

# 新华联不动产股份有限公司

## 2013 年第三季度报告

2013 年 10 月

## 第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

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：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

## 第二节 主要财务数据及股东变化

### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减(%)
		调整前	调整后	调整后
总资产(元)	16,950,575,111.10	10,115,046,630.76	10,575,536,097.28	60.28%
归属于上市公司股东的净资产(元)	3,274,793,008.15	2,661,111,622.83	3,006,478,722.72	8.92%
	本报告期	本报告期比上年同期增减(%)	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减(%)
营业收入(元)	448,114,951.82	-41.5%	1,630,822,612.26	18.8%
归属于上市公司股东的净利润(元)	52,788,660.23	-75.3%	427,644,170.33	21.22%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	53,261,984.85	-60.25%	282,782,064.37	20.86%
经营活动产生的现金流量净额(元)	--	--	-2,284,750,928.39	395.1%
基本每股收益(元/股)	0.03	-76.92%	0.27	22.73%
稀释每股收益(元/股)	0.03	-76.92%	0.27	22.73%
加权平均净资产收益率(%)	1.63%	-5.97%	13.28%	1.15%

注：报告期内，公司因会计政策变更追溯调整以前年度会计数据。

非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	年初至报告期末金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	104,680,051.30	
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	89,039,800.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-570,376.68	
减：所得税影响额	48,287,368.66	
合计	144,862,105.96	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公

开发证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

## 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数		36,719				
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	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	860,000,000
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	103,620,000
西藏合力同创投资有限公司	境内非国有法人	3.64%	58,225,907	33,702,202		
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		
西藏长石投资有限公司	境内非国有法人	2.16%	34,474,008	34,474,008	质押	25,600,000
西藏雪峰科技投资咨询有限公司	境内非国有法人	1.53%	24,487,053			
海通证券股份有限公司约定购回专用账户	境内非国有法人	0.56%	9,000,000			
北京中欧联合国际文化艺术有限公司	境内非国有法人	0.45%	7,171,459			
北京联合运德投资有限公司	境内非国有法人	0.39%	6,153,846		冻结	6,153,846
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量			股份种类		
				股份种类	数量	
西藏合力同创投资有限公司	24,523,705			人民币普通股	24,523,705	
西藏雪峰科技投资咨询有限公司	24,487,053			人民币普通股	24,487,053	

海通证券股份有限公司约定购回专用账户	9,000,000	人民币普通股	9,000,000
北京中欧联合国际文化艺术有限公司	7,171,459	人民币普通股	7,171,459
北京联和运德投资有限公司	6,153,846	人民币普通股	6,153,846
光大证券股份有限公司约定购回专用账户	3,800,000	人民币普通股	3,800,000
黄辉	2,513,245	人民币普通股	2,513,245
中国建设银行—信诚中证 500 指数分级证券投资基金	2,139,034	人民币普通股	2,139,034
黄山海慧科技投资有限公司	1,973,801	人民币普通股	1,973,801
中融国际信托有限公司-融新 150 号资金信托合同	1,599,550	人民币普通股	1,599,550
上述股东关联关系或一致行动的说明	西藏合力同创投资有限公司、西藏长石投资有限公司与新华联控股之间存在关联关系，属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；除此之外，上述股东之间未知是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

- 1、海通证券股份有限公司约定购回专用账户本报告期初持有公司股份10,000,000股，持股比例为0.63%；本报告期末持有公司9,000,000股，持股比例为0.56%。
- 2、光大证券股份有限公司约定购回专用账户本报告期初持有公司股份3,800,000股，持股比例为0.24%；本报告期末持有公司3,800,000股，持股比例为0.24%。

