

新华联不动产股份有限公司

2014 年半年度报告

2014 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介.....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要	7
第四节 董事会报告.....	9
第五节 重要事项.....	19
第六节 股份变动及股东情况	31
第七节 优先股相关情况	35
第八节 董事、监事、高级管理人员情况	36
第九节 财务报告.....	37
第十节 备查文件目录	138

释义

释义项	指	释义内容
证监会	指	中国证券监督管理委员会
国土部	指	中华人民共和国国土资源部
北京证监局	指	中国证券监督管理委员会北京监管局
深交所	指	深圳证券交易所
中登公司	指	中国证券登记结算有限公司
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
泛海控股	指	泛海能源控股股份有限公司
巨人投资	指	巨人投资有限公司
新华联置地	指	北京新华联置地有限公司
华建	指	湖南新华联建设工程有限公司
北京悦豪	指	北京悦豪物业管理有限公司
国际置地	指	新华联国际置地（香港）有限公司
上海新华联	指	上海新华联房地产开发有限公司
炎陵新华联	指	炎陵新华联神农谷国际旅游度假区开发有限公司
北京文旅	指	北京新华联文化旅游发展有限公司
酒店管理	指	新华联酒店管理有限公司
新华联商管	指	新华联商业管理有限公司
锦亿园林	指	北京锦亿园林工程有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期、本报告期	指	2014 年 1 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日

第二节 公司简介

一、公司简介

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

二、联系人和联系方式

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

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

4、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用 不适用

报告期内，公司法定代表人变更为丁伟先生，报告期内已完成工商注册变更登记。有关选举丁伟先生为公司董事长的公告详见 2014 年 5 月 19 日的《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	859,096,389.23	1,182,707,660.44	1,220,138,896.67	-29.59%
归属于上市公司股东的净利润（元）	193,435,511.79	307,007,424.59	382,023,463.25	-49.37%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	77,977,759.59	228,451,844.01	236,544,889.80	-67.03%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,078,037,661.24	-286,069,607.59	-290,097,930.71	-271.61%
基本每股收益（元/股）	0.12	0.19	0.24	-50%
稀释每股收益（元/股）	0.12	0.19	0.24	-50%
加权平均净资产收益率	5.81%	10.91%	11.87%	-6.06%
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	20,764,748,223.67	18,264,395,018.92	18,264,395,018.92	13.69%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,292,265,796.68	3,261,814,359.99	3,261,814,359.99	0.93%

注：2013 年度，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，比较期数据已按企业会计准则进行调整或重述。

二、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按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

适用 不适用

公司报告期不存在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。

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

适用 不适用

公司报告期不存在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。

三、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

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）	1,666.95	
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	95,894,162.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	43,596,417.32	
减：所得税影响额	24,000,638.01	
少数股东权益影响额（税后）	33,856.06	
合计	115,457,752.20	--

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

公司报告期不存在将根据《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、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第四节 董事会报告

一、概述

（一）宏观环境分析

2014年上半年，国民经济运行总体平稳、稳中有进，稳中有升；但是，房地产市场形势仍然不容乐观。上半年，全国商品房销售面积同比下降6.0%，销售额同比下降6.7%；房地产开发企业土地购置面积同比下降5.8%。2014年1-6月份，全国房地产开发投资42019亿元，同比名义增长14.1%，较2013年下降了5.7个百分点，其中住宅新开工面积下降19.8%。住宅供应方面，因前两年住宅用地大规模成交，2014年上半年主要城市新增供应总量为近五年来同期最高水平，同比增长7.3%。重点城市库存量创新高，出清周期持续延长。2014年1-6月，全国商品房和住宅销售均价分别为6437元/平方米和6033元/平方米，同比继续下跌，跌幅分别为0.8%和1.5%。其中，6月全国100个城市住宅平均价格为10923元/平方米，环比连续两个月出现下跌，跌幅为0.5%，同比涨幅进一步收窄至6.48%。

公司认为，当今的房地产行业已告别简单依靠土地红利就能野蛮生长的年代，目前房地产行业正处于结构性调整和格局分化的重要阶段，周期性的回调已成事实，增长压力依旧。但是，危中有机，低潮意味着更大的机遇。只有在低潮时抓住机遇，才能推动企业走向更大的成功。

我们要看到，中国现有13亿多总人口，常住人口城镇化率为53.7%，户籍人口城镇化率只有36%左右，到2020年，中国常住人口城镇化率至少要达到60%。中国城镇化进程的进一步加快，将给中国房地产业带来巨大的机遇和平台。我们将坚持企业与城市共荣发展的策略，加快转型创新，苦练内功，寻找更大的发展空间。

（二）上半年经营情况分析

面对错综复杂的市场大背景，公司一直沉着应对，对未来充满信心。公司坚定战略转型思路，延续将原来单一的住宅地产开发调整为住宅地产、商业地产、文化旅游地产三驾马车的发展格局，着手全面布局未来盈利模式、市场结构、产品结构、业务整合、管控模式等多方位的变革措施。

具体而言，上半年，公司围绕年度工作目标，按照年初确定的“强势营销、强控成本、强化执行、挑战新高”的工作思路，不断调整经营策略、营销策略，逐步提升经营效率，在认真抓好住宅地产销售的同时，商业地产、文化旅游地产等各项业务也有序开展。

1、报告期内主要经营情况

2014年1-6月，公司实现营业收入859,096,389.23元，较上年同期减少29.59%；实现归属于上市公司所

有者净利润193,435,511.79元，同比减少49.37%。上半年，公司业绩指标较去年同期有所下滑。其主要原因系公司正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。同时受累于整体经济，公司在过去三四线城市的产品布局形成了一定库存。

截至报告期末，公司总资产20,764,748,223.67 元，较上年同期增长13.69%；归属于母公司所有者权益3,292,265,796.68 元，较上年同期增长0.93%。

2、报告期内项目销售情况

报告期内，公司采取了系列措施狠抓强势营销，积极回笼建设资金和增加现金流。一是大胆变革营销模式，确立复合化营销格局。其中，武汉新华联梦想城项目通过组织外拓团队实施强销模式，效果明显；上海新华联国际中心项目正着手组织全球定制式营销；二是精做“两点一线”，强化体验式营销。北京新华联慧谷、银川新华联广场、大庆阿斯兰小镇、醴陵新华联广场等项目的“两点一线”已成为所在区域的样板和地标性建筑，为强化体验式营销起到了积极的促进作用；三是狠抓项目集中开盘，强化挤压式营销。5月，公司组织了大庆阿斯兰小镇、北京新华联慧谷、银川新华联梦想城、醴陵新华联广场、武汉新华联梦想城五个项目的集中开盘，逆市创下不俗的业绩。四是完善营销管理机制，强化营销激励手段，激发销售活力。

通过上述系列措施，报告期内，公司共实现销售面积 18.85 万平方米，较上年同期增长 37.09%；公司已签订销售合同总金额 14.36 亿元，较上年同期增长 3.68%。截至报告期末，公司实现结算面积约 7.83 万平方米，较上年同期减少 2.13%；累计已售未结转面积 35.2 万平米，合同金额合计约 23.57 亿元，较上年同期分别增长 51.32%和 45.45%，已售待结算的大部分将在未来两年内陆续参与结算，为未来的业绩体现奠定良好基础。

3、报告期内项目开发进展情况

根据2014年年初计划，公司计划年开复工面积300万平方米，计划实现竣工面积70万平方米。报告期内，公司灵活把握市场机会，准确把控项目开发节奏。截至6月底，公司共实现开（复）工面积约282.29万平方米，完成年度计划的94.10%。上海新华联国际中心、长春奥特莱斯商业、新华联芜湖大白鲸世界海洋公园等商业、文旅项目已陆续开工。报告期内，公司实现竣工面积36.46万平方米，完成年度计划的52.09%。

4、报告期内土地储备情况

上半年，公司更加谨慎、理性的选择项目地块和进驻区域。将拿地重点放在一、二线城市和有经济增量、人口增量、交通便捷以及能真正成为旅游目的地的城市。

报告期内，公司新增土地储备约2258亩。公司有针对性地选择颇具区域优势及发展前景的西宁、湖南

地区进行深耕，在 西宁获取综合用地约 1012 亩，在湖南长沙望城获取住宅用地 285.44 亩。同时，公司获取安徽芜湖老街二期用地 477.56 亩，芜湖海洋馆二期用地 52.7 亩，继续加大商业地产项目、文化旅游项目的土地储备。与此同时，公司投资开发的马来西亚新华联南洋国际度假中心项目、韩国济州岛锦绣山庄国际度假区项目均在加紧推进，目前正陆续获取土地，进展情况良好。

5、商业地产板块情况

报告期内，公司新成立了新华联商业管理有限公司。未来将以新华联商管为龙头，对商业地产的整体招商和运营进行统一筹划、指挥、管理与协调。同时，公司还分别在 西宁、上海、银川、长春、芜湖等地设立商管子公司，具体负责所辖区域商业项目的品牌落位和招商运营，商业地产管理布局基本形成。

与些同时，上海新华联国际中心、西宁新华联广场、银川金凤新华联广场等多个大型城市综合体项目正在加紧建设，未来将形成“新华联广场”和“新华联国际中心”为品牌的全服务链城市综合体系列。

上半年，公司持有并启动招商的商业面积达 52.5 万平方米（按可租赁面积计算），管理面积超过 100 万平方米。其中，西宁新华联广场项目、银川新华联广场项目均与台湾润泰集团大润发、成龙耀莱院线等国内知名品牌成功签约；醴陵新华联广场项目成功引进沃尔玛超市，实现了醴陵地区首家国际商超的进驻，品牌影响力得到有力提升。

6、文化旅游地产板块情况

作为全国进驻文化旅游地产较早的房地产企业之一，公司确立了“提前占位（即占驻优质、稀缺的文化旅游资源）、分步实施、形成标准、酝酿成熟、积累资源、提升能力、复制扩张”的文化旅游地产开发思路。

报告期内，公司在获取芜湖文化旅游项目用地的同时，实现了新华联芜湖大白鲸世界海洋公园与新西兰 E+A 建筑事务所的成功签约。未来，芜湖文化旅游项目将联合世界顶尖级的设计团队，共同打造中国首家第五代海洋公园。

7、产业链布局情况

上半年，公司结合发展战略，不断挖掘自身资源，拓展新的业务渠道，先后组建成立了新华联商业管理有限公司、新华联酒店管理有限公司、北京锦亿园林工程有限公司。截至目前，公司已形成房地产住宅开发业、商业、文化旅游业、酒店业、建筑业、物业、金融业、商贸物流业等多种业态，公司架构体系更加清晰，职能定位更加合理，管理体系更加专业化。

8、公司治理情况

为实现科学、专业、规范、精细的管理目标，报告期内，公司从计划管理、成本管理、信息化管理、授权分工等四个方面，进一步完善了全流程管控体系；同时，逐步优化了“两点一线”标准化、样板示范区标准化、营销管理标准化、中式小镇标准化、欧式小镇标准化等多个标准化管理体系，为实现“精准化、

精细化、精品化”三精战略起到有力支撑。

（三）下半年工作展望

面对上半年严峻的宏观形势和目前公司面临的现实困难，公司再次进行了全盘思考和总结。下半年，公司将在持续跟踪分析和把握经济发展形势的新变化的基础上，对发展战略进行适当的调整，全面实施“4-3-1”策略。

所谓4，即“四个增加”。一是增加一线城市北京、上海、广州、深圳的项目储备与开发。二是增加商业门面类高利润项目的开发。三是响应国家政策要求，增加超小户型住宅项目的开发，满足自住刚性需求和首次改善性需求。四是增加自持性物业。公司计划未来实现200万平方米左右的持有型物业，达到5-10亿的年租金回报。

所谓3，即“三个减少”，一是减少初始资金投入量大，回报周期较长的五星级酒店项目。二是减少三、四线城市的项目开发。三是减少文化旅游项目的开发数量，做精、做强三到四个文化旅游项目。重点把芜湖新华联梦想城项目、长沙铜官窑项目做成文化旅游精品，做出特色，做出水平。

所谓1，即“一个放缓”，是指要适当放缓个别区域的投资开发节奏。

近期，全国楼市传来政策性利好，除北上广深等一线城市外，全国已有30多个城市取消或不同程度地调整限购政策，占据原有46个限购城市数量的八成以上。近日，江西省人民政府出台了包括落实首套房贷政策，适当降低二套房首付比例等相关政策，成为首个放松二套房首付比例的省份。

我们坚信，在国家围绕“稳增长、调结构、惠民生”定向发力的“微刺激”政策影响下，国内经济市场化机制改革、城镇化进程的进一步推进的大背景下，房地产市场将进入更加良性和健康的发展阶段，整个行业也将得到新的提升。

未来，我们也将放眼全局和长远，以更加发展、提升的眼光，以更加进取、拼搏的精神，寻找一条适合自身实际情况的发展路径，为股东们创造财富，与社会共同繁荣。

二、主营业务分析

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	859,096,389.23	1,220,138,896.67	-29.59%	
营业成本	612,134,444.43	655,748,065.45	-6.65%	
销售费用	39,229,757.79	51,391,526.78	-23.66%	
管理费用	88,132,775.14	56,984,678.89	54.66%	主要系本期新增子公司所发生的前期费用增加所致

财务费用	7,408,121.98	34,706,031.28	-78.65%	增加汇兑收益以及利息支出减少
所得税费用	46,243,027.92	115,264,471.92	-59.88%	主要系本期利润总额减少所致
经营活动产生的现金流量净额	-1,078,037,661.24	-290,097,930.71	-271.61%	主要系本期购买土地、支付工程款等的现金增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-89,341,761.69	-37,159,487.18	-140.43%	主要系上期惠州嘉业出售惠州市国立房地产开发有限公司的收益，本期无此类事项
筹资活动产生的现金流量净额	827,724,194.58	892,364,321.43	-7.24%	
现金及现金等价物净增加额	-332,504,117.76	565,106,903.54	-158.84%	主要系本期购买土地、支付工程款等的现金增加所致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

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

适用 不适用

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

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司围绕转型升级的战略思想，着力增强发展内生动力，各项工作正按年初既定计划积极、有序推进，进展顺利。详见“董事会报告 一、概述”部分。

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	717,316,992.01	491,776,332.10	31.44%	-30.26%	-3.34%	-19.09%
建筑、装修业	58,121,112.06	51,536,686.37	11.33%	-48.87%	-50.92%	3.70%
分产品						
商品房销售	717,316,992.01	491,776,332.10	31.44%	-30.26%	-3.34%	-19.09%
建筑、装修业	58,121,112.06	51,536,686.37	11.33%	-48.87%	-50.92%	3.70%
分地区						
北京	152,798,738.11	97,474,346.90	36.21%	-81.12%	-73.03%	-19.14%
湖南	6,292,200.95	4,410,976.97	29.90%	458.18%	14.91%	270.41%
唐山	110,894,531.00	79,210,591.39	28.57%	-54.72%	-55.16%	0.71%

