

# 新华联不动产股份有限公司

## 2013 年度报告

2014 年 04 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2013 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），送红股 0 股（含税），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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

## 目 录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介.....	6
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	8
第四节 董事会报告.....	10
第五节 重要事项.....	31
第六节 股份变动及股东情况.....	47
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	53
第八节 公司治理.....	60
第九节 内部控制.....	64
第十节 财务报告.....	66
第十一节 备查文件目录.....	174

## 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	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
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
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
天健	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）

## 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节董事会报告关于公司未来发展展望中可能面临的风险及对策部分的内容。《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）为本公司的指定信息披露媒体，本公司发布的消息均以上述媒体刊登的为准，敬请投资者注意投资风险。

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

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	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		
注册地址	北京市通州区潞城镇人民政府北楼 209 室		
注册地址的邮政编码	101117		
办公地址	北京朝阳区东四环中路道家园 18 号新华联大厦 16 层		
办公地址的邮政编码	100025		
公司网址	<a href="http://www.xhlbdc.com">http://www.xhlbdc.com</a>		
电子信箱	xin000620@126.com		

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《中国证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司证券事务部

#### 四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1993 年 06 月 25 日	黑龙江省牡丹江市 东三条路 98 号	2300001101360	231002130232395	13023239-5
报告期末注册	2011 年 06 月 09 日	北京市通州区潞城 镇人民政府北楼 209 室	230000100005468	110112130232395	13023239-5
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	1993 年 6 月 25 日，营业范围：石油、有机、无机化工产品中间体，各种添加剂，橡胶和橡塑产品，石化机械设备制造。2000 年 3 月 3 日，经营范围变更为：制造石油化工橡胶产品、计算机软件开发、系统集成、网络工程。2011 年 6 月 9 日，经营范围变更为：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）。				
历次控股股东的变更情况（如有）	公司上市时，控股股东为牡丹江石油化学工业集团公司。2000 年，控股股东变更为西安圣方科技股份有限公司。2006 年，控股股东变更为首钢控股有限责任公司。2009 年，控股股东变更为新华联控股有限公司。				

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 9 层
签字会计师姓名	张云鹤 齐晓丽

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

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

	2013 年	2012 年		本年比上年增减 (%)	2011 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入 (元)	2,601,176,915.09	2,462,562,895.50	2,537,661,488.46	2.5%	2,462,175,691.52	2,536,545,509.69
归属于上市公司股东的净利润 (元)	508,514,764.25	504,633,273.07	598,048,509.93	-14.97%	611,578,620.18	683,188,601.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	319,755,430.20	458,181,599.00	454,493,042.17	-29.65%	566,412,349.61	568,607,030.20
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-3,571,783,721.20	-200,636,484.86	-187,369,322.46	1,806.28%	-1,427,072,304.94	-1,436,226,946.86
基本每股收益 (元/股)	0.32	0.32	0.37	-13.51%	0.42	0.47
稀释每股收益 (元/股)	0.32	0.32	0.37	-13.51%	0.42	0.47
加权平均净资产收益率 (%)	16.15%	20.28%	21.3%	-5.15%	25.21%	25.66%
	2013 年末	2012 年末		本年末比上年末增减 (%)	2011 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产 (元)	18,264,395,018.92	10,115,046,630.76	10,658,676,110.97	71.36%	7,321,452,919.35	7,730,502,381.83
归属于上市公司股东的净资产 (元)	3,261,814,359.99	2,661,111,622.83	3,026,756,206.64	7.77%	2,731,978,834.82	3,004,208,181.77

注：本报告期内，公司同一控制合并北京悦豪物业管理有限公司并进行投资性房地产会计政策变更，本年度期初数据及比较期数据已按企业会计准则进行调整或重述。

#### 二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	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）	104,499,603.11	-183,002.82	-24,866.60	包含处置惠州国力和长基商业产生的投资



				收益
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	937,000.00	1,223,652.60	191,930.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,573,209.67			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	16,544,922.09	55,101,789.82	38,436,875.32	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	117,949,112.00	118,729,500.00	84,211,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	250,129.01	-2,039,324.26	16,798,028.37	
减：所得税影响额	56,072,245.87	29,249,980.63	24,998,963.94	
少数股东权益影响额（税后）	-77,604.04	27,166.95	32,431.63	
合计	188,759,334.05	143,555,467.76	114,581,571.52	--

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年房地产市场面临的形势依然错综复杂，机遇与挑战并存。一方面，受国内经济增速明显放缓、房地产调控政策持续、银行信贷持续收紧、需求市场的观望氛围加重等多重因素影响，房地产整个市场相对仍显低迷，行业竞争日趋激烈，房地产行业分化格局加剧。与此同时，随着新一届政府系列改革措施的出台，大环境向好，国内经济形势有望进入良性发展轨道，持续发展的健康经济环境势必为房地产市场的长足发展提供动力，城镇化持续推进也将提供新的契机。因此，公司相信，在中央“稳增长、调结构、促改革”的政策统筹下，只要我们沉着应对外部环境的变化，抓住时代变革带来的机遇，调整思路，主动思变，稳健经营，公司未来的前景依旧向好。

2013年，是公司结构调整、转型升级的关键时期。为确保公司在复杂的外部环境下实现持续、健康发展，公司坚持“以快打慢，务实求变”的工作思路，在“保效益、促变革”之间寻求平衡，奋力攻坚克难，在实现全年计划指标的同时，也正式开启战略转型之路。

#### （一）经营业绩实现年初计划指标

截至报告期末，公司实现营业收入26.01亿元，比上年同期小幅上涨2.5%；实现营业利润6.96亿元，实现净利润5.02亿元，其中归属于母公司净利润5.09亿元，比上年同期下降14.97%。截至报告期末，公司总资产182.64亿元，负债总额147.34亿元，归属于母公司所有者权益32.62亿元。

#### （二）项目销售情况

2013年，公司将房地产销售工作确立为全局工作的第一要务，充分发挥了“营销管委会”的智库和决策作用，在创新营销策略、营销管控升级、两点一线优化、客户管理升级等方面实现了明显的突破。2013年，公司销售商品收到的现金为33.62亿元，较去年同期增长16.83%。

报告期内，公司实现销售面积23.34万平方米。实现结算面积19.96万平方米，较上年同期增长20%。截至2013年末，公司尚有24.20万平方米已签约销售未交付结算，合同金额总计16.32亿元，上述待结算资源大部分将在未来两年参与结算，为公司业绩提供有效保障。

#### （三）土地储备情况

2013年，公司坚持“北京、上海”等一线城市为核心的扩张战略，形成了以北京为核心的，以东北区域、西北区域、华北区域、华南区域、华东区域五大片区为轴的产业布局。公司全年共获取土地2190.79亩。其中，住宅用地1367.40亩，商业用地699.21亩，文化旅游用地124.19亩。从2013年的土地获取城市布局来看，公司一线城市土地获取比重增加。除北京新增储备用地外，公司在上海虹桥商务区成功获取土地一宗，在紧邻北京的天津武清区获取土地一宗，充分体现了公司一线城市扩张的决心；从业态分布来看，公司成功获取芜湖文化旅游用地三宗，为实现公司文化旅游地产的发展打下了坚实基础。此外，公司2013年度新增项目中，上海虹桥商业综合用地项目、长春奥特莱斯项目、芜湖文化旅游项目、西宁项目、株洲项目等基本上在底价或底价附近获取，符合公司低成本扩张战略。

#### （四）项目开发情况

报告期内，公司开复工面积达到 232.22 万平米，同比上年增长24.19%；竣工面积达41.97万平米，较去年同期下降30.58%。2013年，北京平谷新华联慧谷（含保障房）项目、银川阅海湾和火车站棚户区改造项目等9个项目实现新开工。

#### （五）启动战略转型，探索未来发展新思路

报告期内，公司围绕战略转型规划，切实完成了相关工作。

1) 进一步丰富和延伸地产业务产业链。2012年度为减少关联交易，履行重组时承诺，公司收购了湖南新华联建设工程有限公司100%的股权。2013年度，湖南新华联建设工程有限公司新增土建项目工程14个，精装修项目6个，首度取得市政项目1个，在施合同面积约140万平方米，为公司业绩增加了新的利润来源。为进一步发挥产业协同效用，进一步提升公司的核心竞争力和品牌竞争力，报告期内，公司收购了北京悦豪物业管理有限公司100%股权。北京悦豪物业管理有限公司具有10年以上的物业管理经验，2013年获得国家物业服务企业壹级资质。此外，继间接持有长沙银行103,583,308.57股后，公司计划发起设立民营银行。2013年11月，湖南省人民政府正式行文向国务院请示，由新华联作为共同发起人之一成立民营银行，目前正在审批过程中。

2) 文化旅游项目稳步推进。2013年，公司全面践行“开发住宅地产、商业地产、文化旅游地产”并驾齐驱的开发模式，文化旅游项目取得新的突破。2013年5月，公司首个文化旅游项目——芜湖文化旅游项目正式开工建设，该项目涵盖海洋公园、芜湖老街、购物广场等多种业态，是公司加快战略转型的又一举措。报告期内，公司设立北京新华联文化旅游发展有限公司，作为公司文化旅游业务的统筹管理平台，拟发挥其整体管控和服务职能，促进文化旅游地产的稳健、快速发展。

3) 海外扩张迈出第一步。为积极响应国家“走出去”的号召，进一步开拓海外市场，报告期内，公司在香港成立全资子公司——新华联国际置地有限公司。这是公司为未来对接境外房地产市场和境外资本市场的一次尝试，也是公司经营模式创新的有益探索，标志着公司国际化发展战略正式开始。

#### (六) 品牌殊荣

2013年，公司获得“中国房地产业综合实力百强”、“房地产行业标杆品牌企业”、“年度最佳商业发展商”、“第九届证券年会金鹰奖”、“中国最佳雇主奖”等多项殊荣。傅军董事长获“中国房地产业十大优秀企业家”殊荣。

公司负责开发的北京新华联运河湾项目荣获“最佳宜居典范楼盘奖”、“优秀园林绿化工程金奖”。西宁新华联广场项目荣获“西宁地产最具发展潜力奖”、“二星级绿色建筑设计标识证书”。惠州新华联广场住宅楼荣获“二星B级绿色建筑设计标识证书”。唐山新华联广场项目获“河北省安济杯奖（省优质工程）”、“唐山市建筑工程新唐杯奖（市优质工程）”，银川金凤新华联广场荣获“中国百城新地标奖”、醴陵新华联广场保障房项目获“湖南省建筑施工安全质量标准化示范工地”等殊荣，公司品牌效应进一步放大。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

- 1) 营业收入项目本期数较上年同期数增长2.50%，主要系建筑装饰业务收入增加影响所致。
- 2) 营业成本项目本期数较上年同期数增长19.64%，主要系新项目结算成本影响所致。
- 3) 销售费用项目本期数较上年同期数增长34.93%，主要系本期推广费和工资福利费增加所致。
- 4) 管理费用项目本期数较上年同期数增长46.71%，主要系本期工资福利费、咨询顾问费以及新华联黄山豪生酒店开业导致开办费、折旧费和物业管理费增加所致。
- 5) 财务费用项目本期数较上年同期数增长302.91%，主要系本期借款增加，导致利息支出增加所致。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

报告期内公司经营工作围绕公司既定的发展战略和经营计划，基本完成了全年的各项工作指标。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20% 以上的差异原因

适用  不适用

## 2、收入

说明

2013年度，公司营业收入项目本期数较上年同期数增长2.50%（绝对额增加6,351.54万元）。其中，商品房销售业务共实现营业收入2,101,350,237.00元，较去年同期小幅下降4.50%，占公司营业收入的 80.78%；建筑、装修业实现收入322,480,477.02元，较去年同期增加83.22%，占公司营业收入的12.40%。

单位：元

行业分类	本年金额		上年金额		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
商品房销售	2,101,350,237.00	80.78%	2,200,471,448.00	86.71%	-4.50%
建筑、装修业	322,480,477.02	12.40%	176,006,335.07	6.94%	83.22%
其他业务收入	177,346,201.07	6.82%	161,183,705.39	6.35%	10.03%
合计	2,601,176,915.09	100.00%	2,537,661,488.46	100.00	2.50%

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

行业分类	项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
房地产业	销售收入 (亿元)	21.01	22	-4.5%
	竣工面积 (万平方米)	41.97	60.46	-30.58%
	存货 (万元)	1,200,895.77	658,781.83	82.29%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

本报告期末，公司存货为12,008,957,673.15元，较期初的6,587,818,334.92元增长82.29%，主要系新增开发项目所致。

公司重大的在手订单情况

适用  不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额 (元)	329,823,084.63
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例 (%)	12.68%

公司前 5 大客户资料

适用  不适用

序号	客户名称	销售额 (元)	占年度销售总额比例 (%)
----	------	---------	---------------

1	客户甲	248,236,383.22	9.54%
2	客户乙	33,177,396.76	1.28%
3	客户丙	19,474,764.02	0.75%
4	客户丁	15,674,894.63	0.6%
5	客户戊	13,259,646.00	0.51%
合计	--	329,823,084.63	12.68%

### 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房地产业	商品房销售	1,186,302,863.92	74.94%	1,075,425,434.71	81.27%	10.31%
建筑、装修业	建筑、装修业	289,288,991.04	18.27%	147,975,222.73	11.18%	95.5%
其他业务	其他业务	107,485,735.21	6.79%	99,828,192.37	7.54%	7.67%
合计		1,583,077,590.17	100%	1,323,228,849.81	100%	19.64%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房地产业	商品房销售	1,186,302,863.92	74.94%	1,075,425,434.71	81.27%	10.31%
建筑、装修业	建筑、装修业	289,288,991.04	18.27%	147,975,222.73	11.18%	95.5%
其他业务	其他业务	107,485,735.21	6.79%	99,828,192.37	7.54%	7.67%
合计		1,583,077,590.17	100%	1,323,228,849.81	100%	19.64%

说明：2013 年度，建筑、装修业成本为 289,288,991.04 元，较上年同期成本增长 95.5%，主要系华建公司建筑装饰业务量增加所致。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	610,444,415.86
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	13.57%

公司前 5 名供应商资料

适用  不适用

#### 4、费用

(1) 销售费用项目本期数较上年同期数增长34.93%(绝对额增加3,887.69万元), 主要系本期推广费和工资福利费增加。

(2) 管理费用项目本期数较上年同期数增长46.71%(绝对额增加5,173.28万元), 主要系本期工资福利费、咨询顾问费以及新华联黄山豪生酒店开业导致开办费、折旧费和物业管理费增加所致。

(3) 财务费用项目本期数较上年同期数增长302.91%(绝对额增加4,935.47万元), 主要系本期借款增加, 导致利息支出增加所致。

#### 5、研发支出

无。

#### 6、现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
经营活动现金流入小计	3,875,217,583.94	3,681,523,912.23	5.26%
经营活动现金流出小计	7,447,001,305.14	3,868,893,234.69	92.48%
经营活动产生的现金流量净额	-3,571,783,721.20	-187,369,322.46	1,806.28%
投资活动现金流入小计	247,954,424.78	91,861.06	269,823.32%
投资活动现金流出小计	425,208,764.37	696,803,505.93	-38.98%
投资活动产生的现金流量净额	-177,254,339.59	-696,711,644.87	-74.56%
筹资活动现金流入小计	7,665,450,000.00	2,425,780,000.00	216%
筹资活动现金流出小计	2,663,025,292.14	929,124,473.36	186.62%
筹资活动产生的现金流量净额	5,002,424,707.86	1,496,655,526.64	234.24%
现金及现金等价物净增加额	1,253,386,647.07	612,574,559.31	104.61%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

(1) 报告期内, 经营活动产生的现金流出金额为7,447,001,305.14元, 较去年同期增加92.48%, 主要系购买土地和工程款增加所致。

(2) 报告期内, 经营活动产生的现金流量净额-3,571,783,721.20元, 较去年同期下降1806.28%, 主要系购买土地和工程款增加所致。

(3) 报告期内, 投资活动现金流入金额为247,954,424.78元, 较去年同期增加269,823.32%, 主要系处置子公司股权所致。

(4) 报告期内, 投资活动现金流出金额为425,208,764.37元, 较去年同期下降38.98%, 主要系投资子公司的金额减少所致。

(5) 报告期内, 投资活动产生的现金流量净额为-177,254,339.59元, 较去年同期增加74.56%, 主要系处置子公司股权所致。

(6) 报告期内, 筹资活动现金流入金额为7,665,450,000.00元, 较去年同期增加216%, 主要系借款增加所致。

(7) 报告期内, 筹资活动现金流出金额为2,663,025,292.14元, 较去年同期增加186.62%, 主要系偿还债务增加所致。

(8) 报告期内, 筹资活动产生的现金流量净额为5,002,424,707.86元, 较去年同期增加234.24%, 主要系借款增加所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

2013年以来公司处于结构调整的关键时期，新设立项目公司和购买土地较多，且项目多处于前期开发建设阶段尚未进入结算期。

### 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						
商品房销售	2,101,350,237.00	1,186,302,863.92	43.55%	-4.5%	10.31%	-7.58%
建筑、装修业	322,480,477.02	289,288,991.04	10.29%	83.22%	95.5%	-5.64%
分产品						
商品房销售	2,101,350,237.00	1,186,302,863.92	43.55%	-4.5%	10.31%	-7.58%
建筑、装修业	322,480,477.02	289,288,991.04	10.29%	83.22%	95.5%	-5.64%
分地区						
北京	1,169,674,799.33	628,821,975.75	46.24%	-26.15%	-7.88%	-10.66%
湖南	12,085,194.68	14,798,172.26	-22.45%	-54.04%	-38.74%	-30.58%
唐山	452,232,280.01	298,250,364.26	34.05%	-34.29%	-34.61%	0.33%
惠州	300,975,888.00	257,183,619.34	14.55%	694.13%	711.43%	-1.82%
安徽	53,065,453.00	42,237,560.24	20.4%	32.16%	46.73%	-7.91%
西宁	435,797,099.00	234,300,163.11	46.24%			

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近1年按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

### 四、资产、负债状况分析

#### 1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减(%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例(%)	金额	占总资产比例(%)		
货币资金	2,644,352,914.42	14.48%	1,353,243,762.59	12.7%	1.78%	主要系销售回款及融资同比增加所致。
应收账款	119,830,699.21	0.66%	137,486,078.29	1.29%	-0.63%	主要系应收账款收回所致

存货	12,008,957,673.15	65.75%	6,587,818,334.92	61.81%	3.94%	主要系新增开发项目所致。
投资性房地产	653,433,512.00	3.58%	535,484,400.00	5.02%	-1.44%	主要系新华联大厦公允价值变动所致。
长期股权投资	515,608,475.91	2.82%	412,711,195.50	3.87%	-1.05%	主要系长沙银行收益及新增联营公司投资影响所致。
固定资产	451,021,250.50	2.47%	163,791,752.16	1.54%	0.93%	系新华联黄山豪生酒店转入固定资产所致。
在建工程	470,768,644.44	2.58%	387,520,327.33	3.64%	-1.06%	主要系唐山丽景湾酒店和西宁丽景湾酒店增加所致。

## 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	44,060,000.00	0.24%	30,000,000.00	0.28%	-0.04%	主要系华建短期借款增加所致。
长期借款	6,611,990,000.00	36.2%	2,734,690,000.00	25.66%	10.54%	系新项目贷款额度增加所致。

## 3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
投资性房地产	535,484,400.00	117,949,112.00					653,433,512.00
上述合计	535,484,400.00	117,949,112.00					653,433,512.00
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

√ 是 □ 否

报告期内公司主要资产计量属性发生重大变化的原因说明及对其经营成果和财务状况影响

报告期内，公司主营业务除房地产开发和建设外，还有部分自持物业用于出租和经营。鉴于公司投资性房地产项目主要位于北京等重点城市的核心区域，物业价值增值较快且升值潜力较大，公司投资性房地产的账面净值按成本计量模式将无法体现投资性房地产的增值部分，未能及时、客观的反映公司价值的真正变化。

为了更真实、公允地反映公司持有的投资性房地产的价值，以及真实客观的反映公司内在价值，并使广大投资者更全面深入地了解公司的资产情况和经营成果，提高财务报告的公允性，公司依据《企业会计准则第3号—投资性房地产》等相关规定要求，于2013年8月23日



召开第七届董事会第三十六次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》，决定从2013年8月23日起将投资性房地产后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

此次会计政策变更对公司影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	影响金额（单位：元）	
			2013.12.31/2013年度	2012.12.31/2012年度
本公司原对投资性房地产后续计量采用成本模式核算，为了更真实、公允反映公司持有的投资性房地产的价值，自2013年8月23日起，改按公允价值模式核算。此项会计政策变更采用追溯调整法。	本次变更经公司第七届董事会第三十六次会议审议通过。	资产合计	581,287,206.56	460,489,466.52
		其中：投资性房地产	599,464,559.38	479,131,911.14
		无形资产	-18,177,352.82	-18,642,444.62
		负债合计	145,321,801.64	115,122,366.63
		其中：递延所得税负债	145,321,801.64	115,122,366.63
		归属于母公司股东权益合计	435,965,404.92	345,367,099.89
		其中：未分配利润	435,965,404.92	345,367,099.89
		归属于母公司所有者的净利润	90,598,305.03	91,183,596.03
		其中：营业成本	-2,848,628.04	-2,848,628.04
		公允价值变动收益	117,949,112.00	118,729,500.00
		所得税	30,199,435.01	30,394,532.01

## 五、核心竞争力分析

1) 在项目拓展方向上，公司长期坚持“低成本扩张”的发展战略以及“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”的产业布局。公司目前下辖30多家项目公司，开发项目遍及北京、上海、天津、武汉、西宁、唐山等多个省、市，开发面积超过3000万平方米以上，逐步形成了以北京为核心的产业布局。2013年，公司加大了一线城市的土地获取量。除北京新增储备用地土地外，公司成功在上海虹桥商务区成功获取土地一宗，在紧邻北京的天津武清区获取土地一宗，充分体现了公司一线城市扩张的决心，增强了公司抵抗市场周期性风险的能力。

2) 经过多年的房地产开发的经验积累和发展，新华联不动产已建成一支优于管理、精于专业、富于学识、高瞻远瞩的公司核心管理团队，积累了一套完整科学的项目策划、开发、营销等管理经验。通过对房地产开发过程中的各个环节进行规范并制定相应的管理标准，最大程度保证了项目的标准化和规范化发展。

3) 新华联不动产长期以来，一直以良好的业绩和品牌形象赢得社会的认可及赞誉。北京新华联运河湾项目南、北区群楼21栋楼主体结构全部荣获北京市“结构长城杯”以及部分楼座荣获“中国土木工程詹天佑大奖”。唐山新华联广场获国家“AAA级安全文明工地”、“河北省安全文明工地”称号，部分楼栋获“河北省结构优质工程奖”。西宁新华联广场获“青海省安全质量标准化示范工地”称号。黄山酒店获“安徽省建筑施工安全质量标准化示范工地”称号。大庆阿兰小镇获“中国领军地产最佳人居环境品质住宅”称号。

2013年度，公司负责开发的北京新华联运河湾项目荣获“最佳宜居典范楼盘奖”、“优秀园林绿化工程金奖”。西宁新华联广场项目荣获“西宁地产最具发展潜力奖”、“二星级绿色建筑设计标识证书”。惠州新华联广场住宅楼荣获“二星B级绿色建筑设计标识证书”。唐山新华联广场项目获“河北省安济杯奖（省优质工程）”、“唐山市建筑工程新唐杯奖（市优质工程）”，银川金凤新华联广场荣获“中国百城新地标奖”、醴陵新华联广场保障房项目获“湖南省建筑施工安全质量标准化示范工地”等殊荣。

## 六、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（%）
1,620,500,000.00	900,851,434.90	79.89%
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	投资管理、经营管理及物业管理	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	51%
银川新华联房地产开发有限公司	房地产开发	51%
新华联国际置地有限公司	房地产开发	100%
北京运河长基投资有限公司	投资管理	100%
北京新华联文化旅游发展有限公司	房地产开发及旅游资源开发	100%
湖南新华联房地产开发有限公司	房地产开发	80%
天津新华联恒业房地产开发有限公司	房地产开发	100%
芜湖新华联盛世置业有限公司	房地产开发	100%
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	文化旅游产业投资管理及商品房开发	100%
北京悦豪物业管理有限公司	物业管理	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（%）	期末账面价值（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%	103,583,308.57	4.48%	491,681,263.92	98,264,051.20	长期股权投资	股权收购
合计		323,016,500.00	92,784,771	--	103,583,308.57	--	491,681,263.92	98,264,051.20	--	--

### (3) 证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

### 2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

□ 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：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
湖南新华联建设工程有限公司	子公司	建筑施工	建筑施工	100,000,000.00	1,376,983,639.83	446,644,012.63	998,568,247.08	178,625,981.48	157,538,371.52
北京新华联伟业房地产有限公司	子公司	房地产业	房产销售	145,376,600.00	2,692,530,206.16	556,164,269.29	895,898,545.49	303,637,324.66	227,811,172.90
唐山新华联置地有限公司	子公司	房地产业	房产销售	100,000,000.00	1,147,423,006.46	248,170,886.94	452,773,345.80	74,301,833.83	54,433,268.54
西宁新华联房地产开发有限公司	子公司	房地产业	房产销售	100,000,000.00	2,816,328,118.69	184,983,185.02	436,067,099.00	126,456,562.43	96,325,535.76
惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司	子公司	房地产业	房产销售	50,000,000.00	1,132,481,790.41	58,111,574.56	301,815,888.00	52,902,137.16	47,544,795.52

主要子公司、参股公司情况说明

(1) 北京新华联伟业房地产有限公司主要从事房地产开发和经营业务，本期实现净利润22781.12万元，较去年同期下降34.14%，主要原因系其开发的北京新华联运河湾项目进入销售后期，实现结转房地产销售收入减少所致。

(2) 唐山新华联置地有限公司主要从事房地产开发和经营业务，本期实现净利润5543.33万元，较去年同期下降57.87%，主要原因系其开发的唐山新华联广场项目实现结转房地产销售收入减少所致。

(3) 西宁新华联房地产开发有限公司主要从事房地产开发和经营业务，本期实现净利润9632.55万元，较去年同期增长1034.52%，主要原因系其开发的新华联广场项目部分竣工交付结转收入所致。

(4) 惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司主要从事房地产开发和经营业务，本期实现净利润4754.48万元，较去年同期增

长300.04%，主要原因系转让子公司股权所致。

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
北京新华联悦谷商业地产有限公司	经营发展需要	新成立子公司	-275,702.14
西宁新华联置业有限公司	经营发展需要	新成立子公司	-2,083,760.13
长春新华联奥特莱斯建设开发有限公司	经营发展需要	新成立子公司	-2,360,228.68
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	经营发展需要	新成立子公司	-2,651,062.28
芜湖新华联文化旅游开发有限公司	经营发展需要	新成立子公司	-2,499,677.82
炎陵新华联神农谷国际旅游度假区开发有限公司	经营发展需要	新成立子公司	-2,779,261.83
上海新华联房地产开发有限公司	经营发展需要	新成立子公司	-1,419,623.27
新华联国际置地有限公司	经营发展需要	新成立子公司	2,844.52
北京运河长基投资有限公司	经营发展需要	新成立子公司	-26,611.05
北京新华联文化旅游发展有限公司	经营发展需要	新成立子公司	-163,022.77
湖南新华联房地产开发有限公司	经营发展需要	新成立子公司	-1,440,013.92
天津新华联恒业房地产开发有限公司	经营发展需要	新成立子公司	-4,122.36
芜湖新华联盛世置业有限公司	经营发展需要	新成立子公司	-245,718.30
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	经营发展需要	新成立子公司	-3,903.17
北京悦豪物业管理有限公司	经营发展需要	全额收购	20,946,537.73
惠州国力房地产开发有限公司	经营发展需要	全额出售股权	78,481,555.33
新华联长基商业地产有限公司	经营发展需要	全额出售股权	-29,206.89

## 5、非募集资金投资的重大项目情况

1) 主要股权投资情况表：

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
收购北京悦豪物业管理有限公司	10,900	10,900	10,900	已完成工商变更	2,094.65

司 100% 的股权					
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	-277.93
设立北京新华联文化旅游发展有限公司	50,000	50,000	50,000	已完成工商注册	-16.30
合计	85,900	75,900	75,900	--	--

2) 主要项目投资情况表:

单位: 万元

项目名称	项目进度	开发主体	本年总投资	累计总投资	项目收益情况
上海新华联国际中心	前期规划报建	上海新华联房地产开发有限公司	184,725.92	184,725.92	-141.96
西宁新华联广场	建设过程中	西宁新华联房地产开发有限公司	88,197.47	153,946.59	8,498.32
银川阅海湾新华联广场 银川金凤新华联广场	建设过程中	银川新华联房地产开发有限公司	79,267.16	79,554.58	-928.18
内蒙古新华联雅园	建设过程中	内蒙古新华联置业有限公司	47,029.48	178,101.46	-3,393.99
大庆阿兰小镇	建设过程中	大庆新华联房地产开发有限公司	35,960.80	97,356.27	-4,368.80

