



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

# 2012 半年度报告全文

编制时间：2012 年 8 月 21 日

## 一、重要提示

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

所有董事均已出席了审议本次半年报的董事会会议。

未经审计。

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

释义

释义项	指	释义内容
公司或本公司	指	新华联不动产股份有限公司、黑龙江圣方科技股份有限公司、圣方科技
新华联置地	指	北京新华联置地有限公司
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
新华联伟业	指	北京新华联伟业房地产有限公司
惠州嘉业	指	惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司
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
惠州国力	指	惠州市国力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
株洲新华联	指	株洲新华联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
内蒙古新华联	指	内蒙古新华联置业有限公司
奥特莱斯	指	新华联奥特莱斯有限公司
大庆新华联	指	大庆新华联房地产开发有限公司
西宁新华联	指	西宁新华联房地产有限公司
新华联仁和	指	北京新华联仁和房地产开发有限公司
株洲奥莱	指	新华联奥特莱斯（株洲）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
新华联控股	指	新华联控股有限公司

## 二、公司基本情况

### (一) 公司信息

A 股代码	000620	B 股代码	
A 股简称	新华联	B 股简称	
上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的法定中文名称	新华联不动产股份有限公司		
公司的法定中文名称缩写	新华联		
公司的法定英文名称	MACROLINK REAL ESTATE CO., LTD.		
公司的法定英文名称缩写	MACROLINK		
公司法定代表人	傅军		
注册地址	北京市通州区潞城镇人民政府北楼 209 室		
注册地址的邮政编码	101117		
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		
办公地址的邮政编码	100025		
电子信箱	xin000620@126.com		

### (二) 联系人和联系方式

	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

### (三) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《证券时报》、《中国证券报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站网址	http://www.cninfo.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司证券法务部

### 三、主要会计数据和业务数据摘要

#### (一) 主要会计数据和财务指标

以前报告期财务报表是否发生了追溯调整

是  否  不适用

主要会计数据

主要会计数据	报告期（1-6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业总收入（元）	559,682,149.64	1,144,263,215.38	-51.09%
营业利润（元）	140,477,851.20	365,476,869.15	-61.56%
利润总额（元）	138,838,496.43	360,742,189.80	-61.51%
归属于上市公司股东的净利润（元）	97,047,226.52	270,116,662.81	-64.07%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	98,535,370.14	273,703,720.91	-64%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-564,626,072.03	-471,464,250.12	19.76%
	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产（元）	7,863,788,441.13	6,762,994,434.97	16.28%
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	2,401,382,886.17	2,464,132,724.55	-2.55%
股本（股）	451,503,106.00	451,503,106.00	0%

主要财务指标

主要财务指标	报告期（1-6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
基本每股收益（元/股）	0.06	0.21	-71.43%
稀释每股收益（元/股）	0.06	0.21	-71.43%
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.06	0.21	-71.43%
全面摊薄净资产收益率（%）	0.04%	0.11%	-0.07%
加权平均净资产收益率（%）	3.86%	13.56%	-9.7%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	0.04%	0.11%	-0.07%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	3.92%	13.74%	-9.82%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.35	-0.37	-5.41%
	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度同期末增减(%)
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.50	1.54	-2.6%
资产负债率（%）	68.94%	62.94%	6%

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。报告期末本公司合并报表实收资本金额为451,503,106元，本公司实际发行在外的普通股为1,597,970,649股，每股收益系按照发行在外的普通股加权平均计算。

**(二) 境内外会计准则下会计数据差异****1、同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况**

□ 适用 √ 不适用

**2、同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况**

□ 适用 √ 不适用

**3、存在重大差异明细项目****4、境内外会计准则下会计数据差异的说明****(三) 扣除非经常性损益项目和金额**

√ 适用 □ 不适用

项目	金额（元）	说明
非流动资产处置损益	-5,354.88	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	150,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,783,999.89	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额	199,528.00	
所得税影响额	-48,316.85	
合计	-1,488,143.62	--

## 四、股本变动及股东情况

### （一）股本变动情况

#### 1、股份变动情况表

适用  不适用

#### 2、限售股份变动情况

适用  不适用

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
黑龙江省葵花药业股份有限公司	3,840,000	3,840,000	0	0	--	--
牡丹江合力投资有限公司	3,840,000		3,840,000	7,680,000	股改限售股	2012年7月12日
合计	7,680,000	3,840,000	3,840,000	7,680,000	--	--

### （二）证券发行与上市情况

#### 1、前三年历次证券发行情况

适用  不适用

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格(元/股)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
2011年非公开发行A股股份	2011年06月02日	2.27	1,286,343,609	2014年07月08日	1,286,343,609	不适用

前三年历次证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）

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限延期一年》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](http://www.cninfo.com.cn)）上的相关公告。

## 2、公司股份总数及结构变动及所导致的公司资产负债结构的变动情况

适用  不适用

## 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

### （三）股东和实际控制人情况

#### 1、报告期末股东总数

报告期末股东总数为 42,420 户。

## 2、前十名股东持股情况

前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
新华联控股有限公司	境内非国有法人	65.98%	1,054,337,608	1,054,337,608	质押	500,000,000
科瑞集团有限公司	境内非国有法人	6.49%	103,679,295	103,679,295	质押	103,640,000
泛海能源投资股份有限公司	境内非国有法人	2.73%	43,607,048	43,607,048	质押	43,607,000
巨人投资有限公司	境内非国有法人	2.73%	43,607,048	43,607,048		
北京长石投资有限公司	境内非国有法人	2.16%	34,474,008	34,474,008		
北京合力同创投资有限公司	境内非国有法人	2.11%	33,702,202	33,702,202		
牡丹江锦绣投资有限公司	境内非国有法人	1.88%	30,120,880	30,120,880		
牡丹江鸿儒农业科技投资有限公司	境内非国有法人	0.82%	13,090,560	13,090,560		
牡丹江石油化学工业集团公司	国有法人	0.63%	10,000,000	10,000,000	冻结	10,000,000
北京联和运德投资有限公司	境内非国有法人	0.63%	10,000,000	10,000,000		
股东情况的说明	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，未知上述股东之间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。					

前十名无限售条件股东持股情况

√ 适用 □ 不适用

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
北京中欧联合国际文化艺术有限公司	7,620,559	A 股	7,620,559
黄辉	2,513,245	A 股	2,513,245
中融国际信托有限公司—融金 23 号资金信托合同	1,903,500	A 股	1,903,500
兴业国际信托有限公司—恒盈 1 期证券投资集合资金信托计划	1,830,000	A 股	1,830,000
中融国际信托有限公司—融金 22 号资金信托合同	1,800,000	A 股	1,800,000
上海三湘投资控股有限公司	1,064,436	A 股	1,064,436
徐士策	989,800	A 股	989,800
苏玲	971,700	A 股	971,700
中国农业银行—南方中证 500 指数证券投资基金 (LOF)	934,999	A 股	934,999
蔡军波	895,699	A 股	895,699

上述股东关联关系或（及）一致行动人的说明

上述股东之间未知是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。

## 3、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

□ 适用 √ 不适用

## (2) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

是否有新实际控制人

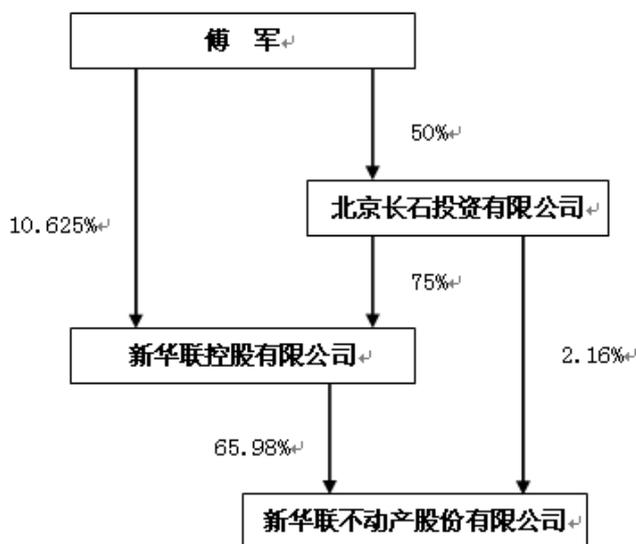
 是  否  不适用

实际控制人名称	傅军
实际控制人类别	个人

情况说明

傅军，男，1957年10月出生，湖南醴陵人，MBA，高级经济师。曾任湖南省醴陵市茶山岭公社党委书记、市经济委员会副主任、市外贸局局长、湖南省工艺进出口集团公司副总经理；现任新华联控股有限公司董事长兼总裁，新华联不动产股份有限公司董事长，全国工商联副主席，全国政协委员，北京湖南企业商会会长。2006年因突出的经营业绩和社会贡献被中央授予“全国建设中国特色社会主义事业优秀建设者”称号。近年来，还被全国工商联、全国总工会、中国企业联合会等单位授予“全国关爱员工优秀民营企业家”、“中国十大杰出企业家”、“中国十大民营企业家”、“中国十大最聚人气企业家”以及“中华慈善事业突出贡献奖”等荣誉称号。

## (3) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



注：上图比例均为按照出资比例列示。

## (4) 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

 适用  不适用

## 4、其他持股在百分之十以上的法人股东

 适用  不适用

## (四) 可转换公司债券情况

 适用  不适用

## 五、董事、监事和高级管理人员

### (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股份数量 (股)	本期减持股份数量 (股)	期末持股数 (股)	其中：持有 限制性股票 数量 (股)	期末持有股 票期权数量 (股)	变动原因	是否在股东单位 或其他关联单位 领取薪酬
傅 军	董事长	男	55	2011 年 05 月 12 日	2014 年 05 月 11 日	0	0	0	0	0	0	不适用	是
丁 伟	副董事长	男	54	2011 年 05 月 12 日	2014 年 05 月 11 日	0	0	0	0	0	0	不适用	是
李建刚	副董事长	男	49	2011 年 05 月 12 日	2014 年 05 月 11 日	0	0	0	0	0	0	不适用	否
李建刚	常务副总经理	男	49	2011 年 05 月 13 日	2014 年 05 月 11 日	0	0	0	0	0	0	不适用	否
苏 波	董事	男	45	2012 年 02 月 23 日	2014 年 05 月 11 日	0	0	0	0	0	0	不适用	否
苏 波	总经理	男	45	2012 年 02 月 7 日	2014 年 05 月 11 日	0	0	0	0	0	0	不适用	否
冯建军	董事	男	48	2011 年 05 月 12 日	2014 年 05 月 11 日	0	0	0	0	0	0	不适用	是
张 建	董事	男	39	2011 年 05 月 12 日	2014 年 05 月 11 日	0	0	0	0	0	0	不适用	是
骆新都	独立董事	女	62	2011 年 05 月 12 日	2014 年 05 月 11 日	0	0	0	0	0	0	不适用	否
阎小平	独立董事	男	64	2011 年 05 月 12 日	2014 年 05 月 11 日	0	0	0	0	0	0	不适用	否
胡金亮	独立董事	男	68	2011 年 05 月 12 日	2014 年 05 月 11 日	0	0	0	0	0	0	不适用	否
吴一平	监事	女	48	2011 年 05 月 12 日	2014 年 05 月 11 日	0	0	0	0	0	0	不适用	否
石秀荣	监事	女	47	2012 年 02 月 23 日	2014 年 05 月 11 日	0	0	0	0	0	0	不适用	是
晏庚清	监事	男	48	2011 年 05 月 12 日	2014 年 05 月 11 日	0	0	0	0	0	0	不适用	否
杭冠宇	副总经理;董事会秘书	男	46	2011 年 05 月 13 日	2014 年 05 月 11 日	0	0	0	0	0	0	不适用	否
党 生	副总经理	男	46	2011 年 05 月 13 日	2014 年 05 月 11 日	0	0	0	0	0	0	不适用	否
李妮妮	副总经理	女	56	2011 年 05 月 13 日	2014 年 05 月 11 日	0	0	0	0	0	0	不适用	否
杨云峰	副总经理	男	37	2011 年 05 月 13 日	2014 年 05 月 11 日	0	0	0	0	0	0	不适用	否
闫朝晖	副总经理	男	38	2011 年 05 月 13 日	2014 年 05 月 11 日	0	0	0	0	0	0	不适用	否
徐 杨	副总经理	男	35	2012 年 02 月 07 日	2014 年 05 月 11 日	0	0	0	0	0	0	不适用	否
刘华明	财务总监	男	41	2011 年 05 月 13 日	2014 年 05 月 11 日	0	0	0	0	0	0	不适用	否
李光和	监事	男	62	2011 年 05 月 12 日	2012 年 02 月 23 日	0	0	0	0	0	0	不适用	是
合计	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0	0	--	--

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## （二）任职情况

在股东单位任职情况

适用  不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
傅 军	新华联控股有限公司	董事长；总裁	2001年6月15日		是
丁 伟	新华联控股有限公司	党委书记兼副总裁	2007年2月1日		是
冯建军	新华联控股有限公司	副总裁	2007年3月1日		是
张 建	新华联控股有限公司	上市公司部总监	2006年1月1日		是
石秀荣	新华联控股有限公司	审计部总监	2012年1月1日		是
在股东单位任职情况的说明					

在其他单位任职情况

适用  不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
胡金亮	瑞泰科技股份有限公司	独立董事	2011年4月18日	2014年4月17日	是
胡金亮	湖南永清环保股份有限公司	独立董事	2011年1月18日	2014年1月17日	是
在其他单位任职情况的说明	上述人员为本公司独立董事。				

## （三）董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事、高级管理人员的年度报酬是参照房地产行业总体薪酬水平，以及按照公司《薪酬管理制度》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。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	(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	报告期内，公司支付董事、监事和高级管理人员（含离任人员及现任人员）报酬、津贴总额共计 4,265,031.00 元。

## （四）公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动日期	变动原因
苏 波	总经理	聘任	2012年02月07日	经公司第七届董事会第十次会议决议，聘任苏波先生为公司总经理。
苏 波	董事	选举	2012年02月23日	经公司 2012 年第一次临时股东大会决议，选举苏波先生为公司第七届董事会董事。
李光和	监事会主席	离任	2012年02月23日	李光和先生因退休，不再担任公司监事会主席。