安徽	12,500,445.00	7,782,971.61	37.74%	20.12%	3.81%	9.79%
西宁	146,302,166.01	70,823,851.83	51.59%			
广东	103,284,024.00	77,115,886.13	25.34%	35.32%	19.86%	9.63%
内蒙古	243,365,999.00	206,494,393.64	15.15%			

注：湖南地区因去年同期华建发生维保支出较多，导致毛利率变动较大。

四、核心竞争力分析

报告期内，公司核心竞争力未发生明显变化，具体可参见2013年年度报告。

五、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

√ 适用 □ 不适用

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
353,490,599.49	750,000,000.00	-52.87%
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
新华联商业管理有限公司	物业管理、商业管理	100.00%
潮州新华联置业有限公司	房地产开发	60.00%
新华联国际置地（马来西亚）有限责任公司	房地产开发	100.00%
长春新华联建设工程有限公司	建筑施工	100.00%
韩国新华联锦绣山庄株式会社	房地产开发	90.00%
宁夏新华联商业管理有限公司	酒店及物业管理	100.00%
西宁新华联商业管理有限公司	商业运营管理、酒店管理	100.00%
北京锦亿园林工程有限公司	园林工程	70.00%
新华联酒店管理有限公司	酒店管理、物业管理	100.00%
长春新华联商业管理有限公司	商业及酒店服务管理	100.00%
新华联（上海）商业管理有限公司	商业管理、酒店管理	100.00%
芜湖新华联商业管理有限公司	商业及酒店管理	100.00%

(2) 持有金融企业股权情况

√ 适用 □ 不适用

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	商业银行	323,016,500.00	103,583,308.57	4.48%	103,583,308.57	4.57%	552,121,339.98	63,993,108.05	长期股权投资	股权收购
合计		323,016,500.00	103,583,308.57	--	103,583,308.57	--	552,121,339.98	63,993,108.05	--	--

(3) 证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况**(1) 委托理财情况**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

(3) 委托贷款情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

3、募集资金使用情况**(1) 募集资金总体使用情况**

□ 适用 √ 不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

□ 适用 √ 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

(4) 募集资金项目情况

4、主要子公司、参股公司分析

适用 不适用

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	2,232,411,430.76	543,400,304.95	636,159,367.78	112,189,399.19	99,943,302.52
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	2,794,495,430.94	576,136,357.04	124,150,562.00	26,622,060.25	19,972,087.75
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	3,466,583,590.81	219,986,246.45	146,302,166.01	46,704,023.77	35,003,061.43

5、非募集资金投资的重大项目情况

适用 不适用

公司报告期无非募集资金投资的重大项目。

六、对 2014 年 1-9 月经营业绩的预计

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

适用 不适用

七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

九、公司报告期利润分配实施情况

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

适用 不适用

(一) 为高度重视公司投资者回报及充分保护中小投资权益, 公司严格按照《公司章程》相关规定制定了2013年度分红方案。公司2013年度利润分配方案为: 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。上述利润分配方案已经2014年 5月16日公司2013年年度股东大会审议通过。公司委托中国结算深圳分公司代派的现金红利已于2014年7月14日通过股东托管证券公司(或其他托管机构)直接划入投资者资金账户, 公司自派部分已于2014年8月5日前完成。本次利润分配方案至此实施完毕。

(二) 为进一步建议和健全公司股东回报机制, 切实保护公众投资者合法权益, 报告期内, 公司根据中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的相关规定, 制定了未来三年(2014-2016)股东分红回报规划。上述股东分红回报方案已经2014年 5月16日公司2013年年度股东大会审议通过。

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

十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利, 不送红股, 不以公积金转增股本。

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

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
2014年01月06日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问海外投资事宜, 未提供资料
2014年01月07日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问海外投资事宜, 未提供资料
2014年01月13日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问民营银行进展情况及海外投资进展, 未提供资料
2014年01月21日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问海外投资进展情况, 未提供资料
2014年03月05日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问天津项目进展情况, 未提供资料
2014年03月26日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问公司在通州、天津的土地储备情况, 未提供资料
2014年04月03日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	股东询问2014年一季度业绩情况, 未提供相关资料
2014年04月22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
2014年05月06日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问公司近期股价下跌原因, 未提供资料

2014年05月16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
2014年05月29日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问公司日常经营情况，未提供资料
2014年06月03日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问公司土地储备情况及下半年拿地计划，未提供资料
2014年06月18日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问公司非公开发行和公司债的进度，未提供资料
2014年06月30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

第五节 重要事项

一、公司治理情况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等相关法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部管理和控制体系，规范公司运作，提高公司治理水平。

报告期内，公司根据中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的相关规定，制定了未来三年（2014-2016）股东分红回报规划，进一步规范和完善公司利润分配的内部决策程序和机制，同时重新修订《公司章程》。

截至目前，公司治理实际情况与《公司法》、《证券法》和中国证监会、深圳证券交易所等制定的有关上市公司治理规范性文件的要求不存在差异。

二、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

三、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

四、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

公司报告期未收购资产。

2、出售资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售资产。

3、企业合并情况

适用 不适用

公司报告期未发生企业合并情况。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	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	1,727.59	1,727.59	0.45%	转账	1,727.59	2014年04月25日	2014-035
新华联控股有限公司	控股股东	提供劳务	提供劳务	协议价	5,668.78	5,668.78	7.31%	转账	5,668.78	2014年04月25日	2014-035
新华联矿业有限公司	同一控制	提供劳务	提供劳务	协议价	4.83	4.83	0.01%	转账	4.83	2014年04月25日	2014-035
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	54.32	54.32	3.01%	转账	54.32	2014年04月25日	2014-035
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	10.07	10.07	0.56%	转账	10.07	2014年04月25日	2014-035
长石投资有限公司	同一控制	租赁办公楼	租赁办公楼	协议价	3.39	3.39	0.19%	转账	3.39	2014年04月25日	2014-035
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	324.65	324.65	17.99%	转账	324.65	2014年04月25日	2014-035
北京新华联产业投资有限公司	同一控制	租赁办公楼	租赁办公楼	协议价	23.62	23.62	1.31%	转账	23.62	2014年04月24日	2014-035
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	控股股东之参股公司	租赁办公楼	租赁办公楼	协议价	54.75	54.75	3.03%	转账	54.75	2014年04月25日	2014-035
豪客酒行有限公司	控股股东之参股公	租赁办公楼	租赁办公楼	协议价	14.68	14.68	0.81%	转账	14.68	2014年04月25日	2014-035

	司										
新华联酒业有限公司	同一控制	租赁办公楼	租赁办公楼	协议价	15.91	15.91	0.88%	转账	15.91	2014年04月25日	2014-035
新华联酒业有限公司	同一控制	场租	场租	协议价	0.89	0.89	0.05%	转账	0.89	2014年04月25日	2014-035
北京新华联产业投资有限公司	同一控制	场租	场租	协议价	0.06	0.06	0.00%	转账	0.06	2014年04月25日	2014-035
新华联矿业有限公司	同一控制	场租	场租	协议价	0.14	0.14	0.01%	转账	0.14	2014年04月25日	2014-035
长石投资有限公司	同一控制	场租	场租	协议价	0.12	0.12	0.01%	转账	0.12	2014年04月25日	2014-035
豪客酒行有限公司	控股股东之参股公司	场租	场租	协议价	0.14	0.14	0.01%	转账	0.14	2014年04月25日	2014-035
合计				--	--	7,903.94	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用							
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				以上关联交易发生额均在 2014 年度日常关联交易预计范围内							
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

适用 不适用

公司报告期未发生资产收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

共同投资方	关联关系	共同投资定价原则	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产(万元)	被投资企业的净资产(万元)	被投资企业的净利润(万元)
长石投资有限公司	同一实际控制	协议价	北京锦亿园林工程有限公司	园林工程	3000 万元	2,693.69	2,693.69	-6.31
被投资企业的重大在建项目的进展情况（如有）		无						

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

1) 2014年5月,因受湘江沿江风光带统一规划的影响,公司控股子公司株洲新华联房地产开发有限公司与株洲新华联药业有限公司(以下简称“株洲药业”)签订的《国有土地使用权转让合同》及相关补充协议(以下统称“转让及相关协议”)尚未履行完毕。考虑到本次交易在转让及相关协议有效期内难以实现,为充分保障上市公司的利益,经各方协商,决定提前解除该转让及相关协议。新华联控股履行连带责任,一次性支付原土地转让款4,530.45万元,并根据合同约定按20%年化收益率支付补偿金4,341.78万元,共计8,872.23万元。株洲新华联已于2014年5月19日收到上述全部款项。

2) 公司控股股东新华联控股为公司融资持续提供支持,为体现公平原则,进一步明确担保双方的责权,经公司第七届董事会第四十三次会议审议通过,自2014年1月1日起,就新华联控股为本公司提供的融资担保公司向其支付担保费。2014年1-6月份公司应向其支付的担保费金额为人民币17,683,171.51元。截至本报告批准报出日公司已支付新华联控股担保费1,000万元。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于与株洲新华联药业有限公司解除相关协议暨关联交易的公告	2014年05月19日	巨潮资讯网
关于向控股股东支付融资担保费的关联交易公告	2014年4月25日	巨潮资讯网

八、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

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

九、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、担保情况

适用 不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
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	0	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	是	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	0	连带责任保证	自主合同项下的借款届满之次日起两年	是	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	14,000	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	42,000	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	2013年04	25,000	2013年11月	25,000	连带责任保	保证合同生	否	否

有限公司	月 11 日		16 日		证	效之日起至主债权期限届满之日起两年		
西宁新华联房地产有限公司	2013 年 10 月 29 日	80,000	2013 年 10 月 29 日	80,000	连带责任保证	保证合同生效之日起至主合同项下贷款到期日之后两年	否	否
银川新华联房地产开发有限公司	2014 年 01 月 17 日	50,000	2014 年 01 月 28 日	47,100	连带责任保证	主债务履行期届满之日起两年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)			50,000	报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)				47,100
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)			323,300	报告期末实际对外担保余额合计 (A4)				287,100
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
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	38,140	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	16,500	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	0	连带责任保证	债务履行期限届满之日	是	否

						起两年		
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	7,200	连带责任保证	各期债务到期之日起至分期还款期终止之日后两年止	否	否
唐山新华联置地有限公司	2013年05月23日	20,000	2013年05月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	40,650	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	30,000	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）				0	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）			0
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）			245,490
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）			50,000		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）			47,100
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）			675,300		报告期末实际担保余额合计（A4+B4）			532,590
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例					161.77%			
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)	532,590
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	367,976.71
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	532,590
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

注：上表中“公司对子公司的担保情况”仅含公司对子公司的担保，其余情况比如公司对其他企业担保、公司子公司对其他企业担保、公司子公司对另一子公司担保等都包含在“公司对外担保情况”中。

截至目前，上述公司对外担保情况全部为公司子公司对另一子公司的担保，不存在对其他企业担保事项。

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况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

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

4、其他重大交易

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

十、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

适用 不适用

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	2014 年 7 月 18 日股改限售股解除限售。新华联控股有限公司该项承诺履行完毕。
收购报告书	新华联控股有	(一) 新华联控股关于株洲新华联土地的承诺：自	2009 年 12 月 02 日	以约定时间	1、2014 年 5 月，

或权益变动 报告书中所 作承诺	限公司	<p>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。</p> <p>（二）新华联控股关于新华联置地及其子公司涉及土地增值税的相关问题承诺：截止 2009 年 12 月 31 日，新华联置地及其控股子公司北京新华联伟业房地产有限公司、北京新华联恒业房地产开发有限公司、北京先导华鑫房地产开发有限公司、北京华信鸿业房地产开发有限公司已按规定预缴了土地增值税，并已预提了土地增值税。本次发行完成后，税务部门对上述公司开发的房地产项目按《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发【2006】187 号）和《土地增值税暂行条例》的规定进行土地增值税清算时，在本次评估及盈利预测假设的条件下，若在扣除预缴土地增值税款及预提土地增值税款后仍需补交的，则应补交的土地增值税款由新华联控股全部承担。</p> <p>（三）新华联控股、长石投资、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，</p>	为淮	<p>株洲新华联药业有限公司、株洲新华联房地产开发有限公司、新华联控股有限公司、北京新华联置地有限公司签订关于《国有土地使用权转让合同》及其补充合同之解除协议，约定提前解除该转让及相关协议。新华联控股履行连带责任，一次性支付原土地转让款 4,530.45 万元，并根据合同约定按 20% 年化收益率支付补偿金 4,341.78 万元，共计 8,872.23 万元。株洲新华联已于 2014 年 5 月 19 日收到上述全部款项。该项承诺履行完毕。2、截至目前，不存在违背承诺事项的情形。</p>
-----------------------	-----	--	----	---

		<p>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，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、傅军关于保持公司独立性的承诺：本次重组完成后，新华联控股及其一致行动人、实际控制人傅军先生承诺保证圣方科技人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立。（六）新华联控股、傅军关于遵守上市公司对外担保及关联方资金往来规定的承诺：承诺人及其控制的其他企业与圣方科技的资金往来将严格遵守《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发〔2003〕56号）及《中国证券监督管理委员会、中国银行业监督管理委员会关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发〔2005〕120号）的规定，规范圣方科技对外担保行为，不违规占用圣方科技的资金。</p>			
<p>资产重组时所作承诺</p>	<p>新华联控股有限公司</p>	<p>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。</p>	<p>2009年11月16日</p>	<p>承诺期至 2014年7月8日</p>	<p>2014年7月18日非公开发行限售股解除限售。新华联控股有限公司该项承诺履行完</p>

					毕。
	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	2014 年 7 月 18 日非公开发行限售股解除限售。科瑞集团有限公司该项承诺履行完毕。
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				
未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）	不适用				

十一、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、违法违规退市风险揭示

适用 不适用

公司报告期不存在违法违规退市风险。

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

（一）关于公司非公开发行股票事项

公司于 2013 年 8 月 16 日、2013 年 9 月 23 日分别召开了第七届董事会第三十五次会议及 2013 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于公司非公开发行股票方案的议案》等相关议案，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不超过 50,000 万股（含 50,000 万股）的股票，募集资金总额不超过 210,000 万元，发行底价为 4.20 元/股。方案规定，公司股票在第七届董事会第三十五次会议决议公告日至发行日期间如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，将对发行底价进行相应调整。

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。

2014 年 5 月 16 日公司召开 2013 年年度股东大会审议通过了《2013 年度利润分配及公积金转增股本预案》的议案。公司 2013 年度利润分配方案为：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），合计分配现金股利 159,797,064.90 元。2014 年 7 月 14 日公司 2013 年度利润分配方案实施完毕。根据公司非公开发行的定价原则及上述分红事项，公司非公开发行股票的价格下限由不低于 4.20 元/股调整为不低于 4.10 元/股，发行股票数量上限由不超过 50,000 万股（含 50,000 万股）调整为不超过 51,219.5122 万股（含 51,219.5122 万股）。除上述调整外，公司本次非公开发行股票方案的其他事项均无变化。

