

新华联不动产股份有限公司

2014 年年度报告

2015 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介	6
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	8
第四节 董事会报告	10
第五节 重要事项	29
第六节 股份变动及股东情况.....	41
第七节 优先股相关情况	47
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	48
第九节 公司治理	55
第十节 内部控制	59
第十一节 财务报告	61
第十二节 备查文件目录	178

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
泛海投资	指	泛海能源控股股份有限公司，即原泛海投资股份有限公司
巨人投资	指	巨人投资有限公司
新华联控股及其一致行动人	指	新华联控股、长石投资
新华联置地	指	北京新华联置地有限公司
天健	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
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
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 12 月 31 日

重大风险提示

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

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	新华联	股票代码	000620
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	新华联不动产股份有限公司		
公司的中文简称	新华联		
公司的外文名称（如有）	MACROLINK REAL ESTATE CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	MACROLINK		
公司的法定代表人	丁伟		
注册地址	北京市通州区潞城镇人民政府北楼 209 室		
注册地址的邮政编码	101117		
办公地址	北京朝阳区东四环中路道家园 18 号新华联大厦 16 层		
办公地址的邮政编码	100025		
公司网址	http://www.xhlbdc.com		
电子信箱	xin000620@126.com		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1993 年 06 月 25 日	黑龙江省牡丹江市 东三条路 98 号	2300001101360	231002130232395	13023239-5
报告期末注册	2011 年 06 月 09 日	北京市通州区潞城 镇人民政府北楼 209 室	230000100005468	110112130232395	13023239-5
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	1993 年 6 月 25 日，营业范围：石油、有机、无机化工产品中间体，各种添加剂，橡胶和橡塑产品，石化机械设备制造。2000 年 3 月 3 日，经营范围变更为：制造石油化工橡胶产品、计算机软件开发、系统集成、网络工程。2011 年 6 月 9 日，经营范围变更为：房地产开发，销售自行开发后的商品房；销售建筑材料、日用品、五金交电；投资管理；物业管理；出租办公用房；出租商业用房；技术开发，技术转让；计算机技术培训；施工总承包；组织文化艺术交流活动（不含演出）。				
历次控股股东的变更情况（如有）	公司上市时，控股股东为牡丹江石油化学工业集团公司。2000 年，控股股东变更为西安圣方科技股份有限公司。2006 年，控股股东变更为首钢控股有限责任公司。2009 年，控股股东变更为新华联控股有限公司。				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

	2014 年	2013 年		本年比上年增 减	2012 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入（元）	3,501,024,208.66	2,601,176,915.09	2,601,176,915.09	34.59%	2,462,562,895.50	2,537,661,488.00
归属于上市公司股东的净利润（元）	421,456,860.88	508,514,764.25	508,514,764.25	-17.12%	504,633,273.07	598,048,509.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	148,689,266.76	319,755,430.20	319,755,430.20	-53.50%	458,181,599.00	454,493,042.17
经营活动产生的现金流量净额（元）	-2,012,662,078.49	-3,571,783,721.20	-3,571,783,721.20	43.65%	-200,636,484.86	-187,369,322.46
基本每股收益（元/股）	0.26	0.32	0.32	-18.75%	0.32	0.37
稀释每股收益（元/股）	0.26	0.32	0.32	-18.75%	0.32	0.37
加权平均净资产收益率	12.49%	16.15%	16.15%	-3.66%	20.28%	21.30%
	2014 年末	2013 年末		本年末比上年 末增减	2012 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产（元）	24,695,702,569.17	18,264,395,018.92	18,264,395,018.92	35.21%	10,115,046,630.76	10,658,676,110.97
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,513,104,361.69	3,261,814,359.99	3,261,814,359.99	7.70%	2,661,111,622.83	3,026,756,206.64

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	1,896,690,420
--------------------	---------------

公司报告期末至年度报告披露日股本是否因发行新股、增发、配股、股权激励行权、回购等原因发生变化且影响所有者权益金额

√ 是 □ 否

用最新股本计算的基本每股收益（元/股）	0.2222
---------------------	--------

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	2014 年金额	2013 年金额	2012 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	17,733.79	104,499,603.11	-183,002.82	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	58,207,480.85	937,000.00	1,223,652.60	政府补助
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	71,945,000.00	4,573,209.67		资金占用费
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		16,544,922.09	55,101,789.82	
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	199,592,847.02	117,949,112.00	118,729,500.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出		250,129.01	-2,039,324.26	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	183,534.18			
减：所得税影响额	57,179,001.72	56,072,245.87	29,249,980.63	
少数股东权益影响额（税后）		-77,604.04	27,166.95	
合计	272,767,594.12	188,759,334.05	143,555,467.76	--

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

2014年国内房地产市场热度总体上呈现前低后高的走势，上半年，房地产市场受限购等政策影响持续低迷，市场库存高企；下半年随着限购政策的大范围退出，加上央行的信贷降息措施，房地产市场交易量反弹。全年来看，房屋销售面积和销售额仍较2013年同比下降，房屋新开工面积亦同比下降，开发投资增速创5年来新低，土地整体供求较2013年大幅回落，一线城市热度不减，二三线城市遇冷，房地产业发展步入新常态。