石秀荣	监事	补选	2012 年 02 月 23 日	经公司 2012 年第一次临时股东大会决议，补选石秀荣女士为公司第七届监事会监事。
徐 杨	副总经理	聘任	2012 年 02 月 07 日	经公司第七届董事会第十次会议决议，聘任徐杨先生为公司副总经理。

### （五）公司员工情况

在职员工的人数	857
公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	442
销售人员	98
技术人员	156
财务人员	90
行政人员	71
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	28
本科	236
大专	350
高中及以下	243

公司员工情况说明

因公司下属企业北京丽景湾国际酒店基层服务人员较多，相对学历较低，导致“专科以下”构成比例偏大。

## 六、董事会报告

### （一）管理层讨论与分析

2012年上半年，虽然有部分城市微调房地产调控政策，央行也采取了下调存款准备金和降息等信贷放松措施，但国家多次强调坚持房地产调控不放松、不反复。同时，随着国内经济增速放缓大环境的影响，房地产行业依旧面临着巨大的压力。累积的高库存，紧张的资金链，短期内难以改观的供需关系依旧是房企面临的普遍现象。

#### 1、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入559,682,149.64元，较上年同期下降51.09%；实现营业利润140,477,851.20元，较上年同期下降61.56%；实现归属于母公司股东的净利润 97,047,226.52 元，较上年同期下降64.07%。

#### 2、报告期内项目销售情况

报告期内，公司以加快销售速度为第一要务。公司上半年实现销售面积达66358.06平方米，实现结算面积31159.6平方米。因2012年上半年公司在售项目大都未达到收入确认标准，以致结算收入较上年同期有较大降幅。随着四季度项目陆续竣工，上述待结算资源部分将在下半年参与结算。

#### 3、报告期内项目开发进展情况

报告期内，因公司产品库存一直处于健康水平，故公司尚未调整全年计划开工量。截至6月底，公司共实现开（复）工面积130万平方米，完成年度计划的65%。

#### 4、报告期内土地储备情况

报告期内，公司在大庆新增加土地储备3块，在武汉获得土地储备1块，占地面积共计783898.78平方米，项目规划总建筑面积共计1093813.70平方米。截至本报告披露日，公司在株洲新增加土地储备3块，占地面积220847.76平方米，项目规划总建筑面积为244004.21平方米。

#### 5、报告期内公司资产状况

截至2012年6月30日，公司总资产为7,863,788,441.13元，负债总额为5,421,068,583.82元，归属于母公司的净资产总额为2,401,382,886.17元，公司的资产负债率为68.94%，较年初的62.94%上升6%。

报告期内，公司按照年度预算资金需求，积极筹措资金，确保公司正常运营的资金及时到位，并努力控制资金成本，改善负债结构，为公司正常经营管理提供有力保障。

#### 6、报告期内公司获奖情况

报告期内，公司在房地产市场和资本市场中的品牌影响力进一步扩大。2012年5月，在博鳌论坛·中国“三商”大会上，公司被授予“2012中国房地产实力成长最快10强”荣誉称号；傅军董事长被授予“2011—2012中国房地产十大贡献人物”的荣誉称号。在中国上市公司市值管理研究中心向社会发布的“中国上市公司资本品牌溢价百强”名单中，公司位列百强第86位。“2012中国上市公司董事会价值管理论坛”举办的上市公司评选中，傅军董事长荣获“2012中国上市公司最受尊敬董事长”奖。

公司财务状况及主要科目变动情况如下：

项 目	期末金额	期初金额	变动比例	变动原因
货币资金	666,749,225.98	540,667,455.05	23.32%	主要系销售回款增加所致
应收账款	30,678,279.37	76,820,314.00	-60.06%	主要系本期收回期初应收客户房款所致
其他应收款	161,985,530.02	419,039,738.14	-61.34%	主要系本期收回项目合作款所致
存货	4,472,731,348.10	3,173,523,086.09	40.94%	主要系新增土地储备及项目开发建设投入所致
其他流动资产	72,865.64	165,611.03	-56.00%	主要系待摊费用减少所致
长期股权投资	-	148,847,175.11	-100.00%	主要系本期出售子公司股权所致
在建工程	138,444,602.48	101,819,633.65	35.97%	主要系酒店项目开工支付工程款增加所致
预收款项	875,082,613.17	606,202,206.81	44.35%	主要系本期运河湾项目和唐山项目收到预收款
应付职工薪酬	16,029,075.54	24,240,576.69	-33.88%	主要系期初工资余额中的工资奖金及绩效在本期已发放所致
其他应付款	332,030,160.45	176,341,090.39	88.29%	主要系公司收到借款所致
一年内到期的非流动负债	130,710,000.00	60,700,000.00	115.34%	主要系长期借款转入所致
长期借款	2,349,000,000.00	1,550,000,000.00	51.55%	主要系子公司收到委托贷款及开发贷款所致
营业收入	559,682,149.64	1,144,263,215.38	-51.09%	主要系本期项目结算减少所致
营业成本	249,554,416.77	545,423,177.78	-54.25%	主要系本期项目结算减少所致
营业税金及附加	100,350,767.66	156,823,053.68	-36.01%	主要系本期项目结算减少所致
财务费用	9,354,155.14	7,050,218.93	32.68%	主要系本期利息支出增加所致
资产减值损失	-642,443.72	1,013,980.20	-163.36%	主要系本期收回上期应收账款冲回相应坏账准备所致
投资收益	1,152,824.89	-447,410.38	-357.67%	主要系本期出售子公司股权所致
营业利润	140,477,851.20	365,476,869.15	-61.56%	主要系本期营业收入减少所致
营业外支出	2,005,648.17	5,144,194.36	-61.01%	主要系子公司对外捐款影响所致
所得税费用	42,726,527.65	91,643,028.08	-53.38%	主要系本期利润减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-30,259,331.90	-60,091,951.67	-49.64%	主要系本期购建固定资产、无形资产支付的现金减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	717,169,571.37	164,056,342.60	337.15%	主要系本期借款增加所致

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本报告期盈利预测或经营计划是否低 20% 以上或高 20% 以上：

是  否  不适用

公司主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

控股公司及参股公司名称	服务或经营范围	本公司持股比例	注册资本(万元)	总资产(万元)	净资产(万元)	净利润(万元)	净利润较去年同期增减比例及原因
新华联伟业	房地产开发与经营	100%	14,537.66	235,611.69	55,260.32	12,016.19	净利润较去年同期减少44.12%，主要系收入减少所致。
黄山金龙	房地产开发与经营	100%	6,000.00	58,734.28	9,722.88	8.66	净利润较去年同期减少99.78%，主要系收入减少所致。
唐山新华联	房地产开发与经营	90%	10,000.00	122,762.89	5,894.69	-559.59	净利润较去年同期增加30.59%，主要系销售费用减少所致。

可能对公司未来发展战略和经营目标的实现产生不利影响的所有风险因素

一方面国家对房地产行业调控政策，如限购等措施客观上对房地产销售造成一定压力，同时随着原材料、人工等开发成本的上涨，在一定程度上也缩减了企业利润空间；但是，公司将加强对国家经济形势的分析判断，坚定信心，把握走势，攻坚克难，多措并举，确保全年任务的完成。

## 1、公司主营业务及其经营状况

### (1) 主营业务分行业、分产品情况表

单位：元

分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房产销售	519,512,880.00	231,316,258.57	55.47%	-53.22%	-56.28%	3.12%
分产品						
新华联科技园	24,112,500.00	9,331,401.28	61.3%	-59.34%	-50.44%	-6.95%
运河湾家园	484,972,850.00	217,105,556.26	55.23%	-41.77%	-46.37%	3.83%
黄山纳尼亚	7,065,558.00	3,918,177.86	44.55%	-95.42%	-95.51%	1.14%

主营业务分行业和分产品情况的说明

本期房地产销售的营业收入及营业成本较上期大幅减少的原因系本期可确认的销售收入减少所致。

### (2) 主营业务分地区情况

单位：元

地区	营业收入	营业收入比上年同期增减(%)
北京	512,447,322.00	-46.41%
安徽	7,065,558.00	-95.42%

主营业务分地区情况的说明

本期北京地区、安徽地区营业收入比去年同期大幅减少的原因系本期可确认销售收入减少。

### (3) 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

适用  不适用

### (4) 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

适用  不适用

### (5) 利润构成与上年相比发生重大变化的原因分析

适用  不适用

### (6) 占净利润 10%以上参股公司业务性质、主要产品或服务 and 净利润等情况

适用  不适用

### (7) 经营中的问题与困难

## 2、与公允价值计量相关的内部控制制度情况

适用  不适用

### 3、持有外币金融资产、金融负债情况

适用  不适用

## (二) 公司投资情况

### 1、募集资金总体使用情况

适用  不适用

### 2、募集资金承诺项目情况

适用  不适用

### 3、募集资金变更项目情况

适用  不适用

### 4、重大非募集资金投资项目情况

适用  不适用

## (三) 董事会下半年的经营计划修改计划

适用  不适用

## (四) 对 2012 年 1-9 月经营业绩的预计

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

适用  不适用

## (五) 董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## (六) 公司董事会对会计师事务所上年度“非标准审计报告”涉及事项的变化及处理情况的说明

适用  不适用

## (七) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的讨论结果

适用  不适用

## (八) 公司现金分红政策的制定及执行情况

为进一步促进上市公司现金分红，增强上市公司现金分红的规范化和透明度，提升上市公司对股东的合理回报，根据中国证监会发布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）、北京证监局《关于进一步

完善上市公司现金分红有关事项的通知》（京证公司发[2012]101号）等文件的要求，公司于2012年8月5日召开第七届董事会第十七次会议审议通过《关于修订〈公司章程〉部分条款的议案》，对原公司章程分红政策条款进行了修改，明确规定了公司现金分红政策、年度现金分红比例、利润分配预案和变更利润分配政策的决策流程，并要求公司采取多种渠道，充分听取所有股东，尤其是中小投资者的意见和诉求。上述议案将于2012年8月22日召开2012年第二次临时股东大会进行审议。

### （九）利润分配或资本公积金转增预案

适用  不适用

### （十）公司 2011 年度期末累计未分配利润为正但未提出现金分红预案的情况

适用  不适用

### （十一）其他披露事项

（十二）公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排（本表仅适用于发行公司可转换债券的上市公司填写）

适用  不适用

## 七、重要事项

### （一）公司治理的情况

#### 1、公司内部控制制度的建立健全情况

报告期内，公司按照有关规定，并结合公司实际情况，制定了《募集资金管理细则》、《控股股东行为规范》、《累积投票制实施细则》、《财务管理制度》以及人力资源管理相关的制度，并根据内控规范建设情况，进一步建立和完善了公司内控制度。目前公司各项内控制度运行规范，为提高公司经营管理水平 and 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。

#### 2、内部控制规范实施工作

报告期内，公司根据北京证监局《关于做好北京辖区上市公司内控规范实施工作的通知》（京证公司发[2012]18号文件的要求，按照《企业内部控制基本规范》及相关配套指引的要求，按步骤、分阶段稳定推进公司内控规范工作。报告期内，公司按照相关要求制定了内部控制建设发展规划，并按照《内控规范实施工作总体运行表》规定的进度，如期完成当期实施工作。

#### 3、公司规范运作自查情况

报告期内，公司根据北京证监局《关于开展北京辖区上市公司规范运作自查自纠工作的通知》（京证公司发[201]60号文件的要求，由监事会主导，通过制定详细的自查自纠工作方案，结合具体指标分解表对公司规范运作情况进行了全面的、客观的自查，并针对自查发现的问题提出整改建议。公司将陆续落实相关意见和建议，进一步完善公司治理机制，提升规范运作水平。

#### 4、《公司章程》修订情况

报告期内，公司根据中国证监会发布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）、北京证监局《关于进一步完善上市公司现金分红有关事项的通知》（京证公司发[2012]101号）等文件的要求，于2012年8月5日召开第七届董事会第十七次会议审议通过《关于修订〈公司章程〉部分条款的议案》，对原公司章程分红政策条款进行了修改，明确规定了公司现金分红政策、年度现金分红比例、利润分配预案和变更利润分配政策的决策流程，并要求公司采取多种渠道，充分听取所有股东，尤其是中小投资者的意见和诉求。

### （二）以前期间拟定、在报告期实施的利润分配方案、公积金转增股本方案或发行新股方案的执行情况

适用  不适用

### （三）重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本期公司无重大诉讼、仲裁事项。

#### （四）破产重整相关事项

适用  不适用

#### （五）公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

##### 1、证券投资情况

适用  不适用

##### 2、持有其他上市公司股权情况

适用  不适用

##### 3、持有非上市金融企业股权情况

适用  不适用

##### 4、买卖其他上市公司股份的情况

适用  不适用

#### （六）资产交易事项

**1、收购资产情况**

√ 适用 □ 不适用

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(万元)	自购买日起至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元)(适用于非同一控制下的企业合并)	自本期初至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元)(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易	资产收购定价原则	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	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	首次临时公告披露日期
武汉百步亭联合置业有限公司	武汉大花山生态科技开发有限公司	2012年02月28日	45,432.56	-96.41		否	评估公允价	是	是		不适用	2012年01月18日

## 收购资产情况说明

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，公司下属全资子公司新华联置地武汉百步亭联合置业有限公司签署协议，以45,432.56万元受让其持有的武汉大花山生态科技开发有限公司100%的股权。具体内容详见2012年1月18日在《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网上的相关公告。

**2、出售资产情况**

√ 适用 □ 不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售产生的损益(万元)	是否为关联交易	资产出售定价原则	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	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	首次临时公告披露日期
武汉安居工程发展有限公司	武汉百步亭联合置业有限公司	2012年01月17日	15,000	0	115.28	否	协议价	是	是	0.83%	不适用	2012年01月18日

## 出售资产情况说明

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，公司下属全资子公司新华联置地将其持有的武汉百步亭联合置业有限公司的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有限公司的股东。具体内容详见2012年1月18日在《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网上的相关公告。