截至目前，本次非公开发行尚未获得中国证监会核准。

(二) 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。

截至目前，本次债券发行尚未获得中国证监会核准。

(三) 关于出售存量零碎股相关事项

为妥善解决历史遗留的存量零碎股问题，根据中国证监会要求，公司于 2014 年 7 月与中国登记结算公司签署了《上市公司委托中国结算有限责任公司深圳分公司出售零碎股协议》并委托登记公司办理相关出售事宜，零碎股出售净所得将返还上市公司，归全体股东所有。相关进展情况将在定期报告中持续披露。

(四) 关于国土部意见告知函所涉及项目的主要进展情况

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所涉及项目的主要进展情况披露如下：

(1) 西宁新华联广场（新华联海湖新区城市综合体）项目

报告期内，西宁新华联广场处于正常施工阶段，其中 10.98 万平方米的建筑已竣工验收。

(2) 大庆阿兰小镇项目

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。报告期内，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。其中 11.12 万平方米已完成竣工验收。另外，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。

(3) 北京顺义区李遂镇温泉酒店及会所项目

报告期内，北京市国土资源局顺义分局与北京新崇基置业有限公司签署出让合同的《补充协议 1》，将项目规划用地性质调整为旅游设施用地，建设用地面积调整为 124228.8 平方米，规划总建筑面积调整为 195274.8 平方米。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。

下半年，公司将加快推进国土部意见告知函所涉及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。

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	1,313,407,209	82.19%	0	0	0	0	0	1,313,407,209	82.19%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	1,313,407,209	82.19%	0	0	0	0	0	1,313,407,209	82.19%
其中：境内法人持股	1,313,407,209	82.19%	0	0	0	0	0	1,313,407,209	82.19%
境内自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	284,563,440	17.81%	0	0	0	0	0	284,563,440	17.81%
1、人民币普通股	284,563,440	17.81%	0	0	0	0	0	284,563,440	17.81%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	1,597,970,649	100.00%	0	0	0	0	0	1,597,970,649	100.00%

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

√ 适用 □ 不适用

1、股权分置改革限售股份解除限售事项

2014年7月18日，新华联控股有限公司持有的27,063,600股股权分置改革限售股份解除限售，占公司股份总数的1.69%。

具体内容详见2014年7月16日披露于巨潮资讯网的《股权分置改革限售股份解除限售提示性公告》。

2、非公开发行限售股份解除限售事项

2014年7月18日，新华联控股有限公司、长石投资有限公司、西藏合力同创投资有限公司、科瑞集团有限公司、泛海能源控股股份有限公司、巨人投资有限公司等六家公司合计持有的非公开发行限售股份1,286,343,609股解除限售，占总股本比例80.50%。具体内容详见2014年7月16日披露于巨潮资讯网的《非公开发行限售股份解除限售的提示性公告》。

二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		44,241		报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注8)			0	
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	660,000,000
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
泛海能源控股股份有限公司	境内非国有法人	2.73%	43,607,048	0	43,607,048	0	质押	43,607,000
巨人投资有限公司	境内非国有法人	2.73%	43,607,048	0	43,607,048	0		
西藏合力同创投资有限公司	境内非国有法人	2.17%	34,702,202	-20,483,705	33,702,202	1,000,000		
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
中信信托有限责任公司一建苏	其他	0.60%	9,570,888	9,570,888	0	9,570,888		

723								
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
王涛	境内自然人	0.19%	3,070,000	3,070,000	0	3,070,000		
北京中欧联合国国际文化艺术有限公司	境内非国有法人	0.19%	3,000,000	-3,109,359	0	3,000,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
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					
中信信托有限责任公司—建苏 723	9,570,888	人民币普通股	9,570,888					
北京联和运德投资有限公司	6,153,846	人民币普通股	6,153,846					
王涛	3,070,000	人民币普通股	3,070,000					
北京中欧联合国国际文化艺术有限公司	3,000,000	人民币普通股	3,000,000					
西藏雪峰科技投资咨询有限公司	2,670,000	人民币普通股	2,670,000					
徐孝西	2,104,976	人民币普通股	2,104,976					
中融国际信托有限公司—融新 88 号资金信托合同	1,914,000	人民币普通股	1,914,000					
萧俏平	1,641,011	人民币普通股	1,641,011					
陕西省国际信托股份有限公司-瑞信 1 号	1,618,500	人民币普通股	1,618,500					
江苏省国际信托有限责任公司—民生新股自由打资金信托三号	1,491,441	人民币普通股	1,491,441					
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 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。							
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	无							

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司股东在报告期内未进行约定购回交易。

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

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

适用 不适用

在公司所知的范围内，没有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。

第七节 优先股相关情况

一、报告期内优先股的发行与上市情况

适用 不适用

二、公司优先股股东数量及持股情况

适用 不适用

三、优先股回购或转换情况

1、优先股回购情况

适用 不适用

2、优先股转换情况

适用 不适用

四、优先股表决权的恢复、行使情况

适用 不适用

五、优先股所采取的会计政策及理由

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2013 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
丁 伟	董事长	任免	2014 年 05 月 17 日	换届选举
李建刚	副董事长	被选举	2014 年 05 月 17 日	换届选举
傅 军	董事	任免	2014 年 05 月 16 日	换届选举
苏 波	董事	被选举	2014 年 05 月 16 日	换届选举
冯建军	董事	被选举	2014 年 05 月 16 日	换届选举
张 建	董事	被选举	2014 年 05 月 16 日	换届选举
胡金亮	独立董事	被选举	2014 年 05 月 16 日	换届选举
骆新都	独立董事	被选举	2014 年 05 月 16 日	换届选举
阎小平	独立董事	被选举	2014 年 05 月 16 日	换届选举
吴一平	监事长	被选举	2014 年 05 月 16 日	换届选举
晏庚清	监事	被选举	2014 年 05 月 16 日	换届选举
石秀荣	监事	被选举	2014 年 05 月 16 日	换届选举
张 荣	监事	被选举	2014 年 05 月 16 日	换届选举
杭冠宇	董事会秘书、副总经理	聘任	2014 年 05 月 17 日	换届选举
苏 波	总经理	聘任	2014 年 05 月 17 日	换届选举
李建刚	常务副总经理	聘任	2014 年 05 月 17 日	换届选举
李妮妮	副总经理	聘任	2014 年 05 月 17 日	换届选举
闫朝晖	副总经理	聘任	2014 年 05 月 17 日	换届选举
徐 杨	副总经理	聘任	2014 年 05 月 17 日	换届选举
杨云峰	副总经理	聘任	2014 年 05 月 17 日	换届选举
党 生	副总经理	聘任	2014 年 05 月 17 日	换届选举
刘华明	助理总经理、财务总监	聘任	2014 年 05 月 17 日	换届选举

第九节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：新华联不动产股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,354,275,275.69	2,644,352,914.42
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	112,992,924.51	119,830,699.21
预付款项	1,095,063,363.23	601,364,665.25
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	240,289,818.82	377,485,925.44
买入返售金融资产		
存货	14,279,837,937.94	12,008,957,673.15
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	408,785.28	341,586.67
流动资产合计	18,082,868,105.47	15,752,333,464.14

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	575,431,017.64	515,608,475.91
投资性房地产	749,327,674.00	653,433,512.00
固定资产	436,656,624.08	451,021,250.50
在建工程	537,952,528.72	470,768,644.44
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	32,824,750.66	33,708,793.37
开发支出		
商誉	21,348,761.86	21,348,761.86
长期待摊费用	2,280,793.43	667,364.36
递延所得税资产	276,057,967.81	265,504,752.34
其他非流动资产	50,000,000.00	100,000,000.00
非流动资产合计	2,681,880,118.20	2,512,061,554.78
资产总计	20,764,748,223.67	18,264,395,018.92
流动负债：		
短期借款	79,000,000.00	44,060,000.00
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	1,989,066,787.11	1,656,692,284.72
预收款项	2,388,763,588.56	1,697,214,166.67
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	22,717,236.20	40,713,470.06
应交税费	320,882,284.42	406,849,118.81

应付利息	98,637,144.87	26,840,369.49
应付股利	159,797,064.90	
其他应付款	2,228,537,141.87	1,626,946,728.54
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	1,324,123,023.43	1,510,323,523.43
其他流动负债	901,385,117.99	912,815,753.85
流动负债合计	9,512,909,389.35	7,922,455,415.57
非流动负债：		
长期借款	7,411,714,400.00	6,611,990,000.00
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	192,386,226.76	168,337,327.41
其他非流动负债	33,694,472.25	31,167,579.74
非流动负债合计	7,637,795,099.01	6,811,494,907.15
负债合计	17,150,704,488.36	14,733,950,322.72
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	108,174,897.93	111,727,929.92
减：库存股		
专项储备	2,688,385.00	2,322,363.21
盈余公积	246,709,960.61	246,709,960.61
一般风险准备		
未分配利润	2,483,189,447.14	2,449,551,000.25
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	3,292,265,796.68	3,261,814,359.99
少数股东权益	321,777,938.63	268,630,336.21
所有者权益（或股东权益）合计	3,614,043,735.31	3,530,444,696.20
负债和所有者权益（或股东权益）总计	20,764,748,223.67	18,264,395,018.92

法定代表人：丁伟

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	268,258,318.80	141,703,194.05
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	2,713,650.00	2,083,650.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,654,221,373.35	1,313,510,205.30
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	1,925,193,342.15	1,457,297,049.35
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	4,103,012,629.51	3,952,012,629.51
投资性房地产		
固定资产	1,424,059.68	1,693,741.03
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	4,104,436,689.19	3,953,706,370.54
资产总计	6,029,630,031.34	5,411,003,419.89
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	409,795.85	809,795.85
应交税费	137.35	106,710.66
应付利息		
应付股利	159,797,064.90	
其他应付款	1,709,767,966.22	1,072,247,486.77
一年内到期的非流动负债	15,000,000.00	15,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,884,974,964.32	1,088,163,993.28
非流动负债：		
长期借款	120,000,000.00	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	120,000,000.00	127,500,000.00
负债合计	2,004,974,964.32	1,215,663,993.28
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	2,232,985,660.88
减：库存股		
专项储备		

盈余公积	136,686,065.79	136,686,065.79
一般风险准备		
未分配利润	57,012,691.35	227,697,050.94
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	4,024,655,067.02	4,195,339,426.61
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,029,630,031.34	5,411,003,419.89

法定代表人：丁伟

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	859,096,389.23	1,220,138,896.67
其中：营业收入	859,096,389.23	1,220,138,896.67
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	824,997,717.05	968,266,571.87
其中：营业成本	612,134,444.43	655,748,065.45
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	74,876,139.30	167,150,990.34
销售费用	39,229,757.79	51,391,526.78
管理费用	88,132,775.14	56,984,678.89
财务费用	7,408,121.98	34,706,031.28
资产减值损失	3,216,478.41	2,285,279.13
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	95,894,162.00	89,039,800.00

投资收益（损失以“-”号填列）	63,375,573.72	155,538,608.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	63,375,573.72	50,896,534.85
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	193,368,407.90	496,450,733.42
加：营业外收入	43,955,063.41	589,801.85
减：营业外支出	356,979.14	300,244.35
其中：非流动资产处置损失	1,107.85	8,651.87
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	236,966,492.17	496,740,290.92
减：所得税费用	46,243,027.92	115,264,471.92
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	190,723,464.25	381,475,819.00
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	193,435,511.79	382,023,463.25
少数股东损益	-2,712,047.54	-547,644.25
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.12	0.24
（二）稀释每股收益	0.12	0.24
七、其他综合收益	-3,553,031.99	
八、综合收益总额	187,170,432.26	381,475,819.00
归属于母公司所有者的综合收益总额	189,882,479.80	382,023,463.25
归属于少数股东的综合收益总额	-2,712,047.54	-547,644.25

法定代表人：丁伟

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	3,950,000.55	2,447,066.47
财务费用	6,937,294.14	2,354,384.59
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-10,887,294.69	-4,801,451.06
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）	-10,887,294.69	-4,901,451.06
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-10,887,294.69	-4,901,451.06
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	-10,887,294.69	-4,901,451.06

法定代表人：丁伟

主管会计工作负责人：苏波

会计机构负责人：刘华明

5、合并现金流量表

编制单位：新华联不动产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,571,473,295.06	1,769,000,422.72
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	438,145,290.86	367,453,830.45
经营活动现金流入小计	2,009,618,585.92	2,136,454,253.17
购买商品、接受劳务支付的现金	2,280,403,902.20	1,694,005,624.04
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	137,538,004.66	100,603,336.58
支付的各项税费	268,350,001.76	302,044,475.93
支付其他与经营活动有关的现金	401,364,338.54	329,898,747.33
经营活动现金流出小计	3,087,656,247.16	2,426,552,183.88
经营活动产生的现金流量净额	-1,078,037,661.24	-290,097,930.71
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	2,920.00	50,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		114,623,757.19
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,920.00	114,673,757.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	89,344,681.69	151,833,244.37

投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	89,344,681.69	151,833,244.37
投资活动产生的现金流量净额	-89,341,761.69	-37,159,487.18
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	55,859,649.96	100,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	55,859,649.96	100,000,000.00
取得借款收到的现金	2,130,324,400.00	1,514,060,000.00
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	2,186,184,049.96	1,614,060,000.00
偿还债务支付的现金	877,974,400.00	413,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	480,485,455.38	308,695,678.57
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,358,459,855.38	721,695,678.57
筹资活动产生的现金流量净额	827,724,194.58	892,364,321.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	7,151,110.59	
五、现金及现金等价物净增加额	-332,504,117.76	565,106,903.54
加：期初现金及现金等价物余额	2,434,406,669.54	1,181,020,022.47
六、期末现金及现金等价物余额	2,101,902,551.78	1,746,126,926.01

法定代表人：丁伟

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	873,712,133.04	1,084,557,884.11
经营活动现金流入小计	873,712,133.04	1,084,557,884.11
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	895,529.25	1,784,382.56
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金	580,014,416.03	890,191,459.66
经营活动现金流出小计	580,909,945.28	891,975,842.22
经营活动产生的现金流量净额	292,802,187.76	192,582,041.89
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,931,250.00
投资支付的现金	151,000,000.00	201,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	151,000,000.00	202,931,250.00
投资活动产生的现金流量净额	-151,000,000.00	-202,931,250.00
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	7,747,063.01	105,433,760.80
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	15,247,063.01	105,433,760.80
筹资活动产生的现金流量净额	-15,247,063.01	44,566,239.20
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	126,555,124.75	34,217,031.09
加：期初现金及现金等价物余额	141,703,194.05	801,963.73
六、期末现金及现金等价物余额	268,258,318.80	35,018,994.82

