
支付其他与经营活动有关的现金	七.39	59,530,493.64	305,507,701.11
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>1,297,208,413.37</b>	<b>1,149,795,158.91</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-471,464,250.12</b>	<b>525,644,089.48</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		1,119,251.73	
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>1,119,251.73</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		61,211,203.40	801,146.70
投资支付的现金			74,090,000.00
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			-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>61,211,203.40</b>	<b>74,891,146.70</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-60,091,951.67</b>	<b>-74,891,146.70</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金		424,100,000.00	460,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>424,100,000.00</b>	<b>460,000,000.00</b>
偿还债务所支付的现金		225,000,000.00	20,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		35,043,657.40	16,346,077.74
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			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>260,043,657.40</b>	<b>36,346,077.74</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>164,056,342.60</b>	<b>423,653,922.26</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		-367,499,859.19	874,406,865.04
加：期初现金及现金等价物余额		1,383,585,594.22	549,319,346.81
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		1,016,085,735.03	1,423,726,211.85

法定代表人：傅军

主管会计工作负责人：胡章鸿

会计机构负责人：刘华明



母公司现金流量表			
2011年1月1日至6月30日期间			
编制单位：新华联不动产股份有限公司			单位：人民币元
项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
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	十三.10	5,413.00	32,180.00
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>5,413.00</b>	<b>32,180.00</b>
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		51,000.00	51,000.00
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金	十三.10	5,362,534.86	1,345,468.50
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>5,413,534.86</b>	<b>1,396,468.50</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-5,408,121.86</b>	<b>-1,364,288.50</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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所收回的现金净额			
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			4,862.98
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>-</b>	<b>4,862.98</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-</b>	<b>4,862.98</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-5,408,121.86</b>	<b>-1,359,425.52</b>
加：期初现金及现金等价物余额		5,939,946.23	3,600,953.60
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>531,824.37</b>	<b>2,241,528.08</b>
法定代表人：傅军		主管会计工作负责人：胡章鸿	会计机构负责人：刘华明



新华联不动产股份有限公司										单位：人民币元	
合并股东权益变动表											
2011年1月1日至6月30日期间											
项 目	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计	
					盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
本期金额											
一、上年年末余额	363,460,000.00	334,690,646.60	-	-	70,753,304.83	-	1,088,772,264.03	-	44,659,474.03	1,902,335,689.49	
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	363,460,000.00	334,690,646.60	-	-	70,753,304.83	-	1,088,772,264.03	-	44,659,474.03	1,902,335,689.49	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	88,043,106.00	-84,575,075.82	-	-	-	-	270,116,662.81	-	-1,017,501.09	272,567,191.90	
（一）净利润							270,116,662.81		-1,017,501.09	269,099,161.72	
（二）其他综合收益											
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	270,116,662.81	-	-1,017,501.09	269,099,161.72	
（三）股东投入和减少资本	88,043,106.00	-84,575,075.82	-	-	-	-	-	-	-	3,468,030.18	
1. 股东投入资本											
2. 股份支付计入股东权益的金额											
3. 其他	88,043,106.00	-84,575,075.82								3,468,030.18	
（四）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 提取一般风险准备											
3. 对股东的分配											
4. 其他											
（五）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（六）专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
（七）其他											
四、本年年末余额	451,503,106.00	250,115,570.78	-	-	70,753,304.83	-	1,358,888,926.84	-	43,641,972.94	2,171,902,881.39	

法定代表人：傅军

主管会计工作负责人：胡章鸿

会计机构负责人：刘华明



合并股东权益变动表 (续)		2011年1月1日至6月30日期间		上年金额		单位: 人民币元			
项 目	实收资本	资本公积	减: 库存股	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计
				专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
<b>一、上年年末余额</b>	363,460,000.00	346,208,600.00			73,941,614.37		628,130,536.09	77,064,606.63	1,488,805,357.09
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
<b>二、本年初余额</b>	363,460,000.00	346,208,600.00			73,941,614.37		628,130,536.09	77,064,606.63	1,488,805,357.09
<b>三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)</b>									
(一) 净利润							460,641,727.94	-32,405,132.60	413,530,332.40
(二) 其他综合收益							515,306,450.87	-1,556,118.47	513,750,332.40
上述(一)和(二)小计							515,306,450.87	-1,556,118.47	513,750,332.40
(三) 股东投入和减少资本									
1. 股东投入资本									
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他									
(四) 利润分配									
1. 提取盈余公积							-2,596,993.71		
2. 提取一般风险准备							2,596,993.71		
3. 对股东的分配									
4. 其他									
(五) 股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本年提取									
2. 本年使用									
(七) 其他									
<b>四、本年年末余额</b>	363,460,000.00	-11,517,953.40			-5,785,303.25		-52,067,729.22	44,659,474.03	-69,370,985.87
		334,690,646.60			70,753,304.83		1,088,772,264.03		1,902,335,689.49

法定代表人: 傅军

主管会计工作负责人: 胡章鸿

会计机构负责人: 刘华明



母公司股东权益变动表										
2011年1月1日至6月30日期间										
编制单位：新华联不动产股份有限公司										
项 目	股本	资本公积	减：库存股	本期金额				未分配利润	股东权益合计	单位：人民币元
				专项储备	盈余公积	一般风险准备				
一、上年年末余额	311,627,040.00	723,018,080.37	-	-	75,875,934.60	-	-	-1,106,558,894.79	3,962,160.18	
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	311,627,040.00	723,018,080.37	-	-	75,875,934.60	-	-	-1,106,558,894.79	3,962,160.18	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,286,343,609.00	1,633,656,391.00	-	-	-	-	-	-2,124,739.86	2,917,875,260.14	
（一）净利润								-2,124,739.86	-2,124,739.86	
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	-	-2,124,739.86	-2,124,739.86	
（三）股东投入和减少资本	1,286,343,609.00	1,633,656,391.00	-	-	-	-	-	-	2,920,000,000.00	
1. 股东投入资本	1,286,343,609.00	1,633,656,391.00	-	-	-	-	-	-	2,920,000,000.00	
2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对股东的分配										
4. 其他										
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本年提取										
2. 本年使用										
（七）其他										
四、本年年末余额	1,597,970,649.00	2,356,674,471.37	-	-	75,875,934.60	-	-	-1,108,683,634.65	2,921,837,420.32	

法定代表人：傅军 主管会计工作负责人：胡章鸿 会计机构负责人：刘华明



母公司股东权益变动表 (续)

2011年1月1日至6月30日期间

项 目	上年金额						单位: 人民币元
	股本	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	
一、上年年末余额	311,627,040.00	723,018,080.37			75,875,934.60		3,367,136.45
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	311,627,040.00	723,018,080.37	-	-	75,875,934.60	-	3,367,136.45
三、本年年增减变动金额 (减少以“-”号填列)							
(一) 净利润							
(二) 其他综合收益							
上述 (一) 和 (二) 小计							
(三) 股东投入和减少资本							
1. 股东投入资本							
2. 股份支付计入股东权益的金额							
3. 其他							
(四) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 提取一般风险准备							
3. 对股东的分配							
4. 其他							
(五) 股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
(六) 专项储备							
1. 本年提取							
2. 本年使用							
(七) 其他							
四、本年年末余额	311,627,040.00	723,018,080.37	-	-	75,875,934.60	-	3,962,160.18

法定代表人: 傅军

主管会计工作负责人: 胡章鸿

会计机构负责人: 刘华明



### 三. 公司基本情况

#### 1. 历史沿革

新华联不动产股份有限公司（原名为“牡丹江石化集团股份有限公司”，2000年3月3日名称变更为“黑龙江圣方科技股份有限公司”。以下简称“公司”或“本公司”）前身为牡丹江石化集团股份有限公司（以下简称牡石化），是1993年5月经黑龙江省体改委黑体改复[1993]231号文批准，由牡丹江石油化工企业集团公司（以下简称牡石化集团）分立组建，并于1993年6月领取企业法人营业执照。组建时牡石化股本为12,128.7万股，其中：国有法人股7,046.9万股，社会法人股1,081.8万股，社会个人股4,000万股。

1996年10月16日，经中国证券监督管理委员会证监发字[1996]248号和证监发[1996]252号文核准牡石化向社会公开募集股份2,600万元A股，牡石化股本增至14,728.7万股，其中社会公众股增至6,600万股，社会公众股于1996年10月在深圳证券交易所上市。

1997年4月18日，经黑龙江省证券监督管理委员会黑证监发[1997]1号文批准牡石化按上述股本每10股配送5股，用资本公积金每10股转增1股。

1998年6月，经中国证券监督管理委员会证监上字[1998]56号文件批准，向国有法人股和上市流通股配售2,403万股。

1999年11月26日，牡石化经国家财政部财管字[1999]364号及黑龙江人民政府黑政字[1999]151号文件批准，同意牡石化集团将其持有的牡石化股本总额28%的国有法人股即7,271.3万股，以每股人民币2.88元的价格协议转让给西安圣方科技股份有限公司（以下简称“西安圣方”）。牡石化集团与西安圣方于1999年11月25日签署了《牡丹江石油化学工业集团公司与西安圣方科技股份有限公司国有法人股股份转让协议》，并于1999年12月15日办理了股权过户手续。股权转让后西安圣方成为第一大股东，并于2000年3月3日在黑龙江省工商行政管理局办理了股权及公司名称变更登记，领取了企业法人营业执照，营业执照注册号为230000110101360。

2000年6月27日，经股东大会决议向全体股东每10股送红股1股，用资本公积金转增1股，至此公司股本增到31,162.704万股，其中上市流通A股15,048



万股。

本公司股票因 2003 年、2004 年、2005 年连续三年亏损，自 2006 年 3 月 20 日起连续停牌，自 2006 年 4 月 3 日起暂停上市。

2006 年 6 月 30 日，首钢控股有限责任公司（以下简称“首钢控股”）通过司法拍卖，竞得西安圣方持有的本公司 8,725.56 万股股份，占公司股份总数的 28%，并于 2006 年 7 月 10 日经牡丹江市中级人民法院以（2006）牡刑二初字第 10-3 号《刑事裁定书》裁定确认，于 2006 年 11 月在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成股权过户的相关手续，成为本公司控股股东。

2009 年 8 月 24 日，首钢控股与新华联控股有限公司（以下简称“新华联控股”）签署《股权转让协议》，首钢控股将其持有的本公司全部股份转让给新华联控股，新华联控股以协议转让的方式收购首钢控股所持有的本公司 8,725.56 万股股份（占总股本的 28%），该股份转让于 2011 年 5 月 25 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕股权过户手续。股权转让后新华联控股成为本公司实际控股股东。

2009 年 12 月 22 日，本公司召开股权分置改革相关股东大会，审议通过了公司股权分置改革方案。本公司全体非流通股股东为其持有的非流通股获得流通权，向本方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东（共计持有公司 150,480,000 股）以送股的方式履行对价安排，流通股股东每 10 股获得 4 股，非流通股股东由此获得所持原非流通股份的上市流通权。非流通股股东安排对价的股份总数为 60,192,000 股，其中新华联控股需支付对价 32,591,905 股，其他非流通股股东需支付对价 27,600,095 股。上述对价均由新华联控股代为垫付，其他非流通股股东在流通前需要向新华联控股偿还其应支付的对价，或获得其书面认可。股权分置改革方案实施后，本公司原非流通股股东所持股份将变更为有限售条件的流通股。截至 2011 年 6 月 2 日，公司股权分置改革方案已经实施完毕。

2009 年 12 月 24 日，本公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过了《黑龙江圣方科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易议案》以及公司与新华联控股、北京长石投资有限公司（以下简称“长石投资”）、科瑞集团有限公司（以下简称“科瑞集团”）、泛海能源投资股份有限公司（更名前为泛海投资股份有限公司，



以下简称“泛海投资”)、巨人投资有限公司(以下简称“巨人投资”)、北京合力同创投资有限公司(以下简称“合力同创”)签署的《发行股份购买资产协议》，公司拟向新华联控股、长石投资、科瑞集团、泛海投资、巨人投资和合力同创增发 1,286,343,609 股股份，认购新华联控股、长石投资、科瑞集团、泛海投资、巨人投资和合力同创持有的北京新华联置地有限公司(以下简称“新华联置地”)100%的股权。

2011 年 4 月 15 日，公司收到中国证监会《关于核准黑龙江圣方科技股份有限公司重大资产重组及向新华联控股有限公司等发行股份购买资产的批复》(证监许可[2011]548 号)，核准本公司向新华联控股等发行股份购买相关资产；同日，中国证监会以《关于核准新华联控股有限公司及一致行动人公告黑龙江圣方科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》(证监许可[2011]549 号)核准豁免新华联控股及其一致行动人因以资产认购本公司发行股份而应履行的要约收购义务。

2011 年 4 月 22 日，根据北京市工商行政管理局出具的《股权变更登记证明》，新华联置地 100%的股权已核准变更登记至本公司名下。2011 年 4 月 25 日，信永中和会计师事务所有限责任公司为本公司出具了 XYZH/2010A10034-13 号验资报告。

2011 年 6 月 2 日，公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕发行登记手续，公司本次发行的股份数量为 1,286,343,609 股，其中向新华联控股发行 1,027,274,008 股，向长石投资发行 34,474,008 股，向科瑞集团发行 103,679,295 股，向泛海投资发行 43,607,048 股；向巨人投资发行 43,607,048 股，向合力同创发行 33,702,202 股，至此公司总股本为 1,597,970,649 股。

2011 年 6 月 9 日，经工商行政主管部门核准，公司领取了新的营业执照，注册号为 230000100005468。公司名称为新华联不动产股份有限公司；公司注册地为北京市通州区潞城镇人民政府北楼 209 室；公司注册资本和实收资本均为 1,597,970,649 元人民币。

本公司的控股股东是：新华联控股有限公司。

## 2. 所处行业



公司所处行业为房地产开发与经营业。

### 3. 经营范围

公司经批准的经营范围：房地产开发，销售自行开发后的商品房；销售建筑材料、日用品、五金交电；投资管理；物业管理；出租办公用房；出租商业用房；技术开发，技术转让；计算机技术培训；施工总承包；组织文化艺术交流活动（不含演出）。

### 4. 主要产品

公司主要产品为商品住宅。

## 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及方法

本公司财务报表系根据实际发生的业务，按持续经营基础编制。

### 2. 遵循企业会计准则的声明

本公司按上述编制基础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

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 4. 记账本位币

本公司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) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。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（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价）；资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。



合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

## (2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本公司作为购买方，为取得被购买方控制权而支付的资产（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去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，如为正数则确认为商誉；如为负数则计入当期损益。本公司将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本公司为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

## 6、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并范围

合并财务报表的合并范围包括本公司及本公司控制的子公司。控制是指有权决定一个公司的财务和经营政策，并能据以从该公司的经营活动中获取利益。受控制子公司的经营成果和财务状况由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

### (2) 对于通过同一控制下企业合并取得的子公司的处理方法

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，



视同被合并子公司在本公司最终控制方对其开始实施控制时纳入本公司合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。本公司在编制合并财务报表时，自本公司最终控制方对被合并子公司开始实施控制时起将被合并子公司的各项资产、负债以其账面价值并入本公司合并资产负债表，被合并子公司的经营成果纳入本公司合并利润表。

### （3）对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司的处理方法

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，并自购买日起将被购买子公司资产、负债及经营成果纳入本公司财务报表中。

### （4）通过多次交易分步实现非同一控制企业合并的处理方法

通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

### （5）购买少数股权的处理方法

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### （6）少数股东权益和损益的列示及处理方法

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中股东权益项目下和合并利润表中净利润项目后单独列示。

如果子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍冲减少数股东权益。

### （7）合并之前的调整事项



当子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，合并时按照本公司的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有公司内部交易及余额，包括未实现内部交易损益均抵销。公司内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