**3、资产置换情况**

适用  不适用

**4、企业合并情况**

适用  不适用

**5、自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后，该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响**

适用  不适用

**1、收购资产进展情况**

报告期内，武汉大花山生态科技开发有限公司已办理完毕工商变更手续，取得注册号为420100000022922的营业执照，新华联置地成为武汉大花山生态科技开发有限公司的股东，持股比例100%。具体内容详见2012年4月7日在《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网上的相关公告。

**2、出售资产进展情况**

报告期内，武汉百步亭联合置业有限公司已办理完毕法人股东变更手续，新华联置地不再是武汉联合置业的股东。具体内容详见2012年4月7日在《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网上的相关公告。

**（七）公司大股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的说明**

适用  不适用

**（八）公司股权激励的实施情况及其影响**

适用  不适用

**（九）重大关联交易**

## 1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格(万元)	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	对公司利润的影响	市场价格(万元)	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
湖南新华联建设工程有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	接受劳务	为公司提供工程施工服务	招标定价		15,104.52	38.48%	按照合同约定结算			不适用
北京悦豪物业管理有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	接受劳务	为公司项目提供物业管理服务	市场公允价		253.16	0.65%	按照合同约定结算			不适用
新华联控股有限公司	母公司及最终控制方	房屋租赁	向关联人租赁办公楼	市场公允价		184.57	17.25%	按照合同约定结算			不适用
北京长石投资有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	房屋租赁	向关联人租赁办公楼	市场公允价		1.98	0.19%	按照合同约定结算			不适用
北京银天装饰工程有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	房屋租赁	向关联人租赁办公楼	市场公允价		7.53	0.7%	按照合同约定结算			不适用
北京祖火陶瓷文化艺术有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	房屋租赁	向关联人租赁办公楼	市场公允价		31.94	2.99%	按照合同约定结算			不适用
湖南新华联建设工程有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	房屋租赁	向关联人租赁办公楼	市场公允价		17.53	1.64%	按照合同约定结算			不适用
新华联矿业有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	房屋租赁	向关联人租赁办公楼	市场公允价		60.88	5.69%	按照合同约定结算			不适用
北京新华联产业投资有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	房屋租赁	向关联人租赁办公楼	市场公允价		6.89	0.64%	按照合同约定结算			不适用
开心快捷(北京)酒店有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	房屋租赁	向关联人租赁办公楼	市场公允价		1.61	0.15%	按照合同约定结算			不适用
北京新华联兴业水电环保投资咨询有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	房屋租赁	向关联人租赁办公楼	市场公允价		3.57	0.33%	按照合同约定结算			不适用
合计				--	--	15,674.17		--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用							
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方(而非市				1、关联方北京悦豪物业管理有限公司具有国家一级物业管理资质证书, 为公司提供物							

场其他交易方) 进行交易的原因	业管理服务, 有利于提升公司物业管理水平, 扩大公司品牌影响力; 2、关联方湖南新华联建设工程有限公司具有房屋建筑工程施工总承包壹级资质证书, 为公司提供工程建设服务, 有利于公司保证工程开发进度, 提升工程质量; 公司向关联方出租房屋, 能够增加公司资产使用率。鉴于上述日常关联交易持续发生, 公司与各交易方已经形成了稳定、友好的合作关系。
关联交易对上市公司独立性的影响	该等关联交易不构成对上市公司独立性的影响。
公司对关联方的依赖程度, 以及相关解决措施(如有)	公司主要业务不会因此而对联人形成依赖或者被其控制。
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的, 在报告期内的实际履行情况	报告期内发生的各项日常关联交易总金额均在股东大会审批的范围内。
关联交易的说明	不适用

## 与日常经营相关的关联交易

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	交易金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)
湖南新华联建设工程有限公司	0	0%	15,104.52	38.48%
北京悦豪物业管理有限公司	0	0%	253.16	0.65%
合计	0	0%	15,357.68	39.13%

其中: 报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 0 万元。

## 2、资产收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

## 3、共同对外投资的重大关联交易

适用  不适用

## 4、关联债权债务往来

适用  不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

关联方	关联关系	向关联方提供资金(万元)						关联方向上市公司提供资金(万元)						
		期初余额	发生额	偿还额	期末余额	利息收入	利息支出	期初余额	发生额	偿还额	期末余额	利息收入	利息支出	
非经营性														
小计														
经营性														
湖南新华联建设工程有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	0	0	0	0	0	0	77.44	1,277.39	0	1,354.83	0	0	
惠州市宏石基础设施投资有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	0	0	0	0	0	0	700	0	0	700	0	0	
北京市北郊农场	其他关联方	0.3	0	0	0.3	0	0	0	0	0	0	0	0	
小计		0.3	0	0	0.3	0	0	777.44	1,277.39	0	2,054.83	0	0	

合计	0.3	0	0	0.3	0	0	777.44	1,277.39	0	2,054.83	0	0
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（万元）	0											
其中：非经营性发生额（万元）	0											
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（万元）	0											
其中：非经营性余额（万元）	0											
关联债权债务形成原因	1、湖南新华联建设工程有限公司、惠州市宏石基础设施投资有限公司对上市公司的关联债权是基于向上市公司提供资金所致；2、上市公司向北京市北郊农场的债权是基于支付的房租押金所致。											
关联债权债务清偿情况	不适用											
与关联债权债务有关的承诺												
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	不适用											

报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用  不适用

截止报告期末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

适用  不适用

## 5、其他重大关联交易

### （十）重大合同及其履行情况

#### 1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

##### （1）托管情况

适用  不适用

##### （2）承包情况

适用  不适用

##### （3）租赁情况

适用  不适用

#### 2、担保情况

适用  不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
新华联控股有限公	2010 年 03	15,000	2007 年 03 月	10,500	抵押	2007 年 03	否	是

司	月 06 日		20 日			月 30 日至 2014 年 11 月 20 日		
黄山市金龙房地产开发有限公		10,000	2010 年 03 月 08 日	10,000	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		60,000	2011 年 06 月 23 日	36,000	抵押	2011 年 6 月 29 日至 2014 年 6 月 29 日	否	否
唐山新华联置地有	2011 年 09 月 30 日	60,000	2011 年 11 月 09 日	19,000	保证	2011 年 11 月 9 日至 2016 年 11 月 8 日	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)			0	报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)				25,000
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)			145,000	报告期末实际对外担保余额合计 (A4)				75,500
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署 日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 (是或 否)
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)				报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)				报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				
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)			0	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				25,000
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			145,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				75,500
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				30.64				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)				10,500				
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)				65,000				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				0				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				75,500				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明				1、本公司子公司黄山市金龙房地产开发有限公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。2、2011 年 11 月 9 日,本公司子公司北京新华联置地与中国工商银行股份有限公司唐山西山支行签订最高额保证合同,保证期间自 2011 年 11 月 9 日至 2016 年 11 月 8 日,合同编号为 04030102-2011 年西山(保)字 0004 号。截至 2012 年 6 月 30 日止,本公司子公司唐山新华联累计提款 19,000.00 万元。3、2012 年 7 月 5 日,公司第七届董事会第十六次会议审议通过了《关于公司为全资子公司惠州市新华联嘉业房地产开发有限公银行借款提供担保的议案》,同意以本公司名义对惠州嘉业自 2012 年 1 月 1 日以后从交通银行提用的借款追加连带责任保证,担保额度为 3 亿元,保证期间为				

	债务履行期限届满之日起两年。报告期内,已到位借款 6,000.00 万元。
违反规定程序对外提供担保的说明	不适用

### 3、委托理财情况

适用  不适用

### 4、日常经营重大合同的履行情况

### 5、其他重大合同

适用  不适用

#### (十一) 发行公司债的说明

适用  不适用

#### (十二) 承诺事项履行情况

##### 1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用  不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	新华联控股有限公司。	(一) 非流通股股东承诺事项: 法定承诺明确同意参与本次股权分置改革的非流通股股东都承诺: 股权分置改革后, 非流通股股东将遵守法律、法规和规章的规定, 履行法定承诺义务。所持非流通股股份自圣方科技股票恢复上市后首个交易日起十二个月内不上市交易或者转让; 持有上市公司股份总数百分之五以上的原非流通股股东, 在前项规定期满后, 通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份, 出售数量占公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五, 在二十四个月内不超过百分之十。(二) 新华联控股特别承诺: 本次股权分置改革中非流通股股东应当支付的股改对价均由新华联控股代为垫付。代为垫付后, 该部分非流通股股份如需上市流通, 应当向新华联控股偿还代为垫付的股份, 或者取得新华联控股的书面豁免同意。新华联控股所持有的原非流通股股份自圣方科技股票恢复上市后的首个交易日起三十六个月内不上市交易或者转让。	2009年12月02日	2014年7月8日	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。	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。(二) 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,			截至报告期末, 上述承诺仍在履行过程中, 不存在违背承诺事项的情形。除此之外, 其他承诺事项已履行完毕。

		<p>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全部承担。（三）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。</p> <p>（四）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有关涉及承诺人的关联交易事项进行表决时，履行回避表决的义务。2、本次重组完成后，承诺人与圣方科技之间将尽量减少和避免关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。保证不通过关联交易损害圣方科技及其他股东的合法权益。承诺人和圣方科技就相互间关联事务及交易所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。3、由于湖南新华联建设工程有限公司与新华联置地发生的日常关联交易金额较大，为切实减少重组后上市公司的关联交易，避免控股股东、实际控制人利用关联交易侵害圣方科技利益，本次重组完成后三年内，承诺人将其所持湖南新华联建设工程有限公司的控股权转让给圣方科技，如果收购湖南新华联建设工程有限公司控股权的相关议案未获得圣方科技董事会表决通过（根据《公司法》及公司章程还需公司股东大会审议的，如未获得上市公司股东大会表决通过的），承诺人须自前述相关议案经圣方科技董事会或股东大会审议后的否决结果公告之日起三个月内将湖南新华联建设工程有限公司的控股权按市</p>			
--	--	--	--	--	--

		场公允价转让给无关联的第三方。(五)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。(六)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。			
资产置换时所作承诺	不适用				
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。	与上述收购报告书或权益变动报告书中所作承诺相同。			截至报告期末,上述承诺仍在履行过程中,不存在违背承诺事项的情形。除此之外,其他承诺事项已履行完毕。
发行时所作承诺	新华联控股有限公司、科瑞集团有限公司、泛海能源投资股份有限公司、巨人投资有限公司、北京长石投资有限公司、北京合力同创投资有限公司。	承诺自本次新增股份发行结束后,本公司股票恢复上市的首个交易日起 36 个月内不转让其拥有权益的股份。该锁定期届满后,该等股份的交易或转让按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。	2009 年 11 月 16 日	2014 年 7 月 8 日	截至报告期末,上述承诺仍在履行过程中,不存在违背承诺事项的情形。
其他对公司中小股东所作承诺	不适用				
承诺是否及时履行	√ 是 □ 否 □ 不适用				
未完成履行的具体原因及下一步计划	不适用				
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	√ 是 □ 否 □ 不适用				
承诺的解决期限	严格遵守上述各项承诺所列示的期限要求。				
解决方式					
承诺的履行情况	在承诺履行过程中,不存在违背承诺的情形。				

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

适用  不适用

### （十三）其他综合收益细目

单位：元

项目	本期	上期
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4.外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5.其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	0.00	0.00

### （十四）报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012年01月18日	证券法务部	电话沟通	其他	观点地产网记者	了解武汉股权受让事宜，未提供资料
2012年02月01日	证券法务部	电话沟通	个人	一般投资者	询问公司至今未发业绩预告的原因，未提供资料。
2012年02月08日	证券法务部	电话沟通	个人	一般投资者	了解公司2011年度业绩，未提供资料
2012年04月25日	证券法务部	电话沟通	个人	一般投资者	询问年报信息相关问题，工作人员进行解析，未提供资料。
2012年05月02日	证券法务部	电话沟通	个人	一般投资者	询问2011年度利润分配方案，未提供资料。

2012年05月04日	证券法务部	电话沟通	个人	一般投资者	关注公司一季度经营情况，未提供资料。
2012年05月16日	证券法务部	实地调研	机构	机构研究员	了解公司近期土地储备、战略转型以及今年结算等情况。
2012年05月30日	证券法务部	实地调研	机构	机构研究员	了解公司项目进展情况以及管控措施等情况。
2012年06月01日	证券法务部	实地调研	机构	机构研究员	了解公司发展历史和公司的战略规划等情况。

### (十五) 聘任、解聘会计师事务所情况

半年报是否经过审计

是  否  不适用

是否改聘会计师事务所

是  否  不适用

### (十六) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人和收购人处罚及整改情况

适用  不适用

### (十七) 其他重大事项的说明

适用  不适用

报告期至本报告披露日前，公司发生限售股解除限售情形。

2012年7月12日，牡丹江锦绣投资有限公司、牡丹江石油化学工业集团公司、牡丹江鸿儒农业科技投资有限公司、牡丹江合力投资有限公司等上述四家企业所持限售股解除限售。具体详见2012年7月11日在《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网上披露的《限售股份解除限售提示性公告》。

公司股本结构变化如下：

股份类型	本次变动前		本次变动数（股）	本次变动后	
	股数（股）	比例（%）		限售股解禁	股数（股）
一、有限售条件股份					
1、国家持股	0	0.00%			
2、国有法人持股	10,000,000	0.63%	-10,000,000	0	0
3、其他内资持股	1,377,298,649	86.19%	-36,351,912	1,340,946,737	83.92%
其中：境内非国有法人持股	1,377,298,649	86.19%	-36,351,912	1,340,946,737	83.92%
境内自然人持股	0	0.00%			
4、外资持股	0	0.00%			
其中：境外法人持股	0	0.00%			
境外自然人持股	0	0.00%			
5、高管股份	0	0.00%			
<b>有限售条件的流通股合计</b>	<b>1,387,298,649</b>	<b>86.82%</b>	<b>-46,351,912</b>	<b>1,340,946,737</b>	<b>83.92%</b>
二、无限售条件股份					
1、人民币普通股	210,672,000	13.18%	46,351,912	257,023,912	16.08%