法定代表人：丁伟

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	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
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	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
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		-3,553,031.99		366,021.79			33,638,446.89		53,147,602.42	83,599,039.11
(一) 净利润							193,435,511.79		-2,712,047.54	190,723,464.25
(二) 其他综合收益		-3,553,031.99								-3,553,031.99
上述(一)和(二)小计		-3,553,031.99					193,435,511.79		-2,712,047.54	187,170,432.26

(三) 所有者投入和减少资本									55,859,649.96	55,859,649.96
1. 所有者投入资本									55,859,649.96	55,859,649.96
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配								-159,797,064.90		-159,797,064.90
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配								-159,797,064.90		-159,797,064.90
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
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				366,021.79						366,021.79
1. 本期提取				366,021.79						366,021.79
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	451,503,106.00	108,174,897.93		2,688,385.00	246,709,960.61		2,483,189,447.14		321,777,938.63	3,614,043,735.31

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	451,503,106.00	195,183,897.93		624,258.00	247,571,960.61		2,131,879,447.14		35,009,793.86	3,061,765,315.31

	,106.00	547.30		00	,484.94		3,810.40		2.29	998.93
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	451,503,106.00	195,183,547.30		624,258,000	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							-159,797,064.90			-159,797,064.90
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-159,797,064.90			-159,797,064.90
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
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

法定代表人：丁伟

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	2,232,985,660.88			136,686,065.79		227,697,050.94	4,195,339,426.61
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	2,232,985,660.88			136,686,065.79		227,697,050.94	4,195,339,426.61
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-170,684,359.59	-170,684,359.59
（一）净利润							-10,887,294.69	-10,887,294.69
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-10,887,294.69	-10,887,294.69
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的								

金额								
3. 其他								
(四) 利润分配							-159,797,064.90	-159,797,064.90
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-159,797,064.90	-159,797,064.90
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,597,970,649.00	2,232,985,660.88			136,686,065.79		57,012,691.35	4,024,655,067.02

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	2,300,083,627.05			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

法定代表人：丁伟

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, 至此公司股本增至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、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)、泛海能源控股股份有限公司(更名前为泛海能源投资股份有限公司, 以下简称泛海控股)、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、泛海控股、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、泛海控股、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，向泛海控股发行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
新华联商业管理有限公司	新华联商管
宁夏新华联商业管理有限公司	宁夏商管
西宁新华联商业管理有限公司	西宁商管
潮州新华联置业有限公司	潮州新华联
新华联国际置地（马来西亚）有限责任公司	马来西亚新华联
长春新华联建设工程有限公司	长春华建
韩国新华联锦绣山庄株式会社	韩国新华联
北京锦亿园林工程有限公司	锦亿园林
新华联酒店管理有限公司	酒店管理
长春新华联商业管理有限公司	长春商管
新华联（上海）商业管理有限公司	上海商管
芜湖新华联商业管理有限公司	芜湖商管

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）	5.00%	5.00%
1—2 年	25.00%	25.00%
2—3 年	50.00%	50.00%
3—4 年	75.00%	75.00%
4—5 年	100.00%	100.00%

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	3.00%	2.77%-9.70%
机器设备	4-10	3.00%	9.70%-24.25%
电子设备	4-5	3.00%	19.40%-24.25%
运输设备	6	3.00%	16.17%
办公设备	4-5	3.00%	19.40%-24.25%
其他	4-5	3.00%	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

(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出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资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。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

无

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

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

无

(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

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%
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
城市维护建设税[注 2]	应缴流转税税额	7%、5%
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

[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、惠州大亚湾悦豪、宁夏悦豪、北京悦雅、华建公司黄山项目、上海新华联商管、酒店管理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。

2、税收优惠及批文

3、其他说明

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位: 元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	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		51.00%	51.00%	是	47,468,662.59		
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		100.00%	100.00%	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		70.00%	70.00%	是	13,847,123.12		
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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		60.00%	60.00%	是	18,132,405.60		
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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	是			
长春奥特莱斯	全资子公司	长春	房地产	100,000,000.00	房地产开发	100,000,000.00		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	是			
西宁置地	全资子公司	西宁	房地产	100,000,000.00	房地产开发	100,000,000.00		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	是			
银川新华联	控股子公司	银川	房地产	150,000,000.00	房地产开发	76,500,000.00		51.00%	51.00%	是	68,952,143.06		
悦谷地产	全资子公司	北京	房地产	50,000,000.00	房地产开发	50,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
天津恒业	全资子公司	天津	房地产	100,000,000.00	房地产开发	100,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
北京文旅	全资子公司	北京	文化旅游	500,000,000.00	文化旅游	500,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
国际置地	全资子公司	香港	投资	1.25 亿港币[注1]	投资	70,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
炎陵新华联	控股子公司	炎陵	旅游	500,000,000.00	旅游投资	150,000,000.00		60.00%	60.00%	是	98,230,920.61		
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		80.00%	80.00%	是	19,392,029.65		
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		100.00%	100.00%	是			
运河长基	全资子公司	北京	投资	100,000,000.00	投资	100,000,000.00		100.00%	100.00%	是			

芜湖文旅	全资子公司	芜湖	文化旅游	100,000,000.00	文化旅游等	100,000,000.00		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	是			
新华联商管	全资子公司	北京	物业管理	100,000,000.00	物业管理	100,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
潮州新华联	控股子公司	潮州	房地产	300,000,000.00	房地产开发	60,000,000.00		60.00%	60.00%	是	39,480,499.02		
马来西亚新华联	全资子公司	马来西亚	房地产	2500 万马币[注 2]	房地产开发	47,553,750.00		100.00%	100.00%	是			
长春华建	全资子公司	长春	建筑业	30,000,000.00	建筑施工	6,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
韩国新华联	控股子公司	济州	房地产	170 亿韩元[注 3]	房地产开发	88,736,849.49		90.00%	90.00%	是	10,293,072.75		
宁夏商管	全资子公司	银川	酒店及物业管理	5,000,000.00	酒店及物业管理	0.00		100.00%	100.00%	是			
西宁商管	全资子公司	西宁	酒店及物业管理	5,000,000.00	酒店及物业管理	200,000.00		100.00%	100.00%	是			
锦亿园林	控股子公司	北京	园林工程	30,000,000.00	园林工程	21,000,000.00		70.00%	70.00%	是	5,981,082.23		
酒店管理	全资子公司	北京	酒店及物业管理	100,000,000.00	酒店及物业管理	0.00		100.00%	100.00%	是			
长春商管	全资子公司	长春	酒店及物业管理	5,000,000.00	酒店及物业管理	0.00		100.00%	100.00%	是			
上海商管	全资子公司	上海	酒店及物业管理	5,000,000.00	酒店及物业管理	0.00		100.00%	100.00%	是			
芜湖商管	全资子公司	芜湖	酒店及物业管理	5,000,000.00	酒店及物业管理	0.00		100.00%	100.00%	是			

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

[注1]: 国际置地认缴注册资本为1.25亿港币, 截止期末实收资本为7,000万人民币。

[注2]: 2014年5月5日, 国际置地对马来西亚新华联增资至2,500万马币, 截止报告期末马来西亚新华联实收资本2,500万马币。

[注3]: 截止报告期末韩国新华联实收资本170亿韩元, 其中国际置地出资153亿韩元。

(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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	是			
银天装饰	全资子公司	北京	建筑装饰业	5,000,000.00	建筑装饰	3,882,900.00		100.00%	100.00%	是			
北京悦豪	全资子公司	北京	物业	20,000,000.00	物业	41,902,000.00		100.00%	100.00%	是			
湖南悦豪	全资子公司	湖南	物业	3,000,000.00	物业	3,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
黄山悦豪	全资子公司	安徽	物业	500,000.00	物业	500,000.00		100.00%	100.00%	是			
唐山悦豪	全资子公司	河北	物业	500,000.00	物业	500,000.00		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	是			
北京悦雅	全资子公司	北京	商业	500,000.00	商品销售	500,000.00		100.00%	100.00%	是			
青海悦豪	全资子公司	青海	物业	1,000,000.00	物业	1,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
大庆悦豪	全资子公司	黑龙江	物业	500,000.00	物业	500,000.00		100.00%	100.00%	是			
湖北悦豪	全资子公司	湖北	物业	1,100,000.00	物业	1,100,000.00		100.00%	100.00%	是			
宁夏悦豪	全资子公司	宁夏	物业	1,100,000.00	物业	1,100,000.00		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	是			

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

(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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	是			
北京新崇基	全资子公司	北京市	房地产	100,000,000.00	房地产开发	185,376,800.00		100.00%	100.00%	是			

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

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

3、合并范围发生变更的说明

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) 本期新华联不动产股份有限公司出资设立新华联商业管理有限公司，于2014年1月2日办妥工商设立登记手续，并取得注册号110000016639272的《企业法人营业执照》。该公司注册资本1亿元，新华联不动产股份有限公司出资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) 本期北京新华联置地有限公司与安徽省南翔贸易（集团）有限公司、北京大诚宏远投资有限公司出资设立潮州新华联置业有限公司，于2014年1月16日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为445121000067880的《企业法人营业执照》。该公司注册资本3亿元，第一期实收资本1亿，本公司出资0.6亿元，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。

3) 新华联国际置地有限公司出资设立新华联国际置地（马来西亚）有限责任公司，于2014年1月6日办妥工商设立登记手续。该公司注册资本40万马币，2014年5月5日，新华联国际置地有限公司决议对其增资至2500万马币，由新华联国际置地有限公司全额出缴，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。

4) 新华联国际置地有限公司与黑石度假村株式会社共同出资设立韩国新华联锦绣山庄株式会社，于2014年3月24日办妥工商设立登记手续。该公司注册资本170亿韩元，新华联国际置地有限公司出资153亿韩元，占其实收资本的90%，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) 新华联不动产股份有限公司与长石投资有限公司、黎波先生共同出资设立北京锦亿园林工程有限公司，于2014年4月10日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为110112017023890的《企业法人营业执照》。该公司注册资本3000万元，新华联不动产股份有限公司出资2100万元，占其注册资本的70%，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) 新华联不动产股份有限公司出资设立新华联酒店管理有限公司，于2014年6月11日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为110000017371359的《企业法人营业执照》。该公司注册资本1亿元，截止报告期末，本公司尚未出资。

2. 报告期不再纳入合并财务报表范围的主体

本期无不再纳入合并报表范围的主体。

4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

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

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
新华联商管	98,910,538.69	-1,089,461.31
潮州新华联	98,701,247.54	-1,298,752.46
马来西亚新华联	51,363,970.72	3,810,220.72
长春华建	5,996,423.92	-3,576.08
韩国新华联	102,930,727.32	4,334,227.87
宁夏商管	-25,680.75	-25,680.75
西宁商管	200,000.00	0.00
锦亿园林	26,936,940.75	-63,059.25
酒店管理	0.00	0.00

长春商管	0.00	0.00
上海商管	0.00	0.00
芜湖商管	0.00	0.00

本期不再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

5、报告期内发生的同一控制下企业合并

6、报告期内发生的非同一控制下企业合并

7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

8、报告期内发生的反向购买

9、本报告期发生的吸收合并

10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

七、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	2,201,031.73	--	--	805,351.74
人民币	--	--	2,182,596.06	--	--	805,351.74
韩元	1,435,100.00	0.0061	8,793.58			
马币	5,004.72	1.9266	9,642.09			
银行存款：	--	--	2,099,701,520.05	--	--	2,436,054,126.63
人民币	--	--	1,964,831,334.92	--	--	2,435,318,062.74
美元	14,848.80	6.1529	91,362.80	114,296.22	6.0964	696,791.65
港元	73,689.25	0.7938	58,490.84	49,950.07	0.7862	39,272.24
韩元	11,958,503,351.00	0.0061	73,275,729.28			
马币	31,892,765.59	1.9266	61,444,602.21			
其他货币资金：	--	--	252,372,723.91	--	--	207,493,436.05
人民币	--	--	252,372,723.91	--	--	207,493,436.05
合计	--	--	2,354,275,275.69	--	--	2,644,352,914.42

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

项目	金额	使用受限制的原因
其他货币资金	88,397,969.18	为客户按揭贷款保证金
其他货币资金	133,000,000.00	质押存单
其他货币资金	29,012,032.55	还款保证金
其他货币资金	1,962,722.18	安全施工保证金
小计	252,372,723.91	

2、交易性金融资产

3、应收票据

4、应收股利

5、应收利息

6、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	72,605,410.85	59.35%			76,834,910.55	60.60%		
按组合计提坏账准备的应收账款								
低信用风险组合	3,020,939.16	2.47%			647,345.53	0.52%		
账龄分析法组合	46,714,844.32	38.18%	9,348,269.82	20.01%	49,297,860.14	38.88%	6,949,417.01	14.10%
组合小计	49,735,783.48	40.65%	9,348,269.82	18.80%	49,945,205.67	39.40%	6,949,417.01	13.91%
合计	122,341,194.33	--	9,348,269.82	--	126,780,116.22	--	6,949,417.01	--

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	61,614,954.60			关联方不计提

北京星湖投资开发有限公司	10,990,456.25			定向安置房项目
合计	72,605,410.85		--	--

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	26,070,144.70	55.80%	1,289,660.48	31,338,085.56	63.57%	1,566,904.28
1 至 2 年	11,510,187.31	24.64%	2,877,546.83	15,771,076.05	31.99%	3,942,769.01
2 至 3 年	7,351,481.12	15.74%	3,675,740.56	1,258,646.95	2.55%	629,323.48
3 年以上	1,110,836.96	2.38%	833,127.72	478,524.98	0.97%	358,893.64
4 至 5 年	672,194.23	1.44%	672,194.23	451,526.60	0.92%	451,526.60
合计	46,714,844.32	--	9,348,269.82	49,297,860.14	--	6,949,417.01

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

单位：元

组合名称	账面余额	计提比例	坏账准备

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

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

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
新华联控股有限公司	61,614,954.60		38,149,742.98	
合计	61,614,954.60		38,149,742.98	

(5) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
新华联控股有限公司	关联方	61,614,954.60	1 年以内	50.36%
北京星湖投资开发有限公司	非关联方	10,990,456.25	3 年以内	8.98%
湘潭湘银房地产公司	非关联方	5,404,175.85	1-2 年	4.42%
客户-个人	非关联方	4,130,000.00	1 年以内	3.38%
北京康比特体育科技股份有限公司	非关联方	3,304,500.00	1 年以内	2.70%
合计	--	85,444,086.70	--	69.84%

(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	51,366.00	0.04%
豪客酒行有限公司	关联方	2,002.00	0.00%
合计	--	53,368.00	0.04%