## 七、2014 年 1-3 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

业绩预告情况:同向大幅下降

业绩预告填写数据类型:区间数

	年初至下一报告期期末		上年同期	增减变动 (%)				
累计净利润的预计数 (万元)	1,000	--	2,000	12,801.19	下降	-92%	--	-84%
基本每股收益 (元/股)	0.01	--	0.012	0.08	下降	-87.5%	--	-85%
业绩预告的说明	<p>1、截至 2014 年一季度末公司已售商品尚未达到交付条件,本期结算面积较去年同期减少,导致公司业绩下降;同时,2013 年以来公司处于结构调整的关键时期,新设立项目公司较多且项目多处于前期开发建设阶段尚未进入结算期,导致公司期间费用增加,造成净利润相应减少。2、2014 年,公司正采取系列措施保障公司业绩的稳定。一方面,公司将创新营销管理方法,调整营销思路,加大可结算项目的销售力度。据统计,公司 2014 年一季度签约面积达 8.03 万平方米,较去年同期上升 34.51%。同时,公司正有序推进已销售项目的建设交付,确保尽快参与结算。据统计,截至 2014 年一季度末,公司尚有 30.52 万平方米已签约销售未交付结算,合同金额总计 20.64 亿元,较上年同期增长 60%,预计后期公司的经营状况会有所改善。此外,随着公司 2013 年新获取的北京平谷项目、上海商业项目、天津武清项目以及海外项目的稳步推进,预计将为公司未来提供新的利润增长点。</p>							

## 八、公司控制的特殊目的主体情况

报告期内，公司无控制的特殊目的主体。

## 九、公司未来发展的展望

### （一）行业发展趋势及竞争格局

2013年11月，党的十八届三中全会顺利召开，会议对全面深化改革、推动制度变革和体制创新进行了总体部署。2014年，作为中国全面深化改革的开局元年，在国际经济持续温和复苏、国内经济稳中求进的良好预期下，随着国内经济市场化机制、城镇化进程的进一步推进，差异化的房地产政策、信贷政策、税改政策的深入，房地产行业将进入深度调整期，新一轮的房企竞争势必加剧，房地产格局将进一步分化。

公司认为，房地产行业高增长、高利润的时代已经过去。政府引导房地产行业理性发展的目标已明确，房企要想在竞争中赢得一席之地，必须正确解读国家政策，准确把握市场动态，思变、创新，寻找一条适合自身实际情况的发展路径。

2014年，公司将继续坚持战略转型之路，坚决“不拿地王”，适度加大一线城市及周边地区的土地获取；加大自住型、改善型住房的产品设计与开发；进一步推进商业地产项目、文化旅游项目、海外项目的建设……加速改革，强化“效率”和“效益”，培育持续增长的内生动力。

### （二）经营计划

#### 1、房地产营销计划

2014年，公司将坚持“营销为王”的理念，以效益为中心，以销售为龙头，执行“一把手挂帅，全员营销”方略。2014年，公司营销模式将由单纯的自营销售转变为复合营销，在自营销售的同时适当引入代理销售机制。同时，公司将进一步细分市场与客群，在做精“两点一线”的基础上，创新营销策略，强化体验式营销，抓好集中开盘。此外，公司还将进一步科学化营销激励约束机制，增强团队活力；进一步强化销控管理和营销费效比管控，加速公司存量去化，狠抓资金回笼。

#### 2、项目拓展计划

2014年度，公司全年预计土地投资支出额约50亿元。在拓展区域上，公司将强化项目的前期可行性研究，侧重加大一线大城市周边及海外市场优质土地的获取力度，适度控制三、四线城市的土地获取量，避免部分地区楼市供应过剩的风险。在产品设计上，公司将坚持普通住宅为主的产品定位，进一步调整产品结构，加大中小户型产品的供应，满足仍然旺盛的自住刚性需求和首次改善性需求。

#### 3、项目开发计划

2014年，公司计划年开复工面积300万平米，计划实现竣工面积70万平米。年内，公司将进一步加大工程项目的管控力度，严控关键节点，有效缩短项目开发周期，有序推进项目的建设交付，确保尽快参与结算。同时，公司将进一步完善工程质量管理体系，加强施工现场管理，确保工程质量与安全。

#### 4、资金管控计划

2014年，公司将高度重视资金统筹、降本增效和融资创新。一是对各项目公司资金管理、融资资源和融资模式实行统一管控，统筹安排，优化资本结构，降低融资成本，合理匹配融资规模；二是要继续完善和优化全流程成本控制体系，严格控制项目成本，从产品定位、规划设计、设备采购、开发报建、工程建设、营销推广等全流程建立成本控制体系，确保成本可控。三是深入研究国家政策，创新融资模式，拓展融资渠道，加大低息融资和海外融资力

度，力争融资取得更大突破。

#### 5、产业联动计划

为充分发挥产业链的联动效应，公司于2012年、2013年陆续收购了一家拥有房屋建筑工程施工总承包壹级资质、建筑装饰装修工程专业承包壹级资质、地基与基础工程专业承包壹级资质的建筑施工企业和一家拥有国家壹级资质的物业管理公司。2014年，在建筑施工方面，公司将充分整合资源，发挥产业的协同效应，降低工程建设成本，强化工程质量管理，保证施工进度，提升产品质量，提高市场竞争力。在物业管理方面，公司将不断创新服务内容和品质，加大服务广度和深度，通过优质的后期服务切实提升产品美誉度和品牌影响力。公司将在“高品质建设-高标准管理-高水平服务-高效率销售”的系统运作基础上，充分发挥业务协同效应和品牌协同效应，实现经济效益和社会效益的统一。

#### 6、海外发展计划

2014年，公司将继续践行海外扩张及发展旅游度假产业的发展战略。2014年1月17日，公司与马来西亚IBZI发展（柔佛）有限公司签订《租契购买协议》，公司以约合3亿元人民币购买IBZI持有的马来西亚柔佛州相关地块的租契，开发建设马来西亚新华联南洋度假中心。2014年1月18日，公司与韩国黑石度假村株式会社签订《共同合作协议书》，将与黑石公司共同出资约合2亿元人民币设立韩国锦绣山庄株式会社，共同开发建设韩国锦绣山庄国际度假区项目。截至目前，公司海外平台已经基本建立。年内，公司将深入研究海外市场相关政策、法律、商业环境等，审慎决策，有序推进相关项目的开发建设。

#### 7、全面管控计划

公司将深入推进“精细化、精品化、精准化”三精战略，严格精准定位、精细管理和打造精品。自2014年起，公司将实行大区负责制，成立华南、华北、华东、东北、西北五个大区；进一步落实项目负责制，成立战略规划工作小组、制度建设工作小组、风险控制小组、合格供方评审工作小组等机构，对重点关键工作集中力量突破；将生产经营调度会改变为调度及考核会，以大区月度调度、总公司月度调度、总公司季度会为层级召开。同时，严格生产调度的考核，将考核与晋升、评优紧密挂钩，以促进管理升级。目前，公司专门聘请专业咨询管理机构，协助公司制定未来3至5年企业战略发展规划，精准企业战略定位、产品定位、市场定位，提升企业持续盈利能力和可持续发展能力。

### （三）未来风险分析及对策

#### 1、行业形势风险

受国内经济增速明显放缓、房地产调控政策持续、银行信贷持续收紧、需求市场的观望氛围加重等多重因素影响，房地产整个市场相对仍显低迷，行业竞争日趋激烈，房地产行业分化格局加剧。对此，公司将及时跟踪国家宏观经济发展形势的新变化，正确解读国家调控政策，准确把握市场动态，理性投资。具体而言，公司将采取系列措施，加快去化，回笼资金；在拓展方向上，将侧重北京、上海等一线城市及周边地区优质土地的获取；适度加大中小户型产品的供应，满足仍然旺盛的自住刚性需求和首次改善性需求，降低投资风险等。

#### 2、管理风险

随着公司业务规模的持续扩大，产业链的延伸和丰富，公司业态多元化和跨区域、国际化发展路径已然形成，与此同时，公司新设公司逐年增加，具体负责项目开发运营的项目公司团队还需不断充实，公司管理风险加大。对此，公司将进一步完善责任管理体系，提倡主动授权、准确授权，将职责、职权及问责义务相结合，实现权责利相统一，提高管理的高效性和有效性。同时，要加强各类人才的引进与培养，尤其是加强文化旅游地产团队、招商团队、海外专业人才队伍的建设，打造一支专业化、国际化的职业人才队伍。

#### 3、资金风险

随着银行信贷的收紧以及公司战略转型的推进，公司面临的资金压力将有所增加。为此，

公司一方面将充分结合项目所在区域政策导向、市场动态、产品优势等因素，创新营销方法，调整营销思路，加快存量资产的盘活和资金回笼，提升自我造血功能；另一方面，公司将在加强销售款回笼的基础上，统一协调和调度各项目的融资资源，进一步创新融资模式，拓展融资渠道，增强资金的稳健性。此外，公司将进一步完善风险预警体系和风险应对机制，有效防范财务风险，确保公司预期收益。

#### 4、海外扩展风险

2014年，是公司海外拓展元年。作为海外扩张的初次尝试，公司对马来西亚、韩国等当地国家有关房地产开发与建设的政策、法律、商业环境等还需进一步了解，在未来运营过程中可能存在一定风险；后期还可能面临汇率变动等潜在风险。对此，公司将积极做好应对措施，审慎决策，加强风险管控，确保海外扩张顺利完成。

### 十、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

无

### 十一、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

报告期内，公司主营业务除房地产开发和建设外，还有部分自持物业用于出租和经营。鉴于公司投资性房地产项目主要位于北京等重点城市的核心区域，物业价值增值较快且升值潜力较大，公司投资性房地产的账面净值按成本计量模式将无法体现投资性房地产的增值部分，未能及时、客观的反映公司价值的真正变化。

为了更真实、公允地反映公司持有的投资性房地产的价值，以及真实客观的反映公司内在价值，并使广大投资者更全面深入地了解公司的资产情况和经营成果，提高财务报告的公允性，公司依据《企业会计准则第3号—投资性房地产》等相关规定要求，于2013年8月23日召开第七届董事会第三十六次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》，决定从2013年8月23日起将投资性房地产后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

此次会计政策变更对公司影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	影响金额（单位：元）	
			2013.12.31/2013年度	2012.12.31/2012年度
本公司原对投资性房地产后续计量采用成本模式核算，为了更真实、公允反映公司持有的投资性房地产的价值，自2013年8月23日起，改按公允价值模式核算。此项会计政策变更采用追溯调整法。	本次变更经公司第七届董事会第三十六次会议审议通过。	资产合计	581,287,206.56	460,489,466.52
		其中：投资性房地产	599,464,559.38	479,131,911.14
		无形资产	-18,177,352.82	-18,642,444.62
		负债合计	145,321,801.64	115,122,366.63
		其中：递延所得税负债	145,321,801.64	115,122,366.63
		归属于母公司股东权益合计	435,965,404.92	345,367,099.89
		其中：未分配利润	435,965,404.92	345,367,099.89
		归属于母公司所有者的净利润	90,598,305.03	91,183,596.03
		其中：营业成本	-2,848,628.04	-2,848,628.04
		公允价值变动收益	117,949,112.00	118,729,500.00
		所得税	30,199,435.01	30,394,532.01



## 十二、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

报告期内未发生重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 十三、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

### 1. 本期新纳入合并范围的子公司

名称	当期期末净资产	当期净利润
西宁新华联置业有限公司	97,916,239.87	-2,083,760.13
芜湖新华联文化旅游开发有限公司	97,500,322.18	-2,499,677.82
长春新华联奥特莱斯建设开发有限公司	97,639,771.32	-2,360,228.68
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	47,348,937.72	-2,651,062.28
炎陵新华联神农谷国际旅游度假区开发有限公司	247,220,738.17	-2,779,261.83
新华联国际置地有限公司	40,002,844.52	2,844.52
上海新华联房地产开发有限公司	98,580,376.73	-1,419,623.27
北京新华联悦谷商业地产有限公司	49,724,297.86	-275,702.14
北京运河长基投资有限公司	99,973,388.95	-26,611.05
北京新华联文化旅游发展有限公司	499,836,977.23	-163,022.77
湖南新华联房地产开发有限公司	98,559,986.08	-1,440,013.92
天津新华联恒业房地产开发有限公司	99,995,877.64	-4,122.36
芜湖新华联盛世置业有限公司	99,754,281.70	-245,718.30
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	99,996,096.83	-3,903.17
北京悦豪物业管理有限公司	44,412,450.25	18,568,487.29
宁夏悦豪物业管理有限公司	1,126,736.66	26,736.66
青海悦豪物业管理有限公司	1,571,349.00	571,349.00
大庆悦豪物业管理有限公司	1,243,038.70	743,038.70
内蒙古悦豪物业管理有限公司	3,000,749.06	749.06
湖北新华联悦豪物业管理有限公司	1,277,110.57	177,110.57

### 2. 本期不再纳入合并范围的子公司

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
惠州国力房地产开发有限公司	9,981,852.00	
新华联长基商业地产有限公司	50,029,206.89	29,206.89

## 十四、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

2012年8月，公司根据《公司法》、《证券法》、中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发〔2012〕37号）及中国证监会北京监管局《关于进一步完善上市公司现金分红有关事项的通知》（京证公司发〔2012〕101

号)等文件要求,对《公司章程》进行了修订,进一步完善了公司利润分配政策、以及调整利润分配政策的审议流程,并明确规定公司在满足相关分红条件的前提下,应当采取现金方式分配股利,公司每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 10% 等内容。

报告期内,公司严格按照《公司章程》执行利润分配政策。2013 年 7 月 4 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,占 2012 年末公司可供股东分配利润总额 330,032,731.19 元的 48.42%。

总之,公司现金分红政策制定及执行均符合《公司章程》的规定及股东大会决议的要求,分红标准和比例明确,相关决策程序完备。今后,公司将按照《公司章程》规定执行现金分红政策,并确保分红的落实到位,更多的将公司发展成果惠及广大股东。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求:	是
分红标准和比例是否明确和清晰:	是
相关的决策程序和机制是否完备:	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用:	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会,其合法权益是否得到了充分保护:	是
现金分红政策进行调整或变更的,条件及程序是否合规、透明:	是

公司近 3 年(含报告期)的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

#### 1、2013年度利润分配预案

经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,本公司(母公司)2013年度实现净利润63,845,982.94元,按照《公司法》的规定提取的10%的法定盈余公积金6,384,598.29元,加上公司以前年度累计未分配利润170,235,666.29元,报告期末公司可供股东分配的利润为227,697,050.94元。

现根据公司实际情况,2013年度利润分配预案为:

以2013年12月31日公司总股本1,597,970,649股为基数,向全体股东每10股派送现金股利1元(含税),合计159,797,064.90元。利润分配后,剩余未分配利润67,899,986.04元转入下一年度。

公司2013年度资本公积金转增股本预案为:不转增股本。

上述2013年度利润分配预案尚需提交公司股东大会审议。

#### 2、2012年度利润分配方案及执行情况。

2013年5月6日,公司召开2012年年度股东大会审议通过了《2012年度利润分配及公积金转增股本预案》。经信永中和会计师事务所审计,本公司2012年度实现净利润 353,931,507.87 元(母公司),按照《公司法》的规定提取的10%的法定盈余公积金35,393,150.79元,加上公司以前年度累计未分配利润11,494,374.11元,报告期末公司可供股东分配的利润330,032,731.19元。

2012年度利润分配方案为:

以2012年12月31日公司总股本1,597,970,649股为基数,向全体股东每10股派送现金股利1元(含税),合计159,797,064.90元。利润分配后,剩余未分配利润170,235,666.29元转入下一年度。

公司2012年度资本公积金转增股本预案为:不转增股本。

2012年度利润分配方案执行情况:

2013年7月4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。

#### 3、2011年度利润分配方案及执行情况。

2012年4月27日,公司召开2011年年度股东大会审议通过了《2011年度利润分配及公积金转增股本预案》。经信永中和会计师事务所审计,本公司2011年度实现净利润1,296,882,715.91元(母公司),上年结转未分配利润-1,106,558,894.79元,

按照《公司法》的规定提取的10%的法定盈余公积金19,032,382.11元，报告期末公司可供股东分配的利润为171,291,439.01元。

2011年度利润分配方案为：

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

公司2011年度资本公积金转增股本预案为：不转增股本。

2011年度利润分配方案执行情况：

2012年6月20日，公司实施了2011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。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2013年	159,797,064.90	508,514,764.25	31.42%
2012年	159,797,064.90	598,048,509.93	26.72%
2011年	159,797,064.90	683,188,601.72	23.39%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用  不适用

## 十五、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	1.00
分配预案的股本基数（股）	1,597,970,649
现金分红总额（元）（含税）	159,797,064.90
可分配利润（元）	227,697,050.94
现金分红占利润分配总额的比例（%）	100%
现金分红政策：	
在满足相关分红条件的前提下，应当采取现金方式分配股利，公司每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 10%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司（母公司）2013 年度实现净利润 63,845,982.94 元，按照《公司法》的规定提取的 10% 的法定盈余公积金 6,384,598.29 元，加上公司以前年度累计未分配利润 170,235,666.29 元，报告期末公司可供股东分配的利润为 227,697,050.94 元。现根据公司实际情况，2013 年度利润分配预案为：以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 1,597,970,649 股为基数，向全体股东每 10 股派送现金股利 1 元（含税），合计 159,797,064.90 元。利润分配后，剩余未分配利润 67,899,986.04 元转入下一年度。公司 2013 年度资本公积金转增股本预案为：不转增股本。	

## 十六、社会责任情况

公司始终将经济、社会和环境的可持续发展，共生共荣作为践行企业社会责任的基础，

长年致力于各利益相关方的权益维护和价值创造。

于股东，公司始终以“为股东创造利益”为导向，确保经营业绩持续盈利，以优秀的业绩来回馈股东。近几年，房地产市场面临持续调控，企业运营压力加大。为保持稳健向上的发展态势，公司主动应对市场调整，转变经营战略，为未来平衡单一市场风险奠定了基础。同时，为确保股东获得长期稳定的投资回报，公司连年以现金红利的方式向股东进行利润分配，与股东共同分享公司经营成果。

于客户，公司倡导“为顾客创造价值”。2013年度，公司进一步优化从产品设计、建筑施工、精装修、园林配套至样板区等全过程的质量控制体系，建立优质户型库、标准化产品体系和产品序列、两点一线标准化手册，样板制标准手册等，提升产品品质。同时，还深入推进“精细化、精品化、精准化”三精战略，严格精准定位、精细管理和打造精品。为了进一步提升产品核心竞争力，公司收购了一家拥有国家壹级物业管理资质的物业管理公司，未来将通过优质的物业管理，为客户提供更多增值服务。

于员工，公司大举提倡重奖有功之臣，主张“让价值创造者分享价值、让事业成功者分享成功”，从而提高管理团队建功立业的积极性；同时，主张要创造敢于担当、乐于担当的工作环境，提倡主动授权、准确授权，将职责、职权及问责义务相结合，实现权责利相统一，提高高级管理人员的责任意识；主张创建一支学习型的管理团队。为了创建更优秀的管理团队，实现更高的业绩，公司每年都会请进国内一流的培训师对高级管理人员进行专项的培训，同时还会选送优秀的管理人员去哈佛大学、牛津大学、新加坡国立大学、长江商学院等世界著名学府进修。

于社会，公司积极响应国家差异性房地产政策的号召，积极参与保障性住房、棚户区改造等项目的开发建设。2013年度，公司在北京平谷区马坊镇的新开工项目将配建3万多平米的公共租赁房，湖南醴陵马放塘棚户区改造项目已完成5万多平米保障性住房的建设。此外，公司2013年度支付各项税费超8亿元。

于环境，公司长期倡导节能、环保地产。2013年，公司在“十大绿色节能措施”的基础上，鼓励有条件的子公司在绿色建筑方面进行多种尝试。其中，全资子公司西宁新华联房地产开发有限公司开发的新华联广场项目因采用节能材料，获得了中国住房和城乡建设部颁发的“二星级绿色建筑设计标识证书”，同时还获得青海省住房和城乡建设厅节能材料奖励80多万元。惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司开发的惠州新华联广场住宅楼荣获了“二星B级绿色建筑设计标识证书”。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是  否  不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是  否  不适用

报告期内是否被行政处罚

是  否  不适用

## 十七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013年01月09日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问公司部分股份解限和股东增持是否有关联，西藏合力和北京合力的关系等，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	询问公司在北京及其他地域的土地储备，以及开

					工面积, 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	询问2013年预期经营业绩以及2012年经营业绩, 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	询问当日股价下跌的原因, 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	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, 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	询问公司2012年度业绩以及与上年度的增减变化, 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	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	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	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	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。
2013年07月01日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问公司半年度业绩情况, 未提供资料。
2013年07月09日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问公司目前是否参与环球影城建设, 半年度业绩如何, 未提供资料。
2013年07月09日	办公室	电话沟通	机构	大智慧公司	询问公司纳尼亚小镇情况, 目前可以参加结算的项目, 公司文旅地产情况, 未提供资料。
2013年07月17日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	本次通过汇添富融资的情况, 以及公司目前的发展情况, 未提供资料。
2013年07月18日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问公司开发资质, 未提供资料
2013年08月27日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问公司停牌原因, 未提供资料
2013年09月10日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问公司业绩情况, 未提供资料
2013年09月11日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问公司财务指标, 未提供资料
2013年10月23日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问公司天津拿地情况, 未提供资料

2013 年 10 月 30 日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问筹建民营银行事宜，未提供资料
2013 年 11 月 05 日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问参股民营银行事宜，未提供资料

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 二、媒体质疑情况

√ 适用 □ 不适用

媒体质疑事项说明	披露日期	披露索引
2013年10月31日,《21世纪经济报道》刊登了题为《新华联“涉银”遭湖南金证办质疑 湘上市公司争抢“头啖汤”》的文章,对本公司参与筹建民营银行的真实性提出质疑。2013年11月4日,公司经过核实,发布《针对媒体质疑的说明公告》。	2013年11月05日	相关公告编号:2013-090,详见于巨潮资讯网

### 三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

单位:万元

股东或关联人名称	占用时间	发生原因	期初数	报告期新增占用金额	报告期偿还总金额	期末数	预计偿还方式	预计偿还金额	预计偿还时间(月份)
新华联控 有限公司	1年以内	其他应收款	4,767.76	0	4,767.76	0		0	
合计			4,767.76	0	4,767.76	0	--	0	--
期末合计值占最近一期经审计净资产的比例(%)			0%						
当期新增大股东及其附属企业非经营性资金占用情况的原因、责任人追究及董事会拟定采取措施的情况说明			北京悦豪物业管理有限公司期初对新华联控股有限公司的其他应收款为4767.76万元。2013年11月13日公司召开第七届董事会第三十八次会议,审议通过了《关于收购北京悦豪物业管理有限公司100%股权暨关联交易的议案》。在该次交易过程中,公司将应支付给新华联控股有限公司的股权转让款与北京悦豪物业对新华联控股的上述其他应收款进行了抵减。 截至目前,不存在控股股东及关联方对上市公司非经营性占用资金情况。						
注册会计师对资金占用的专项审核意见的披露日期			2014年04月25日						
注册会计师对资金占用的专项审核意见的披露索引			巨潮资讯网:关联方资金占用专项说明						

## 四、破产重整相关事项

无

## 五、资产交易事项

### 1、收购资产情况

单位：万元

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况(注2)	对公司经营的影响(注3)	对公司损益的影响(注4)	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期(注5)	披露索引
新华联控股有限公司、长石投资有限公司	北京悦豪物业管理有限公司	10,900	已完成工商变更	为履行重组承诺,切实减少关联交易;同时,为进一步延伸公司地产业务产业链。	2094.65	4.12%	是	控股股东及其一致行动人	2013年11月14日	2013-94

### 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资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(万元)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例(%)	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引
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	2012-11-28	28,556		7848.16	15.64%	协议价	否		是	是	2012年11月29日	2012-064
汇添富资本管理有限公司	北京新华联长基商业地产有限公司	2013-7-15	5,000	2.92	-2.92		协议价	否		是	是	2013年07月17日	2013-048



### 3、企业合并情况

报告期内，无企业合并情况。

### 六、公司股权激励的实施情况及其影响

无

### 七、重大关联交易

#### 1、与日常经营相关的关联交易

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(万元)	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	采购商品	采购商品	协议价	3,693.87	3,693.87	3.65%	转账	3,693.87	2013年04月11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	24,237.33	24,237.33	9.32%	转账	24,237.33	2013年04月11日	2013-014
新华联控股有限公司	控股股东	提供物业	提供物业	协议价	50.21	50.21	0.02%	转账	50.21		
新华联矿业有限公司	同一控制	提供物业	提供物业	协议价	19.44	19.44	0.01%	转账	19.44		
长石投资有限公司	同一控制	提供物业	提供物业	协议价	0.63	0.63	0%	转账	0.63		
湖南新华联国际石油贸易有限公司	同一控制	提供物业	提供物业	协议价	7.80	7.8	0%	转账	7.80		
豪客酒行有限公司	同一控制	提供物业	提供物业	协议价	2.81	2.81	0%	转账	2.81		
新华联酒业有限公司	同一控制	提供物业	提供物业	协议价	0.91	0.91	0%	转账	0.91		
北京新华联产业投资有限公司	同一控制	提供物业	提供物业	协议价	4.09	4.09	0%	转账	4.09		
北京新华联会议中心有限公司	同一控制	提供物业	提供物业	协议价	9.72	9.72	0%	转账	9.72		
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	同一控制	提供物业	提供物业	协议价	10.20	10.2	0%	转账	10.20		

华夏润石(北京)股权投资基金管理有限公司	同一控制	提供物业	提供物业	协议价	0.46	0.46	0%	转账	0.46		
新华联兴业水电环保投资咨询有限公司	同一控制	提供物业	提供物业	协议价	0.60	0.6	0%	转账	0.60		
北京协和药业管理有限公司	同一控制	提供物业	提供物业	协议价	6.49	6.49	0%	转账	6.49		
王城卫生用品有限公司	同一控制	提供物业	提供物业	协议价	1.23	1.23	0%	转账	1.23		
北京长石投资有限公司	股东	租赁办公楼	租赁办公楼	协议价	5.66	5.66	0.27%	转账	5.66		
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	44.30	44.3	2.09%	转账	44.30		
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	16.78	16.78	0.79%	转账	16.78		
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	4.77	4.77	0.23%	转账	4.77		
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	533.46	533.46	25.17%	转账	533.46		
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	124.33	124.33	5.87%	转账	124.33		
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	12.50	12.5	0.59%	转账	12.50		
新华联酒业销售有限公司	同一控制	租赁办公楼	租赁办公楼	协议价	8.54	8.54	0.4%	转账	8.54		
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	91.25	91.25	4.31%	转账	91.25		
合计					--	--	28,887.38	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用							

关联交易的必要性、持续性、选择与关联方（而非市场其他交易方）进行交易的原因	<p>1、报告期内，为进一步扩大公司建筑施工业务，公司下属全资子公司湖南新华联建设工程有限公司（以下简称“华建公司”）与公司控股股东新华联控股有限公司（以下简称“新华联控股”）签署系列建筑安装工程施工合同，由华建公司负责承包位于北京通州的新华联集团办公大楼及其附属设施的建筑安装工程。报告期内发生的提供劳务、购买商品的关联事项主要系上述事项所致。华建公司是一家具有房屋建筑工程施工总承包壹级资质证书，建筑装饰装修工程专业承包壹级资质的优秀企业，技术力量雄厚，施工经验丰富，其对公司控股股东提供建筑施工劳务，将有助于扩大公司建筑施工业务的影响及规模。2、据年初预计 2013 年公司接受北京悦豪物业管理有限公司（以下简称“北京悦豪”）物业服务不超过 3,000 万元。报告期内，公司收购北京悦豪 100% 的股权，相关交易因不再构成关联交易而不须纳入统计。与此同时，在本次收购完成前，北京悦豪已与新华联控股有限公司及其下属控股子公司签订相关物业管理服务协议。上述相关交易因收购完成而形成关联交易纳入本年度的关联交易范围。北京悦豪具有国家一级物业管理资质证书，为关联公司提供物业管理服务，有利于提升公司物业管理水平，扩大公司品牌影响力。3、公司向关联方出租办公楼，能够增加公司资产使用率，获得固定收益。</p> <p>总之，公司高度重视关联交易事项，通过招投标、股权收购等方式尽量减少和避免关联交易的发生。对于必要发生的关联交易事项，也严格遵循监管部门及公司相关制度的要求履行了必要的审议和披露程序。</p>
关联交易对上市公司独立性的影响	报告期内，公司发生的各类日常关联交易均属于公司正常的业务范围；定价主要遵循市场化原则，在参考市场公允价格的情况下确定价格；相关重大事项按监管要求履行了必要的审议和披露程序；不存在损害中小股东利益的情况，也不会损害公司的独立性。
公司对关联方的依赖程度，以及相关解决措施（如有）	上述日常关联交易事项不会造成公司对关联方的依赖。
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）	2013 年 4 月 26 日，公司召开 2012 年年度股东大会，审议通过了《关于 2012 年度日常关联交易执行情况及 2013 年度日常关联交易预计的议案》。
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	不适用

## 2、资产收购、出售发生的关联交易

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	市场公允价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
新华联控股有限公司	控股股东	收购资产	收购资产	评估、协议价	4,190.2	12,142	12,142	10,900	转账		2013 年 11 月 14 日	2013-09 4

### 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(万元)	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	24,763.26	24,722.07	-277.93
被投资企业的重大在建项目的进展情况(如有)		报告期内, 炎陵新华联神农谷国际旅游度假区开发有限公司已完成工商注册登记。						

### 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

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期发生额(万元)	期末余额(万元)
新华联控股有限公司	控股股东	应收关联方债权	其他应收款	是	4,767.76	-4,767.76	0
株洲新华联药业有限公司	大股东的附属企业	应收关联方债权	预付土地补偿款	否	4,530.45	0	4,530.45
惠州市宏石基础设施投资有限公司	大股东的附属企业	应付关联方债务	往来款	否	815	-187	628
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		1、北京悦豪物业管理有限公司期初对新华联控股有限公司的其他应收款为 4767.76 万元。2013 年 11 月 13 日公司召开第七届董事会第三十八次会议, 审议通过了《关于收购北京悦豪物业管理有限公司 100% 股权暨关联交易的议案》。在该次交易过程中, 公司将应支付给新华联控股有限公司的股权受让款与北京悦豪物业对新华联控股的上述其他应收款进行了抵减。2、关联债权债务期末余额对公司经营成果及财务状况无重大影响。					