2、境内上市的外资股	0	0.00%			
3、境外上市的外资股	0	0.00%			
4、其他	0	0.00%			
<b>无限售条件的流通股合计</b>	<b>210,672,000</b>	<b>13.18%</b>	<b>46,351,912</b>	<b>257,023,912</b>	<b>16.08%</b>
<b>三、股份总数</b>	<b>1,597,970,649</b>	<b>100.00%</b>	<b>0</b>	<b>1,597,970,649</b>	<b>100.00%</b>

### （十八）本公司转债担保人盈利能力、资产状况和信用状况发生重大变化的情况

（本表仅适用于发行公司可转换债券的上市公司填写）

适用  不适用

### （十九）信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
关于公司董事、总经理辞职的公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年01月05日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第七届董事会第九次会议（通讯方式）决议公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年01月18日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于出售武汉百步亭联合置业有限公司11.54%股权的公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年01月18日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于收购武汉大花山生态科技开发有限公司100%股权的公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年01月18日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
唐山新华联置地有限公司土地及在建工程抵押借款公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年01月18日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于竞得经营性土地使用权的公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年01月19日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于北京新华联置地有限公司为唐山新华联置地有限公司银行借款提供担保公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年01月20日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于第七届监事会主席李光和先生退休的公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年02月06日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第七届监事会第五次会议决议公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年02月08日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第七届董事会第十次会议（通讯方式）决议公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年02月08日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2012年第一次临时股东大会会议通知	《证券时报》、《中国证券报》	2012年02月08日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2012年第一次临时股东大会会议通知更正公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年02月09日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于第一大股东股票质押的公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年02月09日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2012年第一次临时股东大会决议公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年02月24日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第七届董事会第十一次会议决议公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年02月24日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于第一大股东股票质押的公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年03月13日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第七届董事会第十二次会议决议公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年03月19日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于第二大股东股票质押公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年03月31日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第七届董事会第十三次会议决议公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年04月07日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第七届监事会第六次会议决议公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年04月07日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2011年度报告摘要	《证券时报》、《中国证券报》	2012年04月07日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>

关于 2012 年度日常关联交易预计的公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012 年 04 月 07 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于为公司控股子公司提供担保额度的公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012 年 04 月 07 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于召开 2011 年年度股东大会的通知	《证券时报》、《中国证券报》	2012 年 04 月 07 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于收购武汉大花山股权的进展公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012 年 04 月 07 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于出售武汉百步亭股权的进展公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012 年 04 月 07 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于第一大股东股票质押的公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012 年 04 月 10 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于 2012 年第一季度报告的公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012 年 04 月 27 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于 2011 年年度股东大会的决议	《证券时报》、《中国证券报》	2012 年 04 月 28 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于第一大股东股票质押的公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012 年 05 月 16 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于控股子公司接受西藏雪峰科技投资咨询有限公司委托贷款的公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012 年 05 月 26 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2011 年年度权益分派实施公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012 年 06 月 15 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第七届董事会第十五次会议（通讯方式）决议公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012 年 06 月 27 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>

## 八、财务会计报告

### （一）审计报告

半年报是否经过审计

是  否  不适用

### （二）财务报表

是否需要合并报表：

是  否  不适用

如无特殊说明，财务报告中的财务报表的单位为：人民币元

财务附注中报表的单位为：人民币元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：新华联不动产股份有限公司

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		666,749,225.98	540,667,455.05
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		30,678,279.37	76,820,314.00
预付款项		1,908,756,877.71	1,825,815,133.62
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		161,985,530.02	419,039,738.14
买入返售金融资产			
存货		4,472,731,348.10	3,173,523,086.09
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		72,865.64	165,611.03
流动资产合计		7,240,974,126.82	6,036,031,337.93
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			

长期股权投资			148,847,175.11
投资性房地产		57,544,256.98	58,736,025.10
固定资产		176,726,090.98	180,370,446.11
在建工程		138,444,602.48	101,819,633.65
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		41,168,708.80	41,554,286.32
开发支出			
商誉		21,348,761.86	21,348,761.86
长期待摊费用		146,250.00	157,500.00
递延所得税资产		187,435,643.21	174,129,268.89
其他非流动资产			
非流动资产合计		622,814,314.31	726,963,097.04
资产总计		7,863,788,441.13	6,762,994,434.97
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		668,997,110.67	783,918,024.06
预收款项		875,082,613.17	606,202,206.81
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		16,029,075.54	24,240,576.69
应交税费		265,670,165.80	328,606,540.27
应付利息		16,800,000.00	16,940,000.00
应付股利		1,300,000.00	
其他应付款		332,030,160.45	176,341,090.39
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		130,710,000.00	60,700,000.00
其他流动负债		729,161,968.00	673,109,024.18
流动负债合计		3,035,781,093.63	2,670,057,462.40
非流动负债：			
长期借款		2,349,000,000.00	1,550,000,000.00
应付债券			
长期应付款			

专项应付款			
预计负债		46,630.11	46,630.11
递延所得税负债		23,790,860.03	23,871,222.35
其他非流动负债		12,450,000.05	12,614,166.68
非流动负债合计		2,385,287,490.19	1,586,532,019.14
负债合计		5,421,068,583.82	4,256,589,481.54
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		451,503,106.00	451,503,106.00
资本公积		246,400,629.78	246,400,629.78
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		210,187,080.31	210,187,080.31
一般风险准备			
未分配利润		1,493,292,070.08	1,556,041,908.46
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		2,401,382,886.17	2,464,132,724.55
少数股东权益		41,336,971.14	42,272,228.88
所有者权益（或股东权益）合计		2,442,719,857.31	2,506,404,953.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计		7,863,788,441.13	6,762,994,434.97

法定代表人：傅军

主管会计工作负责人：苏波

会计机构负责人：刘华明

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		8,099,547.13	562,643.14
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		2,604,000.00	
应收利息			
应收股利			
其他应收款		1,161,268,452.80	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		1,171,971,999.93	1,301,343,095.94
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		2,920,000,000.00	2,920,000,000.00
投资性房地产			
固定资产		58,877.37	
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		2,920,058,877.37	2,920,000,000.00
资产总计		4,092,030,877.30	4,221,343,095.94
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		451,219.18	498,219.85
应交税费		1,918,271.91	
应付利息			
应付股利		1,300,000.00	
其他应付款		30,333,000.00	
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		34,002,491.09	498,219.85
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		0	0
负债合计		34,002,491.09	498,219.85
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,597,970,649.00	1,597,970,649.00
资本公积		2,356,674,471.37	2,356,674,471.37

减：库存股			
专项储备			
盈余公积		94,908,316.71	94,908,316.71
一般风险准备			
未分配利润		8,474,949.13	171,291,439.01
外币报表折算差额			
所有者权益（或股东权益）合计		4,058,028,386.21	4,220,844,876.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,092,030,877.30	4,221,343,095.94

### 3、合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		559,682,149.64	1,144,263,215.38
其中：营业收入		559,682,149.64	1,144,263,215.38
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		420,357,123.33	778,338,935.85
其中：营业成本		249,554,416.77	545,423,177.78
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		100,350,767.66	156,823,053.68
销售费用		21,566,170.40	24,575,632.56
管理费用		40,174,057.08	43,452,872.70
财务费用		9,354,155.14	7,050,218.93
资产减值损失		-642,443.72	1,013,980.20
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）		1,152,824.89	-447,410.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,152,824.89	-447,410.38
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		140,477,851.20	365,476,869.15
加：营业外收入		366,293.40	409,515.01
减：营业外支出		2,005,648.17	5,144,194.36

其中：非流动资产处置 损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号 填列）		138,838,496.43	360,742,189.80
减：所得税费用		42,726,527.65	91,643,028.08
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		96,111,968.78	269,099,161.72
其中：被合并方在合并前实现 的净利润			
归属于母公司所有者的净利 润		97,047,226.52	270,116,662.81
少数股东损益		-935,257.74	-1,017,501.09
六、每股收益：		--	--
（一）基本每股收益		0.06	0.21
（二）稀释每股收益		0.06	0.21
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		96,111,968.78	269,099,161.72
归属于母公司所有者的综合 收益总额		97,047,226.52	270,116,662.81
归属于少数股东的综合收益 总额		-935,257.74	-1,017,501.09

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元。

法定代表人：傅军

主管会计工作负责人：苏波

会计机构负责人：刘华明

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
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		3,040,782.68	2,129,956.36
财务费用		-21,357.70	-5,216.50
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失 以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号 填列）			
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）		-3,019,424.98	-2,124,739.86
加：营业外收入			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损 失			

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-3,019,424.98	-2,124,739.86
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,019,424.98	-2,124,739.86
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		-3,019,424.98	-2,124,739.86

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	879,771,127.08	777,089,353.61
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	67,600,224.25	48,654,809.64
经营活动现金流入小计	947,371,351.33	825,744,163.25
购买商品、接受劳务支付的现金	1,166,915,600.11	977,197,380.89
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	50,875,050.22	35,466,363.59
支付的各项税费	188,119,825.19	225,014,175.25
支付其他与经营活动有关的现金	106,086,947.84	59,530,493.64
经营活动现金流出小计	1,511,997,423.36	1,297,208,413.37
经营活动产生的现金流量净额	-564,626,072.03	-471,464,250.12

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		1,119,251.73
投资活动现金流入小计	0	1,119,251.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	30,259,331.90	61,211,203.40
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	30,259,331.90	61,211,203.40
投资活动产生的现金流量净额	-30,259,331.90	-60,091,951.67
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,126,000,000.00	424,100,000.00
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	1,126,000,000.00	424,100,000.00
偿还债务支付的现金	147,000,000.00	225,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	261,830,428.63	35,043,657.40
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	408,830,428.63	260,043,657.40
筹资活动产生的现金流量净额	717,169,571.37	164,056,342.60
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	122,284,167.44	-367,499,859.19
加：期初现金及现金等价物余额	511,672,355.22	1,383,585,594.22
六、期末现金及现金等价物余额	633,956,522.66	1,016,085,735.03

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		

销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	169,867,835.90	5,413.00
经营活动现金流入小计	169,867,835.90	5,413.00
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	551,510.00	51,000.00
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金	5,138,408.92	5,362,534.86
经营活动现金流出小计	5,689,918.92	5,413,534.86
经营活动产生的现金流量净额	164,177,916.98	-5,408,121.86
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	0	0
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	62,220.00	
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	62,220.00	0
投资活动产生的现金流量净额	-62,220.00	0
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	0	0
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	156,578,792.99	
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	156,578,792.99	0
筹资活动产生的现金流量净额	-156,578,792.99	0
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	7,536,903.99	-5,408,121.86
加：期初现金及现金等价物余额	562,643.14	5,939,946.23
六、期末现金及现金等价物余额	8,099,547.13	531,824.37

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	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
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-62,749,838.38		-935,257.74	-63,685,096.12
(一) 净利润							97,047,226.52		-935,257.74	96,111,968.78
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							97,047,226.52		-935,257.74	96,111,968.78
(三) 所有者投入和减少资本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配	0	0	0	0	0	0	-159,797,064.90	0	0	-159,797,064.90
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-159,797,064.90			-159,797,064.90
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	451,503,106.00	246,400,629.78			210,187,080.31		1,493,292,070.08		41,336,971.14	2,442,719,857.31

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	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: 同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	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、本期增减变动金额(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) 所有者投入和减少资本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配	0	0	0	0	139,433,775.48	0	-139,433,775.48	0	0	0
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. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他	88,043,106.00	-88,290,016.82								-246,910.82
四、本期期末余额	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

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	1,597,970, 649.00	2,356,674, 471.37			94,908,316 .71		171,291,43 9.01	4,220,844, 876.09
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,597,970, 649.00	2,356,674, 471.37			94,908,316 .71		171,291,43 9.01	4,220,844, 876.09
三、本期增减变动金额（减少 以“-”号填列）							-162,816,4 89.88	-162,816,4 89.88
（一）净利润							-3,019,424. 98	-3,019,424. 98
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-3,019,424. 98	-3,019,424. 98
（三）所有者投入和减少资本	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的 金额								
3. 其他								
（四）利润分配	0	0	0	0	0	0	-159,797,0 64.90	-159,797,0 64.90
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-159,797,0 64.90	-159,797,0 64.90
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	1,597,970, 649.00	2,356,674, 471.37			94,908,316 .71		8,474,949. 13	4,058,028, 386.21

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	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、本期增减变动金额（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）所有者投入和减少资本	1,286,343,609.00	1,633,656,391.00	0	0	0	0	0	2,920,000,000.00
1. 所有者投入资本	1,286,343,609.00	1,633,656,391.00						2,920,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配	0	0	0	0	19,032,382.11	0	-19,032,382.11	0
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. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	1,597,970,649.00	2,356,674,471.37			94,908,316.71		171,291,439.01	4,220,844,876.09

### （三）公司基本情况

#### 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，社会公众法人股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“西安圣方”）。牡石化集团与西安圣方于1999年11月25日签署了《牡丹江石油化学工业集团公司与西安圣方科技股份有限公司国有法人股股份转让协议》，并于1999年12月15日办理了股权过户手续。股权转让后西安圣方成为第一大股东，并于2000年3月3日在黑龙江省工商行政管理局办理了股权及公司名称变更登记，领取了企业法人营业执照，营业执照注册号为230000110101360。

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

因2003年、2004年、2005年连续三年亏损，本公司股票自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代为垫付，其他非流通股股东在流通前需要向新华联控股偿还其应支付的对价，或获得其书面认可。股权分置改革方案实施后，本公司原非流通股股东所持股份将变更为有限售条件的流通股。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，发行后本公司总股本为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）。

## （四）公司主要会计政策、会计估计和前期差错更正

### 1、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》及相关规定编制。

### 2、遵循企业会计准则的声明

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

### 3、会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

### 4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### (1) 同一控制下企业合并

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

### (2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下企业合并，合并成本为本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。

## 6、合并财务报表的编制方法

### (1) 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，新华联置地以所持有的对子公司投资等资产为对价取得圣方科技的控制权，构成反向购买。

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額反映法律上子公司（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額，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。