(7) 终止确认的应收款项情况

(8) 以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

7、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	189,821,430.92	78.32%			351,750,312.86	92.87%		
按组合计提坏账准备的其他应收款								
低信用风险组合	31,274,487.49	12.90%			18,173,136.78	4.80%		

账龄分析法组合	21,262,869.19	8.78%	2,068,968.78	9.73%	8,813,818.98	2.33%	1,251,343.18	14.20%
组合小计	52,537,356.68	21.68%	2,068,968.78	3.94%	26,986,955.76	7.13%	1,251,343.18	4.64%
合计	242,358,787.60	--	2,068,968.78	--	378,737,268.62	--	1,251,343.18	--

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
炎陵新华联神农谷项目指挥部	50,000,000.00			诚意金
长春空港经济开发区管理委员会	30,000,000.00			保证金
唐山远东物流有限公司	30,000,000.00			保证金
芜湖市国土资源局	25,110,000.00			建设工期保证金
醴陵市国库管理局(李叟中路指挥部)	7,469,780.00			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			项目保证金
银川市金凤区人力资源和社会保障局	4,762,895.67			社保、农民工保障金
银川市财政局	4,762,895.67			农民工保证金
青海省建筑节能与墙体材料革新办公室	3,630,622.98			保证金
西宁供电公司电费管理中心	2,840,918.00			电费押金
安徽建工第四工程有限公司	2,500,000.00			工资保证金
上海波城建筑设计事务所有限公司	2,100,000.00			代垫款
呼和浩特市劳务市场建设劳务站	2,085,737.00			社保、农民工保障金
西宁市人民防空办公室	2,050,000.00			保证金
醴陵市财政局	2,500,000.00			保证金
唐山市工程建设交易中心	1,906,420.00			农民工保证金
大庆市非税收入管理局	1,555,329.60			墙改基金
唐山南湖生态城管理委员会	1,370,000.00			国花园专项资金
宁夏电力银川供电局	1,228,500.00			电费保证金
黄山市徽州区住房和城乡建设委员会	1,000,000.00			社保、农民工保障金
天津市施工队伍交流服务中心	1,000,000.00			社保、农民工保障金
云龙管委会	1,000,000.00			人防保证金

合计	189,821,430.92		--	--
----	----------------	--	----	----

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	19,041,217.60	89.55%	952,060.88	6,643,667.25	75.37%	332,183.37
1 至 2 年	688,329.22	3.24%	172,082.23	1,349,279.36	15.31%	337,319.84
2 至 3 年	1,151,993.40	5.42%	575,996.70	438,993.40	4.98%	219,496.70
3 至 4 年	50,000.00	0.23%	37,500.00	78,142.80	0.89%	58,607.10
4 至 5 年	27,592.80	0.13%	27,592.80			
5 年以上	303,736.17	1.43%	303,736.17	303,736.17	3.45%	303,736.17
合计	21,262,869.19	--	2,068,968.78	8,813,818.98	--	1,251,343.18

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

单位：元

组合名称	账面余额	计提比例	坏账准备
------	------	------	------

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	7,852,453.92	
代垫款	6,541,004.47	
电费押金	968,250.32	
借款	685,780.80	
其他	15,226,997.98	
合计	31,274,487.49	

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

- (2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况
- (3) 本报告期实际核销的其他应收款情况
- (4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况
- (5) 金额较大的其他应收款的性质或内容
- (6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例
炎陵新华联神农谷项目指挥部	非关联方	50,000,000.00	1 年以内	20.63%
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	12.38%
唐山远东物流有限公司	非关联方	30,000,000.00	1 年以内	12.38%
芜湖市国土资源局	非关联方	25,110,000.00	1 年以内	10.36%
醴陵市国库管理局（李叻中路指挥部）	非关联方	7,469,780.00	1 年以内	3.08%
合计	--	142,579,780.00	--	58.83%

- (7) 其他应收关联方账款情况
- (8) 终止确认的其他应收款项情况
- (9) 以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额
- (10) 报告期末按应收金额确认的政府补助

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	780,466,467.03	71.27%	413,411,803.94	68.75%
1 至 2 年	313,159,025.35	28.60%	141,256,203.04	23.48%
2 至 3 年	417,870.85	0.04%	392,150.07	0.07%

3 年以上	1,020,000.00	0.09%	46,304,508.20	7.70%
合计	1,095,063,363.23	--	601,364,665.25	--

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
望城县国土资源交易中心	非关联方	225,437,123.60	1 年以内	土地款
醴陵市国有资产投资有限公司	非关联方	142,000,000.00	1 年以内	土地款
澧中县国土资源局	非关联方	132,100,000.00	1 年以内	土地款
云龙管委会土地储备中心	非关联方	76,967,400.00	1 年以内	土地款
预付税金	非关联方	60,909,817.51	2 年以内	预缴税费
合计	--	637,414,341.11	--	--

预付款项主要单位的说明

(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

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

(4) 预付款项的说明

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[注]			45,304,500.00	
小 计			45,304,500.00	

[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限延续至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。2014年5月，株洲新华联药业有限公司、株洲新华联房地产开发有限公司、新华联控股有限公司、新华联置地签订关于《国有土地使用权转让合同》及其补充合同之解除协议，约定提前解除该转让及相关协议。新华联控股履行连带责任，一次性支付原土地转让款4,530.45万元，并根据合同约定按20%年化收益率支付补偿金4,341.78万元，共计8,872.23万元。公司已于2014年5月19日收到上述全部款项。

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	1,855,803.93		1,855,803.93	1,657,262.44		1,657,262.44
工程施工	24,288,303.48		24,288,303.48	595,831,031.94		595,831,031.94
低值易耗品	3,828,289.39		3,828,289.39	6,089,994.73		6,089,994.73
开发产品	3,394,015,939.12		3,394,015,939.12	1,795,565,681.00		1,795,565,681.00
开发成本	10,798,693,046.37		10,798,693,046.37	9,551,614,219.89		9,551,614,219.89
出租开发产品	57,156,555.65		57,156,555.65	58,199,483.15		58,199,483.15
合计	14,279,837,937.94		14,279,837,937.94	12,008,957,673.15		12,008,957,673.15

(2) 存货跌价准备

(3) 存货跌价准备情况

(4) 存货说明

1) 开发产品增减变动情况

项目名称	最近一期竣工时间	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
运河湾家园	2012-9	59,843,920.21		36,228,095.04	23,615,825.17
黄山纳尼亚小镇	2012-12	131,630,482.52	81,577,279.83	7,782,971.61	205,424,790.74
唐山新华联广场	2012-12	646,127,059.25		79,210,591.39	566,916,467.86
惠州新华联广场	2013-8	283,379,829.79	84,863,289.75	77,115,886.13	291,127,233.41
西宁新华联广场	2013-12	230,176,624.23		70,823,851.83	159,352,772.40
北欧小镇	2013-12	428,276,428.90	380,908.80	4,198,951.97	424,458,385.73
新华联雅园	2014-6		1,409,623,733.72	206,494,393.64	1,203,129,340.08

阿克兰小镇	2014-6		513,339,787.63		513,339,787.63
其他尾盘项目		16,131,336.10	441,590.49	9,921,590.49	6,651,336.10
合计		1,795,565,681.00	2,090,226,590.22	491,776,332.10	3,394,015,939.12

2) 开发成本增减变动情况

项目名称	开工时间	期末数	期初数
黄山纳尼亚小镇	2009-10	453,491,875.70	407,519,212.74
唐山南湖国花园一期		56,618,490.26	48,141,596.96
株洲北欧小镇	2012-8	334,219,015.13	139,523,495.03
惠州新华联广场	2010-12	493,265,818.23	446,330,633.86
醴陵新华联项目	2013-05	339,137,592.58	194,033,104.82
北郊农场项目		2,573,975.04	2,573,745.89
新华联雅园	2012-05	616,902,302.26	1,715,949,281.08
阿克兰小镇	2012-05	691,731,983.06	969,831,818.93
西宁新华联广场	2012-06	1,372,225,222.93	789,582,504.99
阅海湾 CBD	2013-06	246,829,617.42	221,770,329.61
金凤新华联广场	2013-06	716,612,585.74	460,874,568.03
北京市顺义温泉酒店项目	2013-10	359,210,877.95	198,460,631.18
武汉新华联青年城	2013-04	727,641,864.32	550,856,286.28
平谷商业	2013-10	269,486,883.12	267,874,492.00
多巴新城欧洲小镇	2013-08	77,445,755.09	65,685,240.64
上海新华联国际中心	2013-07	1,991,936,284.87	1,847,259,221.07
武清新华联梦想城	2014-05	555,291,572.11	253,012,000.00
新华联慧谷项目	2013-10	685,439,833.48	484,242,977.86
长沙铜官窑国际文化旅游度假区	2013-10	129,113,403.39	103,732,815.28
芜湖新华联海洋馆商业街	2013-05	91,308,378.74	43,830,673.05
芜湖盛世置业住宅项目	2013-11	224,805,425.24	138,437,013.00
湖南新华联河西项目		3,154,109.66	2,114,675.53
芜湖老街	2013-11	139,449,594.51	22,774,772.00
长春普鲁斯小镇	2013-10	210,639,726.73	177,203,130.06
马来西亚南洋国际度假中心		1,620,933.39	
韩国项目		8,039,925.42	
潮州新华联项目		500,000.00	
合计		10,798,693,046.37	9,551,614,219.89

3) 出租开发产品增减变动情况

明细情况

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
惠州新华联广场	4,700,729.61		171,287.06	4,529,442.55
唐山新华联广场 13#负二层	38,287,496.54		625,725.12	37,661,771.42
唐山新华联广场 13#地上 1-2 层	15,211,257.00		245,915.32	14,965,341.68
小 计	58,199,483.15		1,042,927.50	57,156,555.65

对该出租房地产的成本、租赁合同主要条款的相关情况说明

出租方	出租房产	租赁开始日	租赁结束日	租金（元/月）
惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司	新华联广场 31 栋 103-106 号商铺	2013-5-1	2023-4-30	105,000.00
唐山新华联置地有限公司	新华联广场 13#负二层	2013-9-1	2025-8-31	135,266.00
唐山新华联置地有限公司	新华联广场 13#地上 1-2 层	2013-12-20	2023-12-19	181,740.00

4) 存货期末余额含有借款费用资本化金额 1,346,949,084.68 元。

5) 在建开发项目抵押担保情况见 42、长期借款之说明。

10、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
房租	8,037.80	188,867.02
空调清洗费	7,160.00	28,610.00
境外电视收视费	185,244.80	63,327.50
报刊费	27,266.50	43,294.00
汽车费	21,737.10	8,488.15
软件系统维护待摊	25,001.00	
电话费待摊	30,300.00	
其他	104,038.08	9,000.00
合计	408,785.28	341,586.67

其他流动资产说明

11、可供出售金融资产

12、持有至到期投资

13、长期应收款

14、对合营企业投资和联营企业投资

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	4.57%	12.46%	190,177,124.48 8.25	179,682,654.01 5.15	10,494,470.473 .10	2,990,045,329. 74	1,428,417,590. 36
潮州南翔商贸物流城投资有限公司	20.00%	20.00%	116,631,678.70	83,290.40	116,548,388.30		-3,087,671.64

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	491,681,263.92	60,440,076.06	552,121,339.98	4.57%	12.46%				
潮州南翔商贸物流城投资有限公司[注 2]	权益法	24,000.00	23,927,211.99	-617,534.33	23,309,677.66	20.00%	20.00%				
合计	--	347,016,500.00	515,608,475.91	59,822,541.73	575,431,017.64	--	--	--			

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%。

至2014年6月30日华建持有长沙银行股份有限公司103,583,308.57 股,2014年6月长沙银行处理历时遗留问题,清退管理人员持股45,290,765股,清退后长沙银行总股数为2,264,989,127.00股,持股比例增为4.57%。

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2014年6月30日,石油公司持有长沙银行178,600,948股股份,持股比例为7.89%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12.46%。

[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2014年06月30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。

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

16、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

(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	551,136,619.49			95,894,162.00			647,030,781.49
(1) 房屋、建筑物	551,136,619.49			95,894,162.00			647,030,781.49
3. 投资性房地产账面价值合计	653,433,512.00			95,894,162.00			749,327,674.00
(1) 房屋、建筑物	653,433,512.00			95,894,162.00			749,327,674.00

期末投资性房地产的抵押情况见 42、长期借款之说明。

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：	516,896,774.93	5,760,540.37		54,886.01	522,602,429.29
其中：房屋及建筑物	461,570,029.78				461,570,029.78
机器设备	6,007,240.00	61,739.00			6,068,979.00
运输工具	13,821,484.22	1,845,529.00			15,667,013.22
办公设备	27,995,597.95	2,329,908.50		54,886.01	30,270,620.44
电子设备	449,000.40	483,440.00			932,440.40
其他	7,053,422.58	1,039,923.87			8,093,346.45
--	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：	65,875,524.43		20,116,103.79	45,823.01	85,945,805.21
其中：房屋及建筑物	38,736,920.60		14,978,284.81		53,715,205.41
机器设备	2,529,644.32		202,363.66		2,732,007.98
运输工具	4,088,031.77		1,100,356.94		5,188,388.71
办公设备	14,519,222.93		2,121,670.83	45,823.01	16,595,070.75
电子设备	168,967.01		586,466.28		755,433.29
其他	5,832,737.80		1,126,961.27		6,959,699.07
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	451,021,250.50	--			436,656,624.08
其中：房屋及建筑物	422,833,109.18	--			407,854,824.37
机器设备	3,477,595.68	--			3,336,971.02
运输工具	9,733,452.45	--			10,478,624.51
办公设备	13,476,375.02	--			13,675,549.69
电子设备	280,033.39	--			177,007.11
其他	1,220,684.78	--			1,133,647.38
办公设备		--			
电子设备		--			
其他		--			
五、固定资产账面价值合计	451,021,250.50	--			436,656,624.08
其中：房屋及建筑物	422,833,109.18	--			407,854,824.37

机器设备	3,477,595.68	--	3,336,971.02
运输工具	9,733,452.45	--	10,478,624.51
办公设备	13,476,375.02	--	13,675,549.69
电子设备	280,033.39	--	177,007.11
其他	1,220,684.78	--	1,133,647.38

本期折旧额 20,116,103.79 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

期末固定资产抵押情况详见 42、长期借款之说明。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

(3) 通过融资租赁租入的固定资产

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

(5) 期末持有待售的固定资产情况

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况

18、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
株洲丽景湾酒店	173,040,514.78		173,040,514.78	157,810,819.42		157,810,819.42
西宁丽景湾酒店	176,741,283.15		176,741,283.15	156,112,602.07		156,112,602.07
唐山丽景湾酒店	187,917,730.79		187,917,730.79	156,592,222.95		156,592,222.95
其他	253,000.00		253,000.00	253,000.00		253,000.00
合计	537,952,528.72		537,952,528.72	470,768,644.44		470,768,644.44