### 5、其他重大关联交易

无

## 八、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

适用  不适用

## 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	0	抵押	保证合同生效之日起至主债务到期之次日起两年	是	是
黄山市金龙房地产开发有限公司	2013年04月11日	10,000	2013年04月27日	5,000	连带责任保证	保证合同生效之日起至主债务到期之次日起两年	否	否
内蒙古新华联置业有限公司	2013年04月11日	60,000	2013年09月13日	60,000	连带责任保证	保证合同生效之日起至主债权期限届满之日起两年	否	否
唐山新华联置地有限公司	2012年01月19日	20,000	2012年01月16日	19,000	连带责任保证	保证合同生效之日起至主债务到期之次日起两年	否	否
唐山新华联置地有限公司	2011年09月30日	3,300	2012年11月23日	3,000	连带责任保证	自主合同项下的借款届满之次日起两年	否	否
西宁新华联房地产有限公司	2012年09月21日	30,000	2012年12月04日	20,000	连带责任保证	主债权发生期间届满之日起两年	否	否
西宁新华联房地产有限公司	2013年04月11日	45,000	2013年06月28日	21,000	连带责任保证	主债权发生期间届满之日起两年	否	否
西宁新华联房地产有限公司	2013年04月11日	25,000	2013年11月16日	25,000	连带责任保证	保证合同生效之日起至主债权期限	否	否

						届满之日起 两年		
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)		140,000	报告期内对外担保实际发生 额合计 (A2)				111,000	
报告期末已审批的对外担保额度合 计 (A3)		208,300	报告期末实际对外担保余额 合计 (A4)				153,000	
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 06 日	40,000	2012 年 09 月 17 日	13,000	连带责任保 证	保证合同生 效之日起至 主债务到期 之次日起两 年	否	否
北京新华联恒业房地产 开发有限公司	2013 年 06 月 04 日	45,000	2013 年 07 月 12 日	45,000	连带责任保 证	保证合同生 效之日起至 主债务履行 完全结束之 日止	否	否
北京新华联伟业房地产 有限公司	2013 年 12 月 21 日	40,000	2013 年 12 月 23 日	30,000	连带责任保 证	被担保债务 履行期限到 期或届满之 日起两年	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	17,500	连带责任保 证	保证合同生 效之日起至 主债权期限 届满之日起 两年	否	否
惠州新华联嘉业房地产 开发有限公司	2012 年 07 月 06 日	60,000	2011 年 06 月 29 日	35,000	连带责任保 证	债务履行期 限届满之日 起两年	否	否
内蒙古新华联置业有限 公司	2013 年 08 月 08 日	30,000	2013 年 08 月 08 日	30,000	连带责任保 证	各期债务到 期之日起至 重组期终止 之日后两年 止	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 21 日	7,254.5	连带责任保 证	各期债务到 期之日起至 分期还款期	否	否

						终止日后两年止		
唐山新华联置地有限公司	2013 年 05 月 23 日	20,000	2013 年 05 月 19 日	20,000	连带责任保证	主合同约定债务履行期限届满之日起二年	否	否
银川新华联房地产开发有限公司	2013 年 10 月 30 日	48,000	2013 年 11 月 15 日	8,240	连带责任保证	保证合同生效之日起至主债务履行期限届满之日起两年	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 03 月 18 日	5,000	连带责任保证	主合同项下借款期限届满之次日起两年	否	否
武汉大花山生态科技发展有限公司	2013 年 07 月 17 日	30,000	2013 年 11 月 29 日	10,000	连带责任保证	保证合同生效之日起至主债权期限届满之日起两年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			224,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				148,240
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			352,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				220,995
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)			364,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				259,240
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			560,300	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				373,995
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)				114.66%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)				0				
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)				373,995				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				210,904.28				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				373,995				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)				无				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无				

采用复合方式担保的具体情况说明

采用复合方式提供担保的情形主要为项目公司土地使用权、在建工程的抵押担保和公司的信用担保。

### (1) 违规对外担保情况

无

### 3、其他重大合同

无

### 4、其他重大交易

无。

## 九、承诺事项履行情况

### 1、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)	2009年12月02日	以约定时间为准。	1、报告期内,株洲新华联与株洲药业签订了《国有土地使用权转让合同之补充协议》,将协议有效期延至2014年12月31日。2、截至目前,不存在违背承诺事项的情形。



	<p>和《土地增值税暂行条例》的规定进行土地增值税清算时,在本次评估及盈利预测假设的条件下,若在扣除预缴土地增值税款及预提土地增值税款后仍需补交的,则应补交的土地增值税款由新华联控股全部承担。(三)新华联控股、长石投资、合力同创、傅军关于避免同业竞争的承诺:1、不直接或间接从事与圣方科技主营业务相同或相似的业务;本次重组完成后,新华联控股有限公司所控股的北京香格里拉房地产开发有限公司和北京新华联房地产开发有限公司将不再以任何方式获取新的房地产开发项目;2、不从事与圣方科技业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动,也不以控股经营和控股拥有在其他公司或企业的股份或权益的方式从事与圣方科技业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动;3、在生产、经营和市场竞争中,不与圣方科技发生利益冲突。在重组后的圣方科技审议是否与承诺人存在同业竞争的董事会或股东大会上,承诺人承诺,将按有关规定进行回避,不参与表决。4、如圣方科技认定承诺人或其控股、实际控制的其他企业正在或将要从事的业务与公司存在同业竞争,则承诺人将在圣方科技提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。如圣方科技进一步提出受让请求,则承诺人应无条件按具有证券从业资格的中介机构审计或评估后的公允价格将上述业务和资产优先转让给公司。5、若承诺人违反上述承诺,则应对圣方科技因此而遭受的损失做出及时和足额的赔偿。(四)新华联控股、傅军关于规范关联交易的承诺:1、本次重组完成后,承诺人将继续严格按照《公司法》等法律法规以及圣方科技《公司章程》的有关规定行使股东权利或者董事权利,在股东大会以及董事会对有关涉及承诺人的关联交易事项进行表决时,履行回避表决的义务。2、本次重组完成后,承诺人与圣方科技之间将尽量减少和避免关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时,保证按市场化原则和公允价格进行公平操作,并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。保证不通过关联交易损害圣方科技及其他股东的合法权益。承诺人和圣方科技就相互间关联事务及交易所做出的任何约定及安排,均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。3、由于湖南新华联建设工程有限公司与新华联置地发生的日常关联交易金额较大,为切实减少重组后上市公司的关联交易,</p>			
--	---	--	--	--

		<p>避免控股股东、实际控制人利用关联交易侵害圣方科技利益，本次重组完成后三年内，承诺人将其所持湖南新华联建设工程有限公司的控股权转让给圣方科技，如果收购湖南新华联建设工程有限公司控股权的相关议案未获得圣方科技董事会表决通过（根据《公司法》及公司章程还需公司股东大会审议的，如未获得上市公司股东大会表决通过的），承诺人须自前述相关议案经圣方科技董事会或股东大会审议后的否决结果公告之日起三个月内将湖南新华联建设工程有限公司的控股权按市场公允价转让给无关联的第三方。（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资金。</p>			
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				

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

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩 (万元)	当期实际业绩 (万元)	未达预测的原因 (如适用)	原预测披露日期	原预测披露索引
-------------	--------	--------	----------------	----------------	------------------	---------	---------

## 十、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	90
境内会计师事务所审计服务的连续年限	0
境内会计师事务所注册会计师姓名	张云鹤、齐晓丽

当期是否改聘会计师事务所

是  否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是  否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是  否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

鉴于原审计机构为公司服务年限较长，公司认为有必要引入新的会计师事务所，这将更有利于发现问题、更有利于公司财务核算的规范化。经公司审计委员会提议公司董事会拟改聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2013年度财务审计机构，聘期为一年。

同时，为做好公司内控审计工作，按照《企业内部控制基本规范》及相关配套指引的实施工作计划，以及中国证监会的部署和要求，公司拟同时改聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2013年度内控审计机构，聘期为一年。

2013年10月29日，公司召开第七届董事会第三十七次会议，审议通过了《关于改聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2013年审计机构的议案》。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

报告期内，公司聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司内部控制审计会计师事务所，薪酬30万/年。

## 十一、监事会、独立董事（如适用）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

无。

## 十二、处罚及整改情况

适用  不适用

### 十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

无。

### 十四、其他重大事项的说明

经公司第七届董事会第三十五次会议（2013年8月16日召开）、2013年第二次临时股东大会（2013年9月23日召开）审议通过，公司向证监会报送了非公开发行申请材料；经第七届董事会第三十八次会议（2013年11月13日召开）、2013年第四次临时股东大会（2013年11月29日召开）审议通过，公司向证监会报送了公开发行公司债券申请材料。根据证监会的要求，现将公司非公开发行申请、公开发行公司债券申请所涉及的关于国土部意见告知函回复的主要内容披露如下：

#### （1）西宁新华联广场（新华联海湖新区城市综合体）项目

通过挂牌出让程序，2011年10月8日，北京新华联置地有限公司（以下简称“北京新华联置地”）与西宁市国土资源局、西宁市海湖新区管委会签订《国有建设用地使用权出让合同》，取得编号为56-68-3-3号、坐落于海湖新区的地块。

2012年5月29日，西宁新华联房地产有限公司取得首个建设工程施工许可证并进行西宁新华联项目的开工建设，不构成土地闲置。此外，西宁新华联广场项目的土地出让合同约定竣工时间2014年10月15日尚未到期，该项目当前不存在延期竣工事项。

西宁新华联广场项目已经于2012年5月29日取得建设工程施工许可证，目前该项目处于正常施工阶段，其中10.22万平方米的建筑已竣工验收。

#### （2）武汉新华联青年城项目

2012年1月17日，公司召开第七届董事会第九次会议，审议通过了《关于收购武汉大花山生态科技开发有限公司100%股权的议案》，同意北京新华联置地与武汉百步亭联合置业有限公司签订股权转让的相关协议，以人民币45,432.56万元收购武汉大花山100%的股权。2012年2月21日，武汉大花山办理完毕相关工商变更手续。

2013年5月6日，武汉大花山取得首个建设工程施工许可证并进行武汉新华联青年城项目的开工建设，不构成土地闲置。此外，武汉新华联青年城项目尚未竣工，而土地出让合同约定竣工时间为2013年6月6日，其延期竣工的主要原因系受延期开工（实际开工时间2013年5月6日）、地块拆迁（2013年11月完成拆迁）的影响，项目工期顺延所致。

武汉新华联青年城项目已经于2013年5月6日取得建设工程施工许可证，且拆迁工作已经完成，目前该项目处于正常施工阶段。该项目现已取得预售许可证，处于正常销售状态。针对延期竣工事项，公司将加快推进武汉新华联青年城项目的建设进度，以尽快实现竣工。

#### （3）大庆阿斯兰小镇项目

2012年3月2日，大庆新华联房地产开发有限公司（以下简称“大庆新华联”）与大庆市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，取得坐落于安萨路南侧、规划三号街西侧的地块（D-02-1地块），合同约定宗地总面积为164,541平方米。2012年4月16日，大庆新华联与大庆市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，取得坐落于景观大道北侧、规划三号街西侧的地块（E-01地块），合同约定宗地总面积为195,942平方米；取得坐落于翔安

大街南侧、规划一号街东侧的地块（B-06地块），合同约定宗地总面积为125,977平方米；取得坐落于景观大道北侧、规划一号街东侧的地块（C-05地块），合同约定宗地总面积为184,169平方米；取得坐落于安萨路南侧、翔安大街东侧的地块（D-02-2地块），合同约定宗地总面积为193,467平方米。前述5个地块的土地规划用途均为其他普通商品住房用地、其他商服用地、地下车库。

E-01、D-02-1、B-06、C-05、D-02-2等五个地块均系大庆阿兰小镇项目的建设用地。大庆新华联已按照合同约定对具备开工条件的E-01、D-02-1地块进行开发建设。剩余三宗地块，由于B-06、D-02-2地下有5条原水管线，B-06、C-05、D-02-2地上有220KV、35KV两条高压线，B-06地块内有楼房。在上述附属物移除前，B-06、C-05、D-02-2地块均无法开工建设。因此，B-06、C-05、D-02-2无法按期开工建设，不属于土地闲置。

此外，E-01、D-02-1地块的土地出让合同约定竣工时间分别为2014年9月30日、2014年9月2日，B-06、C-05、D-02-2地块的土地合同约定竣工时间均为2015年9月30日，该等约定竣工时间均尚未到期。因此，阿兰小镇项目目前不存在延期竣工事项。

截至目前，大庆新华联已按照合同约定对具备开工条件的E-01、D-02-1地块进行开发建设，并已取得预售许可证，处于正常销售状态。35KV高压线已完成移除，有关方面一直在协调推动B-06、C-05、D-02-2等其他三块地块的附属物移除工作，并计划于2014年年底之前完成，使之达到可开工状态。公司将在前述移除/拆除工作完成后，尽快办理完毕相关地块开工所需的各项前期准备工作并开始施工建设。

#### （4）北京顺义区李遂镇温泉酒店及会所项目

2012年11月28日，公司召开第七届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于收购北京新崇基置业有限公司100%股权的议案》，本次交易不构成关联交易。2012年11月29日，北京新华联置地与北京新崇基置业原股东签订协议收购北京新崇基置业100%股权，北京新崇基置业于2012年12月5日完成本次股权变更的工商登记。

公司2012年收购北京新崇基置业后，积极推进北京温泉酒店项目地块的用地性质变更及其他相关开发手续，已经取得北京市规划委员会顺义分局出具的关于该项目规划设计方案的复函、北京市国土资源局建设用地预审意见、环境影响报告书的批复、立项批复、建设用地规划许可证。目前，《出让合同补充协议》的签署手续正在进行，预计2014年年底之前取得项目开工所需的工程规划许可证、工程建设施工许可证并正式施工建设。

鉴于该宗土地涉及规划调整等原因，无法如期开工，不属于土地闲置。同时，当地国土部门未就该宗土地向北京新崇基置业出具《闲置土地认定书》；北京新崇基置业亦不存在任何因违反国土相关法规而受到当地国土部门处罚或调查的情形。

#### （5）醴陵马坊塘棚户区改造项目

经挂牌及拍卖出让程序，2010年1月22日，醴陵新华联与湖南省醴陵市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，取得位于大桥北路1号、解放路103号的地块，合同约定宗地面积为201,660平方米，土地规划用途为商住用地。2010年12月9日，醴陵新华联与湖南省醴陵市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，取得醴陵市姜湾小学旁地块，合同约定宗地面积为2,729平方米，土地规划用途为商业用地。2011年5月6日，醴陵新华联与湖南省醴陵市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，取得黄泥坳办事处青云北路34号地块，合同约定宗地面积为9,065.6平方米，土地规划用途为批发零售及其他普通商品住房用地。

2013年7月5日，醴陵新华联取得首个建设工程施工许可证并进行醴陵马放塘棚户区改造项目3个地块的开工建设，不构成土地闲置。此外，“醴陵市大桥北路1号、解放路103号”地块、醴陵市姜湾小学旁地块、青云北路34号地块的土地出让合同约定竣工时间分别为2016年1月17日、2015年12月9日、2016年11月5日，该等约定竣工时间均尚未到期。因此，醴陵马放塘棚户区改造项目目前不存在延期竣工事项。

醴陵马放塘棚户区改造项目已经于2013年7月5日取得建设工程施工许可证，且拆迁工作已经完成，目前该项目处于正常施工阶段。该项目现已取得预售许可证，处于正常销售状态。

综上，上述五个项目不存在土地闲置的问题，亦不存在因延期开工/竣工而受到处罚的情形。对此，相关主管部门亦出具说明，认为相关项目不存在土地闲置，不存在因闲置土地而被征缴土地闲置费或被或可能被收回土地使用权的情形，不会给予处罚。公司控股股东新华联控股有限公司（以下简称“新华联控股”）、实际控制人傅军先生亦已出具承诺，如上述开发项目因用地问题受到主管部门的行政处罚、监管措施或其他可能导致公司利益受损的情形，新华联控股及实际控制人傅军先生应全力、积极、妥善地予以解决，给公司造成经济损失的，新华联控股和傅军先生承诺承担公司全部相关经济损失。

此外，公司将加快推进上述项目的开发建设进度，在土地达到利用条件后及时办理开工手续，并加大开工和投资强度，以实现尽快竣工。

截至目前，上述非公开发行股份和公开发行公司债券事项正在审批过程中，尚须中国证券监督管理委员会审议通过，存在不确定性。

## 十五、公司子公司重要事项

无。

## 十六、公司发行公司债券的情况

无。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	1,327,946,737	83.1%	0	0	0	-14,539,528	-14,539,528	1,313,407,209	82.19%
1、国家持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
2、国有法人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
3、其他内资持股	1,327,946,737	83.1%	0	0	0	-14,539,528	-14,539,528	1,313,407,209	82.19%
其中：境内法人持股	1,327,946,737	83.1%	0	0	0	-14,539,528	-14,539,528	1,313,407,209	82.19%
境内自然人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
4、外资持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
其中：境外法人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
境外自然人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
二、无限售条件股份	270,023,912	16.9%	0	0	0	14,539,528	14,539,528	284,563,440	17.81%
1、人民币普通股	270,023,912	16.9%	0	0	0	14,539,528	14,539,528	284,563,440	17.81%
2、境内上市的外资股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
3、境外上市的外资股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
4、其他	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
三、股份总数	1,597,970,649	100%	0	0	0	0	0	1,597,970,649	100%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

报告期内，相关股东在股权分置改革过程中承诺的限售期已届满，按照相关规定解除相应限售股份共计14,539,528股。

具体情况如下：

（一）限售股份可上市流通日：2013年7月19日；可上市流通股份总数为：14,539,528股。

限售股份持有人名称	本次可上市流通股数（股）

牡丹江锦绣投资有限公司	14,539,528
-------------	------------

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

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期末近三年历次证券发行情况

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
2011年非公开发行A股股份	2011年06月02日	2.27元/股	1,286,343,609	2014年07月08日	1,286,343,609	
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
权证类						

前三年历次证券发行情况的说明

2009年11月16日，公司与新华联置地全体股东新华联控股、长石投资、合力同创、科瑞集团、泛海投资、巨人投资签订了《发行股份购买资产协议》。根据《发行股份购买资产协议》，公司拟向新华联置地全体股东发行股份方式购买新华联置地100%的股权。根据中联评估出具的中联评报字[2009]第461号《资产评估报告书》，截至2009年7月31日，新华联置地净资产的评估值为292,189.13万元，经交易各方协商确定为292,000万元。公司本次发行股份的发行价格为2.27元/股（为公司股票停牌前20个交易日均价1.11元/股的204.5%），发行股份数为1,286,343,609股。

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

根据信永中和出具的验资报告（XYZH/2010A10034-13）显示，截至2011年4月22日止，公司已收到新华联控股、长石投资、合力同创、科瑞集团、泛海投资、巨人投资持有的新华联置地100%股权。上述发行的股份于2011年6月2日在中国证券登记结算有限公司深圳分公司办理了证券登记存管手续。至此，公司重大资产重组实施完毕。2011年7月8日，公司在深圳证券交易所恢复上市。



## 2、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

报告期内公司股份总数未发生变动。

## 3、现存的内部职工股情况

无

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		40,250		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		48,067			
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况									
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	3.45%	55,185,907	+9,422,353	33,702,202	21,483,705			
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			
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	质押	34,474,008	
西藏雪峰科技投资咨询有限公司	境内非国有法人	1.44%	22,939,453	+1,739,453	0	22,939,453			
北京联和运德投资有限公司	境内非国有法人	0.39%	6,153,846	0	0	6,153,846	冻结	6,153,846	
北京中欧联合国际文化艺术有限公司	境内非国有法人	0.38%	6,109,359	-1,511,200	0	6,109,359			
光大证券股份有限公司约定购回专用账户	其他	0.24%	3,800,000	+3,800,000	0	3,800,000			
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
西藏雪峰科技投资咨询有限公司	22,939,453	人民币普通股	22,939,453
西藏合力同创投资有限公司	21,483,705	人民币普通股	21,483,705
北京联和运德投资有限公司	6,153,846	人民币普通股	6,153,846
北京中欧联合国际文化艺术有限公司	6,109,359	人民币普通股	6,109,359
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－东方龙混合型开放式证券投资基金	2,200,000	人民币普通股	2,200,000
李永宏	1,892,842	人民币普通股	1,892,842
徐孝西	1,681,745	人民币普通股	1,681,745
财通基金－工商银行－财通基金－富春定增 2 号资产管理计划	1,289,268	人民币普通股	1,289,268
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	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。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

光大证券股份有限公司约定购回专用账户本报告期期初不持有公司股份，本报告期末持有公司 3,800,000 股，持股比例为 0.24%。

## 2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
新华联控股有限公司	傅军	2001 年 06 月 15 日	72634219-X	80,000 万元	批发预包装食品（食品流通许可证有效期至 2016 年 09 月 24 日）；餐饮、住宿（仅限分支机构经营）；投资；接受委托进行企业经营管理；技术开发；技术转让；技术咨询；技术培训；销售百货、机械电器设备、金属材料、木材、建筑材料、装饰材料、五金交电、工艺美术品、针纺织品。
经营成果、财务状况、	将由实业经营向实业经营与资本运营并重转变，由速度规模型向质量效益型转变。				

现金流和未来发展战 略等	
控股股东报告期内控 股和参股的其他境内 外上市公司的股权情 况	截至报告期末，新华联控未控股和参股其他境内外上市公司。

控股股东报告期内变更

适用  不适用

### 3、公司实际控制人情况

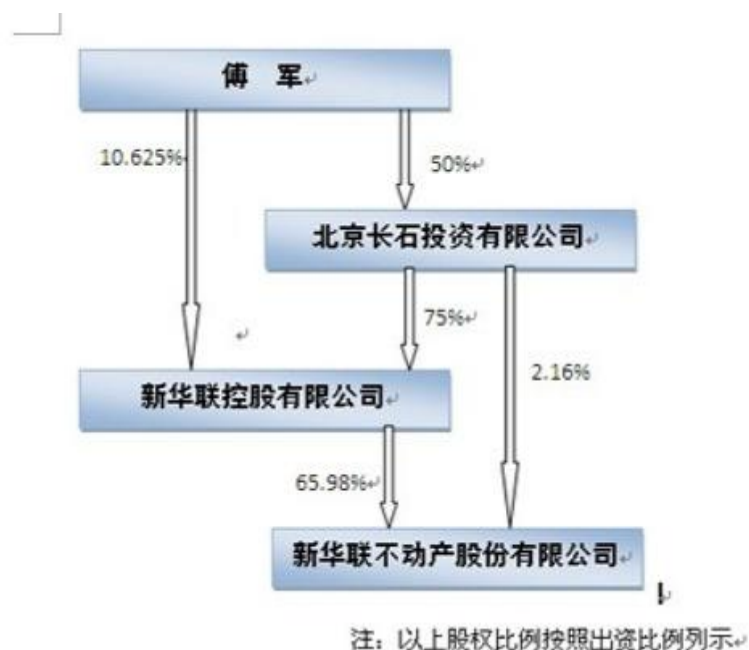
自然人

实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
傅军	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	2009 年 12 月至 2011 年 5 月任黑龙江圣方科技股份有限公司董事长；曾任第十届全国工商联副主席、第十一届全国政协委员。2001 年 6 月至今担任新华联控股有限公司董事长兼总裁；2011 年 5 月至今担任新华联不动产股份有限公司董事长；现兼任第十二届全国政协委员，全国工商联参政议政委员会主任，中国民间商会副会长，北京湖南企业商会会长。新华联资源开发投资有限公司、马来西亚新华联集团有限公司董事长，东岳集团有限公司执行董事，湖南华联瓷业股份有限公司、新华联国际投资有限公司、新华联国际矿业有限公司、新华联亚洲矿业有限公司董事。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	目前间接控制东岳集团有限公司（香港 0189）、2004 年至 2012 年 5 月曾间接控制通化葡萄酒股份有限公司（SH600365）。	

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

#### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

无

#### 四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

股东名称/一致行动人姓名	计划增持股份数量	计划增持股份比例 (%)	实际增持股份数量	实际增持股份比例 (%)	股份增持计划初次披露日期	股份增持计划实施结束披露日期
西藏合力同创投资有限公司	32,000,000	2%	24,523,705	1.53%	2012年12月27日	2013年01月16日

其他情况说明

西藏合力同创投资有限公司于2012年12月26日至2013年1月14日通过深圳证券交易所证券交易系统陆续增持了本公司股份24,523,705股，占本公司股份总数的1.53%。

具体内容详见2012年12月27日、2013年1月9日、2013年1月16日刊登在《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网的相关公告。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）
傅 军	董事长	现任	男	57	2011年05月12日	2014年05月11日	0	0	0	0
丁 伟	副董事长	现任	男	56	2011年05月12日	2014年05月11日	0	0	0	0
李建刚	副董事长	现任	男	51	2011年05月12日	2014年05月11日	0	0	0	0
李建刚	常务副总经理	现任	男	51	2011年05月13日	2014年05月11日	0	0	0	0
苏 波	董事	现任	男	47	2012年02月23日	2014年05月11日	0	0	0	0
苏 波	总经理	现任	男	47	2012年02月07日	2014年05月11日	0	0	0	0
冯建军	董事	现任	男	50	2011年05月12日	2014年05月11日	0	0	0	0
张 建	董事	现任	男	41	2011年05月12日	2014年05月11日	0	0	0	0
骆新都	独立董事	现任	女	64	2011年05月12日	2014年05月11日	0	0	0	0
阎小平	独立董事	现任	男	66	2012年02月07日	2014年05月11日	0	0	0	0
胡金亮	独立董事	现任	男	70	2011年05月12日	2014年05月11日	0	0	0	0
吴一平	监事会主席	现任	女	50	2011年05月12日	2014年05月11日	0	0	0	0
石秀荣	监事	现任	女	49	2012年02月23日	2014年05月11日	0	0	0	0
晏庚清	职工监事	现任	男	50	2011年05月12日	2014年05月11日	0	0	0	0
张 荣	职工监事	现任	男	48	2012年08月06日	2014年05月11日	0	0	0	0

杭冠宇	副总经理 兼董事会 秘书	现任	男	48	2011年05 月13日	2014年05 月11日	0	0	0	0
党生	副总经理	现任	男	48	2011年05 月13日	2014年05 月11日	0	0	0	0
李妮妮	副总经理	现任	女	58	2011年05 月13日	2014年05 月11日	0	0	0	0
杨云峰	副总经理	现任	男	39	2011年05 月13日	2014年05 月11日	0	0	0	0
徐杨	副总经理	现任	男	37	2012年02 月07日	2014年05 月11日	0	0	0	0
闫朝晖	副总经理	现任	男	39	2011年05 月13日	2014年05 月11日	0	0	0	0
刘华明	助理总经 理兼财务 总监	现任	男	43	2011年05 月13日	2014年05 月11日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0

## 二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

姓名	职务	最近5年的主要工作经历
傅军	董事长	男，汉族，1957年10月出生，湖南醴陵人，中共党员，MBA，高级经济师。 2001年6月至今担任新华联控股有限公司董事长兼总裁； 2009年12月至2011年5月任黑龙江圣方科技股份有限公司董事长； 2011年5月至今担任新华联不动产股份有限公司董事长； 曾任第十届全国工商联副主席、第十一届全国政协委员； 现兼任第十二届全国政协委员，全国工商联参政议政委员会主任，中国民间商会副会长，北京湖南企业商会会长。新华联资源开发投资有限公司、马来西亚新华联集团有限公司董事长，东岳集团有限公司执行董事，湖南华联瓷业股份有限公司、新华联国际投资有限公司、新华联国际矿业有限公司、新华联亚洲矿业有限公司董事。
丁伟	副董事长	男，汉族，1958年出生，辽宁普兰店人，中共党员，大学学历。 2007年2月至今担任新华联控股有限公司党委书记兼副总裁； 2011年5月至今担任新华联不动产股份有限公司副董事长。
李建刚	副董事长、 常务副总经理	男，汉族，1963年3月出生，甘肃徽县人，中共党员，研究生学历，硕士学位，高级工程师。 2006年至2010年期间，历任北京新华联燃气有限公司总经理、董事长； 2011年至今任北京新华联置地有限公司董事兼常务副总经理； 2011年5月至今担任新华联不动产股份有限公司副董事长兼常务副总经理。2014年2月至今兼任新华联不动产股份有限公司华南大区总经理。
苏波	董事、 总经理	男，汉族，1967年生，研究生学历。 2006年至2011年12月，历任航港发展有限公司集团高级副总裁兼北京航港地产开发有限公司董事总