#### (8) 本公司按反向购买合并编制合并报表的说明

根据《企业会计准则第20号-企业合并》、《企业会计准则讲解(2010)》以及财政部会计司财会便[2009]17号《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》等相关规定，新华联置地以所持有的对子公司投资等资产为对价取得圣方科技的控制权，构成反向购买。

公司遵从以下原则处理该反向购买业务并编制本期合并财务报表：

a. 因法律上母公司（被购买方，圣方科技）仅持有不构成业务的资产和负债，在编制合并报表时按权益性交易的原则处理，不确认商誉或确认计入当期损益。

b. 合并财务报表中的留存收益和其他权益性余额反映法律上子公司（购买方，即新华联置地）在合并前的留存收益和其他权益余额。

c. 合并财务报表的比较信息为法律上子公司（购买方，即新华联置地）的比较信息，即法律上子公司的前期合并财务报表。

d. 对于法律上母公司（被购买方，圣方科技）的所有股东，虽然该项合并中其被认为被购买方，但其享有合并形成报告主体的净资产及损益，不作为少数股东权益列示。

e. 合并报表中的权益性工具的金额反映法律上子公司（购买方，即新华联置地）合并前发行在外的股份面值以及假定在确定该项企业合并过程中新发行的权益性工具的金额，但合并财务报表中的权益结构反映法律上母公司（被购买方，圣方科技）的权益结构，即法律上母公司发行在外权益性证券的数量及种类。

新华联置地合并前的股本金额为363,460,000元，圣方科技增发后总股本为1,597,970,649元，新华联置地原股东持有1,286,343,609元，占增发后圣方科技总股本的80.5%，在本次编制合并报表时，假定新华联置地原股东保持在合并后报告



主体中享有与其在圣方科技中同等的权益（即原股东持股比例保持80.5%），对新华联置地假定增发股本88,043,106元，增发后新华联置地总股本为451,503,106元，模拟增发金额相应调减资本公积。模拟增发后新华联置地总股本金额作为本公司合并报表中的股本金额。

法律上本公司发行在外的权益性证券的股份数量为1,597,970,649股，母公司个别报表中股本金额为1,597,970,649元。

## 7. 现金及现金等价物的确定标准

本公司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，本公司将持有的期限短（一般是指从购买日起3个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资确定为现金等价物。权益性投资不作为现金等价物。其他货币资金-保证金不作为现金等价物。本公司合并范围内子公司之间收到及支付其他与经营活动有关的现金以净额列示。

## 8. 金融工具

### 1. 金融资产和金融负债的分类

本公司按投资目的和经济实质将拥有的金融资产分为下列四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定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；可供出售金融资产。

本公司按经济实质将承担的金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的其他金融负债两类。

### 2. 金融资产和金融负债的计量

（1）本公司初始确认金融资产，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

（2）本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置金融资产时可能发生的交易费用。但是，下列情况除外：

①持有至到期投资以及贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量；



②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，按照成本计量。

### (3) 金融资产转移的确认与计量

本公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方为金融资产转移，转移金融资产可以是金融资产的全部，也可以是一部分。包括两种形式：

①将收取金融资产现金流量的权利转移给另一方；

②将金融资产转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的权利，并承担将收取的现金流量支付给最终收款方的义务。

本公司已将全部或部分金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时，终止确认该全部或部分金融资产，收到的对价与所转移金融资产账面价值的差额确认为损益，同时将原在所有者权益中确认的金融资产累计利得或损失转入损益；保留了所有权上几乎所有的风险和报酬时，继续确认该全部或部分金融资产，收到的对价确认为金融负债。

对于本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，但未放弃对该金融资产控制的，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。

### (4) 金融资产和金融负债终止确认

满足下列条件之一的公司金融资产将被终止确认：

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，且符合《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。

本公司金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其中一部分。

### (5) 金融资产和金融负债公允价值的确定

①存在活跃市场的，本公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债，采用活



跃市场中的现行出价，公司拟购入的金融资产或已承担的金融负债采用活跃市场中的现行要价，没有现行出价或要价，采用最近交易的市场报价或经调整的最近交易的市场报价，除非存在明确的证据表明该市场报价不是公允价值；

②不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定公允价值。

## 9. 应收款项

公司在资产负债表日检查应收票据、应收账款、其他应收款、预付账款等应收款项是否存在坏账的可能。公司按账龄分析法和个别认定相结合的方法计提坏账准备：

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的应收款项确定依据为：年末余额 100 万元以上（含 100 万元）的应收款项。

对于单项金额重大的应收款项，公司单独进行减值测试，按测试结果综合考虑前期已计提准备金额单独计提坏账准备。

(2) 按风险组合计提坏账准备的确定依据、计提方法：

确定组合的依据：

账龄分析组合：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款项，相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征。

低信用风险组合：**a**：公司与关联方之间发生的应收款项，关联方单位财务状况良好；**b**：个别应收或代垫员工款项，单项金额不重大且无回收风险的。

按组合计提坏账准备的计提方法：

账龄分析组合：账龄分析法

低信用风险组合：不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例如下：



应收款项账龄	坏账准备计提比例
1 年以内（不含 1 年）	5%
1—2 年（不含 2 年）	25%
2—3 年（不含 3 年）	50%
3—4 年（不含 4 年）	75%
4 年以上（含 4 年）	100%

### （3）单项金额不重大但单项计提准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由：对于按风险组合计提坏账准备的应收款项如果有确凿证据表明债务人已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等并且不准备对应收款项进行债务重组或其它方式收回的。

坏账准备的计提方法：采用个别认定法，根据预计可能产生的坏账损失，计提相应的坏账准备，对于其中预计全部无法收回的应收关联方的款项也可全额计提坏账准备。

（4）公司对于预付账款及关联方的应收票据、应收账款、其他应收款采用单项个别认定法计提坏账准备。

### （5）公司坏账的确认标准：

- a. 债务人破产或死亡,以其破产财产或遗产依法清偿后,仍然不能收回的款项;
- b. 债务人逾期未履行偿债义务,并且具有明显特征表明确实不能收回的款项。

以上确实不能收回的款项,按照管理权限经公司董事会或相关管理当局批准后冲销提取的坏账准备。

（6）应收款项的转让、质押、贴现，公司以应收债权向银行等金融机构转让、质押或贴现等方式融资时，根据相关合同的约定，当债务人到期未偿还该项债务时，若公司负有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为质押贷款处理；若公司没有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为转让处理，并确认债权的转让损益。



## 10. 存货核算方法

### (1) 存货分类

存货包括开发成本、开发产品以及其他存货，其他存货主要指低值易耗品和原材料等。

### (2) 存货取得和发出的计价方法

存货结转成本时，以实际成本结转，在项目开发过程中，对于先期完工结转收入的开发产品，由于尚有大量工程合同未做决算以及存在尚未发生但需分摊计入该项目的成本，在存货发出时会综合考虑上述因素，暂按工程预算相应部门提供的项目总成本计算出单方造价结转成本，在项目竣工决算后，按确定的实际成本对前期结转成本进行调整。

(3) 低值易耗品的摊销：对价值在 1000 元以下（含）的低值易耗品和包装物采用一次摊销法进行摊销，1000 元以上的按五五摊销法进行摊销。

(4) 存货盘存制度：本公司存货盘存采用永续盘存制。

### (5) 开发用土地的核算方法

开发用土地按取得时的历史成本入账。在项目开发时，按开发产品占地面积或建筑面积分摊计入项目的开发成本。

### (6) 公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施按历史成本入账。如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

### (7) 出租开发产品、周转房的摊销方法

出租开发产品的摊销方法：出租开发产品按直线法摊销，出租开发产品摊销年限按房屋使用年限确定。周转房的摊销方法：周转房按直线法摊销，摊销年限按房屋使用年限确定。



### (8) 公共维修基金的核算

维修基金是根据北京市京房地物(1999)1088 号“关于归集住宅共用部位共用设施设备维修基金的通知”及京国土房管物(2002)561 号“关于印发《北京市住宅公共维修基金使用管理办法》的通知”的规定,按房价总额的 2%代房地产管理部门向购房者收取,在办理立契过户手续时上交房地产管理部门。

对于 2008 年 2 月 1 日以后新建的项目的住宅专项维修资金,按照中华人民共和国建设部中华人民共和国财政部令第 165 号北京市建委物业管理处新发布的《关于贯彻实施建设部、财政部<住宅专项维修资金管理办法>的通知》执行。

### (9) 质量保证金的核算

质量保证金一般按施工单位工程款的一定比例预留,在开发产品办理竣工验收后并在约定的质量保证期内无质量问题时,再行支付给施工单位。

## 11.投资性房地产核算方法

投资性房地产指为赚取租金或为资本增值而持有的房地产,包括已出租或准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司对投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产采用与公司固定资产、无形资产相同的折旧、摊销及减值准备计提政策。

投资性房地产的初始计量:投资性房地产按其成本作为入账价值。其中,外购投资性房地产的成本,包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出;自行建造投资性房地产的成本,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;投资者投入的投资性房地产,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。

投资性房地产的后续计量:本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计价,折旧与摊销按资产的估计可使用年限,采用直线法计算,其中房产按法定使用年限与预计使用年限孰低的年限计提折旧,地产按法定使用权年限摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下:

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	30	3	3.23



## 12. 长期股权投资核算方法

### (1) 初始计量

本公司长期股权投资的初始投资成本按取得方式不同分别采用如下方式确认：

1) 同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得的被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；收购成本与初始投资成本之间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) 非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按交易日所涉及资产、发行的权益工具及产生或承担的负债的公允价值，加上直接与收购有关的成本所计算的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。在合并日被合并方的可辨认资产及其所承担的负债（包括或有负债），全部按照公允价值计量，而不考虑少数股东权益的数额。合并成本超过公司取得的被合并方可辨认净资产公允价值份额的数额记录为商誉，低于合并方可辨认净资产公允价值份额的数额直接在合并损益表确认。

### 3) 其他方式取得的长期投资

①以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；

②以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

③投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，合同或协议约定价值不公允的，按公允价值计量；

④通过非货币资产交换取得的长期股权投资，具有商业实质的，按换出资产的公允价值作为换入的长期股权投资初始投资成本；不具有商业实质的，按换出资产的账面价值作为换入的长期股权投资初始投资成本；

⑤通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按长期股权投资的公允价值确认。

### (2) 后续计量



1) 对子公司的投资, 采用成本法核算

子公司为本公司持有的、能够对被投资单位实施控制的权益性投资。若本公司持有某实体股权份额超过 50%, 或者虽然股权份额少于 50%, 但本公司可以实质控制某实体, 则该实体将作为本公司的子公司。

2) 对合营企业或联营企业的投资, 采用权益法核算

合营企业为本公司持有的、能够与其他合营方对被投资单位实施共同控制的权益性投资; 联营企业为公司持有的、能够对被投资单位施加重大影响的权益性投资。若本公司持有某实体股权份额介于 20%至 50%之间, 而且对该实体不存在实质控制, 或者虽然本公司持有某实体股权份额低于 20%, 但对该实体存在重大影响, 则该实体将作为本公司的合营企业或联营企业。

本公司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, 对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的, 按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整, 并据以确认投资损益。

对于被投资单位净损益以外所有者权益的其他变动, 调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

3) 不存在控制、共同控制或重大影响的长期股权投资

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。

在活跃市场中有报价或公允价值能够可靠计量的长期股权投资, 在可供出售金融资产项目列报, 采用公允价值计量, 其公允价值变动计入股东权益。

### 13. 固定资产计价和折旧方法

(1) 固定资产的标准: 固定资产是公司生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有, 使用年限超过一年, 单位价值较高的有形资产。在满足下列条件时方确认固定资产:

- a. 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;



b. 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产计价：固定资产按取得时实际成本计价。其中：

外购的固定资产的成本包括买价、增值税、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，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的现值两者中较低者，作为入账价值。

通过非货币资产交换取得的固定资产，具有商业实质的，按换出资产的公允价值入账；不具有商业实质的，按换出资产的账面价值入账。

通过债务重组取得的固定资产，按公允价值确认。

(3) 折旧方法：固定资产折旧采用平均年限法。对已计提减值的固定资产按减值后的金额计提折旧。

(4) 按固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定年折旧率如下：

类别及名称	折旧年限	净残值率
一. 房屋及建筑物		
1. 经营用房	30	3%
2. 非经营用房	35	3%
3. 简易房屋及建筑物	10	3%
4. 其他建筑物	20	3%
二. 机器设备		
1. 专用设备	10	3%
2. 电子设备	4	3%
3. 运输工具	6	3%
三. 办公家具		
1. 电脑	4	3%
2. 打印复印传真设备	4	3%
3. 空调设备	5	3%
4. 音响影像机设备	5	3%
四. 其他	5	3%



#### 14. 在建工程核算方法

(1) 在建工程是指正在兴建中的资本性资产，以实际成本入账。成本包括机器设备的购置成本、建筑费用及其他直接费用，以及建设期间专门用于在建工程的借款的利息费用与汇兑损益。在建工程达到预定可使用状态时，停止其借款利息的资本化。

(2) 在建工程结转为固定资产的时点：在建工程按各项工程实际发生的支出分项目核算，并在工程达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并计提折旧，待办理了竣工决算手续后按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

#### 15. 借款费用的会计处理方法

##### (1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。公司发生的借款费用，属于需要经过 1 年以上（含 1 年）时间购建的固定资产、开发投资性房地产或存货所占用的专门借款或一般借款所产生的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。相关借款费用应当同时具备以下三个条件时开始资本化：

- a. 资产支出已经发生；
- b. 借款费用已经发生；
- c. 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

当所购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生时直接计入当期损益。

##### (2) 借款费用资本化的期间

为购建固定资产、投资性房地产、存货所发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该资产达到预定可使用状态或可销售状态前所发生的，计入资产成本；若固定资产、投资性房地产、存货的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始；在达到预定可使用状态或可销售状态时，停止借款费用的资本化，



之后发生的借款费用于发生当期直接计入财务费用。

### (3) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产开发符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定。

为购建或者生产开发符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## 16. 无形资产核算方法

(1) 无形资产的计价：本公司的无形资产包括土地使用权、专利技术和非专利技术等。

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。

通过非货币资产交换取得的无形资产，具有商业实质的，按换出资产的公允价值入账；不具有商业实质的，按换出资产的账面价值入账。

通过债务重组取得的无形资产，按公允价值确认。

自行研究开发的无形资产，企业内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出与开发阶段支出。研究阶段支出是指公司为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的、探索性的有计划调查所发生的支出，是为进一步开发活动进行资料及相关方面的准备，已进行的研究活动将来是否会转入开发、开发后是否会形成无形资产等均具有较大的不确定性。开发阶段支出是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等发生支出。相对研究阶段而言，开发阶段是已完成研究阶段的工作，在很大程度上具备形成一项新产品或新技术的基本条件。

企业内部研究开发项目研究阶段的支出，应当于发生时计入当期损益；开发



阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产（专利技术和非专利技术）：

- a. 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- b. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- c. 运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场；
- d. 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能使用或出售该无形资产；
- e. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量；
- f. 运用该无形资产生产的产品周期在 1 年以上。

（2）无形资产的摊销方法：本公司无形资产自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销，计入损益。如果预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限，该无形资产的摊销年限按如下原则确定：

- a. 合同规定受益年限但法律没有规定有效年限的，按合同规定的受益年限摊销；
- b. 合同没有规定受益年限但法律规定有效年限的，按法律规定的有效年限摊销；
- c. 合同规定了受益年限，法律也规定了有效年限的，按受益年限和有效年限两者之中较短者摊销；
- d. 合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，摊销年限不超过 10 年。

公司商标等受益年限不确定的无形资产不摊销。

## 17. 主要资产的减值准备确定方法

### （1）存货

#### 1) 存货跌价准备计提的方法

资产负债表日，本公司对存货采用成本与可变现净值孰低计量，并按存货成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益。若影响以前减记



存货价值的因素已经消失，则减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

存货跌价准备按单个存货项目的成本与可变现净值计量，但如果某些存货与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量，可以合并计量成本与可变现净值；对于数量繁多、单价较低的存货，可以按照存货类别计量成本与可变现净值。