(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
株洲丽景湾酒店	400,000,000.00	157,810,819.42	15,229,695.36			43.26%	主体结构封顶，正在进行外立				自筹、银行贷款	173,040,514.78

							面的施工					
西宁丽景湾酒店	660,000,000.00	156,112,602.07	20,628,681.08			26.78%	开始外立面装修和内部精装修				自筹	176,741,283.15
唐山丽景湾酒店	450,000,000.00	156,592,222.95	31,325,507.84			41.76%	主体结构封顶, 外立面装饰部分完成	16,965,000.00	9,150,000.00	9.00%	自筹、银行贷款	187,917,730.79
合计	1,510,000,000.00	470,515,644.44	67,183,884.28			--	--	16,965,000.00	9,150,000.00	--	--	537,699,528.72

(3) 在建工程减值准备

(4) 重大在建工程的工程进度情况

(5) 在建工程的说明

19、工程物资

20、固定资产清理

21、生产性生物资产

22、油气资产

23、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	38,003,745.93	519,819.46		38,523,565.39
土地使用权	23,829,598.08			23,829,598.08
办公软件	14,174,147.85	519,819.46		14,693,967.31
二、累计摊销合计	4,294,952.56	1,403,862.17		5,698,814.73
土地使用权	2,653,081.12	509,244.84		3,162,325.96
办公软件	1,641,871.44	894,617.33		2,536,488.77
三、无形资产账面净值合计	33,708,793.37	-884,042.71		32,824,750.66
土地使用权	21,176,516.96	-509,244.84		20,667,272.12

办公软件	12,532,276.41	-374,797.87		12,157,478.54
土地使用权				
办公软件				
无形资产账面价值合计	33,708,793.37	-884,042.71		32,824,750.66
土地使用权	21,176,516.96	-509,244.84		20,667,272.12
办公软件	12,532,276.41	-374,797.87		12,157,478.54

本期摊销额 1,403,862.17 元。

无形资产抵押情况详见 42、长期借款之说明。

(2) 公司开发项目支出

24、商誉

单位：元

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

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法

新华联置地于2008年10月31日支付人民币131,150,000.00元合并成本收购了黄山金龙80%的权益。合并成本超过按比例获得的黄山金龙可辨认资产、负债公允价值109,801,238.14元的差额人民币21,348,761.86元，确认为与黄山金龙相关的商誉。黄山金龙资产组的可收回金额以预计未来现金流量现值的方法确定。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
装修费	554,864.36	1,497,215.09	161,159.39		1,890,920.06	
开办费		14,755.00	14,755.00			
酒店 vi 设计	112,500.00		11,250.00		101,250.00	
其他		327,582.67	38,959.30		288,623.37	
合计	667,364.36	1,839,552.76	226,123.69		2,280,793.43	--

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	2,854,309.65	2,050,190.06
预收账款-预计利润	47,857,378.66	35,250,623.81
土地增值税清算准备金	225,346,279.50	228,203,938.47
小计	276,057,967.81	265,504,752.34
递延所得税负债：		
黄山金龙存货评估增值	22,792,942.59	23,015,525.77
投资性房地产公允价值变动	169,593,284.17	145,321,801.64
小计	192,386,226.76	168,337,327.41

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注

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	91,171,770.36	92,062,103.06
投资性房地产公允价值变动	678,373,136.68	581,287,206.56
小计	769,544,907.04	673,349,309.62
可抵扣差异项目		
坏账准备	11,417,238.60	8,200,760.19
预计利润	191,429,514.62	141,002,495.24
土地增值税清算准备金	901,385,117.99	912,815,753.85
小计	1,104,231,871.21	1,062,019,009.28

(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	276,057,967.81		265,504,752.34	
递延所得税负债	192,386,226.76		168,337,327.41	

递延所得税资产和递延所得税负债互抵明细

单位：元

项目	本期互抵金额

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	8,200,760.19	3,216,478.41			11,417,238.60
合计	8,200,760.19	3,216,478.41			11,417,238.60

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]	50,000,000.00	100,000,000.00
合计	50,000,000.00	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，本期收回5,000万元。

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	79,000,000.00	44,060,000.00

合计	79,000,000.00	44,060,000.00
----	---------------	---------------

短期借款分类的说明

华建与华融湘江银行长沙分行签订《流动资金借款合同》，借款金额为7,900万元，其中4,900万元借款期限为2014年1月2日至2015年3月21日，3,000万元借款期限为2014年3月3日至2015年3月21日。用途为流动资金周转各项支出，固定利率6.6%，按季结息。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

30、交易性金融负债

31、应付票据

32、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1年以内	1,318,195,475.63	1,237,804,901.96
1年以上	670,871,311.48	418,887,382.76
合计	1,989,066,787.11	1,656,692,284.72

(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	1,345,345.20	4,221,454.67
合计	1,345,345.20	4,221,454.67

(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	1,257,547,980.91	1,323,264,150.95
1年以上	1,131,215,607.65	373,950,015.72
合计	2,388,763,588.56	1,697,214,166.67

(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

(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	30,514,630.85	99,535,474.00	116,625,677.21	13,424,427.64
二、职工福利费	974,989.10	2,757,987.54	3,732,976.64	0.00
三、社会保险费	448,494.43	9,951,354.02	9,701,320.76	698,527.69
其中：医疗保险费	136,480.89	3,722,735.68	3,691,271.80	167,944.77
基本养老保险费	265,266.51	5,291,189.57	5,275,586.79	280,869.29
失业保险费	21,662.65	387,615.65	371,501.94	37,776.36
工伤保险费	12,372.02	176,899.35	180,596.03	8,675.34
生育保险费	12,712.36	172,913.77	182,364.20	3,261.93
四、住房公积金	60,701.88	2,647,781.44	2,655,457.64	53,025.68
五、辞退福利		27,760.00	27,760.00	0.00
六、其他	8,714,653.80	579,941.50	753,340.11	8,541,255.19
合计	40,713,470.06	115,500,298.50	133,496,532.36	22,717,236.20

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 8,332,370.48 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 27,760.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

期末应付工资、绩效工资余额已于2014年7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	8,381.00	46,771.69
营业税	31,084,300.94	55,148,100.12
企业所得税	276,979,437.49	328,230,179.64
个人所得税	1,411,147.11	1,214,408.46
城市维护建设税	2,226,776.92	3,820,113.23
土地增值税	4,298,970.19	13,551,200.96
房产税	412,017.87	621,986.84

土地使用税	2,088,462.52	530,833.48
教育费附加	1,519,297.48	1,822,824.32
地方教育附加	488,037.39	1,042,808.81
水利建设基金等其他项	365,455.51	819,891.26
合计	320,882,284.42	406,849,118.81

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	98,637,144.87	26,840,369.49
合计	98,637,144.87	26,840,369.49

37、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
应付股利	159,797,064.90		
合计	159,797,064.90		--

应付股利的说明

2014年5月16日公司召开2013年年度股东大会审议通过了2013年度权益分派方案。本公司2013年度权益分派方案为：以公司现有总股本1,597,970,649股为基数，向全体股东每10股派送1.00元人民币现金。

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
1年以内	1,524,720,425.43	1,286,821,654.24
1年以上	703,816,716.44	340,125,074.30
合计	2,228,537,141.87	1,626,946,728.54

(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	8,477,805.40	6,280,000.00

新华联控股有限公司	67,683,171.51	
合计	76,160,976.91	6,280,000.00

(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
新华信托股份有限公司[注1]	856,500,000.00	借款
四川信托有限公司[注2]	322,000,000.00	借款
湖南力联商贸有限公司[注3]	300,000,000.00	借款
中国华融资产管理股份有限公司北京分公司[注4]	200,000,000.00	借款
中铁信托有限责任公司[注5]	130,000,000.00	借款
醴陵市国库管理局[注6]	120,000,000.00	安置房款
中国信达资产管理股份有限公司河北省分公司[注7]	62,545,000.00	借款
新华联控股有限公司[注8]	67,683,171.51	借款
小 计	2,058,728,171.51	

[注1]: 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2014年6月30日银川新华联已经取得全部资金。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2]: 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。

[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2013的6月14日至2014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。2014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2014年6月14日至2015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7,000万元；其中4,000万借款期限为2013的12月27日至2014年12月27日止，另外3,000万借款期限为2014年1月18日至2015年1月18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。

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；另外5,000万借款期限为2014年6月18日至2015年6月18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。

[注4]：2014年新华联置地、黄山金龙、株洲新华联与中国华融资产管理股份有限公司北京分公司签订《债权转让协议》（2014华融资产字第50号、第51号）。协议约定债权收购价为47,600万元，同时新华联置地以其持有的北京新崇基置业有限公司100%的股权进行质押，并约定自主协议约定还款宽限起始日6个月内提供评估价值不低于6.8亿元土地抵押担保用于置换上述股权质押，新华联控股有限公司提供连带责任保证担保，保证期间自2014年4月16日至2016年4月16日止。截止报告期末，实际收到借款2亿元。

[注5]：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2014年6月30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6]：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7]：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2014年6月30日已经还款2,800万元。

[注8]：新华联控股期末金额67,683,171.51元，其中5,000万元为新华联控股提供的借款，其余的17,683,171.51元是本公司应付新华联控股的担保费用。根据新华联控股与新华联置地签订的《借款合同》约定：新华联控股向新华联置地提供资金2,000万，借款日期为2015年6月16日，借款利率为固定利率10%，还款日由双方协商决定；新华联控股向新华联置地提供资金3,000万，借款日期为2014年6月25日至2015年5月25日，借款利率为固定利率10.5%。

39、预计负债

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	1,321,836,200.00	1,508,250,600.00
1年内到期的长期应付款	2,286,823.43	2,072,923.43
合计	1,324,123,023.43	1,510,323,523.43

(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	123,690,000.00
保证借款	15,000,000.00	15,000,000.00
抵押、保证借款	533,146,200.00	919,560,600.00
委托借款	650,000,000.00	450,000,000.00
合计	1,321,836,200.00	1,508,250,600.00

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
银川新华联	2012年12月06日	2014年12月05日	人民币元	10.00%		250,000,000.00		250,000,000.00
西宁房地产	2012年03月22日	2015年03月06日	人民币元	12.50%		200,000,000.00		0.00
西宁房地产	2012年12月06日	2014年12月05日	人民币元	10.00%		200,000,000.00		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		210,000,000.00
大庆新华联	2012年11月28日	2014年12月28日	人民币元	6.15%		123,690,000.00		123,690,000.00
合计	--	--	--	--	--	963,690,000.00	--	783,690,000.00

一年内到期的长期借款中的逾期借款

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

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
土地增值税清算准备金	901,385,117.99	912,815,753.85

合计	901,385,117.99	912,815,753.85
----	----------------	----------------

其他流动负债说明

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	107,114,400.00	
抵押借款	80,000,000.00	40,000,000.00
保证借款	380,000,000.00	427,500,000.00
抵押、保证借款	4,756,400,000.00	3,786,290,000.00
抵押、质押、保证借款	1,092,200,000.00	1,092,200,000.00
委托借款	996,000,000.00	1,266,000,000.00
合计	7,411,714,400.00	6,611,990,000.00

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
国际置地	汇丰银行	10,711.44	10,711.44		2014-5-2	2017.5.2	1.63	不动产存单质押
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	大庆新华联所持有的1.33亿元人民币二年期定期存单质押
小 计		24,011.44	23,080.44	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	8,000.00		2013-11-1	2016-10-31	7.9950	醴陵新华联房产
小 计		15,000.00	8,000.00					

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	13,500.00	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	26,000.00		2013-8-23	2015-8-22	12.00	新华联不动产股份有限公司
小 计		45,000.00	39,500.00	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
	中信银行总行营业部	40,000.00	38,140.00		2013-12-30	2018-12-23	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
	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	项目用地及在建工程
黄山金龙	中国银行黄山分行	18,000.00	16,500.00	3,000.00	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	30,000.00		2013-11-29	2016-11-28	7.90	新华联不动产股份有限公司	土地使用权、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	14,000.00	10,500.00	2012-12-4	2015-12-4	7.688	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	42,000.00	10,500.00	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	1,000.00	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	80,000.00		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
内蒙 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		

大庆新华联	新时代信托股份有限公司	19,000.00	9,314.62	9,314.62	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
银川新华联	中信银行银川分行	50,000.00	50,000.00		2014-1-8	2017-1-7	9.00	北京新华联置地有限公司	项目用地
小 计		592,000.00	528,954.62	53,314.62					

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	宁波银行上海分行	18,000.00	18,000.00		2014-3-31	2016-3-28	11.50	太平洋证券股份有限公司
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	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	黄山海慧科技投资有限公司
小计		164,600.00	164,600.00	65,000.00				

7) 抵押资产明细

固定资产和无形资产明细

子公司	资产类别	明细科目	账面原值	累计折旧/摊销	账面净值	抵押银行	借款余额(万元)
新华联伟业	固定资产	房屋建筑物	171,434,532.36	37,502,714.28	133,931,818.08	中国民生信托有限公司	84,000.00
	无形资产	土地使用权	23,829,598.08	2,901,306.10	20,928,291.98		
黄山金龙	固定资产	房屋建筑物	290,813,256.62	17,218,761.21	273,594,495.41	中国银行股份有限公司黄山分行	16,500.00
	无形资产	土地使用权	2,201,988.00	47,456.60	2,154,531.40		
小计			488,279,375.06	57,670,238.19	430,609,136.87		

投资性房地产明细

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	626,007,710.00	中国民生信托有限公司	36,000.00
	投资性房地产	土地使用权			

(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 1]	2013 年 07 月 17 日	2015 年 07 月 17 日	CNY	8.94%		1,092,200.00 0.00		1,092,200.00 0.00
新华联伟业	2013 年 09 月 17 日	2023 年 09 月 16 日	CNY	12.00%		840,000,000. 00		840,000,000. 00
西宁新华联	2013 年 10 月 18 日	2015 年 10 月 17 日	CNY	12.00%		800,000,000. 00		701,290,000. 00
内蒙古新华联	2013 年 09 月 25 日	2016 年 09 月 12 日	CNY	8.61%		600,000,000. 00		600,000,000. 00
银川新华联	2014 年 01 月 08 日	2017 年 01 月 07 日	CNY	9.00%		500,000,000. 00		0.00
合计	--	--	--	--	--	3,832,200.00 0.00	--	3,233,490.00 0.00

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

44、长期应付款

45、专项应付款

46、其他非流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
递延收益	33,694,472.25	31,167,579.74
合计	33,694,472.25	31,167,579.74

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。

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		本期变动					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	1,313,407,209.00	82.19						1,313,407,209.00	82.19
其中：境内法人持股	1,313,407,209.00	82.19						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	1,313,407,209.00	82.19						1,313,407,209.00	82.19
无限售条件股份									
人民币普通股	284,563,440.00	17.81						284,563,440.00	17.81
境内上市外资股									
无限售条件股份合计	284,563,440.00	17.81						284,563,440.00	17.81
股份总额	1,597,970,649.00	100.00						1,597,970,649.00	100.00