### 第三节 重要事项

#### 一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生重大变动的情况及原因

单位：元

项 目	期末金额	期初金额	变动比例	变动原因
货币资金	3,620,018,445.14	1,325,138,738.60	173.18%	主要系销售回款及融资增加所致
应收票据		300,000.00	-100%	主要系票据到期本期收到款项所致
其他应收款	353,168,331.93	222,194,151.70	58.95%	主要是本期支付的土地保证金增加所致
存货	9,876,192,771.70	6,593,680,342.12	49.78%	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	179,815.77	485,660.37	-62.97%	主要系待摊费用减少所致
固定资产	449,235,805.70	160,926,903.55	179.16%	主要是黄山酒店转固定资产影响所致
长期待摊费用	255,260.00	135,000.00	89.08%	主要系本期发生装修费增加所致
短期借款	74,060,000.00	30,000,000.00	146.87%	主要系华建本期借款增加所致
预收款项	1,712,306,271.64	931,542,996.08	83.81%	主要系本期西宁新华联广场等项目预收款增加影响所致
应付职工薪酬	12,197,367.30	30,253,594.39	-59.68%	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	939,633,333.41	475,101,904.30	97.78%	主要系公司收到借款等增加所致
长期借款	7,599,890,000.00	2,734,690,000.00	177.91%	主要系本期收到委托贷款及开发贷款所致
预计负债	-	206,435.40	-100%	主要系本期已支付相关款项所致
其他非流动负债	22,626,565.37	16,599,732.22	36.31%	主要系本期收到一年以上租赁预收款所致
专项储备	1,091,438.00	624,258.00	74.84%	主要系计提的安全生产费用影响所致
少数股东权益	182,473,131.35	35,009,792.29	421.21%	主要系少数股东投入增加影响所致
销售费用	87,700,278.32	49,626,359.11	76.72%	主要系本期营业收入增加及在售项目增加导致销售费用增加
管理费用	92,380,823.04	67,193,054.35	37.49%	主要系项目开发增加相应增加管理费用所致
财务费用	45,195,079.05	11,665,565.75	287.42%	主要系本期利息支出增加所致
资产减值损失	1,234,175.36	-2,894,878.27	-142.63%	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	189,639,241.18	59,442,002.72	219.03%	主要系本期处置子公司影响所致
营业外收入	508,874.08	1,082,720.00	-53.00%	主要系上期收到的税收奖励影响所致
营业外支出	1,041,273.23	2,245,075.64	-53.62%	主要系本期对外捐赠减少所致

少数股东损益	-1,536,660.94	4,957,476.20	-131.00%	主要系少数股东项目处于前期亏损所致
经营活动产生的现金流量净额	-2,284,750,928.39	-461,472,246.33	-395.10%	主要系本期项目建设支出增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-53,772,035.93	-118,009,908.25	54.43%	主要系本期处置子公司收到现金流入所致
筹资活动产生的现金流量净额	4,599,418,229.49	871,910,513.67	427.51%	主要系本期借款增加所致

## 二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

1、报告期内，公司股东牡丹江锦绣投资有限公司办理了限售股解禁手续，于2013年7月19日解除限售股14,539,528股。具体内容详见公司于2013年7月18日在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。

2、公司于2013年8月16日召开董事会会议，并于2013年9月23日召开临时股东大会，审议通过了《关于公司非公开发行股票方案的议案》、《关于公司非公开发行股票预案的议案》、《关于公司本次非公开发行股票募集资金使用可行性分析的议案》、《关于新华联控股股份有限公司认购公司本次非公开发行股票涉及关联交易的议案》等议案，具体内容详见公司于2013年8月17日、2013年9月24日在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。截至目前，该事项正在申报过程中。本事项尚须中国证券监督管理委员会审议通过，存在不确定性。

2、公司于2013年8月23日召开董事会会议，审议通过了《关于公司投资性房地产会计政策变更的议案》，并于2013年8月30日进行了补充公告，具体内容详见公司于2013年8月24日、8月30日在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
限售股解禁	2013年07月18日	巨潮资讯网《限售股份解限限售提示性公告》(2013-050)
非公开发行	2013年08月17日	巨潮资讯网《第七届董事会第三十五次会议决议公告》(2013-059)、《董事会关于本次募集资金使用的可行性分析》、《2013年非公开发行股票预案》(2013-061)、《关于新华联控股有限公司认购非公开发行股票涉及关联交易的公告》(2013-062)等。
	2013年09月24日	巨潮资讯网《2013年第二次临时股东大会决议公告》(2013-076)
会计政策变更	2013年08月24日	巨潮资讯网《第七届董事会第三十六次会议决议》(2013-065)、《关于会计政策变更的公告》(2013-066)等。
	2013年08月30日	巨潮资讯网《关于第七届董事会第三十六次会议决议的更正公告》(2013-069)、《关于会计政策变更的补充和更正公告》(2013-070)等。