		<p>经理，合生创展集团有限公司集团总裁助理兼华北区域公司总经理，正泰集团股份有限公司集团总裁助理兼和泰置地股份有限公司董事、总裁。</p> <p>2012年至今任北京新华联置地有限公司总经理；</p> <p>2012年2月7日至今任新华联不动产股份有限公司总经理；</p> <p>2012年2月23日至今任新华联不动产股份有限公司董事。</p>
冯建军	董事	<p>男，汉族，1964年8月出生，辽宁昌图人，中共党员，研究生学历。</p> <p>2007年3月至今任新华联控股有限公司副总裁；</p> <p>2011年5月至今担任新华联不动产股份有限公司董事；</p> <p>现兼任湖南省工商联常委，北京湖南商会执行会长，湖南省书法家协会会员，湖南省北京商会副会长，长沙市书法家协会副主席，湖南省直书画家协会原副秘书长。</p>
张 建	董事	<p>男，1973年11月出生。</p> <p>2006年至今担任新华联控股有限公司上市公司部总监；</p> <p>2011年5月至今担任新华联不动产股份有限公司董事；</p> <p>兼任金六福投资有限公司、东岳集团有限公司执行董事，湖南华联瓷业股份有限公司董事。</p>
骆新都	独立董事	<p>女，1950年7月出生，四川省人，经济学硕士学位，经济师职称，基金高管从业资格。</p> <p>2003年至今任南方基金管理有限公司监事长；</p> <p>2009年12月至2011年5月任黑龙江圣方科技股份有限公司独立董事；</p> <p>2011年5月至今连任新华联不动产股份有限公司独立董事。</p>
阎小平	独立董事	<p>男，1948年10月出生，中共党员，硕士研究生，高级经济师。</p> <p>2005年至2008年12月中国工商银行北京市分行副行长，副书记，2008年12月退休。</p> <p>2011年5月至今任新华联不动产股份有限公司独立董事；</p> <p>现兼任申万菱信基金管理有限公司独立董事。</p>
胡金亮	独立董事	<p>男，1944年1月出生，湖南省浏阳市人，中共党员，大学本科学历。高级会计师，经济师，审计师职称，注册会计师，注册税务师（非执业资格）。</p> <p>1996年至2008年历任湖南省国税局局长，湖南省政协常委。2008年3月退休。曾任瑞泰科技股份有限公司、湖南永清环保股份有限公司独立董事。</p> <p>2011年5月至今任新华联不动产股份有限公司独立董事。</p>
吴一平	监事会主席	<p>女，1964年1月出生，湖南长沙人，研究生学历，会计师。</p> <p>2006年至2010年历任北京新华联伟业房地产有限公司财务总监、北京新华联置地有限公司财务总监、黑龙江圣方科技股份有限公司财务负责人。</p> <p>2011年1月至今任北京新华联置地有限公司审计部总监；</p> <p>2011年5月至2012年2月7日任新华联不动产股份有限公司第七届监事会监事；</p> <p>2012年1月17日至今任新华联不动产股份有限公司审计部负责人；</p> <p>2012年2月7日起至今任第七届监事会监事会主席。</p>
石秀荣	监事	<p>女，汉族，1965年9月出生，河南省项城人，中共党员，研究生学历，高级会计师。</p> <p>2002年1月加入新华联控股有限公司，历任财务资产部经理、资产管理部助理总监、资产管理部副总监、资产管理部常务副总监、总监。</p> <p>2012年至今任新华联控股有限公司审计部总监；</p> <p>2012年2月23日至今任新华联不动产股份有限公司监事。</p>
晏庚清	职工监事	<p>男，1964年7月出生，湖南省益阳人，大专学历，具有会计师职称和注册会计师资格。</p> <p>2009年至2011年期间历任北京新华联恒业房地产开发有限公司财务总监、北京新华联置地有限公司财务中心常务副总监。</p> <p>2011年至今任北京新华联置地有限公司成本控制中心总监；</p>

		2011年5月12日起至今任第七届监事会职工监事。
张 荣	职工监事	男，汉族，1966年5月29日出生，籍贯湖南醴陵，中共党员，大学本科学历，具有中级工程师职称。1988年7月参加工作，历任湖南建工集团第三工程公司技术员、预算员、项目副经理，新华联控股有限公司审计稽核部工程主审、助理总监、副总监，新华联控股有限公司工程审核部常务副总监、总监等职务，2009年12月24日至2011年5月12日任黑龙江圣方科技股份有限公司第六届监事会监事，2010年10月至2012年6月任黄山市金龙房地产开发有限公司总经理，2012年6月至今任新华联不动产股份有限公司工程审核部总监。 2012年8月6日起至今任第七届监事会职工监事。
杭冠宇	副总经理、 董事会秘书	男，1966年5月出生，北京市人，MBA，具有中国证券从业人员资格证、保险业从业人员资格证，高级职业经理人资格证书。 2007年1月至2008年6月，任瑞银证券有限责任公司董事。 2009年12月至今任北京新华联置地有限公司副总经理；2010年任黑龙江圣方科技股份有限公司副总经理、董事会秘书； 2011年5月至今任新华联不动产股份有限公司副总经理、董事会秘书。
党 生	副总经理	男，1966年7月出生，中共党员，硕士研究生，高级工程师，监理工程师，一级施工项目经理资质。 2002年5月至2010年7月，历任华瀚投资集团有限公司副总经理、集团副总裁。 2010年8月至今任北京新华联置地有限公司副总经理； 2011年5月至今任新华联不动产股份有限公司副总经理。
李妮妮	副总经理	女，1956年9月出生，北京市人，中共党员，研究生学历，具有旅游经济师职称。 1986年9月至2011年3月，在北京市旅游局先后做过组织干部、培训教育、行业管理等相关工作。 2011年至今任北京新华联置地有限公司副总经理； 2011年5月至今任新华联不动产股份公司副总经理； 现兼任全国旅游标准委员会委员、国家级星级检查员。
杨云峰	副总经理	男，1975年12月出生，中共党员，本科学历。 2007年至今任北京新华联伟业房地产有限公司总经理； 2011年5月至今任新华联不动产股份有限公司副总经理。
闫朝晖	副总经理	男，1974年8月出生，中共党员，硕士研究生。 2008年8月至2011年3月，任万达集团项目管理中心副总经理。 2011年至今任北京新华联置地有限公司副总经理；2011年5月至今任新华联不动产股份有限公司副总经理。
徐 杨	副总经理	男，1977年9月出生，硕士研究生。 2007年3月至2011年10月，历任万达集团商务部副总经理、东方伟业投资控股有限公司董事副总裁。 2011年11月至今任北京新华联置地有限公司副总经理。 2012年2月7日任新华联不动产股份有限公司副总经理。
刘华明	财务总监	男，1971年8月出生，山东威海人。中国注册会计师、中国注册评估师。 2004年至2010年期间历任北京新华联燃气有限公司副总经理兼财务总监、北京新华联产业投资有限公司副总经理兼财务总监。 2011年1月至今任北京新华联置地有限公司财务总监；2014年1月至今任北京新华联置地有限公司助理总经理。 2011年4月27日至今任新华联不动产股份有限公司财务总监。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用



任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
傅 军	新华联控股股份有限公司	董事长兼总裁	2001 年 06 月 25 日		是
丁 伟	新华联控股股份有限公司	党委书记兼副总裁	2007 年 02 月 01 日		是
冯建军	新华联控股股份有限公司	副总裁	2007 年 03 月 01 日		是
张 建	新华联控股股份有限公司	上市公司部总监	2006 年 01 月 01 日		是
石秀荣	新华联控股股份有限公司	审计部总监	2012 年 01 月 01 日		是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
阎小平	申万菱信基金管理有限公司	独立董事	2011 年 06 月 10 日	2014 年 06 月 10 日	是
在其他单位任职情况的说明	上述人员为本公司独立董事。				

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司董事、监事津贴方案经公司股东大会审议批准后执行。公司高级管理人员的年度报酬经董事会薪酬与考核委员会审议通过并根据公司年度经营计划的完成情况以及在公司担任的职务确定。

2013年度，公司实际支付董事、监事和高级管理人员薪酬1,072.95万元。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
傅 军	董事长	男	57	现任	4	4
丁 伟	副董事长	男	56	现任	4	4
李建刚	副董事长兼常务副总经理	男	51	现任	124.97	124.97
苏 波	董事兼总经理	男	47	现任	151.34	151.34
冯建军	董事	男	50	现任	4	4
张 建	董事	男	41	现任	4	4
骆新都	独立董事	女	64	现任	12	12
阎小平	独立董事	男	66	现任	12	12
胡金亮	独立董事	男	70	现任	12	12
吴一平	监事	女	50	现任	52.2	52.2

石秀荣	监事	女	49	现任	3	3
晏庚清	职工监事	男	50	现任	40.13	40.13
张 荣	职工监事	男	48	现任	51.95	51.95
杭冠宇	副总经理;董 事 会 秘 书	男	48	现任	72.73	72.73
党 生	副总经理	男	48	现任	120.42	120.42
李妮妮	副总经理	女	58	现任	72.36	72.36
杨云峰	副总经理	男	39	现任	80.06	80.06
闫朝晖	副总经理	男	40	现任	80.48	80.48
徐 杨	副总经理	男	37	现任	122.4	122.4
刘华明	助理总经理; 财务总监	男	43	现任	48.91	48.91
合计	--	--	--	--	1,072.95	1,072.95

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

无

#### 五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

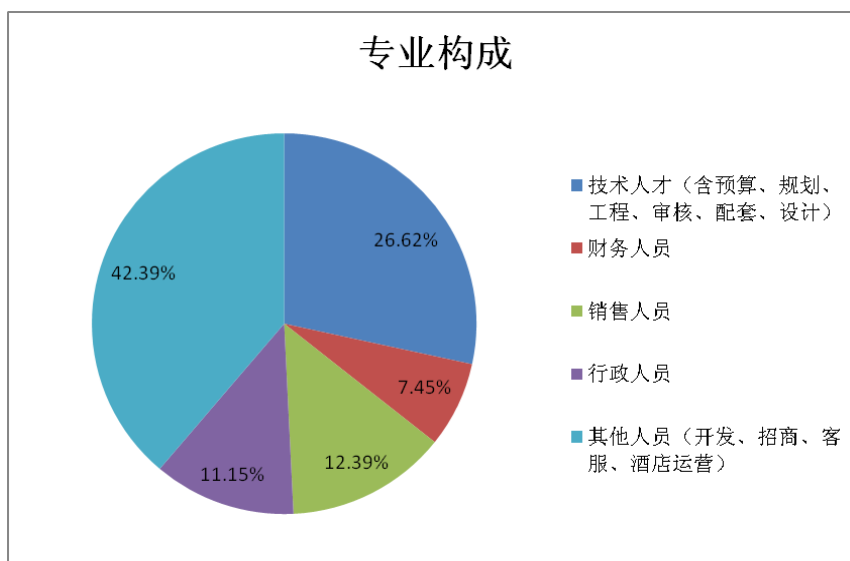
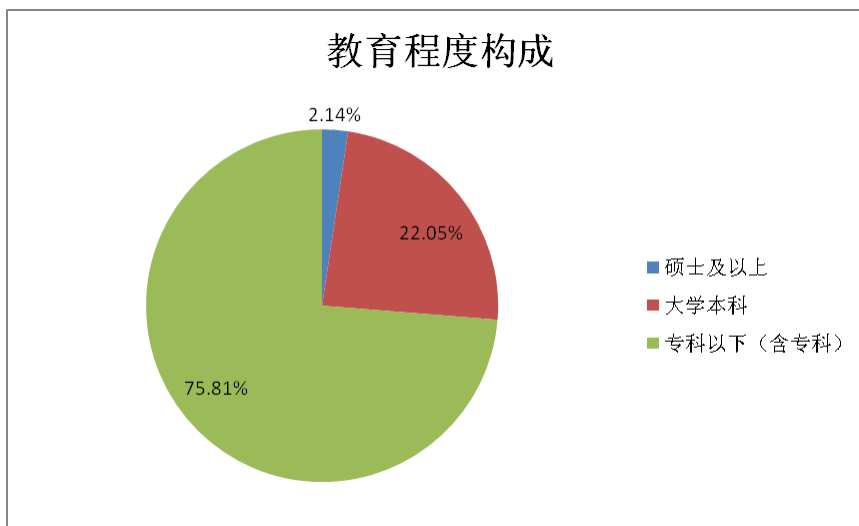
报告期内，公司核心团队保持稳定，未发生重大变化。

#### 六、公司员工情况

##### 一、在职员工数量、专业及教育程度构成

在职员工的数量	2340	
公司需承担费用的离退休职工人数	0	
<b>专业构成</b>		
<b>专业构成类别</b>	<b>专业构成人数</b>	<b>比例</b>
技术人才（含预算、规划、工程、审核、配套、设计）	623	26.62%
财务人员	174	7.45%
销售人员	290	12.39%
行政人员	261	11.15%
其他人员（开发、招商、客服、酒店运营）	992	42.39%
<b>教育程度构成</b>		

教育程度类别	数量	比例
硕士及以上	50	2.14%
大学本科	516	22.05%
专科以下（含专科）	1774	75.81%



公司员工情况说明：

因公司下属酒店公司及物业管理公司基层服务人员较多，相对学历较低，导致“专科以下”构成比例偏大。

## 二、员工薪酬政策

为保证公司快速发展，适应上市公司的管理要求，公司已初步建立具有房地产开发行业特点、科学合理、具有竞争力的薪酬体系，充分发挥薪酬管理工作的吸纳、维系和激励的功能。

## 三、培训计划

2013年是新华联不动产强化员工培训和开发，着力打造学习型组织，持续提升员工整体素质的一年。

全年共组织培训 15期，参训人员达到765人次，平均满意度为95%。通过一年的努力，新华联不动产培训重点在于提升了以项目总经理为重点的各层级管理人员的专业和管理能力；同时大力加强各专业管线的专业能力和水平，取得了良好的效果。

## 第八节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

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。

报告期内，公司在持续推进公司治理水平提高方面开展了以下工作：

#### （一）落实利润分配事项的要求

2013年4月10日公司召开第七届董事会第二十八次会议，并于2013年5月6日召开2012年年度股东大会，审议通过了《2012年度利润分配及公积金转增股本预案》，向全体股东每10股派送现金股利1元，合计分配现金红利159,797,064.90元，占2012年末公司可供股东分配利润总额330,032,731.19元的48.42%。同时，为进一步规范公司分红行为，推进公司建立科学、持续、稳定的分红机制，保证股东的合理投资回报，公司于2013年8月16日召开第七届董事会第三十五次会议，并于2013年9月23日召开第二次临时股东大会，审议通过了《关于公司未来三年（2013-2015）股东分红回报规则的议案》，明确规定在满足公司正常生产经营的资金需求下，将坚持以现金分红为主的分配政策，并通过多种渠道充分考虑和听取股东（特别是中小投资者）、独立董事的意见。

#### （二）进一步完善公司制度

2013年，适逢房地产再融资开闸，公司拟向中国证监会申请非公开发行股票和公司债。为配合未来发行公司债券的需要，公司依据相关法律法规，制定了《债券持有人会议规则》，进一步完善了公司内控体系。同时，公司根据中国证监会颁布的《上市公司监管规则指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》，结合公司实际情况，对公司的《募集资金管理办法》相应条款进行了修订，该制度于2013年8月16日召开的第七届董事会第三十五次会议审议通过。

（三）继续规范“三会”运作，积极发挥独立董事与董事会各专门委员会的作用，同时根据中国证监会、深圳证券交易所及北京证监局的安排，积极组织董事、监事及高级管理人员参加相关培训活动，不断提高董事、监事和高管人员依法履职的能力。

（四）严格信息披露标准，提升披露水平。自信息披露直通车试点以来，公司严格按照《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及《信息披露管理办法》等规定，加强信息披露事务管理，真实、准确、完整、及时的进行信息披露，确保广大投资者特别是中小投资者享有公平知情权。

#### （五）公司治理其他相关工作

2013年，公司还积极参加北京证监局组织召开的公司治理状况调研座谈会，学习优秀上市公司的治理经验，共同探讨公司治理的难点和保障措施，为进一步提升公司治理水平起到了良好的促进作用。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是  否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

为进一步规范公司内幕信息管理，加强内幕信息保密工作，以维护信息披露的公平原则，切实保护投资者合法权益，公

司根据中国证监会《关于上市公司建立内幕知情人登记管理制度的规定》和中国证监会北京监管局《关于建立健全上市公司内幕信息知情人登记管理制度的通知》等要求，制定了《公司内幕知情人登记管理制度》，明确了内幕信息的范围、保密管理、知情人登记备案管理、责任追究等内容。报告期内，公司严格执行《内幕信息知情人登记管理制度》，对涉及公司经营、财务或者对公司股票交易价格产生较大影响的尚未公开的信息，严控知情范围，规定知情人不得泄露内幕信息，不得进行内幕交易，并进行备案登记。报告期内未发生重大信息提前泄露和内幕知情人进行内幕交易的情况。

## 二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年年度股东大会	2013 年 05 月 06 日	1.《2012 年度董事会工作报告》；2.《2012 年度监事会工作报告》；3.《2012 年年度报告全文及摘要》；4.《2012 年度财务决算报告》；5.《2012 年度利润分配及公积金转增股本预案》；6.《关于授权公司董事会审批土地储备投资额度的议案》；7.《关于授权公司董事会审批对项目公司投资额度的议案》；8.《关于授权公司董事会审批提供担保额度的议案》；9.《关于 2012 年度日常关联交易执行情况及 2013 年度日常关联交易预计的议案》；10.《关于与公司第二大股东共同投资成立公司的议案》	全部议案获得通过。	2013 年 05 月 07 日	2013-026

### 2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年度第一次临时股东大会	2013 年 08 月 23 日	1.《关于公司为内蒙古新华联置业有限公司债务提供担保的议案》2.《关于调整授权公司董事会审批提供担保额度的议案》	全部议案获得通过。	2013 年 08 月 24 日	2013-068
2013 年度第二次临时股东大会	2013 年 09 月 23 日	1.《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》2.《关于公司非公开发行股票方案的议案》3.《关于公司非公开发行股票预案的议案》4.《关于公司本次非公开发行股票募集资金使用可行性分析的议案》5.《关于公司与新华联控股有限公司签订附生效条件的股份认购协议的议案》6.《关于新华联控股有限公司认购公司本次非公开发行股票涉及关联交易的议案》7.《关于公司前次募集资金使用情况报告的议案》8.《关于提请股东大会授权董事会办理公司本次非公开发行股票相关事宜的议案》9.《关于修订〈募集资金管理细则〉的议案》10.《关于公司未来三年(2013-2015)股东分红回报规划的议案》	全部议案获得通过。	2013 年 09 月 24 日	2013-076
2013 年度第三次临时股东大会	2013 年 11 月 15 日	《关于改聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2013 年审计机构的议案》	全部议案获得通过。	2013 年 11 月 16 日	2013-097

2013 年度第四次临时股东大会	2013 年 11 月 29 日	1.《关于公司符合发行公司债券条件的议案》 2.《关于发行公司债券的议案》	全部议案获得通过。	2013 年 11 月 30 日	2013-105
------------------	------------------	--	-----------	------------------	----------

### 三、报告期内独立董事履行职责的情况

#### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
胡金亮	15	2	13	0	0	否
骆新都	15	2	13	0	0	否
阎小平	15	2	13	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		5				

连续两次未亲自出席董事会的说明

#### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

#### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

在2013年年度工作中，公司独立董事严格按照《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、《公司章程》及《独立董事工作制度》等规定，恪尽职守、勤勉尽责，积极出席公司董事会会议和股东大会。针对董事会、股东大会决策的重大事项，独立董事都能事先获取作出决策前所需要资料和信息用于详细了解，并能与公司高级管理人员、证券部、财务部等有关人员进行沟通交流，为决策做了充分准备。在会议决策过程中，独立董事与其他董事、监事充分交流，积极运用自身的知识背景，就有关事项发表专业意见，对全部议案进行认真审议，谨慎行使表决权，为董事会正确做出决策发挥积极作用。2013年度，公司独立董事就公司非公开发行股票、会计政策变更、改聘会计师事务所、关联交易等重大事项进行审核并出具了独立董事意见，促进了董事会决策的科学性、客观性，维护了公司及中小股东的利益。

### 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设的战略、提名、审计和薪酬与考核委员会四个专门委员会，由公司独立

董事分别担任提名、审计和薪酬与考核三个委员会的主任委员。报告期内，公司独立董事根据公司董事会专门委员会工作细则，在各委员会中认真履行职责，充分发挥了各专门委员会的职能。

#### 1、报告期内，公司共召开12次战略委员会

报告期内，公司战略委员会对公司阶段经营目标、重大对外投资、融资担保、海外扩展等事宜分别召开会议进行讨论，充分发挥了个人专业特长，提出规避经营风险措施，加强了决策的科学性。

#### 2、报告期内，公司共召开5次审计委员会

报告期内，公司审计委员会认真审阅公司2012年度报告、2013年第一季度报告、2013年半年度报告以及2013年第三季度报告，并发表审议意见。在2012年度财务报告审计工作中，审计委员会能够勤勉尽责，仔细审阅公司财务审计报告并发表审阅意见。在审计过程中，审计委员会还通过见面会等形式多次与年审注册会计师进行沟通，督促审计工作的进度，对年审注册会计师的工作情况进行了评价总结，并为公司选聘外部审计机构提供建议。此外，审计委员会还关注了公司投资性房地产会计政策变更事项，并形成相关会议决议提交董事会。

#### 3、报告期内，公司共召开1次薪酬与考核委员会

2013年3月27日，公司召开第七届董事会薪酬与考核委员会第二次会议，审议通过了关于高级管理人员2012年年终考核、2013年绩效考核指标、2013年薪酬计划等议案。

## 五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到五分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

## 七、同业竞争情况

不适用。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

公司根据年度经营计划要求，在年初拟定高级管理人员的绩效考核指标，年度终了时，对其进行综合考核，并根据绩效指标完成情况，确定考核结果。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

报告期内，公司内部控制建设情况如下：

1、根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和要求，结合公司生产经营需要，构建了涵盖公司及控股子公司的主要业务和事项的全面内控体系，并进行持续优化。报告期内，公司对财务管理、采购管理、全面预算管理、工程管理、技术研发管理等板块的重要制度进行了全面清理，经过多轮讨论与会签，新制定了《工程质量创优考核办法》，修订了《财务管理制度》、《招标管理办法》等相关制度等，提高了制度的适用性和可行性。

2、加强内部控制检查工作，通过内控流程检查、风险排查、组织整改等系列措施，对公司工程管理、资产管理、营销管理、采购管理、资金活动与担保业务、投资管理、人力资源与薪酬管理、设计管理、财务报告、成本管理、全面预算管理、合同管理、以及信息系统管理的管理漏洞进行了排查，并提出评价意见，进行了整改，确保内控的有效性。

3、进一步优化授权分工体系。报告期内，公司在授权分工体系建设小组的领导下，对公司主要业务流程进行了全面梳理、调查，归集了公司管理控制层面和业务运营层面的关键风险点，进一步完善了涵盖财务管理类、人力资源类、营销类、工程管理类、证券法务类等业务流程的授权分工体系。

4、加强培训，全面提高内控水平。报告期内，公司通过培训课程、一对一辅导等多种形式对相关人员进行多次授权分工体系及制度修订的培训，并组织全员认真学习，普及内控的理念、方法与技术，促进内部控制的有效运行。

### 二、董事会关于内部控制责任的声明

公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；管理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

公司内部控制的目的是：合理保证经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整、提高经营效率和效果、促进实现发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对实现上述目标提供合理保证。

### 三、建立财务报告内部控制的依据

公司以《公司法》、《会计法》、《企业会计准则》、《企业内部控制基本规范》及配套指引、《股票上市规则》等相关法律、法规、准则和指引为依据，结合自身实际情况，经过多年的不断完善，建立了一套较为完备的财务报告内部控制体系。公司财务报告内部控制体系以财务管理制度为基础，以相关管理制度为控制手段，以日常操作管理体系为控制保障。报告期内，公司严格遵守有关法律法规和公司财务管理制度，依法进行财务管理和会计核算，公司财务报告内部控制执行到位、有效。

### 四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内，公司未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制评价报告全文披露日期	2014 年 04 月 25 日
内部控制评价报告全文披露索引	《内部控制评价报告》，巨潮资讯网



## 五、内部控制审计报告

适用  不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，新华联公司于 2013 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2014 年 04 月 25 日
内部控制审计报告全文披露索引	《新华联不动产股份有限公司 2013 年度内部控制审计报告》，巨潮资讯网

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

为提高公司规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，加大对年报信息披露责任人的问责力度，提高年报信息披露的质量和透明度，根据有关法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的规定，结合公司实际情况，2011 年 8 月，公司召开第七届董事会第四次会议，审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，对年报信息披露重大差错的责任追究等内容作了详细规定。

报告期内，公司严格执行《信息披露管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》，做好年度报告信息披露工作，未发生年报信息披露重大差错、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 04 月 24 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审〔2014〕-102 号
注册会计师姓名	张云鹤 齐晓丽

审计报告正文

## 审 计 报 告

天健审〔2014〕7-102号

新华联不动产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的新华联不动产股份有限公司（以下简称新华联不动产公司）财务报表，包括2013年12月31日的合并及母公司资产负债表，2013年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

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

### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，新华联不动产公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新华联不动产公司2013年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2013年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 杭州

中国注册会计师：张云鹤

中国注册会计师：齐晓丽

二〇一四年四月二十四日

## 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	2,644,352,914.42	1,353,243,762.59
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	119,830,699.21	137,486,078.29
预付款项	601,364,665.25	430,678,433.80
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	377,485,925.44	275,448,019.15
买入返售金融资产		
存货	12,008,957,673.15	6,587,818,334.92
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	341,586.67	535,170.24
流动资产合计	15,752,333,464.14	8,785,509,798.99
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	515,608,475.91	412,711,195.50

投资性房地产	653,433,512.00	535,484,400.00
固定资产	451,021,250.50	163,791,752.16
在建工程	470,768,644.44	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	33,708,793.37	22,309,061.63
开发支出		
商誉	21,348,761.86	21,348,761.86
长期待摊费用	667,364.36	135,000.00
递延所得税资产	265,504,752.34	229,865,813.50
其他非流动资产	100,000,000.00	100,000,000.00
非流动资产合计	2,512,061,554.78	1,873,166,311.98
资产总计	18,264,395,018.92	10,658,676,110.97
流动负债：		
短期借款	44,060,000.00	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	1,656,692,284.72	1,170,060,838.92
预收款项	1,697,214,166.67	950,678,817.80
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	40,713,470.06	37,800,896.79
应交税费	406,849,118.81	454,512,508.98
应付利息	26,840,369.49	21,931,759.39
应付股利		
其他应付款	1,626,946,728.54	497,630,279.58
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	1,510,323,523.43	704,133,033.43
其他流动负债	912,815,753.85	839,935,580.38
流动负债合计	7,922,455,415.57	4,706,683,715.27
非流动负债：		
长期借款	6,611,990,000.00	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	168,337,327.41	138,730,229.15
其他非流动负债	31,167,579.74	16,599,732.22
非流动负债合计	6,811,494,907.15	2,890,226,396.77
负债合计	14,733,950,322.72	7,596,910,112.04
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	111,727,929.92	195,183,547.30
减：库存股		
专项储备	2,322,363.21	624,258.00
盈余公积	246,709,960.61	247,571,484.94
一般风险准备		
未分配利润	2,449,551,000.25	2,131,873,810.40
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	3,261,814,359.99	3,026,756,206.64
少数股东权益	268,630,336.21	35,009,792.29
所有者权益（或股东权益）合计	3,530,444,696.20	3,061,765,998.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计	18,264,395,018.92	10,658,676,110.97

法定代表人：傅军

主管会计工作负责人：苏波

会计机构负责人：刘华明

## 2、母公司资产负债表

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	141,703,194.05	801,963.73
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	2,083,650.00	7,948,400.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,313,510,205.30	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	1,457,297,049.35	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	3,952,012,629.51	3,169,110,595.68
投资性房地产		
固定资产	1,693,741.03	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	3,953,706,370.54	3,171,343,699.39
资产总计	5,411,003,419.89	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	809,795.85	764,029.18
应交税费	106,710.66	
应付利息		
应付股利		
其他应付款	1,072,247,486.77	105,223,589.55
一年内到期的非流动负债	15,000,000.00	
其他流动负债		
流动负债合计	1,088,163,993.28	105,987,618.73
非流动负债：		
长期借款	127,500,000.00	
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	127,500,000.00	
负债合计	1,215,663,993.28	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	2,232,985,660.88	2,300,083,627.05
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	136,686,065.79	130,301,467.50
一般风险准备		
未分配利润	227,697,050.94	330,032,731.19
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	4,195,339,426.61	4,358,388,474.74
负债和所有者权益（或股东权益）总	5,411,003,419.89	4,464,376,093.47



计		
---	--	--

法定代表人：傅军

主管会计工作负责人：苏波

会计机构负责人：刘华明

### 3、合并利润表

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	2,601,176,915.09	2,537,661,488.46
其中：营业收入	2,601,176,915.09	2,537,661,488.46
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,225,943,614.82	1,936,997,974.60
其中：营业成本	1,583,077,590.17	1,323,228,849.81
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	266,680,538.22	375,624,143.16
销售费用	150,192,254.49	111,315,347.98
管理费用	162,481,288.86	110,748,535.34
财务费用	65,648,167.27	16,293,504.45
资产减值损失	-2,136,224.19	-212,406.14
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	117,949,112.00	118,729,500.00
投资收益（损失以“－”号填列）	202,804,130.07	90,847,520.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	98,191,263.19	89,694,695.50
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	695,986,542.34	810,240,534.25

加：营业外收入	2,488,038.75	1,792,280.97
减：营业外支出	1,414,173.51	3,229,723.55
其中：非流动资产处置损失	161,877.38	201,258.80
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	697,060,407.58	808,803,091.67
减：所得税费用	195,287,305.41	198,643,256.49
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	501,773,102.17	610,159,835.18
其中：被合并方在合并前实现的净利润	16,544,922.09	55,101,789.82
归属于母公司所有者的净利润	508,514,764.25	598,048,509.93
少数股东损益	-6,741,662.08	12,111,325.25
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.32	0.37
（二）稀释每股收益	0.32	0.37
七、其他综合收益	-8,495,445.21	
八、综合收益总额	493,277,656.96	610,159,835.18
归属于母公司所有者的综合收益总额	500,019,319.04	598,048,509.93
归属于少数股东的综合收益总额	-6,741,662.08	12,111,325.25