## 2) 可变现净值的确定

产成品、商品和用于出售的材料等可直接用于出售的存货，其可变现净值按该等存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

用于生产而持有的材料等存货，其可变现净值按所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算；企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为基础计算。对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。

## (2) 金融资产

年末，本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，根据金融资产的账面价值与其未来现金流量现值的差额计提减值准备。金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

- a. 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c. 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- d. 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e. 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f. 无法



辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；  
g. 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；  
h. 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；  
i. 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，减值损失按账面价值与按原实际利率折现的预计未来现金流量的现值之间的差额计算。对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如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。但是转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认该损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售金融资产发生减值时，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出计入当期损益。

#### 1) 持有至到期投资

如有客观证据表明持有至到期投资发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计算确认减值损失，计入当期损益。

#### 2) 可供出售金融资产

如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则认定其已发生减值，确认减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

### (3) 长期股权投资



公司年末检查发现长期股权投资存在减值迹象时，应估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，按其可收回金额低于账面价值的差额，计提长期股权投资减值准备。

对于采用成本法核算的、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，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，计算确认减值损失，计入当期损益。

对于其他长期股权投资，如果存在减值迹象，则估计其可收回金额，根据其可收回金额低于其账面价值的差额，计算确认减值损失，计入当期损益。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

对可供出售金融资产以外的长期股权投资，减值准备一经计提，在资产存续期内不予转回，可供出售金融资产减值损失，可以通过权益转回。

#### (4) 固定资产、在建工程、无形资产、商誉等非流动资产

##### 1) 可能发生减值资产的认定

对于固定资产、在建工程、无形资产、采用成本模式计量的投资性房地产等非流动资产，公司在资产负债表日判断其是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的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，每年都进行减值测试。

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

a. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；b. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；c. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；d. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；e. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处



置；f. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等；g. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

## 2) 资产减值损失的确定

对于存在减值迹象的资产，在资产负债表日估计其可回收金额。可回收金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为资产减值损失。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值(扣除预计净残值)。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 3) 资产组的认定

有迹象表明一项资产可能发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额。难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式(如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等)和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间保持一致。几项资产的组合生产的产品(或者其他产出)存在活跃市场的，即使部分或者所有这些产品(或者其他产出)均供内部使用，也在符合前款规定的情况下，将这几项资产的组合认定为一个资产组。如果该资产组的现金流入受内部转移价格的影响，按照管理层在公平交易中对未来价格的最佳估计数来确定资产组的未来现金流量。

## 4) 商誉减值的处理

每年年度终了，结合与商誉相关的资产组或资产组组合对企业合并形成的商誉进行减值测试。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，



如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组(或者资产组组合，下同)进行减值测试时，则将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较，以确定资产组(包括商誉)是否发生了减值。上述资产组发生减值的，将该损失按比例扣除少数股东权益份额后，来确认归属于母公司的商誉减值损失。

## 18. 商誉

本公司的商誉是非同一控制下的企业合并形成的，合并成本大于享有被购买单位可辨认净资产公允价值份额的差额。初始确认后的商誉，以其成本扣除累计减值损失的金额计量，不进行摊销，但每年末需进行减值测试。

对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值(包括所分摊的商誉的账面价值部分)与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失商誉减值损失一经计提，不再转回。

在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组(或者资产组组合，下同)进行减值测试时，则将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较，以确定资产组(包括商誉)是否发生了减值。上述资产组发生减值的，将该损失按比例扣除少数股东权益份额后，来确认归属于母公司的商誉减值损失。

## 19. 预计负债的核算方法

### (1) 确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：



- a. 该义务是本公司承担的现时义务；
- b. 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- c. 该义务的金额能够可靠地计量。

#### (2) 计量方法

按清偿该或有事项所需支出的最佳估计数计量。

### 20. 权益工具的核算方法

本公司发行的权益工具，以收到的股款减去直接发行成本计量。

### 21. 职工薪酬

#### (1) 范围

本公司职工薪酬主要包括以下几个方面：

职工工资、奖金、津贴和补贴；职工福利费；医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费；住房公积金；工会经费和职工教育经费；非货币性福利；因解除与职工的劳动关系给予的补偿；其他与获得职工提供的服务相关支出。

#### (2) 确认和计量

除辞退福利外，在职工为公司提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬（包括货币性薪酬和非货币性福利）确认为负债，根据职工提供服务的受益对象，记入相关资产成本或当期损益。

本公司为职工缴纳的养老保险、失业保险、工伤保险、医疗保险、生育保险按照工资总额的一定比例计算，上述各项费用的计提基数和比例如下：

项目	计提基数	计提比例
养老保险	职工缴费工资总额	20%
失业保险	职工缴费工资总额	1%
工伤保险	职工缴费工资总额	0.8%
医疗保险	职工缴费工资总额	10%
生育保险	职工缴费工资总额	0.80%



本公司职工福利费按实际发生额列支。

## 22. 辞退福利

### (1) 辞退福利的确认

在职工劳动合同到期前，本公司解除与职工的劳动关系而给予的补偿，满足《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》的确认条件的，确认为预计负债，同时计入当期损益。

### (2) 辞退福利的计量

1) 对于职工没有选择权的辞退计划，本公司根据计划规定的拟辞退职工数量、职位的补偿金额等计提辞退福利负债；

2) 对于自愿接受裁减的建议，根据预计的职工数量和职位的补偿金额等计提辞退福利负债。

## 23. 收入确认原则

收入是在经济利益能够流入本公司，以及相关的收入和成本能够可靠计量时，根据下列方法确认：

### (1) 销售商品收入

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方；本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已出售商品实施有效控制；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。

本公司销售商品收入确认的具体条件：工程已经竣工并经有关部门验收合格；签订了销售合同，并履行了合同规定的义务；取得了销售价款或确信可以取得；成本能够可靠地计量；业主办理入住手续或本公司发出入住通知之日起满两个月确认销售收入的实现。

### (2) 出租物业收入

按本公司与承租人签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认出租物业收入的实现。



### (3) 物业管理收入

本公司在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益很可能流入本公司，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

### (4) 提供劳务收入

本公司在劳务已提供，收入金额能够可靠计量，与交易相关的经济利益很可能流入公司，交易的完工进度能够可靠确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠计量时确认收入的实现。

### (5) 让渡资产使用权

本公司在与交易相关的经济利益很可能流入公司，且收入的金额能够可靠计量时确认收入的实现。

### (6) 其他业务收入

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入本公司，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

## 24. 租赁

(1) 租赁的分类：租赁分为融资租赁和经营租赁。

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

- a. 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- b. 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；
- c. 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；
- d. 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；



e. 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

不满足上述条件的，认定为经营租赁。

## (2) 租赁的会计处理

### 1) 当本公司作为出租人

融资租赁中，在租赁期开始日公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

经营租赁中，本公司在租赁期内各个期间按照直线法将收取的租金确认计入当期损益。发生的初始直接费用，直接计入当期损益。

### 2) 当本公司作为承租人

融资租赁中，在租赁期开始日公司将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租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

经营租赁中，本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租金支出计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，直接计入当期损益。

## 25. 政府补助

### (1) 确认原则

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。同时满足下列条件的，予以确认：

a. 企业能够满足政府补助所附条件；

b. 企业能够收到政府补助。

### (2) 计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币



性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1 元)计量。

### (3) 会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还的，存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## 26. 所得税会计处理方法

本公司所得税的会计核算采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照下列原则确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

### (1) 递延所得税资产的确认

1) 本公司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。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- a. 该项交易不是企业合并；
- b. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

2) 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

- a. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- b. 未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

3) 本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得



税资产。

## (2) 递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

- 1) 商誉的初始确认；
- 2) 同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：
  - a. 该项交易不是企业合并；
  - b. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。
- 3) 同时满足下列条件的因对子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异：
  - a. 投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；
  - b. 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

## (3) 递延所得税资产、负债和所得税费用的计量

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，按照税法规定收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：

- a. 企业合并；
- b. 直接在所有者权益中确认的交易或事项。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果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的利益，则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，减记的金额转回。

本公司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。公司未来期间很可能获得足够的应纳税所得额的金额是依据管理层批准的经营计划（或盈利预测）确定。

## 27. 企业合并

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

对于同一控制下的企业合并，作为合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量，取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下企业合并，合并成本为公司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。

## 28. 分部信息

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。经营分部，是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

## 29. 其他综合收益

其他综合收益系反映本公司根据企业会计准则规定未在损益中确认的各项利得和损失扣除所得税影响后的净额。综合收益总额系反映本公司净利润与其他综合收益的合计金额。



### 30. 会计政策、会计估计变更

#### (1) 会计政策变更及影响

本公司本期未发生会计政策的变更。

#### (2) 会计估计变更及影响

本公司本期未发生会计估计的变更。

### 31. 前期会计差错更正

本公司本期未发生前期会计差错更正。

### 32. 其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

无。

## 五. 税项

### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	应税收入	5%
城市维护建设税	应缴流转税额	7%、5%
教育费附加	应缴流转税额	3%
地方教育费	应缴流转税额	2%
土地增值税	增值额	根据增值额实行四级超率累进税率
房产税	应缴房产原值的 70%	1.20%
土地使用税	土地使用面积	根据土地位置适用相应税率
企业所得税	应纳税所得额	25%

#### (1) 营业税

依据营业税暂行条例实施细则第二十八条规定：“转让土地使用权或者销售不动产，采用预收款方式的，其纳税义务发生时间为收到预收款的当天。”此项规定所称预收款，包括预收定金。本公司及子公司按当期增加预收款的 5% 税率缴纳营业税。



## （2）土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》有关规定，土地增值税实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%。增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%。增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%。增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免缴土地增值税。

本公司及各子公司已按照国家税务总局及各地方税务局规定的预征率预缴土地增值税，并对各项目按报告日价格政策持续至项目清算等假设，对至报告日应缴纳的土地增值税与预缴的土地增值税之间的差额进行预提。

## （3）城市维护建设税

除新华联置地、黄山金龙按应缴流转税税额的 5% 计缴，其他公司按应缴流转税税额的 7% 计缴（新华联伟业的北京通州运河湾项目按应缴流转税税额的 5% 计缴）。

## （4）教育费附加

本公司及子公司按应缴流转税税额的 3% 计缴。

## （5）地方教育费

黄山金龙按应缴流转税税额的 2% 计缴。

## （6）企业所得税

本公司及子公司按应纳税所得额的 25% 计缴。



## 六、企业合并及合并报表

## (一) 子公司

金额单位: 人民币万元

公司名称	公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末投资金额 (万元)	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 (万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
新华联置地	有限公司	北京	房地产	36,346.00	房地产开发	292,000.00		100	100	是		
<b>同一控制下企业合并取得的子公司</b>												
新华联恒业	有限公司	北京	房地产	6,000.00	房地产开发	21,832.65		100	100	是		
华信鸿业	有限公司	北京	房地产	5,000.00	房地产开发	2,832.45		100	100	是		
新华联伟业	有限公司	北京	房地产	14,537.66	房地产开发	35,361.37		100	100	是		
先导华鑫	有限公司	北京	房地产	3,000.00	房地产开发	4,021.19		100	100	是		
惠州嘉业	有限公司	广东·惠州	房地产	5,000.00	房地产开发	7,850.00		100	100	是		
惠州国力	有限公司	广东·惠州	房地产	1,000.00	房地产开发	1,000.00		100	100	是		
<b>非同一控制下企业合并取得的子公司</b>												
黄山金龙	有限公司	安徽·黄山	房地产	6,000.00	房地产开发	16,937.00		100	100	是		
<b>其他方式取得的子公司</b>												
北郊联合	有限公司	北京	房地产	5,000.00	房地产开发	3,500.00		70	70	是	1,447.26	
株洲新华联	有限公司	湖南·株洲	房地产	10,000.00	房地产开发	10,000.00		100	100	是		
唐山新华联	有限公司	河北·唐山	房地产	10,000.00	房地产开发	9,000.00		90	90	是	800.48	
醴陵新华联	有限公司	湖南·醴陵	房地产	5,500.00	房地产开发	3,300.00		60	60	是	2,116.46	



公司名称	公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末投资金额 (万元)	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 (万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
奥特莱斯	有限公司	北京	房地产	10,000.00	房地产开发	10,000.00		100	100	是		
内蒙新华联	有限公司	内蒙古·呼和浩特	房地产	10,000.00	房地产开发	10,000.00		100	100	是		
大庆新华联	有限公司	黑龙江·大庆	房地产	10,000.00	房地产开发	10,000.00		100	100	是		

注：北京新华联置地有限公司（简称新华联置地）；北京新华联恒业房地产开发有限公司（简称新华联恒业）；北京华信鸿业房地产开发有限公司（简称华信鸿业）；北京新华联伟业房地产有限公司（简称新华联伟业）；北京先导华鑫房地产开发有限公司（简称先导华鑫）；惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司（简称惠州嘉业）；惠州市国力房地产开发有限公司（简称惠州国力）；黄山市金龙房地产开发有限公司（简称黄山金龙）；北京北郊联合房地产开发有限公司（简称北郊联合）；株洲新华联房地产开发有限公司（简称株洲新华联）；唐山新华联置地有限公司（简称唐山新华联）；醴陵新华联房地产开发有限公司（简称醴陵新华联）；新华联奥特莱斯有限公司（简称奥特莱斯）；内蒙古新华联置业有限公司（简称内蒙新华联）；大庆新华联房地产开发有限公司（简称大庆新华联）。



1. 新华联置地：A、成立于 2005 年 6 月，更名前公司名称为北京新华联置业有限公司，注册资本 2980 万元，其中：新华联控股有限公司出资 2,682.00 万元，持股比例为 90%；北京新华联恒业房地产开发有限公司出资 298.00 万元，持股比例为 10%。B、2008 年 9 月公司名称变更为北京新华联置地有限公司，同时，增加注册资本 7,020.00 万元，变更后的注册资本为 10,000.00 万元，其中：新华联控股出资 9,000.00 万元，持股比例为 90%；新华联恒业出资 1,000.00 万元，持股比例为 10%。C、2008 年 12 月新华联恒业将其持有的 10%股权转让给新华联控股，股权转让完成后新华联控股持股比例为 100%。D、2009 年 1 月，增加注册资本 10,000.00 万元，变更后的注册资本为 20,000.00 万元，全部由新华联控股出资，持股比例为 100%。E、2009 年 7 月增加注册资本 10,000.00 万元，变更后的注册资本为 30,000.00 万元，全部由新华联控股出资，持股比例为 100%；同时，新华联控股将公司 3.24%股权与北京长石投资有限公司（以下简称长石投资）持有的北京华信鸿业房地产有限公司（以下简称华信鸿业）15%的股份进行置换。股权置换后新华联置地股权结构为新华联控股出资 29,026.86 万元、持股比例为 96.76%，长石投资出资 973.14 万元，持股比例为 3.24%。F、2009 年 7 月增加注册资本 6,346.00 万元，增资扩股后的注册资本为 36,346.00 万元，其中：科瑞集团有限公司（以下简称科瑞集团）以货币资金 19,000.00 万元认购 2,927.26 万元增资；北京合力同创投资有限公司（以下简称合力同创）以货币资金 6,190.00 万元认购 953.68 万元增资；泛海投资股份有限公司（以下简称泛海投资）以货币资金 8,000.00 万元认购 1,232.53 万元增资；巨人投资有限公司（以下简称巨人投资）以货币资金 8,000.00 万元认购 1,232.53 万元增资；以上四家股东出资超过认购注册资本的部分计入新华联置地资本公积；增资扩股后新华联置地的股权结构：新华联控股持股比例为 79.86%、科瑞集团持股比例为 8.06%、泛海投资持股比例为 3.39%、巨人投资持股比例为 3.39%、长石投资持股比例为 2.68%、合力同创持股比例为 2.62%。2011 年 4 月 22 日新华联置地全部股权转让给本公司。