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

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	新华联控股有限公司	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	2009年12月02日	承诺期至2014年7月8日	截至目前，不存在违背承诺事项的情形。

		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。			
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	<p>(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, 新华联置地及其控股子公司北京新华联伟业房地产有限公司、北京新华联恒业房地产开发有限公司、北京先导华鑫房地产开发有限公司、北京华信鸿业房地产开发有限公司已按规定预缴了土地增值税, 并已预提了土地增值税。本次发行完成后, 税务部门对上述公司开发的房地产项目按《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发【2006】187 号) 和《土地增值税暂行条例》的规定进行土地增值税清算时, 在本次评估及盈利预测假设的条件下, 若在扣除预缴土地增值税款及预提土地增值税款后仍需补交的, 则应补交的土地增值税款由新华联控股全部承担。(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。(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对有关涉及承诺人的关联交易事项进行表决时, 履</p>	2009 年 12 月 02 日	以约定时间为准。	截至目前, 不存在违背承诺事项的情形。



		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。（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。			
资产重组时所作承诺	新华联控股有限公司	与收购报告书承诺事项相同	2009年12月02日	以约定时间为准。	截至目前，不存在违背承诺事项的情形。
	新华联控股有限公司	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	承诺期至2014年7月8日	截至目前，不存在违背承诺事项的情形。
	科瑞集团有限公司	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	承诺期至2014年7月8日	截至目前，不存在违背承诺事项的情形。
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				

#### 四、对 2013 年度经营业绩的预计

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、证券投资情况

适用  不适用

#### 六、衍生品投资情况

适用  不适用

#### 七、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
2013 年 07 月 01 日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问公司半年度业绩情况，未提供资料。
2013 年 07 月 09 日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问公司目前是否参与环球影城建设，半年度业绩如何，未提供资料。
2013 年 07 月 09 日	办公室	电话沟通	机构	大智慧公司	询问公司纳尼亚小镇情况，目前可以参加结算的项目，公司文旅地产情况，未提供资料。
2013 年 07 月 17 日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	本次通过汇添富融资的情况，以及公司目前的发展情况，未提供资料。
2013 年 07 月 18 日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问公司开发资质，未提供资料
2013 年 08 月 27 日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问公司停牌原因，未提供资料
2013 年 09 月 10 日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问公司业绩情况，未提供资料
2013 年 09 月 11 日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问公司财务指标，未提供资料

## 第四节 财务报表

### 一、财务报表

#### 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	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	3,620,018,445.14	1,325,138,738.60
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		300,000.00
应收账款	161,465,972.31	133,208,069.07
预付款项	515,874,939.76	430,524,875.21
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	353,168,331.93	222,194,151.70
买入返售金融资产		
存货	9,876,192,771.70	6,593,680,342.12
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	179,815.77	485,660.37
流动资产合计	14,526,900,276.61	8,705,531,837.07
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	486,946,731.02	412,711,195.50

投资性房地产	624,524,200.00	535,484,400.00
固定资产	449,235,805.70	160,926,903.55
在建工程	451,901,533.92	387,520,327.33
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	24,244,070.25	22,228,489.54
开发支出		
商誉	21,348,761.86	21,348,761.86
长期待摊费用	255,260.00	135,000.00
递延所得税资产	265,218,471.74	229,649,182.43
其他非流动资产	100,000,000.00	100,000,000.00
非流动资产合计	2,423,674,834.49	1,870,004,260.21
资产总计	16,950,575,111.10	10,575,536,097.28
流动负债：		
短期借款	74,060,000.00	30,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	1,134,248,772.01	1,163,357,066.54
预收款项	1,712,306,271.64	931,542,996.08
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	12,197,367.30	30,253,594.39
应交税费	358,169,953.89	447,565,250.99
应付利息	20,557,139.06	21,931,759.39
应付股利		
其他应付款	939,633,333.41	475,101,904.30
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	541,587,099.79	704,133,033.43
其他流动负债	916,953,140.96	839,935,580.38
流动负债合计	5,709,713,078.06	4,643,821,185.50
非流动负债：		
长期借款	7,599,890,000.00	2,734,690,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		206,435.40
递延所得税负债	161,079,328.17	138,730,229.15
其他非流动负债	22,626,565.37	16,599,732.22
非流动负债合计	7,783,595,893.54	2,890,226,396.77
负债合计	13,493,308,971.60	7,534,047,582.27
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	185,183,547.30	185,183,547.30
减：库存股		
专项储备	1,091,438.00	624,258.00
盈余公积	246,709,960.61	246,709,960.61
一般风险准备		
未分配利润	2,390,304,956.24	2,122,457,850.81
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	3,274,793,008.15	3,006,478,722.72
少数股东权益	182,473,131.35	35,009,792.29
所有者权益（或股东权益）合计	3,457,266,139.50	3,041,488,515.01
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,950,575,111.10	10,575,536,097.28

