



新华联不动产股份有限公司
MACROLINK REAL ESTATE CO., LTD.

证券代码：000620

证券简称：新华联

2011 年年度报告

Annual Report 2011

编制时间：2012 年 4 月 6 日



致 股 东

2011 年 7 月 8 日，新华联不动产股份有限公司在深圳证券交易所成功借壳上市。在这不平凡的一年里，我们让一家沉寂五年之久的 S*ST 企业蜕变为一家拥有近百亿市值的房产企业，实现了从依靠政府补贴艰难度日到为股东们创造净利润六个多亿的华丽转身……在此，我要衷心感谢党和政府的好政策，感谢社会各界的鼎力扶助，感谢全体同仁的辛苦付出。

20 多年前，乘着小平同志南巡讲话的东风，新华联踏上了房地产开发的征程。20 多年来，我们始终秉承“承载责任、报效国家”的企业宗旨和“不断为客户开发产品，不断为客户创造价值”的开发理念，转战南北、横跨东西，用智慧和汗水，用品质与实力成就新华联地产荣耀的今天。

当然，我们也深知：在中国经济社会高速发展的这一伟大时期，机遇与风险是并存的。2012 年房地产市场宏观调控仍将继续，限购政策将是一项长期政策，国家也将坚定不移地抑制过度的投资需求……但是，我们也要理性和长远的看到城市化进程及土地资源稀缺性仍将影响着住房供求关系的偏紧，未来的房地产市场仍然存在着巨大和稳定的市场需求，经过国家调控后的房地产市场并不是崩盘之局，而是将进入更加良性和健康的发展阶段，整个行业将得到新的提升。

孔子曾经说过：“富与贵，人之所欲也。”财富是许多人的理想和目标，创造财富是一种社会责任，也是我们追求的光荣梦想。未来，如何放眼全局和长远，披荆斩棘地为股东们创造财富、反哺社会将是我们义不容辞的职责和使命。所幸，我们面对的时代正是一个需要全力创造财富的时代。那么，新的一年，让我们以过去的成功作为崭新的起点，紧密结合国家“十二五”城镇发展规划的要求，不断优化发展方式，提升发展水平；加快战略转型，全面提升产品品质，增强企业核心竞争力；按照上市规则的要求，严格规范企业的运营管理，以强烈的社会责任感和使命感投身到中国经济建设的大潮之中，以更加开明、开放的心态，以更加发展、提升的眼光，以更加进取、拼搏的精神，去把握机遇、与时俱进，去迎接一个财富涌流的新时代吧。

董事长：傅军



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。

公司本年度报告已经公司第七届董事会第十三次会议审议通过。会议应到董事 9 名，实到董事 9 名，公司董事会会议一致同意此报告。没有董事、监事、高级管理人员对本年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

公司 2011 年年度财务报告经信永中和会计师事务所有限责任公司审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

公司法定代表人傅军、主管会计工作负责人苏波及会计机构负责人刘华明声明：保证 2011 年年度报告中财务报告的真实、准确、完整。



目 录

重 要 提 示.....	1
第一章 公司基本情况.....	3
第二章 主要会计数据和财务指标.....	7
第三章 股本变动及股东情况.....	8
第四章 董事、监事和高级管理人员.....	14
第五章 公司治理.....	20
第六章 内部控制.....	23
第七章 股东大会情况简介.....	28
第八章 董事会报告.....	30
第九章 监事会报告.....	39
第十章 重要事项.....	41
第十一章 财务报告.....	53
第十二章 备查文件目录.....	141



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 年年度报告备置地点：公司证券法务部

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

公司最近一次变更注册登记日期：2011 年 6 月 9 日

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

八、公司聘请的会计师事务所名称：信永中和会计师事务所有限责任公司

办公地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 14 层

签字会计师姓名：华强、宋刚



九、公司聘请的正履行持续督导职责的独立财务顾问名称：西南证券股份有限公司

办公地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 4 层

签字财务顾问主办人姓名：许冰、杨亚

十、公司历史沿革

新华联不动产股份有限公司（以下简称本公司），前身为牡丹江石化集团股份有限公司（以下简称“牡石化”）。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，社会公众股4,000万股。

1996年10月16日，经中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）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，经证监会证监上字（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，牡石化经中华人民共和国财政部（以下简称“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”）。1999年12月15日办理了股权过户手续。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，公司名称变更为“黑龙江圣方科技股份有限公司”，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（以下简称“中证登深圳分公司”）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。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》，本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, 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6月2日, 本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。

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

十一、释义

除非特别说明, 以下简称在本报告书中的含义如下:

上市公司、公司、本公司	指	新华联不动产股份有限公司
新华联控股	指	新华联控股有限公司
长石投资	指	北京长石投资有限公司
合力同创	指	北京合力同创投资有限公司
科瑞集团	指	科瑞集团有限公司
泛海投资	指	泛海能源投资股份有限公司, 原名为泛海投资股份有限公司
巨人投资	指	巨人投资有限公司
新华联控股及其一致行动人	指	新华联控股、长石投资及合力同创
新华联置地	指	北京新华联置地有限公司
新华联伟业	指	北京新华联伟业房地产有限公司
新华联恒业	指	北京新华联恒业房地产开发有限公司
华信鸿业	指	北京华信鸿业房地产开发有限公司
株洲新华联	指	株洲新华联房地产开发有限公司
黄山金龙	指	黄山市金龙房地产开发有限公司
北郊联合	指	北京北郊联合房地产开发有限公司
唐山新华联	指	唐山新华联置地有限公司
先导华鑫	指	北京先导华鑫房地产开发有限公司
惠州嘉业	指	惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司
惠州国力	指	惠州市国力房地产开发有限公司
醴陵新华联	指	醴陵新华联房地产开发有限公司
武汉联合	指	武汉百步亭联合置业有限公司
奥特莱斯	指	新华联奥特莱斯有限公司



新华联仁和	指	北京新华联仁和房地产开发有限公司
内蒙古新华联	指	内蒙古新华联置业有限公司
西宁新华联	指	西宁新华联房地产开发有限公司
大庆新华联	指	大庆新华联房地产开发有限公司
武汉大花山	指	武汉大花山生态科技开发有限公司
首钢控股	指	首钢控股有限责任公司
西南证券、独立财务顾问	指	西南证券股份有限公司
北京德恒、律师	指	北京市德恒律师事务所
信永中和	指	信永中和会计师事务所有限责任公司
中联评估	指	中联资产评估有限公司



第二章 主要会计数据和财务指标

一、主要会计数据

(单位：元)

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
营业总收入 (元)	2,335,646,978.99	1,721,456,326.07	35.68%	2,331,888,500.81
营业利润 (元)	800,230,736.70	691,517,268.06	15.72%	493,729,838.25
利润总额 (元)	817,195,828.47	692,593,021.93	17.99%	492,038,332.83
归属于上市公司股东的净利润 (元)	606,703,419.91	515,306,450.87	17.74%	361,459,704.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	593,716,973.71	514,486,345.88	15.40%	363,892,095.95
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-1,291,624,789.39	497,697,904.48	-359.52%	393,175,112.85
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
资产总额 (元)	6,762,994,434.97	5,749,658,437.52	17.62%	3,333,004,443.46
负债总额 (元)	4,256,589,481.54	3,847,322,748.03	10.64%	1,844,199,086.37
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	2,464,132,724.55	1,857,676,215.46	32.65%	1,411,740,750.46
总股本 (股)	451,503,106.00	363,460,000.00	24.22%	363,460,000.00

二、主要财务指标

(单位：元/股)

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元/股)	0.41	0.40	2.50%	0.28
稀释每股收益 (元/股)	0.41	0.40	2.50%	0.28
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.40	0.40	0.00%	0.28
加权平均净资产收益率 (%)	28.08%	31.65%	-3.57%	47.73%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	27.48%	31.60%	-4.12%	48.05%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-0.88	0.39	-325.64%	0.31
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	1.54	1.44	6.94%	1.10
资产负债率 (%)	62.94%	66.91%	-3.97%	55.33%

注：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。合并财务报表的比较信息是法律上子公司新华联置地前期合并财务报表。另，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。

三、近三年非经常性损益项目和金额

(单位：元)

非经常性损益项目	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	-24,866.60	-17,532.20	-102,830.06
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	191,930.00	788,000.00	0.00
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00	0.00	-910,264.56
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	16,798,028.37	305,286.07	-1,841,913.50
所得税影响额	-3,946,213.94	-252,054.33	422,876.36
少数股东权益影响额	-32,431.63	-3,594.55	-259.95
合 计	12,986,446.20	820,104.99	-2,432,391.71



第三章 股本变动及股东情况

一、报告期内公司股份变动情况

(一) 股份变动情况表

(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	110,255,600	35.38%	0	0	0	-100,255,600	-100,255,600	10,000,000	0.63%
3、其他内资持股	50,891,440	16.33%	1,286,343,609	-60,192,000	0	100,255,600	1,326,407,209	1,377,298,649	86.19%
其中：境内非国有法人持股	50,891,440	16.33%	1,286,343,609	-60,192,000	0	100,255,600	1,326,407,209	1,377,298,649	86.19%
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%

注：1、发行新股是指公司向新华联控等发行 1,286,343,609 股购买新华联置地 100% 的股权。

2、送股是指公司股权分置改革非流通股股东支付对价 60,192,000 股，上述对价均由新华联控代为垫付。

3、其他情况是指原非流通股股东首钢控股将其持有的 87,255,600 股、宏源证券股份有限公司将其所持有的 13,000,000 股分别进行协议转让，导致该部分股份的性质由国有法人股转为境内非国有法人股。

(二) 限售股份变动情况表

(单位：股)

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
首钢控股有限责任公司	87,255,600	87,255,600	0	0	—	—
中融国际信托投资有限公司	30,120,880	30,120,880	0	0	—	—
牡丹江顺达化工有限公司	13,090,560	13,090,560	0	0	—	—
牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司	3,840,000	3,840,000	0	0	—	—
宏源证券股份有限公司	13,000,000	13,000,000	0	0	—	—
牡丹江石油化学工业集团公司	10,000,000	0	0	10,000,000	股改限售股	2012 年 7 月 8 日
新华联控股有限公司	0	0	1,027,274,008	1,027,274,008	定向发行限售股	2014 年 7 月 8 日
新华联控股有限公司	0	0	27,063,600	27,063,600	股改限售股	2014 年 7 月 8 日
黑龙江省葵花药业股份有限公司	3,840,000	0	0	3,840,000	股改限售股	2012 年 7 月 8 日
牡丹江锦绣投资有限公司	0	0	30,120,880	30,120,880	股改限售股	2012 年 7 月 8 日
					股改限售股	2013 年 7 月 8 日
牡丹江鸿儒农业科技投资有限公司	0	0	13,090,560	13,090,560	股改限售股	2012 年 7 月 8 日
牡丹江合力投资有限公司	0	0	3,840,000	3,840,000	股改限售股	2012 年 7 月 8 日
科瑞集团有限公司	0	0	103,679,295	103,679,295	定向发行限售股	2014 年 7 月 8 日
泛海能源投资股份有限公司	0	0	43,607,048	43,607,048	定向发行限售股	2014 年 7 月 8 日
巨人投资有限公司	0	0	43,607,048	43,607,048	定向发行限售股	2014 年 7 月 8 日
北京长石投资有限公司	0	0	34,474,008	34,474,008	定向发行限售股	2014 年 7 月 8 日



北京合力同创投资有限公司	0	0	33,702,202	33,702,202	定向发行限售股	2014年7月8日
徐州德睿投资管理咨询有限公司	0	0	3,000,000	3,000,000	股改限售股	2012年7月8日
北京联和运德投资有限公司	0	0	10,000,000	10,000,000	股改限售股	2012年7月8日

注：公司股权分置改革中需支付的对价全部由新华联控股代垫。如不考虑新华联控股代垫的股份，则新华联控股因股改形成的年末限售股数实为 54,663,695 股。

股份变动的情况说明：

(1) 报告期内，公司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。

详见2011年5月31日《证券时报》和巨潮资讯网上2011-018号本公司关于股权分置改革方案实施公告。

(2) 报告期内，公司完成了非公开发行股份购买资产的工作。

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一致行动人因以资产认购本公司本次发行股份而应履行的要约收购义务。本次发行的股份数量为1,286,343,609股。2011年4月22日，公司重大资产重组完成资产交割。上述发行的股份于2011年6月2日在中国证券登记结算有限公司深圳分公司办理了证券登记存管手续。

发行的最终情况如下：

发行对象	发行数量（股）
新华联控股有限公司	1,027,274,008
科瑞集团有限公司	103,679,295
泛海能源投资股份有限公司	43,607,048
巨人投资有限公司	43,607,048
北京长石投资有限公司	34,474,008
北京合力同创投资有限公司	33,702,202

详见2011年6月7日《证券时报》和巨潮资讯网上2011-021号本公司非公开发行股票发行情况报告书。

(3) 报告期内，公司限售流通股（非流通股）股东股权转让过户手续完成情况如下：

股份转让方	股份受让方	持股数量（股）	过户手续完成日期
首钢控股有限责任公司	新华联控股有限公司	87,255,600	2011年5月25日
中融国际信托有限公司	牡丹江锦绣投资有限公司	30,120,880	2011年5月26日
牡丹江顺达化工有限公司	牡丹江鸿儒农业科技投资有限公司	13,090,560	2011年5月26日
牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司	牡丹江合力投资有限公司	3,840,000	2011年5月26日
宏源证券股份有限公司	徐州德睿投资管理咨询有限公司	3,000,000	报告期内
	北京联和运德投资有限公司	10,000,000	



详见 2011 年 5 月 27 日《证券时报》和巨潮资讯网上 2011-017 号关于股东完成股权转让过户手续的公告。

二、证券发行与上市情况

1、近三年公司股票发行情况

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格 (元/股)	发行数量(股)	上市日期	获准上市交易 数量(股)	交易终止 日期
股票类						
2011 年非公开发行 A 股股份	2011 年 6 月 2 日	2.27	1,286,343,609	2014 年 7 月 8 日	1,286,343,609	不适用

2009 年 11 月 16 日，公司与北京新华联置地有限公司全体股东新华联控股有限公司、北京长石投资有限公司、北京合力同创投资有限公司、科瑞集团有限公司、泛海投资股份有限公司、巨人投资有限公司签订了《发行股份购买资产协议》。根据《发行股份购买资产协议》，公司拟向新华联置地全体股东发行股份方式购买新华联置地 100%的股权。根据中联评估出具的中联评报字[2009]第 461 号《资产评估报告书》，截至 2009 年 7 月 31 日，新华联置地净资产的评估值为 292,189.13 万元，经交易各方协商确定为 292,000 万元。公司本次发行股份的发行价格为 2.27 元/股（为公司股票停牌前 20 个交易日均价 1.11 元/股的 204.5%），发行股份数为 1,286,343,609 股。包括此事宜在内的重大资产重组方案已经公司 2009 年 11 月 16 日召开的第六届董事会第五次会议审议通过，并经 2009 年 12 月 24 日召开的公司 2009 年度第一次临时股东大会表决通过，有效期十二个月。

2010 年 1 月 12 日，公司收到《中国证监会行政许可申请受理通知书》(092102 号)，中国证监会对本公司《上市公司发行股份购买资产核准》行政许可申请材料进行了受理审查。2010 年 3 月 3 日，经中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核，本公司重大资产重组方案获有条件审核通过。

由于审议通过上述重大资产重组方案的股东大会于 2010 年 12 月 24 日到期，为保证本次重组能最终顺利实施，2010 年 12 月 7 日，公司召开第六届董事会第十四次会议，审议并通过了《关于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》等议案，上述议案已于 2010 年 12 月 23 日获得公司 2010 年第二次临时股东大会审议通过。

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有限公司及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。

根据信永中和会计师事务所有限责任公司出具的验资报告(XYZH/2010A10034-13)显示，截至 2011 年 4 月 22 日止，公司已收到新华联控股、长石投资、合力同创、科瑞集团、泛海投资、巨人投资持有的新华联置地 100%股权。上述发行的股份于 2011 年 6 月 2 日在中国证券登记结算有限公司深圳分公司办理了证券登记存管手续。2011 年 6 月 9 日公司领取了新的营业执照，变更后的注册资本为人民币 1,597,970,649 元，累计实收资本(股本)为人民币 1,597,970,649 元。至此，公司重大资产重组实施完毕。2011 年 7 月 8 日，公司在深圳证券交易所恢复上市。

上述事宜详细内容请参见刊登于 2009 年 12 月 2 日、2010 年 1 月 13 日、2010 年 3 月 2 日、2010 年 3 月 4 日、2010 年 12 月 8 日、2010 年 12 月 24 日、2011 年 4 月 19 日、2011 年 6 月 7 日、2011 年 7 月 1 日、2011 年 7 月 7 日、2011 年 7 月 8 日的《证券时报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的相关公告。

2、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、股东和实际控制人情况

1、报告期末股东总数：



	截至 2011 年 12 月 31 日 (户)	截至年度报告公布日前一月末 (户)
股东总数	50,855	46,643

2、报告期末，前十名股东持股情况

(单位：股)

前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	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	境内一般法人	65.98	1,054,337,608	1,054,337,608	1,054,337,608	0
科瑞集团有限公司	境内一般法人	6.49	103,679,295	103,679,295	103,679,295	103,640,000
泛海能源投资股份有限公司	境内一般法人	2.73	43,607,048	43,607,048	43,607,048	0
巨人投资有限公司	境内一般法人	2.73	43,607,048	43,607,048	43,607,048	0
北京长石投资有限公司	境内一般法人	2.16	34,474,008	34,474,008	34,474,008	0
北京合力同创投资有限公司	境内一般法人	2.11	33,702,202	33,702,202	33,702,202	0
牡丹江锦绣投资有限公司	境内一般法人	1.88	30,120,880	30,120,880	30,120,880	0
牡丹江鸿儒农业科技投资有限公司	境内一般法人	0.82	13,090,560	13,090,560	13,090,560	0
牡丹江石油化学工业集团公司	国有法人	0.63	10,000,000	0	10,000,000	10,000,000
北京联和运德投资有限公司	境内一般法人	0.63	10,000,000	10,000,000	10,000,000	0
前十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			
北京中欧联合国际文化艺术有限公司	7,620,559		境内一般法人			
江苏省国际信托有限责任公司一民生新股自由打资金信托三号	2,532,435		基金、理财产品等其他			
张娟	1,369,263		境内自然人			
辛艳兰	1,185,900		境内自然人			
胡振飞	1,000,000		境内自然人			
韩思琪	896,908		境内自然人			
蔡军波	895,699		境内自然人			
江亚清	894,147		境内自然人			
邱才凤	860,000		境内自然人			
申银万国证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	856,500		境内一般法人			
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。					

3、前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

(单位：股)

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	新华联控股有限公司	1,027,274,008	2014年7月8日	0	非公开发行承诺
		27,063,600	2014年7月8日	0	股权分置改革特别承诺
2	科瑞集团有限公司	103,679,295	2014年7月8日	0	非公开发行承诺
3	泛海能源投资股份有限公司	43,607,048	2014年7月8日	0	非公开发行承诺
4	巨人投资有限公司	43,607,048	2014年7月8日	0	非公开发行承诺
5	北京长石投资有限公司	34,474,008	2014年7月8日	0	非公开发行承诺
6	北京合力同创投资有限公司	33,702,202	2014年7月8日	0	非公开发行承诺
7	牡丹江锦绣投资有限公司	30,120,880	2012年7月8日	0	股权分置改革承诺
			2013年7月8日		
8	牡丹江鸿儒农业科技投资有限公司	13,090,560	2012年7月8日	0	股权分置改革承诺
9	牡丹江石油化学工业集团公司	10,000,000	2012年7月8日	0	股权分置改革承诺
10	北京联和运德投资有限公司	10,000,000	2012年7月8日	0	股权分置改革承诺
上述股东关联关系或一致行动的说明		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。			



注：1、如不考虑股权分置改革中新华联控股代其他非流通股股东支付的股改对价，本次重组实施完成后，新华联控股总计持股数实为 1,081,937,700 股，持股比例为 67.71%。

2、股权分置改革法定承诺：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。

新华联控股特别承诺：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。

3、非公开发行承诺：自圣方科技本次新增股份发行结束后，公司股票恢复上市的首个交易日起三十六个月内，不上市交易或者转让其拥有权益的股份。

4、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人变更情况

报告期内，公司控股股东及实际控制人均发生了变更。

公司原控股股东首钢控股有限责任公司于2009年8月24日与新华联控股有限公司签订《股权转让协议》，将其持有的本公司全部股份（87,255,600股股份，占总股本的比例为28%）转让给新华联控股有限公司。该转让行为获得国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2009]1275号《关于黑龙江圣方科技股份有限公司国有股东所持股份转让有关问题的批复》的批准。2011年1月15日，获得国务院国有资产监督管理委员会《关于延长〈黑龙江圣方科技股份有限公司国有股东所持股份转让有关问题的批复〉有效期的复函》（国资产权[2011]25号）的批准。2011年5月25日双方办理完股权过户手续。本次股权过户后，首钢控股有限责任公司不再持有本公司股份，新华联控股有限公司持有本公司股份比例为28%，成为公司实际控股股东，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。

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），核准公司向新华联控股有限公司等发行股份购买相关资产，其中，向新华联控股发行1,027,274,008股；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，公司重大资产重组完成资产交割。上述发行的股份于2011年6月2日在中国证券登记结算有限公司深圳分公司办理了证券登记存管手续。本次发行完毕后，新华联控股共持有公司1,054,337,608股份，占公司总股份的65.98%。

相关变更信息详见2011年5月27日及2011年6月7日《证券时报》及巨潮资讯网。

(2) 控股股东情况介绍

（截至2011年12月31日）

名称	新华联控股有限公司
单位负责人或法定代表人	傅军
成立日期	2001年06月15日
注册资本	20,000万元
主要经营业务或管理活动	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）。

(3) 实际控制人情况

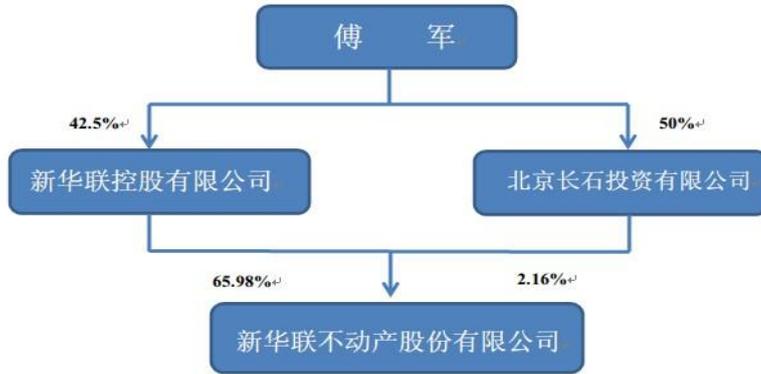
姓名	傅军
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	无
最近5年内的职业及职务	傅军，男，1957年10月出生，湖南醴陵人，MBA，高级经济师。曾任湖南省醴陵市茶山岭公社党委书记、市经济委员会副主任、市外贸局局长、湖南省工艺品进出口集团公司副总经理；现任新华联控股有限公司董事长兼总裁，新华联不动产股份有限公司董事长，全国工商联副主席，全国政协委员，北京湖南企业商会会长。2006年因突出的经营业绩和社会贡献被中央授予“全国建设中国特



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。

(4) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

(截至 2011 年 12 月 31 日)



(5) 其他持股在 10% 以上的法人股东

截至本报告期末公司无其他持股在 10% 以上的法人股东。



第四章 董事、监事和高级管理人员

一、报告期内，董事、监事和高级管理人员持股变动情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因
在任								
傅军	董事长	男	55	2011年5月12日	2014年5月11日	0	0	不适用
丁伟	副董事长	男	54	2011年5月12日	2014年5月11日	0	0	不适用
李建刚	副董事长兼常务副总经理	男	49	2011年5月12日	2014年5月11日	0	0	不适用
冯建军	董事	男	48	2011年5月12日	2014年5月11日	0	0	不适用
张建	董事	男	39	2011年5月12日	2014年5月11日	0	0	不适用
骆新都	独立董事	女	62	2011年5月12日	2014年5月11日	0	0	不适用
阎小平	独立董事	男	64	2011年5月12日	2014年5月11日	0	0	不适用
胡金亮	独立董事	男	68	2011年5月12日	2014年5月11日	0	0	不适用
吴一平	监事 监事会主席	女	48	2011年5月12日 2012年2月7日	2014年5月11日	0	0	不适用
晏庚清	职工监事	男	48	2011年5月12日	2014年5月11日	0	0	不适用
杭冠宇	副总经理兼董事会秘书	男	46	2011年5月13日	2014年5月11日	0	0	不适用
党生	副总经理	男	46	2011年5月13日	2014年5月11日	0	0	不适用
李妮妮	副总经理	女	56	2011年5月13日	2014年5月11日	0	0	不适用
杨云峰	副总经理	男	37	2011年5月13日	2014年5月11日	0	0	不适用
闫朝晖	副总经理	男	38	2011年5月13日	2014年5月11日	0	0	不适用
刘华明	财务负责人	男	41	2011年5月13日	2014年5月11日	0	0	不适用
离任								
胡章鸿	董事兼总经理	男	49	2011年5月12日	2011年12月31日	0	0	不适用
杨志国	独立董事	男	48	2009年12月24日	2011年5月12日	0	0	不适用
李红旗	董事	男	54	2009年12月24日	2011年5月12日	0	0	不适用
熊学峰	董事	男	56	2009年12月24日	2011年5月12日	0	0	不适用
龚鹏	董事	男	45	2009年12月24日	2011年5月12日	0	0	不适用
白玉书	董事	男	57	2009年12月24日	2011年5月12日	0	0	不适用
李向文	董事	男	54	2009年12月24日	2011年5月12日	0	0	不适用
李光和	监事会主席	男	62	2011年5月12日	2012年2月23日	0	0	不适用
张荣	监事	男	46	2009年12月24日	2011年5月12日	0	0	不适用
杨云波	监事	男	45	2009年12月24日	2011年5月12日	0	0	不适用
王玉京	监事	男	55	2009年12月24日	2011年5月12日	0	0	不适用
李宝山	监事	男	55	2009年12月24日	2011年5月12日	0	0	不适用
付烜	副总经理	男	41	2009年12月24日	2011年4月27日	0	0	不适用
刘德龙	副总经理	男	58	2009年12月24日	2011年4月27日	0	0	不适用