2. 新华联恒业：A、成立于 2001 年 4 月，注册资本 6000 万元，其中：湖南新华联国际石油贸易有限公司出资 4800 万元，占 80%股权，北京朝来绿色家园房地产开发中心出资 1200 万元，占 20%股权。B、2004 年 7 月，湖南新华联国际石



油贸易有限公司所持有的股权中 60%的股权、北京朝来绿色家园房地产开发中心所持有的 20%股权，共计 4800 万元，全部转让给新华联控股。此次变更后，湖南新华联国际石油贸易有限公司出资 1200 万元，占 20%股权，新华联控股出资 4800 万元，占 80%股权。C、2008 年 12 月，湖南新华联国际石油贸易有限公司所持有的 20%的股权、新华联控股所持有的 80%的股权，共计 6000 万元，全部转让给新华联置地。此次变更后，新华联置地出资 6000 万元，占 100%股权。

3. 华信鸿业：A、成立于 2003 年 6 月，注册资本：2998 万元，由中国印刷总公司、中民信实业投资有限公司及北京鸿润民信房地产开发有限公司共同出资设立。2005 年 10 月，通过签订的股权转让协议，华信鸿业全部股权转让给新华联控股及新华联恒业，其中：新华联控股出资 1798.80 万元，持股比例为 60%；新华联恒业出资 1199.20 万元，持股比例为 40%。B、2006 年 9 月新华联恒业将所持股份 1199.20 万元，分别转让给新华联控股 699.20 万元、长石投资 500 万元。同时由新华联控股出资 2002 万元，将注册资本增加至 5000 万元。增资后新华联控股持股比例为 90%，长石投资持股 10%。C、2008 年 8 月新华联控股持有的 85%股份以 4250 万元转让给新华联置地，将另 5%股份以 250 万元转让给长石投资，变更后公司持有 85%股份，长石投资持有 15%股份。D、新华联置地通过股权受让方式以 2009 年 7 月 31 日为基准日取得华信鸿业剩余 15%股权，变更后新华联置地持有 100%股份。

4. 新华联伟业：A、成立于 1993 年 1 月，注册资本 2546 万美元，由(香港)新世界发展有限公司出资设立。B、1999 年 12 月(香港)新世界发展有限公司将 75%的股权转让给北京新华联房地产开发有限公司，将 25%的股权转让给马来西亚新华联集团有限公司。上述股权变更后，新华联伟业公司性质系中外合作经营企业。C、2004 年 5 月，北京新华联房地产开发有限公司其持有的 75%股权全部转让给新华联控股。D、2008 年 7 月，马来西亚新华联集团有限公司将其所持有的公司 25%的股权全部转让给新华联控股。上述股权转让完成后，新华联伟业公司股权全部由新华联控股持有。2008 年 7 月新华联伟业由中外合作企业变为内资企业。E、2008 年 12 月新华联控股将其所持有的新华联伟业股权全部转让给新华联置地。F、新华联伟业纳入汇总会计报表的范围共两家核算单位，包括：



新华联伟业本部、分公司北京新华联伟业房地产有限公司丽景湾酒店分公司（以下简称丽景湾国际酒店）。

5. 先导华鑫：A、成立于 2000 年 11 月，注册资本：1000 万元，分别由宋祝华出资 700 万元、刘勤顺出资 300 万元发起成立；2002 年 11 月宋祝华、刘勤顺把全部股份转让给蔡晓东、李昊、易德中、巩玉国，其中：蔡晓东出资 480 万元，拥有 48%的股权，李昊出资 300 万元，拥有 30%的股权，易德中出资 120 万元，拥有 12%的股权，巩玉国出资 100 万元，拥有 10%的股权；2003 年 7 月李昊、巩玉国将其持有的共计 40%的股权转让给宋祝华，先导华鑫股东变更为易德中、宋祝华、蔡晓东，其中宋祝华出资 400 万元，拥有 40%的股权，易德中出资 120 万元，拥有 12%，蔡晓东出资 480 万元，拥有 48%的股权；B、2005 年 3 月 25 日，易德中将其持有的 12%的股权转让给北京新华联房地产有限公司，蔡晓东、宋祝华将其持有的共计 88%的股权转让给新华联恒业，变更后新华联恒业持有 88%的股权，北京新华联房地产有限公司持有 12%的股权；C、2006 年 4 月 26 日，公司股东会决议把注册资本从 1000 万增加到 3000 万，其中新华联恒业增加出资 1760 万元，共计出资 2640 万元，北京新华联房地产有限公司增加出资 240 万元，共计出资 360 万元，增资后持股比例分别维持不变，即新华联恒业持有 88%的股权，北京新华联房地产有限公司持有 12%的股权；D、2008 年 12 月，北京新华联房地产开发有限公司所持 12%股权转让给新华联恒业，转让后新华联恒业持股比例为 100%。

6. 惠州嘉业：A、成立于 2007 年 9 月，注册资本为 5,000.00 万元，其中：新华联恒业出资 3,500.00 万元，持股比例为 70%；贵阳远宏投资有限公司出资 1,500.00 万元，持股比例为 30%。B、2010 年 1 月 27 日贵阳远宏投资有限公司将所持 30%股权转让给西藏林芝美成置业有限公司。C、2010 年 6 月 18 日西藏林芝美成置业有限公司将所持 30%股权转让给新华联恒业公司，新华联恒业公司持股比例变为 100%。

7. 惠州国力：成立于 2007 年 12 月，注册资本为 1,000.00 万元，全部由惠州嘉业出资成立。



8. 黄山金龙: A、成立于 2005 年 4 月, 注册资本: 4,000 万元, 其中: 王岳成出资 2,800 万元, 占注册资本的 70%; 商庆良出资 1,200 万元, 占注册资本的 30%。B、2008 年 3 月, 黄山金龙新增注册资本 2,000 万元, 变更后注册资本为 6,000 万元, 其中: 王岳成出资 4,200 万元, 占注册资本的 70%; 商庆良出资 1,800 万元, 占注册资本的 30%。C、2008 年 10 月, 王岳成将其持有的黄山金龙 56% 股权转让给新华联置地, 共计 3,360 万元; 商庆良将其持有的黄山金龙 24% 股权转让给新华联置地, 共计 1,440 万元。变更后黄山金龙的股权结构为: 王岳成出资 840 万元, 占注册资本的 14%; 商庆良出资 360 万元, 占注册资本的 6%; 新华联置地出资 4800 万元, 占注册资本的 80%。D、2010 年 5 月 31 日公司其他股东将所持股权全部转让给新华联置地, 新华联置地持股比例变更为 100%。

9. 北郊联合: 成立于 2006 年 9 月, 注册资本为 5,000.00 万元, 其中: 新华联置地出资 3,500.00 万元, 持股比例为 70%; 北京市北郊农场出资 1,500.00 万元, 持股比例为 30%。

10. 株洲新华联: A、成立于 2009 年 6 月, 注册资本为 2,000.00 万元, 全部由新华联置地出资成立。B、2010 年 10 月注册资本增加至 10000 万元, 全部由新华联置地出资。

11. 唐山新华联: 成立于 2009 年 2 月, 注册资本为 10,000.00 万元, 其中: 新华联置地出资 9,000.00 万元, 持股比例为 90%; 北京云浩信诚投资发展有限公司出资 1,000.00 万元, 持股比例为 10%。

12. 醴陵新华联: A、成立于 2009 年 9 月, 注册资本为 3,000.00 万元, 其中: 新华联置地出资 1,800.00 万元, 持股比例为 60%; 湖南省信托有限责任公司出资 1,200.00 万元, 持股比例为 40%。B、2010 年经公司股东及董事会批准, 公司增加注册资本 2500 万元, 其中: 新华联置地出资 1500.00 万元, 持股比例为 60%; 湖南省信托有限责任公司出资 1,000.00 万元, 持股比例为 40%。

13. 奥特莱斯: 成立于 2011 年 3 月, 注册资本为 10,000.00 万元, 全部由新华联置地出资成立。



14. 内蒙新华联：成立于 2011 年 4 月，注册资本为 10,000.00 万元，全部由新华联置地出资成立。

15. 大庆新华联：成立于 2011 年 4 月，注册资本为 10,000.00 万元，全部由新华联置地出资成立。

(二) 本公司不存在作为发起机构对其具有控制权的特殊目的主体，或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

### (三) 本期合并财务报表合并范围

本期合并财务报表范围中新增北京新华联置地有限公司及其全部控股子公司，详见上述第（一）项子公司。

### (四) 本期发生的企业合并

本公司本期经中国证监会批准通过发行股份方式收购北京新华联置地有限公司全部股权，从而发生企业合并，根据财政部及企业会计准则有关规定，因合并前圣方科技无业务且新华联控股在合并前对其无控制，因此该企业合并属于非同一控制下的反向购买。

### (五) 公司持股比例 50%以上但未纳入合并范围的投资单位的说明

2010 年新华联置地与武汉安居工程发展有限公司（以下简称安居工程公司）各出资 15,000 万元成立武汉百步亭联合置业有限公司（以下简称百步亭置业），百步亭置业注册资本 30,000 万元，分别由新华联置地和武汉安居公司各持有 50% 股权。

2011 年 1 月中融国际信托有限公司（以下简称“信托公司”）根据其于安居工程公司、新华联置地和百步亭置业四方签署的《合作协议》以及《武汉百步亭联合置业有限公司增资扩股协议》向百步亭置业单方增资人民币 10 亿元，占增资后注册资本的 76.92%，使新华联置地和武汉安居公司所持股权各自降至 11.54%。

但根据四方签署的《合作协议》，人民币 10 亿元的增资资金来源于信托公司



发起设立“中融-新春村城中村综合改造建设项目单一资金信托”；同时，该信托存续预计期限 24 个月，信托受益人在该信托存续期将得年利率 13% 的资金。该信托资金也将根据所签署的抵押协议得到该项目土地使用权及在建工程的抵押，另外，安居工程公司及本公司已将所持有的百步亭置业的全部股权质押给信托公司。

本公司管理层根据上述《合作协议》所作的相关规定判断，该人民币 10 亿元增资资金的实质是一种抵押和质押借款，所以百步亭置业的实收资本及股权比例与期初相比并没有发生变化。即百步亭置业的实收资本仍为人民币 30,000 万元，新华联置地和武汉安居公司各持有 50% 股权。

根据武汉百步亭联合置业公司修改后章程第十五条之规定“新华联置地占总共七名董事会中的三名”和第十八条第 3 款之规定“董事会对决议表权时实行超过半数通过原则”，故未将百步亭置业纳入合并范围。

## 七. 合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”系指 2011 年 1 月 1 日，“期末”系指 2011 年 6 月 30 日，“本期”系指 2011 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，“上期”系指 2010 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，货币单位为人民币元。

### 1. 货币资金

#### (1) 分类列示

项目	期末金额	期初金额
库存现金	566,103.44	144,803.37
银行存款	1,015,519,631.59	1,383,440,790.85
其他货币资金	21,430,175.84	21,645,812.01
<b>合计</b>	<b>1,037,515,910.87</b>	<b>1,405,231,406.23</b>

(2) 本公司其他货币资金期末余额中，主要为房地产销售贷款保证金 21,430,175.84 元。

(3) 本公司期末货币资金较期初减少 367,715,495.36 元，减幅 26.17%，主要原因系本期购买土地及支付工程款。



(4) 本公司期末及期初无外币余额。

## 2. 应收账款

### (1) 应收账款分类

类别	期末金额			
	金额	比例[%]	坏账准备	比例[%]
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按风险组合计提坏账准备的应收账款	<b>26,174,162.13</b>	<b>100.00</b>	<b>2,386,847.65</b>	<b>100.00</b>
账龄分析组合计提坏账准备的应收账款	26,174,162.13	100.00	2,386,847.65	100.00
低信用风险组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>26,174,162.13</b>	<b>100.00</b>	<b>2,386,847.65</b>	<b>100.00</b>

续表:

类别	期初金额			
	金额	比例[%]	坏账准备	比例[%]
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按风险组合计提坏账准备的应收账款	<b>7,895,636.49</b>	<b>100.00</b>	<b>1,570,464.82</b>	<b>100.00</b>
账龄分析组合计提坏账准备的应收账款	7,895,636.49	100.00	1,570,464.82	100.00
低信用风险组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>7,895,636.49</b>	<b>100.00</b>	<b>1,570,464.82</b>	<b>100.00</b>

应收账款余额期末较期初增加 18,278,525.64 元, 增幅 231.50%, 主要为本期销售商品房客户欠余款所致。

### (2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	期末金额			期初金额		
	金额	比例[%]	坏账准备	金额	比例[%]	坏账准备
1 年以内	24,197,829.41	92.45	1,209,891.47	3,740,351.51	47.37	187,017.58
1-2 年	610,586.72	2.33	152,646.68	2,776,780.98	35.17	694,195.24
2-3 年	-	-	-	1,378,504.00	17.46	689,252.00



3-4 年	1,365,746.00	5.22	1,024,309.50	-	-	-
<b>合计</b>	<b>26,174,162.13</b>	<b>100.00</b>	<b>2,386,847.65</b>	<b>7,895,636.49</b>	<b>100.00</b>	<b>1,570,464.82</b>

## (3) 本期坏账准备转回情况

本公司本期不存在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,但在本期又全额或部分收回的,或通过重组等其他方式收回的应收款项。

## (4) 本公司本期未发生核销应收账款的情况。

(5) 期末应收账款中无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

## (6) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例[%]
个人	客户	6,600,000.00	1 年以内	25.22
个人	客户	3,040,000.00	1 年以内	11.61
个人	客户	2,440,000.00	1 年以内	9.32
个人	客户	2,023,124.00	1 年以内	7.73
个人	客户	1,911,221.00	1 年以内	7.30
<b>合计</b>		<b>16,014,345.00</b>		<b>61.18</b>

## (7) 应收账款中无应收关联方账款。

## (8) 本公司期初及期末应收账款中无外币余额。

## 3. 预付款项

## (1) 预付款项账龄

类别	期末金额		期初金额	
	金额	比例[%]	金额	比例[%]
1 年以内	855,495,695.62	70.74	649,879,430.22	65.46
1-2 年	123,799,110.00	10.24	112,938,961.49	11.38
2-3 年	-	-	80,000,000.00	8.06
3-4 年	80,000,000.00	6.62	50,000,000.00	5.03
4-5 年	100,000,000.00	8.27	100,000,000.00	10.07
5 年以上	50,000,000.00	4.13	-	-
<b>合计</b>	<b>1,209,294,805.62</b>	<b>100.00</b>	<b>992,818,391.71</b>	<b>100.00</b>

本公司期末预付款项较期初增加 216,476,413.91 元,增幅 21.80%,主要系子公司内蒙新华联预付土地出让金所致。



## (2) 预付款项前五名

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	款项性质
湖南新华联建设工程有限公司	同一控股股东	368,602,962.47	2 年以内	预付工程款
呼和浩特土地收购储备中心	土地供应方	251,340,000.00	1 年以内	预付土地出让款
北京市北郊农场	北郊联合参股股东	100,000,000.00	4-6 年	预付土地补偿费
北京宏福建工集团有限公司	工程合作方	80,000,000.00	3-4 年	预付土地开发款
中国建筑第五工程局有限公司	工程施工方	54,878,300.00	1-2 年	预付工程款
<b>合计</b>		<b>854,821,262.47</b>		

呼和浩特土地收购储备中心预付款项为内蒙新华联支付的国有土地出让金，土地使用权尚未取得。

北京市北郊农场为北郊联合参股股东，持股比例为 30%。预付款项为北郊联合支付的位于北京市昌平区北七家镇原冠雅园二期项目宗地（定泗路南侧、北侧两地块）的土地补偿款。

