



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

2013 半年度报告全文

编制时间：2013 年 08 月 16 日

第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均出席了审议本次半年报的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司负责人傅军、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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

如本报告涉及未来计划等前瞻性陈述，同时附有相应的警示性陈述，则应当声明该计划不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

目 录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介	5
第三节 会计数据和财务指标摘要	7
第四节 董事会报告	9
第五节 重要事项	16
第六节 股份变动及股东情况	24
第七节 董事、监事、高级管理人员情况	27
第八节 财务报告	28
第九节 备查文件目录	123

释义

释义项	指	释义内容
上市公司、公司、本公司	指	新华联不动产股份有限公司
新华联控股	指	新华联控股有限公司
长石投资	指	西藏长石投资有限公司，原名北京长石投资有限公司
合力同创	指	西藏合力同创投资有限公司，原名北京合力同创投资有限公司
科瑞集团	指	科瑞集团有限公司
泛海投资	指	泛海能源投资股份有限公司，原名为泛海投资股份有限公司
巨人投资	指	巨人投资有限公司
新华联控股及其一致行动人	指	新华联控股、长石投资及合力同创
新华联置地	指	北京新华联置地有限公司

第二节 公司简介

一、公司简介

股票简称	新华联	股票代码	000620
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	新华联不动产股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	新华联		
公司的外文名称（如有）	MACROLINK REAL ESTATE CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	MACROLINK		
公司的法定代表人	傅军		

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、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

4、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入(元)	1,182,707,660.44	606,741,553.57	94.93%
归属于上市公司股东的净利润(元)	307,007,424.59	137,646,828.05	123.04%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	228,451,844.01	98,535,370.14	131.85%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-286,069,607.59	-495,895,530.43	42.31%
基本每股收益(元/股)	0.19	0.09	111.11%
稀释每股收益(元/股)	0.19	0.09	111.11%
加权平均净资产收益率(%)	10.91%	4.91%	6%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增 减(%)
总资产(元)	12,068,713,504.85	10,115,046,630.76	19.31%
归属于上市公司股东的净资产(元)	2,808,789,162.52	2,661,111,622.83	5.55%

注：2012年，公司同一控制下合并湖南新华联建设工程有限公司，2012年比较期数据已按企业会计准则进行调整或重述。

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	307,007,424.59	137,646,828.05	2,808,789,162.52	2,661,111,622.83
按国际会计准则调整的项目及金额				

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润	归属于上市公司股东的净资产

	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	307,007,424.59	137,646,828.05	2,808,789,162.52	2,661,111,622.83
按境外会计准则调整的项目及金额				

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	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	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	60,722.81	
减：所得税影响额	26,185,193.53	
合计	78,555,580.58	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

第四节 董事会报告

一、概述

2013年伊始，国家出台五项房地产调控政策措施，对热点城市投资投机需求的抵制再度升级。受政策影响，多数城市的成交有明显回落。与此同时，国家正进一步完善房地产调控的长效机制，为今后房地产市场的长期健康发展提供保障。面对如此复杂多变的市场形势，公司经营管理层坚持“以快打慢、务实求变”的工作方针，通过加快公司业务转型升级与管理升级，确保了2013年上半年业绩的如期实现。

1、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入1,182,707,660.44元，较上年同期大幅增长94.93%；实现利润总额399,093,604.51元，同比大幅增长110.88%；实现归属于上市公司所有者净利润 307,007,424.59元，同比大幅增长123.04%。

2、报告期内项目销售情况

报告期内，公司继续强化营销管委会的营销统筹和监督职责，严格销控管理，实行强势营销战略，较好的完成销售工作计划指标。其中，北京新华联运河湾项目、惠州新华联广场项目等项目超额完成计划指标。公司上半年度共实现销售面积约13.75万平方米，实现结算面积约8万平方米。

3、报告期内项目开发进展情况

根据2013年年初计划，公司计划年开复工面积300万平方米，计划实现竣工面积50万平方米。为确保上述指标的如期完成，公司根据全流程计划管控体系确定了全流程标准工期，严格标准工期管理；同时对新开工、复工项目按计划节点跟踪检查，狠准落实。截至6月底，公司共实现开（复）工面积约150万平方米，完成年度计划的50%。

4、报告期内土地储备情况

在项目拓展方向上，公司继续贯彻落实“立足北京、上海等一线城市，有选择地进入经济发达地区的二、三线城市”的战略布局，以及低成本开发的策略。报告期内公司共新增土地储备5块。其中：在上海虹桥商务核心区取得商业用地1宗，地块面积约90867.20平方米，可建地上建筑面积约141985平方米，折合楼面地价12008.03元/平方米。在芜湖鸠江区获得文化旅游用地1宗，占地面积32208.4平方米。在西宁湟中县取得地块3宗，土地面积达189347.62平方米。

二、主营业务分析

概述

公司2013年半年度实现营业收入1,182,707,660.44元，较上年同期大幅增长94.93%。其中，商品房销售业务共实现营业收入1,028,581,367.00元，较去年同期增长97.99%；建筑业共实现营业收入 113,682,695.84元，较去年同期增长141.57%。

公司2013年半年度实现利润总额399,093,604.51元，较上年同期大幅增加209,841,284.57元，同比大幅增长110.88%。公

司上半年归属于上市公司所有者净利润 307,007,424.59元，较上年同期增加169,360,596.54元，同比大幅增长123.04%。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减(%)	变动原因
营业收入	1,182,707,660.44	606,741,553.57	94.93%	主要系本期结算项目增加所致
营业成本	630,762,619.29	275,783,160.96	128.72%	主要系本期营业收入增加，相应增加营业成本所致
销售费用	52,893,979.78	21,566,170.40	145.26%	主要系本期营业收入增加，相应增加营销费用所致
管理费用	55,469,426.10	43,089,921.18	28.73%	主要系项目开发增加，相应增加管理费用所致
财务费用	34,674,488.34	9,843,867.50	252.24%	主要系本期费用化利息增加所致
所得税费用	92,633,824.17	52,540,749.63	76.31%	主要系本期利润总额增加相应增加所得税费用所致
经营活动产生的现金流量净额	-286,069,607.59	-495,895,530.43	42.31%	主要是本期销售回款增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-36,550,184.91	-30,275,826.90	-20.72%	主要是本期收到转让子公司款项及酒店项目工程支出所致
筹资活动产生的现金流量净额	892,364,321.43	706,596,740.96	26.29%	主要是本期新增借款增加所致
现金及现金等价物净增加额	569,744,528.93	180,425,383.63	215.78%	主要是本期销售回款增加和借款增加所致
货币资金	1,914,562,409.43	1,325,138,738.60	44.48%	主要系销售回款及融资同比增加所致
应收票据		300,000.00	-100%	主要系票据到期本期收到款项所致
预付账款	925,194,843.62	430,524,875.21	114.9%	主要系本期预付上海项目土地款所致
应收股利	10,798,537.57		100%	主要系本期期末尚未收到的股利所致
其他流动资产	291,108.88	485,660.37	-40.06%	主要系待摊费用本期摊销所致
在建工程	651,299,637.75	387,520,327.33	68.07%	主要为子公司所建的黄山酒店、唐山酒店、株洲酒店及西宁酒店的前期费用及工程支出
长期待摊费用	270,278.00	135,000.00	100.21%	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	1,500,800,075.22	931,542,996.08	61.11%	主要系预收房款增加所致
应付职工薪酬	11,805,134.35	30,253,594.39	-60.98%	主要系上期计提的奖金、津贴等本期支付所致
应付股利	54,363,304.10		100%	主要系本期尚未支付的股利所致
其他应付款	885,960,070.35	475,101,904.30	86.48%	主要系本期非银行机构借款增加所致
预计负债		206,435.40	-100%	主要系本期已支付相关款项所致
营业税金及附加	164,642,480.63	106,363,682.53	54.79%	主要系本期营业收入增加，相应增加营业税金及附加
资产减值损失	2,285,279.13	-642,443.72	455.72%	主要系本期计提坏账准备增加所致
投资收益	157,015,517.00	40,154,479.99	291.03%	主要系本期出售子公司所致

营业外支出	286,172.70	2,005,648.17	-85.73%	主要系本期对外捐赠减少所致
-------	------------	--------------	---------	---------------

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

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

适用 不适用

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司严格按照2013年经营计划，实行强势营销战略，销售工作完成情况较好。其中，北京新华联运运河湾项目、惠州新华联广场项目等项目超额完成计划指标。其次，为推进公司文化旅游地产的开发建设，报告期内公司新注册成立了芜湖新华联文化旅游开发有限公司、炎陵新华联神农谷国际旅游度假区开发有限公司、长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司等公司，并取得芜湖鸠江市文化旅游用地一宗，强势推进文化旅游项目的落地。在项目拓展方面，公司重点加大一线城市的开发量。报告期内，公司联合全资子公司取得上海虹桥商务区建筑面积14万多平方米的商业综合用地，并通过创新融资模式，给该项目未来的开发建设提供了强有力的资金支持。

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房产销售	1,028,581,367.00	508,781,003.98	50.54%	97.99%	119.95%	-4.94%
建筑业	113,682,695.84	105,009,020.86	7.63%	141.57%	300.36%	-36.63%
分产品						
房产销售	1,028,581,367.00	508,781,003.98	50.54%	97.99%	119.95%	-4.94%
建筑业	113,682,695.84	105,009,020.86	7.63%	141.57%	300.36%	-36.63%
分地区						
北京	809,503,195.16	361,451,801.69	55.35%	49.91%	53.3%	-0.99%
安徽	10,406,198.00	7,497,564.16	27.95%	47.28%	91.35%	-16.59%
河北	244,900,176.00	176,663,990.22	27.86%			
广东	76,327,230.00	64,338,148.95	15.71%			
其他	1,127,263.68	3,838,519.82	-240.52%	-94.22%	-78.49%	-249.02%

四、核心竞争力分析

报告期内，公司核心竞争力未发生明显变化，具体可参见2012年年度报告。

五、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
750,000,000.00	174,000,000.00	331.03%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）
北京新华联长基商业地产有限公司	房地产开发	100%
北京新华联悦谷商业地产有限公司	房地产开发	100%
西宁新华联置业有限公司	房地产开发	100%
长春新华联奥特莱斯建设开发有限公司	物业管理及酒店开发	100%
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	旅游综合开发	100%
芜湖新华联文化旅游开发有限公司	文化旅游地产投资及商品房开发	100%
炎陵新华联神农谷国际旅游度假区开发有限公司	旅游投资及房地产开发	60%
上海新华联房地产开发有限公司	房地产开发	100%
银川新华联房地产开发有限公司	房地产开发	100%

(2) 持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例（%）	期末持股数量（股）	期末持股比例（%）	期末账面值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
长沙银行股份有限公司	商业银行	323,016,500.00	92,784,771	4.61%	92,784,771	4.61%	454,286,101.16	52,373,443.23	长期股权投资	股权收购
合计		323,016,500.00	92,784,771	--	92,784,771	--	454,286,101.16	52,373,443.23	--	--

(3) 证券投资情况

持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

(3) 委托贷款情况

适用 不适用

3、募集资金使用情况

适用 不适用

4、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：万元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京新华联伟业房地产有限公司	子公司	房地产业	北京新华联运河湾	14,537.66	169,567.27	57,306.83	72,124.16	25,956.46	19,471.52
惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司	子公司	房地产业	惠州新华联广场	5,000.00	133,311.91	7,409.53	7,653.72	8,227.65	6,352.85
湖南新华联建设工程有限公司	子公司	建筑施工	建筑施工	10,000.00	170,641.22	41,544.74	24,303.10	7,510.75	6,907.72

5、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
设立西宁新华联置业有限公司	10,000	10,000	10,000	已完成工商注册登记	-82.43
设立芜湖新华联文化旅	10,000	10,000	10,000	已完成工商注册登记	-63.10

游开发有限公司					
设立炎陵新华联神农谷国际旅游度假区开发有限公司	25,000	15,000	15,000	已完成工商注册登记	-10.80
设立上海新华联房地产开发有限公司	10,000	10,000	10,000	已完成工商注册登记	0
合计	55,000	45,000	45,000	--	--

六、对 2013 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

七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用。

八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

不适用。

九、公司报告期利润分配实施情况

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

适用 不适用

2012年度利润分配方案执行情况：

报告期内，公司严格按照《公司章程》执行利润分配政策。2012年7月3日，公司实施了2012年度每10股送1元人民币现金的利润分配方案，共分配现金股利159,797,064.90元。

十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

无。

十一、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01月09日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	咨询公司股东增持情况，未提供资料
2013年01月23日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	了解公司土地储备以及开工情况，未提供资料
2013年01月23日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	了解公司2013年预期收益以及2012

					年经营业绩情况，未提供资料
2013年02月27日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	了解公司近期股价下跌的原因，未提供资料
2013年02月27日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问公司在通州是否有土地储备，未提供资料
2013年03月05日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	股东询问公司增持完毕后减持股份的时限，就《证券法》和《上市公司收购管理办法》的相关条款给予答复。
2013年03月13日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	股东询问公司2012年度业绩以及与去年的增减变化，未提供资料
2013年03月13日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	股东询问北京通州土地储备情况，未提供相关资料
2013年03月14日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	股东询问北京通州土地储备情况，未提供相关资料
2013年03月26日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	股东询问2012年度业绩情况，未提供相关资料
2013年03月29日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	股东询问2013年第一季度情况，未提供相关资料
2013年04月10日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	股东询问2012年度业绩情况，未提供相关资料
2013年04月11日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	股东询问2012年度业绩及一季度业绩情况，未提供相关资料
2013年04月16日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问媒体相关报道情况，未提供相关资料。
2013年05月29日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问公司利润分配实施计划，未提供资料。
2013年05月30日	办公室	实地调研	机构	东方证券研究员	了解公司转型旅游文化地产的情况，公司项目开发状况、土地储备情况、未来发展思路等，未提供资料。
2013年06月03日	办公室	实地调研	机构	国金证券研究员	了解公司转型旅游文化地产的情况，公司目前投资旅游文化地产的情况，自持物业情况、未来土地储备计划等，未提供资料。

第五节 重要事项

一、公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及相关法律、法规的要求，开展公司治理工作，不断完善公司法人治理结构和公司各项法人治理制度，提高公司规范运作水平。目前，公司已经形成了权责分明、各司其职、有效制衡、科学决策、协调运作的法人治理结构，公司治理实际状况符合相关法律、法规的要求。公司股东大会、董事会及各专门委员会、监事会及公司管理层各尽其责、恪尽职守、规范运作；公司对关联交易、担保事项、出售资产、重大投资以及信息披露等事项均按照《公司章程》以及《股票上市规则》等有关规定履行了相应的审批程序并及时履行信息披露义务。