二、现任董事、监事、高级管理人最近5年的主要工作经历（含在股东单位及其他单位的任职或兼职情况）

姓名	职务	主要工作经历及在除股东单位外的其他单位任职或兼职情况
傅军	董事长	男，汉族，1957年10月出生，湖南醴陵人，中共党员，MBA，高级经济师。 2001年6月至今担任新华联控股有限公司董事长兼总裁； 2009年12月至2011年5月任黑龙江圣方科技股份有限公司董事长； 2011年5月至今担任新华联不动产股份有限公司董事长； 现兼任全国工商联副主席，全国政协委员，北京湖南企业商会会长，新华联资源开发有限公司、马来西亚新华联集团有限公司、湖南新华联国际石油贸易有限公司董事长，东岳集团有限公司执行董事，湖南华联瓷业股份有限公司、新华联国际投资有限公司、新华联国际矿业有限公司、新



		华联亚洲矿业有限公司董事。
丁 伟	副董事长	男，汉族，1958 年出生，辽宁普兰店人，中共党员，大学学历。 2007 年 2 月至今担任新华联控股有限公司党委书记兼副总裁； 2011 年 5 月至今担任新华联不动产股份有限公司副董事长。
李建刚	副董事长、 常务副总经理	男，汉族，1963 年 3 月出生，甘肃徽县人，中共党员，研究生学历，硕士学位，高级工程师。 2006 年至 2010 年期间，历任北京新华联燃气有限公司总经理、董事长； 2011 年至今任北京新华联置地有限公司董事兼常务副总经理； 2011 年 5 月至今担任新华联不动产股份有限公司副董事长兼常务副总经理。
冯建军	董事	男，汉族，1964 年 8 月出生，辽宁昌图人，中共党员，研究生学历。 2007 年 3 月至今任新华联控股有限公司副总裁； 2011 年 5 月至今担任新华联不动产股份有限公司董事； 现兼任北京六福鱼翅酒家有限公司董事长，湖南省工商联常委，湖南省书法家协会会员，湖南省直书法家协会副秘书长。
张 建	董事	男，1973 年 11 月出生。 2006 年至今担任新华联控股有限公司上市公司部总监； 2011 年 5 月至今担任新华联不动产股份有限公司董事； 兼任金六福投资有限公司、东岳集团有限公司、湖南华联瓷业股份有限公司董事，通化葡萄酒股份有限公司监事会召集人。
苏 波 (注)	董事、 总经理	男，汉族，1967 年生，研究生学历。 2006 年至 2011 年 12 月，历任航港发展有限公司集团高级副总裁兼北京航港地产开发有限公司董事总经理，合生创展集团有限公司集团总裁助理兼华北区域公司总经理，正泰集团股份有限公司集团总裁助理兼和泰置地股份有限公司董事、总裁。 2012 年至今任北京新华联置地有限公司总经理； 2012 年 2 月 7 日至今任新华联不动产股份有限公司总经理； 2012 年 2 月 23 日至今任新华联不动产股份有限公司董事。
骆新都	独立董事	女，1950 年 7 月出生，四川省人，经济学硕士学位，经济师职称，基金高管从业资格。 2003 年至今任南方基金管理有限公司监事长；2009 年 12 月至 2011 年 5 月任黑龙江圣方科技股份有限公司独立董事； 2011 年 5 月至今连任新华联不动产股份有限公司独立董事。
阎小平	独立董事	男，1948 年 10 月出生，中共党员，高级经济师。 2005 年至 2008 年 12 月中国工商银行北京市分行副行长，副书记，2008 年 12 月退休。 2011 年 5 月至今任新华联不动产股份有限公司独立董事。
胡金亮	独立董事	男，1944 年 1 月出生，湖南省浏阳市人，中共党员，大学本科学历。高级会计师，经济师，审计师职称，注册会计师，注册税务师（非执业资格）。 1996 年至 2008 年历任湖南省国税局局长，湖南省政协常委。2008 年 3 月退休。 2011 年 5 月至今任新华联不动产股份有限公司独立董事； 现兼任瑞泰科技股份有限公司、湖南永清环保股份有限公司独立董事。
吴一平	监事会主席	女，1964 年 1 月出生，湖南长沙人，研究生学历，会计师。 2006 年至 2010 年历任北京新华联伟业房地产有限公司财务总监、北京新华联置地有限公司财务总监、黑龙江圣方科技股份有限公司财务负责人。 2011 年 1 月至今任北京新华联置地有限公司审计部总监； 2011 年 5 月至 2012 年 2 月 7 日任新华联不动产股份有限公司第七届监事会监事； 2012 年 1 月 17 日至今任新华联不动产股份有限公司审计部负责人； 2012 年 2 月 7 日起至今任第七届监事会监事会主席。
石秀荣 (注)	监事	女，汉族，1965 年 9 月出生，河南省项城人，中共党员，研究生学历，高级会计师。 2002 年 1 月加入新华联控股有限公司，历任财务资产部经理、资产管理部助理总监、资产管理部副总监、资产管理部常务副总监、总监。 2012 年至今任新华联控股有限公司审计部总监； 2012 年 2 月 23 日至今任新华联不动产股份有限公司监事。
晏庚清	职工监事	男，1964 年 7 月出生，湖南省益阳人，大专学历，具有会计师职称和注册会计师资格。 2009 年至 2011 年期间历任北京新华联恒业房地产开发有限公司财务总监、北京新华联置地有限公司财务中心常务副总监。 2011 年至今任北京新华联置地有限公司成本控制中心总监； 2011 年 5 月 12 日起至今任第七届监事会职工监事。
杭冠宇	副总经理、 董事会秘书	男，1966 年 5 月出生，北京市人，MBA，具有中国证券从业人员资格证、保险业从业人员资格证，高级职业经理人资格证书。 2007 年 1 月至 2008 年 6 月，任瑞银证券有限责任公司董事。 2009 年 12 月至今任北京新华联置地有限公司副总经理；2010 年任黑龙江圣方科技股份有限公司



		副总经理、董事会秘书； 2011 年 5 月至今任新华联不动产股份有限公司副总经理、董事会秘书。
党 生	副总经理	男，1966 年 7 月出生，中共党员，硕士研究生，高级工程师，监理工程师，一级施工项目经理资质。 2002 年 5 月至 2010 年 7 月，历任华瀚投资集团有限公司副总经理、集团副总裁。 2010 年 8 月至今任北京新华联置地有限公司副总经理； 2011 年 5 月至今任新华联不动产股份有限公司副总经理。
李妮妮	副总经理	女，1956 年 9 月出生，北京市人，中共党员，研究生学历，具有旅游经济师职称。 1986 年 9 月至 2011 年 3 月，在北京市旅游局先后做过组织干部、培训教育、行业管理等相关工作。 2011 年至今任北京新华联置地有限公司副总经理； 2011 年 5 月至今任新华联不动产股份有限公司副总经理； 现兼任全国旅游标准委员会委员、国家级星级检查员。
杨云峰	副总经理	男，1975 年 12 月出生，中共党员，本科学历。 2007 年至今任北京新华联伟业房地产有限公司总经理； 2011 年 5 月至今任新华联不动产股份有限公司副总经理。
闫朝晖	副总经理	男，1974 年 8 月出生，中共党员，硕士研究生。 2008 年 8 月至 2011 年 3 月，任万达集团项目管理中心副总经理。 2011 年至今任北京新华联置地有限公司副总经理；2011 年 5 月至今任新华联不动产股份有限公司副总经理。
徐 杨 (注)	副总经理	男，1977 年 9 月出生，硕士研究生。 2007 年 3 月至 2011 年 10 月，历任万达集团商务部副总经理、东方伟业投资控股有限公司董事副总裁。 2011 年 11 月至今任北京新华联置地有限公司副总经理。 2012 年 2 月 7 日任新华联不动产股份有限公司副总经理。
刘华明	财务负责人	男，1971 年 8 月出生，山东威海人。中国注册会计师、中国注册评估师。 2004 年至 2010 年期间历任北京新华联燃气有限公司副总经理兼财务总监、北京新华联产业投资有限公司副总经理兼财务总监。 2011 年 1 月至今任北京新华联置地有限公司财务总监； 2011 年 4 月 27 日至今任新华联不动产股份有限公司财务负责人。

注：报告期后至本年度报告披露日前，公司选举苏波为公司董事，选举石秀荣为公司监事。聘任苏波为公司总经理，徐杨为公司副总经理。具体详见“本节 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况”。

三、报告期内，董事、监事、高级管理人员年度报酬情况

序号	姓名	担任的职务	报告期内在公司获得的应付报酬总额（元）	报酬月数	是否在股东单位领取薪酬
在任					
1	傅 军	董事长	40,000.00	董事津贴全年	是
2	丁 伟	副董事长	25,500.00	董事津贴 5 月 12 日-12 月 31 日	是
3	李建刚	副董事长、常务副总经理	1,030,957.00	工资薪金全年， 董事津贴 5 月 12 日-12 月 31 日	否
5	冯建军	董事	25,500.00	董事津贴 5 月 12 日-12 月 31 日	是
6	张 建	董事	25,500.00	董事津贴 5 月 12 日-12 月 31 日	是
7	骆新都	独立董事	120,000.00	董事津贴全年	否
8	阎小平	独立董事	76,500.00	董事津贴 5 月 12 日-12 月 31 日	否
9	胡金亮	独立董事	76,500.00	董事津贴 5 月 12 日-12 月 31 日	否
10	杭冠宇	副总经理、董事会秘书	617,520.00	工资薪金全年	否
11	党 生	副总经理	1,160,000.00	工资薪金全年	否
12	李妮妮	副总经理	595,000.00	工资薪金全年	否
13	杨云峰	副总经理	662,360.00	工资薪金全年	否
14	闫朝晖	副总经理	531,758.05	工资薪金全年	否
15	刘华明	财务负责人	317,420.00	工资薪金全年	否
16	吴一平	监事会主席	346,160.00	工资薪金全年， 监事津贴 5 月 12 日-12 月 31 日	否
17	晏庚清	职工监事	345,080.00	工资薪金全年， 监事津贴 5 月 12 日-12 月 31 日	否
离任					



19	胡章鸿	原董事、总经理	1,074,452.00	工资薪金、董事津贴全年	否
20	杨志国	第六届董事会独立董事	50,000.00	董事津贴 1-5 月	否
21	李红旗	第六届董事会董事	16,660.00	董事津贴 1-5 月	否
22	熊学峰	第六届董事会董事	16,660.00	董事津贴 1-5 月	否
23	龚 鹏	第六届董事会董事	16,660.00	董事津贴 1-5 月	否
24	白玉书	第六届董事会董事	16,660.00	董事津贴 1-5 月	否
25	李向文	第六届董事会董事	16,660.00	董事津贴 1-5 月	否
26	李光和	原监事会主席	40,000.00	监事津贴全年	是
27	张 荣	第六届监事会监事	458,940.00	工资薪金全年， 监事津贴 1-5 月	否
28	杨云波	第六届监事会监事	16,660.00	监事津贴 1-5 月	否
29	王玉京	第六届监事会监事	16,660.00	监事津贴 1-5 月	否
31	李宝山	第六届监事会监事	16,660.00	监事津贴 1-5 月	否
32	付 焯	原副总经理	0	0	否
33	刘德龙	原副总经理	0	0	否
合计			7,752,427.05		

年度报酬的决策程序	董事、监事、高级管理人员的年度报酬是根据房地产行业总体薪酬水平和公司薪酬管理制度按规定发放。 公司董事、监事津贴方案经公司股东大会审议批准后执行。
年度报酬确定依据	(1) 公司坚持岗位与承担责任、绩效与收入相挂钩的原则，以公司年度生产经营为周期，根据公司完成经济效益情况、生产经营规模、责任轻重及贡献大小程度，确定和发放董事、监事和高级管理人员报酬。报酬的确定采取浮动制，即年初按公司下达预期的年度经营指标套级，年末按实际完成的经营指标进行核算。薪酬标准不能满足公司特殊人才引进的需要，可采用特殊岗位津贴的形式，按特殊岗位津贴发放管理规定执行； (2) 不在本公司担任管理职务的董事、监事在本公司领取董事、监事津贴； (3) 独立董事经公司聘任后，每年领取 12 万元津贴，因本公司业务所发生的合理费用由公司承担。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	(1) 报告期内，董事长傅军、副董事长丁伟、董事冯建军、董事张建、监事李光和在在公司领取董事、监事津贴，并在公司控股股东新华联控股有限公司领取薪酬。 (2) 2011 年度公司董事、监事和高级管理人员报酬、津贴总额含离任人员及现任人员报酬和津贴。 (3) 2011 年，公司共支付董事、监事和高级管理人员薪酬 7,752,427.05 元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

1、报告期内，公司董事、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，由职工大会选举产生）。

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，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，聘任杭冠宇先生为公司董事会秘书，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。

2011 年 12 月 31 日，公司董事、总经理胡章鸿因个人原因提出辞职申请，申请当日生效。

2、报告期后至本年度报告披露日前，公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2012 年 2 月 7 日，公司第七届董事会第十次会议聘任苏波先生为公司总经理，聘任徐杨先生为公司副总经理。同日，公司第七届监事会第五次会议选举吴一平女士为公司监事会主席。公司原监事会主席李光和退休。

2012 年 2 月 23 日，公司 2012 年第一次临时股东大会选举苏波先生为公司第七届董事会董事，补选石秀荣女士为第七届监事会监事。



3、董事、监事、高级管理人员变动表

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
在任			
傅 军	董事长	连任第六届、第七届董事会董事长	换届选举
丁 伟	副董事长	2011年5月12日就任	换届选举
李建刚	副董事长	2011年5月12日就任	换届选举
冯建军	董事	2011年5月12日就任	换届选举
张 建	董事	2011年5月12日就任	换届选举
骆新都	独立董事	连任第六届、第七届董事会独立董事	换届选举
阎小平	独立董事	2011年5月12日就任	换届选举
胡金亮	独立董事	2011年5月12日就任	换届选举
李建刚	常务副总经理	2011年5月13日就任	聘任
杭冠宇	副总经理兼董事会秘书	2011年5月13日就任	聘任
党 生	副总经理	2011年5月13日就任	聘任
李妮妮	副总经理	2011年5月13日就任	聘任
杨云峰	副总经理	2011年5月13日就任	聘任
闫朝晖	副总经理	2011年5月13日就任	聘任
刘华明	财务负责人	2011年4月27日起就任财务负责人	聘任
吴一平	监事会主席	自2011年4月27日起不再担任财务负责人，自2011年5月12日任公司第七届监事会监事，自2012年2月7日任公司第七届监事会主席	换届选举
晏庚清	职工监事	2011年5月12日就任	职工代表大会选举
离任			
胡章鸿	原董事、总经理	2011年12月31日离任	个人原因
杨志国	第六届董事会独立董事	2011年5月12日离任	个人原因
李红旗	第六届董事会董事	2011年5月12日离任	换届选举
熊学峰	第六届董事会董事	2011年5月12日离任	换届选举
龚 鹏	第六届董事会董事	2011年5月12日离任	换届选举
白玉书	第六届董事会董事	2011年5月12日离任	换届选举
李向文	第六届董事会董事	2011年5月12日离任	换届选举
李光和	原监事会主席	2011年5月12日就任，2012年2月23日离任	退休
张 荣	第六届监事会监事	2011年5月12日离任	换届选举
杨云波	第六届监事会监事	2011年5月12日离任	换届选举
王玉京	第六届监事会监事	2011年5月12日离任	换届选举
李宝山	第六届监事会监事	2011年5月12日离任	换届选举
付 烜	原副总经理	2011年4月27日离任	工作变动
刘德龙	原副总经理	2011年4月27日离任	工作变动
期后就任			
苏 波	董事、总经理	2012年2月23日就任董事，2012年2月7日就任总经理	补选
徐 杨	副总经理	2012年2月7日就任	聘任
石秀荣	监事	自2012年2月23日为公司第七届监事会监事	补选

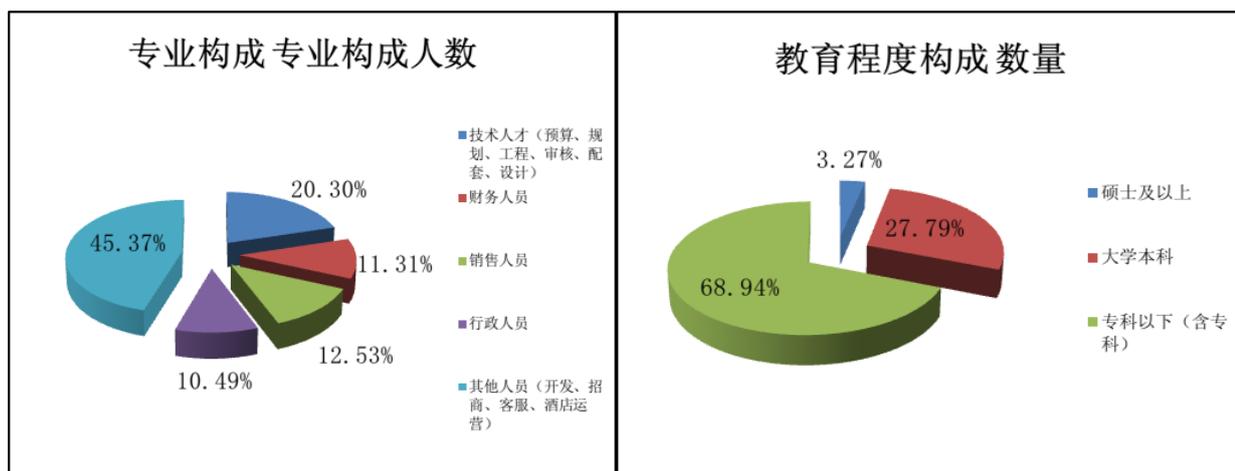
五、公司员工情况

(单位：人)

在职员工的数量	734	
公司需承担费用的离退休职工人数	0	
专业构成		
专业构成类别	专业构成人数	比例
技术人才(含预算、规划、工程、审核、配套、设计)	149	20.30%
财务人员	83	11.31%
销售人员	92	12.53%



行政人员	77	10.49%
其他人员（开发、招商、客服、酒店运营）	333	45.37%
教育程度构成		
教育程度类别	数量	比例
硕士及以上	24	3.27%
大学本科	204	27.80%
专科以下（含专科）	506	68.93%



注：因北京丽景湾国际酒店基层服务人员有 243 人，相对学历较低，导致“专科以下”构成比例偏大。



第五章 公司治理

一、 公司治理的情况

公司按照《公司法》、《证券法》、深圳证券交易所《上市公司规范运作指引》等法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定，建立健全了公司治理结构和议事规则，形成了以股东大会、董事会、监事会及公司管理层为主体结构的决策与经营管理体系，依法履行《公司法》和《公司章程》所规定的各项职责，保证了公司规范有效运作，切实维护广大投资者利益。

截至报告期末，公司整体运作规范、治理制度健全、信息披露规范，公司法人治理结构的实际状况与证监会关于上市公司治理的要求不存在差异。

（一）关于股东与股东大会

股东大会是公司的最高权力机构。报告期内，公司召开1次年度股东大会和1次临时股东大会。公司股东大会的召集、召开程序，议案的审议程序和决策程序等相关程序都按照《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定，确保了所有股东享有平等地位，能够充分行使自己的权利。为了维护公开、公平、公正的原则，公司股东大会对关联交易进行审议时严格按照规定程序进行，关联股东实行回避。

（二）关于董事与董事会

董事会对股东大会负责，是公司的决策机构。报告期内，公司董事会的召集、召开程序，议案的审议程序和决策程序等相关程序都按照《公司章程》及《董事会议事规则》的相关规定执行。

报告期内，公司董事会进行了换届选举。换届后，公司共设9名董事，其中独立董事3名。同时董事会下设战略委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会和提名委员会等四个专门委员会，专门委员会成员全部由董事组成，3名独立董事分别担任薪酬与考核委员会、审计委员会和提名委员会三个专门委员会的主任委员，公司还制订了各个委员会的工作细则。

报告期内，公司共召开12次董事会。各位董事勤勉尽责，认真参加公司董事会，审阅董事会和股东大会的各项议案，提出专业意见和建议，保证公司董事会决策的科学、准确。报告期内，公司董事会专业委员会对公司的财务审计、人事变动等事项专门进行讨论审议，充分发挥了专业管理作用。

另外，公司按照《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》制定了《独立董事工作制度》，公司在审议定期报告、聘任董事和高级管理人员、改聘会计师事务所、对外担保、关联交易等重大事项方面，均征求和尊重独立董事的意见；并通过电话、会谈、电子邮件等各种形式不定期与独立董事沟通交流公司发展情况，保证了独立董事充分的知情权与话语权。

（三）关于监事及监事会

监事会是公司的监督机构。报告期内，公司监事会的召集、召开程序，议案的审议程序和决策程序等相关程序都按照《公司章程》及《监事会议事规则》的相关规定执行。

报告期内，公司监事会进行了换届选举。公司共设3名监事，其中职工监事1名。公司监事会按照《公司法》、《证券法》等法律法规和《公司章程》、《监事会议事规则》等规范性文件的规定，通过召开监事会会议、列席董事会会议等方式履行职责，对董事、总经理及其他高管人员的行为及公司的财务状况进行监督及检查。

（四）公司管理层

公司管理层负责开展公司生产经营活动以及负责内部控制制度的制订、修订和执行。公司管理层在《公司章程》和《总经理工作细则》等出台文件的指导下开展工作，执行股东大会及董事会决议；通过指挥、协调、管理、监督各控股子公司和职能部门行使经营管理权力，保证公司的经营工作的正常运转。

（五）关于绩效评估与激励约束机制

公司建立了较为全面的绩效考核评价办法，并按照相关规定，结合年度经营目标确定高级管理人员的管理职责和考核指标，并根据年度计划完成情况，对管理层进行考核评定。

（六）关于利益相关者

公司能够尊重购房者及其他接受公司服务的消费者、供应商、银行及其他债权人、员工等利益相关者的合法权利。本着公平、公正、诚信的原则，与上述利益相关者和谐共处，促进公司健康、稳定发展。



（七）信息披露及透明度

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规制定了《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》、《内幕知情人登记管理制度》等相关制度，并按照规则要求开展信息披露工作，保证信息披露的及时性、准确性、完整性和公平性，保护了公司及股东们的合法权益。

同时，公司在信息披露过程中按照《内幕知情人登记管理制度》，对涉及公司经营、财务或者对公司股票交易价格产生较大影响的尚未公开的信息，严控知情范围，规定知情人不得泄露内幕信息，不得进行内幕交易。报告期内未发生重大信息提前泄露的情况。

二、董事履行职责情况

1、董事履行职责情况

报告期内，公司董事均能按照《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》及其他法律法规和规范性文件的规定和要求，恪尽职守、勤勉尽责，切实维护公司和全体股东的权益。

报告期内，董事出席董事会的情况如下：

董事姓名	职务	应出席次数	现场出席次数	通讯方式会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
傅军	董事长	12	2	10	0	0	否
丁伟	副董事长	8	2	6	0	0	否
李建刚	副董事长	8	2	6	0	0	否
冯建军	董事	8	2	6	0	0	否
张建	董事	8	2	6	0	0	否
骆新都	独立董事	12	2	10	0	0	否
阎小平	独立董事	8	2	6	0	0	否
胡金亮	独立董事	8	2	6	0	0	否
胡章鸿	董事	12	2	10	0	0	否
杨志国	独立董事	4	0	4	0	0	否
李红旗	董事	4	0	4	0	0	否
熊学峰	董事	4	0	3	1	0	否
龚鹏	董事	4	0	3	1	0	否
白玉书	董事	4	0	4	0	0	否
李向文	董事	4	0	4	0	0	否

2、独立董事履行职责情况

报告期内，公司董事会进行了换届选举。公司现有 3 位独立董事，独立董事人数为董事总人数的 1/3。报告期内，3 位独立董事按照《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、《公司章程》等规定，诚信勤勉的履行独立董事职责，并依据自己的专业知识和能力做出独立、客观、公正的判断，不受公司和公司主要股东的影响。

报告期内，独立董事均能按时参加董事会、各专门委员会和列席股东大会，积极了解公司的运作情况，为公司管理出谋划策，就公司内部控制、对外投资、股权收购、董事和高级管理人员的聘任、改聘会计师事务所等重大事项进行审核并出具了独立董事意见，促进了董事会决策的科学性、客观性，维护了公司及中小股东的利益。