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	7,865,056.74	6,096,520.91
财务费用	8,188,960.32	-28,028.78
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）	80,000,000.00	360,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	63,945,982.94	353,931,507.87
加：营业外收入		
减：营业外支出	100,000.00	
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	63,845,982.94	353,931,507.87
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	63,845,982.94	353,931,507.87
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	63,845,982.94	353,931,507.87

法定代表人：傅军

主管会计工作负责人：苏波

会计机构负责人：刘华明

## 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	3,362,174,916.90	2,877,760,906.78
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	513,042,667.04	803,763,005.45
经营活动现金流入小计	3,875,217,583.94	3,681,523,912.23
购买商品、接受劳务支付的现金	5,862,537,377.97	2,459,090,514.55
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	203,300,378.73	139,348,951.84
支付的各项税费	533,935,424.00	406,533,312.11
支付其他与经营活动有关的现金	847,228,124.44	863,920,456.19
经营活动现金流出小计	7,447,001,305.14	3,868,893,234.69
经营活动产生的现金流量净额	-3,571,783,721.20	-187,369,322.46
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	73,500,000.00	
取得投资收益所收到的现金	10,798,537.57	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	61,335.00	91,861.06
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	163,594,552.21	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	247,954,424.78	91,861.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	327,779,849.30	302,777,298.88
投资支付的现金	24,000,000.00	78,786,500.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	73,428,915.07	315,239,707.05
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	425,208,764.37	696,803,505.93
投资活动产生的现金流量净额	-177,254,339.59	-696,711,644.87

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	130,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	130,000,000.00	
取得借款收到的现金	7,535,450,000.00	2,425,780,000.00
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	7,665,450,000.00	2,425,780,000.00
偿还债务支付的现金	1,829,035,600.00	507,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	792,623,773.24	422,124,473.36
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	41,365,918.90	
筹资活动现金流出小计	2,663,025,292.14	929,124,473.36
筹资活动产生的现金流量净额	5,002,424,707.86	1,496,655,526.64
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	1,253,386,647.07	612,574,559.31
加：期初现金及现金等价物余额	1,181,020,022.47	568,445,463.16
六、期末现金及现金等价物余额	2,434,406,669.54	1,181,020,022.47

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

## 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	4,163,171,007.88	197,756,946.31
经营活动现金流入小计	4,163,171,007.88	197,756,946.31
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	567,046.66	626,217.80

支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金	3,181,548,297.63	27,230,123.02
经营活动现金流出小计	3,182,115,344.29	27,856,340.82
经营活动产生的现金流量净额	981,055,663.59	169,900,605.49
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		9,864,220.00
投资支付的现金	741,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	73,428,915.07	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	814,428,915.07	9,864,220.00
投资活动产生的现金流量净额	-814,428,915.07	-9,864,220.00
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	7,500,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	167,155,518.20	159,797,064.90
支付其他与筹资活动有关的现金	1,070,000.00	
筹资活动现金流出小计	175,725,518.20	159,797,064.90
筹资活动产生的现金流量净额	-25,725,518.20	-159,797,064.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	140,901,230.32	239,320.59

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	141,703,194.05	801,963.73

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									
	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	195,183,547.30		624,258.00	247,571,484.94		2,131,873,810.40		35,009,792.29	3,061,765,998.93
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	195,183,547.30		624,258.00	247,571,484.94		2,131,873,810.40		35,009,792.29	3,061,765,998.93
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-83,455,617.38		1,698,105.21	-861,524.33		317,677,189.85		233,620,543.92	468,678,697.27
（一）净利润							508,514,764.25		-6,741,662.08	501,773,102.17
（二）其他综合收益		-8,495,445.21								-8,495,445.21
上述（一）和（二）小计		-8,495,445.21					508,514,764.25		-6,741,662.08	493,277,656.96
（三）所有者投入和减少资本									240,362.206.00	240,362,206.00
1. 所有者投入资本									240,362.206.00	240,362,206.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配							-159,790			-159,797.0

							7,064.90			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							-159,797,064.90			-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				1,698,105.21						1,698,105.21
1. 本期提取				45,823,026.67						45,823,026.67
2. 本期使用				44,124,921.46						44,124,921.46
（七）其他		-74,960,172.17			-861,524.33		-31,040,509.50			-106,862,206.00
四、本期期末余额	451,503,106.00	111,727,929.92		2,322,363.21	246,709,960.61		2,449,551,000.25		268,630,336.21	3,530,444,696.20

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		1,855,029,375.51		42,272,228.88	3,028,434,567.56
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		10,000,000.00			57,483.00		7,988,350.00			18,045,843.00



		00.00			62		9.47			.09
二、本年年初余额	451,503,106.00	466,400,629.78			223,286,711.01		1,863,017,734.98		42,272,228.88	3,046,480,410.65
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-271,217,082.48		624,258.00	24,284,773.93		268,856,075.42		-7,262,436.59	15,285,588.28
（一）净利润							598,048,509.93		12,111,325.25	610,159,835.18
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							598,048,509.93		12,111,325.25	610,159,835.18
（三）所有者投入和减少资本									-19,373,761.84	-19,373,761.84
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									-19,373,761.84	-19,373,761.84
（四）利润分配					37,326,921.01		-197,123,985.91			-159,797,064.90
1. 提取盈余公积					37,326,921.01		-37,326,921.01			
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				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	195,183,547.30		624,258.00	247,571,484.94		2,131,873,810.40		35,009,792.29	3,061,765,998.93

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			130,301,467.50		330,032,731.19	4,358,388,474.74
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	2,300,083,627.05			130,301,467.50		330,032,731.19	4,358,388,474.74
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-67,097,966.17			6,384,598.29		-102,335,680.25	-163,049,048.13
（一）净利润							63,845,982.94	63,845,982.94
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							63,845,982.94	63,845,982.94
（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					6,384,598.29		-166,181,663.19	-159,797,064.90
1. 提取盈余公积					6,384,598.29		-6,384,598.29	

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								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他		-67,097,966.17						-67,097,966.17
四、本期期末余额	1,597,970,649.00	2,232,985,660.88			136,686,065.79		227,697,050.94	4,195,339,426.61

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								
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								
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（以下简称公司或本公司），前身为牡丹江石化集团股份有限公司（以下简称牡石化）。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，经中国证监会证监发字（1996）248号和证监发字（1996）252号文核准，牡石化向社会公开募集股份2,600万元A股，牡石化股本增至14,728.7万股，其中社会公众股增至6,600万股，社会公众股于1996年10月在深圳证券交易所上市。

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

1998年6月，经中国证监会证监上字（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,经财政部财管字〔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,名称变更为黑龙江圣方科技股份有限公司,并领取了注册号为230000110101360的《企业法人营业执照》。

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。

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

2006年6月30日,首钢控股有限责任公司(以下简称首钢控股)通过司法拍卖,竞得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》,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全部股份8,725.56万股股份(占总股本的28%),该股份转让于2011年5月25日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕股权过户手续。股权转让后新华联控股成为本公司实际控股股东。

2009年12月22日,本公司召开股权分置改革相关股东大会,审议通过了公司股权分置改革方案。本公司全体非流通股股东为其持有的非流通股获得流通权,向本方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东(共计持有公司150,480,000股)以送股的方式履行对价安排,流通股股东每10股获得4股,非流通股股东由此获得所持原非流通股份的上市流通权。非流通股股东安排对价的股份总数为60,192,000股,其中新华联控股需支付对价32,591,905股,其他非流通股股东需支付对价27,600,095股。上述对价均由新华联控股有限公司代为垫付。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,公司收到中国证监会《关于核准黑龙江圣方科技股份有限公司重大资产重组及向新华联控股有限公司等发行股份购买资产的批复》(证监许可〔2011〕548号),核准本公司向新华联控股等发行股份购买相关资产;同日,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《验资报告》(XYZH/2010A10034-13号)。

2011年6月2日,本公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕发行登记手续,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，本公司领取了新的注册号为230000100005468的《企业法人营业执照》。本公司名称变更为新华联不动产股份有限公司。公司现有注册资本为1,597,970,649元人民币。

公司属房地产开发行业。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）。

为了便于表述，将本公司子公司及其它关联方简称如下：

公司全称	简称
北京新华联置地有限公司	新华联置地
北京新华联伟业房地产有限公司	新华联伟业
北京新华联悦谷商业地产有限公司	悦谷地产
北京华信鸿业房地产开发有限公司	华信鸿业
黄山市金龙房地产开发有限公司	黄山金龙
唐山新华联置地有限公司	唐山新华联
株洲新华联房地产开发有限公司	株洲新华联
北京新华联恒业房地产开发有限公司	新华联恒业
北京先导华鑫房地产开发有限公司	先导华鑫
惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司	惠州嘉业
天津新华联恒业房地产开发有限公司	天津恒业
醴陵新华联房地产开发有限公司	醴陵新华联
北京北郊联合房地产开发有限公司	北郊联合
内蒙古新华联置业有限公司	内蒙古新华联
新华联奥特莱斯有限公司	奥特莱斯
新华联奥特莱斯（株洲）有限公司	株洲奥特莱斯
长春新华联奥特莱斯建设开发有限公司	长春奥特莱斯
西宁新华联房地产有限公司	西宁新华联
西宁新华联置业有限公司	西宁置业
大庆新华联房地产开发有限公司	大庆新华联
北京新华联仁和房地产开发有限公司	新华联仁和
武汉大花山生态科技开发有限公司	武汉大花山
银川新华联房地产开发有限公司	银川新华联
北京新崇基置业有限公司	北京新崇基
湖南新华联建设工程有限公司	华建
北京银天装饰工程有限公司	银天装饰
北京悦豪物业管理有限公司	北京悦豪
湖南悦豪物业管理有限公司	湖南悦豪
黄山悦豪物业管理有限公司	黄山悦豪
唐山悦豪物业服务服务有限公司	唐山悦豪
惠州大亚湾悦豪物业管理有限公司	惠州大亚湾悦豪

北京悦雅商业管理有限公司	北京悦雅
青海悦豪物业管理有限公司	青海悦豪
大庆悦豪物业管理有限公司	大庆悦豪
湖北新华联悦豪物业管理有限公司	湖北悦豪
宁夏悦豪物业管理有限公司	宁夏悦豪
内蒙古悦豪物业管理有限公司	内蒙古悦豪
北京新华联文化旅游发展有限公司	北京文旅
新华联国际置地有限公司	国际置地
上海新华联房地产开发有限公司	上海新华联
炎陵新华联神农谷国际旅游度假区开发有限公司	炎陵新华联
湖南新华联房地产开发有限公司	湖南新华联
芜湖新华联盛世置业有限公司	芜湖盛世
北京运河长基投资有限公司	运河长基
芜湖新华联文化旅游开发有限公司	芜湖文旅
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	长沙铜官窑
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	芜湖投资
新华联控股有限公司	新华联控股
长石投资有限公司	长石投资
株洲新华联药业有限公司	株洲药业

#### 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

本财务报表以持续经营为编制基础。

##### 2、遵循企业会计准则的声明

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

##### 3、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

##### 4、记账本位币

采用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

公司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。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；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

公司在购买日对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；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

## 6、分步处置股权至丧失控制权相关的具体会计政策

### (1) “一揽子交易”的判断原则

公司通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的，按照以下方法进行处理，除非处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的。

#### 1) 丧失对子公司控制权之前处置对其部分投资的处理方法

公司处置对子公司的投资，但尚未丧失对该子公司控制权的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关处理：在个别财务报表中，结转与所处置的股权相对应的长期股权投资的账面价值，处置所得价款与结转的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为处置损益。在合并财务报表中，将处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

#### 2) 处置部分股权丧失了对原子公司控制权的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关处理：

在个别财务报表中，结转与所处置的股权相对应的长期股权投资的账面价值，处置所得价款与结转的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为处置损益。同时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益（如果存在相关的商誉，还应扣除商誉）。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益

### (2) “一揽子交易”的会计处理方法

公司通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，在个别财务报表的处理与不属于一揽子交易的的处理方法一致。在合并财务报表中，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。



处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

### (3) 非“一揽子交易”的会计处理方法

## 7、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》编制。

本公司按反向购买合并编制合并财务报表的说明：

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《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》（财会便[2009]17号）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合并财务报表：

1. 因法律上母公司（被购买方，即圣方科技）仅持有不构成业务的资产和负债，在编制合并财务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。

2. 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。

3. 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。

4. 对于法律上母公司（被购买方，即圣方科技）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。

5. 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，即圣方科技）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%，在本次编制合并财务报表时，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

## 8、现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期

限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，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；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，差额计入当期损益或资本公积。

### (2) 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

## 10、金融工具

### (1) 金融工具的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：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）、其他金融负债。

### (2) 金融工具的确认依据和计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：(1) 持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；(2) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；(2) 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3) 不属于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的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1) 按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；2) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1) 以

公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，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，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

### (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。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的，分别下列情况处理：(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。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，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

### (4) 金融负债终止确认条件

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

### (5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（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工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

### (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

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金

融资产的账面价值，高于按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

#### 各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

可供出售金融资产减值的客观证据

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- ① 债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③ 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过50%（含50%）或低于其成本持续时间超过12个月（含12个月）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过20%（含20%）但尚未达到50%的，或低于其成本持续时间超过6个月（含6个月）但未超过12个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。

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

**(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**

#### 11、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	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

##### (2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄分析组合	账龄分析法	单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项，相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征。
低信用风险组合	其他方法	1) 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；2) 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；3) 保证金借款等信用风险较低的款项。
--	--------------------------

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用  不适用

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

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

### (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	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

## 12、存货

### (1) 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

### (2) 发出存货的计价方法

计价方法：其他

- (1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。
- (2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。
- (3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。
- (4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

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

### (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

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

### (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：分次摊销法

对价值在1,000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，1,000元以上的按分次摊销法进行摊销。

、

包装物

摊销方法：

## 13、长期股权投资

### (1) 投资成本的确定

1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

### (2) 后续计量及损益确认

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对不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，采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响，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

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；对被投资单位不具有共同控制或重大影响、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，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定计提相应的减值准备。

## 14、投资性房地产

1. 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建筑物。
2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。

本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，会计政策选择的依据为：

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

(2) 本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其它相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

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。

## 15、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

### (2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

### (3) 各类固定资产的折旧方法

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率
房屋及建筑物	10-35	3%	2.77%-9.70%
机器设备	4-10	3%	9.70%-24.25%
电子设备	4-5	3%	19.40%-24.25%
运输设备	6	3%	16.17%
办公设备	4-5	3%	19.40%-24.25%
其他	4-5	3%	19.40%-24.25%

#### （4）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

#### （5）其他说明

### 16、在建工程

#### （1）在建工程的类别

在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

#### （2）在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

#### （3）在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### 17、借款费用

#### （1）借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，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。

#### （2）借款费用资本化期间

当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：



- 1) 资产支出已经发生；
- 2) 借款费用已经发生；
- 3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### (3) 暂停资本化期间

(1)若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(2)当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

### (4) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## 18、生物资产

## 19、油气资产

## 20、无形资产

### (1) 无形资产的计价方法

1.无形资产包括土地使用权、办公软件等，按成本进行初始计量。

2.使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

### (2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
----	--------	----

### (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

使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

### (5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

### (6) 内部研究开发项目支出的核算

## 21、长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 22、附回购条件的资产转让

## 23、预计负债

### (1) 预计负债的确认标准

因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

### (2) 预计负债的计量方法

公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

## 24、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

## 25、回购本公司股份

## 26、收入

### (1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

#### 1) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能

够可靠地计量时，确认销售收入的实现。出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。本公司房地产销售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；业主办入住手续或本公司发入住通知之日起满两个月确认销售收入的实现。

## 2) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：①将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

## (2) 确认让渡资产使用权收入的依据

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

## (3) 确认提供劳务收入的依据

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

## (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

## 27、政府补助

### (1) 类型

政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助，除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于政府文件未明确补助对象的政府补助，公司根据实际补助对象划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助。

### (2) 会计政策

1.对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应

收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

2.政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3.与资产相关的政府补助，确认为递延收益，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，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。

## 28、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

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产。

确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

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

(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

### (2) 确认递延所得税负债的依据

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税负债。

## 29、经营租赁、融资租赁

### (1) 经营租赁会计处理

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

### (2) 融资租赁会计处理

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者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，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融

融资租赁的入账价值，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。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

### (3) 售后租回的会计处理

## 30、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

## 31、资产证券化业务

## 32、套期会计

## 33、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

本公司本期发生了会计政策变更，未发生会计估计变更和前期差错更正。

### (1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

√ 是 □ 否

本公司原对投资性房地产后续计量采用成本模式核算，为了更真实、公允反映公司持有的投资性房地产的价值，自2013年8月23日起，改按公允价值模式核算。此项会计政策变更采用追溯调整法。

详细说明

单位：元

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	影响金额（单位：元）	
			2013.12.31/2013年度	2012.12.31/2012年度
本公司原对投资性房地产后续计量采用成本模式核算，为了更真实、公允反映公司持有的投资性房地产的价值，自2013年8月23日起，改按公允价值模式核算。此项会计政策变更采用追	本次变更经公司第七届董事会第三十六次会议审议通过。	资产合计	581,287,206.56	460,489,466.52
		其中：投资性房地产	599,464,559.38	479,131,911.14
		无形资产	-18,177,352.82	-18,642,444.62
		负债合计	145,321,801.64	115,122,366.63
		其中：递延所得税负债	145,321,801.64	115,122,366.63
		归属于母公司股东权益合计	435,965,404.92	345,367,099.89
		其中：未分配利润	435,965,404.92	345,367,099.89
		归属于母公司所有者的净利润	90,598,305.03	91,183,596.03
		其中：营业成本	-2,848,628.04	-2,848,628.04

溯调整法。	公允价值变动收益	117,949,112.00	118,729,500.00
	所得税	30,199,435.01	30,394,532.01

## (2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是  否

## 34、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

无

## 35、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

## 五、税项

### 1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
营业税[注 1]	应纳税营业额	5%、3%
城市维护建设税[注 2]	应缴流转税税额	7%、5%
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额
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
土地增值税[注 3]	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

各分公司、分厂执行的所得税税率

## 2、税收优惠及批文

### 3、其他说明

[注1]: 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子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。”从事建筑施工的子公司按照当期营业额的3%税率缴纳营业税。

[注2]: 除新华联置地、新华联伟业运河湾项目、黄山金龙、炎陵新华联、上海新华联、奥特莱斯、北京文旅、北京悦豪通州项目、黄山悦豪物业管理有限公司、惠州大亚湾悦豪物业管理有限公司、宁夏悦豪物业管理有限公司、北京悦雅商业管理有限公司、华建公司黄山项目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。

[注3]: 各子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子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
上海新华联	控股子公司	上海	房地产	100,000,000.00	房地产开发	51,000,000.00		51%	51%	是	48,304,384.60		
新华联置地	全资子公司	北京	房地产	363,460,000.00	房地产开发	2,920,000,000.00		100%	100%	是			
北郊联合	控股子公司	北京	房地产	50,000,000.00	房地产开发	35,000,000.00		70%	70%	是	13,958,423.23		
株洲新华联	全资子公司	株洲	房地产	100,000,000.00	房地产开发	100,000,000.00		100%	100%	是			
唐山新华联	全资子公司	唐山	房地产	100,000,000.00	房地产开发	114,000,000.00		100%	100%	是			
醴陵新华联	控股子公司	醴陵	房地产	55,000,000.00	房地产开发	33,000,000.00		60%	60%	是	18,815,318.92		
内蒙古新华联	全资子公司	呼和浩特	房地产	100,000,000.00	房地产开发	100,000,000.00		100%	100%	是			
奥特莱斯	全资子公司	北京	房地产	100,000,000.00	房地产开发	100,000,000.00		100%	100%	是			
长春奥特莱斯	全资子公司	长春	房地产	100,000,000.00[注 1]	房地产开发	100,000,000.00		100%	100%	是			
株洲奥特莱斯	全资子公司	株洲	房地产	50,000,000.00	房地产开发	50,000,000.00		100%	100%	是			
大庆新华联	全资子公司	大庆	房地产	100,000,000.00	房地产开发	100,000,000.00		100%	100%	是			
西宁新华联	全资子公司	西宁	房地产	100,000,000.00	房地产开发	100,000,000.00		100%	100%	是			
西宁置业	全资子公司	西宁	房地产	100,000,000.00	房地产开发	100,000,000.00		100%	100%	是			
新华联仁和	全资子公司	北京	房地产	10,000,000.00	房地产开发	10,000,000.00		100%	100%	是			
银川新华联	控股子公司	银川	房地产	150,000,000.00[注 2]	房地产开发	76,500,000.00		51%	51%	是	68,951,916.97		
悦谷地产	全资子公司	北京	房地产	50,000,000.00	房地产开发			100%	100%	是			
天津恒业	全资子公司	天健	房地产	100,000,000.00	房地产开发	100,000,000.00		100%	100%	是			
北京文	全资子	北京	文化旅	500,000	文化旅	500,000		100%	100%	是			



旅	公司		游	,000.00	游	,000.00							
国际置地	全资子公司	香港	投资	1.25 亿港币[注 3]	投资	40,000,000.00		100%	100%	是			
炎陵新华联	控股子公司	炎陵	旅游	500,000,000.00 [注 4]	旅游投资	150,000,000.00		60%	60%	是	98,888,295.27		
湖南新华联	控股子公司	长沙	房地产	100,000,000.00	房地产开发	80,000,000.00		80%	80%	是	19,711,997.22		
芜湖盛世	全资子公司	芜湖	房地产	100,000,000.00	房地产开发	100,000,000.00		100%	100%	是			
运河长基	全资子公司	北京	投资	100,000,000.00	投资	100,000,000.00		100%	100%	是			
芜湖文旅	全资子公司	芜湖	文化旅游	100,000,000.00	文化旅游	100,000,000.00		100%	100%	是			
长沙铜官窑	全资子公司	长沙	文化旅游	50,000,000.00	旅游开发等	50,000,000.00		100%	100%	是			
芜湖投资	全资子公司	芜湖	投资	100,000,000.00	投资等	100,000,000.00		100%	100%	是			

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

[注1]: 2013年9月, 长春奥特莱斯的注册资本由5,000万增资至1亿, 增资的5,000万由奥特莱斯以货币资金投入。

[注2]: 2013年6月, 银川新华联的注册资本由5,000万增资至1.5亿, 增资的1亿由新华联置地以货币资金投入。

[注3]: 国际置地认缴注册资本为1.25亿港币, 截至期末实收资本为4,000万人民币。

[注4]: 炎陵新华联注册资本为5亿元, 截至期末实收资本为2.5亿元。

## (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
新华联恒业	全资子公司	北京	房地产	60,000,000.00	房地产开发	218,326,500.00		100%	100%	是			
华信鸿业	全资子公司	北京	房地产	50,000,000.00	房地产开发	28,324,500.00		100%	100%	是			
新华联伟业	全资子公司	北京	房地产	145,376,600.00	房地产开发	353,613,700.00		100%	100%	是			
先导华鑫	全资子公司	北京	房地产	30,000,000.00	房地产开发	40,211,900.00		100%	100%	是			
惠州嘉业	全资子公司	广东	房地产	50,000,000.00	房地产开发	107,000,000.00		100%	100%	是			
华建	全资子公司	湖南	建筑业	100,000,000.00	建筑施工	305,701,400.00		100%	100%	是			
北京悦豪	全资子公司	北京	物业	20,000,000.00	物业	41,902,000.00		100%	100%	是			
银天装饰	全资子公司	北京	建筑装饰业	5,000,000.00	装饰建筑	3,882,900.00		100%	100%	是			
湖南悦豪	全资子公司	湖南	物业	3,000,000.00	物业	3,000,000.00		100%	100%	是			
黄山悦豪	全资子公司	安徽	物业	500,000.00	物业	500,000.00		100%	100%	是			
唐山悦豪	全资子公司	河北	物业	500,000.00	物业	500,000.00		100%	100%	是			
惠州大亚湾悦豪	全资子公司	广东	物业	500,000.00	物业	500,000.00		100%	100%	是			
北京悦雅	全资子公司	北京	商业	500,000.00	商品销售	500,000.00		100%	100%	是			
青海悦豪	全资子公司	青海	物业	1,000,000.00	物业	1,000,000.00		100%	100%	是			
大庆悦豪	全资子公司	黑龙江	物业	500,000.00	物业	500,000.00		100%	100%	是			

湖北悦豪	全资子公司	湖北	物业	1,100,000.00	物业	1,100,000.00		100%	100%	是			
宁夏悦豪	全资子公司	宁夏	物业	1,100,000.00	物业	1,100,000.00		100%	100%	是			
内蒙古悦豪	全资子公司	内蒙古	物业	3,000,000.00	物业	3,000,000.00		100%	100%	是			

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

银天装饰是华建的全资子公司；湖南悦豪、黄山悦豪、唐山悦豪、惠州大亚湾悦豪、北京悦雅、青海悦豪、大庆悦豪、湖北悦豪和宁夏悦豪是北京悦豪的全资子公司；先导华惠州嘉业是北京恒业的全资子公司。

### (3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
黄山金龙	全资子公司	安徽	房地产	60,000,000.00	房地产开发	173,084,900.00		100%	100%	是			
武汉大花山	全资子公司	湖北	房地产	100,000,000.00	房地产开发	251,773,200.00		100%	100%	是			
北京新崇基 [注]	全资子公司	北京市	房地产	100,000,000.00	房地产开发	185,376,800.00		100%	100%	是			

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

[注]2013年10月12日，北京新崇基注册资本由1,000万增资至1亿元，增资的9,000万由新华联置地以货币资金投入。

## 2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

适用  不适用

## 3、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

适用  不适用

### 1. 报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

#### (1) 因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

1) 本期新华联置地出资设立西宁置业，于2013年1月8日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为630122000032700(1-1)的《企业法人营业执照》。该公司注册资本1亿元，新华联置地公司出资1亿元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2) 本期新华联置地出资设立芜湖文旅，于2013年3月11日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为340200000164166的《企业法人营业执照》。该公司注册资本1亿元，新华联置地出资1亿元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

3) 本期奥特莱斯出资设立长春奥特莱斯，于2013年3月11日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为220181000017324的《企业法人营业执照》。该公司注册资本5,000万元，奥特莱斯出资5,000万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。2013年9月奥特莱斯对长春奥特莱斯增资5,000万，长春奥特莱斯的实收资本变更为1亿。

4) 本期新华联置地出资设立长沙铜官窑，于2013年5月20日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为430122000041883的《企业法人营业执照》。该公司注册资本5,000万元，新华联置地出资5,000万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

5) 本期新华联伟业出资设立新华联长基商业地产有限公司(以下简称长基商业)，于2013年5月8日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为110117015881843的《企业法人营业执照》。该公司注册资本5,000万元，公司出资5,000万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

6) 本期本公司与科瑞集团有限公司、中国德力西控股集团有限公司、南翔万商（安徽）物流有限公司、北京星牌体育用品集团股份有限责任公司共同出资设立炎陵新华联，于2013年6月6日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为430225000007736的《企业法人营业执照》。该公司注册资本5亿元，第一期实收资本2.5亿，本公司出资1.5亿元，占其实收资本的60%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

7) 本期本公司出资设立国际置地，于2013年6月7日办妥工商设立登记手续，并取得登记证号码为61565780-000-06-13-3的《公司注册证书》。该公司注册资本1.25亿港元，截至期末本公司出资人民币4,000万元，占其实收资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

8) 本期本公司与长基商业共同出资设立上海新华联，于2013年6月21日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为310112001283912的《企业法人营业执照》。该公司注册资本1亿元，本公司出资5,100万元，占其实收资本的51%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

9) 本期新华联伟业出资设立悦谷地产，于2013年6月18日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为110117016001198的《企业法人营业执照》。该公司注册资本5,000万元，新华联伟业出资5,000万元，占其实收资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

10) 本期新华联置地出资设立运河长基，于2013年7月31日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为110000016141480的《企业法人营业执照》。该公司注册资本1亿元，新华联置地公司出资1亿元，占其实收

资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

11)本期本公司出资设立北京文旅，于2013年9月29日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为110000016338605的《企业法人营业执照》。该公司注册资本5亿元，本公司出资5亿元，占其实收资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

12)本期新华联置地与湖南悟空烟花进出口有限公司共同出资设立湖南新华联，于2013年10月30日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为430122000044958的《企业法人营业执照》。该公司注册资本1亿元，新华联置地出资8,000万元，占其实收资本的80%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

13)本期新华联恒业出资设立天津恒业，于2013年11月11日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为120222000206913的《企业法人营业执照》。该公司注册资本1亿元，新华联恒业出资1亿元，占其实收资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

14)本期新华联置地出资设立芜湖盛世，于2013年11月20日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为340200000182673的《企业法人营业执照》。该公司注册资本1亿元，新华联置地出资1亿元，占其实收资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

15)本期新华联置地出资设立芜湖投资，于2013年11月20日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为340200000182681的《企业法人营业执照》。该公司注册资本1亿元，新华联置地出资1亿元，占其实收资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

#### (2) 因同一控制下企业合并而增加子公司的情况说明

根据本公司与新华联控股有限公司、长石投资有限公司于2013年签订的《股权转让协议》，本公司以1.09亿元受让新华联控股有限公司、长石投资有限公司分别持有的北京悦豪公司60%和40%的股权。由于本公司和北京悦豪公司同受新华联控股有限公司最终控制且该项控制非暂时的，故该项合并为同一控制下企业合并。根据协议约定的基准日为2013年8月31日，且此事项已经董事会批准，并已办理工商变更登记和款项支付，故自2013年8月起将其纳入合并财务报表范围，并相应调整了合并财务报表的比较数据。