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

二、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

三、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

四、破产重整相关事项

不适用。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

无

2、出售资产情况

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	出售对公司的影响	资产出售为上市公司	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关	所涉及的资产产权是否已全	所涉及的债权债务是	披露日期	披露索引

				资产为 上市公 司贡献 的净利 润（万 元）	（注 3） 贡献的 净利润 占净利 润总额 的比例 （%）			系（适 用关联 交易情 形）	部过户	否已全 部转移			
惠州大亚湾 德丰投资发 展有限公司	惠州市国 力房地产 开发有限 公司	2013. 3.31	28,556	0	确认转 让收益 10,464 万元。	25.61%	协议价	否	不适用	是	是	2012 年 11 月 29 日	2012-064

3、企业合并情况

不适用。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

不适用。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

单位：万元

关联交易方	关联关系	关联交易 类型	关联交易 内容	关联交易 定价原则	关联交易 价格	关联交易 金额	占同类交 易金额的 比例(%)	关联交易 结算方式	可获得的 同类交易 市价	披露日期	披露索引
新华联控股有 限公司	控股股东	购买商品	购买商品	协议价	721.04	721.04	0.98%	转账	721.04	2013 年 04 月 12 日	2013-014
北京悦豪物业 管理有限公司	同一控制	接受劳务	接受劳务	协议价	1007.19	1007.19	1.36%	转账	1007.19	2013 年 04 月 12 日	2013-014
新华联控股有 限公司	控股股东	提供劳务	提供劳务	协议价	7533.80	7533.80	6.37%	转账	7533.80	2013 年 04 月 12 日	2013-014
新华联控股有 限公司	控股股东	租赁办公 楼	租赁办公 楼	协议价	265.56	265.56	25.43%	转账	265.56	2013 年 04 月 12 日	2013-014
北京长石投资 有限公司	同一控制	租赁办公 楼	租赁办公 楼	协议价	2.83	2.83	0.27%	转账	2.83	2013 年 04 月 12 日	2013-014
湖南新华联国 际石油贸易有 限公司	同一控制	租赁办公 楼	租赁办公 楼	协议价	8.39	8.39	0.8%	转账	8.39	2013 年 04 月 12 日	2013-014
豪客酒行有限 公司	同一控制	租赁办公 楼	租赁办公 楼	协议价	12.58	12.58	1.2%	转账	12.58	2013 年 04 月 12 日	2013-014

华夏润石（北京）股权投资基金管理有限公司	同一控制	租赁办公楼	租赁办公楼	协议价	16.84	16.84	1.61%	转账	16.84	2013年04月12日	2013-014
新华联矿业有限公司	同一控制	租赁办公楼	租赁办公楼	协议价	61.97	61.97	5.93%	转账	61.97	2013年04月12日	2013-014
北京新华联产业投资有限公司	同一控制	租赁办公楼	租赁办公楼	协议价	23.54	23.54	2.25%	转账	23.54	2013年04月12日	2013-014
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	同一控制	租赁办公楼	租赁办公楼	协议价	45.63	45.63	4.37%	转账	45.63	2013年04月12日	2013-014
内蒙古和谊镍铬复合材料有限公司	同一控制	租赁办公楼	租赁办公楼	协议价	50.01	50.01	4.79%	转账	50.01	2013年04月12日	2013-014
合计				--	--	9,749.38	--	--	--	--	--
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（如有）				以上关联交易发生额均在本年度日常关联交易预计范围内。							

2、资产收购、出售发生的关联交易

无。

3、共同对外投资的重大关联交易

共同投资方	关联关系	共同投资定价原则	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产(万元)	被投资企业的净资产(万元)	被投资企业的净利润(万元)
科瑞集团有限公司	公司第二大股东, 持股比例为 6.49%	协议价	炎陵新华联神农谷国际旅游度假区开发有限公司	房地产开发; 旅游景区开发	50000 万元	24,996	24,989.2	-10.8

4、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

5、其他重大关联交易

不适用。

八、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

(2) 承包情况

(3) 租赁情况

2、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	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 司	2010年03 月06日	15,000	2007年03月 30日	7,300	抵押	2007年3月 30日至2014 年11月20 日	否	是
唐山新华联置地有 限公司	2011年09 月30日	20,000	2011年11月 09日	19,000	连带责任保 证	2011年11月 9日至2014 年11月8日	否	否
唐山新华联置地有 限公司	2011年09 月30日	3,300	2012年09月 29日	3,000	连带责任保 证	2012年9月 29日至2014 年11月28 日	否	否
西宁新华联房地产 有限公司	2012年09 月21日	30,000	2012年09月 25日	26,500	连带责任保 证	2012年9月 25日至2015 年9月26日	否	否
黄山市金龙房地产 开发有限公司		10,000	2013年04月 18日	5,000	连带责任保 证	2013年4月 18日至2016 年4月18日	否	否
西宁新华联房地产 有限公司		10,000	2013年06月 28日	10,000	连带责任保 证;抵押	2013年6月 28日至2016 年6月28日	否	否
报告期内审批的对外担保额度 合计（A1）			20,000	报告期内对外担保实际发生 额合计（A2）				15,000
报告期末已审批的对外担保额			88,300	报告期末实际对外担保余额				70,800

度合计 (A3)				合计 (A4)					
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)	
内蒙古新华联置业 有限公司	2012 年 09 月 05 日	40,000	2012 年 09 月 17 日	13,000	连带责任保 证	2012 年 9 月 17 日至 2015 年 3 月 16 日	否	否	
唐山新华联置地有 限公司	2012 年 12 月 17 日	10,000	2012 年 12 月 26 日	8,109	连带责任保 证	2012 年 12 月 26 日至 2014 年 12 月 26 日	否	否	
黄山市金龙房地产 开发有限公司	2012 年 09 月 21 日	18,000	2012 年 09 月 26 日	18,000	连带责任保 证	2012 年 9 月 26 日至 2019 年 9 月 26 日	否	否	
惠州市新华联置业 房地产开发有限公 司	2012 年 07 月 05 日	30,000		11,000	连带责任保 证	2012 年 1 月 1 日至 2014 年 6 月 29 日	否	否	
内蒙古新华联置业 有限公司	2012 年 12 月 31 日	65,000		65,000	连带责任保 证	2012 年 12 月 31 日至 2015 年 12 月 31 日	否	否	
唐山新华联置地有 限公司	2013 年 05 月 23 日	20,000	2013 年 05 月 20 日	10,000	连带责任保 证	2013 年 5 月 20 日至 2016 年 5 月 19 日	否	否	
株洲新华联房地产 开发有限公司	2013 年 01 月 29 日	11,000	2013 年 01 月 27 日	5,000	连带责任保 证	2013 年 1 月 27 日至 2016 年 1 月 27 日	否	否	
报告期内审批对子公司担保额 度合计 (B1)			31,000	报告期内对子公司担保实际 发生额合计 (B2)				15,000	
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (B3)			194,000	报告期末对子公司实际担保 余额合计 (B4)				130,109	
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)			51,000	报告期内担保实际发生额合 计 (A2+B2)				30,000	
报告期末已审批的担保额度合 计 (A3+B3)			282,300	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				200,909	
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)				71.53%					

其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	7,300
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）	193,609
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	60,469.54
上述三项担保金额合计（C+D+E）	200,909

注：截至报告期末，公司为控股股东新华联控股担保余额为 7,300 万元。2013 年 8 月 2 日新华联控股已归还上述全部借款，公司下属子公司新华联恒业为新华联控股提供的抵押担保物于 2013 年 8 月 9 日完成全部解押手续。截至本报告披露日，公司不存在为控股股东提供担保的事项。

3、其他重大合同

4、其他重大交易

不适用。

九、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	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。
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	（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	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。

	<p>次评估及盈利预测假设的条件下，若在扣除预缴土地增值税款及预提土地增值税款后仍需补交的，则应补交的土地增值税款由新华联控股全部承担。</p> <p>（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对有关涉及承诺人的关联交易事项进行表决时，履行回避表决的义务。2、本次重组完成后，承诺人与圣方科技之间将尽量减少和避免关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。保证不通过关联交易损害圣方科技及其他股东的合法权益。承诺人和圣方科技就相互间关联事务及交易所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。</p> <p>（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。</p> <p>（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</p>			
--	---	--	--	--

		资金。			
资产重组时所作承诺	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				

十、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

十一、处罚及整改情况

整改情况说明

适用 不适用

十二、其他重大事项的说明

不适用。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	1,327,946,737	83.1%						1,327,946,737	83.1%
1、国家持股	0	0%						0	0%
2、国有法人持股	0	0%						0	0%
3、其他内资持股	1,327,946,737	83.1%						1,327,946,737	83.1%
其中：境内法人持股	1,327,946,737	83.1%						1,327,946,737	83.1%
境内自然人持股	0	0%						0	0%
4、外资持股	0	0%						0	0%
其中：境外法人持股	0	0%						0	0%
境外自然人持股	0	0%						0	0%
5、高管股份	0	0%						0	0%
二、无限售条件股份	270,023,912	16.9%						270,023,912	16.9%
1、人民币普通股	270,023,912	16.9%						270,023,912	16.9%
2、境内上市的外资股	0	0%						0	0%
3、境外上市的外资股	0	0%						0	0%
4、其他	0	0%						0	0%
三、股份总数	1,597,970,649	100%						1,597,970,649	100%

股份变动的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		36,922						
持股 5% 以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
新华联控股有限公司	境内非国有法人	65.98%	1,054,337,608	0	1,054,337,608	0	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	0	103,679,295	0	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	+12,462,353	33,702,202	24,523,705		
泛海能源投资股份有限公司	境内非国有法人	2.73%	43,607,048	0	43,607,048	0	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	0	43,607,048	0		
西藏长石投资有限公司	境内非国有法人	2.16%	34,474,008	0	34,474,008	0		
牡丹江锦绣投资有限公司	境内非国有法人	0.91%	14,539,528	0	14,539,528	0		
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	0.63%	10,000,000	-3,746,845	0	10,000,000		
西藏雪峰科技投资咨询有限公司	境内非国有法人	0.62%	9,947,525	-11,252,475	0	9,947,525		
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	-449,100	0	7,171,459		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况 (如有) (参见注 3)	不适用。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中,新华联控股、长石投资以及合力同创之间存在关联关系,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。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
西藏合力同创投资有限公司	24,523,705	人民币普通股	24,523,705					
海通证券股份有限公司约定购回专用账户	10,000,000	人民币普通股	10,000,000					
西藏雪峰科技投资咨询有限公司	9,947,525	人民币普通股	9,947,525					
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
中国建设银行一信诚中证 500 指数分级证券投资基金	2,139,034	人民币普通股	2,139,034
江秀琴	1,500,000	人民币普通股	1,500,000
黄山海慧科技投资有限公司	1,473,001	人民币普通股	1,473,001
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	合力同创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。		
参与融资融券业务股东情况说明(如有)(参见注 4)	不适用。		

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期初持有公司股份13,746,845股份，持股比例为0.86%；期末持有公司10,000,000股，持股比例为0.63%。

2、光大证券股份有限公司约定购回专用账户期初未持有公司股份，期末持有公司3,800,000股，持股比例为0.28%。

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

第七节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2012 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

无。

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：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	1,914,562,409.43	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	122,303,142.35	133,208,069.07
预付款项	925,194,843.62	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	10,798,537.57	
其他应收款	187,317,029.30	222,194,151.70
买入返售金融资产		
存货	7,164,659,878.92	6,593,680,342.12
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	291,108.88	485,660.37
流动资产合计	10,325,126,950.07	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	454,286,101.16	412,711,195.50
投资性房地产	55,160,720.74	56,352,488.86
固定资产	159,383,433.08	160,926,903.55
在建工程	651,299,637.75	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	40,579,628.89	40,870,934.16
开发支出		
商誉	21,348,761.86	21,348,761.86
长期待摊费用	270,278.00	135,000.00
递延所得税资产	261,257,993.30	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	1,743,586,554.78	1,409,514,793.69
资产总计	12,068,713,504.85	10,115,046,630.76
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	1,044,799,175.09	1,163,357,066.54
预收款项	1,500,800,075.22	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	11,805,134.35	30,253,594.39
应交税费	405,152,811.38	447,565,250.99

应付利息	23,484,192.10	21,931,759.39
应付股利	54,363,304.10	
其他应付款	885,960,070.35	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	866,478,213.43	704,133,033.43
其他流动负债	906,307,710.07	839,935,580.38
流动负债合计	5,773,210,686.09	4,643,821,185.50
非流动负债：		
长期借款	3,307,690,000.00	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	23,463,508.46	23,607,862.52
其他非流动负债	21,097,999.74	16,599,732.22
非流动负债合计	3,352,251,508.20	2,775,104,030.14
负债合计	9,125,462,194.29	7,418,925,215.64
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	1,924,301,110.61	1,777,090,750.92
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	2,808,789,162.52	2,661,111,622.83
少数股东权益	134,462,148.04	35,009,792.29
所有者权益（或股东权益）合计	2,943,251,310.56	2,696,121,415.12
负债和所有者权益（或股东权益）总计	12,068,713,504.85	10,115,046,630.76

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	35,018,994.82	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	981,899,031.06	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	1,026,797,675.88	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	3,370,110,595.68	3,169,110,595.68
投资性房地产		
固定资产	1,963,422.37	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	3,372,074,018.05	3,171,343,699.39
资产总计	4,398,871,693.93	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		
应付利息		
应付股利	54,363,304.10	
其他应付款	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	70,181,735.15	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	205,181,735.15	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	165,334,215.23	330,032,731.19
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	4,193,689,958.78	4,358,388,474.74
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,398,871,693.93	4,464,376,093.47

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	1,182,707,660.44	606,741,553.57
其中：营业收入	1,182,707,660.44	606,741,553.57
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	940,728,273.27	456,004,358.85
其中：营业成本	630,762,619.29	275,783,160.96
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	164,642,480.63	106,363,682.53
销售费用	52,893,979.78	21,566,170.40
管理费用	55,469,426.10	43,089,921.18
财务费用	34,674,488.34	9,843,867.50
资产减值损失	2,285,279.13	-642,443.72
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）	157,015,517.00	40,154,479.99
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）	398,994,904.17	190,891,674.71
加：营业外收入	384,873.04	366,293.40
减：营业外支出	286,172.70	2,005,648.17
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	399,093,604.51	189,252,319.94
减：所得税费用	92,633,824.17	52,540,749.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	306,459,780.34	136,711,570.31
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	307,007,424.59	137,646,828.05
少数股东损益	-547,644.25	-935,257.74
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.19	0.09
（二）稀释每股收益	0.19	0.09
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	306,459,780.34	136,711,570.31
归属于母公司所有者的综合收益总额	307,007,424.59	137,646,828.05
归属于少数股东的综合收益总额	-547,644.25	-935,257.74