此外，在 2011 年年度报告编制及财务报表审计过程中，相关独立董事还认真听取了管理层对公司生产经营情况及重大事项进展情况的全面汇报，并与年审注册会计师见面沟通，恪尽职守、诚实守信地履行独立董事的职责。

报告期内，独立董事对公司董事会审议的议案和其它事项均未提出异议。

公司 3 位独立董事履职具体情况请见公司同时在巨潮网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 披露的《2011 年度独立董事述职报告》。

三、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务上分开的情况

（一）公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，并具有独立完整的业务及自主经营能力。



1、业务方面：报告期内，公司完成了重大资产重组，北京新华联置地有限公司 100%的优质资产注入了上市公司，公司主营业务变更为房地产开发与经营，具有了持续经营能力和盈利能力。控股股东及其一致行动人未以任何方式获取新的房地产开发项目。

2、人员方面：公司在劳动、人事及工资管理等方面完全独立于控股股东。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司章程》及相关法律法规的规定，通过合法程序选举或聘任产生，不存在控股股东干预公司人事任免的情况。公司总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任职务和领取薪酬。公司财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

3、资产方面：报告期内，公司重组所购买的资产完成过户转移手续，资产完整，经营独立。本公司对其资产具有完全的控制和支配权，不存在其资产、资金被控股股东占有而损害公司利益的情况。

4、机构方面：公司设立了完全独立于控股股东的组织机构，董事会、监事会等内部机构独立运行，与控股股东及其关联企业的内设机构之间没有上下级隶属关系，均独立于控股股东，由公司直接领导，受公司直接控制，控股股东没有干预本公司生产经营活动的情况。

5、财务方面：公司设置独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系，具有规范、独立的财务会计制度和财务管理制度，独立的银行帐户，并独立依法纳税，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。

（二）公司规避同业竞争的相关措施

报告期内，公司完成非公开发行股份购买资产事宜，新华联置地 100%股权全部注入上市公司。报告期，公司控股股东新华联控股已无任何房地产业务，也未以任何方式获取新的房地产开发项目，不存在同业竞争的情形。

为了避免未来与公司发生同业竞争的可能，公司实际控制人傅军、控股股东新华联控股及一致行动人长石投资、合力同创在重组过程中出具了相关承诺，具体内容详见本报告“第十章 重要事项 十、报告期内，公司或持有公司股份 5%以上（含 5%）的股东承诺事项”。

四、高级管理人员的考评及激励机制

报告期内，公司实施以平衡计分卡为核心的绩效考核管理体系。公司管理人员的薪酬，由公司根据当年经营业绩、整体管理指标达成状况以及年终考核情况进行确定。每一个会计年度末，公司召开年终考核会议，通过全年工作述职以及 360 度考核，结合年初制定的平衡计分卡以及公司业绩、管理指标完成情况对高级管理人员进行考评。公司董事会薪酬与提名委员会负责研究并监督公司高级管理人员的考核、激励、奖励机制的建立及实施，并向董事会报告。



第六章 内部控制

一、公司内部控制制度的建立和健全情况

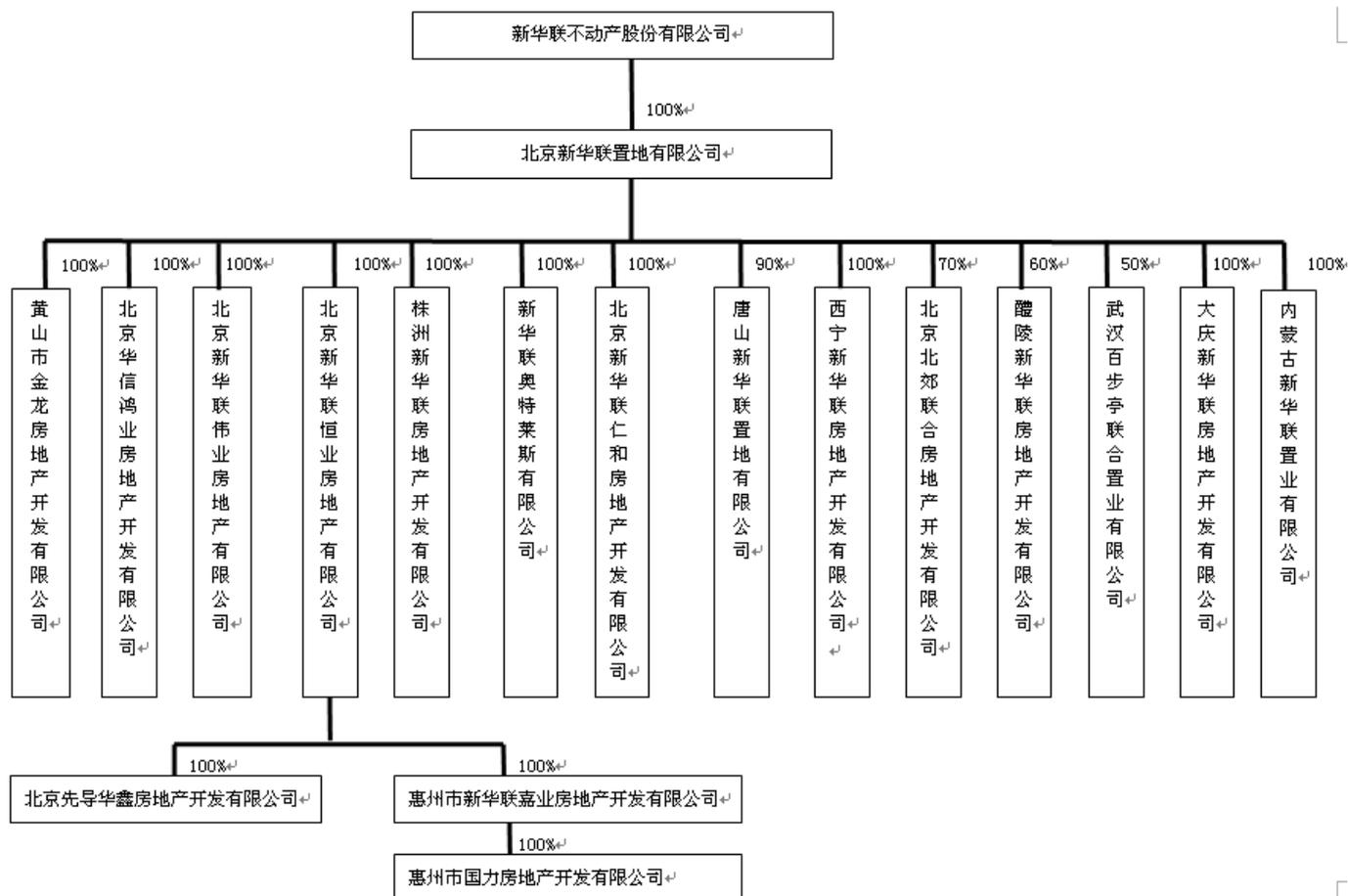
报告期内，公司完成重大资产重组并恢复上市。公司按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》等有关规定的要求，并结合公司实际情况，重新修订并制定了包括《公司章程》（修订）、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《信息披露管理制度》等一系列较完善的内部控制制度及流程汇编，为提高公司经营管理水平和风险防范能力，确保公司资产安全和有效经营奠定了坚实的基础。

序号	制度名称	最近一次审议通过该制度的会议届次	披露媒体	披露时间
报告期内公司建立的各项制度及公开信息披露情况				
1	公司章程（修订）	2011年第一次临时股东大会	巨潮资讯网	2011年6月10日
2	股东大会议事规则	2010年年度股东大会	巨潮资讯网	2011年9月1日
3	董事会议事规则	2010年年度股东大会	巨潮资讯网	2011年9月1日
4	监事会议事规则	2010年年度股东大会	巨潮资讯网	2011年9月1日
5	总经理工作细则	第七届董事会第一次会议	巨潮资讯网	2011年9月1日
6	董事会战略委员会工作细则	第七届董事会第一次会议	巨潮资讯网	2011年9月1日
7	董事会审计委员会工作细则	第七届董事会第一次会议	巨潮资讯网	2011年9月1日
8	董事会提名委员会工作细则	第七届董事会第一次会议	巨潮资讯网	2011年9月1日
9	董事会薪酬与考核委员会工作细则	第七届董事会第一次会议	巨潮资讯网	2011年9月1日
10	董事会秘书工作制度	第七届董事会第一次会议	巨潮资讯网	2011年9月1日
11	重大事项内部报告制度	第七届董事会第一次会议	巨潮资讯网	2011年9月1日
12	信息披露管理制度	第七届董事会第一次会议	巨潮资讯网	2011年9月1日
13	关联交易管理制度	2010年年度股东大会	巨潮资讯网	2011年9月1日
14	对外担保管理制度	2010年年度股东大会	巨潮资讯网	2011年9月1日
15	董事、监事和高级管理人员所持公司股份及其变动管理制度	第七届董事会第四次会议	巨潮资讯网	2011年9月6日
16	投资者关系管理制度	第七届董事会第四次会议	巨潮资讯网	2011年9月6日
17	董事会审计委员会年报审计规程	第七届董事会第四次会议	巨潮资讯网	2011年9月6日
18	独立董事年报工作制度	第七届董事会第四次会议	巨潮资讯网	2011年9月6日
19	内幕信息知情人管理制度	第七届董事会第四次会议	巨潮资讯网	2011年9月6日
20	重大信息内部保密制度	第七届董事会第四次会议	巨潮资讯网	2011年9月6日
21	规范与关联方资金往来管理制度	第七届董事会第四次会议	巨潮资讯网	2011年9月6日
22	年报信息披露重大差错责任追究制度	第七届董事会第四次会议	巨潮资讯网	2011年9月6日
23	内部审计制度	第七届董事会第四次会议	巨潮资讯网	2011年9月6日
24	内幕信息知情人登记管理制度（修订）	第七届董事会第八次会议	巨潮资讯网	2011年12月30日
截至本年度报告披露日前，公司建立的各项制度及公开信息披露情况				
1	募集资金管理细则	2012年第一次临时股东大会	巨潮资讯网	2012年2月24日
2	控股股东行为规范	2012年第一次临时股东大会	巨潮资讯网	2012年2月24日
3	累积投票制实施细则	2012年第一次临时股东大会	巨潮资讯网	2012年2月24日
4	独立董事工作制度	2012年第一次临时股东大会	巨潮资讯网	2012年2月24日

二、重点控制活动

（一）对控股子公司的管理控制情况

1、控股子公司控制结构及持股比例框架图



2、对控股子公司的内部控制

公司通过向子公司委派高级管理人员，实施对子公司的管理，还从以下几个方面实现对子公司的控制：

(1) 公司对子公司管控贯穿子公司运营的全过程，包括项目的总体战略运营、架构子公司组织结构、招聘及考核中高层管理以及财务管理人员等方面。

(2) 公司全面控制控股子公司的重大风险，担保、贷款和投资等重大业务审批权限均由总部负责，形成对控股子公司重大业务事项和风险的有效监控。

(3) 要求子公司按照《公司法》的有关规定规范运作，明确规定了重大事项报告制度和审议程序

(4) 对控股子公司实行统一的财务管理制度，实行由公司对于子公司的财务负责人员统一管理、统一委派的财务人员管理体制；公司对各控股子公司年内进行财务检查以及内部审计等各种定期或不定期巡查，确保总部及时、全面地掌握各控股子公司在整个项目运转过程中的实际状况。

(5) 公司建立了对子公司的绩效考核制度和检查制度，从制度建设、经营业绩、生产计划等方面进行综合考核，使公司对子公司的管理得到了有效的控制。

另外，公司组织子公司高级管理人员及财务负责人积极组织参加交易所的培训，对《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、深圳证券交易所《上市公司规范运作指引》和《企业内部控制基本规范》及配套指引等有关法律、法规和规范性文件进行了学习，很大程度上促进董事、监事和高级管理人员增强法律意识和规范化运作意识，充分认识到内控管理的重要性。同时，组织公司全体员工学习公司各项管理制度和业务流程，保证公司各项制度的有效贯彻实施。

(二) 对重点业务环节的控制

1、重大投资的内部控制

在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《总经理工作细则》中对重大投资活动作了严格规定，明确了股东大会、董事会对重大投资的审批权限，制定了相应的审议程



序；公司相关部门负责组织投资项目立项前的论证工作，加强风险评估。

报告期内，公司所有重大投资事项均履行审批程序及信息披露义务，没有违反相关规定的事项发生。

2、产品开发质量的内部控制

公司以全面质量管理为指导思想，质量体系涵盖项目规划设计、施工管理、成本管理、工程验收、销售、客户服务等各个环节，对项目开发计划管理、招标管理、合同管理、工程进度、质量、安全管理，建设过程中的变更洽商管理，工程预决算管理、工程款支付等实施全过程质量控制并严格考评，构建了一套科学的质量管理体系。公司定期进行质量目标实现情况评审检查，限期整改发现的问题，奖惩兑现，保持公司质量控制体系的不断完善和持续改进。

公司组织当地的相关专家在项目开发之前对特殊环境情况进行调查和论证，并根据项目情况制定详细的施工计划、成本控制和预防应对措施。在施工过程中，与施工单位及工程监理单位密切合作，优化施工工艺和技术，并对临时出现的情况及时沟通，积极应对，制定切实可行的解决方案，确保工程质量。

3、财务报告的内部控制

为了建立、健全公司财务会计报告信息系统，规范财务会计报告的编制及报送行为，确保公司财务报告信息真实、准确、完整，公司从制度建设、人员配备、各主要会计处理程序等方面做了大量工作。首先，在制度规范建设方面，公司在贯彻执行《企业会计准则》和国家相关规定的前提下，制定了财务报告、财务管理等一系列具体规定，要求加强对财务报告编制、对外提供和分析利用全过程的管理，明确了相关工作流程和要求。其次，在岗位设置、人员配备方面，公司设置了独立的财务部门，并配备了专职的财务工作人员，落实责任制。再次，在主要会计处理程序管理方面，公司要求严格执行国家统一的企业会计准则，加强会计基础工作，明确会计凭证、会计账簿和财务会计报告的处理程序，保证会计资料的及时、准确、完整。

本年度内，公司未发现财务报告内部控制存在重大缺陷。

（三）关联交易的内部控制

公司严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》以及《关联交易管理制度》等公司治理文件，规范公司关联交易审核程序、决策程序以及信息披露等相关流程。

2011 年报告期内，公司关联交易均已按照审批权限报董事会、股东大会批准，需关联方回避表决的事项，关联董事或关联股东均已遵守回避原则；关联交易需经独立董事发表意见的，独立董事已发表独立意见。股东大会决议的公告充分披露非关联股东的表决情况。

公司将在 2012 年度继续采取有效措施减少关联交易。

（四）对外担保的内部控制

为规范公司对外担保行为，有效控制公司对外担保风险，公司依据之前制定的《公司章程》、《股东大会议事规则》及《董事会议事规则》等制定了《对外担保管理制度》，明确了对外担保的对象审查、审批程序、执行与风险管理、信息披露以及责任者责任。公司对外担保的内部控制遵循合法、审慎、安全的原则，严格控制担保风险。

2011 年公司恢复上市至报告期末，公司各项重大对外担保情况均已执行了严格的审批程序并对外披露

（五）资金使用的内部控制

公司的资金管理严格按照有关财务管理制度执行，并在财务管理制度中规定了资金管理等方面的业务流程，资金管理实行分级管理、逐级审批，保证了公司资金安全。公司财务中心统筹管理、监控各子公司的货币资金，在各子公司之间调剂使用资金，增强总公司资金融通能力，最大限度地提高资金使用效率，降低资金成本。

2011 年度，公司无募集资金情况，亦无以前期间募集资金的使用延续到本报告期情况。

（六）信息披露的内部控制

公司根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》、《深圳证券交易所股票上市规则》和证券监管机构的相关要求，制定了《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》、《重大信息内部保密制度》、《重大信息内部报告制度》等相关制度，明确了信息披露的内容、范围和审批程序，并持续加强信息披露管理，保护投资者合法权益。报告期内，公司对各类应披露信息及时、准确、完整地作了公告。公司按照《重大信息内部保密制度》中的相关规定，严格执行信息保密制度，对涉及公司经营、财务或者对公司股票交易价格产生较大影响的尚未公开的信息，严控知情范围，规



定知情人不得泄露内幕信息，不得进行内幕交易。

公司明确重大信息的范围和内容，指定董事会秘书为公司对外发布信息的主要负责人，并明确各相关部门（包括公司控股子公司）的重大信息报告责任人。当出现、发生或即将发生可能对公司股票交易价格产生较大影响的情形或事件时，及时将相关信息向公司董事会和董事会秘书进行报告。同时公司还制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》以进一步增强公司信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度。

三、内部控制部门设置情况

公司对内部控制的实施形成了多层次的监督机制，监事会、审计委员会、内部审计部门在内控控制设计和运行中发挥着相应的监督功能。公司制定了《监事会议事规则》、《审计委员会工作细则》、《内部审计制度》等一系列制度，明确了各监督机构在内部监督中的职责权限，规定了内部监督的工作程序、方法和要求。

公司监事会负责监督公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责情况等，监事会主席全程参与了公司的董事会、总经理办公会等重要会议，及时了解和掌握公司的经营状况，实时对董事会和经理层进行监督，对股东大会负责。

审计委员会是董事会的专门工作机构之一，主要负责公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作，使董事会对经营层形成有效监督。同时，审计委员会还负责对公司的内部控制情况进行检查，并向董事会报告。

公司按制度要求设立了内部审计机构，配备专职内部审计人员，明确了内部审计机构在内部监督中的职责权限，规范了内部监督的相关程序、方法和要求，内部审计在公司经营管理及内部控制的监督中发挥着重要的作用。审计部工作人员在公司董事会的监督与指导下，依法独立开展公司内部审计、督查工作，采取定期与不定期检查方式，对公司和控股子公司财务、重大项目、生产经营活动等进行审计、核查，对经济效益的真实性、合法性、合理性做出合理评价，对调离的高管人员进行离职审计并对公司内部管理体系以及子公司内部控制制度的执行情况进行监督检查。

四、公司内部控制自我评价意见

（一）公司《2011 年度内部控制自我评价报告》

公司董事会对公司本年度的内部控制进行了自我评估，未发现本公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷，不存在对公司内部控制目标存在严重负面影响或潜在严重负面影响的内部控制设计或执行缺陷。

公司董事会认为，公司在重大事项方面已建立了比较健全、合理的内部控制体系，并已得到有效执行。公司的内控体系与相关制度能够适应公司管理的要求和发展的需要、能够对编制真实公允的财务报表提供合理的保证、能够对公司各项业务的健康运行及公司经营风险的控制提供保证。公司董事会对全体股东负责，能够按照相关规定履行职责，把好决策关，依法行使职权。公司董事会认为公司内部控制是有效的，公司内部控制的实际情况与深圳证券交易所《上市公司规范运作指引》等规范性文件的规定和要求基本相符。

具体内容请见公司同日在巨潮资讯网披露的公司《2011 年度内部控制自我评价报告》。

（二）监事会对公司内部控制自我评价的意见

公司已建立了较为健全的内部控制体系，制订了较为完善、合理的内部控制制度，公司的内控制度符合国家有关法规和证券监管部门的要求，各项内部控制在生产经营等公司营运的各个环节中得到了较好的执行。董事会出具的《2011 年度内部控制自我评价报告》不存在重大缺陷，能够客观反映公司内部控制的实际情况。

（三）独立董事对公司内部控制自我评价的意见

2011年度，公司已按照中国证监会以及深圳证券交易所的相关规范性文件，制订、修订、完善了一系列公司内部控制制度。公司现有内部控制制度已基本健全，能够对报告期内发生的资产收购、对外投资、关联交易、对外担保、信息披露等重大方面进行有效控制，保证了公司经营管理的正常进行。

经认真审阅，我们认为公司《2011年度内部控制的自我评价报告》比较全面、客观、真实地反映了公司内部控制体系建设和运作的实际情况。希望公司2012年度依据监管机构的部署，严格按照《企业内部控制基本规范》及指引的要求下，切实建立健全公司内部控制体系并有效执行。



(四) 审计机构对公司内部控制自我评价的内部控制鉴证意见

公司审计机构信永中和会计师事务所有限责任公司针对公司内部控制自我评价报告出具了内部控制鉴证报告(XYZH/2011A4029-1-2)认为,新华联不动产股份有限公司按照《企业内部控制基本规范》及相关规定于 2011 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报告相关的有效的内部控制。

五、公司披露内部控制的相关报告:

- 1、公司是否披露内部控制的自我评价报告: 是。
- 2、公司是否披露审计机构出具的财务报告内部控制审计报告: 否。
- 3、公司是否披露社会责任报告: 否。

六、《年报信息披露重大差错责任追究制度》的建立及执行情况

报告期内,公司根据《公司法》、《上市公司信息披露管理办法》等法律法规的相关规定,经公司第七届董事会第四次会议审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》,明确了年报信息披露工作中因不履行或不正确履行职责、义务或其他个人原因,对公司造成重大经济损失或造成不良社会影响时,将按照该制度对责任人进行追究与处理。根据具体情况对该责任人给予责令改正并作检讨;通报批评;调离岗位、停职、降职、撤职;赔偿损失;解除劳动合同,并视情节轻重采取上述一种或同时采取数种责任追究形式。

- 1、报告期内无重大会计差错更正情况。
- 2、报告期内无重大遗漏信息补充情况。
- 3、报告期内无业绩预告修正情况。



第七章 股东大会情况简介

报告期内，公司共召开 1 次年度股东大会和 1 次临时股东大会。

一、2011 年第一次临时股东大会情况

公司于 2011 年 4 月 27 日在《证券时报》刊登了关于 2011 年 5 月 12 日召开 2011 年第一次临时股东大会的通知。2011 年 5 月 12 日上午，公司在牡丹江市东方明珠国际大酒店召开了 2011 年第一次临时股东大会。参加本次临时股东大会的股东及代理人共 3 人，代表有表决权的股份数为 117,409,380 股，占公司有表决权股份总数的 37.68%。符合《中华人民共和国公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司股东大会规则》等法律法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定。

会议届次	召开时间	披露媒体	披露时间
2011 年第一次临时股东大会	2011 年 5 月 12 日	《证券时报》、巨潮资讯网	2011 年 5 月 13 日

大会以记名投票表决的方式审议通过了：

- 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、《关于监事会换届选举的议案》；
- 8、《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》；
- 9、《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》；
- 10、《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》；
- 11、《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》。

公司 2011 年第一次临时股东大会决议及律师出具的法律意见书分别刊登于 2011 年 5 月 13 日《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

二、2010 年年度股东大会情况

公司于 2011 年 6 月 8 日在《证券时报》刊登了关于 2011 年 6 月 28 日召开 2010 年年度股东大会的通知。2011 年 6 月 28 日上午，公司在北京丽景湾国际酒店 CD 厅召开了 2010 年年度股东大会，参加本次年度股东大会的股东及代理人共 6 人，代表有表决权的股份数为 1,135,888,256 股，占公司有表决权股份总数的 71.08%，符合《中华人民共和国公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司股东大会规则》等法律法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定。

会议届次	召开时间	披露媒体	披露时间
2010 年年度股东大会	2011 年 6 月 28 日	《证券时报》、巨潮资讯网	2011 年 6 月 29 日

大会以记名投票表决的方式审议通过了：

- 1、《2010 年董事会工作报告》；
- 2、《2010 年监事会工作报告》；
- 3、《2010 年度独立董事述职报告》；
- 4、《2010 年度报告正文和摘要》；
- 5、《2010 年度利润分配预案》；



- 6、《关于支付董事、监事薪酬的议案》；
- 7、《股东大会议事规则》；
- 8、《董事会议事规则》；
- 9、《监事会议事规则》；
- 10、《关联交易管理制度》；
- 11、《对外担保管理制度》；
- 12、《关于授权公司董事会审批土地储备投资额度的议案》；
- 13、《关于授权公司董事会审批对项目公司投资额度的议案》；
- 14、《关于授权公司董事会审批提供担保额度的议案》；
- 15、《关于 2011 年度日常关联交易预计的议案》。

公司 2010 年年度股东大会决议及律师出具的法律意见书分别刊登于 2011 年 6 月 29 日《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。



第八章 董事会报告

一、报告期整体经营情况

2011 年，对于公司而言，是极不平凡的一年，是实现质的飞跃的一年。在公司董事会的领导下，在董事长的亲自指挥下，公司全体员工通力协作，克服重重困难完成了重大资产重组，使原圣方科技从一个无资产、无经营实体、面临退市风险的 S*ST 公司转变成为一个拥有优质资产、具有良好发展前景的房地产上市公司。随着北京新华联置地有限公司 100% 股权的注入，公司获得了持续稳定的发展能力，整体盈利水平也得到大幅提升。

但是，随着近几年房地产市场投机性、投资性需求的过快增长，国家对地产行业展开了新一轮的深度调控。2010 年 4 月“新国十条”出台，确定了“遏制部分城市房价过快上涨”的调控目标，也正式拉开了全国范围内严厉调控房地产行业的序幕。2011 年，为了进一步巩固房地产调控成果，国家陆续出台了“新国八条”等以限购、限价为代表的一序列调控措施，同时央行还多次上调银行基准利率和存款准备金率，收紧银行货币供给、提高信贷门槛……部分城市的房价已经开始松动，成交量也急剧萎缩，整个房地产市场进入低谷期。本着为公司和全体股东负责任的态度，公司董事会和管理层坚持“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，积极务实应对宏观调控和市场环境，逆市保持着快速增长的良好势头，经营业绩创造了历史新高。