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

编制单位：新华联不动产股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

流动资产：		
货币资金	121,106,091.61	801,963.73
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	9,879,650.00	7,948,400.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,478,662,183.81	1,284,282,030.35
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	1,609,647,925.42	1,293,032,394.08
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	3,870,110,595.68	3,169,110,595.68
投资性房地产		
固定资产	1,828,581.70	2,233,103.71
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	3,871,939,177.38	3,171,343,699.39
资产总计	5,481,587,102.80	4,464,376,093.47
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	429,795.85	764,029.18
应交税费	1,043,523.92	
应付利息		
应付股利		
其他应付款	1,140,388,635.20	105,223,589.55
一年内到期的非流动负债	15,000,000.00	
其他流动负债		
流动负债合计	1,156,861,954.97	105,987,618.73
非流动负债：		
长期借款	135,000,000.00	
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	135,000,000.00	
负债合计	1,291,861,954.97	105,987,618.73
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	2,300,083,627.05	2,300,083,627.05
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	130,301,467.50	130,301,467.50
一般风险准备		
未分配利润	161,369,404.28	330,032,731.19
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	4,189,725,147.83	4,358,388,474.74
负债和所有者权益（或股东权益）总	5,481,587,102.80	4,464,376,093.47

计		
---	--	--

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

### 3、合并本报告期利润表

编制单位：新华联不动产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	448,114,951.82	766,052,283.89
其中：营业收入	448,114,951.82	766,052,283.89
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	399,415,765.13	617,035,767.30
其中：营业成本	277,034,540.38	479,455,095.60
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	41,194,042.33	85,848,086.12
销售费用	34,806,298.54	28,060,188.71
管理费用	36,911,396.94	24,103,133.17
财务费用	10,520,590.71	1,821,698.25
资产减值损失	-1,051,103.77	-2,252,434.55
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		118,729,500.00
投资收益（损失以“-”号填列）	32,623,724.18	19,287,522.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	81,322,910.87	287,033,539.32



加：营业外收入	124,001.04	716,426.60
减：营业外支出	755,100.53	239,427.47
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	80,691,811.38	287,510,538.45
减：所得税费用	28,892,167.84	67,896,005.87
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	51,799,643.54	219,614,532.58
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	52,788,660.23	213,721,798.64
少数股东损益	-989,016.69	5,892,733.94
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.03	0.13
（二）稀释每股收益	0.03	0.13
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	51,799,643.54	219,614,532.58
归属于母公司所有者的综合收益总额	52,788,660.23	213,721,798.64
归属于少数股东的综合收益总额	-989,016.69	5,892,733.94

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、母公司本报告期利润表

编制单位：新华联不动产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	1,699,212.52	732,617.50
财务费用	2,265,598.43	-4,810.61
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）	-3,964,810.95	-727,806.89
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）	-3,964,810.95	-727,806.89
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,964,810.95	-727,806.89
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	-3,964,810.95	-727,806.89