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

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	2,447,066.47	3,040,782.68
财务费用	2,354,384.59	-21,357.70
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）	-4,801,451.06	-3,019,424.98
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）	-4,901,451.06	-3,019,424.98
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-4,901,451.06	-3,019,424.98
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	-4,901,451.06	-3,019,424.98

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	1,716,782,420.59	920,459,031.26
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	367,016,116.52	174,358,784.08
经营活动现金流入小计	2,083,798,537.11	1,094,817,815.34
购买商品、接受劳务支付的现金	1,658,318,926.20	1,216,419,654.62
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	81,904,844.25	59,573,599.10
支付的各项税费	301,445,929.42	203,232,400.40
支付其他与经营活动有关的现金	328,198,444.83	111,487,691.65
经营活动现金流出小计	2,369,868,144.70	1,590,713,345.77
经营活动产生的现金流量净额	-286,069,607.59	-495,895,530.43
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	50,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	114,623,757.19	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	114,673,757.19	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	151,223,942.10	30,275,826.90

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	151,223,942.10	30,275,826.90
投资活动产生的现金流量净额	-36,550,184.91	-30,275,826.90
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	1,514,060,000.00	1,126,000,000.00
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	1,614,060,000.00	1,126,000,000.00
偿还债务支付的现金	413,000,000.00	157,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	308,695,678.57	262,403,259.04
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	721,695,678.57	419,403,259.04
筹资活动产生的现金流量净额	892,364,321.43	706,596,740.96
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	569,744,528.93	180,425,383.63
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	1,722,659,527.41	733,140,924.34

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	1,084,557,884.11	169,867,835.90
经营活动现金流入小计	1,084,557,884.11	169,867,835.90
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	1,784,382.56	551,510.00
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金	890,191,459.66	5,138,408.92
经营活动现金流出小计	891,975,842.22	5,689,918.92
经营活动产生的现金流量净额	192,582,041.89	164,177,916.98
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	62,220.00
投资支付的现金	201,000,000.00	
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	202,931,250.00	62,220.00
投资活动产生的现金流量净额	-202,931,250.00	-62,220.00
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	105,433,760.80	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	105,433,760.80	156,578,792.99
筹资活动产生的现金流量净额	44,566,239.20	-156,578,792.99
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	34,217,031.09	7,536,903.99
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	35,018,994.82	8,099,547.13

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、合并所有者权益变动表

编制单位：新华联不动产股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										
	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	185,183,547.30		624,258.00	246,709,960.61		1,777,090,750.92			35,009,792.29	2,696,121,415.12
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	185,183,547.30		624,258.00	246,709,960.61		1,777,090,750.92			35,009,792.29	2,696,121,415.12
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)				467,180.00			147,210,359.69			99,452,355.75	247,129,895.44
(一) 净利润							307,007,424.59			-547,644.25	306,459,780.34
(二) 其他综合收益											
上述(一)和(二)小计							307,007,424.59			-547,644.25	306,459,780.34
(三) 所有者投入和减少资本										100,000,000.00	100,000,000.00

1. 所有者投入资本									100,000,000.00	100,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配										
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										
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				467,180.00						467,180.00
1. 本期提取				9,999,076.00						9,999,076.00
2. 本期使用				9,531,896.00						9,531,896.00
(七) 其他										
四、本期期末余额	451,503,106.00	185,183,547.30		1,091,438.00	246,709,960.61		1,924,301,110.61		134,462,148.04	2,943,251,310.56

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	451,503,106.00	456,400,629.78			223,229,227.39		1,600,845,871.65		42,272,228.88	2,774,251,063.70
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										

其他									
二、本年年初余额	451,503,106.00	456,400,629.78		223,229,227.39		1,600,845,871.65		42,272,228.88	2,774,251,063.70
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		-271,217,082.48	624,258.00	23,480,733.22		176,244,879.27		-7,262,436.59	-78,129,648.58
(一) 净利润						504,633,273.07		12,111,325.25	516,744,598.32
(二) 其他综合收益									
上述(一)和(二)小计						504,633,273.07		12,111,325.25	516,744,598.32
(三) 所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四) 利润分配				36,522,880.30		-196,319,945.20		-19,373,761.84	-179,170,826.74
1. 提取盈余公积				36,522,880.30		-36,522,880.30			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-159,797,064.90		-19,373,761.84	-179,170,826.74
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备			624,258.00						624,258.00
1. 本期提取			13,720,865.00						13,720,865.00
2. 本期使用			13,096,607.00						13,096,607.00
(七) 其他		-271,217,082.48		-13,042,147.08		-132,068,448.60			-416,327,678.16
四、本期期末余额	451,503,106.00	185,183,547.30	624,258.00	246,709,960.61		1,777,090,750.92		35,009,792.29	2,696,121,415.12

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、母公司所有者权益变动表

编制单位：新华联不动产股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	1,597,970, 649.00	2,300,083, 627.05			130,301,46 7.50		330,032,73 1.19	4,358,388, 474.74
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	2,300,083, 627.05			130,301,46 7.50		330,032,73 1.19	4,358,388, 474.74
三、本期增减变动金额（减少 以“-”号填列）							-164,698,5 15.96	-164,698,5 15.96
（一）净利润							-4,901,451. 06	-4,901,451. 06
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-4,901,451. 06	-4,901,451. 06
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的 金额								
3. 其他								
（四）利润分配							-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								
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	2,300,083,627.05			130,301,467.50		165,334,215.23	4,193,689,958.78

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	1,597,970,649.00	2,356,674,471.37			94,908,316.71		171,291,439.01	4,220,844,876.09
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,597,970,649.00	2,356,674,471.37			94,908,316.71		171,291,439.01	4,220,844,876.09
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-56,590,844.32			35,393,150.79		158,741,292.18	137,543,598.65
（一）净利润							353,931,507.87	353,931,507.87
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							353,931,507.87	353,931,507.87
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					35,393,150.79		-195,190,215.69	-159,797,064.90
1. 提取盈余公积					35,393,150.79		-35,393,150.79	
2. 提取一般风险准备							-159,797,064.90	-159,797,064.90
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								

(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他		-56,590,844.32						-56,590,844.32
四、本期期末余额	1,597,970,649.00	2,300,083,627.05			130,301,467.50		330,032,731.19	4,358,388,474.74

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

三、公司基本情况

新华联不动产股份有限公司(以下简称本公司),前身为牡丹江石化集团股份有限公司(以下简称“牡石化”),2000年3月3日名称变更为“黑龙江圣方科技股份有限公司”,2011年6月9日名称变更为“新华联不动产股份有限公司”。牡石化是1993年5月经黑龙江省体改委黑体改复(1993)231号文批准,由牡丹江石油化工企业集团公司(以下简称“牡石化集团”)分立组建,并于1993年6月领取企业法人营业执照。组建时牡石化股本为12,128.7万股,其中:国有法人股7,046.9万股,社会法人股1,081.8万股,社会公众股4,000万股。

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

1997年4月18日,经黑龙江省证券监督管理办公室黑证监发(1997)1号文批准牡石化按上述股本每10股配送5股,用资本公积金每10股转增1股。

1998年6月,经证监会证监上字(1998)56号文件批准,向国有法人股和上市流通股配售2,403万股。

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

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

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

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

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

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

2009年12月24日，本公司2009年第一次临时股东大会审议通过了《黑龙江圣方科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易议案》以及公司与新华联控股、北京长石投资有限公司（以下简称“长石投资”）、科瑞集团有限公司（以下简称“科瑞集团”）、泛海能源投资股份有限公司（更名前为泛海投资股份有限公司，以下简称“泛海投资”）、巨人投资有限公司（以下简称“巨人投资”）、北京合力同创投资有限公司（以下简称“合力同创”）签署的《发行股份购买资产协议》，本公司拟向新华联控股、长石投资、科瑞集团、泛海投资、巨人投资和合力同创增发1,286,343,609股股份，认购新华联控股、长石投资、科瑞集团、泛海投资、巨人投资和合力同创持有的北京新华联置地有限公司（以下简称“新华联置地”）100%的股权。

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

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

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

2011年6月9日，经工商行政主管部门核准，本公司领取了新的营业执照，注册号为230000100005468。本公

司名称为新华联不动产股份有限公司；公司注册地为北京市通州区潞城镇人民政府北楼209室；公司注册资本和实收资本均为1,597,970,649元人民币。本公司的控股股东是：新华联控股有限公司,持有1,054,337,608股份，持股比例65.98%。

1、所处行业

本公司所处行业为房地产开发与经营业。

2、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

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，并基于本附注“重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法”所述会计政策和会计估计编制。

2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、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，其余金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额反映法律上子公司（购买方，即新华联置地）合并前发行在外的股份面值以及假定在确定该项企业合并过程中新发行的权益性工具的金额，但合并财务报表中的权益结构反映法律上母公司（被购买方，圣方科技）的权益结构，即法律上母公司发行在外权益性证券的数量及种类。

新华联置地合并前的股本金额为363,460,000元，圣方科技增发后总股本为1,597,970,649元，新华联置地原股东持有1,286,343,609元，占增发后圣方科技总股本的80.5%，在本次编制合并报表时，假定在合并后报告主体中新华联置地原股东保持与其在圣方科技中同等的权益（即原股东持股比例保持80.5%），对新华联置地假定增发股本88,043,106元，增发后新华联置地总股本为451,503,106元，模拟增发金额相应调减资本公积。模拟增发后新华联置地总股本金额作为本公司合并报表中的股本金额。

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

(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

(1) 外币业务

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

(2) 外币财务报表的折算

9、金融工具

(1) 金融工具的分类

金融工具分为金融资产和金融负债。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

1) 金融资产

金融资产分类

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

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

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

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

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

金融资产确认与计量

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

始确认金额。

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

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

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

2) 金融负债

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

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

其他金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

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

(3) 金融资产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

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。

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

(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本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

(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		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(%)
	5%	5%
1—2 年	25%	25%
2—3 年	50%	50%
3 年以上	75%	75%
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

(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

本公司定期估计存货的可变现净值，并对存货成本高于可变现净值的差额确认存货跌价损失。本公司在估计存货的可变现净值时，以同类货物的预计售价减去完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费后的金额确定。当实际售价或成本费用与以前估计不同时，管理层将会对可变现净值进行相应的调整。因此根据现有经验进行估计的结果可能会与之后实际结果有所不同，可能导致对资产负债表中的存货账面价值的调整。因此存货跌价准备的金额可能会随上述原因而发生变化。对存货跌价准备的调整将影响估计变更当期的损益。

(4) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：

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) 投资成本的确定

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、联营企业等具有重大影响的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。本公司通常通过以下一种或几种情形来判断是否对被投资单位具有重大影响:1) 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; 2) 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表; 3) 参与被投资单位的政策制定过程,包括股利分配政策等的制定。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

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资等项目进行检查,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。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。

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,地产按法定使用年限摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下:

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

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

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

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是公司为了生产商品、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。

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司于每一资产负债表日对固定资产项目进行检查，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。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

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

出现减值的迹象如下：

- 1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
- 2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
- 3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
- 4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
- 5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- 6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；
- 7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

(5) 其他说明

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

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

15、在建工程

(1) 在建工程的类别

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

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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、造价或工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并计提折旧，待办理了竣工决算手续后按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司于每一资产负债表日对在建工程进行检查，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。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

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

出现减值的迹象如下：

- 1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
- 2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
- 3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
- 4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
- 5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- 6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；
- 7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

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。

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。

(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。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

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

本公司的无形资产包括土地使用权、专利技术和非专利技术等。

购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本。

投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

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

通过债务重组取得的无形资产，按公允价值确认。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

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

(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。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

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

出现减值的迹象如下：

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

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

(6) 内部研究开发项目支出的核算

企业内部研究开发项目研究阶段的支出，应当于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条

件的，确认为无形资产（专利技术和非专利技术）：

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

20、长期待摊费用

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。

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

- (1) 股份支付的种类
- (2) 权益工具公允价值的确定方法
- (3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据
- (4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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) 确认提供劳务收入的依据

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。

(4) 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

26、政府补助

(1) 类型

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

政府补助在本公司能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1元)计量。

与资产相关的政府补助确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

2) 当本公司作为承租人

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

(2) 融资租赁会计处理

1) 当本公司作为出租人

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

2) 当本公司作为承租人

融资租赁中，在租赁期开始日公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

(3) 售后租回的会计处理

29、持有待售资产

(1) 持有待售资产确认标准

(2) 持有待售资产的会计处理方法

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

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

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

(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

(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

34、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

重要会计估计的说明

编制财务报表时，本公司管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。本公司管理层对估计涉及的关键假设和不确定性因素的判断进行持续评估。会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

下列会计估计及关键假设存在导致未来期间的资产及负债账面价值发生重大调整的重要风险。

(1) 应收款项减值

本公司在资产负债表日按摊余成本计量的应收款项，以评估是否出现减值情况，并在出现减值情况时评估减值损失的具体金额。减值的客观证据包括显示个别或组合应收款项预计未来现金流量出现大幅下降的可判断数据，显示个别或组合应收款项中债务人的财务状况出现重大负面的可判断数据等事项。如果有证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，则将原确认的减值损失予以转回。

(2) 存货减值准备

本公司定期估计存货的可变现净值，并对存货成本高于可变现净值的差额确认存货跌价损失。本公司在估计存货的可变现净值时，以同类货物的预计售价减去完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费后的金额确定。当实际售价或成本费用与以前估计不同时，管理层将会对可变现净值进行相应的调整。因此根据现有经验进行估计的结果可能会与之后实际结果有所不同，可能导致对资产负债表中的存货账面价值的调整。因此存货跌价准备的金额可能会随上述原因而发生变化。对存货跌价准备的调整将影响估计变更当期的损益。

(3) 商誉减值准备的会计估计

本公司每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组和资产组组合的可收回金额为其预计未来现金流量的现值，其计算需要采用会计估计。

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的毛利率进行修订，修订后的毛利率低于目前采用的毛利率，本公司需对商誉增加计提减值准备。