1、报告期内主要经营情况

截至报告期末，公司实现营业收入 2,335,646,978.99 元，比上年同期增长 35.68%，实现营业利润 800,230,736.70 元，比上年同期增长 15.72%；实现净利润 604,316,174.76 元，比上年同期增长 17.63%，其中归属于母公司净利润 606,703,419.91 元，比上年同期增长 17.74%。

过去的一年，面对房地产市场“量价齐跌”的严峻考验，报告期内公司主营业务收入和净利润比上年能有稳定增长，主要是公司积极寻找市场机遇，把握住“成本、质量、服务”三大法宝，并采取了狠抓工程进度、强化项目管理、多元化新型营销等一系列措施，合力攻坚的结果。

2、报告期内项目销售情况

报告期内，公司全年实现销售面积 12.35 万平方米，实现结算面积 14.89 万平方米。截至 2011 年末，公司尚有 7.02 万平方米已签约销售未交付结算，合同金额总计 7.06 亿元，上述待结算资源大部分将在 2012 年参与结算，为公司 2012 年实现良好的收益水平提供了有力的保障。截至报告期末，公司尚有可售面积 27.35 万平方米，为公司未来发展增加了新的利润来源点。

3、报告期内项目开发进展情况

报告期内，公司紧抓工程进度，所有开发项目的进展情况良好。公司全年实现新开（复）工面积 1044390.33 平方米，实现竣工面积 155529.66 平方米。

具体情况如下：

（单位：平方米）

城市	项目名称	权益	占地面积	规划建筑面积	2011 年开（复）工面积	2011 年竣工面积
唐山	新华联广场	90%	62390.2	399837.07	399837.07	0
黄山	纳尼亚小镇	100%	733077	378280	155870.46	21482.66
惠州	新华联广场	100%	254340	949458	314302.8	0
北京通州	新华联运河湾	100%	101345	310306	174380	134047
合计			1151152.20	2037881.07	1044390.33	155529.66

4、报告期内土地储备情况

报告期内，公司还进入了大庆、呼和浩特、西宁等城市，广泛布局，及时补充未来发展所需的土地资源。报告期内，公司新增加土地储备 5 块，占地面积 725940.95 平方米，项目规划建筑面积为 1363432.95 平方米，可满足未来两三年的开发需要。

具体情况如下：

（单位：平方米）



城市	项目名称	权益	占地面积	规划建筑面积（计容面积）	项目进度
呼和浩特	新华联雅园	100%	115161.95	403067	前期阶段
黄山徽州区	纳尼亚小镇	100%	17134	27414.4	前期阶段
西宁市	西宁城市综合体	100%	213534	533835	前期阶段
大庆市（050-2）	阿斯兰小镇	100%	195942	205739.1	前期阶段
大庆市（050-1）	阿斯兰小镇	100%	184169	193377.45	前期阶段
合计			725940.95	1363432.95	

5、报告期内公司资产状况

2011 年度，公司整体资产结构合理、质量优良；财务状况稳健，财务收支平衡。截止 2011 年 12 月 31 日，公司总资产达 6,762,994,434.97 元，较上年末增长 17.62%；净资产达 2,506,404,953.43 元，其中归属于母公司所有者权益 2,464,132,724.55 元，较上年末增长 32.65%，本期加权平均净资产收益率实现 28.08%。公司年末资产负债率为 62.94%，有息负债率为 23.81%，公司实际负债水平相对较低，属于比较理想的水平。

6、报告期内公司管理情况

报告期内，公司始终坚持“锲而不舍、坚忍不拔、执着不移、进取不止”的企业精神，坚持“不断为客户开发产品，不断为客户创造价值”的经营理念，围绕年度经营目标，高效推进各项工作，取得了卓著成就。

报告期内，公司的业务来源于北京新华联置地有限公司及其下属子公司。报告期内，公司子公司新华联置地取得壹级《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。公司开发的新华联运河湾项目南北区群体21栋楼因主体结构质量优良，荣获“北京市结构长城杯”称号，唐山新华联广场项目获得河北省住房和城乡建设厅颁发的“2011年度结构优质工程”称号。

（二）报告期内主营业务的范围及经营状况

1、公司主营业务的范围

报告期内，公司完成发行股票购买资产事宜，公司经营范围变更为房地产开发与经营。

2、报告期内公司主营业务经营状况

（1）按主要行业列示

（单位：元）

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房产销售	2,261,120,187.41	860,604,418.64	61.94%	36.23%	47.19%	-2.83%

（2）主营业务—按地区分类

（单位：元）

地区名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	2,015,587,837.41	711,239,327.41	1,659,752,368.03	584,691,067.84
安徽	245,532,350.00	149,365,091.23	0.00	0.00
合计	2,261,120,187.41	860,604,418.64	1,659,752,368.03	584,691,067.84



(三) 报告期内财务状况分析

1、报告期，公司主要资产、负债变动情况

(单位：元)

项目	期末数	期初数	增减幅度 (%)	主要原因
货币资金	540,667,455.05	1,405,231,406.23	-61.52%	本年购买土地和支付工程款
应收账款	76,820,314.00	6,325,171.67	1114.52%	本年应收房款尾款增加
预付款项	1,825,815,133.62	992,818,391.71	83.90%	项目公司预付土地款所致
存货	3,173,523,086.09	2,352,314,040.93	34.91%	在建项目开发支付工程款
在建工程	101,819,633.65	575,900.00	17580.09%	酒店项目开工支付工程款
长期待摊费用	157,500.00	286,022.96	-44.93%	本期摊销减少
递延所得税资产	174,129,268.89	126,507,062.96	37.64%	预提土地增值税确认的递延所得税资产增加
应付账款	783,918,024.06	651,059,269.97	20.41%	应付项目暂估工程款及结算款增加
预收款项	606,202,206.81	1,386,357,920.13	-56.27%	项目结算所致
应付职工薪酬	24,240,576.69	13,700,914.14	76.93%	主要系年末未支付的工资、奖金、津贴和补贴增加
应交税费	328,606,540.27	185,593,405.34	77.06%	本期计提税金
应付利息	16,940,000.00	0	—	期末计提利息
一年内到期的非流动负债	60,700,000.00	250,000,000.00	-75.72%	主要是本期借款多为新增借款，一年内到期的借款较少
其它流动负债	673,109,024.18	398,568,623.65	68.88%	本年计提土增税增加所致
长期借款	1,550,000,000.00	760,000,000.00	103.95%	主要系本期借款增加所致

2、报告期内损益项目变动情况

(单位：元)

项目	本年金额	上年金额	增减幅度 (%)	主要原因
营业收入	2,335,646,978.99	1,721,456,326.07	35.68%	主要是本期项目结算增加所致
营业成本	896,744,188.34	620,197,704.49	44.59%	主要是本期结算项目面积增加
营业税金及附加	468,536,553.84	296,544,472.92	58.00%	主要是本期收入增加，计提税金所致
销售费用	59,012,786.70	42,015,479.79	40.45%	主要是本期项目推广而增加的广告宣传费
管理费用	92,037,100.92	62,239,416.90	47.88%	主要是本期新增项目及人员增加所致
资产减值损失	3,840,853.70	-8,469,513.12	-145.35%	主要是本期应收款项增加而计提坏账准备
投资收益	-698,610.48	-454,214.41	53.81%	主要是本期合营公司经营亏损所致
营业外收入	23,177,520.03	1,108,379.11	1991.12%	主要是本期收到解除协议补偿款
营业外支出	6,212,428.26	32,625.24	18941.79%	主要是本期捐赠支出

3、公司现金流量表相关数据变化情况

(单位：元)

项目	本年金额	上年金额	增减幅度 (%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-1,291,624,789.39	497,697,904.48	-359.52%	本年销售回款减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-104,272,969.22	-337,601,253.20	-69.11%	上年收购子公司股权及新设项目公司所致
筹资活动产生的现金流量净额	524,138,631.54	674,169,596.13	-22.25%	上年子公司少数股东投入所致

(四) 报告期，公司前五大供应商及客户情况

前五名供应商合计采购金额占年度采购总额的比例	50.64%
前五名客户合计销售金额占年度销售总额的比例	8.87%



（五）报告期内公司控股公司及参股公司的经营情况及业绩分析

1、报告期内，公司控股子公司经营情况

报告期内，公司完成发行股份购买资产事宜，北京新华联置地有限责任公司 100% 的股权注入上市公司。目前，公司仅有北京新华联置地有限公司一家全资子公司。该公司注册资本：36,346.00 万元。法定代表人：傅军。经营范围主要为房地产开发与经营。注册地为北京市通州区光机电一体化基地管委会办公楼三层。

截至报告期末，新华联置地总资产 67.62 亿元，净资产 12.06 亿元，归属于上市公司股东的净资产 11.63 亿元。2011 年度，实现营业收入 23.36 亿元，净利润 6.07 亿元，归属于上市公司股东的净利润 6.09 亿元。

- 2、报告期内，公司无投资收益占净利润 10% 以上的单个参股公司。
- 3、报告期内，公司不存在控制下的特殊目的主体。

二、公司未来发展的展望

毋庸置疑，2012 年房地产市场宏观调控仍将继续。限购政策将是一项长期政策，国家将会坚定不移地抑制过度的投机、投资需求。但是，我们对于房地产行业不能仅仅关注中短期政策的走向，更要理性和长远的看到城市化进程及土地资源稀缺性仍将影响着住房供求关系的偏紧，未来的房地产市场仍然存在着巨大和稳定的市场需求，经过国家调控后的房地产市场并不是崩盘之局，而是将进入更加良性和健康的发展阶段，整个行业将得到新的提升，因此，未来的一年，我们要继续发扬艰苦奋斗的创业精神，上下同欲，齐心协力，共担责任，共同进步。

（一）公司 2012 年度总体发展思路

2012 年，我们要进一步深入研究宏观经济形势和房地产行业走势，准确把握市场变化，坚持“立足北京，有选择地进入经济发达地区的二、三线城市”的战略布局，坚持“低成本扩张、标准化生产、快节奏销售、高品质保障”的工作方针，以超人的胆识、过人的才智、超常规的发展速度来进一步巩固上市公司的发展势头，顺应政策环境和市场环境的新变化，实现新的跨越与提升。具体措施如下：

（1）2012 年，公司将以提升公司素质和可持续发展能力为中心，通过提高对规划设计重要性的认识，精心规划，精心设计，提高产品研发能力；强化项目计划管理，加大工程管理力度，加快项目开发进度；采取积极措施，创新营销策略，实现快速销售，全面加快资金周转速度；强化成本控制，优化工作流程，科学规范管理等一系列措施来确保经营业绩的稳步增长，以优异的经营业绩来回馈股东、回报员工、回报社会。

（2）开展“品质管理年”活动，全面强化品质管理，切实提高产品质量，创建“良心产品、放心产品、节能产品、环保产品”，提升企业核心竞争力。

（3）聚焦核心业务，加快战略转型。为了增强公司抗风险能力，保持公司持续盈利能力，公司计划在坚持“中、高档住宅开发”的核心业务基础上，适度增加对五星级酒店及大型城市综合体项目的开发和投资。一方面通过房地产项目的销售快速收回投资，有效提高资金的流动性和资产周转速度，另一方面通过持有型的投资性房地产项目，获得稳定、可观的收益，降低政策因素及宏观经济环境变化对房地产市场的影响，从而实现新华联不动产由单纯的房地产开发商角色向兼具长期盈利、可持续性发展的综合项目运营商角色的进一步转变。

（4）响应国家号召，积极参与保障性住房的开发建设。保障性住房建设不仅是重大的民生工程，也是重大的发展工程，是国家宏观调控的重大举措之一。为践行上市公司的社会责任，为实现国家住有所居的目标，公司计划 2012 年在北京、湖南等地开展保障性住房的开发建设。

（5）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。公司将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。

（6）继续贯彻“人才强企”战略。我们要不断优化地产板块内部组织架构，理顺管理关系，配备符合公司发展的人才，以满足公司快速扩张和业务转型的需要。在不断引进优秀管理人才和专业人才的同时，还将注重内部提拔，大胆启用内部优秀年轻人。公司认真落实“能者上、平者让、庸者下”的用人方针，建立比、学、赶、帮、超的工作氛围，进一步完善激励机制，树标杆、推典型、重奖罚。同时，公司将真正构建学习型组织，通过学习来提升决策力、执行力和战斗力，把公



司真正建设成为能打硬仗、打胜仗的坚强团队。

(二) 2012 年项目发展计划

2012 年，公司计划年开复工面积 200 余万平方米，计划实现竣工交付 70 余万平方米。为按进度计划开复工和实现如期交付，公司将进一步强化项目计划管理，加大工程管理力度，通过周工作汇报、月度生产经营调度会，加大项目现场检查，强化工作执行力等措施，高效推进工程建设工作。

具体情况如下：

(单位：平方米)

城市	项目名称	权益	占地面积	规划建筑面积	2012 年计划开(复)工面积	2012 年计划竣工面积
唐山	新华联广场	90%	62390.2	399837.07	399837.07	399837.07
黄山	纳尼亚小镇	100%	733077	378280	169943.8	134387.8
惠州	新华联广场	100%	254340	949458	316302.8	206968.78
大庆	阿斯兰小镇	100%	864100	903810	360483	0
西宁	新华联海湖新区城市综合体	100%	213534	729545	417400	0
湖南醴陵	新华联广场(含保障房)	60%	225854	451708	55945.91	0
北京通州	新华联运运河湾	100%	101345	310306	40139	40139
湖南株洲	北欧小镇	100%	2342511.71	954074	173966.61	0
呼和浩特	新华联雅园	100%	115161.95	486800	235149.3	0
合计			4912313.86	5563818.07	2169167.49	781332.65

(三) 土地储备计划

2012 年，公司将根据国家宏观调控政策的调整情况，在低潮中把握机会，坚持低成本扩张，以北京、上海等一线城市为核心，加大二三线城市土地储备力度，选取有长远发展潜力的城市及地区，择机获取以商品住宅为主、商业金融为辅的优质地块，同时力争涉足保障房投资建设。

报告期后至本年度报告披露日前，公司新取得土地情况：

(单位：平方米)

城市	项目名称	权益	占地面积	规划建筑面积(计容面积)	项目进度
大庆市(061-2)	阿斯兰小镇	100%	125,977.00	162,275.85	前期阶段
大庆市(061-3)	阿斯兰小镇	100%	164,541.00	197,768.05	前期阶段
大庆市(061-4)	阿斯兰小镇	100%	193,467.00	243,140.35	前期阶段
武汉	待定	100%	299,913.78	490,629.45	前期阶段
合计			783,898.78	1,093,813.70	

注：具体内容详见公司 2012 年 1 月 18 日和 1 月 19 日的《证券时报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的相关公告。

(四) 资金需求与筹措

目前，公司经营稳定，财务状况良好。2012 年公司在控制经营风险的前提下，将根据项目拓展计划要求，结合公司经营情况以及项目投资需求，积极拓宽融资渠道，优化融资结构，改变以往单一的银行贷款融资，尝试适合自身特点的多渠道、多元化、多形式的融资方式，以满足公司未来发展的资金需求问题。

三、报告期内的投资情况

(一) 募集资金投资情况

报告期内，公司无募集资金使用情况，也无报告期以前募集资金的使用延续到报告期内的情况。

(二) 非募集资金主要投资情况

1、报告期内，公司主要发起设立的子公司 5 家，具体如下： (单位：万元)

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例	注册资本	实际投资额	经营范围
内蒙古新华联	新成立子公司	100.00%	10,000.00	10,000.00	房地产开发
奥特莱斯	新成立子公司	100.00%	10,000.00	10,000.00	房地产开发



公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例	注册资本	实际投资额	经营范围
大庆新华联	新成立子公司	100.00%	10,000.00	10,000.00	房地产开发
西宁新华联	新成立子公司	100.00%	5,000.00	5,000.00	房地产开发
新华联仁和	新成立子公司	100.00%	1,000.00	1,000.00	房地产开发

2、报告期内，公司新增项目投资情况如下：

（单位：元）

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
内蒙古新华联雅园项目	42,049,376.99	前期阶段	项目建设中收益尚未反映
大庆阿斯兰项目	5,659,323.88	前期阶段	项目建设中收益尚未反映
西宁新华联海湖新区城市综合体	415,618.38	前期阶段	项目建设中收益尚未反映
唐山丽景湾酒店	59,319,346.12	前期阶段	项目建设中收益尚未反映
株洲丽景湾酒店	13,602,427.83	前期阶段	项目建设中收益尚未反映
惠州丽景湾酒店	253,000.00	前期阶段	项目建设中收益尚未反映

3、报告期内公司收购股权情况

报告期内，公司非公开发行股份购买新华联置地 100% 的股权，除此之外，无收购项目公司股权情况。

- （三）报告期内公司无委托理财情况
- （四）报告期内公司无委托贷款情况
- （五）报告期内公司无其他投资理财情况

四、报告期后至本年度报告披露前公司新投资公司情况

2012 年 1 月 17 日，公司召开第七届董事会第九次会议，通过了《关于收购武汉大花山生态科技开发有限公司 100% 股权的议案》。根据决议，新华联置地拟与武汉百步亭联合置业有限公司签署武汉大花山生态科技开发有限公司股权转让的协议，收购完成后，新华联置地持有武汉大花山 100% 股权。2012 年 3 月 12 日，武汉大花山生态科技开发有限公司办妥工商变更手续，取得注册号为 420100000022922 的营业执照。公司注册资本 2600 万元，公司类型为有限责任公司（法人独资）。

具体内容详见公司 2012 年 1 月 18 日及同日在《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的相关公告。

五、董事会日常工作情况

（一）报告期内董事会的会议情况及决议内容

在报告期内，本公司各位董事能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。

报告期内，公司董事会共召开了 12 次董事会会议，具体情况如下：

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	《关于 2009 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、《关于解聘付烜副总经理职务的议案》； 3、《关于解聘刘德龙副总经理职务的议案》； 4、《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》。
7	七届三次	2011.7.29	1、《关于参与竞买大庆经营性土地使用权的议案》； 2、《关于参与竞买青海省经营性土地使用权的议案》； 3、《关于成立北京新华联仁和房地产开发有限公司的议案》。
8	七届四次	2011.8.18	1、《董事、监事和高级管理人员所持公司股份及其变动管理制度》； 2、《投资者关系管理制度》； 3、《董事会审计委员会年报审计规程》； 4、《独立董事年报工作制度》； 5、《内幕信息知情人管理制度》； 6、《重大信息内部保密制度》； 7、《规范与关联方资金往来制度》； 8、《年报信息披露重大差错责任追究制度》； 9、《内部审计制度》； 10、《关于 2011 年半年度报告全文及摘要的议案》。



9	七届五次	2011.8.30	《关于全资子公司接受黄山海慧科技投资有限公司委托贷款的议案》。
10	七届六次	2011.9.29	《关于北京新华联置地有限公司为唐山“建工楼区域改造”项目银行借款提供担保的议案》。
11	七届七次	2011.10.24	1、《关于成立西宁新华联房地产有限公司的议案》； 2、《关于 2011 年第三季度报告全文及正文的议案》。
12	七届八次	2011.12.29	1、《关于与株洲新华联药业有限公司签订〈国有土地使用权转让合同之补充协议（三）〉的议案》； 2、《关于修订〈内幕信息知情人登记管理制度〉的议案》

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事会按照《公司法》、《证券法》和《公司章程》等有关法律法规的要求履行职责，按照股东大会决议的授权，认真执行股东大会通过的各项决议，在履行过程中未超越股东大会的授权范围。

六、董事会审计委员会履职情况

报告期内，审计委员会召开会议2次，对2011年半年度财务报告、2011年第三季度财务报表等事项专门进行讨论审议，充分发挥了专业管理和监督作用。

在本年度财务报告审计过程中，审计委员会本着勤勉尽责的原则，履行了以下工作职责：

1、在会计师事务所正式进场审计前，审计委员会对公司编制的 2011 年度财务报表进行了审阅，并形成书面意见。

2、召开沟通会，与负责公司年度审计工作的信永中和会计师事务所协商确定了公司 2011 年度财务报告审计工作的时间计划、人员安排等情况。在年审期间，与负责年审的注册会计师进行沟通，了解进展情况，并督促其按计划开展年审工作。

3、在信永中和会计师事务所出具初审意见后，审计委员会审阅了初审的财务报表，并与会计师进行沟通，发表了书面审阅意见。

4、在信永中和会计师事务所出具 2011 年度审计报告后，审计委员会召开会议，对审计报告进行了表决，并客观评价了会计师事务所的审计工作的情况。

5、经过 2011 年度审计工作过程中的沟通了解，审计委员会对公司续聘信永中和会计师事务所提出了肯定的建议，并向董事会报告。

七、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

报告期内，公司董事会下设薪酬与考核委员会，委员 3 名，独立董事任主任委员。报告期内，薪酬与考核委员会针对公司高管任免、高管薪酬及考评机制提出了专业意见和建议。2012 年，董事会薪酬与考核委员会将继续加强专业工作，协助公司进一步完善薪酬和考核体系。

八、利润分配预案及分配办法

（一）2011 年年度利润分配及资本公积金转增股本预案

经信永中和会计师事务所有限责任公司审计，本公司 2011 年度实现净利润 1,296,882,715.91 元（母公司），年初未分配利润数-1,106,558,894.79 元，按照《公司法》的规定提取 10%的法定盈余公积金 19,032,382.11 元，报告期末公司可供股东分配的利润为 171,291,439.01 元。

现根据公司实际情况，2011 年度利润分配预案为：

以 2011 年末公司总股本 1,597,970,649 股为基数，向全体股东每 10 股派送现金股利 1 元（含税），合计 159,797,064.90 元。本次不进行资本公积金转增股本。利润分配后，剩余未分配利润 11,494,374.11 元转入下一年度。

该利润分配预案须提交股东大会审议批准后方可实施。

（二）公司前三年股利分配或资本公积转增股本情况

公司前三年现金分红情况表

（单位：元）

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2010 年	0.00	595,023.73	0.00%	-1,106,558,894.79



2009 年	0.00	480,070.70	0.00%	-1,107,153,918.52
2008 年	0.00	474,868.49	0.00%	-1,107,633,989.22
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例 (%)			0.00%	

九、内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

报告期内，为加强内幕信息管理，做好内幕信息保密工作，维护信息披露的公平原则，保护广大投资者的合法权益，公司制定了《内幕信息知情人管理制度》及《重大信息内部保密制度》。

此外，公司还按照中国证监会《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》（中国证监会公告[2011]30号）的相关要求，进一步修订了《内幕信息知情人管理制度》，形成了有效防范内幕交易的制度约束。

为了进一步提升对内幕交易的认识，公司组织上市公司全体董事、监事和高级管理人员以及各下属子公司的管理人员参加了有关防控内幕交易的培训和案例学习，增强了内幕交易严重法律后果的认识和了解。

报告期内，公司按照《内幕信息知情人登记管理制度》控制内幕信息知情人员范围，及时登记知悉公司内幕信息的人员名单及其个人信息。截至本年度末，公司未发现有内幕信息知情人利用内幕信息买卖股票，或违规披露、泄露内幕信息的情况。

报告期内，公司还加强了外部信息报送环节的流程管理，在外部信息报送过程中从未发生内幕信息泄露的情况。2012年，公司将进一步加强外部信息报送使用和管理的制度建设，更大程度的保护广大投资者的合法权益。

十、本年度，为公司审计的财务审计机构信永中和会计师事务所有限责任公司出具了标准无保留意见的审计报告。报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

十一、报告期内，公司董事、监事、高级管理人员不存在违规买卖公司股票的情况。

十二、报告期内，公司指定的信息披露报纸为《证券时报》。



第九章 监事会报告

2011年度，公司监事会依据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等有关规定，认真履行职责，依法独立行使职权。公司监事列席各次董事会、股东大会，监督决议执行情况、经营管理情况及公司董事、高级管理人员履行职责情况，检查了公司财务状况，审查了各定期报告及临时公告，加强信息披露的监督，保证了公司规范运作和股东权益不受损害。

一、监事会工作情况

报告期内，监事会共召开七次监事会会议。

序号	届次	召开时间	审议通过议案	刊登日期
1	六届十次	2011.1.7	1、《2010 年度报告和 2010 年年度报告摘要》； 2、《2010 年经审计财务报告》； 3、《2010 年度监事会工作报告》； 4、《2010 年度利润分配预案》； 5、《董事会对带强调事项段审计意见涉及事项的说明》； 6、《2010 年度公司内部控制自我评价报告》。	2011.1.8
2	六届十一次	2011.4.26	《关于监事会换届选举的议案》。	2011.4.27
3	六届十二次	2011.4.27	《关于〈2011 年第一季度报告〉的议案》。	免于披露
4	七届一次	2011.5.13	1、《关于选举李光和先生担任公司监事会主席的议案》； 2、《监事会议事规则》。	2011.5.14
5	七届二次	2011.6.7	《关于 2011 年度日常关联交易预计的议案》；	2011.6.8
6	七届三次	2011.8.18	《关于 2011 年半年度报告的议案》	免于披露
7	七届四次	2011.10.24	《关于 2011 年第三季度报告的议案》	免于披露