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

## 7、现金及现金等价物的确定标准

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

## 8、外币业务和外币报表折算

## 9、金融工具

## (1) 金融工具的分类

### 1) 金融资产

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。

## (2) 金融工具的确认依据和计量方法

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

本公司对金融资产和金融负债的后续计量方法如下：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动及终止确认产生的利得或损失计入当期损益。

2) 持有至到期投资，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

3) 应收款项，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

4) 可供出售金融资产，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计入资本公积。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。该类金融资产减值损失及外币货币性金融资产汇兑差额计入当期损益。可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

5) 其他金融负债，与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债按照成本进行后续计量。

## (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：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。

#### (4) 金融负债终止确认条件

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

#### (5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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。

#### (6) 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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。

#### (7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据

### 10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

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) 单项金额重大的应收款项坏账准备**

单项金额重大的判断依据或金额标准	年末余额 100 万元以上（含 100 万元）的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	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的应收款项**

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄分析组合	账龄分析法	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	其他方法	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。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用  不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	5%	5%
1—2 年	25%	25%
2—3 年	50%	50%
3—4 年	75%	75%
4—5 年	100%	100%
5 年以上	100%	100%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用  不适用

组合名称	方法说明
低信用风险组合	不计提坏账准备

**(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款**

单项计提坏账准备的理由：

对于按风险组合计提坏账准备的应收款项如果出现如下情形，且不准备对应收款项进行债务重组或其他方式收回。①因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回。②因债务人逾期未履行债务，且出现资不抵债、现金流量严重不足等明显特征表明无法收回。

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。

**11、存货****(1) 存货的分类**

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) 发出存货的计价方法

先进先出法  加权平均法  个别认定法  其他

## (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

① 存货可变现净值的确定：以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

② 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

计提存货减值准备以后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

## (4) 存货的盘存制度

永续盘存制  定期盘存制  其他

本公司存货盘存采用永续盘存制。

## (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

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。

## 12、长期股权投资

### (1) 初始投资成本确定

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。

### (2) 后续计量及损益确认

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。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。重大影响的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。

### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在资产负债表日对长期股权投资进行逐项检查，根据被投资单位经营政策、法律环境、市场需求及盈利能力等的各种变化判断长期股权投资是否存在减值迹象。当长期股权投资可收回金额低于账面价值时，将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额作为长期股权投资减值准备予以计提。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 13、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。

## 14、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

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) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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。

### (3) 各类固定资产的折旧方法

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。

类别	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	30	3	3.23
机器设备	10	3	9.70
电子设备	4	3	24.25
运输设备	6	3	16.17
其他设备	5	3	19.40
融资租入固定资产:	--	--	--
其中: 房屋及建筑物			
机器设备			
电子设备			
运输设备			
其他设备			

#### (4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在资产负债表日对各项固定资产进行判断, 当存在减值迹象, 估计可收回金额低于其账面价值时, 账面价值减记至可收回金额, 减记的金额确认为资产减值损失, 计入当期损益, 同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认, 在以后会计期间不再转回。当存在下列迹象的, 表明固定资产资产可能发生了减值:

- 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、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或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回报率在当期已经提高, 从而影响企业用来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 (或者损失) 远远低于预计金额等;
- 7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

#### (5) 其他说明

### 15、在建工程

#### (1) 在建工程的类别

本公司在建工程以立项项目进行分类。

#### (2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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, 根据工程预算造价及已发生的

工程实际成本等合理估计在建工程的价值，按估计的价值转入固定资产，并作为计提折旧的基础，待办理了竣工决算手续后按实际成本调整原暂估价，但不调整原已计提的折旧额。

### (3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司于资产负债表日对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已经发生了减值，估计可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。存在下列一项或若干项情况的，应当对在建工程进行减值测试：

- 1) 长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；
- 2) 所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；
- 3) 其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

## 16、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。

### (3) 暂停资本化期间

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。

### (4) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算。

## 17、生物资产

## 18、油气资产

## 19、无形资产

### (1) 无形资产的计价方法

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。

### (2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

### (3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

### (4) 无形资产减值准备的计提

本公司于每一资产负债表日对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。

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。

### (5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

### (6) 内部研究开发项目支出的核算

## 20、长期待摊费用摊销方法

本公司的长期待摊费用是指已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用。在项目受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 21、附回购条件的资产转让

## 22、预计负债

### (1) 预计负债的确认标准

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。

### (2) 预计负债的计量方法

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。

## 23、股份支付及权益工具

## 24、回购本公司股份

## 25、收入

### (1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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) 确认让渡资产使用权收入的依据

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。

### (3) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

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。

## 26、政府补助

### (1) 类型

本公司的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

## (2) 会计处理方法

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。

## 27、递延所得税资产和递延所得税负债

### (1) 确认递延所得税资产的依据

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) 确认递延所得税负债的依据

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。

## 28、经营租赁、融资租赁

### (1) 经营租赁会计处理

1) 当本公司作为出租人。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。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。

### (2) 融资租赁会计处理

1) 当本公司作为出租人。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。

2) 当本公司作为承租人。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。

**29、持有待售资产****30、资产证券化业务****31、套期会计****32、主要会计政策、会计估计的变更**

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是  否  不适用

**(1) 会计政策变更**

本报告期主要会计政策是否变更

是  否  不适用

**(2) 会计估计变更**

本报告期主要会计估计是否变更

是  否  不适用

**33、前期会计差错更正**

本报告期是否发现前期会计差错

是  否  不适用

**(1) 追溯重述法**

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是  否  不适用

**(2) 未来适用法**

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是  否  不适用

**34、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法****(五) 税项****1、公司主要税种和税率**

税 种	计税依据	税率
增值税		
消费税		
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%

企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
教育费附加	按流转税额计缴	3%
地方教育费附加	按流转税额计缴	2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额计缴	实行四级超率累计税率
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

## 2、税收优惠及批文

## 3、其他说明

## (六) 企业合并及合并财务报表

## 1、子公司情况

## (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	币种	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
北京新华联置地有限公司	全资子公司	北京市	房地产	363,460,000.00	CNY	房地产开发	2,920,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
北京北郊联合房地产开发有限公司	控股子公司	北京市	房地产	50,000,000.00	CNY	房地产开发	35,000,000.00	0.00	70%	70%	是	14,380,557.89	0.00	0.00
株洲新华联房地产开发有限公司	全资子公司	湖南 株洲	房地产	100,000,000.00	CNY	房地产开发	100,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
唐山新华联置地有限公司	控股子公司	河北 唐山	房地产	100,000,000.00	CNY	房地产开发	90,000,000.00	0.00	90%	90%	是	5,894,690.73	0.00	0.00
醴陵新华联房地产开发有限公司	控股子公司	湖南 醴陵	房地产	55,000,000.00	CNY	房地产开发	33,000,000.00	0.00	60%	60%	是	21,061,722.52	0.00	0.00
内蒙古新华联置业有限公司	全资子公司	呼和浩特	房地产	100,000,000.00	CNY	房地产开发	100,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
新华联奥特莱斯有限公司	全资子公司	北京市	房地产	100,000,000.00	CNY	房地产开发	100,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
大庆新华联房	全资子公司	大庆市	房地产	100,000,000.00	CNY	房地产开发	100,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00

地产开发有限公司															
西宁新华联房地产有限公司	全资子公司	西宁市	房地产	100,000,000.00	CNY	房地产开发	100,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00	
北京新华联仁和房地产开发有限公司	全资子公司	北京市	房地产	10,000,000.00	CNY	房地产开发	10,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00	
新华联奥特莱斯(株洲)有限公司	全资子公司	北京市	房地产	50,000,000.00	CNY	房地产开发	50,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00	

## (2) 通过同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	币种	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
北京新华联恒业房地产开发有限公司	全资子公司	北京市	房地产	60,000,000.00	CNY	房地产开发	218,326,500.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
北京华信鸿业房地产开发有限公司	全资子公司	北京市	房地产	50,000,000.00	CNY	房地产开发	28,324,500.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
北京新华联伟业房地产开发有限公司	全资子公司	北京市	房地产	145,376,600.00	CNY	房地产开发	353,613,700.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司	全资子公司	广东惠州	房地产	50,000,000.00	CNY	房地产开发	78,500,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
北京先导华鑫房地产开发有限公司	全资子公司	北京市	房地产	30,000,000.00	CNY	房地产开发	40,211,900.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
惠州市国力房地产开发有限公司	全资子公司	广东惠州	房地产	10,000,000.00	CNY	房地产开发	10,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00

## (3) 通过非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	币种	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
黄山市金龙房地产开发有限公司	全资子公司	安徽 黄山	房地产	60,000,000.00	CNY	房地产开发	173,084,900.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
武汉大花山生态科技开发有限公司	全资子公司	武汉市	房地产	100,000,000.00	CNY	房地产开发	251,773,200.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00

## 2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

适用  不适用

## 3、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明：

本报告期新纳入合并范围有2家。

适用  不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位2家，原因为：

1、为进一步加快奥特莱斯业务板块的发展，本报告期，公司下属二级全资子公司新华联奥特莱斯有限公司新设成立控股子公司新华联奥特莱斯（株洲）有限公司，注册资本5000万，持股比例100%。

2、为拓展公司在武汉地区业务，报告期内，公司之全资子公司受让武汉百步亭联合置业有限公司持有的武汉大花山生态科技开发有限公司100%的股权。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》。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。具体内容详见公司2012年1月18日在《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上的相关公告。

## 4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
武汉大花山生态科技开发有限公司	50,883,950.41	-964,118.62
新华联奥特莱斯（株洲）有限公司	49,731,579.12	-268,420.88

## 5、报告期内发生的同一控制下企业合并

## 6、报告期内发生的非同一控制下企业合并

## 7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

## 8、报告期内发生的反向购买

## 9、本报告期发生的吸收合并

## 10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

### （七）合并财务报表主要项目注释

#### 1、货币资金

单位：元

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

现金：	--	--		--	--	
人民币	--	--	333,180.98	--	--	359,744.88
银行存款：	--	--		--	--	
人民币	--	--	633,623,341.68	--	--	511,312,610.34
其他货币资金：	--	--		--	--	
人民币	--	--	32,792,703.32	--	--	28,995,099.83
合计	--	--	666,749,225.98	--	--	540,667,455.05

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

本公司其他货币资金期末余额中，主要为房地产销售按揭保证金。

## 2、交易性金融资产

### (1) 交易性金融资产

### (2) 变现有限制的交易性金融资产

### (3) 套期工具及相关套期交易的说明

## 3、应收票据

## 4、应收股利

## 5、应收利息

## 6、应收账款

### (1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄分析组合计提坏账准备的应收账款	32,627,543.85	97.28%	2,862,280.54	100%	80,959,619.70	100%	4,139,305.70	100%
低信用风险组合计提坏账准备的应收账款	913,016.06	2.72%						
组合小计	33,540,559.91	100%	2,862,280.54	100%	80,959,619.70	100%	4,139,305.70	100%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	33,540,559.91	--	2,862,280.54	--	80,959,619.70	--	4,139,305.70	--

应收账款种类的说明：

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内	26,897,230.89	82.44%	1,344,861.54	80,476,938.02	99.4%	4,018,635.28
1 年以内小计	26,897,230.89	82.44%	1,344,861.54	80,476,938.02	99.4%	4,018,635.28
1 至 2 年	5,390,949.92	16.52%	1,347,737.48	482,681.68	0.6%	120,670.42
2 至 3 年	339,363.04	1.04%	169,681.52			
3 年以上						
3 至 4 年						
4 至 5 年						
5 年以上						
合计	32,627,543.85	--	2,862,280.54	80,959,619.70	--	4,139,305.70

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

单位：元

组合名称	账面余额	坏账准备
低信用风险组合	913,016.06	0
合计	913,016.06	0

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

## (2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

## (3) 本报告期实际核销的应收账款情况

## (4) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

适用  不适用

## (5) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
个人客户甲	客户	2,488,744.00	1 年以内	7.42%
个人客户乙	客户	1,911,221.00	1-2 年	5.7%

个人客户丙	客户	1,792,465.00	1 年以内	5.34%
个人客户丁	客户	1,782,062.00	1 年以内	5.31%
个人客户戊	客户	1,693,529.00	1 年以内	5.05%
合计	--	9,668,021.00	--	28.82%

## (6) 应收关联方账款情况

## (7) 终止确认的应收款项情况

## (8) 以应收款项为标的进行证券化的, 列示继续涉入形成的资产、负债的金额

## 7、其他应收款

## (1) 其他应收款按种类披露

单位: 元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	147,777,000.00	89.83%	682,500.00	27.03%	406,026,600.00	96.46%		
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析组合计提坏账准备的其他应收款	9,722,246.19	5.91%	1,842,626.22	72.97%	13,525,126.59	3.21%	1,890,544.78	100%
低信用风险组合计提坏账准备的其他应收款	7,011,410.05	4.26%			1,378,556.33	0.33%		
组合小计	16,733,656.24	10.17%	1,842,626.22	72.97%	14,903,682.92	3.54%	1,890,544.78	100%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	164,510,656.24	--	2,525,126.22	--	420,930,282.92	--	1,890,544.78	--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

√ 适用 □ 不适用

单位: 元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
武汉安居工程发展有限公司	91,701,000.00			风险较小, 未计提
湟中县国土资源局	50,000,000.00	-	-	风险较小, 未计提
唐山市工程建设交易中心	2,400,000.00	600,000.00	25%	1-2 年
醴陵市玉果电瓷厂	2,026,000.00	-	-	风险较小, 未计提
黄山海慧科技投资有限公司	1,650,000.00	82,500.00	5%	1 年以内
合计	147,777,000.00	682,500.00	--	--

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

√ 适用 □ 不适用

单位: 元

账龄	期末			期初		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中:						
1 年以内	4,798,864.28	49.37%	239,943.21	8,366,969.35	61.87%	418,348.47
1 年以内小计	4,798,864.28	49.37%	239,943.21	8,366,969.35	61.87%	418,348.47
1 至 2 年	3,947,365.20	40.6%	986,841.30	4,753,114.97	35.14%	1,188,278.74
2 至 3 年	620,655.18	6.38%	310,327.59	227,049.40	1.68%	113,524.70
3 至 4 年	199,389.66	2.05%	149,542.25	30,400.00	0.22%	22,800.00
4 至 5 年	155,971.87	1.6%	155,971.87	147,592.87	1.09%	147,592.87
合计	9,722,246.19	--	1,842,626.22	13,525,126.59	--	1,890,544.78