#### 2. 报告期不再纳入合并财务报表范围的主体

(1) 根据惠州嘉业与惠州大亚湾德丰投资发展有限公司于2012年11月签订的《股权转让协议》，惠州嘉业以28,556万元将所持有的惠州国力房地产开发有限公司(以下简称惠州国力)100%股权转让给惠州大亚湾德丰投资发展有限公司。惠州嘉业已于2012年11月收到了股权转让款3,000万元以及2013年4月3日收到股权转让款25,556万元，合计28,556万元(股权价款中包含了惠州嘉业其他应收惠州国力的款项170,789,295.53元，以及惠州嘉业代为惠州国力支付的税款等146,778.70元)，并办理了相应的财产权交接手续，故自2013年4月起不再将其纳入合并财务报表范围。

(2) 根据新华联伟业与汇添富资本管理有限公司(以下简称汇添富资本)于2013年签订的合同编号为HTFZB[2013]-D-ZQ字第3号-02的《股权转让协议》，汇添富资本运用资管计划合计募集资金人民币5,000万受让新华联伟业持有的长基商业100%的股权。新华联伟业已于2013年7月19日收到该项股权转让款3,662.6472万元(并于2013年8月收到余款1,337.3528万元)，并办理了相应的财产权交接手续，故自2013年7月起不再将其纳入合并财务报表范围。

#### 4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

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

##### 1. 本期新纳入合并范围的子公司

单位：元

名称	当期期末净资产	当期净利润
西宁新华联置业有限公司	97,916,239.87	-2,083,760.13
芜湖新华联文化旅游开发有限公司	97,500,322.18	-2,499,677.82
长春新华联奥特莱斯建设开发有限公司	97,639,771.32	-2,360,228.68

长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	47,348,937.72	-2,651,062.28
炎陵新华联神农谷国际旅游度假区开发有限公司	247,220,738.17	-2,779,261.83
新华联国际置地有限公司	40,002,844.52	2,844.52
上海新华联房地产开发有限公司	98,580,376.73	-1,419,623.27
北京新华联悦谷商业地产有限公司	49,724,297.86	-275,702.14
北京运河长基投资有限公司	99,973,388.95	-26,611.05
北京新华联文化旅游发展有限公司	499,836,977.23	-163,022.77
湖南新华联房地产开发有限公司	98,559,986.08	-1,440,013.92
天津新华联恒业房地产开发有限公司	99,995,877.64	-4,122.36
芜湖新华联盛世置业有限公司	99,754,281.70	-245,718.30
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	99,996,096.83	-3,903.17
北京悦豪物业管理有限公司	44,412,450.25	18,568,487.29
宁夏悦豪物业管理有限公司	1,126,736.66	26,736.66
青海悦豪物业管理有限公司	1,571,349.00	571,349.00
大庆悦豪物业管理有限公司	1,243,038.70	743,038.70
内蒙古悦豪物业管理有限公司	3,000,749.06	749.06
湖北新华联悦豪物业管理有限公司	1,277,110.57	177,110.57

## 2. 本期不再纳入合并范围的子公司

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
惠州国力房地产开发有限公司	9,981,852.00	
新华联长基商业地产有限公司	50,029,206.89	29,206.89

## 5、报告期内发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期至合并日的净利润	合并本期至合并日的经营活动现金流
北京悦豪	股权转让前后控股股东同为新华联控股有限公司	新华联控股有限公司	69,017,500.00	16,544,900.00	-4,749,900.00

同一控制下企业合并的其他说明

## 6、报告期内发生的非同一控制下企业合并

非同一控制下企业合并的其他说明

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在本报告期取得控制权的情形

□ 适用 √ 不适用

## 7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

出售丧失控制权的股权而减少的子公司的其他说明

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且至本报告期丧失控制权的情形

适用  不适用

## 8、报告期内发生的反向购买

适用  不适用

反向购买的其他说明

## 9、本报告期发生的吸收合并

适用  不适用

吸收合并的其他说明

## 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：	--	--	805,351.74	--	--	602,420.89
人民币	--	--	805,351.74	--	--	602,420.89
银行存款：	--	--	2,436,054,126.63	--	--	1,181,429,727.26
人民币	--	--	2,435,318,062.74	--	--	1,181,429,727.26
美元	114,286.22	6.0969	696,791.65			
港元	49,950.07	0.7862	39,272.24			
小计						
其他货币资金：	--	--	207,493,436.05	--	--	171,211,614.44
人民币	--	--	207,493,436.05	--	--	171,211,614.44
小计						
合计	--	--	2,644,352,914.42	--	--	1,353,243,762.59

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

期末货币资金使用受限制情况

项目	金额	使用受限制的原因
银行存款	2,452,808.83	安全、文明施工保证金

其他货币资金	68,074,880.52	为客户按揭贷款保证金
其他货币资金	139,418,555.53	质押存单
小 计	209,946,244.88	

## 2、交易性金融资产

### (1) 交易性金融资产

适用  不适用

### (2) 变现有限制的交易性金融资产

适用  不适用

### (3) 套期工具及对相关套期交易的说明

## 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

适用  不适用

(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

适用  不适用

## 4、应收股利

适用  不适用

## 5、应收利息

适用  不适用



## 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	76,834,910.55	60.6%			70,900,657.64	47.58%	3,766,901.59	5.31%
按组合计提坏账准备的应收账款								
低信用风险组合	647,345.53	0.52%			1,442,841.35	0.96%		
账龄分析法组合	49,297,860.14	38.88%	6,949,417.01	14.1%	76,681,700.61	51.46%	7,772,219.72	10.14%
组合小计	49,945,205.67	39.4%	6,949,417.01	13.91%	78,124,541.96	52.42%	7,772,219.72	9.95%
合计	126,780,116.22	--	6,949,417.01	--	149,025,199.60	--	11,539,121.31	--

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	38,149,742.98			关联方不计提
北京星湖投资开发公司	38,685,167.57			定向安置房项目
合计	76,834,910.55		--	--

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	31,338,085.56	63.57%	1,566,904.28	59,494,042.96	77.59%	2,974,702.15
1 至 2 年	15,771,076.05	31.99%	3,942,769.01	15,976,065.38	20.83%	3,994,016.34

2至3年	1,258,646.95	2.55%	629,323.48	673,793.68	0.88%	336,896.84
3至4年	478,524.98	0.97%	358,893.64	284,776.79	0.37%	213,582.59
4至5年	451,526.60	0.92%	451,526.60	253,021.80	0.33%	253,021.80
合计	49,297,860.14	--	6,949,417.01	76,681,700.61	--	7,772,219.72

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

单位：元

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
--------	---------	------------	-------------------	---------

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
--------	------	------	----------	----

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账款的说明

## (3) 本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
北京永泰房产开发有限责任公司[注]	工程款	2013年12月26日	2,965,657.62	无法收回	否
合计	--	--	2,965,657.62	--	--

应收账款核销说明

[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。按照个别认定法计提坏账准备3,766,901.59元。

因华建公司不服一审判决结果，提起上诉。经北京市海淀区人民法院调解，出具了（2013）海民再初字第00048号民事调解书，调解结果为华建公司于2013年12月25日之前向永泰房地产（集团）有限公司开具金额为3,950,000.00元的工程款发票；永泰房地产（集团）于2013年12月26日之前给付华建公司工程款3,950,000.00元。本期已收到工程款3,950,000.00元，与项目质保金6,915,657.62元之间的差额2,965,657.62元进行了核销。

## (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	38,149,742.98		30,502,750.64	
合计	38,149,742.98		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 (%)
北京星湖投资开发公司	非关联方	38,685,167.57	3 年以内	30.51%
新华联控股有限公司	关联方	38,149,742.98	1 年以内	30.09%
北京康比特体育科技股份有限公司	非关联方	7,856,367.00	1 年以内	6.2%
湘潭湘银房地产公司	非关联方	6,893,179.30	2 年以内	5.44%
客户-个人	非关联方	2,870,000.00	1 年以内	2.26%
合计	--	94,454,456.85	--	74.5%

## (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 (%)
新华联矿业有限公司	关联方	2,106.00	
豪客酒行有限公司	关联方	209,662.10	0.17%
合计	--	211,768.10	0.17%

## (7) 终止确认的应收款项情况

单位：元

项目	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失

## (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	351,750,312.86	92.87%			251,761,991.23	90.82%		
按组合计提坏账准备的其他应收款								
低信用风险组合	18,173,136.78	4.8%			9,331,142.82	3.37%		
账龄分析法组合	8,813,818.98	2.33%	1,251,343.18	14.2%	16,118,405.79	5.81%	1,763,520.69	10.94%
组合小计	26,986,955.76	7.13%	1,251,343.18	4.64%	25,449,548.61	9.18%	1,763,520.69	6.93%
合计	378,737,268.62	--	1,251,343.18	--	277,211,539.84	--	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
湟中县国土资源局	88,000,000.00			保证金
芜湖市国土资源局	80,000,000.00			保证金
新华联神农谷国际文化旅游度假区项目指挥部	50,000,000.00			保证金
芜湖市鸠江建设投资有限公司	30,000,000.00			保证金
长春空港经济开发区管理委员会	30,000,000.00			保证金
长沙市望城区乡镇财政管理局	20,437,123.60			政府款项
长沙市望城区人民政府	10,000,000.00			保证金
新华信托股份有限公司	5,850,000.00			预付发行费
黄山市徽州区房地产管理局	5,098,332.00			政府款项
安徽建工第四工程有限公司	4,885,588.00			保证金、代垫款

青海省建筑节能与墙体材料革新办公室	4,254,007.92			保证金
银川市金凤区人力资源和社会保障局	2,762,795.67			保证金
银川市财政局	2,762,795.67			保证金
北京市住房和城乡建设委员会	2,500,000.00			保证金
醴陵市财政局	2,500,000.00			政府款项
西宁市人民防空办公室	2,050,000.00			保证金
唐山市工程建设交易中心	1,906,420.00			保证金
西宁供电公司电费管理中心	1,542,250.00			保证金
唐山市南湖生态城管理委员会	1,370,000.00			保证金
芜湖市国土资源局	1,300,000.00			保证金
宁夏电力公司银川供电局	1,228,500.00			保证金
芜湖市国土资源局	1,200,000.00			保证金
付银行保证金、人防保证金	1,102,500.00			保证金
黄山市徽州区住房和城乡建设委员会	1,000,000.00			保证金
合计	351,750,312.86		--	--

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 年以内小计	6,643,667.25	75.37%	332,183.37	13,133,323.98	81.48%	656,666.20
1 至 2 年	1,349,279.36	15.31%	337,319.84	2,372,933.40	14.72%	593,233.35
2 至 3 年	438,993.40	4.98%	219,496.70	197,054.54	1.22%	98,527.27
3 至 4 年	78,142.80	0.89%	58,607.10			
4 至 5 年				415,093.87	2.58%	415,093.87
5 年以上	303,736.17	3.45%	303,736.17			
合计	8,813,818.98	--	1,251,343.18	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
保证金	4,576,704.49	信用风险较低
借款	2,574,618.33	信用风险较低
代垫款	7,373,824.68	信用风险较低
其他	3,647,989.28	信用风险较低
合计	18,173,136.78	

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

适用  不适用

### (3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

适用  不适用

### (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

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			47,677,628.19	
合计			47,677,628.19	

### (5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

适用  不适用

### (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(%)
湟中县国土资源局	非关联方	88,000,000.00	1 年以内	23.24%
芜湖市国土资源局	非关联方	80,000,000.00	1 年以内	21.12%
新华联神农谷国际文化旅游度假区项目指挥部	非关联方	50,000,000.00	1 年以内	13.2%
芜湖市鸠江建设投资有	非关联方	30,000,000.00	1 年以内	7.92%

限公司				
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	7.92%
合计	--	278,000,000.00	--	73.4%

**(7) 其他应收关联方账款情况**

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
北京市北郊农场	关联方	50,539.24	0.01%
合计	--	50,539.24	0.01%

**(8) 终止确认的其他应收款项情况**

□ 适用 √ 不适用

**(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**

□ 适用 √ 不适用

**(10) 报告期末按应收金额确认的政府补助**

□ 适用 √ 不适用

**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	413,411,803.94	68.75%	382,869,246.29	88.9%
1 至 2 年	141,256,203.04	24.39%	952,013.90	0.22%
2 至 3 年	392,150.07	0.07%	46,857,173.61	10.88%
3 年以上	46,304,508.20	7.99%		
合计	601,364,665.25	--	430,678,433.80	--

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
醴陵市国有资产投资经营有限公司	非关联方	142,000,000.00	1 年以内	土地款
预缴税费	非关联方	166,062,222.92	2 年以内	预缴税费
土地储备中心（株洲）	非关联方	106,887,400.00	2 年以内	土地款
唐山南湖生态城开发建设投资有限责任公司	非关联方	50,000,000.00	1-2 年	合作款
株洲药业[注]	关联方	45,304,500.00	3-4 年	[注]
合计	--	510,254,122.92	--	--

#### 预付款项主要单位的说明

[注]：株洲药业的控股股东为新华联控股有限公司。2009年7月，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的影响，上述合同尚未履行完毕。2013年12月20日，本公司第七届第四十次董事会会议审议通过了《关于与株洲新华联药业有限公司签订〈国有土地使用权转让合同之补充协议〉》的议案，将上述协议的有效期延续至2014年12月31日。双方还约定：若在2014年12月31日前，非因株洲药业或株洲新华联的原因，双方未能完成上述地块的土地性质变更及转让过户相关手续，株洲新华联最终未能取得上述地块的土地使用权（土地用途为商住用地），即上述地块的土地使用权已由株洲药业过户登记至第三方名下，或者仍在株洲药业名下，且株洲新华联选择解除上述《国有土地使用权转让合同》及补充协议的，则株洲药业根据该等协议约定，应将已收取的转让价款4,530.45万元退还予株洲新华联，并就该等转让价款按20%的年化收益率向株洲新华联支付补偿金。

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

适用  不适用

### （4）预付款项的说明

#### （4）预付其他关联方款项

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
株洲药业	45,304,500.00		45,304,500.00	
小 计	45,304,500.00		45,304,500.00	

## 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	1,657,262.44		1,657,262.44	2,098,223.96		2,098,223.96
工程施工	595,831,031.94		595,831,031.94	9,577,761.61		9,577,761.61
低值易耗品	6,089,994.73		6,089,994.73	650,413.03		650,413.03
开发产品	1,795,565,681.00		1,795,565,681.00	1,598,000,333.76		1,598,000,333.76
开发成本	9,551,614,219.89		9,551,614,219.89	4,977,491,602.56		4,977,491,602.56
出租开发产品	58,199,483.15		58,199,483.15			
合计	12,008,957,673.15		12,008,957,673.15	6,587,818,334.92		6,587,818,334.92

## (2) 存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	

## (3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例 (%)

存货的说明

存货期末余额含有借款费用资本化金额737,115,288.64元。

## 10、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
房租	188,867.02	311,743.38
空调清洗费	28,610.00	71,868.00
境外电视收视费	63,327.50	61,320.00
报刊费	43,294.00	39,973.00
汽车费	8,488.15	755.99
待抵扣进项税		49,509.87
其他	9,000.00	
合计	341,586.67	535,170.24

其他流动资产说明

**11、可供出售金融资产**

□ 适用 √ 不适用

**12、持有至到期投资**

□ 适用 √ 不适用

**13、长期应收款**

□ 适用 √ 不适用

**14、对合营企业投资和联营企业投资**

单位：元

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
长沙银行股份有限公司	4.48%	12.21%	19,336,036.20	18,410,846.80	925,189.40	514,690.80	221,759.70
潮州南翔商贸物流城投资有限公司	20%	20%	11,988.06	24.45	11,963.61	0.00	-36.39

合营企业、联营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计存在重大差异的说明

**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[注1]	权益法	323,016,500.00	412,711,195.50	78,970,068.42	491,681,263.92	4.48%	12.21%				10,798,537.57

潮州南翔商贸物流城投资有限公司 [注 2]	权益法	24,000,000.00		23,927,211.99	23,927,211.99	20%	20%				
合计	--	347,016,500.00	412,711,195.50	102,897,280.41	515,608,475.91	--	--	--			10,798,537.57

## (2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

单位：元

向投资企业转移资金能力受到限制的长期股权投资项目	受限制的原因	当期累计未确认的投资损失金额
--------------------------	--------	----------------

### 长期股权投资的说明

[注1]: 2012年1月5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)签订协议, 华建支付 24,423 万元购买石油公司持有的长沙银行股份有限公司股份 63,440,701 股。后经长沙银行股份有限公司分派红股, 华建持有的股份增加为 69,784,771 股。2012年9月, 上述股权转让经中国银监会出具的《关于长沙银行股权转让有关事宜的批复》(银监复〔2012〕467 号)批准, 并办理了工商变更登记。

2012年11月27日, 长沙银行股份有限公司向华建定向增发 23,000,000 股股份, 华建支付股权认购价为 78,786,500 元。截至 2012 年 12 月 31 日华建持有长沙银行股份有限公司 92,784,771 股股份, 持股比例为 4.61%。

2013年6月, 长沙银行宣布分配2012年的利润, 分配方案为每10股派1.5元送1.5股。截至2013年12月31日华建持有长沙银行股份有限公司103,583,308.57 股股数, 长沙银行总股数2,310,279,892.00 股, 华建的持股比例降为4.48%。

2012年11月27日, 华建与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12.21%。长沙银行2013年6月宣布分配2012年的股利, 每10股派1.5元送1.5股, 石油公司获得分红股数23,295,775.80股, 截至2013年12月31日, 石油公司持有长沙银行178,600,948股股份, 持股比例为7.73%的部分股东权利仍委托华建代为行使, 华建合计持有长沙银行股份有限公司表决权比例为12.21%。

[注2]: 潮州南翔商贸物流城投资有限公司成立于2013年12月13日, 注册资本6亿元, 公司认缴1.2亿元, 占注册资本总额的20%。截至2013年12月31日, 潮州南翔商贸物流城投资有限公司实收资本1.2亿元(首期出资), 新华联置地出资2,400万元, 占其实收资本的20%, 并委派一名董事, 故对其采用权益法核算。

## 16、投资性房地产

### (1) 按成本计量的投资性房地产

适用  不适用

## (2) 按公允价值计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产 或存货转入	公允价值变 动损益	处置	转为自用房 地产	
1. 成本合计	102,296,892.51						102,296,892.51
(1) 房屋、建筑物	102,296,892.51						102,296,892.51
2. 公允价值变动合计	433,187,507.49			117,949,112.00			551,136,619.49
(1) 房屋、建筑物	433,187,507.49			117,949,112.00			551,136,619.49
3. 投资性房地产账面价值合计	535,484,400.00			117,949,112.00			653,433,512.00
(1) 房屋、建筑物	535,484,400.00			117,949,112.00			653,433,512.00

说明报告期内改变计量模式的投资性房地产和未办妥产权证书的投资性房地产有关情况，说明未办妥产权证书的原因和预计办结时间

[注]：(1)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。新华联控股已于2013年8月2日归还全部借款，上述抵押于2013年8月9日解除。

(2)期末投资性房地产的抵押情况如下：

子公司	资产类别	明细科目	期末公允价值	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	544,970,672.00	中国民生信托有限公司	36,000.00
	投资性房地产	土地使用权			

## 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：	212,068,589.24	305,960,779.14	1,132,593.45	516,896,774.93
其中：房屋及建筑物	173,035,553.16	288,534,476.62		461,570,029.78
机器设备	4,822,294.90	1,210,675.77	25,730.67	6,007,240.00

运输工具	7,135,467.27		6,800,016.95	114,000.00	13,821,484.22
办公设备	20,241,435.25		8,620,281.40	866,118.70	27,995,597.95
电子设备	324,841.30		192,910.13	68,751.03	449,000.40
其他	6,508,997.36		602,418.27	57,993.05	7,053,422.58
--	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:	48,276,837.08	18,185,014.58		586,327.23	65,875,524.43
其中: 房屋及建筑物	27,188,270.66	11,548,649.94			38,736,920.60
机器设备	1,892,585.88	656,374.22		19,315.78	2,529,644.32
运输工具	2,794,759.53	1,297,879.76		4,607.52	4,088,031.77
办公设备	11,119,138.24	3,861,062.65		460,977.96	14,519,222.93
电子设备	222,443.02	15,152.49		68,628.50	168,967.01
其他	5,059,639.75	805,895.52		32,797.47	5,832,737.80
--	期初账面余额		--		本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	163,791,752.16		--		451,021,250.50
其中: 房屋及建筑物	145,847,282.50		--		422,833,109.18
机器设备	2,929,709.02		--		3,477,595.68
运输工具	4,340,707.74		--		9,733,452.45
办公设备	9,122,297.01		--		13,476,375.02
电子设备	102,398.28		--		280,033.39
其他	1,449,357.61		--		1,220,684.78
办公设备			--		
电子设备			--		
其他			--		
五、固定资产账面价值合计	163,791,752.16		--		451,021,250.50
其中: 房屋及建筑物	145,847,282.50		--		422,833,109.18
机器设备	2,929,709.02		--		3,477,595.68
运输工具	4,340,707.74		--		9,733,452.45
办公设备	9,122,297.01		--		13,476,375.02
电子设备	102,398.28		--		280,033.39
其他	1,449,357.61		--		1,220,684.78

本期折旧额 18,185,014.58 元; 本期由在建工程转入固定资产原价为 288,534,476.62 元。

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

适用  不适用

## (3) 通过融资租赁租入的固定资产

□ 适用 √ 不适用

## (4) 通过经营租赁租出的固定资产

□ 适用 √ 不适用

## (5) 期末持有待售的固定资产情况

□ 适用 √ 不适用

## (6) 未办妥产权证书的固定资产情况

□ 适用 √ 不适用

## 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
新华联豪生酒店				123,404,231.48		123,404,231.48
株洲丽景湾酒店	157,810,819.42		157,810,819.42	118,774,488.39		118,774,488.39
西宁丽景湾酒店	156,112,602.07		156,112,602.07	71,199,653.87		71,199,653.87
唐山丽景湾酒店	156,592,222.95		156,592,222.95	73,888,953.59		73,888,953.59
其他	253,000.00		253,000.00	253,000.00		253,000.00
合计	470,768,644.44		470,768,644.44	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
新华联豪生酒店	320,000,000.00	123,404,231.48	165,130,245.14	288,534,476.62		90.17%	已完工	3,883,567.76		9%	自筹、银行贷款	
株洲丽	400,000,000.00	118,774,488.39	39,036,300.00			39.45%	全部封				自筹、银	157,810,819.42

景湾酒店	000.00	488.39	31.03				顶				行贷款	819.42
西宁丽景湾酒店	660,000,000.00	71,199,653.87	84,912,948.20			23.65%	主体结构封顶				自筹	156,112,602.07
唐山丽景湾酒店	450,000,000.00	73,888,953.59	82,703,269.36			34.8%	主体结构封顶,外立面装饰部分完成	7,815,000.00	7,815,000.00	9%	自筹、银行贷款	156,592,222.95
合计	1,830,000,000.00	387,267,327.33	371,782,793.73	288,534,476.62		--	--	11,698,567.76	7,815,000.00	--	--	470,515,644.44

在建工程项目变动情况的说明

### (3) 在建工程减值准备

适用  不适用

### (4) 重大在建工程的工程进度情况

适用  不适用

### (5) 在建工程的说明

适用  不适用

## 19、工程物资

适用  不适用

## 20、固定资产清理

适用  不适用

## 21、生产性生物资产

### (1) 以成本计量

适用  不适用

### (2) 以公允价值计量

适用  不适用

## 22、油气资产

适用  不适用

## 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	25,298,441.45	12,705,304.48		38,003,745.93
土地使用权	23,829,598.08			23,829,598.08
办公软件	1,468,843.37	12,705,304.48		14,174,147.85
二、累计摊销合计	2,989,379.82	1,305,572.74		4,294,952.56
土地使用权	2,156,631.16	496,449.96		2,653,081.12
办公软件	832,748.66	809,122.78		1,641,871.44
三、无形资产账面净值合计	22,309,061.63	11,399,731.74		33,708,793.37
土地使用权	21,672,966.92	-496,449.96		21,176,516.96
办公软件	636,094.71	11,896,181.70		12,532,276.41
土地使用权				
办公软件				
无形资产账面价值合计	22,309,061.63	11,399,731.74		33,708,793.37
土地使用权	21,672,966.92	-496,449.96		21,176,516.96
办公软件	636,094.71	11,896,181.70		12,532,276.41

本期摊销额 1,305,572.74 元。

### (2) 公司开发项目支出

适用  不适用

## 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
黄山金龙房地产开发有限公司	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。本公司根据管理层批准的最近未来5年现金流测算，商誉不存在减值。

## 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
酒店 VI 设计	135,000.00		22,500.00		112,500.00	
装修费		673,709.00	118,844.64		554,864.36	
合计	135,000.00	673,709.00	141,344.64		667,364.36	--

长期待摊费用的说明

## 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	2,050,190.06	3,287,452.50
预收账款-预计利润	35,250,623.81	16,386,792.56
土地增值税清算准备金	228,203,938.47	209,983,895.09
延期交房预计的违约金		51,608.85
安全生产费		156,064.50
小计	265,504,752.34	229,865,813.50
递延所得税负债：		
黄山金龙存货评估增值	23,015,525.77	23,607,862.52
投资性房地产公允价值变动	145,321,801.64	115,122,366.63
小计	168,337,327.41	138,730,229.15

未确认递延所得税资产明细

适用  不适用

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

适用  不适用

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
黄山金龙存货评估增值	92,062,103.06	94,431,450.08
投资性房地产公允价值变动	581,287,206.56	460,489,466.52
小计	673,349,309.62	554,920,916.60
可抵扣差异项目		
坏账准备	8,200,760.19	13,302,642.00
预计利润	141,002,495.24	65,547,170.25
土地增值税清算准备金	912,815,753.85	839,935,580.38
因延期交房预计的违约金		206,435.40
安全生产费		624,258.00
小计	1,062,019,009.28	919,616,086.03

## (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	265,504,752.34		229,865,813.50	
递延所得税负债	168,337,327.41		138,730,229.15	

递延所得税资产和递延所得税负债互抵明细

适用  不适用

递延所得税资产和递延所得税负债的说明

## 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	13,302,642.00	-2,136,224.19		2,965,657.62	8,200,760.19
合计	13,302,642.00	-2,136,224.19		2,965,657.62	8,200,760.19

资产减值明细情况的说明

## 28、其他非流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
预付合作款[注]	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	44,060,000.00	30,000,000.00
合计	44,060,000.00	30,000,000.00

短期借款分类的说明

华建于2013年3月7日与华融湘江银行长沙分行签订《流动资金借款合同》，合同编号为华银（长沙分行）流资贷字（2013）年第（0028）号，借款金额为4,406万，期限2013年3月7日至2014年3月6日。借款用途为流动资金周转各项支出，固定利率6.6%，按季结息。同时签订编号为华银（长沙分行）最质字第（2012年0005号）的《最高额质押合同》。最高额质押合同质押物为长沙银行股份有限公司股权2,300万股。

### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

适用  不适用

资产负债表日后已偿还金额 0.00 元。

短期借款的说明，包括已到期短期借款获展期的，说明展期条件、新的到期日

## 30、交易性金融负债

适用  不适用

交易性金融负债的说明

## 31、应付票据

适用  不适用

下一会计期间将到期的金额元。

应付票据的说明

## 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 年以内	1,237,804,901.96	1,097,199,523.48
应付账款 1 年以上	418,887,382.76	72,861,315.44
合计	1,656,692,284.72	1,170,060,838.92

### (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	4,221,454.67	11,352,103.92
合计	4,221,454.67	11,352,103.92

### (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
1 年以内	1,323,264,150.95	945,469,620.39
1 年以上	373,950,015.72	5,209,197.41
合计	1,697,214,166.67	950,678,817.80

### (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		1,327,806.02
新华联矿业有限公司		309,839.37
湖南新华联国际石油贸易有限公司		41,943.06
合计		1,679,588.45

## (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	27,591,602.35	175,387,865.82	172,464,837.32	30,514,630.85
二、职工福利费	180,100.32	5,059,903.94	4,265,015.16	974,989.10
三、社会保险费	463,233.64	18,176,762.96	18,191,502.17	448,494.43
其中：医疗保险费	162,736.10	4,241,831.56	4,268,086.77	136,480.89
基本养老保险费	263,906.84	12,751,815.33	12,750,455.66	265,266.51
失业保险费	13,147.05	586,559.21	578,043.61	21,662.65
工伤保险费	11,317.02	280,668.38	279,613.38	12,372.02
生育保险费	12,126.63	315,888.48	315,302.75	12,712.36
四、住房公积金	24,819.96	4,958,936.85	4,923,054.93	60,701.88
五、辞退福利		79,956.00	79,956.00	
六、其他	9,541,140.52	1,037,689.89	1,864,176.61	8,714,653.80
合计	37,800,896.79	204,701,115.46	201,788,542.19	40,713,470.06

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 8,531,737.02 元，非货币性福利金额元，因解除劳动关系给予补偿 79,956.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

期末应付工资奖金余额已于2014年2月基本发放完毕。

## 35、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	46,771.69	604.90
营业税	55,148,100.12	77,299,622.91
企业所得税	328,230,179.64	339,362,630.08
个人所得税	1,214,408.46	1,056,603.28
城市维护建设税	3,820,113.23	5,335,895.56
土地增值税	13,551,200.96	22,666,207.02
房产税	621,986.84	401,646.21
土地使用税	530,833.48	3,654,187.04
教育费附加	1,822,824.32	3,046,910.25

地方教育附加	1,042,808.81	1,153,447.04
水利建设基金等其他项	819,891.26	534,754.69
合计	406,849,118.81	454,512,508.98