二、监事会对公司有关事项的独立意见

（一）公司依法运作情况

报告期内，监事会依法列席了公司所有的董事会和股东大会，对公司的决策程序和公司董事、高级管理人员履行职务情况进行了必要的监督，对重要事项进行全程监督。监事会认为：公司的决策程序遵循了《公司法》、《证券法》等法律法规和中国证监会、深圳证券交易所以及《公司章程》所作出的各项规定，并已建立了较为完善的内部控制制度，规范运作，决策合理，能够认真执行股东大会的各项决议，完成股东大会决定的工作；公司董事、高级管理人员在执行职务不存在违反法律、法规、《公司章程》或损害公司利益及股东权益的行为。

（二）检查公司财务情况

报告期内，监事会对公司的财务制度和财务状况进行了检查。监事会认为，公司的财务体系完善、制度健全；财务状况良好，收入、费用和利润的确认与计量真实准确；公司定期财务报告真实、准确、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量情况，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

信永中和会计师事务所对本公司出具的2011年度标准无保留意见审计报告，遵循了《会计法》、《企业会计准则》及财政部、中国证监会等有关文件的规定，客观、公正、真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

（三）募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金，也没有以前年度募集资金延续到本年度使用。

（四）公司收购、出售资产情况

报告期内，监事会对公司非公开发行股份购买资产事项进行了监督，认为公司本次交易方式公正，且标的资产的最终交易价格以中介机构评估的评估值为依据，交易价格合理、公允，未发现内幕交易，不会损害中小投资者利益或造成公司资产流失。

（五）关联交易情况

本报告期内，公司关联交易决策程序符合《公司法》、《深交所股票上市规则》、《公司章程》等有关法律法规的规定，能按照“公平、公正、合理”的原则进行，不存在内幕交易行为。公司执



行相关关联交易过程中，未发现有损害其他中小股东权益或造成公司资产流失的行为。

(六) 公司内部控制情况

公司已建立了较为健全的内部控制体系，制订了较为完善、合理的内部控制制度，公司的内控制度符合国家有关法规和证券监管部门的要求，各项内部控制在生产经营等公司营运的各个环节中得到了较好的执行。董事会出具的《2011 年度内部控制自我评价报告》不存在重大缺陷，能够客观反映公司内部控制的实际情况。

三、公司建立和实施内幕信息知情人管理制度情况

报告期内，公司按照《内幕信息知情人登记管理制度》控制内幕信息知情人员范围，通过《禁止内幕交易告知书》对内幕信息知情人进行提醒，及时登记知悉公司内幕信息的人员名单及其个人信息，制作《内幕信息知情人档案》。截至本年度末，公司未发现有内幕信息知情人利用内幕信息买卖股票，或违规披露、泄露内幕信息的情况。



第十章 重要事项

一、报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、报告期内，公司不存在控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

报告期内，信永中和会计师事务所对公司 2011 年度控股股东及其他关联方资金占用情况进行了专项审核，并出具了《关于新华联不动产股份有限公司 2011 年度控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》(XYZH/2011A4029-1-4)，公司不存在控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况。

具体请见公司同时在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 披露的公司《2011 年度控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》。

三、报告期内，公司无破产重整相关事项。

四、报告期内，公司无持有过其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权的投资行为。

五、报告期内，公司无证券投资情况。

六、报告期内，公司重大资产收购、出售及资产重组事项

(一) 公司重大资产重组暨关联交易情况

(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)	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 6 月 2 日	292,000.00	60693.93	是	评估公允	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1-12月份合并净利润。

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有限公司及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。

公司本次发行股份购买的资产为新华联控股、长石投资、合力同创、科瑞集团、泛海投资、巨人投资合计持有的新华联置地 100% 的股权，2011 年 4 月 22 日，上述股权办理完过户手续，新华联置地名下全部资产整体注入本公司。

根据信永中和会计师事务所有限公司出具的验资报告(XYZH/2010A10034-13)显示，截至 2011 年 4 月 22 日止，公司已收到新华联控股、长石投资、合力同创、科瑞集团、泛海投资、巨人投资持有的新华联置地 100% 股权。上述发行的股份于 2011 年 6 月 2 日在中国证券登记结算有限公司深圳分公司办理了证券登记存管手续。6 月 9 日公司领取了新的营业执照，变更后的注册资本为人民币 1,597,970,649 元，累计实收资本(股本)为人民币 1,597,970,649 元。至此，公司重大资产重组实施完毕。

(二) 收购资产的目前状况及盈利情况

公司重大资产重组完成后，北京新华联置地成为公司全资子公司。截至报告期末，新华联置地总资产 67.62 亿元，净资产 12.06 亿元，归属于上市公司股东的净资产 11.63 亿元。2011 年度，实现营业收入 23.36 亿元，净利润 6.07 亿元，归属于上市公司股东的净利润 6.09 亿元。

(三) 报告期后至本年报披露日前公司出售资产的事项。



2012 年 1 月 17 日，公司召开第七届董事会第九次会议，审议通过了《关于出售武汉百步亭联合置业有限公司 11.54%股权的议案》。根据决议，新华联置地将其持有的武汉百步亭联合置业有限公司股权转让给武汉安居工程发展有限公司，本次出售股权后，新华联置地不再是百步亭联合置业的股东。

2012 年 3 月 28 日，武汉百步亭联合置业有限公司已办理法人股东变更手续，新华联置地不再是百步亭联合置业的股东。

具体内容详见公司于 2012 年 1 月 18 日及同日在《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的相关公告。

七、报告期内，公司尚未制定和实施股权激励计划。

八、报告期内，公司重大关联交易事项。

（一）与日常经营相关的关联交易

1. 购买商品及接受劳务

（单位：元）

关联方名称	交易内容	定价原则	交易金额	占同类交易金额的比例（%）
母公司及最终控制方			-	-
新华联控股有限公司	采购商品	参照市价	41,245,214.56	4.68
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业			560,680,007.58	63.57
其中：湖南新华联建设工程有限公司	接受劳务	参照市价	545,454,831.66	61.85
北京银天装饰工程有限公司	接受劳务	参照市价	1,891,729.20	0.21
北京悦豪物业管理有限公司	接受劳务	参照市价	13,333,446.72	1.51
合计			601,925,222.14	68.25

2. 销售商品

（单位：元）

关联方名称	交易内容	定价原则	交易金额	占同类交易金额的比例（%）
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业				
北京悦豪物业管理有限公司	销售房屋	参照市价	5,873,310.00	0.26
合计			5,873,310.00	0.26

3. 出租情况

（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	租赁收益定价依据	本年确认的租赁收益
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	3,175,790.72
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	33,945.00
新华联恒业	北京新华联产业投资有限公司	办公楼	2010.07.22	2013.07.21	协议价	210,288.00
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	1,043,644.50
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	300,522.75
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	129,100.50
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	571,590.00



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	租赁收益定价依据	本年确认的租赁收益
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	61, 221. 45

报告期内，公司与控股股东及其子公司之间的上述关联交易均是与日常生产经营相关的交易，同时严格按照公司年度股东大会审议通过的《关于预计 2011 年日常关联交易的议案》所确定的原则进行，该类关联交易对公司的独立性无任何影响。

(二) 报告期内，公司资产收购、出售方面的关联交易

报告期内，公司发行股份购买新华联控股、长石投资、合力同创、科瑞集团、泛海投资、巨人投资共同持有的新华联置地 100% 的股权构成关联交易。

本次关联交易价格公平、合理，严格遵守关联股东回避表决制度，没有损害广大投资者的合法权益。

具体情况详见本节“六、报告期内，公司重大资产收购、出售及资产重组事项”。

(三) 报告期内，公司未发生与关联方共同对外投资的关联交易事项。

(四) 报告期内，公司与关联方的担保事项。

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 万元	2007-03-30	2014-11-20	否
新华联控股	新华联伟业	31,000 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最终控制方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。

(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的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。新华联伟业已归还其中 9,000.00 万元，2011 年 12 月 31 日借款余额为 3.1 亿元。

(五) 报告期内，公司与关联方债权、债务往来。

(单位：元)

科目	关联方(项目)	年末金额	年初金额
	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	-	-
其他应付款	其中：湖南新华联建设工程有限公司	774,400.00	1,402,653.52
其他应付款	北京悦豪物业管理有限公司	0.00	146,850.00
其他应付款	惠州市宏石基础设施投资有限公司	7,000,000.00	
	合计	7,774,400.00	1,549,503.52

九、重大合同

(一) 报告期内，公司无托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产的事项以及前期间发生但延续到报告期的上述事项。

(二) 报告期内，重大担保事项

(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）		11,400.00		
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3月8日	10,000.00	提供连带责任保证	2010年3月8日至2015年3月7日	否	否
惠州市新华联嘉业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	60,000.00	2011年6月23日	30,000.00	抵押担保	2011年6月29日至2014年6月29日	否	否
唐山新华联置地有限公司	2011年9月30日, 2011-045	60,000.00	2011年11月9日	0	最高额担保	2011年11月9日至2014年11月8日	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		120,000.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		30,000.00		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		130,000.00		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		40,000.00		
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）		120,000.00		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）		30,000.00		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）		145,000.00		报告期末实际担保余额合计（A4+B4）		51,400.00		
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例				20.86%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）				11,400.00				
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）				30,000.00				
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）				41,400.00				
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，担保期限为 2010 年 3 月 8 日至 2015 年 3 月 7 日。			

注：本表中，公司对子公司担保情况列示的均为子公司相互间的担保情况。

（三）报告期内，公司未发生委托他人进行现金资产管理事项。

（四）报告期内，其他重大合同。

十、报告期内，公司或持有公司股份 5% 以上（含 5%）的股东承诺事项。



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	<p>(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。</p>	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	<p>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损益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/m². 日; 非关联方租用部分的租金基本在 3.0 元/m². 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。(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</p>	<p>1、根据信永中和出具的 2010A10024-1 号、XYZH/2010A10052 号、XYZH/2011A4029-1-1 号审计报告, 新华联置地 2009 年度、2010 年度、2011 年度扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别为 36,389.21 万元、51,448.63 万元、59,746.61 万元, 达到业绩承诺的要求。</p> <p>2、信永中和会计师事务所出具了《关于黑龙江圣方科技股份有限公司盈利预测实现情况的专项审核报告》(XYZH/2010A10034-14), 确认公司 2010 年业绩达到盈利预测要求。</p> <p>3、信永中和会计师事务所出具了《重大资产重组 2011 年度业绩承诺实现情况专项审核报告》(XYZH/2011A4029-1-3), 确认 2011 年业绩达到承诺要求。</p> <p>4、截至目前, 不存在违背其他承诺事项的情形。</p>



	<p>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。</p>	
--	--	--



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的 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、公司聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，经公司 2011 年第一次临时股东大会审议通过，公司改聘信永中和会计师事务所有限责任公司为公司 2011 年度审计机构，期限为 1 年。

十一、报告期内，公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人在报告期内未发生受有权机关调查、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、认定为不适当人选、被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情形。

十二、公司接待调研及采访等相关情况

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。
2011 年 08 月 23 日	公司办公室	电话沟通	潇湘晨报记者	了解媒体传闻，未提供资料。
2011 年 08 月 24 日	公司办公室	实地调研	海通证券股份有限公司研究员	了解公司产品定位、公司上半年利润情况、未来发展战略等，未提供资料。



2011 年 08 月 29 日	公司办公室	电话沟通	金融投资报记者	了解澄清公告相关内容，未提供资料。
2011 年 09 月 15 日	公司办公室	电话沟通	一般投资者	了解公司主营业务，未提供资料。
2011 年 12 月 06 日	公司办公室	电话沟通	一般投资者	询问公司全年业绩及业绩预告披露时间，未提供资料。
2011 年 12 月 09 日	公司办公室	实地调研	华夏基金研究员、 银河证券分析师	了解公司未来发展战略、商业地产开发情况等，未提供资料。
2011 年 12 月 13 日	公司办公室	实地调研	厦门普尔投资研 究员	了解公司基本情况、房地产产品定位及未来发展计划等，未提供资料。

十三、报告期内公司信息披露索引

序号	重要事项	刊载日期	公告编号
1	2010 年年度报告披露时间的更正公告	2011-01-06	2011-001
2	关于公司 2010 年度审计报告非标意见的专项说明	2011-01-08	
3	2010 年度内部控制自我评价报告	2011-01-08	
4	控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明	2011-01-08	
5	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
6	第六届监事会第十次会议（通讯方式）决议公告	2011-01-08	2011-003
7	2010 年年度审计报告	2011-01-08	
8	2010 年年度报告	2011-01-08	
9	2010 年年度报告摘要	2011-01-08	2011-004
10	2010 年度独立董事意见	2011-01-08	
11	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
12	关于独立董事辞职的公告	2011-01-27	2011-006
13	关于公司重大资产重组方案获得中国证监会核准暨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
14	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	
15	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	
16	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	
17	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	
18	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	
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	
20	发行股份购买资产暨关联交易报告书	2011-04-19	
21	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	
22	收购报告书	2011-04-19	
23	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	



序号	重要事项	刊载日期	公告编号
24	收购报告书摘要	2011-04-19	
25	修订说明	2011-04-19	2011-008
26	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
27	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
28	关于召开 2011 年第一次临时股东大会的通知	2011-04-27	2011-011
29	独立董事意见	2011-04-27	
30	独立董事提名人声明	2011-04-27	
31	独立董事候选人声明	2011-04-27	
32	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
33	独立董事关于改聘公司财务负责人及解聘付烜、刘德龙副总经理职务的独立意见	2011-04-28	
34	2011 年第一季度报告正文	2011-04-28	2011-013
35	2011 年第一季度报告全文	2011-04-28	
36	2011 年第一次临时股东大会的法律意见书	2011-05-13	
37	2011 年第一次临时股东大会决议	2011-05-13	2011-014
38	第七届董事会第一次会议（通讯方式）决议	2011-05-14	2011-015
39	第七届监事会第一次会议决议	2011-05-14	2011-016
40	独立董事意见	2011-05-14	
41	关于股东完成股权转让过户手续的公告	2011-05-27	2011-017
42	股权分置改革方案实施公告	2011-05-31	2011-018
43	股票简称变更公告	2011-06-02	2011-019
44	股本结构变化公告	2011-06-02	2011-020
45	非公开发行股票发行情况报告书	2011-06-07	2011-021
46	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	
47	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
48	发行股份购买资产暨关联交易实施情况报告书	2011-06-07	
49	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	
50	恢复上市进展公告	2011-06-07	2011-023
51	第七届董事会第二次会议（通讯方式）决议公告	2011-06-08	2011-024
52	第七届监事会第二次会议决议公告	2011-06-08	2011-025



序号	重要事项	刊载日期	公告编号
53	关于 2011 年度日常关联交易预计的公告	2011-06-08	2011-026
54	关于召开 2010 年年度股东大会的通知	2011-06-08	2011-027
55	独立董事意见	2011-06-08	
56	工商变更登记完成公告	2011-06-10	2011-028
57	公司章程（2011 年 6 月）	2011-06-10	
58	勘误公告	2011-06-18	2011-029
59	关于全资子公司获得壹级资质证书的公告	2011-06-18	2011-030
60	2010 年年度股东大会决议	2011-06-29	2011-031
61	2010 年年度股东大会法律意见	2011-06-29	
62	关于公司股票恢复上市和撤销股票交易退市风险警示及其他特别处理的公告	2011-07-01	2011-032
63	关于所属行业分类变更的公告	2011-07-01	2011-033
64	关于变更证券简称的公告	2011-07-01	2011-034
65	业绩预告公告	2011-07-01	2011-035
66	西南证券股份有限公司关于黑龙江圣方科技股份有限公司恢复上市保荐书	2011-07-01	
67	北京市德恒律师事务所关于黑龙江圣方科技股份有限公司申请股票恢复上市的法律意见书	2011-07-01	
68	2010年度审计报告	2011-07-01	
69	2010年1月1日至4月30审计报告	2011-07-01	
70	股票恢复上市的提示性公告	2011-07-07	2011-036
71	股票恢复上市的提示性公告	2011-07-08	2011-037
72	第七届董事会第三次会议（通讯方式）决议公告	2011-07-30	2011-038
73	澄清公告	2011-08-19	2011-039
74	第七届董事会第四次会议决议公告	2011-08-19	2011-040
75	2011年半年度报告	2011-08-19	
76	2011年半年度报告摘要	2011-08-19	2011-041
77	2011年半年度财务报告	2011-08-19	
78	独立董事关于控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保情况的专项说明和独立意见	2011-08-19	
79	第七届董事会第五次会议（通讯方式）决议公告	2011-09-01	2011-042
80	董事会薪酬与考核委员会工作细则	2011-09-01	
81	董事会战略委员会工作细则	2011-09-01	



序号	重要事项	刊载日期	公告编号
82	董事会审计委员会工作细则	2011-09-01	
83	董事会提名委员会工作细则	2011-09-01	
84	重大信息内部报告制度	2011-09-01	
85	董事会议事规则	2011-09-01	
86	股东大会议事规则	2011-09-01	
87	监事会议事规则	2011-09-01	
88	董事会秘书制度	2011-09-01	
89	总经理工作细则	2011-09-01	
90	对外担保管理制度	2011-09-01	
91	信息披露管理制度	2011-09-01	
92	关联交易管理制度	2011-09-01	
93	年报信息披露重大差错责任追究制度	2011-09-06	
94	重大信息内部保密制度	2011-09-06	
95	规范关联方资金往来管理制度	2011-09-06	
96	独立董事年度报告工作制度	2011-09-06	
97	内部审计制度	2011-09-06	
98	投资者管理制度	2011-09-06	
99	董事会审计委员会年报审计规程	2011-09-06	
100	董事、监事和高级管理人员所持公司股份及其变动管理制度	2011-09-06	
101	关于竞得经营性土地使用权的公告	2011-09-30	2011-043
102	关于子公司完成工商登记的公告	2011-09-30	2011-044
103	第七届董事会第六次会议决议公告	2011-09-30	2011-045
104	第七届董事会第七次会议（通讯方式）决议公告	2011-10-25	2011-046
105	2011年第三季度季度报告全文	2011-10-25	
106	2011年第三季度季度报告正文	2011-10-25	2011-047
107	关于子公司完成工商登记的公告	2011-11-03	2011-048
108	关于第二大股东股票质押公告	2011-12-21	2011-049
109	第七届董事会第八次会议（通讯方式）决议公告	2011-12-30	2011-050
110	内幕信息知情人登记管理制度	2011-12-30	



序号	重要事项	刊载日期	公告编号
111	独立董事意见	2011-12-30	
112	关于与株洲新华联药业有限公司关联交易的公告	2011-12-30	2011-051



第十一章 财务报告

- 一、 审计报告（附后）
- 二、 财务报表（附后）
- 三、 2011 年度财务报表附注（附后）



审计报告

XYZH/2011A4029-1-1

新华联不动产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的新华联不动产股份有限公司合并及母公司财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的资产负债表，2011 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报合并及母公司财务报表是新华联不动产股份有限公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制合并及母公司财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使合并及母公司财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，新华联不动产股份有限公司合并及母公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新华联不动产股份有限公司 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2011 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：

华强

中国注册会计师：

宋刚

中国 北京

二〇一二年四月六日



合并资产负债表			
2011年12月31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	年末金额	年初金额
流动资产：			
货币资金	八、1	540,667,455.05	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	八、2	76,820,314.00	6,325,171.67
预付款项	八、3	1,825,815,133.62	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	八、4	419,039,738.14	403,746,339.10
买入返售金融资产			
存货	八、5	3,173,523,086.09	2,352,314,040.93
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	八、6	165,611.03	205,465.07
流动资产合计		6,036,031,337.93	5,160,640,814.71
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	八、7	148,847,175.11	149,545,785.59
投资性房地产	八、8	58,736,025.10	61,195,307.04
固定资产	八、9	180,370,446.11	187,093,646.76
在建工程	八、10	101,819,633.65	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	八、11	41,554,286.32	42,465,135.64
开发支出			
商誉	八、12	21,348,761.86	21,348,761.86
长期待摊费用	八、13	157,500.00	286,022.96
递延所得税资产	八、14	174,129,268.89	126,507,062.96
其他非流动资产			
非流动资产合计		726,963,097.04	589,017,622.81
资产总计		6,762,994,434.97	5,749,658,437.52
法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：	



合并资产负债表 (续)				
2011年12月31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	年末金额	年初金额	
流动负债:				
短期借款				
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	八、16	783,918,024.06	651,059,269.97	
预收款项	八、17	606,202,206.81	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	八、18	24,240,576.69	13,700,914.14	
应交税费	八、19	328,606,540.27	185,593,405.34	
应付利息	八、20	16,940,000.00		
应付股利				
其他应付款	八、21	176,341,090.39	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	八、22	60,700,000.00	250,000,000.00	
其他流动负债	八、23	673,109,024.18	398,568,623.65	
流动负债合计		2,670,057,462.40	3,060,674,114.44	
非流动负债:				
长期借款	八、24	1,550,000,000.00	760,000,000.00	
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债	八、25	46,630.11	46,630.11	
递延所得税负债	八、14	23,871,222.35	26,602,003.48	
其他非流动负债	八、26	12,614,166.68		
非流动负债合计		1,586,532,019.14	786,648,633.59	
负 债 合 计		4,256,589,481.54	3,847,322,748.03	
股东权益:				
股本 (1,597,970,649股普通股)	八、27	451,503,106.00	363,460,000.00	
资本公积	八、28	246,400,629.78	334,690,646.60	
减: 库存股				
专项储备				
盈余公积	八、29	210,187,080.31	70,753,304.83	
一般风险准备				
未分配利润	八、30	1,556,041,908.46	1,088,772,264.03	
外币报表折算差额				
归属于母公司股东权益合计		2,464,132,724.55	1,857,676,215.46	
少数股东权益	八、31	42,272,228.88	44,659,474.03	
股东权益合计		2,506,404,953.43	1,902,335,689.49	
负债和股东权益总计		6,762,994,434.97	5,749,658,437.52	
法定代表人:	主管会计工作负责人:	会计机构负责人:		



母公司资产负债表				
2011年12月31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	年末金额	年初金额	
流动资产：				
货币资金	十四、1	562,643.14	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	十四、2	1,300,780,452.80		
存货				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计		1,301,343,095.94	5,939,946.23	
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	十四、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				
非流动资产合计		2,920,000,000.00	-	
资 产 总 计		4,221,343,095.94	5,939,946.23	
法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：		



母公司资产负债表 (续)				
2011年12月31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	年末金额	年初金额	
流动负债:				
短期借款				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款				
预收款项				
应付职工薪酬		498,219.85	730,689.85	
应交税费			121,165.30	
应付利息				
应付股利				
其他应付款			1,125,930.90	
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		498,219.85	1,977,786.05	
非流动负债:				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		-	-	
负 债 合 计		498,219.85	1,977,786.05	
股东权益:				
股本		1,597,970,649.00	311,627,040.00	
资本公积		2,356,674,471.37	723,018,080.37	
减: 库存股				
专项储备				
盈余公积		94,908,316.71	75,875,934.60	
一般风险准备				
未分配利润		171,291,439.01	-1,106,558,894.79	
股东权益合计		4,220,844,876.09	3,962,160.18	
负债和股东权益总计		4,221,343,095.94	5,939,946.23	
法定代表人: _____ 主管会计工作负责人: _____ 会计机构负责人: _____				



合并利润表			
2011年度			
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	本年金额	上年金额
一、营业总收入		2,335,646,978.99	1,721,456,326.07
其中：营业收入	八、32	2,335,646,978.99	1,721,456,326.07
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,534,717,631.81	1,029,484,843.60
其中：营业成本	八、32	896,744,188.34	620,197,704.49
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	八、33	468,536,553.84	296,544,472.92
销售费用	八、34	59,012,786.70	42,015,479.79
管理费用	八、35	92,037,100.92	62,239,416.90
财务费用	八、36	14,546,148.31	16,957,282.62
资产减值损失	八、37	3,840,853.70	-8,469,513.12
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）	八、38	-698,610.48	-454,214.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-698,610.48	-454,214.41
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		800,230,736.70	691,517,268.06
加：营业外收入	八、39	23,177,520.03	1,108,379.11
减：营业外支出	八、40	6,212,428.26	32,625.24
其中：非流动资产处置损失		24,866.60	17,532.20
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		817,195,828.47	692,593,021.93
减：所得税费用	八、41	212,879,653.71	178,842,689.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		604,316,174.76	513,750,332.40
归属于母公司股东的净利润		606,703,419.91	515,306,450.87
少数股东损益		-2,387,245.15	-1,556,118.47
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.41	0.40
（二）稀释每股收益		0.41	0.40
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		604,316,174.76	513,750,332.40
归属于母公司股东的综合收益总额		606,703,419.91	515,306,450.87
归属于少数股东的综合收益总额		-2,387,245.15	-1,556,118.47
法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：	



母公司利润表			
2011年度			
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	本年金额	上年金额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		4,253,434.29	2,166,872.50
财务费用		-10,219.30	-8,852.63
资产减值损失			-33,043.60
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）	十四、4	1,300,000,000.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）			
		1,295,756,785.01	-2,124,976.27
加：营业外收入		1,125,930.90	2,720,000.00
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）			
		1,296,882,715.91	595,023.73
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）			
		1,296,882,715.91	595,023.73
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额			
		1,296,882,715.91	595,023.73
法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：	