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

单位：元

组合名称	账面余额	坏账准备
低信用风险组合	7,011,410.05	0.00
合计	7,011,410.05	0.00

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

适用  不适用

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)
武汉安居工程发展有限公司	非关联方	91,701,000.00	1 年以内	55.74%
湟中县国土资源局	非关联方	50,000,000.00	1 年以内	30.39%
唐山市工程建设交易中心	非关联方	2,400,000.00	1-2 年	1.46%
醴陵市玉果电瓷厂	非关联方	2,026,000.00	1 年以内	1.23%
黄山海慧科技投资有限公司	非关联方	1,650,000.00	1 年以内	1%
合计	--	147,777,000.00	--	89.82%

## (7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
北京市北郊农场	其他关联方	2,991.30	0.002%
合计	--	2,991.30	0.002%

## (8) 终止确认的其他应收款项情况

## (9) 以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

## 8、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,284,354,552.52	67.29%	1,461,859,214.16	80.06%
1至2年	348,337,483.66	18.25%	183,955,919.46	10.08%
2至3年	96,064,841.53	5.03%		
3年以上	180,000,000.00	9.43%	180,000,000.00	9.86%
合计	1,908,756,877.71	--	1,825,815,133.62	--

## (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
呼和浩特土地收购储备中心	土地供应方	920,000,000.00	0-2年	预付土地款
湖南新华联建设工程有限公司	关联方	299,706,184.87	0-2年	预付工程款
大庆市国土资源局	土地供应方	149,000,000.00	1年以内	预付土地款
西宁市海湖新区管委会	土地供应方	121,124,028.07	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	预付土地补偿款
合计	--	1,589,830,212.94	--	--

预付款项主要单位的说明：

呼和浩特土地收购储备中心预付款项为内蒙古新华联支付的国有土地出让金（于2012年7月13日取得国有土地使用权证）。

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

预付西宁市海湖新区管委会款项为西宁新华联支付的国有土地出让金，土地使用权尚未取得。

预付大庆市国土资源局款项为大庆新华联支付的国有土地出让金，土地使用权尚未取得。

## (3) 本报告期预付款项中持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位情况

□ 适用 √ 不适用

## (4) 预付款项的说明

## 9、存货

## (1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,605,105.01		1,605,105.01	1,639,396.65		1,639,396.65
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
低值易耗品	80,646.25		80,646.25	44,655.75		44,655.75
开发产品	862,248,329.22		862,248,329.22	1,128,408,133.47		1,128,408,133.47
开发成本	3,608,797,267.62		3,608,797,267.62	2,043,430,900.22		2,043,430,900.22
合计	4,472,731,348.10		4,472,731,348.10	3,173,523,086.09		3,173,523,086.09

## (2) 存货跌价准备

## (3) 存货跌价准备情况

## 10、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
待摊费用	72,865.64	165,611.03
合计	72,865.64	165,611.03

**11、可供出售金融资产****(1) 可供出售金融资产情况****(2) 可供出售金融资产中的长期债权投资****12、持有至到期投资****(1) 持有至到期投资情况****(2) 本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况****13、长期应收款****14、对合营企业投资和联营企业投资****15、长期股权投资****(1) 长期股权投资明细情况**

单位：元

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
武汉百步亭联合置业有限公司	权益法	150,000,000.00	148,847,175.11	-148,847,175.11	0.00	50%	50%				
合计	--	150,000,000.00	148,847,175.11	-148,847,175.11	0.00	--	--	--			

**(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况****16、投资性房地产****(1) 按成本计量的投资性房地产**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	78,779,029.51			78,779,029.51
1.房屋、建筑物	78,779,029.51			78,779,029.51
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	20,043,004.41	1,191,768.12		21,234,772.53
1.房屋、建筑物	20,043,004.41	1,191,768.12		21,234,772.53
2.土地使用权				
三、投资性房地产账	58,736,025.10			57,544,256.98

面净值合计				
1.房屋、建筑物	58,736,025.10			57,544,256.98
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	58,736,025.10			57,544,256.98
1.房屋、建筑物	58,736,025.10			57,544,256.98
2.土地使用权				

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	1,191,768.12
投资性房地产本期减值准备计提额	

**(2) 按公允价值计量的投资性房地产**

□ 适用 √ 不适用

**17、固定资产****(1) 固定资产情况**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	215,651,762.45	1,601,647.00		14,007.50	217,239,401.95
其中：房屋及建筑物	188,513,067.61				188,513,067.61
机器设备					
运输工具	6,659,167.27	263,341.00			6,922,508.27
其他设备	20,479,527.57	1,338,306.00		14,007.50	21,803,826.07
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	35,281,316.34	5,240,647.25		8,652.62	40,513,310.97
其中：房屋及建筑物	20,945,896.40	3,141,884.46			24,087,780.86
机器设备					
运输工具	2,134,489.03	476,669.24			2,611,158.27
其他设备	12,200,930.91	1,622,093.55		8,652.62	13,814,371.84
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	180,370,446.11	--			176,726,090.98
其中：房屋及建筑物	167,567,171.21	--			164,425,286.75
机器设备		--			
运输工具	4,524,678.24	--			4,311,350.00
其他设备	8,278,596.66	--			7,989,454.23
四、减值准备合计		--			

其中：房屋及建筑物		--	
机器设备		--	
运输工具		--	
其他设备		--	
五、固定资产账面价值合计	180,370,446.11	--	176,726,090.98
其中：房屋及建筑物	167,567,171.21	--	164,425,286.75
机器设备		--	
运输工具	4,524,678.24	--	4,311,350.00
其他设备	8,278,596.66	--	7,989,454.23

本期折旧额 5,240,647.25 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0 元。

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

## (3) 通过融资租赁租入的固定资产

适用  不适用

## (4) 通过经营租赁租出的固定资产

适用  不适用

## (5) 期末持有待售的固定资产情况

## (6) 未办妥产权证书的固定资产情况

## 18、在建工程

### (1)

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
黄山酒店	43,737,913.70		43,737,913.70	28,595,543.70		28,595,543.70
唐山酒店	63,905,952.14		63,905,952.14	59,319,346.12		59,319,346.12
株洲酒店	30,194,771.87		30,194,771.87	13,602,427.83		13,602,427.83
惠州酒店	253,000.00		253,000.00	253,000.00		253,000.00
奥特莱斯	352,964.77		352,964.77	49,316.00		49,316.00
合计	138,444,602.48		138,444,602.48	101,819,633.65		101,819,633.65

## (2) 重大在建工程项目变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源	期末数
黄山酒店	320,000,000.00	28,595,543.70	15,142,370.00									43,737,913.70
唐山酒店	380,000,000.00	59,319,346.12	4,586,606.02									63,905,952.14
株洲酒店	408,000,000.00	13,602,427.83	16,592,344.04									30,194,771.87
合计	1,108,000,000.00	101,517,317.65	36,321,320.06			--	--			--	--	37,838,637.71

## (3) 在建工程减值准备

## (4) 重大在建工程的工程进度情况

## (5) 在建工程的说明

## 19、工程物资

## 20、固定资产清理

## 21、生产性生物资产

## 22、油气资产

## 23、无形资产

## (1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	48,025,048.27	149,335.00		48,174,383.27
土地使用权	47,347,461.08			47,347,461.08
办公软件	677,587.19	149,335.00		826,922.19
二、累计摊销合计	6,470,761.95	534,912.52		7,005,674.47
土地使用权	6,070,507.77	480,770.88		6,551,278.65
办公软件	400,254.18	54,141.64		454,395.82
三、无形资产账面净值合计	41,554,286.32			41,168,708.80
土地使用权	41,276,953.31			40,796,182.43
办公软件	277,333.01			372,526.37
四、减值准备合计				
土地使用权				
办公软件				
无形资产账面价值合计	41,554,286.32			41,168,708.80

土地使用权	41,276,953.31			40,796,182.43
办公软件	277,333.01			372,526.37

本期摊销额 534,912.52 元。

## (2) 公司开发项目支出

## (3) 未办妥产权证书的无形资产情况

## 24、商誉

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
黄山金龙商誉	21,348,761.86			21,348,761.86	
合计	21,348,761.86			21,348,761.86	

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法：

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，不存在减值。

## 25、长期待摊费用

单位：元

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
丽景湾国际酒店VI设计费	157,500.00		11,250.00		146,250.00	
合计	157,500.00		11,250.00		146,250.00	--

## 26、递延所得税资产和递延所得税负债

### (1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

√ 适用 □ 不适用

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	1,346,851.71	1,507,462.63
开办费		
可抵扣亏损		
因预提土地增值税确认的递延所得税资产	182,290,492.00	170,245,555.74
预售收入的预计利润	3,786,641.97	2,364,592.99
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
小计	187,435,643.21	174,129,268.89
递延所得税负债：		

交易性金融工具、衍生金融工具的估值		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动		
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	23,790,860.03	23,871,222.35
小计	23,790,860.03	23,871,222.35

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
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	95,163,440.12	95,484,889.40
小计	95,163,440.12	95,484,889.40
可抵扣差异项目		
坏账准备	5,387,406.76	6,029,850.46
预提土地增值税	729,161,967.99	680,982,222.96
预售收入的预计利润	15,146,567.88	9,458,371.95
因延期交房预计的违约金	46,630.12	46,630.12
小计	749,742,572.75	696,517,075.49

## (2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

□ 适用 √ 不适用

## 27、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	6,029,850.48	-642,443.72			5,387,406.76
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					

十一、油气资产减值准备				
十二、无形资产减值准备				
十三、商誉减值准备				
十四、其他				
合计	6,029,850.48	-642,443.72		5,387,406.76

**28、其他非流动资产****29、短期借款****30、交易性金融负债****31、应付票据****32、应付账款****(1)**

单位：元

项目	期末数	期初数
应付账款	668,997,110.67	783,918,024.06
其中：一年以上	19,693,394.71	27,064,971.89
合计	668,997,110.67	783,918,024.06

**(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

单位名称	期末数	期初数
新华联控股	527,442.00	750,392.35
合计	527,442.00	750,392.35

账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

期末应付账款中，账龄1年以上的款项金额19,693,394.71元，主要为按工程进度预估的工程款和未到期的质量保证金。

**33、预收账款****(1)**

单位：元

项目	期末数	期初数
预收账款	875,082,613.17	606,202,206.81
其中：一年以上	371,637.10	20,000.00
合计	875,082,613.17	606,202,206.81

**(2) 本报告期预收账款中预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

单位名称	期末数	期初数
新华联控股	27,724.94	44,287.73
合计	27,724.94	44,287.73

账龄超过一年的大额预收账款情况的说明：

期末预收款项中，账龄1年以上的款项371,637.10元为尚不符合收入确认条件暂未转入收入的款项。

**34、应付职工薪酬**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	17,507,700.54	35,466,717.25	43,747,338.35	9,227,079.44
二、职工福利费	28,170.00	1,455,825.15	1,483,995.15	
三、社会保险费	174,651.37	3,621,609.08	3,335,066.89	461,193.56
其中：医疗保险费	101,592.08	1,120,873.09	1,042,662.09	138,403.86
基本养老保险费	11,687.82	2,218,461.51	2,030,423.06	293,411.54
失业保险费	2,758.27	125,290.72	114,129.82	16,543.86
工伤保险费	1,584.54	72,668.30	67,185.31	8,021.88
生育保险费	57,028.66	84,315.46	80,666.61	4,812.42
四、住房公积金	-29,512.26	1,489,159.52	1,460,477.90	-830.64
五、辞退福利		11,686.84	11,686.84	
六、其他	-42,807.75	1,177,719.82	1,055,832.11	79,079.96
七、工会经费和职工教育经费	6,602,374.79	18,607.82	358,429.39	6,262,553.22
合计	24,240,576.69	43,241,325.48	51,452,826.63	16,029,075.54

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额。

工会经费和职工教育经费金额 6,262,553.22 元，非货币性福利金额 0 元，因解除劳动关系给予补偿 11,686.84 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排：

本公司应付职工薪酬期末金额中有提取未发放的工资、补贴，于 2012 年 7 月发放。

**35、应交税费**

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税		285,617.39
消费税		
营业税	29,350,130.57	38,180,060.39
企业所得税	223,652,403.43	260,963,203.17
个人所得税	2,614,152.04	489,777.91

城市维护建设税	1,775,866.34	2,078,805.90
土地增值税	5,579,613.63	22,739,230.33
教育费附加	1,364,901.07	1,412,303.52
土地使用税	989,633.15	1,925,485.55
房产税	303,151.81	240,619.41
印花税	40,313.76	291,436.70
合计	265,670,165.80	328,606,540.27

### 36、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	16,800,000.00	16,940,000.00
企业债券利息		
短期借款应付利息		
合计	16,800,000.00	16,940,000.00

### 37、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
北京联和运德投资有限公司	1,000,000.00		
徐州德睿投资管理咨询有限公司	300,000.00		
合计	1,300,000.00		--

应付股利的说明：

上述应付股利已于2012年7月6日支付。

### 38、其他应付款

#### (1)

单位：元

项目	期末数	期初数
其他应付款	332,030,160.45	176,341,090.39
其中：1年以上	66,050,700.14	38,647,982.16
合计	332,030,160.45	176,341,090.39

#### (2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

 适用  不适用

#### (3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

本公司期末其他应付款中，账龄超过1年的款项为6605.07万元，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、应付北京云浩信诚投资发展有限公司往来款项500万元、应付醴陵市财政局2550万元。