48、库存股

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	2,322,363.21	366,021.79		2,688,385.00
合 计	2,322,363.21	366,021.79		2,688,385.00

50、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	271,896,417.12			271,896,417.12
其他资本公积	-8,495,445.21	-3,553,031.99		-12,048,477.20
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	-67,097,966.17			-67,097,966.17
合计	111,727,929.92	-3,553,031.99		108,174,897.93

资本公积说明

其他资本公积-3,553,031.99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
合计	246,709,960.61			246,709,960.61

52、一般风险准备

53、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	2,449,551,000.25	--
调整后年初未分配利润	2,449,551,000.25	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	193,435,511.79	--
应付普通股股利	159,797,064.90	
期末未分配利润	2,483,189,447.14	--

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

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

2014年5月16日公司召开2013年年度股东大会审议通过了2013年度利润分配方案，以2013年末公司总股本1,597,970,649.00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。

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	775,438,104.07	1,142,264,062.84
其他业务收入	83,658,285.16	77,874,833.83
营业成本	612,134,444.43	655,748,065.45

(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	717,316,992.01	491,776,332.10	1,028,581,367.00	508,781,003.98
建筑、装修业	58,121,112.06	51,536,686.37	113,682,695.84	105,009,020.86
合计	775,438,104.07	543,313,018.47	1,142,264,062.84	613,790,024.84

(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	717,316,992.01	491,776,332.10	1,028,581,367.00	508,781,003.98
建筑、装修业	58,121,112.06	51,536,686.37	113,682,695.84	105,009,020.86
合计	775,438,104.07	543,313,018.47	1,142,264,062.84	613,790,024.84

(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	152,798,738.11	97,474,346.90	809,503,195.16	361,451,801.69
湖南	6,292,200.95	4,410,976.97	1,127,263.68	3,838,519.82
唐山	110,894,531.00	79,210,591.39	244,900,176.00	176,663,990.22
安徽	12,500,445.00	7,782,971.61	10,406,198.00	7,497,564.16
西宁	146,302,166.01	70,823,851.83		
广东	103,284,024.00	77,115,886.13	76,327,230.00	64,338,148.95
内蒙古	243,365,999.00	206,494,393.64		
合计	775,438,104.07	543,313,018.47	1,142,264,062.84	613,790,024.84

(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	13,101,000.00	1.52%
客户乙	12,378,405.00	1.44%
客户丙	11,068,342.00	1.29%
客户丁	10,908,160.00	1.27%
客户戊	8,219,200.00	0.96%
合计	55,675,107.00	6.48%

55、合同项目收入

56、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	42,354,500.21	63,278,688.22	应税收入 5%、3%
城市维护建设税	2,835,930.93	3,702,808.40	应缴流转税额 7%、5%
教育费附加	1,282,130.86	1,948,321.55	应缴流转税额 3%
地方教育附加	842,994.99	1,220,376.51	应缴流转税额 2%
土地增值税	27,047,635.96	96,853,242.04	房产销售增值额的规定比例
堤防维护费	90,619.06	147,553.62	
水利建设基金	243,366.00		
价格调节基金	73,151.09		
其他	105,810.20		
合计	74,876,139.30	167,150,990.34	--

57、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	13,286,777.71	13,428,722.43
商务差旅费	1,758,340.23	2,726,379.02
销售推广费	22,645,435.96	32,530,091.63
折旧与摊销	607,392.29	358,028.11
其他营业费用	931,811.60	2,348,305.59
合计	39,229,757.79	51,391,526.78

58、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	52,816,336.52	31,192,874.82
商务差旅费	14,658,851.99	11,632,194.47
咨询服务费	7,406,499.02	3,569,605.30
税费	3,529,002.38	3,828,680.61
折旧和摊销	5,722,188.54	1,415,895.69
其他	3,999,896.69	5,345,428.00
合计	88,132,775.14	56,984,678.89

59、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	20,753,774.31	27,928,454.35
减：利息收入	9,748,552.33	4,319,977.45
加：汇兑损失	-8,948,617.07	
加：其他支出	5,351,517.07	11,097,554.38
合计	7,408,121.98	34,706,031.28

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	95,894,162.00	89,039,800.00
合计	95,894,162.00	89,039,800.00

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	63,375,573.72	50,896,534.85
处置长期股权投资产生的投资收益		104,642,073.77
合计	63,375,573.72	155,538,608.62

(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

(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	63,993,108.05	50,896,534.85	
潮州南翔商贸物流城投资有限公司	-617,534.33		
合计	63,375,573.72	50,896,534.85	--

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

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	3,216,478.41	2,285,279.13
合计	3,216,478.41	2,285,279.13

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	2,774.80	44,198.86	2,774.80
其中：固定资产处置利得	2,774.80	44,198.86	2,774.80
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助		100,000.00	
补偿价款[注]	43,417,800.00		43,417,800.00
其他	534,488.61	445,602.99	534,488.61
合计	43,955,063.41	589,801.85	43,955,063.41

营业外收入说明

[注] 补偿款 43,417,800 元系公司与株洲新华联药业有限公司解除《国有土地使用权转让合同》及其补充协议收到的合同约定的补偿金。

(2) 计入当期损益的政府补助

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	1,107.85	8,651.87	1,107.85
其中：固定资产处置损失	1,107.85	8,651.87	1,107.85
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠		100,000.00	
其他	355,871.29	191,592.48	355,871.29
合计	356,979.14	300,244.35	356,979.14

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	32,747,344.04	124,674,467.83
递延所得税调整	13,495,683.88	-9,409,995.91
合计	46,243,027.92	115,264,471.92

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	193,435,511.79
非经常性损益	B	115,457,752.20
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	77,977,759.59
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	6.00
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K - H \times I/K - J$	1,597,970,649.00
基本每股收益	$M=A/L$	0.12
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.05

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	-3,553,031.99	
小计	-3,553,031.99	
合计	-3,553,031.99	

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	207,786,946.14
收回投标保证金	105,553,085.95
收回银行保证金	14,762,203.14
财务费用-利息收入	9,748,552.33
补偿款	43,417,800.00
其他收款[注]	56,876,703.30
合计	438,145,290.86

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以及罚款收入等。

(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	172,094,593.02
支付投标保证金	22,593,597.32
支付银行保证金	57,188,682.17
销售费用	29,094,042.72
管理费用	32,998,172.89
财务费用	947,302.85
其他付款[注]	86,447,947.57
合计	401,364,338.54

支付的其他与经营活动有关的现金说明

[注]其他付款主要包括代客户支付的办证款和员工备用金以及罚款支出等。

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

69、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	190,723,464.25	381,475,819.00
加：资产减值准备	3,216,478.41	2,285,279.13
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	20,116,103.79	7,279,102.27
无形资产摊销	1,403,862.17	589,305.27
长期待摊费用摊销	226,123.69	37,280.00
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）	-1,666.95	-35,546.99
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-95,894,162.00	-89,039,800.00
财务费用（收益以“-”号填列）	16,209,371.46	27,928,454.35
投资损失（收益以“-”号填列）	-63,375,573.72	-155,538,608.62
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-10,553,215.47	-31,608,810.87
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	24,048,899.35	22,471,674.45
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,661,046,468.75	-395,598,412.91
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-217,036,792.79	-369,697,468.34
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	713,925,915.32	309,353,802.55
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,078,037,661.24	-290,097,930.71
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		

3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	2,101,902,551.78	1,746,126,926.01
减：现金的期初余额	2,434,406,669.54	1,181,020,022.47
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-332,504,117.76	565,106,903.54

(2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		114,623,926.35
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		114,623,926.35
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		169.16
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		114,623,757.19
4. 处置子公司的净资产		9,981,852.00
流动资产		180,771,039.53
流动负债		170,789,187.53

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	2,101,902,551.78	2,434,406,669.54
其中：库存现金	2,201,031.73	805,351.74
可随时用于支付的银行存款	2,099,701,520.05	2,433,601,317.80
三、期末现金及现金等价物余额	2,101,902,551.78	2,434,406,669.54

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. 2013年股东权益变动表期初“其他”

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[注1]	10,000,000.00	861,524.33	14,495,587.41	25,357,111.74

合并抵消[注2]			-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

[注1]: 本公司上年同一控制下企业合并北京悦豪, 其2013年年初净资产25,357,111.74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减金额5,079,627.82元, 减少未分配利润。

2. 2014年期初股东权益影响

无。

3. 对2014年度1-6月份股东权益变动表“三、(七)其他”项中金额重大的其他项目说明。

无。

八、资产证券化业务的会计处理

1、说明资产证券化业务的主要交易安排及其会计处理、破产隔离条款

2、公司不具有控制权但实质上承担其风险的特殊目的主体情况

九、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例	本企业最终控制方	组织机构代码
新华联控股有限公司	控股股东	有限公司	北京	傅军	化工、房地产、陶瓷、酒业等	800,000,000.00	65.98%	65.98%	傅军	72634219-X

本企业的母公司情况的说明

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	51.00%	51.00%	07121243-0
新华联置地	控股子公司	有限公司	北京	苏波	房地产	363,460,000.00	100.00%	100.00%	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	70.00%	70.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	60.00%	60.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	51.00%	51.00%	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	100.00%		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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	
炎陵新华联	控股子公司	有限公司	炎陵	苏波	旅游	500,000,000.00	60.00%	60.00%	07056809-9
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	80.00%	80.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	08366878-5
新华联恒业	控股子公司	有限公司	北京	苏波	房地产	60,000,000.00	100.00%	100.00%	72634149-6
华信鸿业	控股子公司	有限公司	北京	苏波	房地产	50,000,000.00	100.00%	100.00%	75133942-7
新华联伟业	控股子公司	有限公司	北京	苏波	房地产	145,376,600.00	100.00%	100.00%	60006160-8
先导华鑫	控股子公司	有限公司	北京	苏波	房地产	30,000,000.00	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	77284506-2
武汉大花山	控股子公司	有限公司	湖北	毛知辉	房地产	100,000,000.00	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	07559870-5
新华联商管	控股子公司	有限公司	北京	苏波	物业管理	100,000,000.00	100.00%	100.00%	08965701-6
潮州新华联	控股子公司	有限公司	潮州	苏波	房地产	300,000,000.00	60.00%	60.00%	09017459-9
马来西亚新华联	控股子公司	有限公司	马来西亚		房地产	2500 万马币	100.00%	100.00%	
长春华建	控股子公司	有限公司	长春	杨爱兵	建筑业	30,000,000.00	100.00%	100.00%	09231223-8
韩国新华联	控股子公司	有限公司	济州	苏波	房地产	170 亿韩元	90.00%	90.00%	
宁夏商管	控股子公司	有限公司	银川	苏波	酒店及物业管理	5,000,000.00	100.00%	100.00%	09635094-4
西宁商管	控股子公司	有限公司	西宁	苏波	酒店及物业管理	5,000,000.00	100.00%	100.00%	09163224-8
锦亿园林	控股子公司	有限公司	北京	苏波	园林工程	30,000,000.00	70.00%	70.00%	09755552-X
酒店管理	控股子公司	有限公司	北京	苏波	酒店及物业管理	100,000,000.00	100.00%	100.00%	30633184-9
长春商管	控股子公司	有限公司	长春	苏波	酒店及物业管理	5,000,000.00	100.00%	100.00%	31009859-2
上海商管	控股子公司	有限公司	上海	苏波	酒店及物业管理	5,000,000.00	100.00%	100.00%	30176448-5
芜湖商管	控股子公司	有限公司	芜湖	苏波	酒店及物业管理	5,000,000.00	100.00%	100.00%	39645485-X

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	本企业在被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)	湖南长沙	张智勇	金融业	666,300,000.00	4.57%	12.46%	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	20.00%	20.00%	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
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
北京祖火陶瓷文化艺术有限公司	控股股东之参股企业	79854365-2
豪客酒行有限公司	控股股东之参股企业	58576200-X
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	控股股东之参股企业	77009486-7
北京市北郊农场	控股子公司之少数股东	10268012-3

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	17,275,862.91	0.45%	28,471,382.57	3.87%

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	56,687,834.00	7.31%	75,337,981.08	6.37%
新华联矿业有限公司	提供劳务	协议价	48,339.00	0.01%		

(2) 关联托管/承包情况

(3) 关联租赁情况

公司出租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益
新华联恒业	新华联矿业有限公司	办公楼	2014年01月01日	2014年12月31日	1,086,459.00	543,229.50
新华联恒业	湖南新华联国际石油贸易有限公司	办公楼	2014年01月01日	2014年12月31日	201,326.70	100,663.35
新华联恒业	长石投资有限公司	办公楼	2014年01月01日	2014年12月31日	67,890.00	33,945.00
新华联恒业	新华联控股有限公司	办公楼	2014年01月01日	2014年12月31日	6492933.90	3,246,466.98
新华联恒业	北京新华联产业投资有限公司	办公楼	2014年01月01日	2014年12月31日	472,339.20	236,169.60
新华联恒业	湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	办公楼	2014年01月01日	2014年12月31日	1,095,000.00	547,500.00
新华联恒业	豪客酒行有限公司	办公楼	2014年01月01日	2014年12月31日	293,526.92	146,763.46
新华联恒业	新华联酒业有限公司	办公楼	2014年01月01日	2014年12月31日	318,185.10	159,092.55
新华联恒业	新华联酒业有限公司	场租				8,886.00
新华联恒业	北京新华联产业投资有限公司	场租				552.00
新华联恒业	新华联矿业有限公司	场租				1,402.00
新华联恒业	长石投资有限公司	场租				1,204.00
新华联恒业	豪客酒行有限公司	场租				1,380.00

公司承租情况表

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	租赁费定价依据	本报告期确认的租赁费

关联租赁情况说明

(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	135,000,000.00	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	800,000,000.00	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	93,146,200.00	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
新华联控股有限公司	新华联置地	200,000,000.00	2014 年 04 月 16 日	2016 年 04 月 16 日	否
新华联控股有限公司	内蒙古新华联	130,000,000.00	2012 年 09 月 17 日	2015 年 03 月 16 日	否
新华联控股有限公司	内蒙古新华联	200,000,000.00	2012 年 03 月 15 日	2015 年 03 月 15 日	否
新华联控股有限公司	黄山金龙	250,000,000.00	2012 年 05 月 18 日	2014 年 05 月 14 日	是
新华联控股有限公司	西宁新华联	200,000,000.00	2012 年 03 月 05 日	2015 年 03 月 06 日	否

关联担保情况说明

(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				
新华联控股有限公司	50,000,000.00	2014 年 06 月 16 日	2015 年 05 月 25 日	根据新华联控股与新华联置地签订的《借款合同》约定：新华联控股向新华联置地提供资金 2,000 万，借款日期为 2015 年 6 月 16 日，借款利率为固定利率 10%，还款日由双方协商决定；新华联控股向新华联置地提供资金 3,000 万，借款日期为 2014 年 6 月 25 日至 2015 年 5 月 25 日，借款利率为固定利率 10.5%。
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