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订，修订后的税前折率高于目前采用的折现率，本公司需对商誉增加计提减值准备。

如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层的估计，本公司不能转回原已计提的商誉减值损失。

(4) 固定资产减值准备的会计估计

本公司在资产负债表日对存在减值迹象的房屋建筑物、机器设备等固定资产进行减值测试。固定资产的可收回金额为其预计未来现金流量的现值和资产的公允价值减去处置费用后的净额中较高者，其计算需要采用会计估计。

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的毛利率进行修订，修订后的毛利率低于目前采用的毛利率，本公司需对固定资产增加计提减值准备。

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订，修订后的税前折现率高于目前采用的折现率，本公司需对固定资产增加计提减值准备。

如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层估计，本公司不能转回原已计提的固定资产减值准备。

(5) 递延所得税资产确认的会计估计

递延所得税资产的估计需要对未来各个年度的应纳税所得额及适用的税率进行估计，递延所得税资产的实现取决于集团未来是否很可能获得足够的应纳税所得额。未来税率的变化和暂时性差异的转回时间也可能影响所得税费用（收益）以及递延所得税的余额。上述估计的变化可能导致对递延所得税的重要调整。

(6) 固定资产、无形资产的可使用年限

本公司至少于每年年度终了，对固定资产和无形资产的预计使用寿命进行复核。预计使用寿命是管理层基于同类资产历史经验、参考同行业普遍所应用的估计并结合预期技术更新而决定的。当以往的估计发生重大变化时，则相应调整未来期间的折旧费用和摊销费用。

五、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
营业税	按当期应税收入计缴	5%、3%
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	实行四级超率累进税率
土地使用税	按土地使用面积计缴	根据土地位置适用相应税率

2、税收优惠及批文

3、其他说明

(1) 企业所得税

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

(2) 营业税

依据营业税暂行条例实施细则第二十五条规定：“转让土地使用权或者销售不动产，采用预收款方式的，其纳税义务发生时间为收到预收款的当天。”此项规定所称预收款，包括预收定金。本公司及从事房地产开发的控股公司按当期增加预收款的5%税率缴纳营业税。

依据营业税暂行条例实施细则第十六条规定：“提供建筑业劳务（不含装饰劳务）的，其营业额应当包括工程所用原材料、设备及其他物资和动力价款在内，但不包括建设方提供的设备的价款。”从事建筑施工的控股公

司按照当期营业额的3%税率缴纳营业税。

（3）城市维护建设税

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

（4）教育费附加

本公司及控股公司按实际缴纳营业税的3%计缴。

（5）地方教育费附加

本公司及控股子公司按实际缴纳营业税的2%计缴。

（6）土地增值税

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

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

本公司及从事房地产开发的控股公司对已达到规定相关的清算条件但尚未清算的房地产开发项目，以及已确认销售收入，但未达到规定相关的清算条件的房地产开发项目，按应缴纳的土地增值税与预缴的土地增值税之间的差额进行预提。

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
北京新华联置地有限公司	有限公司	北京	房地产	363,460,000.00	房地产开发	2,920,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
北京新华联恒业房地产开发有限公司	有限公司	北京	房地产	60,000,000.00	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	有限公司	北京	房地产	50,000,000.00	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有限公司	有限公司	北京	房地产	145,376,600.00	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	有限公司	广东惠州	房地产	50,000,000.00	房地产开发	107,000,000.00	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	有限公司	北京	房地产	30,000,000.00	房地产开发	40,211,900.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
黄山市金龙房地产开发有限公司	有限公司	安徽黄山	房地产	60,000,000.00	房地产开发	173,084,900.00	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	有限公司	北京	房地产	50,000,000.00	房地产开发	35,000,000.00	0.00	70%	70%	是	14,218,027.40	0.00	0.00
株洲新华联房地产开发有限公司	有限公司	湖南株洲	房地产	100,000,000.00	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	有限公司	河北唐山	房地产	100,000,000.00	房地产开发	114,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
醴陵新华联房地产开发有限公司	有限公司	湖南醴陵	房地产	55,000,000.00	房地产开发	33,000,000.00	0.00	60%	60%	是	20,287,323.23	0.00	0.00
内蒙古新华联置业有限公司	有限公司	呼和浩特	房地产	100,000,000.00	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	有限公司	北京	房地产	100,000,000.00	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(株洲)有限公司	有限公司	湖南株洲	房地产	50,000,000.00	房地产开发	50,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
大庆新华联房地产开发有限公司	有限公司	大庆市	房地产	100,000,000.00	房地产开发	100,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
西宁新华联房地产开发有限公司	有限公司	西宁市	房地产	100,000,000.00	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	有限公司	北京市	房地产	10,000,000.00	房地产开发	10,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
银川新华联房地产开发有限公司	有限公司	银川	房地产	150,000,000.00	房地产开发	150,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
北京新华联长基商业地产有限公司	全资子公司	北京	房地产	50,000,000.00	房地产开发	50,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	
北京新华联悦谷商业地产有限公司	全资子公司	北京	房地产	50,000,000.00	房地产开发	50,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	
长春新华联奥特莱斯建设开发有限公司	全资子公司	长春	房地产	50,000,000.00	房地产开发	50,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	
西宁新华联置业有限公司	全资子公司	青海西宁	房地产	100,000,000.00	物业管理及酒店开发	100,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	全资子公司	湖南	房地产	50,000,000.00	旅游综合开发	50,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	

芜湖新华联文化旅游开发有限公司	全资子公司	安徽 芜湖	房地产	100,000,000.00	文化旅游地 产投资及商 品房开发	100,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	
炎陵新华联神农谷国际旅游度假区开 发有限公司	控股子公司	湖南 炎陵	房地产	250,000,000.00	旅游投资及 房地产开发	150,000,000.00	0.00	60%	60%	是	99,956,797.41	0.00	
上海新华联房地产开发有限公司	全资子公司	上海	房地产	100,000,000.00	房地产开发	100,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	
新华联国际置地有限公司	全资子公司	香港	房地产	1300 万美元	投资	0.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	

(2) 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	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
湖南新华联建设工程有限公司	有限公司	湖南	建筑业	100,000,000.00	建筑施工	305,701,400.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
北京银天装饰工程有限公司	有限公司	北京	装修装 饰	5,000,000.00	装修装饰	3,882,900.00	0	100%	100%	是	0	0.00	0.00

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元



巨潮资讯

www.cninfo.com.cn

中国证监会指定信息披露网站

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
武汉大花山生态科技开发有限公司	有限公司	湖北	房地产	100,000,000.00	房地产开发	251,773,200.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
北京新崇基置业有限公司	有限公司	北京	房地产	10,000,000.00	房地产开发	95,376,800.00	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

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的其他说明

3、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内，新纳入合并范围的子公司共八家，原因如下：

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例
北京新华联长基商业地产有限公司	新成立子公司	100.00%
北京新华联悦谷商业地产有限公司	新成立子公司	100.00%
长春新华联奥特莱斯建设开发有限公司	新成立子公司	100.00%
西宁新华联置业有限公司	新成立子公司	100.00%
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	新成立子公司	100.00%
芜湖新华联文化旅游开发有限公司	新成立子公司	100.00%
炎陵新华联神农谷国际旅游度假区开发有限公司	新成立子公司	60.00%
上海新华联房地产开发有限公司	新成立子公司	100.00%

报告期内，不再纳入合并范围的子公司共一家，原因如下：

公司名称	不再纳入合并范围的原因	处置日净资产 (单位：元)
惠州市国力房地产开发有限公司	出售	9,981,852.00

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

报告期内，新纳入合并范围的子公司共八家，具体情况如下：

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
北京新华联长基商业地产有限公司	50,029,807.39	29,807.39
北京新华联悦谷商业地产有限公司	50,000,000.00	
长春新华联奥特莱斯建设开发有限公司	49,681,815.17	-318,184.83
西宁新华联置业有限公司	99,175,653.87	-824,346.13
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	49,700,101.51	-299,898.49
芜湖新华联文化旅游开发有限公司	99,368,990.54	-631,009.46
炎陵新华联神农谷国际旅游度假区开发有限公司	249,891,993.52	-108,006.48

上海新华联房地产开发有限公司	100,000,000.00
----------------	----------------

报告期内，不再纳入合并范围的子公司共一家，具体情况如下：

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
惠州市国力房地产开发有限公司	9,981,852.00	

5、报告期内发生的同一控制下企业合并

不适用。

6、报告期内发生的非同一控制下企业合并

不适用。

7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司名称	出售日	损益确认方法
惠州市国力房地产开发有限公司	2013-3-31	股权转让价款扣除投资成本

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：	--	--	1,307,850.72	--	--	478,628.26
人民币	--	--	1,307,850.72	--	--	478,628.26
银行存款：	--	--	1,721,351,676.69	--	--	1,153,448,495.90
人民币	--	--	1,721,351,676.69	--	--	1,153,448,495.90
其他货币资金：	--	--	191,902,882.02	--	--	171,211,614.44
人民币	--	--	191,902,882.02	--	--	171,211,614.44
合计	--	--	1,914,562,409.43	--	--	1,325,138,738.60

注：本公司其他货币资金期末余额包括 1.33 亿元质押存单，其余主要为房地产销售按揭保证金。

2、交易性金融资产

3、应收票据

(1) 应收票据的分类

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票		300,000.00
合计		300,000.00

(2) 期末已质押的应收票据情况

(3) 因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，以及期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据情况

4、应收股利

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利	0.00	10,798,537.57	0.00	10,798,537.57		否
其中：	--	--	--	--	--	--
其中：	--	--	--	--	--	--
合计		10,798,537.57		10,798,537.57	--	--

说明

注：2013 年 6 月 7 日长沙银行召开股东大会，会议通过 2012 年度每 10 股派现金股利 1.5 元（含税），每 10 股送红股 1.5 股的利润分配方案。根据股东大会决议，本公司确认应收长沙银行股利 10,798,537.57 元。华建公司已于 2013 年 7 月 17 日收到该款项。

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	57,698,759.15	42.76%	3,766,901.59	6.53%	70,900,657.64	49.33%	3,766,901.59	5.31%
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	76,572,636.09	56.74%	8,875,946.90	11.59%	71,459,614.26	49.72%	6,752,863.37	9.45%
低信用风险组合计提坏账准备的应收账款	674,595.60	0.5%			1,367,562.13	0.95%		
组合小计	77,247,231.69		8,875,946.90		72,827,176.39		6,752,863.37	
合计	134,945,990.84	--	12,642,848.49	--	143,727,834.03	--	10,519,764.96	--

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

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
新华联控股有限公司	50,783,101.53			关联方不计提
北京永泰房产开发有限责任公司	6,915,657.62	3,766,901.59	54.47%	见注
合计	57,698,759.15	3,766,901.59	--	--

注：华建与永泰房地产（集团）有限公司因建设工程施工合同纠纷发生法律纠纷，永泰房地产（集团）有限公司拒绝支付工程项目质保金 6,915,657.62 元。经北京市第一中级人民法院审理后，出具了（2011）一中民终字第 4490 号民事判决书，判决永泰房地产（集团）有限公司支付华建工程款 3,148,756.03 元。华建按照个别认定法计提坏账准备 3,766,901.59 元。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

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 年以内小计	57,696,658.99	5%	2,884,832.93	56,452,015.58	5%	2,822,600.78
1 至 2 年	14,258,455.00	25%	3,564,613.75	14,606,082.00	25%	3,651,520.50
2 至 3 年	4,276,485.42	50%	2,138,242.71	219,501.68	50%	109,750.84

3 至 4 年	211,116.68	75%	158,337.51	52,095.00	75%	39,071.25
4 至 5 年	129,920.00	100%	129,920.00	129,920.00	100%	129,920.00
合计	76,572,636.09	--	8,875,946.90	71,459,614.26	--	6,752,863.37

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

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
新华联控股有限公司	50,783,101.53		30,502,750.64	
合计	50,783,101.53		30,502,750.64	

(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 (%)
新华联控股有限公司	关联方	50,783,101.53	1-4 年	37.63%
北京康比特节能公司	客户	15,352,551.00	1 年以内	11.38%
北京星湖投资开发公司	客户	15,095,549.22	1-3 年	11.19%
湘潭湘银房地产公司	客户	7,193,179.30	1 年以内	5.33%
北京永泰房产开发有限责任公司	客户	6,915,657.62	1-2 年	5.12%
合计	--	95,340,038.67	--	70.65%

(6) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)
新华联控股有限公司	关联方	50,783,101.53	37.63%

新华联矿业有限公司	关联方	77,194.00	0.06%
北京新华联协和药业有限责任公司	关联方	20,000.00	0.01%
合计	--	50,880,295.53	37.7%

(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	151,008,267.54	79.8%			200,319,724.00	89.45%		
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	19,892,695.26	10.51%	1,925,716.29	17.59%	16,118,405.79	7.2%	1,763,520.69	10.94%
低信用风险组合计提坏账准备的其他应收款	18,341,782.79	9.69%			7,519,542.60	3.35%		
组合小计	38,234,478.05		1,925,716.29		23,637,948.39		1,763,520.69	
合计	189,242,745.59	--	1,925,716.29	--	223,957,672.39	--	1,763,520.69	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

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	41,701,000.00			风险较小, 未计提
长春空港经济开发区管理委员会	30,000,000.00			风险较小, 未计提
新华联神农谷国际文化旅游度假区项目指挥部	30,000,000.00			风险较小, 未计提
唐山市工程建设交易中心	13,114,142.00			风险较小, 未计提
黄山市房地产管理局	5,098,332.00			风险较小, 未计提

北京市平谷马坊镇人民政府	5,000,000.00			风险较小, 未计提
大庆市住房公积金中心	4,590,000.00			风险较小, 未计提
青海省建筑节能与墙体材料革新办公室	4,254,007.92			风险较小, 未计提
大庆市东风供电局	3,949,366.62			风险较小, 未计提
内蒙古工程建设交易中心	2,720,669.00			风险较小, 未计提
西宁市人民防空办公室	2,050,000.00			风险较小, 未计提
安徽建工集团有限公司	2,500,000.00			风险较小, 未计提
醴陵市财政局	2,000,000.00			风险较小, 未计提
西宁电力公司电费管理中心	1,542,250.00			风险较小, 未计提
上海波城建筑设计事务所有限公司	1,260,000.00			风险较小, 未计提
宁夏电力公司银川供电局	1,228,500.00			风险较小, 未计提
合计	151,008,267.54		--	--