预付北京宏福建工集团有限公司款项为新华联伟业预付北京昌平区北七家镇郑各庄项目一级开发合作款。

预付中国建筑第五工程局有限公司款项为唐山新华联预付的唐山新华联广场项目工程款。

(3) 期末预付款项中无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

## (4) 关联方余额明细

单位名称	金额	账龄	占总额比例[%]	与本公司关系
北京市北郊农场	100,000,000.00	4-6 年	8.27	北郊联合参股股东
湖南新华联建设工程有限公司	368,602,962.47	2 年以内	30.48	同一控股股东
<b>合计</b>	<b>468,602,962.47</b>		<b>38.75</b>	

(5) 本公司期末及期初预付款项中无外币余额。

## 4. 其他应收款

## (1) 其他应收款分类

类别	期末金额			
	金额	比例[%]	坏账准备	比例[%]



单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	396,026,600.00	96.74	-	-
按风险组合计提坏账准备的其他应收款	13,361,834.26	3.26	816,353.46	100.00
账龄分析组合计提坏账准备的其他应收款	12,419,433.54	3.03	816,353.46	100.00
低信用风险组合计提坏账准备的其他应收款	942,400.72	0.23	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
<b>合 计</b>	<b>409,388,434.26</b>	<b>100.00</b>	<b>816,353.46</b>	<b>100.00</b>

续表:

类 别	金 额	期 初 金 额		
		比 例 [%]	坏 账 准 备	比 例 [%]
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	396,026,600.00	97.94	--	--
按风险组合计提坏账准备的其他应收款	8,338,495.19	2.06	618,756.09	100.00
账龄分析组合计提坏账准备的其他应收款	8,301,395.19	2.05	618,756.09	100.00
低信用风险组合计提坏账准备的其他应收款	37,100.00	0.01	--	--
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
<b>合 计</b>	<b>404,365,095.19</b>	<b>100.00</b>	<b>618,756.09</b>	<b>100.0000</b>

其他应收款期末余额较期初增加 5,023,339.07 元, 增幅 1.24%, 主要系本期支付的政府部门保证金。

#### (2) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例 [%]	计提原因
百步亭置业	396,026,600.00	-	-	与本公司资金往来款, 系本公司联营企业, 拟用于武汉百步亭房地产项目开发, 因此未计提坏账准备。

本公司期末对单项金额超过 100 万元的其他应收款单独进行了减值测试, 除上述款项外, 未发现存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项。



## (3) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

项目	期末金额			期初金额		
	金额	比例[%]	坏账准备	金额	比例[%]	坏账准备
1 年以内	12,041,724.10	96.97	602,086.20	7,868,869.47	94.79	393,443.47
1-2 年	181,897.16	1.46	45,474.29	241,980.85	2.91	60,495.22
2-3 年	30,300.00	0.24	15,150.00	30,400.00	0.37	15,200.00
3-4 年	47,477.26	0.38	35,607.95	42,109.87	0.51	31,582.40
4 年以上	118,035.02	0.95	118,035.02	118,035.00	1.42	118,035.00
<b>合计</b>	<b>12,419,433.54</b>	<b>100.00</b>	<b>816,353.46</b>	<b>8,301,395.19</b>	<b>100.00</b>	<b>618,756.09</b>

本公司期末对单项金额虽不重大的应收款项单独进行了减值测试, 未发现存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项。

## (4) 本期坏账准备转回情况

本公司本期不存在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, 但在本期又全额或部分收回的, 或通过重组等其他方式收回的应收款项。

## (5) 本期无实际核销的其他应收款。

(6) 期末其他应收款中无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

## (7) 其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例[%]	性质或内容
百步亭置业	联营公司	396,026,600.00	1 年以内	96.74	往来款
黄山房地产管理局	政府部门	6,680,592.00	1-2 年	1.63	保证金
唐山市工程建设交易中心	非关联方	2,400,000.00	1 年以内	0.59	保证金
惠州大亚湾经济技术开发区	非关联方	892,530.00	1 年以内	0.22	保证金
代付电费	非关联方	604,013.02	1-2 年	0.15	代付款
<b>合计</b>		<b>406,603,735.02</b>		<b>99.33</b>	

(8) 其他应收款中应收关联方账款见本附注八、(二)、4。

(9) 本公司期末及期初其他应收款中无外币余额。

## 5. 存货



## (1) 存货分类

项目	期末金额			期初金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,336,608.88	-	1,336,608.88	1,428,909.47	-	1,428,909.47
低值易耗品	61,429.75	-	61,429.75	19,749.25	-	19,749.25
开发产品	335,924,189.33	-	335,924,189.33	691,851,121.17	-	691,851,121.17
开发成本	2,103,756,979.50	-	2,103,756,979.50	1,659,014,261.04	-	1,659,014,261.04
<b>合计</b>	<b>2,441,079,207.46</b>	<b>-</b>	<b>2,441,079,207.46</b>	<b>2,352,314,040.93</b>	<b>-</b>	<b>2,352,314,040.93</b>

本公司存货期末余额较期初增加 88,765,166.53 元，增幅 3.77%，主要原因一方面是株洲新华联原在预付款项核算的预付土地款已取得土地证转入存货所致，另一方面是由于新华联伟业运河湾家园项目、唐山新华联广场项目的开发建设所致。

## (2) 开发产品增减变动情况

项目名称	最近一期竣工时间	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
新华联科技园	2008.08.15	46,810,784.16	2,013,500.00	18,828,966.13	29,995,318.03
新华联商业大厦	2009.08.12	17,994,726.47	-	13,626,318.30	4,368,408.17
新华联丽景	2008.06.27	27,736,582.34	-	3,396,286.01	24,340,296.33
北京青年城	2005.12.23	8,079,727.86	199,000.00	753,985.32	7,524,742.54
新华联丽港	2008.05.20	820,372.23	-	457,910.98	362,461.25
运河湾家园	2011.06.03	590,408,928.11	-	404,787,457.00	185,621,471.11
黄山纳尼亚小镇	2010.11.27	-	170,985,188.43	87,273,696.53	83,711,491.90
<b>合计</b>		<b>691,851,121.17</b>	<b>173,197,688.43</b>	<b>529,124,620.27</b>	<b>335,924,189.33</b>

## (3) 开发成本增减变动情况

项目名称	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
北郊联合土地一级开发	1,846,839.31	440,069.98	-	2,286,909.29
唐山新华联广场一期	174,272,145.98	60,990,155.74	-	235,262,301.72
唐山南湖酒店项目	906,000.00	-	906,000.00	-
唐山南湖国花园一期	751,700.00	3,390,963.40	-	4,142,663.40
株洲北欧小镇	53,189,882.43	160,955,540.10	-	214,145,422.53



醴陵电磁厂前期	155,907,257.00	35,763,346.20	-	191,670,603.20
惠州新华联广场	283,350,756.27	82,359,658.75	-	365,710,415.02
惠州国力项目前期	176,773,031.00	-	-	176,773,031.00
黄山纳尼亚小镇	259,145,493.58	55,517,179.02	170,985,188.43	143,677,484.17
运河湾家园	552,871,155.47	216,750,079.73	-	769,621,235.20
内蒙项目前期	-	392,885.05	-	392,885.05
大庆项目前期	-	74,028.92	-	74,028.92
<b>合计</b>	<b>1,659,014,261.04</b>	<b>616,633,906.89</b>	<b>171,891,188.43</b>	<b>2,103,756,979.50</b>

## (4) 存货期末余额含有借款费用资本化金额

项目名称	期末存货余额 科目列示	项目利息支出 总额	销售比例[%]	期末余额
新华联商业大厦	开发产品	58,919,981.40	99.64	212,111.93
新华联科技园	开发产品	22,239,057.50	85.51	3,221,335.40
新华联丽景	开发产品	19,672,253.68	99.83	33,442.83
新华联丽港	开发产品	6,651,008.52	99.92	5,320.81
运河湾家园南区	开发产品	15,799,889.00	77.50	3,554,975.03
运河湾家园北区	开发成本	17,322,322.12	-	17,322,322.12
黄山纳尼亚一期	开发产品	6,780,563.90	50.56	3,352,310.79
黄山纳尼亚二期	开发成本	1,692,888.89	-	1,692,888.89
惠州新华联广场	开发成本	640,000.00	-	640,000.00
<b>合计</b>		<b>149,717,965.01</b>	<b>-</b>	<b>30,034,707.80</b>

## (5) 在建开发项目抵押担保情况

本公司子公司北京新华联伟业房地产有限公司 2010 年 3 月 1 日与中国银行股份有限公司北京通州支行签署固定资产借款合同及抵押合同，以通州区运河东岸奥体公园南侧运河东岸居住项目（即运河湾项目南区）国有土地使用权及在建工程 11#—21#住宅楼、24#配套商业、25#幼儿园、地下车库作为抵押向中国银行股份有限公司北京通州支行借款 40,000.00 万元，最长借款期限 36 个月。借款合同编号为 2010013RG001，抵押合同编号为 2010013RGD001。本期新华联伟业如期履行全部还贷手续，并已将所抵押物业全部解押。

本公司子公司北京新华联伟业房地产有限公司 2010 年 11 月 3 日与中国银行股份有限公司北京通州支行签署固定资产借款合同及抵押合同，以通州区运河东岸奥体公园南侧运河东岸居住项目（即运河湾项目北区）国有土地使用权及在建



工程 1#-10#、22#、23#配套商业、北区地下车库作为抵押向中国银行股份有限公司北京通州支行借款 60,000.00 万元，最长借款期限 36 个月。借款合同编号为 2010013RG003，抵押合同编号为 2010013RGD003，截止 2011 年 6 月 30 日已到位借款 60,000.00 万元。

本公司子公司惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司 2011 年 6 月 23 日与交通银行股份有限公司惠州分行签署固定资产借款合同及抵押合同，以惠州嘉业大亚湾经济技术开发区 6 号路南侧国有土地使用权及其子公司惠州市国力房地产开发有限公司拥有的大亚湾经济技术开发区 6 号路南侧国有土地使用权作为抵押向交通银行股份有限公司惠州分行借款 60,000.00 万元，最长借款期限 36 个月。借款合同编号为粤惠阳 2011 年固贷字 001 号，抵押合同编号为粤惠阳 2011 年抵字 001 号和粤惠阳 2011 年抵字 002 号，截止 2011 年 6 月 30 日上述借款已到位 17,410.00 万元。

本公司子公司黄山市金龙房地产开发有限公司以开发的黄山市徽州区黄山纳尼亚小镇项目国有土地使用权作为抵押物，并由新华联置地提供连带责任保证，向中国工商银行股份有限公司黄山屯溪支行借款 10,000.00 万元人民币，借款期限为 2010 年 3 月 11 日至 2013 年 3 月 8 日。

(6) 期末公司存货未出现减值情形，无须计提跌价准备。

## 6. 长期股权投资

### (1) 长期股权投资分类

项目	期末金额	期初金额
按权益法核算长期股权投资	149,098,375.21	149,545,785.59
减：长期股权投资减值准备	-	-
<b>长期股权投资价值</b>	<b>149,098,375.21</b>	<b>149,545,785.59</b>

### (2) 按权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	投资成本	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额	本期现金
百步亭置业	50%	50%	150,000,000.00	149,545,785.59	-	447,410.38	149,098,375.21	-



(3) 对合营企业、联营企业投资明细见本附注八.(一).3。

(4) 本公司期末长期股权投资未发生计提减值准备的情形，因而未计提长期股权投资减值准备。

(5) 关于持股比例详见附注六.(五)。

(6) 本公司已将持有的百步亭置业的全部股权质押给中融国际信托有限公司，为武汉安居工程发展有限公司履行受让信托受益权的义务提供担保。

## 7. 投资性房地产

(1) 投资性房地产变动表

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
原价	78,779,029.51	-	-	78,779,029.51
累计折旧	17,583,722.47	1,308,403.56	-	18,892,126.03
账面净值	61,195,307.04	-	-	59,886,903.48
减值准备	-	-	-	-
<b>账面价值</b>	<b>61,195,307.04</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>59,886,903.48</b>

(2) 本公司投资性房地产均为房屋及建筑物。

(3) 本公司子公司北京新华联恒业房地产开发有限公司以新华联大厦的土地及房产为本公司控股股东新华联控股在交通银行股份有限公司北京东单支行 15,000 万元的借款进行抵押，最高额抵押合同编号为 06710057，借款期限为 2007 年 3 月 30 日至 2014 年 11 月 20 日，经北京首佳房地产评估有限公司评估，评估价值为 21,013 万元，房产证号为京房权证朝其 04 字第 00891 号，土地证号为京朝国用（2003 出）字第 0175 号。

本公司在 2010 年 3 月 21 日召开 2010 年第一次临时股东大会，讨论并通过了上述抵押事项。

## 8. 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
原价	211,518,186.95	2,163,030.50	-	213,681,217.45



项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
房屋建筑物	188,513,067.61	-	-	188,513,067.61
运输设备	3,530,727.27	1,472,959.00	-	5,003,686.27
其他设备	19,474,392.07	690,071.50	-	20,164,463.57
<b>累计折旧</b>	<b>24,424,540.19</b>	<b>5,429,121.45</b>	-	<b>29,853,661.64</b>
房屋建筑物	14,662,127.48	3,141,884.48	-	17,804,011.96
运输设备	1,124,658.25	319,257.20	-	1,443,915.45
其他设备	8,637,754.46	1,967,979.77	-	10,605,734.23
<b>账面净值</b>	<b>187,093,646.76</b>	-	-	<b>183,827,555.81</b>
房屋建筑物	173,850,940.13	-	-	170,709,055.65
运输设备	2,406,069.02	-	-	3,559,770.82
其他设备	10,836,637.61	-	-	9,558,729.34
<b>减值准备</b>				
<b>账面价值</b>	<b>187,093,646.76</b>	-	-	<b>183,827,555.81</b>
房屋建筑物	173,850,940.13	-	-	170,709,055.65
运输设备	2,406,069.02	-	-	3,559,770.82
其他设备	10,836,637.61	-	-	9,558,729.34

(2) 本期增加的固定资产均为本期购入，不存在从在建工程完工转入固定资产。本期增加的累计折旧均为本期计提。

(3) 本公司子公司北京新华联伟业房地产有限公司 2009 年 7 月 21 日与中国银行股份有限公司北京通州支行签署借款合同及抵押合同，新华联伟业以十里堡北里 28 号院 1 号楼全部房地产作为抵押向中国银行股份有限公司北京通州支行借款 40,000 万元，借款期限自 2009 年 8 月 4 日至 2019 年 8 月 2 日。抵押物包括 1 号楼非配套及其他用房建筑面积 31,474.54 平方米、1 号楼地下车库用房建筑面积 4,007.96 平方米，抵押物评估价值 73,894 万元。截至 2011 年 6 月 30 日新华联伟业归还了该笔借款中的 6,500 万元。

(4) 期末未发现上述固定资产有明显减值迹象，因此未计提固定资产减值准备。

(5) 本公司期末无暂时闲置的固定资产、无通过融资租赁租入的固定资产、期末固定资产中不存在通过经营租赁租出的固定资产、期末固定资产中不存在持有待售的固定资产。



## 9. 在建工程

### (1) 在建工程明细表

项目	期末金额		期初金额	
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额
黄山金龙酒店	1,286,859.54	-	1,286,859.54	575,900.00
唐山南湖酒店	51,507,500.00		51,507,500.00	
株洲酒店	7,676,491.36		7,676,491.36	
<b>合计</b>	<b>60,470,850.90</b>	<b>-</b>	<b>60,470,850.90</b>	<b>575,900.00</b>

(2) 本公司期末在建工程较期初增加 59,894,950.90 元, 主要为子公司所建的黄山金龙酒店、唐山南湖酒店及株洲酒店的前期费用及工程支出。

### (3) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	期初金额	本期增加	本期减少		期末金额
			转入固定资产	其他	
黄山金龙酒店	575,900.00	710,959.54	-	-	1,286,859.54
唐山南湖酒店		51,507,500.00			51,507,500.00
株洲酒店		7,676,491.36			7,676,491.36
<b>合计</b>	<b>575,900.00</b>	<b>59,894,950.90</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>60,470,850.90</b>