(7) 其他关联交易

公司控股股东新华联控股为公司融资持续提供支持，为体现公平原则，进一步明确担保双方的责权，经公司第七届董事会第四十三次会议审议通过，自 2014 年 1 月 1 日起，就新华联控股为本公司提供的融资担保公司向其支付担保费。2014 年 1-6 月份公司应向其支付的担保费金额为人民币 17,683,171.51 元。截至本报告批准报出日公司已支付新华联控股担保费 1,000 万元。

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	61,614,954.60		38,149,742.98	
应收账款	新华联矿业有限公司	51,366.00		2,106.00	
应收账款	豪客酒行有限公司	2,002.00		209,662.10	
小 计		61,668,322.60		38,361,511.08	
预付款项	株洲新华联药业有限公司			45,304,500.00	
小 计				45,304,500.00	
其他应收款	北京市北郊农场			50,539.24	
小 计				50,539.24	

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	1,345,345.20	4,221,454.67
小 计		1,345,345.20	4,221,454.67
其他应付款	惠州市宏石基础设施投资有限公司	8,477,805.40	6,280,000.00
其他应付款	新华联控股有限公司	67,683,171.51	
小 计		76,160,976.91	6,280,000.00

十、股份支付

十一、或有事项

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

无

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

无

十二、承诺事项

1、重大承诺事项

无

2、前期承诺履行情况

无

十三、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

2、资产负债表日后利润分配情况说明

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、2013年度权益分派事项

2014年5月16日公司召开2013年年度股东大会审议通过了2013年度权益分派方案。本公司2013年度权益分派方案为：以公司现有总股本1,597,970,649股为基数，向全体股东每10股派送1.00元人民币现金。截止2014年8月5日，本公司已支付全部股利。

2、股权分置改革限售股份解除限售事项

2014年7月18日，新华联控股有限公司持有的27,063,600股股权分置改革限售股份解除限售，占公司股份总数的1.69%。具体内容详见2014年7月16日披露于巨潮资讯网的《股权分置改革限售股份解除限售提示性公告》。

3、非公开发行限售股份解除限售事项

2014年7月18日，新华联控股有限公司、长石投资有限公司、西藏合力同创投资有限公司、科瑞集团有限公司、泛海能源控股股份有限公司、巨人投资有限公司等六家公司合计持有的非公开发行限售股份1,286,343,609股解除限售，占总股本比例80.50%。具体内容详见2014年7月16日披露于巨潮资讯网的《非公开发行限售股份解除限售的提示性公告》。

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

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。

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	653,433,512.00	95,894,162.00			749,327,674.00
上述合计	653,433,512.00	95,894,162.00			749,327,674.00
金融负债	0.00	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) 非公开发行股票情况

公司于2013年8月16日、2013年9月23日分别召开了第七届董事会第三十五次会议及2013年第二次临时股东大会，审议通过了《关于公司非公开发行股票方案的议案》等相关议案，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不超过50,000万股（含50,000万股）的股票，募集资金总额不超过210,000万元，发行底价为4.20元/股。方案规定，公司股票在第七届董事会第三十五次会议决议公告日至发行日期间如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，将对发行底价进行相应调整。

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。

2014年5月16日公司召开2013年年度股东大会审议通过了《2013年度利润分配及公积金转增股本预案》的议案。公司2013年度利润分配方案为：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），合计分配现金股利159,797,064.90元。2014年7月14日公司2013年度利润分配方案实施完毕。根据公司非公开发行的定价原则及上述分红事项，公司非公开发行股票的发行价格下限由不低于4.20元/股调整为不低于4.10元/股，发行股票数量上限由不超过50,000万股（含50,000万股）调整为不超过51,219.5122万股（含51,219.5122万股）。除上述调整外，公司本次非公开发行股票方

案的其他事项均无变化。

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。

(二) 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

(1) 应收账款

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

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

(5) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容

(6) 应收账款中金额前五名单位情况

(7) 应收关联方账款情况

(8) 不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为元。

(9) 以应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

2、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,650,939,978.30	99.80%			1,308,940,205.30	99.65%		
按组合计提坏账准备的其他应收款								
低信用风险组合	3,281,395.05	0.20%			4,570,000.00	0.35%		

组合小计	3,281,395.05	0.20%			4,570,000.00	0.35%		
合计	1,654,221,373.35	--		--	1,313,510,205.30	--		--

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	525,702,619.77			关联方不计提
惠州嘉业	150,000,000.00			关联方不计提
上海新华联	127,803,312.65			关联方不计提
西宁新华联	100,000,000.00			关联方不计提
国际置地	90,000,000.00			关联方不计提
内蒙古新华联	50,370,000.00			关联方不计提
醴陵新华联	30,800,000.00			关联方不计提
芜湖文旅	12,689,525.32			关联方不计提
长沙铜官窑	10,000,000.00			关联方不计提
大庆新华联	6,874,520.56			关联方不计提
合计	1,650,939,978.30		--	--

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	3,281,395.05	
合计	3,281,395.05	

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

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

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例
汇添富资产管理有限公司	非关联方	546,700,000.00	1 年以内	33.05%
新华联置地	关联方	525,702,619.77	1 年以内	31.78%
惠州嘉业	关联方	150,000,000.00	1 年以内	9.07%
上海新华联	关联方	127,803,312.65	1 年以内	7.73%
西宁新华联	关联方	100,000,000.00	1 年以内	6.05%
合计	--	1,450,205,932.42	--	87.68%

(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	525,702,619.77	31.78%
惠州嘉业	全资子公司	150,000,000.00	9.07%
上海新华联	控股子公司	127,803,312.65	7.73%
西宁新华联	全资子公司	100,000,000.00	6.05%
国际置地	全资子公司	90,000,000.00	5.44%
内蒙古新华联	全资子公司	50,370,000.00	3.04%
醴陵新华联	控股子公司	30,800,000.00	1.86%
芜湖文旅	全资子公司	12,689,525.32	0.77%
长沙铜官窑	全资子公司	10,000,000.00	0.60%
大庆新华联	全资子公司	6,874,520.56	0.42%
唐山新华联	全资子公司	900,000.00	0.05%
株洲新华联	全资子公司	800,000.00	0.05%
黄山金龙	全资子公司	800,000.00	0.05%

北京文旅	全资子公司	69,066.28	0.00%
合计	--	1,106,809,044.58	66.91%

(8) 不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为元。

(9) 以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
新华联置地	成本法	2,920,000,000.00	2,920,000,000.00		2,920,000,000.00	100.00%	100.00%				
华建	成本法	305,701,440.00	249,110,595.68		249,110,595.68	100.00%	100.00%				
炎陵新华联	成本法	150,000,000.00	150,000,000.00		150,000,000.00	60.00%	60.00%				
北京悦豪	成本法	41,902,033.83	41,902,033.83		41,902,033.83	100.00%	100.00%				
国际置地	成本法	70,000,000.00	40,000,000.00	30,000,000.00	70,000,000.00	100.00%	100.00%				
上海新华联	成本法	51,000,000.00	51,000,000.00		51,000,000.00	51.00%	51.00%				
北京文旅	成本法	500,000,000.00	500,000,000.00		500,000,000.00	100.00%	100.00%				
新华联商管	成本法	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00	100.00%	100.00%				
锦亿园林	成本法	21,000,000.00		21,000,000.00	21,000,000.00	70.00%	70.00%				
合计	--	4,159,603,473.83	3,952,012,629.51	151,000,000.00	4,103,012,629.51	--	--	--			

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
合计	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00

(2) 主营业务（分行业）

(3) 主营业务（分产品）

(4) 主营业务（分地区）

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

5、投资收益

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	-10,887,294.69	-4,901,451.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	269,681.35	269,681.34
财务费用（收益以“-”号填列）	7,747,063.01	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-341,341,168.05	300,451,749.29
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	637,013,906.14	-103,237,937.68
经营活动产生的现金流量净额	292,802,187.76	192,582,041.89
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	268,258,318.80	35,018,994.82
减：现金的期初余额	141,703,194.05	801,963.73
现金及现金等价物净增加额	126,555,124.75	34,217,031.09

7、反向购买下以评估值入账的资产、负债情况

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	1,666.95	
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	95,894,162.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	43,596,417.32	
减：所得税影响额	24,000,638.01	
少数股东权益影响额（税后）	33,856.06	
合计	115,457,752.20	--

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	193,435,511.79	382,023,463.25	3,292,265,796.68	3,261,814,359.99
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	193,435,511.79	382,023,463.25	3,292,265,796.68	3,261,814,359.99
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	5.81%	0.12	0.12
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.34%	0.05	0.05

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)(%)
预付款项	(1)	1,095,063,363.23	601,364,665.25	493,698,697.98	82.10
其他应收款	(2)	240,289,818.82	377,485,925.44	-137,196,106.62	-36.34
长期待摊费用	(3)	2,280,793.43	667,364.36	1,613,429.07	241.76
其他非流动资产	(4)	50,000,000.00	100,000,000.00	-50,000,000.00	-50.00
短期借款	(5)	79,000,000.00	44,060,000.00	34,940,000.00	79.30
预收款项	(6)	2,388,763,588.56	1,697,214,166.67	691,549,421.89	40.75
应付职工薪酬	(7)	22,717,236.20	40,713,470.06	-17,996,233.86	-44.20
应付利息	(8)	98,637,144.87	26,840,369.49	71,796,775.38	267.50
其他应付款	(9)	2,228,537,141.87	1,626,946,728.54	601,590,413.33	36.98

2. 利润表项目

项目	注	2014年度1-6月	2013年度1-6月	增/(减)金额	增/(减)(%)
营业税金及附加	(1)	74,876,139.30	167,150,990.34	-92,274,851.04	-55.20
管理费用	(2)	88,132,775.14	56,984,678.89	31,148,096.25	54.66
财务费用	(3)	7,408,121.98	34,706,031.28	-27,297,909.30	-78.65
资产减值损失	(4)	3,216,478.41	2,285,279.13	931,199.28	40.75
投资收益	(5)	63,375,573.72	155,538,608.62	-92,163,034.90	-59.25
营业外收入	(6)	43,955,063.41	589,801.85	43,365,261.56	7352.51
所得税费用	(7)	46,243,027.92	115,264,471.92	-69,021,444.00	-59.88

3. 现金流量表项目

项目	注	2014年度1-6月	2013年度1-6月	增/(减)金额	增/(减)(%)
购买商品、接受劳务支付的现金	(1)	2,280,403,902.20	1,694,005,624.04	586,398,278.16	34.62
支付给职工以及为职工支付的现金	(2)	137,538,004.66	100,603,336.58	36,934,668.08	36.71

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(3)	0.00	114,623,757.19	-114,623,757.19	-100.00
吸收投资收到的现金	(4)	55,859,649.96	100,000,000.00	-44,140,350.04	-44.14
取得借款所收到的现金	(5)	2,130,324,400.00	1,514,060,000.00	616,264,400.00	40.70
偿还债务所支付的现金	(6)	877,974,400.00	413,000,000.00	464,974,400.00	112.58
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	(7)	480,485,455.38	308,695,678.57	171,789,776.81	55.65

资产负债表项目：

1. 预付款项项目期末较期初增长82.10%(绝对额增加49,369.87 万元)，主要原因系预付土地款。
2. 其他应收款项目期末较期初减少36.34%（绝对额减少13,719.61万元），主要原因系土地保证金转入预付款项。
3. 长期待摊费用项目期末较期初增长241.76%（绝对额增加161.34万元），主要原因系新增子公司装修费增加所致。
4. 其他非流动资产项目期末较期初减少50.00%（绝对额减少5,000万元），主要原因系本报告期收回预付北京市北郊农场的项目合作款5,000万元。
5. 短期借款项目期末较期初增长79.30%（绝对额增加3,494万元），主要原因系本期新增对华融湘江银行的借款所致。
6. 预收款项项目期末较期初增长40.75%(绝对额增加69,154.94万元)，主要系预收房款增加所致。
7. 应付职工薪酬项目期末较期初减少44.20%（绝对额减少1,799.62万元），主要原因系期初应付职工薪酬金额（含绩效工资）在本期发放所致。
8. 应付利息项目期末较期初增长267.50%（绝对额增加7,179.68万元）主要原因系本期借款增加所致。
9. 其他应付款项目期末较期初增长36.98%(绝对额增加60,159.04万元)，主要系借款增加所致。

利润表项目：

1. 营业税金及附加项目本期数较上年同期数减少55.20%（绝对额减少9,227.49万元），主要原因系营业收入下降所致。
2. 管理费用项目本期数较上年同期数增长54.66%（绝对额增加3,114.81万元），主要系本期新增子公司所发生的前期费用增加所致。
3. 财务费用项目本期数较上年同期数减少78.65%（绝对额减少2,729.79万元），主要系本期汇兑损益增加以及利息支出较上期减少所致。
4. 资产减值损失项目本期数较上年同期数增加40.75%（绝对额增加93.12万元），主要系坏账准备增加所致。
5. 投资收益项目本期数较上年同期数减少59.25%（绝对额减少9,216.30万元），主要系上期惠州嘉业出售惠州市国立房地产开发有限公司的收益，本期无此类事项。
6. 营业外收入项目本期数较上年同期数增加7352.51%（绝对额增加4,336.53万元），主要原因系公司与株洲新华联药业有限公司解除<国有土地使用权转让合同>及其补充协议收到合同约定的补偿金4,341.78万元。
7. 所得税费用项目本期数较上年同期数减少59.88%（绝对额减少6,902.14万元），主要原因系本年营业收入下降，利润减少所致。

现金流量表项目：

1. 购买商品、接受劳务支付的现金项目本期数较上年同期数增长34.62%(绝对额增加58,639.83万元)，主要系本期新增项目增加成本所致。

2. 支付给职工以及为职工支付的现金项目本期数较上年同期数增长36.71%(绝对额增加3,693.47万元), 主要原因系本期职工人数增加。

3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额项目减少100% (绝对额减少11,462.38万元)。主要系上期惠州嘉业出售惠州市国立房地产开发有限公司所致, 本期无此事项。

4. 吸收投资收到的现金项目减少44.14% (绝对额减少4,414.04万元)。主要系本期新增加子公司主要由本公司出资所致。

5. 取得借款所收到的现金项目增加40.70% (绝对额增加61,626.44万元)。主要系新增借款到账所致。

6. 偿还债务所支付的现金项目增加112.58%(绝对额增加46,497.44万元)。主要系本期归还部分已到期借款。

7. 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金增加55.65% (绝对额增加17,178.98万元)。主要系本期借款额增加所致。

第十节 备查文件目录

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

新华联不动产股份有限公司

2014 年 8 月 22 日