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	16,612,543.53	5%	829,367.19	13,133,323.98	5%	656,666.20
1 年以内小计	16,612,543.53	5%	829,367.19	13,133,323.98	5%	656,666.20
1 至 2 年	2,825,479.36	25%	706,369.83	2,372,933.40	25%	593,233.35
2 至 3 年	129,386.20	50%	64,693.10	197,054.54	50%	98,527.27
3 至 4 年		75%			75%	
4 至 5 年	325,286.17	100%	325,286.17	415,093.87	100%	415,093.87
合计	19,892,695.26	--	1,925,716.29	16,118,405.79	--	1,763,520.69

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	18,341,782.79	0.00

合计	18,341,782.79	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

(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 (%)
武汉安居工程发展有限公司	非关联方	41,701,000.00	1-2 年	22.04%
新华联神农谷国际文化旅游度假区项目指挥部	非关联方	30,000,000.00	1 年以内	15.85%
长春空港经济开发区管理委员会	非关联方	30,000,000.00	1 年以内	15.85%
唐山市工程建设交易中心	非关联方	13,114,142.00	1 年以内	6.93%
黄山市房地产管理局	非关联方	5,098,332.00	1-2 年	2.69%
合计	--	119,913,474.00	--	63.36%

(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 (%)
唐山悦豪物业服务有限公司	受同一控制方控制	64,489.13	0.03%
北京市北郊农场	北郊联合参股股东	14,358.12	0.01%
合计	--	78,847.25	0.04%

(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	814,342,698.64	88.01%	382,715,687.70	88.9%
1 至 2 年	63,702,724.15	6.89%	952,013.90	0.22%
2 至 3 年	1,292,247.22	0.14%	46,857,173.61	10.88%
3 年以上	45,857,173.61	4.96%		
合计	925,194,843.62	--	430,524,875.21	--

预付款项账龄的说明

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位: 元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
上海市规划和国土资源管理局	非关联方	340,992,000.00	1 年以内	预付土地款
湟中县国土资源局	非关联方	106,993,563.00	1 年以内	预付土地款
株洲云龙示范区管理委员会	非关联方	73,737,414.00	1 年以内	预付土地款
银川市国土资源局	非关联方	72,080,000.00	1 年以内	预付土地款
唐山市南湖生态城投资有限公司	非关联方	50,000,000.00	1 年以内	预付土地款
合计	--	643,802,977.00	--	--

(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

(4) 预付款项的说明

注: 株洲新华联药业有限公司 (以下简称“株洲药业”) 的控股股东为新华联控股。2009 年 7 月, 株洲新华联房地产开发有限公司 (以下简称“株洲新华联”) 与株洲药业签订《国有土地使用权转让合同》, 约定将株洲药业名下的位于株洲市石峰区沿江北路、面积分别为 56,972.50 平方米和 748.70 平方米的土地使用权 (工业用地) 转让给株洲新华联。因受株洲市人民政府湘江沿江风光带统一规划尚未完成等因素的影响, 上述合同尚未履行完毕。2011 年 12 月 29 日, 经本公司第七届

董事会第八次会议审议通过，株洲新华联与株洲药业签订《国有土地使用权转让合同之补充协议（三）》，约定继续履行上述转让合同，并将合同有效期延至 2012 年 12 月 31 日。2012 年 12 月 14 日，经本公司第七届董事会第二十四次会议审议通过，株洲新华联与株洲药业签订《国有土地使用权转让合同之补充协议（四）》，约定继续履行上述转让合同，并将合同有效期延至 2013 年 12 月 31 日。

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	1,610,983.88		1,610,983.88	1,735,257.38		1,735,257.38
工程施工	4,017,107.01		4,017,107.01	9,577,761.61		9,577,761.61
低值易耗品	743,282.18		743,282.18	650,413.03		650,413.03
开发产品	1,123,138,844.09		1,123,138,844.09	1,598,310,820.31		1,598,310,820.31
开发成本	6,035,149,661.76		6,035,149,661.76	4,983,406,089.79		4,983,406,089.79
合计	7,164,659,878.92		7,164,659,878.92	6,593,680,342.12		6,593,680,342.12

存货的说明

开发产品增减变动情况

项目名称	最近一期 竣工时间	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
北京青年城	2005年	789,821.02		789,821.02	-
新华联商业大厦	2009年	2,430,193.40			2,430,193.40
新华联丽景	2008年	19,011,336.10	-	1,200,000.00	17,811,336.10
唐山新华联广场	2012年	952,828,427.04	17,901,661.70	176,663,990.22	794,066,098.52
惠州新华联广场一期	2012年	180,147,337.10		64,338,148.95	115,809,188.15
运河湾家园	2012年	349,621,547.33		258,291,479.63	91,330,067.70
黄山纳尼亚小镇	2013年	93,482,158.32	15,707,366.06	7,497,564.16	101,691,960.22
合计		1,598,310,820.31	33,609,027.76	508,781,003.98	1,123,138,844.09

开发成本增减变动情况

项目名称	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
北郊联合一级开发	2,572,829.27	458.31	-	2,573,287.58
唐山新华联广场		17,901,661.70	17,901,661.70	
唐山南湖国花园	56,514,620.07	330,530.00	-	56,845,150.07
株洲北欧小镇	314,036,355.09	125,076,706.27	-	439,113,061.36
醴陵新华联广场	168,854,855.75	8,950,632.01	-	177,805,487.76
惠州新华联广场	667,135,096.34	76,138,448.43	-	743,273,544.77

惠州国力项目前期	180,390,124.28	-	180,390,124.28	
黄山纳尼亚小镇	371,530,033.96	30,422,103.28	15,707,366.06	386,244,771.18
北京平谷项目		423,845,654.50		423,845,654.50
银川阅海湾项目	2,874,155.31	110,060,328.03		112,934,483.34
内蒙新华联雅园	1,303,599,465.22	155,954,417.16	-	1,459,553,882.38
西宁新华联广场	649,099,618.57	168,220,775.52	-	817,320,394.09
北京顺义温泉酒店	171,387,426.19	5,121,575.01		176,509,001.20
武汉新华联青年城	481,448,778.46	17,525,844.34	-	498,974,622.80
大庆阿斯兰小镇	613,962,731.28	106,753,866.69	-	720,716,597.97
其他新项目前期		19,439,722.76		19,439,722.76
合计	4,983,406,089.79	1,265,742,724.01	213,999,152.04	6,035,149,661.76

注：1、本期计入存货的资本化利息金额为178,068,436.43元。

2、在建开发项目抵押担保情况见附注42. 长期借款说明。

3、期末公司存货未出现减值情形，无须计提跌价准备。

(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	291,108.88	485,660.37
合计	291,108.88	485,660.37

11、可供出售金融资产

12、持有至到期投资

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	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
长沙银行股份有限公司	权益法	323,016,500.00	412,711,195.50	41,574,905.66	454,286,101.16	4.61%	12.33%	见说明			
合计	--	323,016,500.00	412,711,195.50	41,574,905.66	454,286,101.16	--	--	--			

注：2012 年 11 月 27 日，华建与湖南新华联国际石油贸易有限公司（以下简称：石油公司）签订委托协议，石油公司将其持有的长沙银行股份有限公司 155,305,172 股股份，持股比例为 7.72% 的部分股东权利委托华建代为行使。委托华建行使的股东权利为除收益权、处置权及股份认购权之外的其他全部权利，委托期间为石油公司持有长沙银行股份有限公司股份期间，华建合计持有长沙银行股份有限公司表决权比例为 12.33%。

(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

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	0.00	0.00	78,779,029.51
1.房屋、建筑物	78,779,029.51	0.00	0.00	78,779,029.51
二、累计折旧和累计摊销合计	22,426,540.65	1,191,768.12	0.00	23,618,308.77
1.房屋、建筑物	22,426,540.65	1,191,768.12	0.00	23,618,308.77
三、投资性房地产账面净值合计	56,352,488.86	-1,191,768.12	0.00	55,160,720.74
1.房屋、建筑物	56,352,488.86	-1,191,768.12	0.00	55,160,720.74
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	0.00	0.00	0.00	0.00
1.房屋、建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00
五、投资性房地产账面价值合计	56,352,488.86	-1,191,768.12	0.00	55,160,720.74
1.房屋、建筑物	56,352,488.86	-1,191,768.12	0.00	55,160,720.74

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	0.00

注：本公司子公司新华联恒业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。

2013年8月2日新华联控股已归还上述全部借款，新华联恒业于2013年8月9日完成上述抵押资产的全部解押手续。

(2) 按公允价值计量的投资性房地产

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：	207,248,143.63	4,278,127.40		351,117.70	211,175,153.33
其中：房屋及建筑物	171,434,532.36				171,434,532.36
运输工具	7,861,058.27	2,273,472.00		229,600.00	9,904,930.27
其他设备	27,952,553.00	2,004,655.40		121,517.70	29,835,690.70
--	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：	46,321,240.08	5,802,645.46		332,165.29	51,791,720.25
其中：房屋及建筑物	27,279,935.48	2,880,479.66		30,160,415.14	30,160,415.14
运输工具	3,225,975.81	694,562.82		222,712.00	3,697,826.63
其他设备	15,815,328.79	2,227,602.98		109,453.29	17,933,478.48
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	160,926,903.55	--			159,383,433.08
其中：房屋及建筑物	144,154,596.88	--			141,274,117.22
运输工具	4,635,082.46	--			6,207,103.64
其他设备	12,137,224.21	--			11,902,212.22
五、固定资产账面价值合计	160,926,903.55	--			159,383,433.08
其中：房屋及建筑物	144,154,596.88	--			141,274,117.22
运输工具	4,635,082.46	--			6,207,103.64
其他设备	12,137,224.21	--			11,902,212.22

本期折旧额 5,802,645.46 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 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

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

(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) 在建工程情况

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	281,592,710.09		281,592,710.09	123,404,231.48		123,404,231.48
唐山酒店	110,720,294.84		110,720,294.84	73,888,953.59		73,888,953.59
株洲酒店	137,913,088.69		137,913,088.69	118,774,488.39		118,774,488.39
西宁酒店	120,820,544.13		120,820,544.13	71,199,653.87		71,199,653.87
其他	253,000.00		253,000.00	253,000.00		253,000.00
合计	651,299,637.75		651,299,637.75	387,520,327.33		387,520,327.33

(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	123,404,231.48	158,188,478.61			88.00%	已完工	3,883,567.76			自筹、银行贷款	281,592,710.09
唐山酒店	400,000,000.00	73,888,953.59	36,831,341.25			27.68%	结构封顶	520,000.00	520,000.00	9%	自筹	110,720,294.84
株洲酒店	400,000,000.00	118,774,488.39	19,138,600.30			34.48%	二次结构施工				自筹、银行贷款	137,913,088.69
西宁酒店	660,000,000.00	71,199,653.87	49,620,890.26			18.31%	结构施工中				自筹	120,820,544.13
其他		253,000.00										253,000.00

		00										
合计	1,780,000.00	387,520.327.33	263,779,310.42			--	--	4,403,567.76	520,000.00	--	--	651,299,637.75

(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	48,459,952.27	298,000.00	0.00	48,757,952.27
土地使用权	47,347,461.08	0.00	0.00	47,347,461.08
办公软件	1,112,491.19	298,000.00	0.00	1,410,491.19
二、累计摊销合计	7,589,018.11	589,305.27	0.00	8,178,323.38
土地使用权	7,032,049.54	480,770.88	0.00	7,512,820.42
办公软件	556,968.57	108,534.39	0.00	665,502.96
三、无形资产账面净值合计	40,870,934.16	-291,305.27	0.00	40,579,628.89
土地使用权	40,315,411.54	-480,770.88	0.00	39,834,640.66
办公软件	555,522.62	-189,465.61	0.00	744,988.23
四、减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00
土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
办公软件	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产账面价值合计	40,870,934.16	-291,305.27	0.00	40,579,628.89
土地使用权	40,315,411.54	-480,770.88	0.00	39,834,640.66
办公软件	555,522.62	-189,465.61	0.00	744,988.23

本期摊销额 589,305.27 元。

(2) 公司开发项目支出

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

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

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。根据本公司最近未来5年现金流测算，不存在减值。

25、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
丽景湾国际酒店VI设计费	135,000.00		11,250.00		123,750.00	
装修费	0.00	166,724.00	20,196.00		146,528.00	
合计	135,000.00	166,724.00	31,446.00		270,278.00	--

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

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	3,642,141.21	3,070,821.43
土地增值税清算准备金	226,576,927.52	209,983,895.09
预售收入的预计利润	31,038,924.57	16,386,792.56
延期交房预计的违约金		51,608.85
安全生产费		156,064.50
小计	261,257,993.30	229,649,182.43

递延所得税负债：		
非同一控制下被合并方存货账面价值与公允价值差异形成的递延所得税负债	23,463,508.46	23,607,862.52
小计	23,463,508.46	23,607,862.52

注：递延所得税负债本期减少144,354.06元，系黄山金龙评估增值摊销形成。

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产	261,257,993.30		229,649,182.43	
递延所得税负债	23,463,508.46		23,607,862.52	

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	12,283,285.65	2,285,279.13			14,568,564.78
六、投资性房地产减值准备	0.00	0.00			0.00
十二、无形资产减值准备	0.00	0.00			0.00
合计	12,283,285.65	2,285,279.13			14,568,564.78

28、其他非流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
北京市北郊农场	100,000,000.00	100,000,000.00
合计	100,000,000.00	100,000,000.00

其他非流动资产的说明

注：本公司控股子公司北郊联合预付参股股东北京市北郊农场的项目合作款。

29、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	74,060,000.00	30,000,000.00
合计	74,060,000.00	30,000,000.00

短期借款分类的说明

注：本公司子公司华建于 2013 年 3 月 7 日与华融湘江银行再次签订《流动资金借款合同》，合同编号为华银（长沙分行）流资借字第（2013 年 0028 号），借款金额为 4,406 万元，期限为 2013 年 3 月 7 日至 2014 年 3 月 7 日，借款用途为流动资金周转，固定利率以贷款发放日中国人民银行公布的同期同档次贷款利率为基准上浮 10%，按季结息。

(2) 已到期未偿还的短期借款情况

30、交易性金融负债

31、应付票据

32、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
应付账款	1,044,799,175.09	1,163,357,066.54
合计	1,044,799,175.09	1,163,357,066.54

(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

单位：元

单位名称	期末数	期初数
新华联控股有限公司	4,260,401.65	4,260,401.65
合计	4,260,401.65	4,260,401.65

(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

33、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
预收账款	1,500,800,075.22	931,542,996.08
合计	1,500,800,075.22	931,542,996.08