合并现金流量表				
2011年度				
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	本年金额	上年金额	
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		1,411,916,366.06	2,841,242,441.65	
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还			-	
收到其他与经营活动有关的现金	八、43	194,824,436.87	133,690,990.29	
经营活动现金流入小计		1,606,740,802.93	2,974,933,431.94	
购买商品、接受劳务支付的现金		2,412,466,865.81	1,587,863,532.14	
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		76,119,363.97	48,121,759.04	
支付的各项税费		293,948,517.26	402,809,990.02	
支付其他与经营活动有关的现金	八、43	115,830,845.28	438,440,246.26	
经营活动现金流出小计		2,898,365,592.32	2,477,235,527.46	
经营活动产生的现金流量净额		-1,291,624,789.39	497,697,904.48	
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计		-	-	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		100,712,140.15	1,881,253.20	
投资支付的现金		3,714,941.00	335,720,000.00	
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				
投资活动现金流出小计		104,427,081.15	337,601,253.20	
投资活动产生的现金流量净额		-104,427,081.15	-337,601,253.20	
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			105,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款所收到的现金		850,000,000.00	850,000,000.00	
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计		850,000,000.00	955,000,000.00	
偿还债务所支付的现金		250,000,000.00	240,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		75,861,368.46	40,830,403.87	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计		325,861,368.46	280,830,403.87	
筹资活动产生的现金流量净额		524,138,631.54	674,169,596.13	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
			-	
五、现金及现金等价物净增加额		-871,913,239.00	834,266,247.41	
加：期初现金及现金等价物余额		1,383,585,594.22	549,319,346.81	
六、期末现金及现金等价物余额		511,672,355.22	1,383,585,594.22	
法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：		



母公司现金流量表				
2011年度				
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	本年金额	上年金额	
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		4,580,445.50	4,381,116.63	
经营活动现金流入小计		4,580,445.50	4,381,116.63	
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		44,030.00	710,640.00	
支付的各项税费		1,706,640.03		
支付其他与经营活动有关的现金		8,207,078.56	1,331,484.00	
经营活动现金流出小计		9,957,748.59	2,042,124.00	
经营活动产生的现金流量净额		-5,377,303.09	2,338,992.63	
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额				
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				
投资活动现金流入小计		-	-	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金				
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				
投资活动现金流出小计		-	-	
投资活动产生的现金流量净额		-	-	
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计		-	-	
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计		-	-	
筹资活动产生的现金流量净额		-	-	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额		-5,377,303.09	2,338,992.63	
加：期初现金及现金等价物余额		5,939,946.23	3,600,953.60	
六、期末现金及现金等价物余额		562,643.14	5,939,946.23	
法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：		



合并股东权益变动表										
2011年度										
编制单位：新华联不动产股份有限公司										单位：人民币元
项 目	本金额									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	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	-88,290,016.82	-	-	139,433,775.48	-	467,269,644.43	-	-2,387,245.15	604,069,263.94
（一）净利润							606,703,419.91		-2,387,245.15	604,316,174.76
（二）其他综合收益										-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	606,703,419.91	-	-2,387,245.15	604,316,174.76
（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	-	-	-	-	139,433,775.48	-	-139,433,775.48	-	-	-
1. 提取盈余公积					139,433,775.48		-139,433,775.48			-
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	88,043,106.00	-88,290,016.82								-246,910.82
四、本年年末余额	451,503,106.00	246,400,629.78	-	-	210,187,080.31	-	1,556,041,908.46	-	42,272,228.88	2,506,404,953.43
法定代表人：	主管会计工作负责人：				会计机构负责人：					



合并股东权益变动表（续）										
2011年度										
编制单位：新华联不动产股份有限公司										单位：人民币元
项 目	上年金额									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	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										-
二、本年初余额	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
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-11,517,953.40	-	-	-3,188,309.54	-	460,641,727.94	-	-32,405,132.60	413,530,332.40
（一）净利润							515,306,450.87		-1,556,118.47	513,750,332.40
（二）其他综合收益										-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-30,849,014.13	-30,849,014.13
1. 股东投入资本									-15,000,000.00	-15,000,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额										-
3. 其他									-15,849,014.13	-15,849,014.13
（四）利润分配	-	-	-	-	2,596,993.71	-	-2,596,993.71	-	-	-
1. 提取盈余公积					2,596,993.71		-2,596,993.71			-
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		-11,517,953.40			-5,785,303.25		-52,067,729.22			-69,370,985.87
四、本年年末余额	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
法定代表人：	主管会计工作负责人：				会计机构负责人：					



母公司股东权益变动表								
2011年度								
编制单位：新华联不动产股份有限公司						单位：人民币元		
项目	本金额							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	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	-	-	19,032,382.11	-	1,277,850,333.80	4,216,882,715.91
（一）净利润							1,296,882,715.91	1,296,882,715.91
（二）其他综合收益								-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	1,296,882,715.91	1,296,882,715.91
（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	-	-	-	-	19,032,382.11	-	-19,032,382.11	-
1. 提取盈余公积					19,032,382.11		-19,032,382.11	-
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	-	-	94,908,316.71	-	171,291,439.01	4,220,844,876.09
法定代表人：	主管会计工作负责人：			会计机构负责人：				



母公司股东权益变动表（续）									
2011年度									
编制单位：新华联不动产股份有限公司									单位：人民币元
项 目	上年金额								
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计	
一、上年年末余额	311,627,040.00	723,018,080.37			75,875,934.60		-1,107,153,918.52	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	-	-1,107,153,918.52	3,367,136.45	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	595,023.73	595,023.73	
（一）净利润							595,023.73	595,023.73	
（二）其他综合收益								-	
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	595,023.73	595,023.73	
（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	-	-1,106,558,894.79	3,962,160.18	
法定代表人：	主管会计工作负责人：			会计机构负责人：					



新华联不动产股份有限公司 2011 年财务报表附注

一、 公司的基本情况

1. 历史沿革

新华联不动产股份有限公司（以下简称本公司），前身为牡丹江石化集团股份有限公司（以下简称“牡石化”），2000年3月3日名称变更为“黑龙江圣方科技股份有限公司”，2011年6月9日名称变更为“新华联不动产股份有限公司”。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，社会公众股4,000万股。

1996年10月16日，经中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）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办公室黑证监发〔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，经证监会证监上字〔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，牡石化经中华人民共和国财政部（以下简称“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“圣方科技”）。牡石化集团与圣方科技于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。股权转让后圣方科技成为第一大股东，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，竞得圣方科技持有的本公司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（以下简称“中证登深圳分公司”）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日在中证登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。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。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》，本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，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，本公司在中证登深圳分公司办理完毕发行登记手续，本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，至此本公司总股本为1,597,970,649股。

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

本公司所处行业为房地产开发与经营业。

3. 经营范围

本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）。

二、 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注四“重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法”所述会计政策和估计编制。

三、 遵循企业会计准则的声明

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

四、 重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

1. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币



本公司以人民币为记账本位币。

3. 现金及现金等价物

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。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

4. 金融资产和金融负债。

(1) 金融资产

1) 金融资产分类

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产是指持有的主要目的为短期内出售的金融资产，在资产负债表中以交易性金融资产列示。

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价，回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。

2) 金融资产确认与计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用计入当期损益，其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益，同时调整公允价值变动损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

3) 金融资产减值



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

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

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

4) 金融资产转移

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：a. 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；b. 该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；c. 该金融资产已转移，虽然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，但是放弃了对该金融资产控制。

企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产控制的，则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

(2) 金融负债

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

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

其他金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。



当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时,终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额,计入当期损益。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

1) 金融工具存在活跃市场的,活跃市场中的市场报价用于确定其公允价值。在活跃市场上,本公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债以现行出价作为相应资产或负债的公允价值;本公司拟购入的金融资产或已承担的金融负债以现行要价作为相应资产或负债的公允价值。金融资产或金融负债没有现行出价和要价,但最近交易日后经济环境没有发生重大变化的,则采用最近交易的市场报价确定该金融资产或金融负债的公允价值。最近交易日后经济环境发生了重大变化时,参考类似金融资产或金融负债的现行价格或利率,调整最近交易的市场报价,以确定该金融资产或金融负债的公允价值。本公司有足够的证据表明最近交易的市场报价不是公允价值的,对最近交易的市场报价作出适当调整,以确定该金融资产或金融负债的公允价值。

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

5. 外币交易

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

6. 应收款项

本公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准: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。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算,期末单独或按组合进行减值测试,计提坏账准备,计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项,经本公司按规定程序批准后作为坏账损失,冲销提取的坏账准备。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项



单项金额重大的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）按组合计提坏账准备应收款项

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）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由：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关债务人已撤销、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）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。

7. 存货

(1) 存货分类

本公司存货主要包括开发成本、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

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《住宅专项维修资金管理办法》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。

8. 长期股权投资

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

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

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

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

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

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



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

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

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

9. 投资性房地产

本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的房屋建筑物。

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

当投资性房地产的用途改变为自用时，则自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，则自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

10. 固定资产



(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. 音响设备	5	3%
四. 其他	5	3%

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

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

11. 在建工程

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。

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。

12. 借款费用

(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，

13. 无形资产

(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。

本公司商标等受益年限不确定的无形资产不摊销。

14. 非金融长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查,当存在下列迹象时,表明资产可能发生了减值,本公司将进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的,以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后,若该资产的账面价值超过其可收回金额,其差额确认为减值损失,上述资产的减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

出现减值的迹象如下:

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

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

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

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏;

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置;



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

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

15. 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。

16. 长期待摊费用

本公司的长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用，该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

17. 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。



本公司为职工交纳的养老保险、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	20.00%
失业保险	职工缴费工资总额	1.00%
工伤保险	职工缴费工资总额	0.80%
医疗保险	职工缴费工资总额	10.00%
生育保险	职工缴费工资总额	0.80%

18. 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。

19. 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

20. 收入确认原则

本公司的营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入、让渡资产使用权收入和建造合同收入，收入确认原则如下：

(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定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能够流入本公司，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。

21. 政府补助

政府补助在本公司能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，按照应收的金额计量；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。



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。与收益相关的政府补助，用于补偿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；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

22. 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。

23. 所得税的会计核算

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。

24. 企业合并



企业合并是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。本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，合并成本为本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。

25. 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，其余额仍冲减少数股东权益。

(7) 合并财务报表所采用的会计方法

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，新华联控股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。

本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，假定在合并后报告主体中新华联置地原股东保持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。

f. 合并财务报表的比较信息系法律上子公司新华联置地上年同期合并财务报表。

五、 会计政策、会计估计变更和前期差错更正

本公司本期未发生会计政策、会计估计变更或前期差错更正。

六、 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
营业税	按当期应税收入计缴	5%
城市维护建设税	按流转税额计缴	7%、5%
教育费附加	按流转税额计缴	3%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额计缴	实行四级超率累进税率
土地使用税	按土地使用面积计缴	根据土地位置适用相应税率

（1）企业所得税

本公司及控股子公司自 2008 年 1 月 1 日起执行《中华人民共和国企业所得税法及实施条例》的规定，均按 25% 的税率计缴。



（2）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。本公司及从事房地产开发的控股公司按当期增加预收款的 5% 税率缴纳营业税。

（3）城市维护建设税

除北京新华联置地有限公司、北京新华联伟业房地产有限公司运河湾项目及黄山金龙房地产开发有限公司按实际缴纳营业税的 5% 计缴外，其它公司按实际缴纳营业税的 7% 计缴。

（4）教育费附加

本公司及控股公司按实际缴纳营业税的 3% 计缴。

（5）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。

位于北京市范围内的公司及从事房地产开发的控股公司新华联置地、华信鸿业、新华联伟业、新华联恒业、北郊联合、先导华鑫等，自 2007 年 1 月 1 日起执行《北京市地方税务局关于土地增值税征收管理有关问题的通知》（京地税〔2006〕509 号）文件，文件规定对北京市房地产开发企业在项目全部竣工土地增值税清算前预（销）售商品房取得的收入，除政府批准的经济适用房和限价房外，自 2007 年 1 月 1 日开始，一律按预（销）售收入的 1% 预征土地增值税。从 2010 年 10 月 1 日起按预售收入的 2% 预征土地增值税。

各项目公司遵从所在地主管税务机关规定计缴土地增值税，在达到清算条件后，向当地税务机关申请土地增值税清算。

本公司及从事房地产开发的控股公司对已达到规定相关的清算条件但尚未清算的房地产开发项目，以及已确认销售收入，但未达到规定相关的清算条件的房地产开发项目，按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。



2. 税收优惠及批文

无。



七、 企业合并及合并财务报表

(一) 子公司

公司名称	公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	年末投资金额 (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 (元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益中减除子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
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	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00
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	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00
华信鸿业	有限公司	北京	房地产	5,000.00	房地产开发	2,832.45	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00
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	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00
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	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00
先导华鑫	有限公司	北京	房地产	3,000.00	房地产开发	4,021.19	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00
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	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00
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	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00
北郊联合	有限公司	北京	房地产	5,000.00	房地产开发	3,500.00	0.00	70	70	是	14,426,646.39	0.00	0.00
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	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00
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	0.00	90	90	是	6,454,282.01	0.00	0.00
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	0.00	60	60	是	21,391,300.48	0.00	0.00
内蒙古新华联	有限公司	呼和浩特	房地产	10,000.00	房地产开发	10,000.00	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00



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	年末投资金额 (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 (元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益中减除子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
奥特莱斯	有限公司	北京	房地产	10,000.00	房地产开发	10,000.00	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00
大庆新华联	有限公司	大庆市	房地产	10,000.00	房地产开发	10,000.00	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00
西宁新华联	有限公司	西宁市	房地产	5,000.00	房地产开发	10,000.00	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00
新华联仁和	有限公司	北京市	房地产	1,000.00	房地产开发	10,000.00	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00

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”）；惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司（简称“惠州嘉业”）；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”）；内蒙古新华联置业有限公司（简称“内蒙古新华联”）；新华联奥特莱斯有限公司（简称“奥特莱斯”）；大庆新华联房地产开发有限公司（简称“大庆新华联”）；西宁新华联房地产开发有限公司（简称“西宁新华联”）；北京新华联仁和房地产开发有限公司（简称“新华联仁和”）。



（二） 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。

（三） 其他。

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，安居工程公司及新华联置地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有限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“董事会对决议表决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。

（四） 本年合并财务报表合并范围的变动

本年度新纳入合并范围的公司情况

单位：元

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例	年末净资产	本年净利润
内蒙古新华联	新成立子公司	100.00%	97,472,807.21	-2,527,192.79
奥特莱斯	新成立子公司	100.00%	96,633,397.13	-3,366,602.87
大庆新华联	新成立子公司	100.00%	98,596,511.36	-1,403,488.64
西宁新华联	新成立子公司	100.00%	48,965,097.71	-1,034,902.29
新华联仁和	新成立子公司	100.00%	9,998,925.50	-1,074.50

八、合并财务报表主要项目注释



下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指 2011 年 1 月 1 日，“年末”系指 2011 年 12 月 31 日，“本年”系指 2011 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上年”系指 2010 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，货币单位为人民币元。

2. 货币资金

项目	年末金额	年初金额
库存现金	359,744.88	144,803.37
银行存款	511,312,610.34	1,383,440,790.85
其他货币资金	28,995,099.83	21,645,812.01
合计	540,667,455.05	1,405,231,406.23

注：（1）本公司其他货币资金年末余额中，主要为客户的按揭贷款保证金 28,995,099.83 元。

（2）本公司年末货币资金较年初减少 86,456.40 万元，减幅 61.52%，主要原因系购买土地和支付工程款。

（3）本公司年末及年初无外币余额。

3. 应收账款

（1）应收账款分类

类别	年末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按账龄分析法组合计提坏账准备的应收账款	80,959,619.70	100.00	4,139,305.70	100.00	7,895,636.49	100.00	1,570,464.82	100.00
合计	80,959,619.70	100.00	4,139,305.70	100.00	7,895,636.49	100.00	1,570,464.82	100.00

注：应收账款余额年末较年初增加 7,306.40 万元，增幅 925.37%，主要原因系新华联伟业业应收房款的尾款。

1）本公司年末没有单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。

2）组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	年末金额	年初金额
----	------	------



	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以	80,476,938.02	99.40	4,018,635.28	3,740,351.51	47.37	187,017.57
1-2 年	482,681.68	0.60	120,670.42	2,776,780.98	35.17	694,195.25
2-3 年	0.00	0.00	0.00	1,378,504.00	17.46	689,252.00
合计	80,959,619.70	100.00	4,139,305.70	7,895,636.49	100.00	1,570,464.82

(2) 本公司本年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,但在本年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。

(3) 本公司本年未发生应收账款核销的情况。

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

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
法人甲	客户	61,768,170.00	1 年以内	76.30
个人客户甲	客户	2,488,744.00	1 年以内	3.07
个人客户乙	客户	1,911,221.00	1 年以内	2.36
个人客户丙	客户	1,782,062.00	1 年以内	2.20
个人客户丁	客户	1,693,529.00	1 年以内	2.09
合计	——	69,643,726.00	——	86.02

(6) 本公司年初及年末应收账款中无外币余额。

4. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	年末金额		年初金额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,461,859,214.16	80.06	700,837,570.88	70.59
1-2 年	183,955,919.46	10.08	61,980,820.83	6.24
2-3 年	0.00	0.00	80,000,000.00	8.06
3 年以上	180,000,000.00	9.86	150,000,000.00	15.11
合计	1,825,815,133.62	100.00	992,818,391.71	100.00



注：本公司年末预付款项较年初增加 83,299.67 万元，增幅 83.90%，主要系内蒙古新华联成功竞拍呼和浩特市土地收购储备拍卖中心的土地所支付的预付账款 7.6 亿元；大庆新华联本年支付了大庆市国土资源管理局的土地出让金 1.02 亿元；西宁新华联本年预付西宁市海湖新区管委会土地出让金 2.75 亿元。

(2) 预付款项主要单位

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
呼和浩特市土地收购储备拍卖中心	土地供应方	760,000,000.00	1 年以内	预付土地款
湖南新华联建设工程有限公司	关联方	300,082,669.55	1 年以内	预付工程款
西宁市海湖新区管委会	土地供应方	275,000,000.00	1 年以内	预付土地款
大庆市国土资源管理局	土地供应方	102,000,000.00	1 年以内	预付土地款
北京市北郊农场	北郊联合参股 股东	100,000,000.00	3 年以上	工程尚未开工
北京宏福建工集团有限公司	合作方	80,000,000.00	3 年以上	工程尚未开工
合计		1,617,082,669.55	——	——

注：预付北京市北郊农场的款项为北京市昌平区北七家镇原冠雅园二期项目（定泗路南侧，北侧两块地）的土地补偿款。预付北京宏福建工集团有限公司的款项为合作开发款，目前项目仍在运作当中。

(3) 年末预付款项中不含持本公司 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	占总额的比例	与本公司的关系
湖南新华联建设工程有限公司	300,082,669.55	1 年以内	16.44%	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业
北京市北郊农场	100,000,000.00	3 年以上	5.48%	北郊联合参股股东
株洲新华联药业有限公司	45,304,500.00	1-2 年	2.48%	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业
合计	445,387,169.55	——	——	——

注：株洲药业的控股股东为新华联控股，2011 年 12 月 29 日，株洲新华联与株洲药业签订了《国有土地使用权转让合同之补充协议（三）》，将株洲药业位于湖南省株洲市石峰区沿江北路、面积分别为 56,972.50 平方米（权证：株国用[2005]第 A0167 号）和 748.70 平方米（权



证：株国用[2005]第 A0168 号)的土地使用权及地上建筑物转让给株洲新华联。双方同时约定：“若在 2012 年 12 月 31 日前，非因株洲药业或株洲新华联的原因，双方未能完成上述地块的土地性质变更及转让过户相关手续，株洲新华联最终未能取得上述地块的土地使用权，即上述地块的土地使用权已由株洲药业过户登记至第三方名下，或者仍在株洲药业名下，且株洲新华联选择解除上述《国有土地使用权转让合同》及补充协议的，则株洲药业根据该等协议约定，应将已收取的转让价款 4530.45 万元退还予株洲新华联，并就该等转让价款按 20%的年化收益率向株洲新华联支付补偿金。同时，新华联控股和实际控制人傅军出具承诺：自愿为株洲药业在上述协议项下的退款及补偿金支付义务提供连带责任担保。上述交易已于 2011 年 12 月 29 日经公司第七届董事会第八次会议审议通过，并披露。

(5) 本公司年末及年初预付款项中无外币余额。

5. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	年末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	406,026,600.00	96.46	0.00	0.00	396,026,600.00	97.94	0.00	0.00
按账龄分析组合计提坏账准备的其他应收款	13,525,126.59	3.21	1,890,544.78	100.00	8,301,395.19	2.05	618,756.09	100.00
按低信用风险组合计提坏账准备的其他应收款	1,378,556.33	0.33	0.00	0.00	37,100.00	0.01	0.00	0.00
合计	420,930,282.92	100.00	1,890,544.78	100.00	404,365,095.19	100.00	618,756.09	100.00

1) 年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
武汉百步亭联合置业有限公司	396,026,600.00	0.00	0.00	关联方不计提
醴陵市财政局	10,000,000.00	0.00	0.00	政府机关不计提



单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例	计提原因
合计	406,026,600.00	0.00	—	—

注：本公司年末对单项金额超过 100 万元的其他应收款单独进行了减值测试，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。

2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

项目	年末金额			年初金额		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	8,366,969.35	61.86	418,348.47	7,868,869.47	94.79	393,443.47
1-2 年	4,753,114.97	35.14	1,188,278.74	241,980.85	2.91	60,495.22
2-3 年	227,049.40	1.68	113,524.70	30,400.00	0.37	15,200.00
3-4 年	30,400.00	0.22	22,800.00	42,109.87	0.51	31,582.40
4 年以上	147,592.87	1.09	147,592.87	118,035.00	1.42	118,035.00
合计	13,525,126.59	100.00	1,890,544.78	8,301,395.19	100.00	618,756.09

3) 组合中，按低信用风险组合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
代垫税金	15,499.00	0.00	0.00	风险较小，未计提
保证金、押金、备用金	352,344.79	0.00	0.00	风险较小，未计提
能源费	498,313.68	0.00	0.00	风险较小，未计提
暂付印花税	217,295.00	0.00	0.00	风险较小，未计提
其他	10,540.80	0.00	0.00	风险较小，未计提
个人往来	79,592.35	0.00	0.00	风险较小，未计提
大庆高新技术创业服务中心	19,945.00	0.00	0.00	风险较小，未计提
醴陵市环境保护局	80,000.00	0.00	0.00	风险较小，未计提
代垫社保个人部分	105,025.71	0.00	0.00	风险较小，未计提
合计	1,378,556.33	0.00	—	—

注：本公司年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无法按应收款项的原有条款收回所有款项。

(2) 本公司本年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，但在本年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况。



(3) 本年核销了 224.13 元的其他应收款，系黄山地税局 43.65 元和尚志海 180.48 元。

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

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
武汉百步亭联合置业有限公司	关联方	396,026,600.00	1-2 年	94.08	合作经营投入
醴陵市财政局	政府部门	10,000,000.00	1 年以内	2.38	拆迁款
黄山市徽州区房地产管理局	往来单位	7,598,332.00	1 年以内及 1 至 2 年	1.80	保证金
唐山市工程建设交易中心	往来单位	2,400,000.00	1 年以内	0.57	保证金
华北电网有限公司唐山供电公司	往来单位	706,284.79	1 年以内	0.17	保证金
合计	——	416,731,216.79	——	99.00	——

(6) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
武汉百步亭联合置业有限公司	联营企业	396,026,600.00	94.080
北京市北郊农场	北郊联合参股股东	2,991.30	0.001
合计	——	396,029,591.30	94.081

(7) 本公司年末及年初其他应收款中无外币余额。

6. 存货

(1) 存货分类

项目	年末金额			年初金额		
	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	1,639,396.65	0.00	1,639,396.65	1,420,417.97	0.00	1,420,417.97
开发成本	2,043,430,900.22	0.00	2,043,430,900.22	1,659,014,261.04	0.00	1,659,014,261.04



项目	年末金额			年初金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	1,128,408,133.47	0.00	1,128,408,133.47	691,851,121.17	0.00	691,851,121.17
周转材料	44,655.75	0.00	44,655.75	28,240.75	0.00	28,240.75
合计	3,173,523,086.09	0.00	3,173,523,086.09	2,352,314,040.93	0.00	2,352,314,040.93

注：本公司存货年末余额较年初增加 82,120.90 万元，增幅 34.91%，主要原因一方面是唐山新华联新华联广场项目及酒店开发成本增加 51,786 万元；另一方面由于惠州嘉业新华联广场项目 2011 年开工建设，开发成本增加 25,721 万元。

(2) 开发产品增减变动情况

项目名称	最近一期竣工时间	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
新华联科技园	2008 年	46,810,784.16	0.00	37,489,873.65	9,320,910.51
运河湾家园	2011 年	590,925,217.23	1,205,088,911.03	779,974,481.72	1,016,039,646.54
丽景珊瑚湾	2008 年	27,220,293.22	0.00	6,528,956.73	20,691,336.49
新华联商业大厦	2009 年	17,994,726.47	0.00	15,537,709.08	2,457,017.39
黄山纳尼亚小镇项目	2011 年	0.00	224,116,522.57	149,365,091.23	74,751,431.34
北京青年城	2005 年	8,079,727.86	0.00	4,221,456.01	3,858,271.85
新华联丽港		820,372.23	927,058.10	457,910.98	1,289,519.35
合计		691,851,121.17	1,430,132,491.70	993,575,479.40	1,128,408,133.47