(4) 本公司期末在建工程不存在计提减值准备情形, 故未计提在建工程减值准备。

## 10. 无形资产

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
<b>原价</b>	<b>47,798,232.20</b>	<b>80,405.00</b>	<b>-</b>	<b>47,878,637.20</b>
土地使用权	47,347,461.08	-	-	47,347,461.08
管理软件	450,771.12	80,405.00	-	531,176.12
<b>累计摊销</b>	<b>5,333,096.56</b>	<b>553,705.08</b>	<b>-</b>	<b>5,886,801.64</b>
土地使用权	5,103,617.69	480,771.06	-	5,584,388.75
管理软件	229,478.87	72,934.02	-	302,412.89
<b>账面价值</b>	<b>42,465,135.64</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41,991,835.56</b>



土地使用权	42,243,843.39	-	-	41,763,072.33
管理软件	221,292.25	-	-	228,763.23

- (1) 无形资产本期增加的累计摊销均为本期摊销金额。
- (2) 无形资产原值增加 80,405.00 元系购进管理软件所致。
- (3) 无形资产原值为新华联伟业的丽景湾国际酒店的土地使用权 23,829,598.08 元和新华联恒业的新华联大厦的土地使用权 23,517,863.00 元。
- (4) 本公司期末无形资产中无涉及抵押的情况。

## 11. 商誉

项目	原始金额	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额	期末减值准备
黄山金龙商誉	21,348,761.86	21,348,761.86	-	-	21,348,761.86	-

(1) 本公司于 2008 年 10 月 31 日支付人民币 131,150,000.00 元合并成本收购了黄山金龙 80% 的权益。合并成本超过按比例获得的黄山金龙可辨认资产、负债公允价值 109,801,238.14 元的差额人民币 21,348,761.86 元，确认为与黄山金龙相关的商誉。

(2) 黄山金龙资产组的可收回金额以预计未来现金流量现值的方法确定。本公司根据管理层对该资产组预计未来 5 年现金流量现值进行测算，不存在减值。

## 12. 长期待摊费用

项目	原始发生额	期初金额	本期增加	本期摊销	期末金额
丽景湾国际酒店 VI 设计费	225,000.00	180,000.00	-	11,250.00	168,750.00
新华联嘉业租入办公室装修费用	58,240.07	40,320.11	-	8,959.98	31,360.13
唐山新华联办公室装修费用	131,405.70	65,702.85	-	32,851.44	32,851.41
<b>合计</b>	<b>414,645.77</b>	<b>286,022.96</b>	<b>-</b>	<b>53,061.42</b>	<b>232,961.54</b>

## 13. 递延所得税资产

- (1) 已确认递延所得税资产

项目	期末金额	期初金额
----	------	------

**递延所得税资产**

因计提坏账准备确认的递延所得税资产	800,800.28	547,305.23
因预提土地增值税确认的递延所得税资产	112,231,059.56	99,642,155.93
预售收入的预计利润	14,879,493.29	26,305,944.27
因延期交房预计的违约金确认的递延所得税资产	11,657.53	11,657.53
<b>合计</b>	<b>127,923,010.66</b>	<b>126,507,062.96</b>

递延所得税资产期末余额较期初增加 1,415,947.70 元，增幅 1.12%，主要为预提土地增值税增加所致。

**(2) 可抵扣差异项目明细**

项目	期末金额	期初金额
坏账准备	3,203,201.12	2,189,220.91
预提土地增值税	448,924,238.24	398,568,623.65
预售收入的预计利润	59,517,973.16	105,223,777.07
因延期交房预计的违约金	46,630.11	46,630.11
<b>合计</b>	<b>511,692,042.62</b>	<b>506,028,251.74</b>

**(3) 未确认递延所得税资产****1) 明细情况**

项目	期末金额	期初金额
可抵扣亏损	7,767,754.85	5,908,927.14

**2) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期:**

年份	期末金额	期初金额	备注
2011 年	-	507,526.11	06 年未弥补亏损
2012 年	225,598.83	921,184.18	07 年未弥补亏损
2013 年	1,425,359.89	3,511,273.81	08 年未弥补亏损
2014 年	3,487,477.20	6,761,735.54	09 年未弥补亏损
2015 年	10,217,553.47	11,933,988.90	10 年未弥补亏损
2016 年	15,715,029.98		11 年未弥补亏损
<b>合计</b>	<b>31,071,019.37</b>	<b>23,635,708.54</b>	



#### 14. 资产减值准备

项目	期初金额	本期增加	本期减少		期末金额
			转回	其他转出	
坏账准备	2,189,220.91	1,013,980.20			3,203,201.11

#### 15. 应付账款

##### (1) 应付账款分类

项目	期末金额	期初金额
合计	474,983,919.82	651,059,269.97
其中一年以上	299,330,381.57	48,578,401.32

(2) 期末应付账款中，账龄 1 年以上的款项金额 299,330,381.57 元，主要为按工程进度预估的工程款和未到期的质量保证金。

##### (3) 期末应付账款前五名明细如下：

单位名称	金额	账龄	占总额比例[%]	款项性质
湖南新华联建设工程有限公司	11,880,563.48	0-5 年	2.50	工程款
北京城建建设工程有限公司	11,840,259.79	2-3 年	2.49	工程款
北京新城国泰能源科技有限公司	5,303,991.00	1 年以内	1.12	工程款
安徽黄山第一建筑安装工程有限公司	4,579,000.00	1 年以内	0.96	工程款
中国建筑第五工程局有限公司	2,826,600.00	1 年以内	0.60	工程款
合计	36,430,414.27		7.67	

期末应付账款前五名中不含根据工程进度暂估的应付工程款项。

##### (4) 关联方余额明细

单位名称	金额	账龄	占总额比例[%]	与本公司关系
湖南新华联建设工程有限公司	11,880,563.48	0-5 年	2.50	同一最终控制方
新华联控股	1,283,800.41	0-5 年	0.27	工程款
合计	13,164,363.89		2.77	

##### (5) 期末应付持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东款项明细如下：



单位名称	金额	账龄	占总额比例[%]	与本公司关系
新华联控股	1,283,800.41	0-5 年	0.27	工程款

(6) 期末及期初应付账款中无外币余额。

## 16. 预收款项

### (1) 预收款项

项目	期末金额	期初金额
合计	1,096,077,702.88	1,386,357,920.13
其中一年以上	257,007,808.10	7,396,041.80

(2) 期末预收款项较期初减少 290,280,217.25 元，减幅 20.94%，主要系子公司新华联伟业运河湾家园项目前期的预收款本期结转收入所致。

(3) 期末预收款项中，账龄 1 年以上的款项 257,007,808.10 元为尚不符合收入确认条件暂未转入收入的款项。

### (4) 期末预收房款主要明细如下：

项目名称	金 额
运河湾家园	707,423,981.10
唐山新华联广场	270,141,796.00
黄山纳尼亚小镇	91,680,235.01
新华联科技园	17,919,585.00
新华联商业大厦	4,521,948.40
新华联丽景	885,106.00
合计	1,092,572,651.51

(5) 期末预收款项中预收持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项：

单位名称	金额	账龄	占总额比例[%]	款项性质
新华联控股	792,271.34	1 年以内	0.07	租赁费

(6) 期末及期初预收款项中无外币余额。



## 17. 应付职工薪酬

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
工资、奖金、津贴补贴	9,141,046.38	30,070,379.59	34,579,795.74	4,631,630.23
职工福利费	-	1,136,715.06	1,136,715.06	-
社会保险费	170,826.85	2,350,452.40	2,286,241.12	235,038.13
其中：医疗保险费	58,628.90	782,314.67	775,956.98	64,986.59
基本养老保险费	106,096.06	1,435,252.20	1,383,771.80	157,576.46
失业保险费	3,206.00	69,898.00	67,074.43	6,029.57
工伤保险费	1,936.69	41,186.22	38,808.93	4,313.98
生育保险费	959.20	21,801.31	20,628.98	2,131.53
住房公积金	17,991.00	770,884.92	794,898.40	-6,022.48
工会经费和职工教育经费	4,391,325.50	1,155,318.63	183,550.20	5,363,093.93
其他	-20,275.59	742,438.23	704,182.64	17,980.00
<b>合计</b>	<b>13,700,914.14</b>	<b>36,226,188.83</b>	<b>39,685,383.16</b>	<b>10,241,719.81</b>

(1) 本公司本期无因解除劳动关系给予的补偿。

(2) 本公司应付职工薪酬期末金额中有提取未发放的工资、补贴等 4,631,630.23 元，于 2011 年 7 月发放。

(3) 应付职工薪酬期末余额比期初余额减少 3,459,194.33 元，减幅 25.25%，主要原因为期初工资余额中的奖金在本期已支付。

## 18. 应交税费

项目	期末金额	期初金额
营业税	18,986,816.18	15,628,064.38
企业所得税	144,792,504.36	162,815,947.10
个人所得税	756,952.29	584,098.17
土地增值税	9,321,696.33	4,312,299.90
教育费附加	556,693.62	396,552.22
城建税	1,226,955.65	811,167.76
土地使用税	814,859.05	886,808.30
房产税	288,736.91	130,967.51
其他税费	-	27,500.00
<b>合计</b>	<b>176,745,214.39</b>	<b>185,593,405.34</b>

应交税费期末余额较期初减少 8,848,190.95 元，减幅 4.77%，主要系缴纳企业所得税后期末应交企业所得税减少所致。

## 19. 其他应付款

(1) 其他应付款



项目	期末金额	期初金额
合计	135,952,675.98	175,393,981.21
其中：1 年以上	66,762,532.33	5,432,605.10

本公司期末其他应付款中，账龄超过 1 年未偿还的款项为 66,762,532.33 元，主要为未支付的代收款。

本公司期末其他应付款较期初减少 39,441,305.23 元，减幅 22.49%，主要系代收契税等款项增加及唐山新华联上年收取的客户诚意金本期转为预收账款减少所致。

(2) 期末无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份股东单位的款项。

(3) 关联方余额明细

单位名称	金额	账龄	占总额比例 [%]	与本公司关系
北京悦豪物业管理有限公司	213,871.76	3-4 年	0.16	同一最终控制方
湖南新华联建设工程有限公司	79,200.00	1 年以内	0.06	同一最终控制方
合计	293,071.76		0.22	

(4) 期末大额其他应付款

项目	金额	账龄	性质或内容
契税维修基金	39,773,533.16	2 年以内	代收款
西藏林芝美成置业有限公司	28,500,000.00	1-2 年	股权收购款
醴陵市财政局	25,500,000.00	1 年以内	往来款
西南证券	8,000,000.00	1 年以内	服务费
北京云浩信诚投资发展有限公司	5,000,000.00	2-3 年	往来款
合计	106,773,533.16		

(5) 本公司期末及期初其他应付款中无外币余额。

## 20. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债

项目	期末金额	期初金额
一年内到期的长期借款	25,000,000.00	250,000,000.00



一年内到期的递延收益	690,000.00	-
合计	25,690,000.00	250,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款期末余额 25,000,000.00 元, 系由长期借款转入, 为新华联伟业以丽景湾国际酒店作抵押贷款 4 亿元中将要在一年内还款的金额。

(3) 一年内到期的递延收益期末余额为华信鸿业为业主提供停车服务而预收的服务费一年内将到期的部分, 超过一年的部分在其他非流动负债项目中列示。

## 21. 其他流动负债

### (1) 明细分类

项目	期末金额	期初金额
预提土地增值税	448,924,238.22	398,568,623.65

(2) 其他流动负债为公司按照土地增值税清缴的口径, 对于已完工尚未清算的项目累计计提的土地增值税。

(3) 其他流动负债期末余额较期初增加 50,355,614.57 元, 增幅 12.63%, 主要为预计的土地增值税增加所致。

## 22. 长期借款

### (1) 长期借款分类

借款类别	期末金额	期初金额
抵押借款	1,184,100,000.00	760,000,000.00

(2) 本公司期末长期借款较期初增加 424,100,000.00 元, 增幅 55.80%, 主要系新华联伟业开发新华联运河湾家园项目借款及惠州嘉业开发新华联广场项目借款增加所致。

### (3) 长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率[%]	期末金额	期初金额
------	-------	-------	----	-------	------	------



中国银行股份有限公司北京通州支行	2009-08-04	2019-08-02	人民币	5.643	310,000,000.00	310,000,000.00
中国银行股份有限公司北京通州支行	2010-11-30	2013-11-30	人民币	5.60	600,000,000.00	350,000,000.00
交通银行股份有限公司惠州分行	2011-06-29	2014-06-29	人民币	每月基准利率上浮 15%	174,100,000.00	-
中国工商银行黄山屯溪支行	2010-03-11	2013-03-08	人民币	每月基准利率上浮 10%	100,000,000.00	100,000,000.00

本公司子公司北京新华联伟业房地产有限公司以开发的北京市朝阳区十里堡北里 28 号院 1 号楼全部房地产作为抵押物，由新华联控股为全部借款提供连带责任保证担保，向中国银行股份有限公司北京通州支行借款 40,000 万元人民币，借款期限为 2009 年 8 月 4 日至 2019 年 8 月 2 日，其中按合同规定将要在一年内还款的 2,500 万元列入到一年内到期的非流动负债。

本公司子公司北京新华联伟业房地产有限公司 2010 年 11 月 3 日与中国银行股份有限公司北京通州支行签署固定资产借款合同及抵押合同，以通州区运河东岸奥体公园南侧运河东岸居住项目（即运河湾项目北区）国有土地使用权及在建工程 1#-10#、22#、23#配套商业、北区地下车库作为抵押向中国银行股份有限公司北京通州支行借款 60,000.00 万元，最长借款期限 36 个月。借款合同编号为 2010013RG003，抵押合同编号为 2010013RGD003，截止 2011 年 6 月 30 日已到位借款 60,000.00 万元。

本公司子公司惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司 2011 年 6 月 23 日与交通银行股份有限公司惠州分行签署固定资产借款合同及抵押合同，以惠州嘉业大亚湾经济技术开发区 6 号路南侧国有土地使用权及其子公司惠州市国力房地产开发有限公司拥有的大亚湾经济技术开发区 6 号路南侧国有土地使用权作为抵押向交通银行股份有限公司惠州分行借款 60,000.00 万元，最长借款期限 36 个月。



借款合同编号为粤惠阳 2011 年固贷字 001 号, 抵押合同编号为粤惠阳 2011 年抵字 001 号和粤惠阳 2011 年抵字 002 号, 截止 2011 年 6 月 30 日上述借款已到位 17,410.00 万元。

本公司子公司黄山市金龙房地产开发有限公司以开发的黄山市徽州区黄山纳尼亚小镇项目国有土地使用权作为抵押物, 并由新华联置地提供连带责任保证, 向中国工商银行股份有限公司黄山屯溪支行借款 10,000.00 万元人民币, 借款期限为 2010 年 3 月 11 日至 2013 年 3 月 8 日。

(4) 本公司期末及期初长期借款中无外币借款。

### 23. 预计负债

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
客户补偿准备金	46,630.11	-	-	46,630.11

华信鸿业公司开发的新华联商业大厦项目因未按合同规定日期交房, 预提按合同规定应支付业主的补偿准备金。

### 24. 递延所得税负债

(1) 明细情况

项目	期末金额	期初金额
非同一控制下被合并方存货账面价值与公允价值差异形成的递延所得税负债	24,739,863.24	26,602,003.48

(2) 引起暂时性差异的负债项目对应的暂时性差异金额

项目	暂时性差异金额
非同一控制下被合并方存货账面价值与公允价值差异形成的递延所得税负债	98,959,452.95

(3) 根据《企业会计准则第 20 号-企业合并》的规定, 企业合并形成母子公司关系的, 母公司应当编制购买日的合并资产负债表, 因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债应当以公允价值列示。黄山金龙的存货在合并报表中按公允价值列示, 与账面成本形成差异, 故确认为递延所得税负债。