(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

单位：元

单位名称	期末数	期初数
新华联控股有限公司	26,404.77	26,404.77
合计	26,404.77	26,404.77

(3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

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	23,633,543.97	49,750,527.10	67,944,133.37	5,439,937.70
二、职工福利费	180,100.32	1,426,825.81	1,537,229.51	69,696.62
三、社会保险费	464,452.62	5,334,602.50	5,343,215.99	455,839.13
其中：医疗保险费	162,736.10	1,648,499.68	1,662,616.15	148,619.63
养老保险费	268,573.32	3,260,689.45	3,255,456.87	273,805.90
失业保险费	13,147.05	187,556.29	188,552.38	12,150.96
工伤保险费	8,235.03	106,221.06	106,074.25	8,381.84
生育保险费	11,761.12	131,636.02	130,516.34	12,880.80
四、住房公积金	24,819.96	1,848,403.66	1,696,916.66	176,306.96
五、辞退福利		59,784.65	59,784.65	
六、其他	5,950,677.52	892,753.56	1,180,077.14	5,663,353.94
合计	30,253,594.39	59,312,897.28	77,761,357.32	11,805,134.35

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0 元。

工会经费和职工教育经费金额 5,686,807.73 元，因解除劳动关系给予补偿 59,784.65 元。

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 2013 年 7 月发放。

35、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

营业税	63,468,738.49	75,851,201.51
企业所得税	311,718,192.22	334,044,743.13
个人所得税	1,070,022.50	1,038,461.29
城市维护建设税	4,486,185.52	5,243,099.37
土地增值税	15,876,522.62	22,666,207.02
教育费附加	2,072,396.50	3,004,172.14
地方教育费附加	1,200,568.27	1,126,778.59
土地使用税	4,492,764.77	3,654,187.04
房产税	413,831.61	401,646.21
水利建设基金等其他项	353,588.88	534,754.69
合计	405,152,811.38	447,565,250.99

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	23,484,192.10	21,931,759.39
合计	23,484,192.10	21,931,759.39

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
股东股利	54,363,304.10		
合计	54,363,304.10		--

应付股利的说明

注：尚未支付的2012年度股东股利，已于2013年7月4日全部支付完毕。

38、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
其他应付款	885,960,070.35	475,101,904.30
合计	885,960,070.35	475,101,904.30

(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

(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1301.08万元，主要为应付西藏林芝美成置业有限公司股权转让款850万元等款项。

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

期末大额其他应付款

单位：元

项目	金额	账龄	性质或内容
四川信托有限公司	322,000,000.00	1年以内	借款（注1）
湖南力联商贸有限公司	150,000,000.00	1年以内	借款（注2）
中铁信托有限责任公司	130,000,000.00	1年以内	借款（注3）
醴陵市财政局	85,000,000.00	1年以内	往来款
中国信达资产管理有限公司	73,090,000.00	1年以内	借款（注4）
黄山海慧科技投资有限公司	20,000,000.00	1年以内	借款（注5）
西藏林芝美成置业有限公司	8,500,000.00	2-3年	股权转让款
合计	788,590,000.00	—	—

注1：本期华建将其持有的长沙银行股份有限公司不超过9300万股股权对应的股权收益权转让给四川信托有限公司，双方就股权收益权转让一事签订了《股权收益权转让及回购合同》（合同编号为SCXT2012(DXT)字第171号-2）。华建已收到四川信托资金3.22亿元，收益权转让期间为2013年2月27日至2015年2月27日。

注2：湖南力联商贸有限公司与株洲新华联签订借款协议，株洲新华联向湖南力联商贸有限公司借款6400万元；湖南力联商贸有限公司与内蒙古新华联签订借款协议，内蒙古新华联向湖南力联商贸有限公司借款3600万元，借款期限均为2013.6.14至2014.6.13止；湖南力联商贸有限公司与银川新华联房地产开发有限公司签订借款协议，借款5000万元，借款期限为2013年6月18日至2014年6月17日。

注3：2012年新华联置地与内蒙古新华联、中铁信托有限责任公司签订《债权转让（合同）协议》，标的债权金额为40000万元，新华联置地将醴陵新华联的土地使用权为抵押物，取得中铁信托有限责任公司募集资金13000万元。本公司、新华联控股有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保，保证期间自2012年9月17日至2015年3月16日止。

注4：2012年新华联置地将唐山新华联所欠1亿元债权转让给中国信达资产管理股份有限公司河北省分公司，三方就债权转让一事签订了《债权收购协议》（协议编号为HB2012-010）。协议约定债权收购价款为8,109.00万元，剩余1,891.00万元为未确认利息由唐山新华联支付。唐山新华联与信达资产签订了合同编号为HB2012-010的《债务分期还款协议》，协议约定欠信达资产1亿元在不超过24个月内分期偿还。基于上述签订的《债权收购协议》和《债务分期还款协议》合同，新华联不动产股份有限公司与信达资产签订了合同编号为HB2012-010的《保证合同》。截止到2013年6月30日，唐山新华联已还款800万元。

注5：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2000万元借款，借款期限为2013年1月30日至2013年7月30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
产品质量保证	206,435.40		206,435.40	
合计	206,435.40		206,435.40	

40、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	865,000,000.00	703,000,000.00
1 年内到期的长期应付款	1,478,213.43	1,133,033.43
合计	866,478,213.43	704,133,033.43

(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
抵押借款	550,000,000.00	403,000,000.00
保证借款	300,000,000.00	
信用借款	15,000,000.00	300,000,000.00
合计	865,000,000.00	703,000,000.00

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
交通银行北京东单支行	2011年08月31日	2013年08月31日	人民币元	16.8%		300,000,000.00		300,000,000.00
交通银行惠州分行	2011年06月29日	2014年06月29日	人民币元	基准利率上浮15%		300,000,000.00		0
交通银行惠州分行	2012年01月01日	2014年06月29日	人民币元	基准利率上浮15%		110,000,000.00		0
中国银行西宁	2012年09月25日	2015年09月	人民币元	8%		65,000,000.00		0

市古城台支行	日	26 日						
中国银行北京通州支行	2009 年 08 月 04 日	2019 年 08 月 02 日	人民币元	6.22%		40,000,000.00		50,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	815,000,000.00	--	350,000,000.00

(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	906,307,710.07	839,935,580.38
合计	906,307,710.07	839,935,580.38

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。

42、长期借款**(1) 长期借款分类**

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	1,956,690,000.00	1,518,690,000.00
信用借款	135,000,000.00	
委托借款	1,216,000,000.00	1,216,000,000.00
合计	3,307,690,000.00	2,734,690,000.00

长期借款分类的说明

注：本公司期末长期借款较期初增加 573,000,000.00 元，增幅 20.95%，主要系本公司的并购贷款和西宁、唐山、黄山公司本期取得的开发贷款。

(2) 金额前五名的长期借款

单位：万元

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
内蒙古新华联置业有限公司	2012 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	人民币元	9.5%		65,000.00		
黄山市金龙房地	2012 年 05 月 18 日	2015 年 05 月 18 日	人民	12.5%		25,000.00		25,000.00

产开发有限公司			币元					
银川新华联房地 产开发有限公司	2012年12月06日	2014年12月05日	人民 币元	10%		25,000.00		25,000.00
内蒙古新华联置 业有限公司	2012年03月15日	2015年03月15日	人民 币元	12.5%		20,000.00		20,000.00
西宁新华联房地 产有限公司	2012年03月05日	2015年03月06日	人民 币元	12.5%		20,000.00		20,000.00
合计	--	--	--	--	--	155,000.00	--	90,000.00

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

借款明细:

贷款性质	借款单位	贷款单位	借款额度(万元)	借款期末金额(万元)	其中:一年内到期的非流动负债(万元)	借款日	到期日	借款利率	保证方	抵押资产	委托单位
信用借款											
	新华联不动产	中信银行媒体村支行	15,000	15,000	1,500	2013.5.31	2018.5.31	基准利率上浮10%	新华联控股有限公司	/	/
抵押借款											
	新华联伟业	中国银行北京通州支行	40,000	22,500	4,000	2009.08.04	2019.08.02	6.22%	新华联控股有限公司	丽景湾酒店房产、土地	/
	黄山金龙	中国工商银行黄山屯溪支行	10,000	5,000	500	2013.4.18	2016.4.18	基准利率上浮	北京新华联置地有限公司	土地使用权	/
	黄山金龙	中国银行黄山分行	18,000	18,000	0	2012.9.26	2019.9.25	基准利率上浮	新华联不动产股份有限公司	土地使用权/商业房产	/
	唐山新华联	中国工商银行唐山西山支行	19,000	19,000	0	2011.11.9	2014.11.8	8.65%	北京新华联置地有限公司	土地使用权/在建工程	/
	唐山新华联	中国工商银行唐山西山支行	3,000	3,000	3,000	2012.11.23	2014.4.24	7.80%	北京新华联置地有限公司	土地使用权/在建工程	/
	唐山新华联	承德银行唐山分行	20,000	10,000		2013.5.20	2016.5.19	9.00%	新华联不动产股份有限公司	土地使用权/在建工程	/
	株洲新华联	工行株洲汇源支行	11,000	5,000		2013.1.27	2016.1.27	基准利率上浮30%	新华联不动产股份有限公司	土地使用权/在建工程	/

贷款性质	借款单位	贷款单位	借款额度(万元)	借款期末金额(万元)	其中：一年内到期的非流动负债(万元)	借款日	到期日	借款利率	保证方	抵押资产	委托单位
	内蒙古新华联	兴业银行呼市分行	65,000	65,000		2012.12.31	2015.12.31	9.50%	新华联不动产股份有限公司	土地使用权/在建工程	/
	惠州嘉业	交通银行惠州分行	60,000	30,000	30,000	2011.6.29起分笔提款	2014.6.29	基准利率上浮15%		土地使用权/在建工程	/
				11,000	11,000	2012.1.1	2014.6.29	基准利率上浮15%	新华联不动产股份有限公司	土地使用权/在建工程	/
	大庆新华联	新时代信托股份有限公司	13,300	13,300	0	2012.11.23	2014.11.23	8.00%	新华联控股有限公司	土地使用权/在建工程	/
	大庆新华联	新时代信托股份有限公司	12,369	12,369	0	2012.11.28	2014.11.28	6.15%	/	13,300万元2年定期存单	/
	西宁新华联	中国银行西宁市古城台支行	10,000	10,000	0	2013.6.28	2016.6.28	8.00%	北京新华联置地有限公司	土地使用权/在建工程	/
	西宁新华联	中国银行西宁市古城台支行	30,000	26,500	6,500	2012.9.25	2015.9.26	8.00%	北京新华联置地有限公司	土地使用权/在建工程	/
小计	-	-	311,669	250,669	55,000	-	-	-	-		-
委托借款											
	黄山金龙	中信银行总行营业部	25,000	25,000	0	2012.5.18	2015.05.18	12.50%	新华联控股有限公司	/	西藏雪峰科技投资咨询有限公司

贷款性质	借款单位	贷款单位	借款额度(万元)	借款期末金额(万元)	其中：一年内到期的非流动负债(万元)	借款日	到期日	借款利率	保证方	抵押资产	委托单位
	内蒙古新华联	交通银行北京东单支行	30,000	30,000	30,000	2011.8.31	2013.8.31	16.80%	傅军	/	黄山海慧科技投资有限公司
	内蒙古新华联	交通银行北京东单支行	20,000	20,000	0	2012.3.15	2015.3.15	12.50%	新华联控股有限公司	/	黄山海慧科技投资有限公司
	大庆新华联	交通银行北京东单分行	11,600	11,600	0	2012.3.20	2015.3.6	12.50%	新华联控股有限公司	/	黄山海慧科技投资有限公司
	西宁新华联	交通银行北京东单分行	20,000	20,000	0	2012.3.5	2015.3.6	12.50%	新华联控股有限公司	/	黄山海慧科技投资有限公司
	西宁新华联	大兴安岭农村商业银行	20,000	20,000	0	2012.12.6	2014.12.5	10.00%	/	/	新华联控股有限公司
	银川新华联	大兴安岭农村商业银行	25,000	25,000	0	2012.12.6	2014.12.5	10.00%	/	/	湖南新华联国际石油贸易有
小计	-	-	151,600	151,600	30,000	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	468,269	417,269	86,500	-	-	-	-	-	-

说明：新华联不动产年末借款余额中 1500 万元、伟业年末借款余额中 4000 万元、黄山金龙年末借款余额中 500 万元、惠州嘉业年末借款余额中 41,000 万元、内蒙古新华联年末借款余额有 30,000 万元、唐山新华联期末借款余额中有 3000 万元、西宁新华联年末借款余额中 6,500 万元共计 86,500 万元均在“一年内到期非流动负债”列示。

抵押资产明细:

子公司	资产类别	明细科目	账面原值	累计折旧/摊销	账面净值	抵押银行	借款余额(万元)
新华联恒业	投资性房地产	房屋建筑物	63,603,454.63	21,778,270.46	41,825,184.17	见下说明	见下说明
新华联恒业	无形资产	土地使用权	23,517,863.00	5,107,964.28	18,409,898.72		
新华联伟业	固定资产	房屋建筑物	171,434,532.36	30,160,415.14	141,274,117.22	中国银行北京通州支行	22,500.00
新华联伟业	无形资产	土地使用权	23,829,598.08	2,404,856.14	21,424,741.94		
合 计			282,385,448.07	59,451,506.02	222,933,942.05	—	—

说明：新华联恒业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。2013 年 8 月 2 日新华联控股已归还上述全部借款，新华联恒业于 2013 年 8 月 9 日完成上述抵押资产的全部解押手续。

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	21,097,999.74	16,599,732.22
合计	21,097,999.74	16,599,732.22

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

递延收益期末余额主要为华信鸿业、恒业青年城等项目为业主提供停车服务而预收的服务费中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

注：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。

48、库存股**49、专项储备**

专项储备情况说明

单位：元

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
安全生产费	624,258.00	9,999,076.00	9,531,896.00	1,091,438.00

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）	269,758,623.12			269,758,623.12
其他资本公积	-84,575,075.82			-84,575,075.82
合计	185,183,547.30			185,183,547.30

资本公积说明

注：本公司按企业会计准则规定以法律上子公司（购买方，新华联置地）原有股本及反向收购中法律上子公司（购买方，新华联置地）向其原股东模拟增发股份88,043,106.00元后的股本451,503,106.00元列示合并报表的股本项目，所模拟增发的股本金额88,043,106.00元相应调减资本公积，同时因法律上母公司（被购买方，圣方科技）合并前无业务，可辨认净资产公允价值与账面值一致，其合并前净资产3,468,030.18元相应调增资本公积，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	246,709,960.61			246,709,960.61
合计	246,709,960.61			246,709,960.61