(3) 开发成本增减变动情况

项目名称	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
运河湾家园	552,871,155.47	652,217,755.56	1,205,088,911.03	0.00
黄山纳尼亚小镇项目	259,145,493.58	123,049,876.73	224,116,522.57	158,078,847.74
唐山新华联广场一期	175,178,145.98	517,862,085.67	0.00	693,040,231.65
唐山南湖国花园一期	751,700.00	60,161,347.10	0.00	60,913,047.10
株洲北欧小镇	53,189,882.43	120,017,817.27	0.00	173,207,699.70
惠州嘉业新华联广场	283,350,756.27	257,209,154.74	0.00	540,559,911.01
惠州国力新华联广场	176,773,031.00	2,474,853.28	0.00	179,247,884.28
醴陵新华联商业广场	155,907,257.00	31,850,919.86	0.00	187,758,176.86
北京农场项目	1,846,839.31	653,943.32	0.00	2,500,782.63



内蒙新华联雅园项目	0.00	42,049,376.99	0.00	42,049,376.99
大庆阿斯兰小镇	0.00	5,659,323.88	0.00	5,659,323.88
西宁海湖新区项目	0.00	415,618.38	0.00	415,618.38
合计	1,659,014,261.04	1,813,622,072.78	1,429,205,433.60	2,043,430,900.22

(4) 存货年末余额含有借款费用资本化金额

项目名称	年末存货余额 科目列示	项目利息支出总额	销售比例	年末金额
运河湾家园	1,016,039,646.54	53,854,463.37	48.27%	27,858,913.90
惠州嘉业新华联广场	540,559,911.01	9,311,066.92	0.00%	9,311,066.92
黄山纳尼亚小镇项目	137,354,797.66	11,981,154.17	0.00%	7,197,693.64
内蒙新华联雅园项目	42,052,296.99	16,940,000.00	0.00%	16,940,000.00
合计	1,736,006,652.20	92,086,684.46	—	61,307,674.46

(5) 在建开发项目抵押担保情况

1) 本公司子公司北京新华联伟业房地产开发公司 2010 年 3 月 1 日与中国银行股份有限公司北京通州支行签订的借款合同(2010013RG001), 借款金额 4 亿元, 并签订了抵押合同(2010013RGD001), 抵押物清单: 通州区运河东岸奥体公园南侧运河东岸居住项目国有土地使用权及在建工程 11#、12#、13#、14#、15#、16#、17#、18#、19#、20#、21#住宅楼、24#配套商业、25#幼儿园、地下车库。分摊土地面积 38,107.61 平方米, 扣除人防后规划建筑面积 114,837.00 平方米《国有土地使用证》(京通国用(2010出)第 00001 号)。

2) 本公司子公司北京新华联伟业房地产开发公司 2010 年 11 月 3 日与中国银行股份有限公司北京通州支行签订了固定资产借款合同(2010013RG003), 借款金额为 6 亿元。并签订了抵押合同(2010013RGD003), 抵押物清单: 通州区运河东岸奥体公园南侧运河居住项目国有土地使用权及在建工程 1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、9#、10#、22#配套商业、23#配套商业、北区地下车库; 分摊土地面积 52,316.42 平方米、扣除人防后规划建筑面积 172,278.00 平方米, 评估价值 171,577 万元。《国有土地使用证》(京通国用(2010出)第 0002 号)。

3) 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(面积为 733,073.30 平方米)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 亿元, 借款期限为 2010 年 3 月 11 日至 2013 年 3 月 8 日。

4) 本公司子公司惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司以惠州国力所有 142,780.00 平方米土地使用权和惠州嘉业所有 254,330.00 平方米土地使用权为抵押物(2011 年 11 月以 1#、3#、6#楼在建工程置换其中 94,882.00 平方米土地使用权), 于 2011 年 6 月 23 日与交通银行股份有限公司惠州分行签订了借款合同, 借款额度 6 亿元。



7. 其他流动资产

项目	年末金额	年初金额	性质
待摊费用	165,611.03	205,465.07	汽车费、报刊费、境外电视收视费、空调清洗费
合计	165,611.03	205,465.07	——

8. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末金额	年初金额
按成本法核算的长期股权投资	0.00	0.00
按权益法核算的长期股权投资	148,847,175.11	149,545,785.59
长期股权投资合计	148,847,175.11	149,545,785.59
减：长期股权投资减值准备	0.00	0.00
长期股权投资价值	148,847,175.11	149,545,785.59



(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	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额	本年现金红利
权益法核算								
武汉百步亭联合置业有限公司	50.00%	50.00%	150,000,000.00	149,545,785.59	0.00	698,610.48	148,847,175.11	
合计			150,000,000.00	149,545,785.59	0.00	698,610.48	148,847,175.11	

(3) 对联营企业投资

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
联营企业							
武汉百步亭联合置业有限公司	50.00%	50.00%	2,067,324,326.43	769,629,976.20	1,297,694,350.23	0.00	-1,397,220.95
合计			2,067,324,326.43	769,629,976.20	1,297,694,350.23	0.00	-1,397,220.95



(4) 本公司年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。

9. 投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
原价	78,779,029.51	0.00	0.00	78,779,029.51
房屋、建筑物	78,779,029.51	0.00	0.00	78,779,029.51
累计折旧和累计摊销	17,583,722.47	2,459,281.94	0.00	20,043,004.41
房屋、建筑物	17,583,722.47	2,459,281.94	0.00	20,043,004.41
账面净值	61,195,307.04	-	-	58,736,025.10
房屋、建筑物	61,195,307.04	-	-	58,736,025.10
减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
房屋、建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00
账面价值	61,195,307.04	-	-	58,736,025.10
房屋、建筑物	61,195,307.04	-	-	58,736,025.10

(2) 本公司投资性房地产均为房屋及建筑物，分别为属于华信鸿业的新华联商业大厦102#商业用房以及归属于新华联恒业的新华联大厦办公楼等。

(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。

10. 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
原价	211,518,186.95	4,276,529.50	142,954.00	215,651,762.45
房屋建筑物	188,513,067.61	0.00	0.00	188,513,067.61
运输设备	3,781,470.27	2,877,697.00	0.00	6,659,167.27
办公设备	1,814,206.12	1,239,923.00	59,520.00	2,994,609.12



项目	年初金额	本年增加		本年减少	年末金额
其他	17,409,442.95	158,909.50		83,434.00	17,484,918.45
累计折旧	24,424,540.19	本年新增	本年计提	118,087.40	35,281,316.34
房屋建筑物	14,662,127.48	0.00	6,283,768.92	0.00	20,945,896.40
运输设备	1,347,896.86	0.00	786,592.17	0.00	2,134,489.03
办公设备	681,472.38	0.00	432,936.55	38,123.46	1,076,285.47
其他	7,733,043.47	0.00	3,471,565.91	79,963.94	11,124,645.44
账面净值	187,093,646.76	—		—	180,370,446.11
房屋建筑物	173,850,940.13	—		—	167,567,171.21
运输设备	2,433,573.41	—		—	4,524,678.24
办公设备	1,132,733.74	—		—	1,918,323.65
其他	9,676,399.48	—		—	6,360,273.01
减值准备	0.00	0.00		0.00	0.00
房屋建筑物	0.00	0.00		0.00	0.00
运输设备	0.00	0.00		0.00	0.00
办公设备	0.00	0.00		0.00	0.00
其他	0.00	0.00		0.00	0.00
账面价值	187,093,646.76	—		—	180,370,446.11
房屋建筑物	173,850,940.13	—		—	167,567,171.21
运输设备	2,433,573.41	—		—	4,524,678.24
办公设备	1,132,733.74	—		—	1,918,323.65
其他	9,676,399.48	—		—	6,360,273.01

(2) 本年增加的固定资产均为本年购入，不存在从在建工程完工转入固定资产。累计折旧的增加均为本年计提，共计 1,097.49 万元。

(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 12 月 31 日该笔借款账面余额为 31,000 万元，详见“附注八 24. (3)”。

(4) 年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) 本公司年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、年末固定资产中不存在通过经营租赁租出的固定资产、年末固定资产中不存在持有待售的固定资产。



11. 在建工程

(1) 在建工程明细表

项目	年末金额			年初金额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
黄山五星级酒店	28,595,543.70	0.00	28,595,543.70	575,900.00	0.00	575,900.00
唐山丽景湾酒店	59,319,346.12	0.00	59,319,346.12	0.00	0.00	0.00
株洲丽景湾酒店	13,602,427.83	0.00	13,602,427.83	0.00	0.00	0.00
惠州丽景湾酒店	253,000.00	0.00	253,000.00	0.00	0.00	0.00
通州奥特莱斯项目	49,316.00	0.00	49,316.00	0.00	0.00	0.00
合计	101,819,633.65	0.00	101,819,633.65	575,900.00	0.00	575,900.00

(2) 本年年末在建工程较年初增加 10,124.37 万元，增幅 17580%，主要系黄山纳尼亚小镇五星级酒店本年增加 2,801.96 万元；唐山丽景湾酒店本年增加了 5,931.93 万元；株洲丽景湾酒店本年增加了 1,360.24 万元。在建工程中各酒店、商业项目拟建成后自行经营，故开发成本计入在建工程。

(3) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	年初金额	本年增加	本年减少		年末金额
			转入固定资产	其他减少	
黄山五星级酒店	575,900.00	28,019,643.70	0.00	0.00	28,595,543.70
唐山丽景湾酒店	0.00	59,319,346.12	0.00	0.00	59,319,346.12
株洲丽景湾酒店	0.00	13,602,427.83	0.00	0.00	13,602,427.83
合计	575,900.00	100,941,417.65	0.00	0.00	101,517,317.65

(续表)

工程名称	预算数	工程投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率(%)	资金来源
黄山五星级酒店	320,000,000.00			0.00	0.00	0.00	自筹
唐山丽景湾酒店	380,000,000.00			0.00	0.00	0.00	自筹
株洲丽景湾酒店	408,000,000.00			0.00	0.00	0.00	自筹
合计	1,108,000,000.00		—			—	—



12. 无形资产

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
原价	47,833,171.27	191,877.00	0.00	48,025,048.27
土地使用权	47,347,461.08	0.00	0.00	47,347,461.08
办公软件	485,710.19	191,877.00	0.00	677,587.19
累计摊销	5,368,035.63	1,102,726.32	0.00	6,470,761.95
土地使用权	5,103,593.69	966,914.08	0.00	6,070,507.77
办公软件	264,441.94	135,812.24	0.00	400,254.18
账面净值	42,465,135.64	—	—	41,554,286.32
土地使用权	42,243,867.39	—	—	41,276,953.31
办公软件	221,268.25	—	—	277,333.01
减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
办公软件	0.00	0.00	0.00	0.00
账面价值	42,465,135.64	—	—	41,554,286.32
土地使用权	42,243,867.39	—	—	41,276,953.31
办公软件	221,268.25	—	—	277,333.01

(1) 无形资产本年增加的累计摊销为 110.27 万元，均为本年摊销金额。

(2) 无形资产原值主要为新华联伟业的丽景湾酒店的土地使用权 2,382.96 万元和新华联恒业的新华联大厦的土地使用权 2,351.79 万元。

(3) 本公司年末无形资产抵押情况

丽景湾酒店的土地使用权系北京市朝阳区十里堡北里 28 号院 1 号楼国有土地使用权 (X 京房权证朝字第 624933 号)，面积共计 10,141.55 平方米，年末账面价值 22,169,416.89 元。本年抵押给中国银行股份有限公司北京通州支行，详见“附注八 24. (3)”。

本公司子公司新华联恒业的新华联大厦办公楼国有土地使用权京朝国用 (2003 出) 字第 0175 号，该土地使用权的期末的账面价值为 19,107,536.42 元，本年抵押给交通银行股份有限公司北京东单支行，详见“附注八 8. (3)”。

13. 商誉

被投资单位名称	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额	年末减值准备
黄山金龙	21,348,761.86	0.00	0.00	21,348,761.86	0.00



被投资单位名称	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额	年末减值准备
合计	21,348,761.86	0.00	0.00	21,348,761.86	0.00

(1) 新华联置地于 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。本公司根据管理层批准的最近未来 5 年现金流测算，商誉不存在减值。

14. 长期待摊费用

项目	年初金额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末金额	其他减少原因
丽景湾酒店 VI 设计费	180,000.00	0.00	22,500.00	0.00	157,500.00	摊销
惠州嘉业租入房产装修支出	65,702.85	0.00	65,702.85	0.00	0.00	摊销
唐山新华联租入房产装修支出	40,320.11	0.00	40,320.11	0.00	0.00	摊销
合计	286,022.96	0.00	128,522.96	0.00	157,500.00	——

15. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项目	年末金额	年初金额
递延所得税资产	——	——
资产减值准备	1,507,462.63	547,305.23
因预提土地增值税确认的递延所得税资产	170,245,555.74	99,642,155.93
因预售收入预计利润确认的递延所得税资产	2,364,592.99	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
合计	174,129,268.89	126,507,062.96
递延所得税负债	——	——
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	23,871,222.35	26,602,003.48
合计	23,871,222.35	26,602,003.48

(2) 递延所得税资产年末余额较年初增加 4,762.22 万元，增幅为 37.64%，主要系预提土地增值税确认的递延所得税资产增加；递延所得税负债本年减少 273.08 万元，系黄山金龙评估增值摊销形成。



(3) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项目	金额
可抵扣差异项目	—
资产减值准备	6,029,850.46
预提土地增值税	680,982,222.96
预售收入预计利润	9,458,371.95
因延期交房预计的违约金	46,630.12
小计	696,517,075.49
应纳税差异项目	
非同一控制下被合并方存货账面价值与公允价值差异	95,484,889.42
小计	95,484,889.42

16. 资产减值准备明细表

项目	年初金额	本年增加	本年减少		年末金额
			转回	其他转出	
坏账准备	2,189,220.91	3,840,853.70	0.00	224.13	6,029,850.48
合计	2,189,220.91	3,840,853.70	0.00	224.13	6,029,850.48

注：本年核销了 224.13 元的其他应收款，系黄山地税局 43.65 元和尚志海 180.48 元。

17. 应付账款

(1) 应付账款

项目	年末金额	年初金额
合计	783,918,024.06	651,059,269.97
其中：1 年以上	27,064,971.89	48,578,401.32

注：年末应付账款中，账龄 1 年以上的款项金额 2,706.50 万元，主要为未到期的质量保证金。

(2) 应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的款项

单位名称	金额	账龄	占总额比例	款项性质
新华联控股有限公司	750,392.35	1 年以内	0.16%	货款
合计	750,392.35	—	0.16%	—



18. 预收款项

(1) 预收款项

项目	年末金额	年初金额
合计	606,202,206.81	1,386,357,920.13
其中：1年以上	20,000.00	4,095,674.00

(2) 年末预收款项较年初减少 78,015.57 万元，减幅 56.27%，主要系新华联伟业房地产有限公司运河湾项目的预收款符合收入确认条件结转收入所致。

(3) 年末预收款项中，账龄 1 年以上的款项 20,000.00 元为客户的房款定金。

(4) 预收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的款项

单位名称	金额	账龄	占总额比例	款项性质
新华联控股有限公司	44,287.73	1 年以内	0.01%	房租
合计	44,287.73	——	0.01%	——

19. 应付职工薪酬

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
工资、奖金、津贴和补贴	9,139,676.38	73,567,111.83	65,199,087.67	17,507,700.54
职工福利费	0.00	2,359,037.08	2,330,867.08	28,170.00
社会保险费	170,826.85	5,988,911.24	5,985,086.72	174,651.37
其中：医疗保险费	102,067.00	2,632,108.00	2,632,582.92	101,592.08
基本养老保险费	7,235.06	2,322,686.85	2,318,234.09	11,687.82
失业保险费	1,936.69	211,037.77	210,216.19	2,758.27
工伤保险费	959.20	107,682.70	107,057.36	1,584.54
生育保险费	58,628.90	715,395.92	716,996.16	57,028.66
住房公积金	19,361.00	1,929,830.44	1,978,703.70	-29,512.26
工会经费和职工教育经费	4,049,917.33	2,716,255.90	517,415.89	6,248,757.34
非货币性福利	341,408.17	43,532.64	31,323.36	353,617.45
辞退福利	0.00	13,800.00	13,800.00	0.00
其他	-20,275.59	1,697,998.02	1,720,530.18	-42,807.75
合计	13,700,914.14	88,316,477.15	77,776,814.60	24,240,576.69

(1) 新华联置地因解除劳动关系给予的补偿金额为 13,800.00 元。

(2) 新华联置地应付职工薪酬年末金额中有提取未发放的工资、奖金、补贴等 1,750.77 万元。



(3) 应付职工薪酬年末余额比年初余额增加 1,053.97 万元,增幅为 76.93%,主要系年末未支付的工资、奖金、津贴和补贴增加。

20. 应交税费

项目	年末金额	年初金额
增值税	285,617.39	6,745.23
营业税	38,180,060.39	15,621,319.16
企业所得税	260,963,203.17	162,815,947.10
个人所得税	489,777.91	584,098.17
土地增值税	22,739,230.33	4,312,299.90
城市维护建设税	2,078,805.90	812,742.76
房产税	240,619.41	130,967.51
土地使用税	1,925,485.55	886,808.30
教育费附加	1,412,303.52	394,977.21
印花税	291,436.70	27,500.00
合计	328,606,540.27	185,593,405.34

注:年末应交税费较年初增加 14,301.31 万元,比年初增加 77.06%,主要系应交企业所得税增加所致。

21. 应付利息

项目	年末金额	年初金额
分期付息到期还本的长期借款	16,940,000.00	0.00
合计	16,940,000.00	0.00

注:本公司年末应付利息较年初增加 1,694 万元系本公司子公司内蒙古新华联置业有限公司与黄山海慧科技投资有限公司和交通银行股份有限公司北京东单支行于 2011 年 8 月 30 日签订了三方委托贷款单项协议,协议编号为 06110109,合同约定黄山海慧科技投资有限公司通过交通东单支行向本公司贷款 3 亿元人民币,贷款期限为 2011 年 8 月 31 日至 2013 年 8 月 31 日,贷款利率均按年利率 16.80% 执行。年末计提应付利息 1,694 万元。

22. 其他应付款

(1) 其他应付款

项目	年末金额	年初金额
合计	176,341,090.39	175,393,981.21
其中:1 年以上	38,647,982.16	5,432,605.10



(2) 本公司年末其他应付款中，账龄超过 1 年未偿还的款项为 38,647,982.16 元，主要为应付西藏林芝美成置业有限公司股权转让款项 2850 万元及应付北京云浩信诚投资发展有限公司往来款项 500 万元。

(3) 年末其他应付款中不含应付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(4) 年末大额其他应付款

项目	金额	账龄	性质或内容
南车株洲电力公司	32,770,000.00	1 年以内	暂收款
西藏林芝美成置业有限公司	28,500,000.00	1 年以上	股权转让款
醴陵市财政局其他资金结算户	28,300,000.00	1 年以内	财政拨回姜湾小学新校建设资金
契税	20,998,921.13	1 年以内	待办房产证时候缴纳
维修基金	9,256,458.84	1 年以内	代收款
合计	119,825,379.97	——	——

(5) 本公司年末及年初其他应付款中无外币余额。

23. 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	年末金额	年初金额
一年内到期的长期借款	60,000,000.00	250,000,000.00
一年到期的递延收益	700,000.00	0.00
合计	60,700,000.00	250,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款年末余额为 6000 万元，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。长期借款具体情况详见附注八 24。

(3) 一年内到期的递延收益年末余额 70 万元，系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。

24. 其他流动负债

项目	年末金额	年初金额
土地增值税	673,109,024.18	398,568,623.65
合计	673,109,024.18	398,568,623.65



注：年末其他流动负债比年初增加 27,454.04 万元，增幅 68.88%，系本年计提土增税增加所致。

25. 长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	年末金额	年初金额
抵押借款	1,550,000,000.00	760,000,000.00
合计	1,550,000,000.00	760,000,000.00

(2) 本公司子公司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订了固定资产借款合同，合同借款额度 6 亿元，借款期限为 36 个月，借款利率为浮动利率，浮动周期为 12 个月，每笔提款利率为实际提款日当日中国人民银行公布施行的一至三年（含三年）期贷款基准利率。年末借款余额为 6 亿元。抵押物清单：通州区运河东岸奥体公园南侧运河居住项目国有土地使用权（京通国用（2010 出）第 0002 号）及在建工程 1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、9#、10#、22#配套商业、23#配套商业、北区地下车库；分摊土地面积 52,316.42 平方米，扣除人防后规划建筑面积 172,278.00 平方米，评估价值 171,577 万元。

(3) 本公司子公司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订的借款合同，借款金额 4 亿元，借款期限为 120 个月，借款利率为浮动利率，浮动周期为 12 个月，每笔提款的首期利率为实际提款日当日中国人民银行公布施行的五年以上期贷款基准利率下浮 5%。2010 年还款 4000 万元，2010 年末余额 3.6 亿元中按合同规定将要在 2011 年还款的 5000 万元列入了一年内到期的非流动负债。年末借款金额 3.1 亿元，根据合同约定，在 2012 年预计还款金额为 6000 万元，将其调入一年内到期的非流动负债，将年末余额 2.5 亿元列入本科目。新华联控股为新华联伟业提供连带责任保证。抵押合同（2009013RGD002-1）的抵押物清单：北京市朝阳区十里堡北里 28 号院 1 号楼（X 京房权证朝字第 624933 号《国有土地使用证》，京朝国用（2004 出）第 0733 号《房屋所有权证》），总建筑面积为 35,482.5 平方米，分摊国有土地使用权面积为 10,141.55 平方米，评估价值为 73,894 万元。

(4) 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贷款。借款额度 6 亿元，借款期限自 2011 年 6 月 29 日至 2014 年 6 月 29 日，借款利率为基准利率上浮 15%，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，（2011 年 11 月以惠州嘉业 1#、3#、6#楼在建工程置换其中 94,882 平方米土地使用权），年末余额 3 亿元。



(5) 本公司子公司内蒙古新华联置业有限公司 2011 年 8 月 30 日与黄山海慧科技投资有限公司和交通银行股份有限公司北京东单分（支）行签订了三方委托贷款单项协议，合同约定黄山海慧科技投资有限公司通过交通东单支行向内蒙古新华联贷款 3 亿元人民币，贷款期限为 2011 年 8 月 31 日至 2013 年 8 月 31 日，人民币固定利率，合同期内年利率均按 16.80% 执行。公司实际控制人傅军提供担保。

(6) 本公司子公司黄山市金龙房地产开发有限公司以其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 亿元人民币，借款期限为 2010 年 3 月 11 日至 2013 年 3 月 8 日。

(7) 年末金额中前五名长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	年末金额	年初金额	备注
中国银行北京通州支行	2010-11-30	2013-12-01	RMB	6.65	600,000,000.00	350,000,000.00	附注八 24.(2)
中国银行北京通州支行	2009-08-04	2019-08-02	RMB	6.6975	250,000,000.00	310,000,000.00	附注八 24.(3)
交通银行北京分行惠州分行联合贷款	2011-06-29	2014-06-29	RMB	基准利率上浮 15%	300,000,000.00	0.00	附注八 24.(4)
交通银行北京东单支行	2011-08-31	2013-08-31	RMB	16.80	300,000,000.00	0.00	附注八 24.(5)
中国工商银行黄山屯溪支行	2010-3-11	2013-3-11	RMB	基准利率上浮 10%	100,000,000.00	100,000,000.00	附注八 24.(6)
合计					1,550,000,000.00	760,000,000.00	—

26. 预计负债

项目	年初金额	本年增加	本年结转	年末金额
产品质量保证金	46,630.11	0.00	0.00	46,630.11
合计	46,630.11	0.00	0.00	46,630.11

注：本公司子公司华信鸿业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产品质量保证金。

27. 其他非流动负债

项目	年末金额	年初金额
递延收益	12,614,166.68	0.00
合计	12,614,166.68	0.00

注：递延收益年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。



28. 股本

(1) 股本金额

项目	年末金额	年初金额
股本	451,503,106.00	363,460,000.00

注 1：参见附注四、第 24 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

股东名称/类别	年初金额		本年变动					年末金额	
	金额	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例 (%)
有限售条件股份									
国家持有股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
国有法人持股	110,255,600.00	35.38	0.00	0.00	0.00	-100,255,600.00	-100,255,600.00	10,000,000.00	0.63
其他内资持股	50,891,440.00	16.33	1,286,343,609.00	-60,192,000.00	0.00	100,255,600.00	1,326,407,209.00	1,377,298,649.00	86.19
其中：境内法人持股	50,891,440.00	16.33	1,286,343,609.00	-60,192,000.00	0.00	100,255,600.00	1,326,407,209.00	1,377,298,649.00	86.19
境内自然人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0
外资持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0
其中：境外法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0
境外自然人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0
有限售条件股份合计	161,147,040.00	51.71	1,286,343,609.00	-60,192,000.00	0.00	0.00	1,226,151,609.00	1,387,298,649.00	86.82
无限售条件股份	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0
人民币普通股	150,480,000.00	48.29	0.00	60,192,000.00	0.00	0.00	60,192,000.00	210,672,000.00	13.18
境内上市外资股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0
无限售条件股份合计	150,480,000.00	48.29	0.00	60,192,000.00	0.00	0.00	60,192,000.00	210,672,000.00	13.18
股份总额	311,627,040.00	100.00	1,286,343,609.00	0.00	0.00	0.00	1,286,343,609.00	1,597,970,649.00	100.00



29. 资本公积

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
股本溢价	334,690,646.60	0.00	3,714,941.00	330,975,705.60
模拟发行股份调整的资本公积	0.00	3,468,030.18	88,043,106.00	-84,575,075.82
合计	334,690,646.60	3,468,030.18	91,758,047.00	246,400,629.78