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

## 5、合并年初到报告期末利润表

编制单位：新华联不动产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1,630,822,612.26	1,372,793,837.46
其中：营业收入	1,630,822,612.26	1,372,793,837.46
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,338,719,724.38	1,071,615,812.13
其中：营业成本	906,372,845.65	753,813,942.54
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	205,836,522.96	192,211,768.65
销售费用	87,700,278.32	49,626,359.11
管理费用	92,380,823.04	67,193,054.35
财务费用	45,195,079.05	11,665,565.75
资产减值损失	1,234,175.36	-2,894,878.27
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	89,039,800.00	118,729,500.00
投资收益（损失以“-”号填列）	189,639,241.18	59,442,002.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	570,781,929.06	479,349,528.05
加：营业外收入	508,874.08	1,082,720.00
减：营业外支出	1,041,273.23	2,245,075.64
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	570,249,529.91	478,187,172.41
减：所得税费用	144,142,020.52	120,436,755.50
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	426,107,509.39	357,750,416.91
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	427,644,170.33	352,792,940.71
少数股东损益	-1,536,660.94	4,957,476.20
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.27	0.22
（二）稀释每股收益	0.27	0.22
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	426,107,509.39	357,750,416.91
归属于母公司所有者的综合收益总额	427,644,170.33	352,792,940.71

归属于少数股东的综合收益总额	-1,536,660.94	4,957,476.20
----------------	---------------	--------------

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

## 6、母公司年初到报告期末利润表

编制单位：新华联不动产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	4,146,278.99	3,773,400.18
财务费用	4,619,983.02	-26,168.31
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）	-8,766,262.01	-3,747,231.87
加：营业外收入		
减：营业外支出	100,000.00	
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-8,866,262.01	-3,747,231.87
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-8,866,262.01	-3,747,231.87
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	-8,866,262.01	-3,747,231.87

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

## 7、合并年初到报告期末现金流量表

编制单位：新华联不动产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,337,373,131.27	1,603,022,764.89
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	418,262,408.23	399,512,689.09
经营活动现金流入小计	2,755,635,539.50	2,002,535,453.98
购买商品、接受劳务支付的现金	3,934,917,814.52	1,823,699,831.10
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	118,118,713.48	87,425,405.66
支付的各项税费	417,699,405.63	282,183,199.35
支付其他与经营活动有关的现金	569,650,534.26	270,699,264.20
经营活动现金流出小计	5,040,386,467.89	2,464,007,700.31
经营活动产生的现金流量净额	-2,284,750,928.39	-461,472,246.33
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	10,798,537.57	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	50,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	163,586,851.51	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	174,435,389.08	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	228,207,425.01	118,009,908.25
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	228,207,425.01	118,009,908.25
投资活动产生的现金流量净额	-53,772,035.93	-118,009,908.25
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	100,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	6,046,260,000.00	1,512,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	6,146,260,000.00	1,512,000,000.00
偿还债务支付的现金	978,000,000.00	287,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	568,841,770.51	353,089,486.33
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	1,546,841,770.51	640,089,486.33
筹资活动产生的现金流量净额	4,599,418,229.49	871,910,513.67
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	2,260,895,265.17	292,428,359.09

加：期初现金及现金等价物余额	1,152,914,998.48	552,715,540.71
六、期末现金及现金等价物余额	3,413,810,263.65	845,143,899.80

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

## 8、母公司年初到报告期末现金流量表

编制单位：新华联不动产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,642,215,602.91	170,175,387.28
经营活动现金流入小计	1,642,215,602.91	170,175,387.28
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	2,830,218.40	598,700.00
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金	803,008,941.73	5,845,296.86
经营活动现金流出小计	805,839,160.13	6,443,996.86
经营活动产生的现金流量净额	836,376,442.78	163,731,390.42
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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,931,250.00	787,820.00
投资支付的现金	701,000,000.00	
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	702,931,250.00	787,820.00
投资活动产生的现金流量净额	-702,931,250.00	-787,820.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	150,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	150,000,000.00	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	163,141,064.90	159,797,064.90
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	163,141,064.90	159,797,064.90
筹资活动产生的现金流量净额	-13,141,064.90	-159,797,064.90
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	120,304,127.88	3,146,505.52
加：期初现金及现金等价物余额	801,963.73	562,643.14
六、期末现金及现金等价物余额	121,106,091.61	3,709,148.66

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

## 二、审计报告

第三季度报告是否经过审计

是  否

公司第三季度报告未经审计。