(4) 本公司本期无未确认递延所得税负债。

## 25. 其他非流动负债

项 目	期末金额	期初金额
递延收益	12,773,333.33	

递延收益期末余额为华信鸿业为业主提供停车服务而预收的服务费一年以上到期的部分，一年以内的部分在一年内到期的非流动负债项目中列示。

## 26. 股本

### (1) 股本金额

项 目	期末金额	期初金额
股本	451,503,106.00	363,460,000.00

参见本报告 四、第 6 条“合并财务报表的编制方法”之第 (8) 项“本公司按反向购买合并编制合并报表的说明”中关于股本确定的说明。

### (2) 股本结构及数量

股份类别	期初金额	本期增减(+、-)					期末金额
		发行新股	送股	公 积 金 转 股	其 他	小计	
<b>一、有限售条件股份</b>							
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	23,000,000.00	-	-	-	-	-	23,000,000.00
3、其他内资持股	138,147,040.00	1,286,343,609.00	-60,192,000.00	-	-	1,226,151,609.00	1,364,298,649.00
其中：境内法人持股	138,147,040.00	1,286,343,609.00	-60,192,000.00	-	-	1,226,151,609.00	1,364,298,649.00
境内自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	161,147,040.00	1,286,343,609.00	-60,192,000.00	-	-	1,226,151,609.00	1,387,298,649.00
<b>二、无限售条件流通股份</b>							
						-	-



股份类别	期初金额	本期增减(+、-)					期末金额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1、人民币普通股	150,480,000.00		60,192,000.00	-	-	60,192,000.00	210,672,000.00
2、境内上市的外资股	-		-	-	-	-	-
3、其他	-		-	-	-	-	-
无限售条件流通股份合计	150,480,000.00		60,192,000.00	-	-	60,192,000.00	210,672,000.00
股份总数	311,627,040.00	1,286,343,609.00	-	-	-	1,286,343,609.00	1,597,970,649.00

## 27. 资本公积

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
股本溢价	334,690,646.60	-	-	334,690,646.60
模拟发行股份调整的资本公积		3,468,030.18	88,043,106.00	-84,575,075.82
合计	334,690,646.60	3,468,030.18	88,043,106.00	250,115,570.78

本公司按准则规定以法律上子公司（购买方，新华联置地）原有股本及反向收购中法律上子公司（购买方，新华联置地）向其原股东模拟增发股份 88,043,106.00 元后的股本 451,503,106.00 元列示合并报表的股本项目，所模拟增发的股本金额 88,043,106.00 元相应调减资本公积，同时因法律上母公司（被购买方，即圣方科技）合并前无业务，可辨认净资产公允价值与账面值一致，其合并前净资产 3,468,030.18 元相应调增资本公积。

## 28. 盈余公积

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
法定盈余公积	70,753,304.83	-	-	70,753,304.83

## 29. 未分配利润

项目	本期金额	提取或分配比例%



上期期末未分配利润	1,088,772,264.03
加：期初未分配利润调整数（调减“-”）	
本期期初未分配利润	1,088,772,264.03
加：本期归属于母公司所有者的净利润	270,116,662.81
可供分配利润	1,358,888,926.84
减：提取法定盈余公积	
提取任意盈余公积	
应付普通股股利	
转作股本的股利	
期末未分配利润	1,358,888,926.84

### 30. 少数股东权益

子公司名称	少数股东股权比例	期末金额	期初金额
北郊联合	30%	14,472,610.08	14,486,054.75
唐山新华联	10%	8,004,802.74	8,810,977.12
醴陵新华联	40%	21,164,560.12	21,362,442.16
<b>合计</b>		<b>43,641,972.94</b>	<b>44,659,474.03</b>

### 31. 营业收入、成本

#### (1) 营业收入

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	1,110,476,551.00	746,518,237.51
其他业务收入	33,786,664.38	30,765,414.35
<b>营业收入合计</b>	<b>1,144,263,215.38</b>	<b>777,283,651.86</b>
主营业务成本	529,124,620.27	227,757,185.05
其他业务成本	16,298,557.51	16,598,432.76
<b>营业成本合计</b>	<b>545,423,177.78</b>	<b>244,355,617.81</b>

其他收入主要为新华联大厦出租物业收入和丽景湾国际酒店的经营收入。

#### (2) 主营业务—按行业分类

行业名称	本期金额	上期金额
------	------	------



	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售收入	1,110,476,551.00	529,124,620.27	746,518,237.51	227,757,185.05

## (3) 主营业务—按产品分类

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
新华联科技园	59,306,132.00	18,828,966.13	32,263,712.00	12,746,296.14
新华联丽景湾	5,945,820.00	3,396,286.01	51,770,061.00	25,622,692.68
新华联运河湾	832,880,783.00	404,787,457.00		
新华联商业大厦	56,386,872.00	13,626,318.30	635,278,298.51	175,959,031.16
黄山纳尼亚	154,198,692.00	87,273,696.53	-	-
新华联丽港	918,252.00	457,910.98	27,206,166.00	13,429,165.07
北京青年城	840,000.00	753,985.32		
合计	1,110,476,551.00	529,124,620.27	746,518,237.51	227,757,185.05

## (4) 主营业务—按地区分类

区域	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	956,277,859.00	441,850,923.74	746,518,237.51	227,757,185.05
安徽	154,198,692.00	87,273,696.53	0.00	0.00
合计	1,110,476,551.00	529,124,620.27	746,518,237.51	227,757,185.05

## (5) 公司向前五名客户销售总额及占公司全部销售收入的比例

项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	比例[%]	营业收入	比例[%]
公司向前五名客户销售总额及比例	50,035,612.00	4.51	50,853,081.16	6.81

## 32. 营业税金及附加

项目	本期金额	上期金额	计缴标准
营业税	57,213,197.30	38,864,182.59	应税收入 5%
城市维护建设税	2,956,764.12	2,688,229.06	应缴流转税额 5%或 7%
教育费附加	1,816,440.54	1,165,925.48	应缴流转税额 3%



土地增值税	94,836,651.72	103,034,034.42	房产销售增值额规定比例
合计	<b>156,823,053.68</b>	<b>145,752,371.55</b>	

### 33. 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	10,272,611.25	9,985,868.06
减：利息收入	3,568,551.37	1,547,646.92
加：手续费	229,482.71	18,971.56
其他支出	116,676.34	241,230.00
合计	<b>7,050,218.93</b>	<b>8,698,422.70</b>

### 34. 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	1,013,980.20	-7,875,755.11

### 35. 投资收益

#### (1) 投资收益明细

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-447,410.38	0.00

本公司投资收益中无境外公司的投资收益。

#### (2) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动原因
百步亭置业	-447,410.38	0.00	被投资公司本期亏损

### 36. 营业外收入

项目	本期金额	上期金额
政府补助	150,000.00	788,000.00



项目	本期金额	上期金额
违约赔偿收入	185,977.10	177,256.00
其他收入	73,537.91	
<b>合计</b>	<b>409,515.01</b>	<b>965,256.00</b>

本公司营业外收入政府补助系新华联置地本期收到北京市通州区财政局纳税奖励款 150,000.00 元。

### 37. 营业外支出

项目	本期金额	上期金额
资产报废、毁损损失		1,500.00
其他支出	144,194.36	6,231.24
对外捐赠	5,000,000.00	
<b>合计</b>	<b>5,144,194.36</b>	<b>7,731.24</b>

本公司营业外支出对外捐赠系子公司新华联伟业向北京市通州区慈善协会捐赠人民币 5,000,000.00 元，用于北京市通州区慈善救助项目。

### 38. 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税	94,921,116.02	100,646,887.94
递延所得税	-3,278,087.94	-10,757,908.30
<b>合计</b>	<b>91,643,028.08</b>	<b>89,888,979.64</b>

### 39. 现金流量表项目

#### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
利息收入	3,465,880.67
解除限制性存款	5,919,085.04
外部单位往来款	26,583,903.40
收到的客户交来的契税维修基金	2,736,263.32
收回各项保证金净额	6,392,153.21



项目	本期金额
其他	3,557,524.00
<b>合计</b>	<b>48,654,809.64</b>

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
支付的各项保证金净额	3,218,991.30
对外捐赠	5,000,000.00
代客户支付的购房契税	10,753,872.21
期间费用	31,316,612.64
备用金及其他单位往来款	2,591,324.21
新增的限制性存款	5,703,448.87
其他费用	946,244.41
<b>合计</b>	<b>59,530,493.64</b>

## 40. 合并现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
<b>1.将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	<b>269,099,161.72</b>	<b>258,554,559.90</b>
加: 资产减值准备	1,013,980.20	-7,875,755.11
固定资产折旧	5,429,121.45	6,806,249.11
无形资产摊销	553,705.08	478,059.52
长期待摊费用摊销	53,061.42	10,544.13
固定资产报废损失	-	1,500.00
财务费用	9,163,437.95	9,985,868.06
投资损失	447,410.38	-0
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-1,415,947.70	-10,757,908.30



项目	本期金额	上期金额
递延所得税负债的增加（增加以“-”填列）	-1,862,140.24	-
存货的减少（增加以“-”填列）	-62,884,947.08	-858,575,420.44
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-239,017,993.86	404,511,148.67
经营性应付项目的增加	-452,043,099.44	722,505,243.94
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-471,464,250.12</b>	<b>525,644,089.48</b>
<b>2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
<b>3.现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	<b>1,016,085,735.03</b>	<b>1,423,726,211.85</b>
减：现金的期初余额	1,383,585,594.22	549,319,346.81
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-367,499,859.19</b>	<b>874,406,865.04</b>

**(2) 现金和现金等价物构成**

项目	本期金额	上期金额
现金	1,016,085,735.03	1,423,726,211.85
其中：库存现金	566,103.44	286,758.63
可随时用于支付的银行存款	1,015,519,631.59	1,423,439,453.22
现金等价物余额	-	-
<b>期末现金和现金等价物余额</b>	<b>1,016,085,735.03</b>	<b>1,423,726,211.85</b>

注：本期以上披露的现金和现金等价物不含使用受限制的货币资金 21,430,175.84 元。

**八、关联方及关联交易****(一) 关联方关系****1. 本公司的母公司情况**



母公司名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
新华联控股	有限公司	北京市朝阳区东四环中路道家园 18 号 新华联大厦 17 层	有限公司	傅军	72634219-x

续表:

母公司	注册资本	最终控制人	持股金额	持股比例	表决权比例
新华联控股	200,000,000.00	傅军	1,054,337,608.00	65.98%	65.98%

## 2. 本公司的子公司情况

子公司名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
新华联置地	有限公司	北京市通州区光机电一体化基地管委会办公楼三层	房地产开发	傅军	77708341-5
华信鸿业	有限公司	北京市通州区台湖镇创业园路 26 号	房地产开发	傅军	75133942-7
新华联伟业	有限公司	北京市通州区台湖镇星湖工业区甲 6 号	房地产开发	傅军	6006160-8
北郊联合	有限公司	北京市昌平区回龙观镇北郊农场办公楼 209 室	房地产开发	于永杰	79210053-5
黄山金龙	有限公司	徽州区徽州西路(文化园内)	房地产开发	李子进	77284506-2
新华联恒业	有限公司	北京市朝阳区红军营东路 8 号甲 2 号	房地产开发	傅军	72634149-6
先导华鑫	有限公司	北京市朝阳区道家园 18 号	房地产开发	傅军	10231930-3
惠州嘉业	有限公司	惠州市大亚湾南山国际大厦 A 区 8 楼 808-809 号房	房地产开发	傅军	66651808-4
惠州国力	有限公司	惠州市大亚湾南山国际大厦 A 区 8 楼 809 号房	房地产开发	谭肃非	66984857-2
株洲新华联	有限公司	湖南省株洲市云龙示范区云田乡云田村泉井组	房地产开发	杨利民	68954690-x
唐山新华联	有限公司	唐山市路南区国防道 6 号	房地产开发	胡章鸿	68433578-3
醴陵新华联	有限公司	醴陵市青云北路马放塘 1 号	房地产开发	毛知辉	69401212-8
奥特莱斯	有限公司	北京市通州区潞城镇人民政府北楼 205 室	房地产开发	丁伟	57126739-0
内蒙新华联	有限公司	呼和浩特市金桥开发区管委会办公楼 273 号	房地产开发	胡章鸿	57326151-5
大庆新华联	有限公司	黑龙江省大庆市高新区新兴产业孵化器 4 号楼 816-820 房间	房地产开发	胡章鸿	56989941-x



续表:

子公司名称	注册资本 (万元)	持股比例[%]	表决权比例[%]
新华联置地	36,346.00	100	100
华信鸿业	5,000.00	100	100
新华联伟业	14,537.66	100	100
北郊联合	5,000.00	70	70
黄山金龙	6,000.00	100	100
新华联恒业	6,000.00	100	100
先导华鑫	3,000.00	100	100
惠州嘉业	5,000.00	100	100
惠州国力	1,000.00	100	100
株洲新华联	10,000.00	100	100
唐山新华联	10,000.00	90	90
醴陵新华联	5,500.00	60	60
奥特莱斯	10,000.00	100	100
内蒙新华联	10,000.00	100	100
大庆新华联	10,000.00	100	100

## 3. 本公司联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表
百步亭置业	有限公司	湖北武汉	房地产开发	王波

续表:

被投资单位名称	注册资本	持股比例	表决权比例	关联关系	组织机构代码
百步亭置业	130,000 万元	50%	50%	联营企业	55840787-0

续表:

被投资单 位名称	期末金额			本期金额	
	资产总额	负债总额	净资产总额	营业收入	净利润
百步亭置业	1,996,427,173.34	698,230,422.91	1,298,196,750.43		-894,820.75



#### 4. 本公司其他关联方情况

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容	组织机构代码
(1) 受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	惠州市宏石基础设施投资有限公司	无	67159083-0
	湖南新华联建设工程有限公司	工程施工	61677657-9
	北京恒德基业幕墙工程有限公司	房屋租赁	74810238-1
	北京银天装饰工程有限公司	工程施工	80243149-4
	北京悦豪物业管理有限公司	物业服务	71773359-4
	北京长石投资有限公司	房屋租赁	78995059-8
	北京新华联兴业水电环保投资咨询有限公司	房屋租赁	68922304-3
	北京祖火陶瓷文化艺术有限公司	房屋租赁	79854365-2
	新华联矿业有限公司	房屋租赁	79160094-1
	北京新华联产业投资有限公司	房屋租赁	55856974-9
	开心快捷(北京)酒店有限公司	房屋租赁	66910314-0
(2) 其他关联方			
北郊联合参股股东	北京市北郊农场	房屋租赁	

#### (二) 关联交易情况

##### 1. 采购商品及接受劳务

关联方类型及关联方名称	本期		上期	
	金额	占同类交易金额的比例[%]	金额	占同类交易金额的比例[%]
母公司及最终控制方	<b>16,909,195.62</b>	<b>2.06</b>	<b>579,232.50</b>	<b>0.24</b>
其中：新华联控股	16,909,195.62	2.06	579,232.50	0.24
受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	<b>287,917,732.80</b>	<b>35.16</b>	<b>135,747,312.50</b>	<b>56.89</b>
其中：湖南新华联建设工程有限公司	282,055,900.89	34.44	133,013,000.00	55.75



北京银天装饰工程有限公司				2,564,224.00	1.07
北京悦豪物业管理有限公司	5,861,831.91	0.72		170,088.50	0.07
<b>合计</b>	<b>304,826,928.42</b>	<b>37.22</b>	<b>136,326,545.00</b>	<b>57.13</b>	