应交税费说明，所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的，应说明税款计算过程

### 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	26,840,369.49	21,931,759.39
合计	26,840,369.49	21,931,759.39

应付利息说明

### 37、应付股利

适用  不适用

应付股利的说明

### 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 1 年以内	1,286,821,654.24	428,571,846.89
其他应付款 1 年以上	340,125,074.30	69,058,432.69
合计	1,626,946,728.54	497,630,279.58

#### (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

单位：元

单位名称	期末数	期初数
惠州市宏石基础设施投资有限公司	6,280,000.00	8,150,000.00
合计	6,280,000.00	8,150,000.00

**(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明****(4) 金额较大的其他应付款说明内容**

单位名称	期末数	款项性质及内容
中铁信托有限责任公司 [注1]	130,000,000.00	借款
中国信达资产管理股份有限公司河北省分公司 [注2]	72,545,000.00	借款
湖南力联商贸有限公司 [注3]	270,000,000.00	借款
新华信托股份有限公司 [注4]	532,400,000.00	借款
醴陵市国库管理局 [注5]	120,000,000.00	拆迁安置房款
四川信托有限公司 [注6]	322,000,000.00	借款
小 计	1,446,945,000.00	

[注1]: 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（回购）协议》，标的债权金额为40,000万元，截至2013年12月31日新华联置地以醴陵新华联的土地使用权为抵押物，已经取得中铁信托有限责任公司募集资金13,000万元，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2]: 2012年新华联置地唐山新华联所欠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1亿元分24个月偿还。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》。截至2013年12月31日已经还款1,800万元。

[注3]: 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6,400万元；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3,600万元，借款期限均为2012的6月14日至2013年6月14日止，年利率均为13%，利息支付时间均为每季度末21日。2013年6月13日，内蒙古新华联及株洲新华联分别与湖南力联商贸有限公司签署新的协议，借款金额不变，借款期限为2013年6月14日至2014年6月14日。以上借款均由新华联控股有限公司提供连带担保责任。

湖南力联商贸有限公司与黄山市金龙房地产开发有限公司签订的借款合同，黄山市金龙房地产开发有限公司向湖南力联商贸有限公司借款3,000万元；借款期限为2013的11月27日至2014年11月27日止，年利率均为13%，利息支付时间均为每季度末月的21日。该笔借款由新华联控股有限公司为黄山市金龙房地产开发有限公司提供连带担保责任。

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的借款合同，银川新华联房地产开发有限公司向湖南力联商贸有限公司借款10,000万元；其中5,000万借款期限为2013的6月18日至2014年6月18日止，另外5,000万借款期限为2013年8月2日至2014年8月2日止，年利率均为13%，利息支付时间均为每季度末月的21日。该笔借款由新华联控股有限公司为银川新华联房地产开发有限公司提供连带担保责任。

湖南力联商贸有限公司与大庆新华联房地产开发有限公司签订的借款合同，大庆新华联房地产开发有限公司向湖南力联商贸有限公司借款4,000万元；借款期限为2013的11月27日至2014年11月27日止，年利率均为13%，利息支付时间均为每季度末月的21日。该笔借款由新华联控股有限公司为大庆新华联房地产开发有限公司提供连带担保责任。

[注4]: 2013年10月28日，新华联置地、银川新华联和新华信托股份有限公司签订《新华信托华锦116号银川新华联股权投资集合资金信托计划》合作协议，计划公开募集总规模不超过4.8亿元信托资金。截至2013年12月31日银川新华联已经取得资金8,240万元。上述信托计划期限为3年，年利率为13%。

2013年6月3日，北京新华联恒业、新华信托、惠州嘉业、新华联置地和新华联控股集团签订《“新华信托 新华联恒业应收债权投资集合资金信托计划”应收账款转让协议》，计划公开募集总规模不超过4.5亿元信托资金，截至2013年12月31日新华联恒业已经取得资金4.5亿元，新华联恒业将其享有的惠州嘉业和新华联置地应收债权的569,532,974.00元转让给新华信托股份有限公司，新华联不动产股份有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保，上述信托计划期限为2年，年利率为12.7%。

[注5]：本期醴陵市国库管理局向醴陵新华联预付了1.2亿元拆迁安置房款，用于购买醴陵新华联开发的新华联广场商品房住宅，安置原拆迁户。

[注6]：华建与四川信托有限公司签订编号为SCXT2012(DXT)字第171号-2的《股权收益权转让及回购合同》，由四川信托有限公司设立“四川信托-长沙银行股权收益权投资单一信托”，以信托资金受让华建持有的长沙银行股份有限公司不超过9,300万股股权，并由华建在约定期限届满后回购该标的股权对应的股权收益权，期限为信托设立之日起24个月。华建取得借款金额3.22亿，借款期限为2013年2月27日至2015年2月27日。同时签订了编号为SCXT2012(DXT)字第171号-3的《股权质押合同》、编号为SCXT2012(DXT)字第171号-4的《连带保证合同》。股权质押合同质押物为长沙银行股份有限公司股权69,784,771股，连带保证人为新华联控股有限公司。

### 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	0.00
合计	206,435.40		206,435.40	

预计负债说明

注：本期减少206,435.40元系产品质量保证金已支付所致。

### 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	1,508,250,600.00	703,000,000.00
1年内到期的长期应付款	2,072,923.43	1,133,033.43
合计	1,510,323,523.43	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
质押借款	123,690,000.00	



抵押借款	350,000,000.00	403,000,000.00
保证借款	15,000,000.00	
信用借款		300,000,000.00
抵押、保证借款	569,560,600.00	
委托借款	450,000,000.00	
合计	1,508,250,600.00	703,000,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额元。

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
惠州嘉业	2011年06月23日	2014年06月23日	人民币元	7.38%		350,000,000.00		
银川新华联	2012年12月06日	2014年12月05日	人民币元	10%		250,000,000.00		
西宁房地产	2012年12月06日	2014年12月05日	人民币元	10%		200,000,000.00		
唐山新华联	2012年01月16日	2014年11月07日	人民币元	10.64%		190,000,000.00		
西宁新华联	2012年09月17日	2014年12月18日	人民币元	7.69%		140,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	1,130,000,000.00	--	

一年内到期的长期借款中的逾期借款

单位：元

贷款单位	借款金额	逾期时间	年利率(%)	借款资金用途	逾期未偿还原因	预期还款期
------	------	------	--------	--------	---------	-------

资产负债表日后已偿还的金额元。

一年内到期的长期借款说明

### (3) 一年内到期的应付债券

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
------	----	------	------	------	--------	--------	--------	--------	------

一年内到期的应付债券说明

**(4) 一年内到期的长期应付款**

□ 适用 √ 不适用

一年内到期的长期应付款的说明

**41、其他流动负债**

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
土地增值税清算准备金	912,815,753.85	839,935,580.38
合计	912,815,753.85	839,935,580.38

其他流动负债说明

注：期末其他流动负债比期初增加72,880,173.47元，主要是随着项目收入的结转，土地增值税清算准备金增加所致。

**42、长期借款****(1) 长期借款分类**

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款		123,690,000.00
抵押借款	40,000,000.00	610,000,000.00
保证借款	427,500,000.00	116,000,000.00
抵押、保证借款	3,786,290,000.00	1,385,000,000.00
抵押、质押、保证借款	1,092,200,000.00	
委托借款	1,266,000,000.00	500,000,000.00
合计	6,611,990,000.00	2,734,690,000.00

长期借款分类的说明

## 1) 质押借款

借款单位	贷款银行	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)	借款起始日	借款到期日	借款利率(%)	质押资产
大庆新华联	新时代信托股份有限公司	13,300.00	12,369.00	12,369.00	2012/11/28	2014/12/28	6.15	大庆新华联房地产开发有限公司所持有的1.33亿元人民币二年期定期存单
小计		13,300.00	12,369.00	12,369.00				

## 2) 抵押借款

借款单位	贷款银行	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)	借款起始日	借款到期日	借款利率(%)	抵押资产
醴陵新华联	中国银行股份有限公司醴陵支行	15,000.00	4,000.00		2013/11/1	2016/11/1	7.995	醴陵新华联房产
小计		15,000.00	4,000.00					

## 3) 保证借款

借款单位	贷款银行	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)	借款起始日	借款到期日	借款利率(%)	担保方
新华联不动产	中信银行股份有限公司	15,000.00	14,250.00	1,500.00	2013/5/31	2018/5/31	7.04	新华联控股有限公司
内蒙古新华联	中国信达资产管理股份有限公司	30,000.00	30,000.00		2013/8/8	2015/8/8	12.00	新华联不动产股份有限公司
小计		45,000.00	44,250.00	1,500.00				

## 4) 抵押、保证借款

借款单位	贷款银行	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)	借款起始 日	借款到期 日	借款利 率(%)	担保方	抵押资产
新华联伟业	中国民生信托有限公司	84,000.00	84,000.00		2013/9/17	2023/9/16	12.00	新华联控股有限公司	丽景湾酒店房产及其土地使用权
	中信银行北京媒体村支行	40,000.00	30,000.00		2013/12/23	2018/12/22	7.68	新华联不动产股份有限公司	平谷马坊镇项目土地使用权、全部在建工程
唐山新华联	中国工商银行西山支行	19,000.00	19,000.00	19,000.00	2012/1/16	2014/11/7	10.64	北京新华联置地有限公司	新华联广场土地使用权及在建工程
	中国工商银行西山支行	3,000.00	3,000.00	3,000.00	2012/11/23	2014/4/24	9.84	北京新华联置地有限公司	新华联广场土地使用权及在建工程
	承德银行股份有限公司唐山分行	20,000.00	20,000.00		2013/5/19	2016/5/19	9.00	新华联不动产股份有限公司	丽景湾国际酒店土地使用权及在建工程
黄山金龙	中国工商银行股份有限公司黄山屯溪支行	10,000.00	5,000.00		2013/4/27	2016/4/27	7.38	北京新华联置地有限公司	黄山市徽州区黄山纳尼亚小镇项目国有土地使用权
	中国银行黄山分行	18,000.00	17,500.00	2,500.00	2012/9/26	2019/9/25	8.19	新华联不动产股份有限公司	黄山丽景湾国际大酒店项目土地使用权、黄山纳尼亚小镇”商业房产
武汉大花山	中信银行	30,000.00	9,000.00		2013/11/29	2016/11/29	7.90	新华联不动产股份有限公司	土地使用权
			1,000.00		2013/12/3	2016/11/29			在建工程
惠州嘉业	交通银行惠州分行	60,000.00	35,000.00	35,000.00	2011/6/29	2014/6/29	7.38	新华联不动产股份有限公司	惠州嘉业在建工程

新华联恒业	中国民生信托有限公司	36,000.00	36,000.00		2013/9/4	2023/9/4	12.00	新华联控股有限公司	新华联大厦及其土地使用权
株洲新华联	中国工商银行股份株洲汇源支行	11,000.00	5,000.00		2013/3/18	2016/3/18	7.995	新华联不动产股份有限公司	土地使用权及在建工程“北欧小镇”商业房产
西宁新华联	中国银行西宁市古城台支行	30,000.00	20,000.00	14,000.00	2012/12/04	2015/12/04	7.6875	北京新华联置地有限公司	在建工程、土地使用权
	中国银行西宁市古城台支行	45,000.00	21,000.00	8,500.00	2013/6/28	2017/6/28	8.00	北京新华联置地有限公司	在建工程、土地使用权
	中国工商银行股份有限公司西宁城西支行	50,000.00	25,000.00		2013/11/16	2021/11/15	7.86	北京新华联置地有限公司	在建工程、土地使用权
	中国民生信托有限公司	80,000.00	70,129.00		2013/10/18	2015/10/17	12.00	新华联控股有限公司	丽景湾酒店、新华联大厦
大庆新华联	新时代信托股份有限公司	19,000.00	9,956.06	9,956.06	2012/11/23	2014/12/23	8.00	新华联控股有限公司	在建工程、土地使用权
内蒙古新华联	中信银行呼和浩特分行	60,000.00	24,000.00		2013/9/25	2016/9/13	8.61	北京新华联置地有限公司	土地使用权
			36,000.00		2013/9/13	2016/9/12	8.61		
小计		615,000.00	470,585.06	91,956.06					

## 5) 抵押、质押、保证借款

借款单位	贷款银行	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)	借款起始日	借款到期日	借款利率(%)	担保方	抵押资产	质押资产
上海新华联	平安银行股份有限公司上海分行	不超过16.5亿	109,220.00		2013/7/17	2015/7/17	8.94	新华联控股有限公司	土地使用权	新华联不动产股份有限公司持有的上海新华联房地产开发有限公司的51%的股权
小计		不超过16.5亿	109,220.00							

## 6) 委托借款

借款单位	贷款银行	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)	借款起始日	借款到期日	借款利率	委托单位
北京新崇基	大兴安岭农村商业银行股份有限公司	30,000.00	30,000.00		2013/9/29	2016/9/28	月利10.4584‰	汇添富资本管理有限公司
芜湖文旅	大兴安岭农村商业银行股份有限公司	20,000.00	20,000.00		2013/9/29	2016/9/28	月利10.4584‰	汇添富资本管理有限公司
黄山金龙	中信银行股份有限公司北京媒体村支行	25,000.00	25,000.00		2012/5/18	2015/5/18	12.50%	西藏雪峰科技投资咨询有限公司
西宁房地产	交通银行股份有限公司北京东单支行	20,000.00	20,000.00		2012/3/22	2015/3/6	12.50%	黄山海慧科技投资有限公司

	大兴安岭农村商业银行股份有限公司	20,000.00	20,000.00	20,000.00	2012/12/6	2014/12/5	月利率 0.8333%	新华联控股有限公司
银川新华联	大兴安岭农村商业银行股份有限公司	25,000.00	25,000.00	25,000.00	2012/12/6	2014/12/5	月利率 0.8333%	湖南新华联国际石油贸易有限公司
内蒙古新华联	交通银行股份有限公司北京东单支行	20,000.00	20,000.00		2012/3/15	2015/3/15	12.50%	黄山海慧科技投资有限公司
大庆新华联	交通银行北京东单支行	11,600.00	11,600.00		2012/3/20	2015/3/6	12.50%	新华联控股有限公司[注]
小 计		171,600.00	171,600.00	45,000.00				

## (2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
上海新华联 [注]	2013年07月 17日	2015年07月 17日	人民币元	8.94%		1,092,200.00		
新华联伟业	2013年09月 17日	2023年09月 16日	人民币元	12%		840,000,000.00		
西宁房地产	2013年10月 18日	2015年10月 17日	人民币元	12%		701,290,000.00		
内蒙古新华联	2013年09月 13日	2016年09月 12日	人民币元	8.61%		600,000,000.00		
新华联恒业	2013年09月 04日	2023年09月 04日	人民币元	12%		360,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	3,593,490,000.00	--	

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

[注1]：上海新华联长期借款账面金额为163,890.00万元，其中有54,670.00万元由本公司认购汇添富资产管理计划并由平安银行上海分行借款给上海新华联，抵减后上海新华联公司长期借款账面价值为109,220.00万元；约定利率8.94%系委托贷款总金额163,890万元的利率。

## 43、应付债券

适用  不适用

应付债券说明，包括可转换公司债券的转股条件、转股时间

#### 44、长期应付款

##### (1) 金额前五名长期应付款情况

适用  不适用

##### (2) 长期应付款中的应付融资租赁款明细

适用  不适用

#### 45、专项应付款

适用  不适用

#### 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	31,167,579.74	16,599,732.22
合计	31,167,579.74	16,599,732.22

其他非流动负债说明

递延收益年末余额主要是为业主提供停车服务而预收的服务费一年以上到期的部分，一年以内的部分在一年内到期的非流动负债项目中列示。

涉及政府补助的负债项目

适用  不适用

#### 47、股本

单位：元

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

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

股本结构及数量

股东名称/类别	期初股数		本年变动				期末股数		
	股数	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	股数	比例(%)
有限售条件股份									
国家持有股									
国有法人持股									
其他内资持股	1,327,946,737.00	83.1				-14,539,528.00	-14,539,528.00	1,313,407,209.00	82.19
其中：境内法人持股	1,327,946,737.00	83.1				-14,539,528.00	-14,539,528.00	1,313,407,209.00	82.19
境内自然人持股									
外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	1,327,946,737.00	83.1				-14,539,528.00	-14,539,528.00	1,313,407,209.00	82.19
无限售条件股份									
人民币普通股	270,023,912.00	16.9				14,539,528.00	14,539,528.00	284,563,440.00	17.81
境内上市外资股									
无限售条件股份合计	270,023,912.00	16.9				14,539,528.00	14,539,528.00	284,563,440.00	17.81
股份总额	1,597,970,649.00	100						1,597,970,649.00	100

#### 48、库存股

库存股情况说明

#### 49、专项储备

专项储备情况说明

项目	年初金额	本年增加	本年减少	期末金额
安全生产费	624,258.00	45,823,026.67	44,124,921.46	2,322,363.21
合计	624,258.00	45,823,026.67	44,124,921.46	2,322,363.21

#### 50、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价[注 1]	269,758,623.12	2,137,794.00		271,896,417.12
模拟发行股份调整的资本公积	-84,575,075.82			-84,575,075.82
同一控制下企业合并调整资本公积[注 2]	10,000,000.00		77,097,966.17	-67,097,966.17
其他资本公积[注 3]			8,495,445.21	-8,495,445.21
合计	195,183,547.30	2,137,794.00	85,593,411.38	111,727,929.92

资本公积说明

[注1]：新华联置地出售其子公司银川新华联49%的股权，收到的股权转让款7,350万元与转让时点2013年10月31日该股权对应的净资产的差额2,137,794.00元按准则规定调整资本公积-股本溢价。

[注2]：本公司2013年同一控制下收购北京悦豪股权转让价款1.09亿元与转让基准日2013年8月31日北京悦豪公司净资产41,902,033.83元差额67,097,966.17元，按同一控制下企业合并原则调整减少资本公积-股本溢价；同时，本期实现对北京悦豪同一控制下的合并，将期初北京悦豪实收资本金额1,000万本期转回。

[注3]: 其他资本公积-8,495,445.21元系华建对长沙银行进行权益法核算, 长沙银行由于其他权益变动引起的净资产减少而导致华建对长沙银行长期股权投资的变动。

## 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
其他	861,524.33		861,524.33	
合计	247,571,484.94		861,524.33	246,709,960.61

盈余公积说明, 用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的, 应说明有关决议

注: 其他指的是同一控制下企业合并调整盈余公积。本公司2013年按同一控制下企业合并北京悦豪, 将其上期2012年度盈余公积计入合并盈余公积, 2013年正常合并其期初净资产予以转回, 调减盈余公积861,524.33元。

## 52、一般风险准备

一般风险准备情况说明

## 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	--
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	354,783,059.48	--
调整后年初未分配利润	2,131,873,810.40	--
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	508,514,764.25	--
应付普通股股利	159,797,064.90	
其他调整因素	-31,040,509.50	
期末未分配利润	2,449,551,000.25	--

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 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更, 影响年初未分配利润 345,367,099.89 元。
- 3)、由于重大会计差错更正, 影响年初未分配利润 0.00 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 9,415,959.59 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 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



说明：调整年初未分配利润合计数，系投资性房地产计量模式的变更（影响未分配利润345,367,099.89元）和同一控制合并范围变更（影响期初未分配利润5,079,627.82元）所致。

其他调整因素，系北京悦豪期初未分配利润14,495,587.41元，期初至合并日（2013年8月31日）净利润16,544,922.09元，合计31,040,509.50元变动所致。

根据2013年4月10日公司第七届董事会第二十八次会议审议通过的2012年度利润分配方案，以2012年末公司总股本159,797,064.90股为基数，向全体股东每10股派发现金股利1元（含税），合计159,797,064.90元。本次方案经2013年5月6日股东大会审议通过。

## 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	2,423,830,714.02	2,376,477,783.07
其他业务收入	177,346,201.07	161,183,705.39
营业成本	1,583,077,590.17	1,323,228,849.81

### （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
商品房销售	2,101,350,237.00	1,186,302,863.92	2,200,471,448.00	1,075,425,434.71
建筑、装修业	322,480,477.02	289,288,991.04	176,006,335.07	147,975,222.73
合计	2,423,830,714.02	1,475,591,854.96	2,376,477,783.07	1,223,400,657.44

### （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
商品房销售	2,101,350,237.00	1,186,302,863.92	2,200,471,448.00	1,075,425,434.71
建筑、装修业	322,480,477.02	289,288,991.04	176,006,335.07	147,975,222.73
合计	2,423,830,714.02	1,475,591,854.96	2,376,477,783.07	1,223,400,657.44

### （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	1,169,674,799.33	628,821,975.75	1,583,910,168.43	682,641,716.17
湖南	12,085,194.68	14,798,172.26	26,293,182.64	24,156,115.01
唐山	452,232,280.01	298,250,364.26	688,222,745.00	456,122,430.41
惠州	300,975,888.00	257,183,619.34	37,900,000.00	31,694,994.47
安徽	53,065,453.00	42,237,560.24	40,151,687.00	28,785,401.38
西宁	435,797,099.00	234,300,163.11		
合计	2,423,830,714.02	1,475,591,854.96	2,376,477,783.07	1,223,400,657.44

#### (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	248,236,383.22	9.54%
客户乙	33,177,396.76	1.28%
客户丙	19,474,764.02	0.75%
客户丁	15,674,894.63	0.6%
客户戊	13,259,646.00	0.51%
合计	329,823,084.63	12.68%

营业收入的说明

#### 55、合同项目收入

□ 适用 √ 不适用

#### 56、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	131,372,894.67	129,208,942.34	应税收入 5%、3%
城市维护建设税	8,104,649.34	8,169,313.83	应缴流转税额 7%、5%
教育费附加	4,067,271.98	4,754,714.71	应缴流转税额 3%
地方教育附加	2,519,431.87	2,187,873.28	应缴流转税额 2%
土地增值税	119,915,508.73	231,216,059.90	房产销售增值额的规定比例
水利建设基金	58,512.81	37,900.00	
堤围费	354,515.47	49,339.10	
其他	287,753.35		

合计	266,680,538.22	375,624,143.16	--
----	----------------	----------------	----

营业税金及附加的说明

## 57、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	38,059,983.86	44,513,458.07
工资及福利费	37,318,531.23	19,376,949.71
宣传费	14,064,550.66	16,788,497.15
推广费	35,104,492.13	11,642,269.03
房租物业费	7,583,445.08	8,787,305.25
汽车租赁费等	3,863,692.87	2,273,292.72
展览费	1,889,817.52	1,317,406.00
其他营业费用	12,307,741.14	6,616,170.05
合计	150,192,254.49	111,315,347.98

## 58、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资福利费	70,816,431.77	54,719,982.42
社保费	9,657,247.00	8,320,404.67
业务招待费	8,637,128.64	5,626,689.09
差旅费	9,643,913.65	5,574,211.16
咨询顾问费	5,493,555.25	4,881,756.33
汽车费	3,542,375.99	2,955,688.29
印花税	4,950,653.70	2,540,560.56
房产税	3,141,848.91	2,542,940.63
办公费	4,513,077.67	2,676,909.08
住房公积金	2,189,827.89	2,513,806.00
会议费	4,489,590.67	2,700,263.71
审计评估费	3,641,047.40	2,071,031.52
折旧费	3,324,579.30	1,657,893.99
房租物业费	8,009,486.61	1,762,175.28
考察费		1,100,858.87

工会经费	337,137.05	187,240.39
开办费	4,317,973.13	
其他管理费用	15,775,414.23	8,916,123.35
合计	162,481,288.86	110,748,535.34

## 59、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	41,937,892.33	18,980,191.81
加：利息收入（收入以负数填列）	-17,966,277.49	-3,657,799.14
加：汇兑损失	-3,595.66	
加：其他支出	41,680,148.09	971,111.78
合计	65,648,167.27	16,293,504.45

## 60、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	117,949,112.00	118,729,500.00
合计	117,949,112.00	118,729,500.00

公允价值变动收益的说明

## 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	98,191,263.19	89,694,695.50
处置长期股权投资产生的投资收益	104,612,866.88	1,152,824.89
合计	202,804,130.07	90,847,520.39

### （2）按成本法核算的长期股权投资收益

□ 适用 √ 不适用

**(3) 按权益法核算的长期股权投资收益**

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
长沙银行股份有限公司	98,264,051.20	89,694,695.50	
潮州南翔商贸物流城投资有限公司	-72,788.01		
合计	98,191,263.19	89,694,695.50	--

投资收益的说明，若投资收益汇回有重大限制的，应予以说明。若不存在此类重大限制，也应做出说明

注：惠州嘉业将其持有的惠州市国力房地产开发有限公司100%的股权转让给惠州大亚湾德丰投资发展有限公司,产生处置收益104,642,073.77元。新华联伟业处置长基商业产生投资收益-29,206.89元所致。

**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	-2,136,224.19	-212,406.14
合计	-2,136,224.19	-212,406.14

**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	48,613.61		48,613.61
其中：固定资产处置利得	48,613.61		48,613.61
政府补助	937,000.00	1,223,652.60	937,000.00
其他	1,502,425.14	568,628.37	1,502,425.14
合计	2,488,038.75	1,792,280.97	2,488,038.75

营业外收入说明

**(2) 计入当期损益的政府补助**

单位：元

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关	是否属于非经常性损益
纳税奖励款		855,426.60	与收益相关	是
绿色建筑二星级补助	837,000.00		与收益相关	是
收到财政奖励	100,000.00	115,000.00	与收益相关	是

协税奖励财政拨款		253,226.00	与收益相关	是
合计	937,000.00	1,223,652.60	--	--

#### 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
非流动资产处置损失合计	161,877.38	201,258.80	161,877.38
其中：固定资产处置损失	161,877.38	201,258.80	161,877.38
对外捐赠	600,000.00	2,063,560.00	600,000.00
其他	652,296.13	964,904.75	652,296.13
合计	1,414,173.51	3,229,723.55	1,414,173.51

营业外支出说明

#### 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	201,319,145.99	222,496,906.20
递延所得税调整	-6,031,840.58	-23,853,649.71
合计	195,287,305.41	198,643,256.49

#### 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
归属于公司普通股股东的净利润	A	508,514,764.25
非经常性损益	B	188,759,334.05
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	319,755,430.20
期初股份总数	D	1,597,970,649.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H$	1,597,970,649.00

	$\times I/K-J$	
基本每股收益	$M=A/L$	0.32
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.20

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

## 67、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	-8,495,445.21	
小计	-8,495,445.21	
合计	-8,495,445.21	

其他综合收益说明

## 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
收往来款	289,245,159.70
收回投标保证金	90,281,931.91
收回银行保证金	71,522,937.88
财务费用-利息收入	17,966,277.49
政府补助	937,000.00
其他收款[注]	43,089,360.06
合计	513,042,667.04

收到的其他与经营活动有关的现金说明

[注]其他收款主要包括收取的诚意金和保证金等。

### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
付往来款	433,038,998.47
支付投标保证金	106,887,900.00

支付银行保证金	109,245,442.64
销售费用	121,482,073.00
管理费用	72,289,116.02
捐赠支出	600,000.00
财务费用	3,684,594.31
合计	847,228,124.44

支付的其他与经营活动有关的现金说明

### (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

适用  不适用

### (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

适用  不适用

### (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

适用  不适用

### (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付的融资相关费用	41,365,918.90
合计	41,365,918.90

## 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	501,773,102.17	610,159,835.18
加：资产减值准备	-2,136,224.19	-212,406.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,185,014.58	11,591,999.02
无形资产摊销	1,305,572.74	647,446.90
长期待摊费用摊销	141,344.64	22,500.00



处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	113,263.77	201,258.80
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-117,949,112.00	-118,729,500.00
财务费用（收益以“-”号填列）	79,933,446.11	18,678,554.44
投资损失（收益以“-”号填列）	-202,804,130.07	-90,847,520.39
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-35,638,938.84	-53,984,821.89
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	29,607,098.26	30,131,172.18
存货的减少（增加以“-”号填列）	-4,884,902,255.85	-2,710,044,241.30
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-241,034,190.08	1,748,074,252.15
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,281,622,287.56	366,942,148.59
经营活动产生的现金流量净额	-3,571,783,721.20	-187,369,322.46
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	2,434,406,669.54	1,181,020,022.47
减：现金的期初余额	1,181,020,022.47	568,445,463.16
现金及现金等价物净增加额	1,253,386,647.07	612,574,559.31

## （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：	--	--
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	109,000,000.00	602,851,406.40
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	73,428,915.07	315,256,021.93
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		16,314.88
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	73,428,915.07	315,239,707.05
4. 取得子公司的净资产	41,902,033.83	393,398,181.74
流动资产	80,448,717.97	969,223,000.36
非流动资产	8,383,340.10	415,549,907.09
流动负债	46,930,024.24	991,374,725.71
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	164,623,925.77	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	164,623,925.77	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,029,373.56	

3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	163,594,552.21	
4. 处置子公司的净资产	60,011,058.89	
流动资产	348,886,434.42	
非流动资产	49,000,000.00	
流动负债	337,875,375.53	

### (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	2,434,406,669.54	1,181,020,022.47
其中：库存现金	805,351.74	602,420.89
可随时用于支付的银行存款	2,433,601,317.80	1,180,417,601.58
三、期末现金及现金等价物余额	2,434,406,669.54	1,181,020,022.47

## 70、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额、由同一控制下企业合并产生的追溯调整等事项

### (1) 2012年股东权益变动表期初“其他”

事项	2012年股东权益变动表期初“其他”			
	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
同一控制下企业合并悦豪期初净资产[注1]	10,000,000.00	57,483.62	7,242,959.43	17,300,443.05
合并抵消[注2]			745,400.04	745,400.04
合计	10,000,000.00	57,483.62	7,988,359.47	18,045,843.09