**(4) 金额较大的其他应付款说明内容**

项目	金额	账龄	性质或内容
湖南力联商贸有限公司	100,000,000.00	1年以内	借款（注1）
西藏林芝美成置业有限公司	28,500,000.00	2-3年	股权转让款
醴陵市财政局	28,300,000.00	0-2年	财政拨回姜湾小学新建建设资金
黄山海慧科技投资有限公司	10,000,000.00	1年以内	借款（注2）
青海科信电力设计咨询有限公司	5,952,000.00	1年以内	诚意金
青海圣裕源煤炭储运有限公司	5,952,000.00	1年以内	诚意金
北京云浩信诚投资发展有限公司	5,000,000.00	3-4年	往来款
<b>合计</b>	<b>183,704,000.00</b>	—	—

注1：本公司子公司北京新华联置地有限公司本期收到湖南力联商贸有限公司1亿元借款，借款期限为2012年6月14日至2013年6月13日，年利率为13%，新华联控股为该借款提供担保。

注2：本公司子公司黄山市金龙房地产开发有限公司本期收到黄山海慧科技有限公司1000万元借款，借款期限为2012年5月16日至2012年8月16日，年利率为8.4%。

**39、预计负债**

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对外提供担保				
未决诉讼				
产品质量保证	46,630.11			46,630.11
重组义务				
辞退福利				
待执行的亏损合同				
其他				
<b>合计</b>	<b>46,630.11</b>			<b>46,630.11</b>

预计负债说明：

本公司子公司华信鸿业公司开发的新华联商业大厦项目因未按合同规定日期交房，按合同规定预提应付业主的产品质量保证金。

**40、一年内到期的非流动负债****(1)**

单位：元

项目	期末数	期初数
1年内到期的长期借款	130,000,000.00	60,000,000.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的递延收益	710,000.00	700,000.00
<b>合计</b>	<b>130,710,000.00</b>	<b>60,700,000.00</b>

**(2) 一年内到期的长期借款**

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	130,000,000.00	60,000,000.00
保证借款		
信用借款		
合计	130,000,000.00	60,000,000.00

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
黄山市金龙房地产开发有限公司	2010年03月11日	2013年03月08日	CNY	7.04%		100,000,000.00		0.00
北京新华联伟业房地产有限公司	2009年08月04日		CNY	6.6975%		30,000,000.00		60,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	130,000,000.00	--	60,000,000.00

**(3) 一年内到期的应付债券****(4) 一年内到期的长期应付款****41、其他流动负债**

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
土地增值税清算准备金	729,161,968.00	673,109,024.18
合计	729,161,968.00	673,109,024.18

其他流动负债说明：

其他流动负债为公司按照土地增值税清缴的口径，对尚未清算的开发项目累计计提的土地增值税清算准备金。

**42、长期借款****(1) 长期借款分类**

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	1,283,000,000.00	1,250,000,000.00
保证借款	1,066,000,000.00	300,000,000.00
信用借款		
合计	2,349,000,000.00	1,550,000,000.00

## (2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
交通银行北京东单支行	2012年03月07日	2015年03月06日	CNY	12.5%		516,000,000.00		
中国银行股份有限公司北京通州支行	2010年11月30日	2013年11月29日	CNY	6.65%		483,000,000.00		600,000,000.00
交通银行股份有限公司惠州分行	2011年06月29日	2014年06月29日	CNY	7.6475%		360,000,000.00		300,000,000.00
交通银行北京东单支行	2011年08月31日	2013年08月31日	CNY	16.8%		300,000,000.00		300,000,000.00
中国银行股份有限公司北京通州支行	2009年08月04日	2019年08月02日	CNY	6.6975%		250,000,000.00		250,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	1,909,000,000.00	--	1,450,000,000.00

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

① 本公司子公司北京新华联伟业房地产有限公司2010年11月3日与中国银行股份有限公司北京通州支行签订了固定资产借款合同及抵押合同，借款合同编号为2010013RG003，抵押合同编号为2010013RGD003，借款额度6亿元，最长借款期限为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。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。截止2012年6月30日伟业公司已归还借款11,700.00万元，借款余额48,300.00万元。

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%。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。截止2012年6月30日，借款余额为2.8亿元，根据合同约定，未来一年内将归还3000万元，将其在“一年内到期的非流动负债”列示。

③ 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#楼在建工程置换了其中94,882平方米土地使用权。截止2012年6月30日上述借款已到位36,000.00万元。  
2012年6月经交通银行提议，新华联不动产为惠州嘉业上述60,000.00万元借款中截止2012年1月1日未提款的30,000.00万元增加连带责任保证，担保额度为30,000.00万元，保证期间为债务履行期限届满之日起两年。截止2012年6月30日，新华联不动产提供担保额度30,000.00万元，已到位借款6,000.00万元。

④ 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银行东单支行向内蒙古新华联借款3亿元人民币，借款期限为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。

⑤ 本公司子公司内蒙古新华联置业有限公司、西宁新华联房地产有限公司、大庆新华联房地产开发有限公司于2012年3月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银行东单支行向内蒙古新华联借款2亿元人民币、向西宁新华联借款2亿元人民币、向大庆新华联借款1.16亿元人民币，借款期限为2012年3月7日至2015年3月6日，人民币固定利率，合同期内年利率均按12.50%执行。新华联控提供连带责任保证。

#### 43、应付债券

#### 44、长期应付款

#### 45、专项应付款

#### 46、其他非流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
递延收益	12,450,000.05	12,614,166.68
合计	12,450,000.05	12,614,166.68

其他非流动负债说明，包括本报告期取得的各类与资产相关、与收益相关的政府补助及其期末金额：

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

#### 47、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	451,503,106.00						451,503,106.00

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

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

报告期公司股本结构情况如下：

股份类别	期初金额	本期增减（+、-）					期末金额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
<b>一、有限售条件股份</b>							
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00
3、其他内资持股	1,377,298,649.00	-	-	-	-	-	1,377,298,649.00
其中：境内法人持股	1,377,298,649.00	-	-	-	-	-	1,377,298,649.00
境内自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	1,387,298,649.00	-	-	-	-	-	1,387,298,649.00

<b>二、无限售条件流通股份</b>		-	-	-
1、人民币普通股	210,672,000.00	-	-	210,672,000.00
2、境内上市的外资股	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-
无限售条件流通股份合计	210,672,000.00	-	-	210,672,000.00
<b>股份总数</b>	<b>1,597,970,649.00</b>	-	-	<b>1,597,970,649.00</b>

#### 48、库存股

#### 49、专项储备

#### 50、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	330,975,705.60			330,975,705.60
其他资本公积	-84,575,075.82			-84,575,075.82
合计	246,400,629.78			246,400,629.78

资本公积说明：

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，两项合计调减资本公积 84,575,075.82 元。

#### 51、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	210,187,080.31			210,187,080.31
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	210,187,080.31			210,187,080.31

#### 52、一般风险准备

#### 53、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	1,556,041,908.46	--
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		--

调整后年初未分配利润	1,556,041,908.46	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	97,047,226.52	--
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	159,797,064.90	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,493,292,070.08	--

注：根据本公司 2012 年 4 月 27 日召开的 2011 年度股东大会审议通过的《2011 年度利润分配及公积金转增股本预案》，本公司以总股本 1,597,970,649.00 股为基数，向全体股东每 10 股派送现金股利 1 元，共计派送现金股利 159,797,064.90 元。上述利润分配方案于 2012 年 6 月 20 日实施。

## 54、营业收入及营业成本

### (1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	519,512,880.00	1,110,476,551.00
其他业务收入	40,169,269.64	33,786,664.38
营业成本	249,554,416.77	545,423,177.78

### (2) 主营业务（分行业）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	519,512,880.00	231,316,258.57	1,110,476,551.00	529,124,620.27
合计	519,512,880.00	231,316,258.57	1,110,476,551.00	529,124,620.27

### (3) 主营业务（分产品）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
新华联科技园	24,112,500.00	9,331,401.28	59,306,132.00	18,828,966.13
运河湾家园	484,972,850.00	217,105,556.26	832,880,783.00	404,787,457.00
黄山纳尼亚	7,065,558.00	3,918,177.86	154,198,692.00	87,273,696.53
合计	516,150,908.00	230,355,135.40	1,046,385,607.00	510,890,119.66

**(4) 主营业务（分地区）**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	512,447,322.00	227,398,080.71	956,277,859.00	441,850,923.74
安徽	7,065,558.00	3,918,177.86	154,198,692.00	87,273,696.53
合计	519,512,880.00	231,316,258.57	1,110,476,551.00	529,124,620.27

**(5) 公司前五名客户的营业收入情况**

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
法人客户甲	27,833,388.00	4.97%
个人客户甲	20,234,025.00	3.62%
个人客户乙	3,878,475.00	0.69%
个人客户丙	3,147,934.00	0.56%
个人客户丁	3,122,871.00	0.56%
合计	58,216,693.00	10.4%

**55、合同项目收入**

□ 适用 √ 不适用

**56、营业税金及附加**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
消费税			
营业税	27,984,107.48	57,213,197.30	应税收入 5%
城市维护建设税	1,442,557.76	2,956,764.12	应缴流转税额 5%或 7%
教育费附加	839,552.82	1,716,461.47	应缴流转税额 3%
资源税			
地方教育费附加	507,351.34	99,979.07	应缴流转税额 2%
土地增值税	69,577,198.26	94,836,651.72	房产销售增值额规定比例
合计	100,350,767.66	156,823,053.68	--

**57、公允价值变动收益**

## 58、投资收益

## (1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		-447,410.38
处置长期股权投资产生的投资收益	1,152,824.89	
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合计	1,152,824.89	-447,410.38

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

## (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
武汉百步亭联合置业有限公司		-447,410.38	股权本期已转让
合计		-447,410.38	--

## 59、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-642,443.72	1,013,980.20
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		

十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-642,443.72	1,013,980.20

## 60、营业外收入

### (1)

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计		
其中：固定资产处置利得		
无形资产处置利得		
债务重组利得		
非货币性资产交换利得		
接受捐赠		
政府补助	150,000.00	150,000.00
违约赔偿收入		185,977.10
其他收入	216,293.40	73,537.91
合计	366,293.40	409,515.01

### (2) 政府补助明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	说明
财政纳税奖励款	150,000.00	150,000.00	财政纳税奖励款
合计	150,000.00	150,000.00	--

## 61、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	5,354.88	
其中：固定资产处置损失	5,354.88	
无形资产处置损失		
债务重组损失		
非货币性资产交换损失		
对外捐赠	2,000,000.00	5,000,000.00
其他支出	293.29	144,194.36
合计	2,005,648.17	5,144,194.36

营业外支出说明：

本公司营业外支出对外捐赠 200 万元系本公司子公司唐山新华联置地有限公司于 2012 年 6 月对唐山市教育局的捐款。

## 62、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	56,113,264.29	94,921,116.02
递延所得税调整	-13,386,736.64	-3,278,087.94
合计	42,726,527.65	91,643,028.08

## 63、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	97,047,226.52
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东的非经常性损益	B	-1,488,143.62
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	98,535,370.14
期初股份总数	D	1,597,970,649.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	-
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	F	-
发行新股或债转股等增加股份次月起至报告期期末的月份数	G	-
报告期因回购等减少股份数	H	-
减少股份次月起至报告期期末的月份数	I	-
报告期缩股数	J	-
报告期月份数	K	-
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	1,597,970,649.00
<b>基本每股收益（I）</b>	$M=A \div L$	<b>0.06</b>
<b>基本每股收益（II）</b>	$N=C \div L$	<b>0.06</b>
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	O	-
转换费用	P	-
所得税率	Q	-
可转换公司债券、认股权证、股份期权等转换或行权而增加的股份数	R	-
<b>稀释每股收益（I）</b>	$S=[A+(O-P) \times (1-Q)] \div (L+R)$	<b>0.06</b>
<b>稀释每股收益（II）</b>	$T=[C+(O-P) \times (1-Q)] \div (L+R)$	<b>0.06</b>

## 64、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		

前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计		
4.外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5.其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	0	0

## 65、现金流量表附注

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
利息收入	1,742,994.07
往来款	25,367,748.60
解除受限货币资金	1,501,210.03
收到的投标保证金	11,162,000.00
收到的客户交来的契税维修基金	5,922,262.26
收到客户诚意金	20,726,776.00
其他	1,177,233.29
合计	67,600,224.25

### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付的各项保证金净额	55,782,650.00
期间费用	30,414,738.50
备用金及其他单位往来款	9,324,685.88
新增的限制性存款	5,298,813.52
对外捐赠支出	2,000,000.00
代客户支付的办证款	311,220.00
其他	2,954,839.94
合计	106,086,947.84

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

**66、现金流量表补充资料****(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	96,111,968.78	269,099,161.72
加：资产减值准备	-642,443.72	1,013,980.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,431,016.18	5,429,121.45
无形资产摊销	534,912.52	553,705.08
长期待摊费用摊销	11,250.00	53,061.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	5,354.88	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	10,456,795.50	9,163,437.95
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,152,824.89	447,410.38
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-13,306,374.32	-1,415,947.70
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-80,362.32	-1,862,140.24
存货的减少（增加以“-”号填列）	-750,228,135.77	-62,884,947.08
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	836,538,448.02	-239,017,993.86
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-749,305,676.89	-452,043,099.44
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-564,626,072.03	-471,464,250.12
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	633,956,522.66	1,016,085,735.03
减：现金的期初余额	511,672,355.22	1,383,585,594.22
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	122,284,167.44	-367,499,859.19

## (2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	633,956,522.66	511,672,355.22
其中：库存现金	333,180.98	566,103.44
可随时用于支付的银行存款	633,623,341.68	1,015,519,631.59
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	633,956,522.66	511,672,355.22

## 67、所有者权益变动表项目注释

## (八) 资产证券化业务的会计处理

## 1、说明资产证券化业务的主要交易安排及其会计处理、破产隔离条款

## 2、公司不具有控制权但实质上承担其风险的特殊目的主体情况

## (九) 关联方及关联交易

## 1、本企业的母公司情况

单位：元

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	币种	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
新华联控股有限公司	控股股东	有限责任公司	北京市朝阳区东四环中路道家园 18 号新华联大厦 17 层	傅军	矿业化工 地产石油 酒店陶瓷 酒业金融	800,000,000.00	CNY	65.98%	65.98%	傅军	72634219-x