## 2. 租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认租赁收益
新华联恒业	新华联控股有限公司	办公楼	2010.1.1	2011.12.31	协议价	2,343,026.13
新华联恒业	北京长石投资有限公司	办公楼	2010.1.1	2011.12.31	协议价	16,972.50
新华联恒业	北京银天装饰工程有限公司	办公楼	2010.1.1	2011.12.31	协议价	96,825.39
新华联恒业	北京祖火陶瓷文化艺术有限公司	办公楼	2010.1.1	2011.12.31	协议价	285,795.00
新华联恒业	湖南新华联建设工程有限公司	办公楼	2010.1.1	2011.12.31	协议价	225,392.07
新华联恒业	新华联矿业有限公司	办公楼	2010.1.1	2011.12.31	协议价	521,822.26
新华联恒业	北京新华联产业投资有限公司	办公楼	2010.7.22	2013.07.21	协议价	157,584.13
新华联恒业	开心快捷（北京）酒店有限公司	办公楼	2011.3.1	2012.2.27	协议价	31,963.38
新华联恒业	北京新华联兴业水电环保投资咨询有限公司	办公楼	2010.1.1	2011.12.31	协议价	30,610.72

## 3. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新华联恒业	新华联控股	15,000.00 万元	2007-03-30	2014-11-20	否
新华联控股	新华联伟业	33,500.00 万元	2009-08-04	2019-08-02	否

1) 本公司子公司北京新华联恒业房地产开发有限公司以新华联大厦的土地及房产为本公司控股股东新华联控股在交通银行股份有限公司北京东单支行 15,000 万元的借款进行抵押，最高额抵押合同编号为 06710057，借款期限为 2007 年 3 月 30 日至 2014 年 11 月 20 日，经北京首佳房地产评估有限公司评估，评估价值为 21,013 万元，房产证号为京房权证朝其 04 字第 00891 号，土地证号为京



朝国用（2003 出）字第 0175 号。本公司在 2010 年 3 月 21 日召开 2010 年第一次临时股东大会，讨论并通过了上述抵押事项。

2) 本公司子公司北京新华联伟业房地产有限公司 2009 年 7 月 21 日与中国银行股份有限公司北京通州支行签署借款合同及抵押合同，新华联伟业以十里堡北里 28 号院 1 号楼全部房地产作为抵押向中国银行股份有限公司北京通州支行借款 40,000.00 万元，借款期限自 2009 年 8 月 4 日至 2019 年 8 月 2 日。新华联控对该项贷款提供连带责任保证，担保合同编号为 2009013RGB002，保证期间为主债权的清偿期届满之日起两年。截至 2011 年 6 月 30 日新华联伟业归还了该笔借款中的 6,500 万元。

#### 4. 关联方应收应付情况

##### (1) 关联方预付账款

关联方（项目）	期末金额		期初金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	368,602,962.47		194,689,573.85	
其中：湖南新华联建设工程有限公司	368,602,962.47		194,689,573.85	
其他关联方	100,000,000.00		100,000,000.00	
其中：北京市北郊农场	100,000,000.00		100,000,000.00	
合计	468,602,962.47	-	294,689,573.85	-

##### (2) 关联方其他应收款

关联方（项目）	期末金额		期初金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
联营公司	396,026,600.00	-	396,026,600.00	
其中：百步亭置业	396,026,600.00		396,026,600.00	
受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	37,100.00		37,100.00	
其中：湖南新华联建设工程有限公司	37,100.00		37,100.00	
合计	396,063,700.00		396,063,700.00	

**(3) 关联方应付账款**

关联方（项目）	期末金额	期初金额
母公司及最终控制方	1,283,800.41	2,263,981.61
其中：新华联控股	1,283,800.41	2,263,981.61
受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	11,880,563.48	13,211,965.55
其中：湖南新华联建设工程有限公司	11,880,563.48	12,716,965.55
北京恒德基业幕墙工程有限公司	-	495,000.00
合计	13,164,363.89	15,475,947.16

**(4) 关联方其他应付款**

关联方（项目）	期末金额	期初金额
受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	293,071.76	146,850.00
其中：北京悦豪物业管理有限公司	213,871.76	146,850.00
湖南新华联建设工程有限公司	79,200.00	-
合计	293,071.76	146,850.00

**(5) 关联方预收账款**

关联方（项目）	期末金额	期初金额
母公司及最终控制方	792,271.34	36,320.23
其中：新华联控股	792,271.34	36,320.23
受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	609,806.85	427,600.24
其中：新华联矿业有限公司	260,911.13	260,911.13
北京新华联兴业水电环保投资咨询有限公司	15,305.36	15,305.36
北京祖火陶瓷文化艺术有限公司	142,897.50	142,897.50
北京长石投资有限公司	8,486.25	8,486.25
北京新华联产业投资有限公司	64,704.00	-
开心快捷（中国）酒店有限公司	10,096.79	-



关联方（项目）	期末金额	期初金额
北京银天装饰工程有限公司	32,275.13	-
湖南新华联建设工程有限公司	75,130.69	-
合计	1,402,078.19	463,920.47

## 九. 或有事项

### 1. 未决诉讼或仲裁形成的或有事项

北京天汇成房地产开发有限公司诉先导华鑫一般服务合同纠纷一案及先导华鑫、北京新华联房地产开发有限公司和新华联恒业起诉宋祝华、蔡晓东、易德中的案件

先导华鑫与北京天汇成房地产开发有限公司的二审诉讼，北京高级人民法院于 2008 年 11 月 11 日二审调解（2008）高民终字第 520 号结案，先导华鑫向原告支付 500 万元及部分诉讼费，免去 100 万元的违约金。先导华鑫根据该调解结果分别于 2008 年 11 月、2008 年 12 月分两次共向原告支付 500 万元，并已列支 2008 年度相关损益项。

原告北京天汇成房地产开发有限公司诉被告先导华鑫一般服务合同纠纷一案给先导华鑫造成损失。因此，先导华鑫及北京新华联房地产开发有限公司和新华联恒业依据《股权转让合同书》向先导华鑫原股东宋祝华、蔡晓东、易德中提起诉讼，要求原股东承担上述损失，故委托北京长安律师事务所代理起诉原股东的一审诉讼和二审诉讼。

先导华鑫、北京新华联房地产开发有限公司和新华联恒业起诉先导华鑫原股东宋祝华、蔡晓东、易德中的案件，一审判决宋祝华、蔡晓东、易德中赔偿先导华鑫 508.0715 万元。一审诉讼过程中，先导华鑫申请诉讼保全，依法查封了蔡晓东和易德中的股票资产和部分现金。宋祝华、蔡晓东、易德中不服一审判决，上诉至北京市高级人民法院，2009 年 11 月 30 日北京市高级人民法院（2009）高民终字第 1736 号缺席判决如下：宋祝华向先导华鑫支付 508.0715 万元。截至报告日，宋祝华尚未履行给付金钱义务。

### 2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及财务影响



本公司子公司北京新华联恒业房地产开发有限公司以新华联大厦的土地及房产为本公司控股股东新华联控股在交通银行股份有限公司北京东单支行 15,000 万元的借款进行抵押，最高额抵押合同编号为 06710057，借款期限为 2007 年 3 月 30 日至 2014 年 11 月 20 日，经北京首佳房地产评估有限公司评估，评估价值为 21,013 万元，房产证号为京房权证朝其 04 字第 00891 号，土地证号为京朝国用（2003 出）字第 0175 号。

本公司在 2010 年 3 月 21 日召开 2010 年第一次临时股东大会，讨论并通过了上述抵押事项。

3. 除存在上述或有事项外，截至报告日，本公司无其他需披露的重大或有事项。

#### 十. 承诺事项

截至报告日，本公司无其他重大财务承诺。

截至报告日，本公司无其他需披露的重大承诺事项。

#### 十一. 资产负债表日后事项

##### 1. 资产负债表日后非调整事项

(1) 截至 2011 年 8 月 18 日，本公司无需要披露的资产负债表日后发生重大诉讼、仲裁、承诺。

(2) 截至 2011 年 8 月 18 日，本公司无需要披露的资产负债表日后发行股票和债券以及其他巨额举债。

(3) 截至 2011 年 8 月 18 日，本公司无需要披露的资产负债表日后发生企业合并或处置子公司。

##### 2. 其他资产负债表日后事项说明

截至 2011 年 8 月 18 日，本公司无其他需要披露的重大资产负债表日后事项。

#### 十二. 其他重要事项

1. 本公司无需披露的非货币性资产交换。



2. 本公司无需披露的债务重组事项。
3. 本公司未发行可转换为股份的金融工具。
4. 本公司无以公允价值计量的资产和负债。

### 十三. 母公司财务报表主要项目注释

#### 1. 货币资金

项 目	期末金额	期初金额
库存现金	80,670.40	36,264.90
银行存款	451,153.97	5,903,681.33
<b>合 计</b>	<b>531,824.37</b>	<b>5,939,946.23</b>

#### 2. 其他应收款

##### (1) 其他应收款分类

类 别	期末金额			
	金额	比例[%]	坏账准备	比例[%]
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	3,307,200.00	100.00	-	-
按风险组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
账龄分析组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
低信用风险组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
<b>合 计</b>	<b>3,307,200.00</b>	<b>100.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

续表:

类 别	期初金额			
	金额	比例[%]	坏账准备	比例[%]
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-



按风险组合计提坏账准备的 其他应收款	-	-	-	-
账龄分析组合计提坏账 准备的其他应收款	-	-	-	-
低信用风险组合计提坏 账准备的其他应收款				
单项金额虽不重大但单项计 提坏账准备的其他应收款				
<b>合 计</b>	-	-	-	-

## (2) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例[%]	计提原因
新华联置地	3,307,200.00	-	-	子公司资金往来款，因此未计提坏账准备。

## 3. 长期股权投资

项目	期末金额	期初金额
按成本法核算长期股权投资	2,920,000,000.00	-
减：长期股权投资减值准备	-	-
<b>长期股权投资价值</b>	<b>2,920,000,000.00</b>	-

本期公司根据中国证监会《关于核准黑龙江圣方科技股份有限公司重大资产重组及向新华联控股有限公司等发行股份购买资产的批复》(证监许可[2011]548号)增发股份1,286,343,609股购买新华联置地有限公司100%股权，公司为此增加长期股权投资2,920,000,000.00元，同时公司增加股本1,286,343,609.00元，增加资本公积1,633,656,391.00元。

## 4. 应付职工薪酬

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
工资、奖金、津贴和补贴	654,000.00	242,440.00	250,940.00	645,500.00
职工福利费	-	-	-	-



社会保险费	-	-	-	-
住房公积金	-	-	-	-
工会经费和职工教育经费	76,689.85	1,530.00		78,219.85
<b>合计</b>	<b>730,689.85</b>	<b>243,970.00</b>	<b>250,940.00</b>	<b>723,719.85</b>

#### 5. 应交税费

项目	期末金额	期初金额
个人所得税	151,953.30	121,165.30

#### 6. 其他应付款

项目	期末金额	期初金额
合计	1,125,930.90	1,125,930.90
其中：1 年以上	1,125,930.90	1,125,930.90

#### 7. 资本公积

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
股本溢价	231,971,683.63	1,633,656,391.00	-	1,865,628,074.63
其他资本公积	491,046,396.74	-	-	491,046,396.74
<b>合计</b>	<b>723,018,080.37</b>	<b>1,633,656,391.00</b>	<b>-</b>	<b>2,356,674,471.37</b>

#### 8. 盈余公积

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
法定盈余公积	75,875,934.60	-	-	75,875,934.60

#### 9. 未分配利润

项目	本期金额	提取或分配比例%
上期期末未分配利润	-1,106,558,894.79	

加：期初未分配利润调整数（调减“-”）



本期期初未分配利润	-1,106,558,894.79
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-2,124,739.86
<b>可供分配利润</b>	<b>-1,108,683,634.65</b>
减：提取法定盈余公积	
提取任意盈余公积	
应付普通股股利	
转作股本的股利	
<b>期末未分配利润</b>	<b>-1,108,683,634.65</b>

## 10. 现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
利息收入	5,413.00

### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
其他单位往来款	3,307,200.00
深交所股东服务费	1,042,800.00
股份增发登记费	578,634.36
其他费用	433,900.50
<b>合计</b>	<b>5,362,534.86</b>

## 11. 母公司现金流量表补充资料

### (1) 补充资料

项目	本期金额	上期金额
<b>1.将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-2,124,739.86	-1,363,856.92



项目	本期金额	上期金额
加：资产减值准备		-43.60
固定资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
固定资产报废损失		
财务费用		-4,862.98
投资损失		
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）		
递延所得税负债的增加（增加以“-”填列）		
存货的减少（增加以“-”填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-3,307,200.00	-2,136.40
经营性应付项目的增加	23,818.00	6,611.40
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-5,408,121.86</b>	<b>-1,364,288.50</b>
<b>2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3.现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	531,824.37	2,241,528.08
减：现金的期初余额	5,939,946.23	3,600,953.60
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	<b>-5,408,121.86</b>	<b>-1,359,425.52</b>

## （2）现金和现金等价物

项目	本期金额	上期金额
现金	531,824.37	2,241,528.08
其中：库存现金	80,670.40	23,274.90
可随时用于支付的银行存款	451,153.97	2,218,253.18
现金等价物余额	-	-
期末现金和现金等价物余额	<b>531,824.37</b>	<b>2,241,528.08</b>

## 十四. 补充资料



## 1. 当期非经常性损益明细表

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”），本公司非经常性损益如下：

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	-	
计入当期损益的政府补助	150,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,884,679.35	
<b>小计</b>	<b>-4,734,679.35</b>	
所得税影响额	-1,147,621.25	
少数股东权益影响额（税后）	-	
<b>合计</b>	<b>-3,587,058.10</b>	

## 2. 净资产收益率及每股收益

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号”）、《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》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”）要求计算的净资产收益率和每股收益如下：

### 1. 明细情况

报告期利润	加权每股净资产 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（I）	13.56	0.21	0.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（II）	13.74	0.21	0.21

### 2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项目	序号	本期数
----	----	-----



归属于公司普通股股东的净利润	A	270,116,662.81
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东的非经常性损益	B	-3,587,058.10
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	273,703,720.91
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	1,857,676,215.46
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	3,468,030.18
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	0
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	
报告期月份数	I	6
加权平均净资产	$G=D+A/2+E \times F/I - G \times H/I$	1,992,734,546.87
<b>加权平均净资产收益率（I）</b>	$K=A \div G$	<b>13.56%</b>
<b>扣除非经常损益加权平均净资产收益率（II）</b>	$L=C \div G$	<b>13.74%</b>

### 3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	270,116,662.81
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东的非经常性损益	B	-3,587,058.10
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	273,703,720.91
期初股份总数	D	1,286,343,609.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	F	311,627,040.00
发行新股或债转股等增加股份次月起至报告期期末的月份数	G	0
报告期因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的月份数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	6
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K - H \times I/K - J$	1,286,343,609.00
<b>基本每股收益（I）</b>	$M=A \div L$	<b>0.21</b>
<b>基本每股收益（II）</b>	$N=C \div L$	<b>0.21</b>
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	O	
转换费用	P	



项目	序号	本期数
所得税率	Q	
可转换公司债券、认股权证、股份期权等转换 或行权而增加的股份数	R	
稀释每股收益 ( I )	$S=[A+(O-P)\times(1-Q)]\div(L+R)$	0.21
稀释每股收益 ( II )	$T=[C+(O-P)\times(1-Q)]\div(L+R)$	0.21

### 3. 公司主要会计报表项目的异常情况及原因说明

本公司本期会计报表无其他未披露的重大异常情况。

### 十五. 财务报告批准

本财务报告于 2011 年 8 月 18 日由本公司董事会批准报出。

新华联不动产股份有限公司

二〇一一年八月十八日



## 第八章 备查文件

- 一、载有法定代表人亲笔签署的2011年半年度报告正本；
- 二、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人亲笔签字并盖章的财务报表；
- 三、本公司2011年中期财务报告；
- 四、本公司第七届董事会第四次会议决议；
- 五、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

新华联股份有限公司董事会

董事长：

二〇一一年八月十八日