[注1]：本公司本年同一控制下企业合并北京悦豪，其2012年初净资产17,300,443.05元相应调整股东权益项目。

[注2]：本公司与北京悦豪之间未实现的内部交易调增金额745,400.04元，增加未分配利润。

### (2) 2013年期初股东权益影响

事项	2013年期初股东权益影响			
	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
同一控制下企业合并悦豪期初净资产	10,000,000.00	861,524.33	14,495,587.41	25,357,111.74
合并抵消			-5,079,627.82	-5,079,627.82
合计	10,000,000.00	861,524.33	9,415,959.59	20,277,483.92

说明：见2012年期初股东权益影响说明。

### (3)对2013年度股东权益变动表“三、(七)其他”项中金额重大的其他项目说明

事项	2013年三、(七)其他			
	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
出售银川新华联49%的少数股权[注1]	2,137,794.00			2,137,794.00
收购北京悦豪100%股权，支付对价与合并日净资产差额冲减资本公积[注2]	-67,097,966.17			-67,097,966.17
同一控制下企业合并悦豪期初净资产本期合并转回[注3]	-10,000,000.00	-861,524.33	-14,495,587.41	-25,357,111.74
同一控制下企业合并北京悦豪期初至合并日实现的净利润[注4]			-16,544,922.09	-16,544,922.09
合计	-74,960,172.17	-861,524.33	-31,040,509.50	-106,862,206.00

[注1]: 新华联置地出售其子公司银川新华联49%的股权，收到的股权转让款7,350万元与转让时点2013年10月31日该股权对应的净资产的差额2,137,794.00元按准则规定调整资本公积-股本溢价。

[注2]: 本公司2013年同一控制下收购北京悦豪股权转让价款1.09亿元与转让基准日2013年8月31日北京悦豪公司净资产41,902,033.83元差额67,097,966.17元，按同一控制下企业合并原则调整减少资本公积-股本溢价。

[注3]本期按同一控制下企业合并对北京悦豪期初净资产计入期初股东权益，本年正常合并，其期初净资产予以转回，调减净资产-25,357,111.74元。

[注4]同一控制下企业合并北京悦豪在合并前实现的净利润16,544,922.09元包含在归属于母公司股东的净利润中，在其他项中予以调减。

## 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

适用  不适用

## 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	傅军	化工、陶 瓷、酒业等	800,000,00 0.00	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
-------	-------	------	-----	-------	------	------	---------	----------	--------

上海新华联	控股子公司	有限公司	上海	苏波	房地产	100,000,000.00	51%	51%	07121243-0
新华联置地	控股子公司	有限公司	北京	傅军	房地产	363,460,000.00	100%	100%	77708341-5
北郊联合	控股子公司	有限公司	北京	高扬	房地产	50,000,000.00	70%	70%	79210053-5
株洲新华联	控股子公司	有限公司	株洲	李建刚	房地产	100,000,000.00	100%	100%	68954690-X
唐山新华联	控股子公司	有限公司	唐山	苏波	房地产	100,000,000.00	100%	100%	68433578-3
醴陵新华联	控股子公司	有限公司	醴陵	毛知辉	房地产	55,000,000.00	60%	60%	69401212-8
内蒙古新华联	控股子公司	有限公司	呼和浩特	苏波	房地产	100,000,000.00	100%	100%	57326151-5
奥特莱斯	控股子公司	有限公司	北京	苏波	房地产	100,000,000.00	100%	100%	57126739-0
长春奥特莱斯	控股子公司	有限公司	长春	苏波	房地产	100,000,000.00	100%	100%	05962624-3
株洲奥特莱斯	控股子公司	有限公司	株洲	丁伟	房地产	50,000,000.00	100%	100%	59100503-X
大庆新华联	控股子公司	有限公司	大庆	苏波	房地产	100,000,000.00	100%	100%	56989941-X
西宁新华联	控股子公司	有限公司	西宁	苏波	房地产	100,000,000.00	100%	100%	57990804-1
西宁置业	控股子公司	有限公司	西宁	苟永平	房地产	100,000,000.00	100%	100%	59504950-7
新华联仁和	控股子公司	有限公司	北京	苏波	房地产	10,000,000.00	100%	100%	58083378-8
银川新华联	控股子公司	有限公司	银川	苏波	房地产	150,000,000.00	51%	51%	05460771-3
悦谷地产	控股子公司	有限公司	北京	苏波	房地产	50,000,000.00	100%		07170210-6
天津恒业	控股子公司	有限公司	天津	苏波	房地产	100,000,000.00	100%	100%	08300520-1
北京文旅	控股子公司	有限公司	北京	苏波	文化旅游	500,000,000.00	100%	100%	07850304-6
国际置地	控股子公司	有限公司	香港		房地产	1.25 亿港币	100%	100%	
炎陵新华联	控股子公司	有限公司	炎陵	苏波	旅游	500,000,000	60%	60%	07056809-9

						.00			
湖南新华联	控股子公司	有限公司	长沙	苏波	房地产	100,000,000.00	80%	80%	08137167-0
芜湖盛世	控股子公司	有限公司	芜湖	苏波	房地产	100,000,000.00	100%	100%	08366876-9
运河长基	控股子公司	有限公司	北京	苏波	房地产	100,000,000.00	100%	100%	07412497-0
芜湖文旅	控股子公司	有限公司	芜湖	苏波	文化旅游	100,000,000.00	100%	100%	06362356-3
长沙铜官窑	控股子公司	有限公司	长沙	苏波	文化旅游	50,000,000.00	100%	100%	06823724-X
芜湖投资	控股子公司	有限公司	芜湖	苏波	投资	100,000,000.00	100%	100%	08366878-5
新华联恒业	控股子公司	有限公司	北京	傅军	房地产	60,000,000.00	100%	100%	72634149-6
华信鸿业	控股子公司	有限公司	北京	傅军	房地产	50,000,000.00	100%	100%	75133942-7
新华联伟业	控股子公司	有限公司	北京	傅军	房地产	145,376,600.00	100%	100%	60006160-8
先导华鑫	控股子公司	有限公司	北京	傅军	房地产	30,000,000.00	100%	100%	10231930-3
惠州嘉业	控股子公司	有限公司	广东	苏波	房地产	50,000,000.00	100%	100%	66651808-4
华建	控股子公司	有限公司	湖南	杨爱兵	建筑业	100,000,000.00	100%	100%	61677657-9
北京悦豪	控股子公司	有限公司	北京	邓南宇	物业	20,000,000.00	100%	100%	71773359-4
黄山金龙	控股子公司	有限公司	安徽	苏波	房地产	60,000,000.00	100%	100%	77284506-2
武汉大花山	控股子公司	有限公司	湖北	杭冠宇	房地产	100,000,000.00	100%	100%	72576739-9
北京新崇基	控股子公司	有限公司	北京市	党生	房地产	100,000,000.00	100%	100%	78398424-4
银天装饰	控股子公司	有限公司	北京	杨爱兵	建筑装饰业	5,000,000.00	100%	100%	80243149-4
湖南悦豪	控股子公司	有限公司	湖南	聂文华	物业	3,000,000.00	100%	100%	77901810-7
黄山悦豪	控股子公司	有限公司	安徽	王德军	物业	500,000.00	100%	100%	56341791-8

唐山悦豪	控股子公司	有限公司	河北	王永红	物业	500,000.00	100%	100%	57678216-4
惠州大亚湾悦豪	控股子公司	有限公司	广东	邹国志	物业	500,000.00	100%	100%	59406539-6
北京悦雅	控股子公司	有限公司	北京	邓南宇	商业	500,000.00	100%	100%	59960156-5
青海悦豪	控股子公司	有限公司	青海	杨树田	物业	1,000,000.00	100%	100%	05910779-3
大庆悦豪	控股子公司	有限公司	黑龙江	范井波	物业	500,000.00	100%	100%	06607590-2
湖北悦豪	控股子公司	有限公司	湖北	张昌洪	物业	1,100,000.00	100%	100%	07772362-9
宁夏悦豪	控股子公司	有限公司	宁夏	白云海	物业	1,100,000.00	100%	100%	07383361-X
内蒙古悦豪	控股子公司	有限公司	内蒙古	张利民	物业	3,000,000.00	100%	100%	07559870-5

### 3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
二、联营企业									
长沙银行股份有限公司	股份有限公司(非上市)	湖南	张智勇	金融业	666,300,000.00	4.48%	12.21%	联营企业	18380703-3
潮州南翔商贸物流城投资有限公司	有限责任公司	广东潮州	马士恒	投资管理	600,000,000.00	20%	20%	联营企业	08676197-7

### 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
长石投资有限公司	股东	78995059-8
株洲新华联药业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制	75801563-6
豪客酒行有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制	58576200-X
北京新华联会议中心有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制	58766114-9
北京新华联协和药业有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制	10130527-6
惠州市宏石基础设施投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制	67159083-0

新华联矿业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制	79160094-1
北京新华联产业投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制	55856974-9
华夏润石（北京）股权投资基金管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制	59965089-3
湖南新华联国际石油贸易有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制	18379852-8
北京祖火陶瓷文化艺术有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制	79854365-2
开心快捷（北京）酒店有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制	66910314-0
北京新华联兴业水电环保投资咨询有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制	68922304-3
北京市北郊农场	控股子公司之少数股东	79210053-5

本企业的其他关联方情况的说明

## 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	36,938,700.36	3.65%	29,190,520.96	1.97%

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	242,373,258.04	9.32%	47,837,754.34	1.89%
新华联控股有限公司	提供物业	协议价	502,123.80	0.02%	501,545.84	0.02%
新华联矿业有限公司	提供物业	协议价	194,432.40	0.01%	194,432.40	0.01%
长石投资有限公司	提供物业	协议价	6,324.00	0%	6,324.00	0%
湖南新华联国际石油贸易有限公司	提供物业	协议价	77,990.80	0%	43,404.00	0%

豪客酒行有限公司	提供物业	协议价	28,123.44	0%	23,160.48	0%
新华联酒业有限公司	提供物业	协议价	9,161.69	0%		
北京新华联产业投资有限公司	提供物业	协议价	40,930.56	0%	31,622.40	0%
北京新华联会议中心有限公司	提供物业	协议价	97,215.18	0%	97,215.18	0%
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	提供物业	协议价	102,000.00	0%	99,750.00	0%
华夏润石(北京)股权投资基金管理有限公司	提供物业	协议价	4,592.88	0%	20,324.16	0%
新华联兴业水电环保投资咨询有限公司	提供物业	协议价	6,030.03	0%	11,405.65	0%
北京协和药业管理有限公司	提供物业	协议价	64,864.10	0%	61,138.80	0%
王城卫生用品有限公司	提供物业	协议价	12,338.80	0%	13,001.76	0%

## (2) 关联托管/承包情况

公司受托管理/承包情况表

适用  不适用

公司委托管理/出包情况表

适用  不适用

## (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	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	56,575.00
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	443,036.85
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	167,772.26



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	47,700.94
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	5,334,596.57
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	1,243,317.48
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	125,012.50
新华联恒业	新华联酒业销售有限公司	办公楼	2013年01月01日	2013年12月31日	协议价	85,402.78
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	912,500.04

公司承租情况表

适用  不适用

#### (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
新华联控股有限公司	新华联不动产	142,500,000.00	2013年05月31日	2018年05月31日	否
新华联控股有限公司	大庆新华联	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	新华联伟业	840,000,000.00	2013年09月17日	2023年09月16日	否
新华联控股有限公司	西宁新华联	701,290,000.00	2013年10月18日	2015年10月17日	否
新华联控股有限公司	大庆新华联	99,560,600.00	2012年11月23日	2014年12月23日	否
新华联控股有限公司	上海新华联	1,092,200,000.00	2013年07月17日	2015年07月17日	否
新华联控股有限公司	新华联恒业	360,000,000.00	2013年09月04日	2023年09月04日	否
新华联控股有限公司	华建	322,000,000.00	2013年02月27日	2015年02月27日	否

#### (5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				
新华联控股有限公司	45,000,000.00	2013年01	2013年08月	根据北京悦豪与新华联控股之间签署的《借款协议》，

		月 01 日	31 日	协议约定：新华联控股有限公司从北京悦豪借入资金 4,500 万，协议日期为 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日，借款利率按照同期中国人民银行贷款利率计息，归还借款时利息额按照实际用款金额和实际用款天数一次结清。截止 2013 年 8 月 31 日，北京悦豪对新华联控股的的债权余额为 35,571,084.93 元。根据 2013 年 11 月 13 日新华联控股有限公司、西藏长石投资有限公司和本公司与北京悦豪签订的《北京悦豪物业管理有限公司股权转让价款支付协议》，由本公司承担此笔债务 35,571,084.93 元作为本公司收购北京悦豪的股权转让价款中的部分对价。
--	--	--------	------	--

### (6) 关联方资产转让、债务重组情况

适用  不适用

### (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		38,149,742.98		30,502,750.64	
新华联矿业有限公司		2,106.00		105,063.80	
北京市北郊农场				162,749.86	
豪客酒行有限公司		209,662.10			
小 计		38,361,511.08		30,770,564.30	
预付款项					
株洲新华联药业有限公司		45,304,500.00		45,304,500.00	
小 计		45,304,500.00		45,304,500.00	
其他应收款					
新华联控股有限公司				47,677,628.19	
北京市北郊农场		50,539.24		11,366.85	
小 计		50,539.24		47,688,995.04	

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		4,221,454.67	11,352,103.92
小 计		4,221,454.67	11,352,103.92
预收款项			
新华联控股有限公司			1,327,806.02
新华联矿业有限公司			309,839.37
湖南新华联国际石油贸易有限公司			41,943.06
小 计			1,679,588.45
其他应付款			
惠州市宏石基础设施投资有限公司		6,280,000.00	8,150,000.00
小 计		6,280,000.00	8,150,000.00

## 十、股份支付

适用  不适用

## 十一、或有事项

无

## 十二、承诺事项

### 1、重大承诺事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重大承诺事项。

### 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

适用  不适用

### 2、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元

拟分配的利润或股利	159,797,064.90
经审议批准宣告发放的利润或股利	159,797,064.90

### 3、其他资产负债表日后事项说明

#### 1. 成立新华联商业管理有限公司

2014年1月2日，本公司出资1亿元，设立新华联商业管理有限公司，新华联商业管理有限公司已完成工商注册登记，并取得《企业法人营业执照》。住所：北京市通州区台湖镇台湖村迤西星湖工业区 1 号办公楼 301室,法定代表人：苏波，注册资本：1亿元，实收资本：1亿元，企业类型：有限责任公司（法人独资），经营范围：许可经营项目：物业管理。一般经营项目：商业管理；企业管理；酒店管理；机动车公共停车场服务；销售百货、建筑材料；投资咨询；经济贸易咨询；打字、复印等。

#### 2. 成立潮州新华联置业有限公司

2014年1月16日，新华联置地与安徽省南翔商贸物流产业有限公司、北京大诚宏远投资有限公司等共同出资3亿元，设立潮州新华联置业有限公司，潮州新华联置业有限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》。住所：广东潮安经济开发区管理委员会侧楼三楼，法定代表人：苏波，注册资本：3亿元，实收资本：1亿元，企业类型：有限责任公司，经营范围：房地产开发；销售商品房、建材；房屋租赁；物业管理；组织文化交流活动；节能技术开发；投资管理；（以上项目法律、行政法规禁止的除外，法律、行政法规限制的须取得许可后方可经营）。

#### 3. 成立新华联国际置地（马来西亚）有限责任公司

2014年2月14日，本公司全资子公司香港新华联国际置地有限公司出资4,000万元设立新华联国际置地（马来西亚）有限责任公司，新华联国际置地（马来西亚）有限责任公司已完成工商注册登记手续，并取得了马来西亚核发的相关权利证明文件。住所：42A, Jalan Molek 2/1, Taman Molek, 81100 Johor Bahru, Johor Darul Takzim, Malaysia.注册资本：4,000万元，实收资本：4,000万元，企业类型：有限责任公司，经营范围：房地产开发与经营等。

#### 4. 成立长春新华联建设工程有限公司

2014年3月17日，本公司全资子公司华建出资3,000万成立长春新华联建设工程有限公司。长春新华联建设工程有限公司已完成工商注册登记，并取得《企业法人营业执照》。住所：长春市空港经济开发区长石路五公里处,法定代表人：杨爱兵，注册资本：3,000万元，实收资本：3,000万元，企业类型：有限责任公司（法人独资），经营范围：从事建筑工程施工(依法必须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

#### 5. 成立韩国新华联锦绣山庄株式会社

2014年3月27日，本公司全资子公司新华联国际置地有限公司出资15.3亿韩元(持股比例90%)，株式会社黑石度假村出资1.7亿韩元(持股比例10%)，并取得编号为20111-0111434的《企业法人营业执照》。营业场所所在地：济州特别自治道济州市月廊路45号,法定代表人：苏波。经营范围：不动产开发和销售等。

#### 6. 成立宁夏新华联商业管理有限公司

2014年4月4日，不动产全资子公司新华联商业管理有限公司出资500万元成立宁夏新华联商业管理有限公司。宁夏新华联商业管理有限公司已完成工商注册登记，并取得《企业法人营业执照》。住所：宁夏银川市金凤区通达北街金凤新华联广场14号楼42号，法定代表人：苏波，注册资本：500万元，实收资本：500万元，企业类型：有限责任公司（法人独资），经营范围：酒店企业管理；房屋租赁；房屋销售；物业服务；日用百货、建筑材料的销售；投资咨询；商务信息咨询。(依法必须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

7.2014年1月7日，本公司第七届董事会第四十一次会议审议并通过了公司与马来西亚IBZI发展（柔佛）有限公司（IBZI DEVELOPMENT (JOHOR) SDN. BHD.，以下简称IBZI）签订《租契购买协议》等相关协议。本公司拟以154,690,275.00马来西亚令吉（约合3亿元人民币）购买IBZI持有的马来西亚柔佛州梅蒂尼B区总用地面积11.70英亩（约合4.73万平方米），总建筑面积约为2,062,537平方英尺（约合19.16万平方米）地块（以下简称马来西亚项目用地）的租契。所购买的马来西亚项目用地的性质为住宅与少量商业，所收购的租契总年限为99年，公司拟规划建设新华联南洋度假中心。截止2013年12月31日，本公司之全资子公司国际置地已支付IBZI折合人民币29,662,700.87元的款项。

## 十四、其他重要事项

### 1、非货币性资产交换

### 2、债务重组

### 3、企业合并

### 4、租赁

### 5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

### 6、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
投资性房地产	535,484,400.00	117,949,112.00			653,433,512.00
上述合计	535,484,400.00	117,949,112.00			653,433,512.00
金融负债	0.00				0.00

### 7、外币金融资产和外币金融负债

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
金融资产小计	0.00				0.00
金融负债	0.00				0.00

### 8、年金计划主要内容及重大变化

### 9、其他

#### (一) 企业合并

企业合并情况详见本财务报表附注企业合并及合并财务报表之说明。

#### (二) 非公开发行股票情况

2013年8月16日，根据新华联不动产股份有限公司2013年非公开发行股票预案，本公司拟通过非公开发行方式向不超过十名的特定投资者发行股票，股票数量不超过 50,000 万股（含 50,000 万股），募集资金总额不超过 210,000 万元。本公司控股股东新华联控股有限公司承诺拟认购最终发行数量20%的股份。本次发行后，本公司的实际控制人将不会发生变化。本次非公开发行募集资金将用于湖南醴陵市马放塘棚户区改

造建设项目、宁夏银川火车站棚户区改造项目、北京平谷区马坊镇 B05-01、B05-02 居住及社会停车场库项目。

上述议案已经2013年9月23日召开的2013年第二次临时股东大会审议通过，截至本财务报表批准报出日，本次非公开发行尚未获得中国证监会核准。

### (三) 关于发行公司债券

2013年11月13日，根据本公司第七届董事会第三十八次会议审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》。本次发行的公司债券票面总额不超过13亿元(含13亿元)，为固定利率债券，票面利率及支付方式由公司或主承销商通过市场询价协商确定，期限不超过7年(含7年)，可以为单一期限品种或多种期限的混合品种。募集资金的用途主要用于偿还银行贷款，补充流动资金，改善公司债务结构。

截至本财务报表批准报出日，本次债券发行尚未获得中国证监会核准。

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

适用  不适用

### 2、其他应收款

#### (1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,308,940,205.30	99.65 %			1,284,282,030.35	100%		
按组合计提坏账准备的其他应收款								
低信用风险组合	4,570,000.00	0.35%						
账龄分析法组合								
组合小计	4,570,000.00	0.35%						
合计	1,313,510,205.30	--		--	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
汇添富资产管理有限公司	546,700,000.00			认购资产管理计划款

新华联置地	580,417,844.65			关联方不计提
长沙铜官窑	10,000,000.00			关联方不计提
惠州嘉业	40,000,000.00			关联方不计提
上海新华联	78,642,360.65			关联方不计提
华建	50,000,000.00			关联方不计提
西宁新华联	3,180,000.00			关联方不计提
合计	1,308,940,205.30		--	--

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

单位：元

组合名称	账面余额	坏账准备
低信用风险组合	4,750,000.00	
合计	4,750,000.00	

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

适用  不适用

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提

适用  不适用

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其他应收款的说明

## (3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

适用  不适用

其他应收款核销说明

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

适用  不适用

## (5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

## (6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
新华联置地	全资子公司	580,417,844.65	1 年以内	44.19%
汇添富资产管理有限公司	非关联方	546,700,000.00	1 年以内	41.62%
上海新华联	控股子公司	78,642,360.65	1 年以内	5.99%
华建	全资子公司	50,000,000.00	1 年以内	3.81%
惠州嘉业	全资子公司	40,000,000.00	1 年以内	3.05%
合计	--	1,295,760,205.30	--	98.66%

## (7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
新华联置地	全资子公司	580,417,844.65	44.19%
上海新华联	控股子公司	78,642,360.65	5.99%
华建	全资子公司	50,000,000.00	3.81%
惠州嘉业	全资子公司	40,000,000.00	3.05%
长沙铜官窑	全资子公司	10,000,000.00	0.76%
西宁新华联	全资子公司	3,180,000.00	0.24%
唐山新华联	全资子公司	900,000.00	0.07%
大庆新华联	全资子公司	900,000.00	0.07%
株洲新华联	全资子公司	800,000.00	0.06%
醴陵新华联	控股子公司	800,000.00	0.06%
黄山金龙	全资子公司	800,000.00	0.06%
内蒙古新华联	全资子公司	370,000.00	0.03%
合计	--	766,810,205.30	58.39%

## (8) 不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为\_\_\_\_\_元。

□ 适用 √ 不适用



(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
新华联置地	成本法	2,920,000,000.00	2,920,000,000.00		2,920,000,000.00	100%	100%				30,000,000.00
华建	成本法	305,701,440.00	249,110,595.68		249,110,595.68	100%	100%				50,000,000.00
炎陵新华联	成本法	150,000,000.00		150,000,000.00	150,000,000.00	60%	60%				
北京悦豪	成本法	41,902,033.83		41,902,033.83	41,902,033.83	100%	100%				
国际置地	成本法	40,000,000.00		40,000,000.00	40,000,000.00	100%	100%				
上海新华联	成本法	51,000,000.00		51,000,000.00	51,000,000.00	51%	51%				
北京文旅	成本法	500,000,000.00		500,000,000.00	500,000,000.00	100%	100%				
合计	--	4,008,603,473.83	3,169,110,595.68	782,902,033.83	3,952,012,629.51	--	--	--			80,000,000.00

长期股权投资的说明

### 4、营业收入和营业成本

#### (1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业成本	0.00	0.00

#### (2) 主营业务（分行业）

适用  不适用

**(3) 主营业务（分产品）**

□ 适用 √ 不适用

**(4) 主营业务（分地区）**

□ 适用 √ 不适用

**(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况**

□ 适用 √ 不适用

**5、投资收益****(1) 投资收益明细**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	80,000,000.00	360,000,000.00
合计	80,000,000.00	360,000,000.00

**(2) 按成本法核算的长期股权投资收益**

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
新华联置地	30,000,000.00	360,000,000.00	
华建	50,000,000.00		
合计	80,000,000.00	360,000,000.00	--

**(3) 按权益法核算的长期股权投资收益**

□ 适用 √ 不适用

**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	63,845,982.94	353,931,507.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	539,362.68	77,116.29
财务费用（收益以“-”号填列）	7,023,200.00	

投资损失（收益以“-”号填列）	-80,000,000.00	-360,000,000.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-23,363,424.95	175,619,172.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,013,010,542.92	272,809.33
经营活动产生的现金流量净额	981,055,663.59	169,900,605.49
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	141,703,194.05	801,963.73
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	140,901,230.32	239,320.59

## 7、反向购买下以评估值入账的资产、负债情况

适用  不适用

## 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）	104,499,603.11	包含处置惠州国力和长基商业产生的投资收益
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	937,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,573,209.67	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	16,544,922.09	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	117,949,112.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	250,129.01	
减：所得税影响额	56,072,245.87	
少数股东权益影响额（税后）	-77,604.04	
合计	188,759,334.05	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

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	508,514,764.25	598,048,509.93	3,261,814,359.99	3,026,756,206.64
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	508,514,764.25	598,048,509.93	3,261,814,359.99	3,026,756,206.64
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	16.15%	0.32	0.32
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.52%	0.2	0.2

## 4、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

## 1. 资产负债表项目

项目	注	期末数	期初数	增/(减)金额	增/(减)(%)
货币资金	(1)	2,644,352,914.42	1,353,243,762.59	1,291,109,151.83	95.41
预付款项	(2)	601,364,665.25	430,678,433.80	170,686,231.45	39.63
其他应收款	(3)	377,485,925.44	275,448,019.15	102,037,906.29	37.04
存货	(4)	12,008,957,673.15	6,587,818,334.92	5,421,139,338.23	82.29
固定资产	(5)	451,021,250.50	163,791,752.16	287,229,498.34	175.36
无形资产	(6)	33,708,793.37	22,309,061.63	11,399,731.74	51.10
应付账款	(7)	1,656,692,284.72	1,170,060,838.92	486,631,445.80	41.59

预收款项	(8)	1,697,214,166.67	950,678,817.80	746,535,348.87	78.53
其他应付款	(9)	1,626,946,728.54	497,630,279.58	1,129,316,448.96	226.94
一年内到期的非流动负债	(10)	1,510,323,523.43	704,133,033.43	806,190,490.00	114.49
长期借款	(11)	6,611,990,000.00	2,734,690,000.00	3,877,300,000.00	141.78
其他非流动负债	(12)	31,167,579.74	16,599,732.22	14,567,847.52	87.76

## 2. 利润表项目

项目	注	2013年度	2012年度	增/(减)金额	增/(减)()
销售费用	(1)	150,192,254.49	111,315,347.98	38,876,906.51	34.93
管理费用	(2)	162,481,288.86	110,748,535.34	51,732,753.52	46.71
财务费用	(3)	65,648,167.27	16,293,504.45	49,354,662.82	302.91
投资收益	(4)	202,804,130.07	90,847,520.39	111,956,609.68	123.24

资产负债表项目：

(1) 货币资金项目期末较期初增长95.41%(绝对额增加129,110.92万元)，主要系销售回款及融资同比增加所致。

(2) 预付款项项目期末较期初增长39.63%(绝对额增加17,068.62万元)，主要原因系预缴税款所致。

(3) 其他应收款项目期末较期初增长37.04%(绝对额增加10,203.79万元)，主要系应收大额保证金等增加所致。

(4) 存货项目期末较期初增长82.29%(绝对额增加542,113.93万元)，主要系新增开发项目所致。

(5) 固定资产项目期末较期初增长175.36%(绝对额增加28,722.95万元)，主要系新华联黄山豪生酒店转入固定资产所致。

(6) 无形资产项目期末较期初增长51.10%(绝对额增加1,139.97万元)，主要系新增财务软件所致。

(7) 应付账款项目期末较期初增长41.59%(绝对额增加48,663.14万元)，系应付工程款增加所致。

(8) 预收款项项目期末较期初增长78.53%(绝对额增加74,653.53万元)，主要系预收房款增加所致。

(9) 其他应付款项目期末较期初增长226.94%(绝对额增加112,931.64万元)，主要系四川信托、新华信托、力联商贸的借款增加所致。

(10) 一年内到期非流动负债项目期末较期初增长114.49%(绝对额增加80,619.05万元)，系公司一年内到期的长期借款增加所致。

(11) 长期借款项目期末较期初增长141.78%(绝对额增加387,730.00万元)，系项目增加贷款额增加所致。

(12) 其他非流动负债项目期末较期初增长87.76%(绝对额增加1,456.78万元)，系公司为业主提供停车服务而预收的服务费一年以上到期的部分增加所致。

利润表项目：

(1) 销售费用项目本期数较上年同期数增长34.93%(绝对额增加3,887.69万元)，主要系本期推广费和工资福利费增加所致。

(2) 管理费用项目本期数较上年同期数增长46.71%(绝对额增加5,173.28万元)，主要系本期工资福利费、咨询顾问费以及新华联黄山豪生酒店开业导致开办费、物业管理费增加所致。

(3) 财务费用项目本期数较上年同期数增长302.91%(绝对额增加4,935.47万元)，主要系本期借款增加，导致利息支出增加所致。

(4) 投资收益项目本期数较上年同期数增长123.24%(绝对额增加11,195.66万元)，主要系惠州嘉业出售惠州市国立房地产开发有限公司收益所致。

## 第十一节 备查文件目录

- 一、载有董事长傅军签署的2013年年度报告全文；
- 二、载有董事长傅军、总经理苏波、财务总监刘华明签字并盖章的财务报表；
- 三、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 四、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。