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	1,777,090,750.92	--
调整后年初未分配利润	1,777,090,750.92	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	307,007,424.59	--
应付普通股股利	159,797,064.90	
期末未分配利润	1,924,301,110.61	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润 0 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0 元。

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

有的经审计的利润数

注：根据本公司2013年5月6日召开的2012年度股东大会审议通过的《2012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。

54、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,142,264,062.84	566,572,283.93
其他业务收入	40,443,597.60	40,169,269.64
营业成本	630,762,619.29	275,783,160.96

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	1,028,581,367.00	508,781,003.98	519,512,880.00	231,316,258.57
建筑业	113,682,695.84	105,009,020.86	47,059,403.93	26,228,744.19
合计	1,142,264,062.84	613,790,024.84	566,572,283.93	257,545,002.76

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	1,028,581,367.00	508,781,003.98	519,512,880.00	231,316,258.57
建筑业	113,682,695.84	105,009,020.86	47,059,403.93	26,228,744.19
合计	1,142,264,062.84	613,790,024.84	566,572,283.93	257,545,002.76

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	809,503,195.16	361,451,801.69	540,006,725.93	235,784,324.90

安徽	10,406,198.00	7,497,564.16	7,065,558.00	3,918,177.86
河北	244,900,176.00	176,663,990.22		
广东	76,327,230.00	64,338,148.95		
其他	1,127,263.68	3,838,519.82	19,500,000.00	17,842,500.00
合计	1,142,264,062.84	613,790,024.84	566,572,283.93	257,545,002.76

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
客户甲	75,337,981.08	6.37%
客户乙	24,408,423.11	2.06%
客户丙	11,049,060.00	0.93%
客户丁	11,200,000.00	0.95%
客户戊	10,970,190.00	0.93%
合计	132,965,654.19	11.24%

55、合同项目收入

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
营业税	61,027,093.75	33,326,567.43	应税收入 5%
城市维护建设税	3,563,401.91	1,813,580.98	应缴流转税额 5%或 7%
教育费附加	1,830,812.80	999,797.02	应缴流转税额 3%
地方教育费附加	1,220,376.51	614,230.14	应缴流转税额 2%
土地增值税	96,853,242.04	69,577,198.26	房产销售增值额规定比例
堤防维护费等	147,553.62	32,308.70	
合计	164,642,480.63	106,363,682.53	--

57、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	13,428,722.43	5,420,235.65
商务差旅费	2,726,379.02	683,327.40

房租物业及维护	3,370,872.06	2,351,136.04
销售推广费	32,530,091.63	12,200,702.72
折旧与摊销	358,028.11	126,803.81
其他	479,886.53	783,964.78
合计	52,893,979.78	21,566,170.40

58、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	28,617,804.62	25,802,400.70
商务差旅费	10,947,885.84	6,699,480.94
房租物业及维护	4,233,821.35	2,782,671.78
咨询服务费	3,517,225.30	2,661,736.03
税费	3,791,093.01	2,228,539.65
折旧与摊销	1,289,980.46	822,103.22
其他	3,071,615.52	2,092,988.86
合计	55,469,426.10	43,089,921.18

59、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	27,928,454.35	10,389,416.40
减：利息收入	4,293,474.99	1,811,632.74
加：手续费	2,601,084.63	494,638.27
其他支出	8,438,424.35	771,445.57
合计	34,674,488.34	9,843,867.50

60、公允价值变动收益

61、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
权益法核算的长期股权投资收益	52,373,443.23	39,001,655.10

处置长期股权投资产生的投资收益	104,642,073.77	1,152,824.89
合计	157,015,517.00	40,154,479.99

注：本公司全资子公司惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司与惠州大亚湾德丰投资发展有限公司签订股权转让协议，将其拥有的惠州市国力房地产开发有限公司100%的股权转让给德丰投资，本期确认股权转让收益10,464万元。

(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的原因
长沙银行股份有限公司	52,373,443.23	39,001,655.10	根据被投资单位净利润确认收益
合计	52,373,443.23	39,001,655.10	--

62、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	2,285,279.13	-642,443.72
合计	2,285,279.13	-642,443.72

63、营业外收入

(1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	43,112.00		43,112.00
其中：固定资产处置利得	43,112.00		43,112.00
政府补助	100,000.00	305,226.00	100,000.00
其他收入	241,761.04	61,067.40	241,761.04
合计	384,873.04	366,293.40	384,873.04

(2) 政府补助明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	说明
----	-------	-------	----

政府补助	100,000.00	305,226.00	
合计	100,000.00	305,226.00	--

64、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其中：固定资产处置损失	5,134.47	5,354.88	5,134.47
对外捐赠	100,000.00	2,000,000.00	100,000.00
其他支出	181,038.23	293.29	181,038.23
合计	286,172.70	2,005,648.17	286,172.70

65、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	124,386,989.10	67,041,374.41
递延所得税调整	-31,753,164.93	-14,500,624.78
合计	92,633,824.17	52,540,749.63

66、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	上期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	307,007,424.59	137,646,828.05
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	78,555,580.58	39,111,457.91
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	228,451,844.01	98,535,370.14
期初股份总数	D	1,597,970,649.00	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下一月份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		
减少股份下一月份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 (I)	$L=D+E+F \times 1,597,970,649.00$ $G/K-H \times I/K-J$		1,597,970,649.00
基本每股收益 (I)	$M=A \div L$	0.19	0.09
基本每股收益 (II)	$N=C \div L$	0.14	0.06
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		
稀释每股收益 (I)	$S=[A+(O-P) \times (A-Q)] \div (L+R)$	0.19	0.09
稀释每股收益 (II)	$T=[C+(O-P) \times (A-Q)] \div (L+R)$	0.14	0.06

67、其他综合收益

68、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	4,293,474.99
往来款	271,144,469.53
解除受限货币资金	4,559,403.68
收到的投标保证金	69,205,378.54
收到的客户交来的办证款等	13,606,295.30
其他	4,207,094.48
合计	367,016,116.52

(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	55,014,962.00

期间费用	74,248,061.77
备用金	1,298,467.70
新增的限制性存款	9,254,227.95
代客户支付的办证款	19,430,297.90
往来款	148,468,556.20
其他	20,483,871.31
合计	328,198,444.83

(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

69、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	306,459,780.34	136,711,570.31
加：资产减值准备	2,285,279.13	-642,443.72
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,994,413.58	6,544,628.91
无形资产摊销	589,305.27	545,880.04
长期待摊费用摊销	31,446.00	11,250.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-37,977.53	5,354.88
财务费用（收益以“-”号填列）	27,928,454.35	10,389,416.40
投资损失（收益以“-”号填列）	-157,015,517.00	-40,154,479.99
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-31,608,810.87	-14,420,262.46
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-144,354.06	-80,362.32
存货的减少（增加以“-”号填列）	-395,646,073.38	-687,524,297.84
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-389,114,525.67	856,089,266.90
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	343,208,972.25	-763,371,051.54
经营活动产生的现金流量净额	-286,069,607.59	-495,895,530.43

2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	1,722,659,527.41	733,140,924.34
减：现金的期初余额	1,152,914,998.48	552,715,540.71
现金及现金等价物净增加额	569,744,528.93	180,425,383.63

(2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	114,623,926.35	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	114,623,926.35	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	168.58	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	114,623,757.19	
4. 处置子公司的净资产	9,981,852.00	
流动资产	180,771,039.53	
流动负债	170,789,187.53	

(3) 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	1,722,659,527.41	733,140,924.34
其中：库存现金	1,307,850.72	348,302.00
可随时用于支付的银行存款	1,721,351,676.69	732,792,622.34
三、期末现金及现金等价物余额	1,722,659,527.41	733,140,924.34

70、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

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

2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
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	房地产开发与经营	363,460,000.00	100%	100%	77708341-5
湖南新华联建设工程有限公司	控股子公司	有限公司	湖南省长沙市芙蓉中路二段 111 号华菱大厦 6 楼 606 室	杨爱兵	建筑工程项目施工	100,000,000.00	100%	100%	61677657-9
北京银天装饰工程有限公司	控股子公司	有限公司	北京市朝阳区道家园 18 号楼新华联大厦 14 层	杨爱兵	建筑装饰业	5,000,000.00	100%	100%	80243149-4
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	房地产开发与经营	145,376,600.00	100%	100%	6006160-8
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	房地产开发与经营	50,000,000.00	100%	100%	75133942-7
黄山市金龙房地	控股子公司	有限公司	徽州区永佳大道 889 号	苏波	房地产开发	60,000,000.00	100%	100%	77284506-2

产开发有限公司					与经营				
唐山新华联置地有限公司	控股子公司	有限公司	唐山市南区国防道 6 号	苏波	房地产开发与经营	100,000,000.00	100%	100%	68433578-3
株洲新华联房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	株洲市云龙示范区云田乡云田村泉井组	李建刚	房地产开发与经营	100,000,000.00	100%	100%	68954690-x
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	房地产开发与经营	60,000,000.00	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	房地产开发与经营	30,000,000.00	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	惠州大亚湾澳头石化大道中 438 号	苏波	房地产开发与经营	50,000,000.00	100%	100%	66651808-4
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	房地产开发与经营	55,000,000.00	60%	60%	69401212-8
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	房地产开发与经营	50,000,000.00	70%	70%	79210053-5
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	苏波	房地产开发与经营	100,000,000.00	100%	100%	57326151-5
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	苏波	房地产开发与经营	100,000,000.00	100%	100%	57126739-0
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	苏波	房地产开发与经营	100,000,000.00	100%	100%	56989941-x
西宁新华联房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	西宁市城西区五四西路 39 号	苏波	房地产开发与经营	100,000,000.00	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	苏波	房地产开发与经营	10,000,000.00	100%	100%	58083378-8
银川新华联房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	宁夏银川市金凤区阅海湾中央商务区服务中心	苏波	房地产开发与经营	150,000,000.00	100%	100%	05460771-3
武汉大花山生态科技开发有限公司	控股子公司	有限公司	武汉市江夏区庙山管委会 1 号楼 107 室	杭冠宇	房地产开发与经营	100,000,000.00	100%	100%	7257 6739-9
北京新华联长基商业地产有限公司	控股子公司	有限公司	北京市平谷区马坊镇金塔西园 15 号	苏波	房地产开发与经营	50,000,000.00	100%	100%	06964911-5

北京新华联悦谷商业地产有限公司	控股子公司	有限公司	北京市平谷区马坊镇金塔西园 15 号	苏波	房地产开发与经营	50,000,000.00	100%	100%	07170210-6
长春新华联奥特莱斯建设开发有限公司	控股子公司	有限公司	长春空港经济开发区长石路 5 公里处	苏波	房地产开发与经营	50,000,000.00	100%	100%	05962624-3
北京新崇基置业有限公司	控股子公司	有限公司	北京市顺义区李遂镇宣庄户村中街 111	丁伟	房地产开发与经营	10,000,000.00	100%	100%	78398424-4
新华联奥特莱斯(株洲)有限公司	控股子公司	有限公司	湖南省株洲市云田村泉井组燕子塘	丁伟	商贸企业	50,000,000.00	100%	100%	59100503-X
西宁新华联置业有限公司	控股子公司	有限公司	湟中县鲁沙尔镇通宁路 228 号	苟永平	物业管理及酒店开发	100,000,000.00	100%	100%	59504950-7
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	控股子公司	有限公司	长沙市望城区书堂山街道彩陶源村委会	苏波	旅游综合开发	50,000,000.00	100%	100%	06823724-X
芜湖新华联文化旅游开发有限公司	控股子公司	有限公司	芜湖市鸠江经济开发区管委会大楼 1163 室	苏波	文化旅游地产投资及商品房开发	100,000,000.00	100%	100%	06362356-3
炎陵新华联神农谷国际旅游度假区开发有限公司	控股子公司	有限公司	炎陵县霞阳镇炎陵中路 3 号	苏波	旅游投资及房地产开发	250,000,000.00	60%	60%	07056809-9
上海新华联房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	上海市闵行区宁虹路 1199 号 52 幢 3 楼 21 室	苏波	房地产开发	100,000,000.00	100%	100%	07121243-0
新华联国际置地有限公司	控股子公司	有限公司	中国香港港岛区		投资				

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	同一控制	67159083-0
北京悦豪物业管理有限公司	同一控制	71773359-4
北京长石投资有限公司	同一控制	78995059-8
北京祖火陶瓷文化艺术有限公司	同一控制	79854365-2
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	同一控制	77009486-7
内蒙古和谊镍铬复合材料有限公司	同一控制	56693650-2
华夏润石(北京)股权投资基金管理有限公司	同一控制	59965089-3

豪客酒行有限公司	同一控制	58576200-X
唐山悦豪物业服务服务有限公司	同一控制	57678216-4
新华联矿业有限公司	同一控制	79160094-1
北京新华联产业投资有限公司	同一控制	55856974-9
株洲新华联药业有限公司	同一控制	75801563-6
北京市北郊农场	其他关联方	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(%)
新华联控股有限公司	采购商品	协议价	7,210,396.52	0.98%	8,420,727.99	2.47%
北京悦豪物业管理有限公司	接受劳务	协议价	10,071,862.22	1.36%	2,531,587.64	0.74%

(2) 出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
新华联控股有限公司	提供劳务	协议价	75,337,981.08	6.37%	6,327,156.00	1.04%

(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
新华联恒业	新华联控股有限公司	办公楼	2013年01月01日	2013年12月31日	协议价	2,655,612.25
新华联恒业	北京长石投资有限公司	办公楼	2013年01月01日	2013年12月31日	协议价	28,287.50

新华联恒业	司					
新华联恒业	湖南新华联国际石油贸易有限公司	办公楼	2013年01月01日	2013年12月31日	协议价	83,886.13
新华联恒业	豪客酒行有限公司	办公楼	2013年01月01日	2013年12月31日	协议价	125,797.26
新华联恒业	华夏润石(北京)股权投资基金管理有限公司	办公楼	2013年01月01日	2013年12月31日	协议价	168,401.88
新华联恒业	新华联矿业有限公司	办公楼	2013年01月01日	2013年12月31日	协议价	619,678.75
新华联恒业	北京新华联产业投资有限公司	办公楼	2013年01月01日	2013年12月31日	协议价	235,383.00
新华联恒业	湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	办公楼	2013年01月01日	2013年12月31日	协议价	456,250.00
新华联恒业	内蒙古和谊镍铬复合材料有限公司	办公楼	2013年01月01日	2013年12月31日	协议价	500,050.00