## 2、本企业的子公司情况

单位：元

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	币种	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
北京新华联置地有限公司	控股子公司	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	傅军	房地产开发	363,460,000.00	CNY	100%	100%	77708341-5

北京华信鸿业房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	北京市通州区台湖镇创业园路 26 号	傅军	房地产开发	50,000,000.00	CNY	100%	100%	75133942-7
北京新华联伟业房地产有限公司	控股子公司	有限公司	北京市通州区台湖镇星湖工业区甲 6 号	傅军	房地产开发	145,376,600.00	CNY	100%	100%	60006160-8
北京北郊联合房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	北京市昌平区回龙观镇西大街 118 号 1 幢 2 区 613 室	高扬	房地产开发	50,000,000.00	CNY	70%	70%	79210053-5
黄山市金龙房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	徽州区永佳大道 889 号黄山纳尼亚小镇	李子进	房地产开发	60,000,000.00	CNY	100%	100%	77284506-2
北京新华联恒业房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	北京市朝阳区红军营东路 8 号甲 2 号	傅军	房地产开发	60,000,000.00	CNY	100%	100%	72634149-6
北京先导华鑫房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	北京市朝阳区道家园 18 号	傅军	房地产开发	30,000,000.00	CNY	100%	100%	10231930-3
惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	广东省惠州市大亚湾澳头石化大道中 438 号	苏波	房地产开发	50,000,000.00	CNY	100%	100%	66651808-4
惠州市国力房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	广东省惠州市大亚湾南山国际大厦 A 区 8 楼 809 号房	谭肃非	房地产开发	10,000,000.00	CNY	100%	100%	66984857-2
株洲新华联房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	湖南省株洲市云龙示范区云田乡云田村泉井组	杨利民	房地产开发	100,000,000.00	CNY	100%	100%	68954690-x
唐山新华联置地有限公司	控股子公司	有限公司	唐山路南区国防道 6 号	苏波	房地产开发	100,000,000.00	CNY	90%	90%	68433578-3
醴陵新华联房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	醴陵市青云北路马放塘 1 号	毛知辉	房地产开发	55,000,000.00	CNY	60%	60%	69401212-8
新华联奥特莱斯有限公司	控股子公司	有限公司	北京市通州区潞城镇人民政府北楼 205 室	丁伟	房地产开发	100,000,000.00	CNY	100%	100%	57126739-0
内蒙古新华联置业有限公司	控股子公司	有限公司	呼和浩特市金桥开发区管委会办公楼 273 号	谭肃非	房地产开发	100,000,000.00	CNY	100%	100%	57326151-5
大庆新华联房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	黑龙江省大庆市高新区新兴产业孵化器 4 号楼 816-820 房间	苏波	房地产开发	100,000,000.00	CNY	100%	100%	56989941-x
西宁新华联房地产有限公司	控股子公司	有限公司	青海省西宁市城西区五四西路 39 号	苏波	房地产开发	100,000,000.00	CNY	100%	100%	57990804-1
北京新华联仁和房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	北京市顺义区仁和镇仓上小区 37 号楼 5-1-02	胡章鸿	房地产开发	10,000,000.00	CNY	100%	100%	58083378-8
新华联奥特	控股子公司	有限公司	湖南省株洲市云田	丁伟	房地产开发	50,000,000.00	CNY	100%	100%	59100503-X

莱斯(株洲)有限公司			村泉井组燕子塘			0				
武汉大花山生态科技开发有限公司	控股子公司	有限公司	武汉市武汉东湖新技术开发区东信路金俊花园 5 号楼	杭冠宇	房地产开发	100,000,000.00	CNY	100%	100%	72576739-9

### 3、本企业的合营和联营企业情况

### 4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
惠州市宏石基础设施投资有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	67159083-0
湖南新华联建设工程有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	61677657-9
北京银天装饰工程有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	80243149-4
北京悦豪物业管理有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	71773359-4
北京长石投资有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	78995059-8
北京新华联兴业水电环保投资咨询有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	68922304-3
北京祖火陶瓷文化艺术有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	79854365-2
新华联矿业有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	79160094-1
北京新华联产业投资有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	55856974-9
株洲新华联药业有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	75801563-6
开心快捷(北京)酒店有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	66910314-0
安徽新华联新型材料有限责任公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	79813228-X
北京市北郊农场	北郊联合参股股东	79210053-5

### 5、关联方交易

#### (1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
新华联控股	采购商品	市场定价、股东大会			16,909,195.62	2.06%
湖南新华联建设工程有限公司	接受劳务	市场定价、股东大会	151,045,176.67	38.48%	282,055,900.89	34.44%
北京悦豪物业管理有限公司	接受劳务	市场定价、股东大会	2,531,587.64	0.65%	5,861,831.91	0.72%

#### (2) 关联托管/承包情况

#### (3) 关联租赁情况

公司出租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益	租赁收益对公司影响
新华联恒业	新华联控股有限公司	办公楼			2012年01月01日	2012年12月31日	协议价	1,845,678.35	
新华联恒业	北京长石投资有限公司	办公楼			2012年01月01日	2012年12月31日	协议价	19,801.26	
新华联恒业	北京银天装饰工程有限公司	办公楼			2012年01月01日	2012年12月31日	协议价	75,308.62	
新华联恒业	北京祖火陶瓷文化艺术有限公司	办公楼			2012年01月01日	2012年12月31日	协议价	319,375.00	
新华联恒业	湖南新华联建设工程有限公司	办公楼			2012年01月01日	2012年12月31日	协议价	175,304.94	
新华联恒业	新华联矿业有限公司	办公楼			2012年01月01日	2012年12月31日	协议价	608,792.62	
新华联恒业	北京新华联产业投资有限公司	办公楼			2012年01月01日	2012年12月31日	协议价	68,882.80	
新华联恒业	开心快捷(北京)酒店有限公司	办公楼			2012年01月01日	2012年12月31日	协议价	16,090.07	
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			2012年01月01日	2012年12月31日	协议价	35,712.52	

#### (4) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新华联恒业	新华联控股	105,000,000.00	2007年03月30日	2014年11月20日	否
新华联控股	新华联伟业	280,000,000.00	2009年08月04日	2019年08月02日	否
新华联置地	黄山金龙	100,000,000.00	2010年03月08日	2015年03月07日	否
新华联置地	唐山新华联	190,000,000.00	2011年11月09日	2016年11月08日	否
新华联控股	新华联置地	100,000,000.00	2012年06月14日	2013年06月13日	否
新华联不动产	惠州嘉业	60,000,000.00	2012年01月01日	2016年06月29日	否
傅军	内蒙古新华联	300,000,000.00	2011年08月24日	2015年08月23日	否
新华联控股	黄山金龙	250,000,000.00	2012年05月18日	2017年05月18日	否
新华联控股	内蒙古新华联	200,000,000.00	2012年03月15日	2017年03月06日	否
新华联控股	大庆新华联	116,000,000.00	2012年03月20日	2017年03月06日	否
新华联控股	西宁新华联	200,000,000.00	2012年03月07日	2017年03月06日	否

关联担保情况说明

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。截止到2012年6月30日，新华联控股已累计归还借款4,500万元，借款余额10,500万元。本公司在2010年3月21日召开2010年第一次临时股东大会，讨论并通过了上述抵押事项。

2) 本公司子公司北京新华联伟业房地产有限公司2009年7月21日与中国银行股份有限公司北京通州支行签署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12,000.00万元，2012年6月30日借款余额为28,000.00万元。

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) 2011年11月9日，本公司子公司北京新华联置地与中国工商银行股份有限公司唐山西山支行签订最高额保证合同，就中国工商银行股份有限公司唐山西山支行发生的本外币借款等债务提供不超过2亿元的连带保证，保证期间自2011年11月9日至2014年11月8日，合同编号为04030102-2011年西山(保)字0004号。截至2012年6月30日止，本公司子公司唐山新华联累计提款19,000.00万元。

5) 本公司子公司北京新华联置地有限公司本期收到湖南力联商贸有限公司1亿元人民币借款，借款期限为2012年6月14日至2013年6月13日，年利率为13%，新华联控股为该借款提供担保。

6) 本公司为惠州新华联嘉业有限公司60,000.00万元借款中截止2012年1月1日未提款的30,000.00万元增加连带责任保证，担保额度为30,000.00万元，保证期间为债务履行期限届满之日起两年。

7) 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委托交通东单银行支行向内蒙古新华联借款3亿元人民币，借款期限为2011年8月31日至2013年8月31日，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，担保期限为主合同债务人履行债务期限届满之日起两年。

8) 本公司子公司黄山市金龙房地产开发有限公司与西藏雪峰科技投资咨询有限公司和中信银行股份有限公司北京媒体村支行签订了三方委托贷款单项协议，合同约定西藏雪峰科技投资咨询有限公司委托中信银行媒体村支行向黄山金龙借款2.5亿元人民币，借款期限为2012年5月18日至2015年5月18日，新华联控股为该笔借款提供担保，担保期限为主合同债务人履行债务期限届满之日起两年。

9) 本公司子公司内蒙古新华联置业有限公司、西宁新华联房地产有限公司、大庆新华联房地产开发有限公司于2012年3月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委托交通东单银行支行向内蒙古新华联借款2亿元人民币、向西宁新华联借款2亿元人民币、向大庆新华联借款1.16亿元人民币，借款期限为2012年3月7日至2015年3月6日，合同期内年利率均按12.50%执行。上述贷款由新华联控股提供连带责任保证，担保期限为主合同债务人履行债务期限届满之日起两年。

## (5) 关联方资金拆借

## (6) 关联方资产转让、债务重组情况

## (7) 其他关联交易

### 关键管理人员薪酬

项目名称	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	4,265,031.00	3,344,737.00

## 6、关联方应收应付款项

公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
预付账款	湖南新华联建设工程有限公司	299,706,184.87	300,082,669.55
预付账款	株洲新华联药业有限公司	45,304,500.00	45,304,500.00
预付账款	北京市北郊农场	100,000,000.00	100,000,000.00
其他应收款	北京市北郊农场	2,991.30	2,991.30

公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应付账款	新华联控股	527,442.00	750,392.35
应付账款	湖南新华联建设工程有限公司	373,852,846.53	306,229,313.83
应付账款	北京银天装饰工程有限公司	278,036.60	768,573.20
其他应付款	湖南新华联建设工程有限公司	13,548,320.00	774,400.00
其他应付款	惠州市宏石基础设施投资有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00
预收账款	新华联控股	27,724.94	44,287.73
预收账款	新华联矿业有限公司	304,396.31	304,396.31
预收账款	北京银天装饰工程有限公司	37,654.31	37,654.31
预收账款	湖南新华联建设工程有限公司	87,652.47	
预收账款	北京祖火陶瓷文化艺术有限公司	159,687.50	159,687.50
预收账款	北京长石投资有限公司	9,900.63	
预收账款	北京新华联产业投资有限公司		70,365.60
预收账款	安徽新华联新型材料有限责任公司		4,922.03

### (十) 股份支付

#### 1、股份支付总体情况

#### 2、以权益结算的股份支付情况

#### 3、以现金结算的股份支付情况

#### 4、以股份支付服务情况

#### 5、股份支付的修改、终止情况

### （十一）或有事项

- 1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响：无。
- 2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：无。

### （十二）承诺事项

- 1、重大承诺事项：无。
- 2、前期承诺履行情况：无。

### （十三）资产负债表日后事项

- 1、重要的资产负债表日后事项说明
- 2、资产负债表日后利润分配情况说明
- 3、其他资产负债表日后事项说明

### （十四）其他重要事项说明

- 1、非货币性资产交换
- 2、债务重组
- 3、企业合并
- 4、租赁
- 5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具
- 6、年金计划主要内容及重大变化
- 7、其他需要披露的重要事项

### （十五）母公司财务报表主要项目注释

#### 1、应收账款

##### （1）应收账款

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

(4) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

适用  不适用

(5) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容

(6) 应收账款中金额前五名单位情况

(7) 应收关联方账款情况

(8) 不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为元。

(9) 以应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

2、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,161,268,452.80	100%			1,300,780,452.80	100%		
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合小计								
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	1,161,268,452.80	--		--	1,300,780,452.80	--		--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
新华联置地	1,161,268,452.80			子公司资金往来款，因此未计提坏账准备。

合计	1,161,268,452.80		--	--
----	------------------	--	----	----

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

## (2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

## (3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

## (4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

适用  不适用

## (5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

## (6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
新华联置地	全资子公司	1,161,268,452.80		100%
合计	--	1,161,268,452.80	--	100%

## (7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
新华联置地	全资子公司	1,161,268,452.80	100%
合计	--	1,161,268,452.80	100%

## (8) 不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为元。

## (9) 以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

### 3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
新华联置地	成本法	2,920,000	2,920,000	0.00	2,920,000	100	100				

		,000.00	,000.00		,000.00						
合计	--	2,920,000,000.00	2,920,000,000.00	0.00	2,920,000,000.00	--	--	--			

## 长期股权投资的说明

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

## 4、营业收入及营业成本

## (1) 营业收入、营业成本

## (2) 主营业务（分行业）

适用  不适用

## (3) 主营业务（分产品）

适用  不适用

## (4) 主营业务（分地区）

适用  不适用

## (5) 公司前五名客户的营业收入情况

## 5、投资收益

## (1) 投资收益明细

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

## (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

## 6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	-3,019,424.98	-2,124,739.86
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,342.63	
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		

公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	136,908,000.00	-3,307,200.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	30,285,999.33	23,818.00
其他		
经营活动产生的现金流量净额	164,177,916.98	-5,408,121.86
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	8,099,547.13	531,824.37
减：现金的期初余额	562,643.14	5,939,946.23
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	7,536,903.99	-5,408,121.86

## 7、反向购买下以评估值入账的资产、负债情况

### （十六）补充资料

#### 1、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.86%	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.92%	0.06	0.06

#### 2、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

## 九、备查文件目录

备查文件目录
(一) 载有法定代表人亲笔签署的 2012 年半年度报告全文；
(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) 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。

董事长：傅军

董事会批准报送日期：2012 年 08 月 21 日