注：本公司按企业会计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，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。

本公司本年支付 2010 年收购黄山金龙少数股东 20%股权对应税款，支付的对价大于所获得相应权益份额之差额 3,714,941.00 元相应调减资本公积。

30. 盈余公积

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
法定盈余公积	70,753,304.83	139,433,775.48	0.00	210,187,080.31
合计	70,753,304.83	139,433,775.48	0.00	210,187,080.31

31. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例 (%)
上年年末金额	1,088,772,264.03	
加：年初未分配利润调整数	0.00	
本年年初金额	1,088,772,264.03	
加：本年归属于母公司股东的净利润	606,703,419.91	
减：提取法定盈余公积	139,433,775.48	10.00
本年年末金额	1,556,041,908.46	

32. 少数股东权益

子公司名称	少数股权比例 (%)	年末金额	年初金额
北京北郊联合房地产开发有限公司	30	14,426,646.39	14,486,054.75



子公司名称	少数股权比例 (%)	年末金额	年初金额
唐山新华联置地有限公司	10	6,454,282.01	8,810,977.12
醴陵新华联房地产开发有限公司	40	21,391,300.48	21,362,442.16
合计	—	42,272,228.88	44,659,474.03

33. 营业收入、营业成本

项目	本年金额	上年金额
主营业务收入	2,261,120,187.41	1,659,752,368.03
其他业务收入	74,526,791.58	61,703,958.04
合计	2,335,646,978.99	1,721,456,326.07
主营业务成本	860,604,418.64	584,691,067.84
其他业务成本	36,139,769.70	35,506,636.65
合计	896,744,188.34	620,197,704.49

注：其他收入主要为新华联大厦物业出租收入和丽景湾酒店的经营收入。

(1) 按主要行业列示

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	2,261,120,187.41	860,604,418.64	1,659,752,368.03	584,691,067.84
物业出租	74,526,791.58	36,139,769.70	61,703,958.04	35,506,636.65
合计	2,335,646,978.99	896,744,188.34	1,721,456,326.07	620,197,704.49

(2) 主营业务—按地区列示

地区名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	2,015,587,837.41	711,239,327.41	1,659,752,368.03	584,691,067.84
安徽	245,532,350.00	149,365,091.23	0.00	0.00
合计	2,261,120,187.41	860,604,418.64	1,659,752,368.03	584,691,067.84



(3) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例(%)
法人甲	153,668,170.00	6.58
个人客户甲	20,236,575.00	0.87
个人客户乙	12,526,705.00	0.54
个人客户丙	11,838,035.00	0.51
个人客户丁	8,663,540.00	0.37
合计	206,933,025.00	8.87

34. 营业税金及附加

项目	本年金额	上年金额	计缴标准
营业税	116,897,973.28	86,074,668.54	应税收入 5%
城市维护建设税	7,818,055.00	5,388,458.76	应缴流转税额 7%、5%
教育费附加	3,698,386.99	2,581,652.82	应缴流转税额 3%
土地增值税	340,122,138.57	202,499,692.80	房产销售增值额的规定比例
合计	468,536,553.84	296,544,472.92	——

35. 销售费用

项目	本年金额	上年金额
广告费	34,176,982.78	20,725,826.04
工资福利费	14,508,249.27	15,900,031.52
宣传费	6,054,635.00	3,176,984.34
房租物业费	1,489,832.04	757,055.74
其他	2,783,087.61	1,455,582.15
合计	59,012,786.70	42,015,479.79

36. 管理费用

科目	本年金额	上年金额
工资福利费	41,314,063.14	23,325,554.36
咨询顾问费	13,375,308.15	14,103,382.53
税金	6,528,243.20	5,062,201.19
社保费	6,067,076.76	2,959,824.21
审计评估费	2,889,593.00	941,156.00



办公费	2,461,882.19	1,619,650.78
差旅费	2,431,092.58	1,327,999.90
业务招待费	2,153,050.33	1,815,531.31
会议费	2,134,171.95	2,133,242.07
交通费	2,106,044.45	1,257,622.32
房租物业费	1,546,716.58	2,061,138.79
职工教育经费	1,164,296.58	756,486.98
折旧费	1,013,557.42	711,105.86
工会经费	931,437.15	605,410.35
其他	5,920,567.44	3,559,110.25
总计	92,037,100.92	62,239,416.90

37. 财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息支出	20,736,326.88	21,597,015.00
减：利息收入	7,941,676.39	7,380,459.10
加：汇兑损失	0.00	0.00
加：其他支出	1,751,497.82	2,740,726.72
合计	14,546,148.31	16,957,282.62

38. 资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
坏账损失	3,840,853.70	-8,469,513.12
合计	3,840,853.70	-8,469,513.12

39. 投资收益

(1) 投资收益来源

项目	本年金额	上年金额
权益法核算的长期股权投资收益	-698,610.48	-454,214.41
合计	-698,610.48	-454,214.41



注：1) 本公司投资收益中无境外公司的投资收益。

2) 本公司投资收益汇回不存在重大限制。

(2) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	本年金额	上年金额	本年比上年增减变动的的原因
合计	-698,610.48	-454,214.41	——
其中：百步亭置业	-698,610.48	-454,214.41	被投资公司本年亏损

40. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
政府补助	191,930.00	788,000.00	191,930.00
其他	22,985,590.03	320,379.11	22,985,590.03
合计	23,177,520.03	1,108,379.11	23,177,520.03

注：本公司营业外收入其他 22,985,590.03 元，其中 21,230,533.00 元为本公司子公司新华联伟业与北京市京东开光机电一体化产业基地开发公司（以下简称“京东开”）于 2011 年 12 月 8 日签订《一级开发利润补偿及解约协议书》（以下简称“解约协议”）。解约协议约定由京东开对新华联伟业进行补偿，补偿金额 21,230,533.00 元。

(2) 政府补助明细

项目	本年金额	上年金额	来源和依据
置地纳税奖励款	150,000.00	788,000.00	通州区台湖镇企业扶持基金
黄山协税奖励财政拨款	41,930.00	0.00	黄山市协税赋税奖励
合计	191,930.00	788,000.00	——

注：本公司营业外收入政府补助中 150,000.00 元系新华联置地本年收到北京市通州区财政局纳税奖励款（企业扶持基金），剩余 41,930 元系黄山金龙本年收到黄山市协税赋税奖励款。

41. 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	24,866.60	17,532.20	24,866.60
其中：固定资产处置损失	24,866.60	17,532.20	24,866.60



项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
对外捐赠	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00
其他	1,187,561.66	15,093.04	1,187,561.66
合计	6,212,428.26	32,625.24	6,212,428.26

注：（1）本年营业外支出对外捐赠 500 万元系本公司子公司北京新华联伟业房地产有限公司于 2011 年 5 月对北京市通州区慈善协会的捐款。

（2）本年营业外支出其他中有 1,146,448.78 元系“附注八、39.（1）”提及的补偿收入 21,230,533.00 元相对应的税费。

42. 所得税费用

项目	本年金额	上年金额
当年所得税	263,232,640.77	236,589,196.69
递延所得税	-50,352,987.06	-57,746,507.16
合计	212,879,653.71	178,842,689.53

43. 现金流量表项目

（1）收到/支付的其他与经营活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额
往来款	124,530,533.00
收取的客户购房定金、诚意金	49,007,573.06
利息收入	7,941,676.39
其他	13,344,654.42
合计	194,824,436.87

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额
管理费用	58,895,942.21
销售费用	24,699,451.08
其他	32,235,451.99



项目	本金额
合计	115,830,845.28

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	本金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	—	—
净利润	604,316,174.76	513,750,332.40
加: 资产减值准备	3,840,853.70	-8,469,513.12
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,434,145.49	13,398,639.24
无形资产摊销	1,102,726.32	1,091,366.43
长期待摊费用摊销	128,522.96	286,122.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	24,866.60	17,532.20
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	0.00	0.00
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	0.00	0.00
财务费用(收益以“-”填列)	21,774,391.42	21,597,015.00
投资损失(收益以“-”填列)	698,610.48	454,214.41
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-47,622,205.93	-57,746,507.16
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-2,730,781.13	0.00
存货的减少(增加以“-”填列)	-812,426,568.12	-1,513,038,321.02
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-884,631,070.76	161,595,220.28
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-189,534,455.18	1,364,761,803.01
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,291,624,789.39	497,697,904.48
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	—	—
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况:	—	—
现金的期末余额	511,672,355.22	1,383,585,594.22
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	0.00	0.00
减: 现金等价物的期初余额	0.00	0.00



项目	本年金额	上年金额
现金及现金等价物净增加额	-871,913,239.00	834,266,247.41

(3) 现金和现金等价物

项目	本年金额	上年金额
现金	511,672,355.22	1,383,585,594.22
其中：库存现金	359,744.88	144,803.37
可随时用于支付的银行存款	511,312,610.34	1,383,440,790.85
可随时用于支付的其他货币资金	0.00	0.00
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
期末现金和现金等价物余额	511,672,355.22	1,383,585,594.22
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	0.00	0.00

九、 关联方及关联交易

(二) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

(1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
新华联控股有限公司	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	矿业化工 地产石油 酒店陶瓷 酒业金融	傅军	72634219-x

注：控股股东的最终控制方为自然人傅军。

(2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
新华联控股有限公司	200,000,000.00	0.00	0.00	200,000,000.00



(3) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例 (%)	
	年末金额	年初金额	年末比例	年初比例
新华联控股有限公司	1,054,337,608.00	0.00	65.98	0.00

2. 子公司

(1) 子公司

子公司名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
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	房地产开发与经营	傅军	77708341-5
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
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
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
唐山新华联	有限公司	唐山路南区国防道6号	房地产开发	胡章鸿	68433578-3
株洲新华联	有限公司	湖南省株洲市石峰区沿江北路43号	房地产开发	杨利民	68954690-x
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	胡章鸿	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
醴陵新华联	有限公司	醴陵市青云北路马放糖1号	房地产开发	毛知辉	69401212-8
北郊联合	有限公司	北京市昌平区回龙观镇北郊农场办公室209室	房地产开发	高扬	79210053-5
内蒙古新华联	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
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
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	房地产开发	胡章鸿	56989941-x



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
西宁新华联	有限公司	西宁市城西区五四西路 39 号	房地产开发	胡章鸿	57990804-1
新华联仁和	有限公司	北京市顺义区仁和镇仓上小区 37 号楼 5-1-02	房地产开发	胡章鸿	58083378-8

(2) 子公司的注册资本及其变化

子公司名称	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
新华联置地	363,460,000.00	0.00	0.00	363,460,000.00
新华联伟业	145,376,600.00	0.00	0.00	145,376,600.00
华信鸿业	50,000,000.00	0.00	0.00	50,000,000.00
黄山金龙	60,000,000.00	0.00	0.00	60,000,000.00
唐山新华联	100,000,000.00	0.00	0.00	100,000,000.00
株洲新华联	100,000,000.00	0.00	0.00	100,000,000.00
新华联恒业	60,000,000.00	0.00	0.00	60,000,000.00
先导华鑫	30,000,000.00	0.00	0.00	30,000,000.00
惠州嘉业	50,000,000.00	0.00	0.00	50,000,000.00
惠州国力	10,000,000.00	0.00	0.00	10,000,000.00
醴陵新华联	55,000,000.00	0.00	0.00	55,000,000.00
北郊联合	50,000,000.00	0.00	0.00	50,000,000.00
内蒙古新华联	0.00	100,000,000.00	0.00	100,000,000.00
奥特莱斯	0.00	100,000,000.00	0.00	100,000,000.00
大庆新华联	0.00	100,000,000.00	0.00	100,000,000.00
西宁新华联	0.00	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00
新华联仁和	0.00	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00

(3) 对子公司的持股比例或权益及其变化

子公司名称	持股金额		持股比例 (%)	
	年末金额	年初金额	年末比例	年初比例
新华联置地	363,460,000.00	0.00	100.00	0.00
新华联伟业	145,376,600.00	145,376,600.00	100.00	100.00
华信鸿业	50,000,000.00	50,000,000.00	100.00	100.00



子公司名称	持股金额		持股比例 (%)	
	年末金额	年初金额	年末比例	年初比例
黄山金龙	60,000,000.00	60,000,000.00	100.00	100.00
唐山新华联	90,000,000.00	90,000,000.00	90.00	90.00
株洲新华联	100,000,000.00	20,000,000.00	100.00	100.00
新华联恒业	60,000,000.00	60,000,000.00	100.00	100.00
先导华鑫	30,000,000.00	30,000,000.00	100.00	100.00
惠州嘉业	50,000,000.00	50,000,000.00	100.00	100.00
惠州国力	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	100.00
醴陵新华联	33,000,000.00	18,000,000.00	60.00	60.00
北郊联合	35,000,000.00	35,000,000.00	70.00	70.00
内蒙古新华联	100,000,000.00	0.00	100.00	0.00
奥特莱斯	100,000,000.00	0.00	100.00	0.00
大庆新华联	100,000,000.00	0.00	100.00	0.00
西宁新华联	50,000,000.00	0.00	100.00	0.00
新华联仁和	10,000,000.00	0.00	100.00	0.00

3. 合营企业及联营企业

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

4. 其他关联方

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容	组织机构代码
(1) 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业			
	北京新华联燃气有限公司	房屋租赁	75670406-7
	湖南新华联建设工程有限公司	工程施工	61677657-9
	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
	北京香格里拉房地产开发有限公司	房屋租赁	74260278-0



关联关系类型	关联方名称	主要交易内容	组织机构代码
	北京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
	云南新华联酒业销售有限公司	房屋租赁	66551765-3
	株洲新华联药业有限公司	预付土地款	75801563-6
	惠州市宏石基础设施投资有限公司	提供资金	67159083-0
(2) 其他关联关系方			
	北京市北郊农场	合作经营投入	79210053-5

(三) 关联交易

1. 购买商品及接受劳务

关联方类型及 关联方名称	本年		上年	
	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	-	-	-	-
新华联控股有限公司	41,245,214.56	4.68	579,232.50	0.03
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	560,680,007.58	63.57	348,836,413.26	16.88
其中：湖南新华联建设工程有限公司	545,454,831.66	61.85	342,631,341.74	16.58
北京银天装饰工程有限公司	1,891,729.20	0.21	3,472,483.19	0.17
北京悦豪物业管理有限公司	13,333,446.72	1.51	2,732,588.33	0.13
合计	601,925,222.14	68.25	349,415,645.76	16.91

2. 销售商品

关联方类型及关联方名称	本年		上年	
	金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	-	-	-	-
其中：北京悦豪物业管理有限公司	5,873,310.00	0.26	0.00	0.00



关联方类型及关联方名称	本年		上年	
	金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
合计	5,873,310.00	0.26	0.00	0.00

3. 出租情况

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	租赁收益定价依据	本年确认的租赁收益
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	3,175,790.72
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	33,945.00
新华联恒业	北京新华联产业投资有限公司	办公楼	2010.07.22	2013.07.21	协议价	210,288.00
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	1,043,644.50
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	300,522.75
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	129,100.50
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	571,590.00
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	61,221.45

4. 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 万元	2007-03-30	2014-11-20	否
新华联控股	新华联伟业	31,000 万元	2009-08-04	2019-08-02	否
新华联置地	黄山金龙	10,000 万元	2010-03-08	2015-03-07	否
新华联置地	唐山新华联	20,000 万元	2011-11-09	2014-11-08	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最终控制方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。



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的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。新华联伟业已归还其中 9,000.00 万元,2011 年 12 月 31 日借款余额为 3.1 亿元。

3) 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做为抵押物,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,借款期限为 2010 年 3 月 11 日至 2013 年 3 月 8 日。

4) 本公司子公司唐山新华联置地有限公司于 2011 年 11 月 9 日至 2014 年 11 月 8 日在人民币 20,000 万元的最高余额内与中国工商银行股份有限公司唐山西山支行发生本外币借款、外汇转贷款、银行承兑、信用证开证、开立担保、国际国内贸易融资、远期结售汇等金融衍生类产品以及其他债务,由北京新华联置地有限公司提供最高额担保,并签订最高额保证合同,合同编号为 04030102-2011 年西山(保)字 0004 号。截至 2011 年 12 月 31 日止,本公司子公司唐山新华联尚未提款。

5. 关键管理人员薪酬

项目名称	本年金额	上年金额
关键管理人员薪酬	7,752,427.05	720,000.00

(四) 关联方往来余额

1. 关联方其他应收款

关联方(项目)	年末金额		年初金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合营及联营企业	-	-	-	-
其中:武汉百步亭联合置业有限公司	396,026,600.00	0.00	396,026,600.00	0.00
其他关联关系方	-	-	-	-
其中:北京市北郊农场	2,991.30	0.00	0.00	0.00
合计	396,029,591.30	0.00	396,026,600.00	0.00



2. 关联方预付账款

关联方（项目）	年末金额		年初金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	-	-	-	-
其中：湖南新华联建设工程有限公司	300,082,669.55	0.00	195,523,573.85	0.00
株洲新华联药业有限公司	45,304,500.00	0.00	0.00	0.00
其他关联关系方	-	-	-	-
其中：北京市北郊农场	100,000,000.00	0.00	100,000,000.00	0.00
合计	445,387,169.55	0.00	295,523,573.85	0.00

3. 关联方应付账款

关联方（项目）	年末金额	年初金额
控股股东及最终控制方	-	-
其中：新华联控股有限公司	750,392.35	2,263,981.61
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	-	-
其中：湖南新华联建设工程有限公司	306,229,313.83	195,080,936.48
北京银天装饰工程有限公司	768,573.20	595,256.00
合计	307,748,279.38	197,940,174.09

4. 关联方其他应付款

关联方（项目）	年末金额	年初金额
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	-	-
其中：湖南新华联建设工程有限公司	774,400.00	1,402,653.52
北京悦豪物业管理有限公司	0.00	146,850.00
惠州市宏石基础设施投资有限公司	7,000,000.00	
合计	7,774,400.00	1,549,503.52

注：惠州市宏石基础设施投资有限公司本期提供给北京新华联置地有限公司资金 1000 万元，本期收回 300 万元，截止 2011-12-31 日余额 700 万元。

5. 关联方预收账款

关联方（项目）	年末金额	年初金额
控股股东及最终控制方	-	-
其中：新华联控股有限公司	44,287.73	36,320.23
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	-	-



关联方（项目）	年末金额	年初金额
新华联矿业有限公司	304,396.31	260,911.13
北京祖火陶瓷文化艺术有限公司	159,687.50	142,897.50
北京新华联产业投资有限公司	70,365.60	0.00
北京银天装饰工程有限公司	37,654.31	0.00
安徽新华联新型材料有限责任公司	4,922.03	0.00
合计	621,313.48	440,128.86

十、或有事项

无。

十一、承诺事项

无。

十二、资产负债表日后事项

（一）资产负债表日后发生企业合并或处置子公司

本公司于 2012 年 1 月 17 日召开第七届董事会第九次会议，审议通过了《关于出售武汉百步亭联合置业有限公司 11.54%股权的议案》。根据决议，新华联置地将其持有的武汉百步亭联合置业有限公司股权转让给安居工程公司，本次出售股权后，新华联置地不再是百步亭联合置业的股东。2012 年 3 月 28 日，武汉百步亭联合置业有限公司已办理法人股东变更手续，新华联置地不再是百步亭联合置业的股东。

本公司于 2012 年 1 月 17 日召开第七届董事会第九次会议，审议通过了《关于收购武汉大花山生态科技开发有限公司 100%股权的议案》。根据决议，新华联置地拟与武汉百步亭联合置业有限公司签署武汉大花山生态科技有限公司股权转让的协议，收购完成后，新华联置地持有武汉大花山 100%股权。截止 2012 年 2 月 21 日，已完成法人股东变更手续。2012 年 3 月 13 日，武汉大花山生态科技开发有限公司已办理工商变更手续，取得注册号为 420100000022922 的营业执照。公司注册资本 2600 万元，公司类型为有限责任公司（法人独资）。

（二）本公司不存在需要披露的其他资产负债表日后非调整事项。



十三、其他重要事项

无。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1. 货币资金

项目	年末金额	年初金额
现金	65,405.90	36,264.90
银行存款	497,237.24	5,903,681.33
合计	562,643.14	5,939,946.23

2. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	年末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,300,780,452.80	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,300,780,452.80	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(2) 年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	1,300,780,452.80	0.00	0.00	子公司资金往来款，因此未计提坏账准备。
合计	1,300,780,452.80	0.00	0.00	——

注：依据 2011 年 12 月 15 日股东决定，本公司子公司新华联置地分配股利 13 亿元。因新华联置地自身业务进一步发展，需要本公司提供资金帮助用于公司进一步发展，在资金方面给予大力支持，故本公司与新华联置地签订协议，将应收股利 13 亿元无偿提供给新华联置地使用。

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末金额	年初金额
----	------	------



项目	年末金额	年初金额
按成本法核算的长期股权投资	2,920,000,000.00	0.00
按权益法核算的长期股权投资	0.00	0.00
长期股权投资合计	2,920,000,000.00	0.00
减：长期股权投资减值准备	0.00	0.00
长期股权投资价值	2,920,000,000.00	0.00



(2) 按成本法、权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	投资成本	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额	本年现金红利
成本法核算								
北京新华联置地有限公司	100.00	100.00	2,920,000,000.00	0.00	2,920,000,000.00	0.00	2,920,000,000.00	1,300,000,000.00
合计	100.00	100.00	2,920,000,000.00	0.00	2,920,000,000.00	0.00	2,920,000,000.00	1,300,000,000.00



4. 投资收益

(1) 投资收益来源

项目	本年金额	上年金额
成本法核算的长期股权投资收益	1,300,000,000	0.00
合计	1,300,000,000	0.00

投资收益汇回不存在重大限制。

(2) 成本法核算的长期股权投资收益

项目	本年金额	上年金额	本年比上年增减变动的原因
合计	1,300,000,000.00	0.00	本年子公司新华联置地分配股利
新华联置地	1,300,000,000.00	0.00	

5. 母公司现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	——	——
净利润	1,296,882,715.91	595,023.73
加: 资产减值准备	0.00	-33,043.60
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折	0.00	0.00
无形资产摊销	0.00	0.00
长期待摊费用摊销	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收	0.00	0.00
益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	0.00	0.00
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	0.00	0.00
财务费用(收益以“-”号填列)	0.00	0.00
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,300,000,000.00	0.00
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	0.00	0.00
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	0.00	0.00
存货的减少(增加以“-”号填列)	0.00	0.00
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-780,452.80	1,652,180.00
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-1,479,566.20	124,832.50
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-5,377,303.09	2,338,992.63
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	——	——
债务转为资本	0.00	0.00



一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况：	——	——
现金的期末余额	562,643.14	5,939,946.23
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	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-5,377,303.09	2,338,992.63

十五、补充资料

1. 本年非经营性损益表

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益（2008）》的规定，本公司2011年度非经营性损益如下：

项目	本年金额	上年金额	说明
非流动资产处置损益	-24,866.60	-17,532.20	
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免	0.00	0.00	
计入当期损益的政府补助	191,930.00	788,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	0.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	0.00	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	0.00	0.00	
债务重组损益	0.00	0.00	
企业重组费用	0.00	0.00	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00	0.00	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	0.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	0.00	0.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	0.00	
对外委托贷款取得的损益	0.00	0.00	



项目	本年金额	上年金额	说明
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	0.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	0.00	
受托经营取得的托管费收入	0.00	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	16,798,028.37	305,286.07	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	0.00	
小计	16,965,091.77	1,075,753.87	
减：所得税影响额	3,946,213.94	252,054.33	
少数股东权益影响额（税后）	32,431.63	3,594.55	
合计	12,986,446.20	820,104.99	

2. 净资产收益率及每股收益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》的规定，本公司2011年度加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下：

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	28.08%	0.41	0.41
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	27.48%	0.40	0.40

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	本年金额	上年金额
归属于母公司股东的净利润	1	606,703,419.91	515,306,450.87
归属于母公司的非经常性损益	2	12,986,446.20	820,104.99
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	593,716,973.71	514,486,345.88
年初股份总数	4	1,286,343,609.00	1,286,343,609.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数（I）	5	0.00	0.00
发行新股或债转股等增加股份数（II）	6	311,627,040.00	0.00
增加股份（II）下一月份起至年末的累计月数	7	7.00	0.00
因回购等减少股份数	8	0.00	0.00



减少股份下一月份起至年末的 累计月数	9	0.00	0.00
缩股减少股份数	10	0.00	0.00
报告期月份数	11	12.00	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+6 \times 7 \div 11-8 \times 9 \div 11-10$	1,468,126,049.00	1,286,343,609.00
基本每股收益（I）	$13=1 \div 12$	0.41	0.40
基本每股收益（II）	$14=3 \div 12$	0.40	0.40
已确认为费用的稀释性潜在普 通股利息	15	0.00	0.00
转换费用	16	0.00	0.00
所得税率	17	0.25	0.25
认股权证、期权行权、可转换债 券等增加的普通股加权平均数	18	0.00	0.00
稀释每股收益（I）	$19=[1+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$	0.41	0.40
稀释每股收益（II）	$19=[3+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$	0.40	0.40

十六、财务报告批准

本财务报告由本公司董事会批准报出。



第十二章 备查文件目录

- 一、载有法定代表人亲笔签署的2011年年度报告全文；
- 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、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 四、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。

新华联不动产股份有限公司董事会

2012年4月6日