(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
新华联不动产股份有限公司	内蒙古新华联置业有限公司	400,000,000.00	2012年09月17日	2015年03月16日	否
新华联控股有限公司	内蒙古新华联置业有限公司	400,000,000.00	2012年09月17日	2015年03月16日	否
北京新华联置地有限公司	唐山新华联置地有限公司	200,000,000.00	2011年11月09日	2014年11月08日	否
北京新华联置地有限公司	唐山新华联置地有限公司	33,000,000.00	2012年09月29日	2014年11月28日	否
新华联不动产股份有限公司	唐山新华联置地有限公司	100,000,000.00	2012年12月26日	2014年12月26日	否
北京新华联置地有限公司	西宁新华联房地产有限公司	300,000,000.00	2012年09月25日	2015年09月26日	否
新华联控股有限公司	北京新华联伟业房地产有限公司	400,000,000.00	2009年08月04日	2019年08月02日	否
新华联不动产股份有限公司	黄山市金龙房地产开发有限公司	180,000,000.00	2012年09月26日	2019年09月26日	否
北京新华联置地有限公司	黄山市金龙房地产开发有限公司	100,000,000.00	2013年04月18日	2016年04月18日	否
新华联控股有限公司	黄山市金龙房地产开发有限公司	250,000,000.00	2012年05月18日	2015年05月18日	否
新华联不动产股份有限公司	惠州新华联嘉业房地产开发有限公司	300,000,000.00	2012年01月01日	2014年06月29日	否
新华联控股有限公司	大庆新华联房地产开发有限	190,000,000.00	2012年03月20日	2015年03月06日	否

公司					
新华联控股有限公司	内蒙古新华联置业有限公司	200,000,000.00	2012年03月15日	2015年03月15日	否
新华联控股有限公司	大庆新华联房地产开发有限公司	116,000,000.00	2012年03月20日	2015年03月06日	否
新华联控股有限公司	西宁新华联房地产有限公司	200,000,000.00	2012年03月05日	2015年03月06日	否
傅军	内蒙古新华联置业有限公司	300,000,000.00	2011年08月31日	2013年08月31日	否
新华联不动产股份有限公司	内蒙古新华联置业有限公司	650,000,000.00	2012年12月31日	2015年12月31日	否
北京新华联置地有限公司	西宁新华联房地产有限公司	100,000,000.00	2013年06月28日	2016年06月28日	否
新华联控股有限公司	新华联不动产股份有限公司	150,000,000.00	2013年05月31日	2018年05月31日	否
新华联不动产股份有限公司	唐山新华联置地有限公司	200,000,000.00	2013年05月20日	2016年05月19日	否
新华联不动产股份有限公司	株洲新华联房地产开发有限公司	110,000,000.00	2013年01月27日	2016年01月27日	否

关联担保情况说明

本公司子公司新华联恒业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。2013年8月2日新华联控股已归还上述全部借款，新华联恒业于2013年8月9日完成上述抵押资产的全部解押手续。

(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

6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	新华联控股有限公司	50,783,101.53		30,502,750.64	
应收账款	新华联矿业有限公司	77,194.00		105,063.80	
应收账款	北京市北郊农场			162,749.86	
应收账款	北京新华联协和药业有限责任公司	20,000.00			
预付账款	株洲新华联药业有限公司	45,304,500.00		45,304,500.00	
其他应收款	唐山悦豪物业服务有限公司	64,489.13		41,427.92	

其他应收款	北京市北郊农场	14,358.12		11,366.85	
-------	---------	-----------	--	-----------	--

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应付账款	新华联控股有限公司	4,260,401.65	11,352,103.92
其他应付款	惠州市宏石基础设施投资有限公司	7,150,000.00	8,150,000.00
预收账款	新华联控股有限公司	26,404.77	1,327,806.02
预收账款	新华联矿业有限公司	309,839.37	309,839.37
预收账款	湖南新华联国际石油贸易有限公司	41,943.08	41,943.06
预收账款	湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	228,125.01	

十、股份支付

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

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

1) 上海新华联房地产开发有限公司取得委托贷款

新华联不动产股份有限公司（以下简称“公司”）与汇添富资本管理有限公司（以下简称“汇添富”）签署《合作协议》等系列合同。相关合同约定：由汇添富发起设立资管计划，资管计划总规模17亿元，其中

优先级份额11.5亿元、次级份额5.5亿元，次级份额由本公司认购。截止本财务报告批准报出日，已募集资金124,530万元。

2013年7月15日上海新华联与平安银行股份有限公司上海分行（以下简称“平安银行”）签署《委托贷款合同》、《质押担保合同》及《抵押担保合同》，约定上海新华联将其名下的土地使用权提供阶段性抵押担保；本公司以其持有的上海新华联51%股权提供质押担保，由平安银行为资管计划资金通过委托贷款发放给上海新华联。截止本财务报告批准报出日，已收到上述委托贷款120,867万元。

2) 收到新华信托应收债权转让款

2013年6月3日新华联恒业与新华信托股份有限公司、惠州嘉业（丙方）、新华联置地、新华联不动产签订了编号为xh1bdc2013B003的《应收债权转让协议》。协议约定标的债权金额为569,532,974.00元，其转让价格为45,000万元。新华联不动产提供不可撤销的连带保证责任担保。截止到2013年7月12日已收到上述应收债权转让款45,000万元。

3) 出售北京新华联长基商业地产有限公司100%股权

本公司控股子公司北京新华联伟业房地产有限公司于 2013年7月10日与汇添富资本管理有限公司签署股权转让协议，将其下属子公司北京新华联长基商业地产有限公司100%的股权转让给汇添富资本管理有限公司，股权转让价款5,000万元。

4) 成立子公司北京运河长基投资有限公司

2013年7月31日新华联置地出资10,000万元设立北京运河长基投资有限公司，运河长基公司已完成工商注册登记手续，并取得了《企业法人营业执照》。公司住所：北京市朝阳区道家园18号楼9层902 法定代表人：苏波，注册资本：10,000万元，实收资本：10,000万元，企业类型：有限责任公司（法人独资），经营范围：项目投资；投资管理；企业管理。

十四、其他重要事项

无。

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

(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	979,944,606.90	99.8%			1,284,282,030.35	100%		
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								
低信用风险组合计提坏账准备的其他应收款	1,954,424.16	0.2%						
组合小计	1,954,424.16	0.2%						
合计	981,899,031.06	--		--	1,284,282,030.35	--		--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
北京新华联置地有限公司	540,056,531.45			子公司资金往来款, 不计提
上海新华联房地产开发有限公司	173,905,920.00			子公司资金往来款, 不计提
西宁新华联房地产有限公司	100,000,000.00			子公司资金往来款, 不计提
湖南新华联建设工程有限公司	76,982,155.45			子公司资金往来款, 不计提
北京新华联长基商业地产有限公司	49,000,000.00			子公司资金往来款, 不计提
惠州新华联嘉业房地产开发有限公司	40,000,000.00			子公司资金往来款, 不计提
合计	979,944,606.90		--	--

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

(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(%)
北京新华联置地有限公司	子公司	540,056,531.45	2 年以内	55%
上海新华联房地产开发有限公司	子公司	173,905,920.00	1 年以内	17.71%
西宁新华联房地产有限公司	子公司	100,000,000.00	1 年以内	10.18%
湖南新华联建设工程有限公司	子公司	76,982,155.45	1 年以内	7.84%
北京新华联长基商业地产有限公司	子公司	49,000,000.00	1 年以内	4.99%
合计	--	939,944,606.90	--	95.72%

(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(%)
北京新华联置地有限公司	子公司	540,056,531.45	55%
上海新华联房地产开发有限公司	子公司	173,905,920.00	17.71%
西宁新华联房地产有限公司	子公司	100,000,000.00	10.18%
湖南新华联建设工程有限公司	子公司	76,982,155.45	7.84%
北京新华联长基商业地产有限公司	子公司	49,000,000.00	4.99%
惠州新华联嘉业房地产有限公司	子公司	40,000,000.00	4.07%
合计	--	979,944,606.90	99.79%

(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	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
北京新华联置地有限公司	成本法	2,920,000,000.00	2,920,000,000.00		2,920,000,000.00	100%	100%				
湖南新华联建设工程有限公司	成本法	305,701,440.00	249,110,595.68		249,110,595.68	100%	100%				
上海新华联房地产开发有限公司	成本法	51,000,000.00		51,000,000.00	51,000,000.00	51%	51%				
炎陵新华联神农谷国际旅游度假区开发有限公司	成本法	150,000,000.00		150,000,000.00	150,000,000.00	60%	60%				
合计	--	3,426,701,440.00	3,169,110,595.68	201,000,000.00	3,370,110,595.68	--	--	--			

4、营业收入和营业成本

- (1) 营业收入
- (2) 主营业务（分行业）
- (3) 主营业务（分产品）
- (4) 主营业务（分地区）
- (5) 公司来自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	-4,901,451.06	-3,019,424.98
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	269,681.34	3,342.63
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	300,451,749.29	136,908,000.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-103,237,937.68	30,285,999.33
经营活动产生的现金流量净额	192,582,041.89	164,177,916.98
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	35,018,994.82	8,099,547.13
减：现金的期初余额	801,963.73	562,643.14
现金及现金等价物净增加额	34,217,031.09	7,536,903.99

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、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	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	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	60,722.81	
减：所得税影响额	26,185,193.53	
合计	78,555,580.58	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

2、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照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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	307,007,424.59	137,646,828.05	2,808,789,162.52	2,661,111,622.83
按国际会计准则调整的项目及金额				

(2) 同时按照境外会计准则与按照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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	307,007,424.59	137,646,828.05	2,808,789,162.52	2,661,111,622.83
按境外会计准则调整的项目及金额				

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明

3、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	10.91%	0.19	0.19
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.12%	0.14	0.14

4、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

1) 资产负债表变动分析

资产负债表项目	期末数	期初数	变动幅度	变动原因
货币资金	1,914,562,409.43	1,325,138,738.60	44.48%	注1
应收票据		300,000.00	-100.00%	注2
预付账款	925,194,843.62	430,524,875.21	114.90%	注3
应收股利	10,798,537.57		100.00%	注4
其他流动资产	291,108.88	485,660.37	-40.06%	注5
在建工程	651,299,637.75	387,520,327.33	68.07%	注6
长期待摊费用	270,278.00	135,000.00	100.21%	注7
短期借款	74,060,000.00	30,000,000.00	146.87%	注8
预收款项	1,500,800,075.22	931,542,996.08	61.11%	注9
应付职工薪酬	11,805,134.35	30,253,594.39	-60.98%	注10
应付股利	54,363,304.10		100.00%	注11
其他应付款	885,960,070.35	475,101,904.30	86.48%	注12
预计负债		206,435.40	-100.00%	注13

注1: 货币资金期末比期初增加589,423,670.83元, 增长44.48%, 主要系销售回款及融资同比增加所致。

注2: 应收票据期末数比期初数减少300,000.00元, 主要系票据到期本期收到款项所致。

注3: 预付账款期末较期初增加494,669,968.41元, 增长114.90%, 主要系本期预付上海项目土地款所致。

注4: 应收股利期末较期初增加10,798,537.57, 主要系本期期末尚未收到的股利所致。

注5: 其他流动资产期末较期初减少194,551.49元, 减少40.06%, 主要系待摊费用本期摊销所致。

注6: 在建工程期末较期初增加263,779,310.42元, 增长68.07%, 主要为子公司所建的黄山酒店、唐山酒店、株洲酒店及西宁酒店的前期费用及工程支出。

注7: 长期待摊费用期末较期初增加135,278.00元, 增长100.21%, 主要系本期发生装修费增加所致。

注8: 短期借款期末较期初数增加44,060,000.00元, 增长146.87%, 主要系华建本期借款增加所致。

注9: 预收账款期末较期初增加569,257,079.14元, 增长61.11%, 主要系预收房款增加所致。

注10: 应付职工薪酬期末较期初减少18,448,460.04元, 减少60.98%, 主要系上期计提的奖金、津贴等本期支付所致。

注11: 应付股利期末较期初增加54,363,304.10元, 主要系本期尚未支付的股利所致。

注12: 其他应付款期末较期初增加410,858,166.05元, 增长86.48%, 主要系本期非银行机构借款增加所致。

注13: 预计负债期末较期初减少206,435.40元, 主要系本期已支付相关款项所致。

2) 利润表变动分析

利润表项目	期末数	期初数	变动幅度	变动原因
营业收入	1,182,707,660.44	606,741,553.57	94.93%	注1
营业成本	630,762,619.29	275,783,160.96	128.72%	注2
营业税金及附加	164,642,480.63	106,363,682.53	54.79%	注3
销售费用	52,893,979.78	21,566,170.40	145.26%	注4
财务费用	34,674,488.34	9,843,867.50	252.24%	注5
资产减值损失	2,285,279.13	-642,443.72	455.72%	注6
投资收益	157,015,517.00	40,154,479.99	291.03%	注7
营业外支出	286,172.70	2,005,648.17	-85.73%	注8
所得税费用	92,633,824.17	52,540,749.63	76.31%	注9

注1：营业收入本期较上期增加575,966,106.87元，增长94.93%，主要系本期结算项目增加所致。

注2：营业成本本期较上期增加354,979,458.33元，增长128.72%，主要系本期营业收入增加，相应增加营业成本所致。

注3：营业税金及附加本期较上期增加58,278,798.10元，增长54.79%，主要系本期营业收入增加，相应增加营业税金及附加。

注4：销售费用本期较上期增加31,327,809.38元，增长145.26%，主要系本期营业收入增加，相应增加营销费用所致。

注5：财务费用本期较上期增加24,830,620.84元，增长252.24%，主要系本期费用化利息增加所致。

注6：资产减值损失本期较上期增加2,927,722.85元，主要系本期计提坏账准备增加所致。

注7：投资收益本期较上期增加116,861,037.01元，增长291.03%，主要系本期出售子公司所致。

注8：营业外支出本期较上期减少1,719,475.47元，减少85.73%，主要系本期对外捐赠减少所致。

注9：所得税费用本期较上期增加40,093,074.54元，增长76.31%，主要系本期利润总额增加相应增加所得税费用所致。

第九节 备查文件目录

- 一、载有董事长傅军、总经理苏波、财务总监刘华明亲笔签字并盖章的财务报表；
- 二、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。