2014年，公司围绕年初确立的“转型升级，狠抓两效”的工作思路，逆市而上，攻坚克难，力促强势营销，严控成本和强化执行，取得了较好的成绩。

（一）经营业绩情况

报告期内，房地产市场整体下行、行业利润普遍下降。面对不利形势，公司通过调整销售策略、拓展销售渠道、加大销售激励等措施，扭转销售下滑局面，下半年销售情况取得明显进展。与此同时，公司加速转型和扩张，因本期公司销售项目增多，且大部分项目尚在加紧建设中，导致公司投入和费用增加，同时公司前期高毛利项目已基本销售完毕，导致公司整体利润下降。截至报告期末，公司实现营业收入35.01亿元，比上年同期上涨34.59%；实现营业利润4.36亿元，实现净利润4.03亿元，其中归属于母公司净利润4.21亿元，比上年同期下降17.12%。

（二）项目销售情况

2014年，公司推行集中开盘，并以武汉为试点推行强势营销；同时，公司依托控股公司新华联控股有限公司和上市公司品牌的影响力，品牌与项目相互配合，取得较好的销售业绩。报告期内，公司实现销售面积518,554平方米；其中实现结算面积452,957.16平方米；结算金额316,599.36万元。同时，公司签约未结算面积为316,582.93平方米，合同金额220,057.07万元。

（三）土地储备情况

报告期内，公司通过“招拍挂”和股权收购等方式，共获取土地3,606.86亩。按照海外扩张计划的推进，公司先后取得了马来西亚南洋度假中心项目用地71.02亩、韩国济州岛锦绣山庄国际度假区1,434.09亩项目用地；通过加大文化旅游项目土地储备，公司获取芜湖文化旅游项目用地630.91亩和住宅用地173.38亩；通过有针对性地选择具有区域优势及发展前景的西宁、湖南地区进行深耕，公司在西宁获取综合用地1,012.01亩，在长沙市望城区获取住宅用地285.44亩。

（四）项目开发情况

报告期内，公司工程建设围绕“规模适度、快速推进、品质提升、安全受控”的指导方针，全年共完成竣工面积100.67万平方米，实现开复工面积377万平方米，上海新华联国际中心项目、芜湖新华联文化旅游（海洋公园）项目、新华联悦谷项目等十个项目实现新开工。

（五）战略实施情况

1、践行“三精战略”

精细化、精品化、精准化“三精”战略是公司的长期发展战略。报告期内，公司全面实施工程量化考核，对项目从开工、复工、两点一线管理、交房标准管理、工程样板管理、竣工交付管理、质量风险管理、安全文明施工等全流程实施标准化和量化管理，明确每一道工序和流程的质量控制要点，并将工程品质和安全正式纳入项目公司年度考核。针对产品多元化，公司进一步梳理和优化产品线，建立产品标准化体系，加速产品的更新换代，真正打造符合市场需要和业主满意的产品。

2、战略转型加速

报告期内，公司在项目获取上更加理性和审慎，把发展重心向主流城市和真正能成为旅游目的地的城

市倾斜，公司先后在马来西亚、韩国注册成立新华联国际置地（马来西亚）有限责任公司和韩国新华联锦绣山庄株式会社，获取了韩国济州岛文旅项目用地、马来西亚南洋度假中心项目用地，公司国际化的发展态势良好。公司加快推进文化旅游地产项目，芜湖新华联文化旅游（海洋公园）项目及（老街）项目加紧建设；长沙铜官窑国际文化旅游度假区项目规划调整获批；文旅地产的发展迈上了一个新的台阶。同时，公司在上海虹桥、西宁、银川等一线和二线省会城市加紧建设涵盖大型商业、写字楼、公寓、酒店在内的城市综合体项目，加大商业地产的开发建设力度。

（六）融资情况

报告期内，公司大额融资获得突破。2014年12月，上海新华联房地产开发有限公司20亿元融资获批，截至本报告披露日，该笔贷款已放款16.56亿元。另外，截至本报告披露日，公司21亿元非公开发行股票和13亿元公司债均已发行完毕，实现低成本融资34亿元。

（七）获奖情况

报告期内，公司的品牌影响力进一步提升。年内公司荣获2014年度乐居北京创新峰会颁奖典礼“最具品牌价值企业奖”、第十二届中国地产年度风云榜“年度最佳口碑企业奖”、2014年地产华表奖“最佳城市运营商奖”、2013“北京房地产行业标杆品牌企业”等奖项。公司董事傅军先生获得2014年度地产华表奖“年度功勋人物奖”。公司董事、总经理苏波先生获得2014年度乐居北京创新峰会“企业战略影响力人物”、第十二届中国地产年度风云榜“年度功勋人物奖”、2014“北京房地产行业影响力人物”、2014年地产华表奖“年度贡献人物奖”等奖项。同时，公司项目共获得7个国优、省优工程，6个省级标化工地奖。

二、主营业务分析

1、概述

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

- 1)营业收入本期数较上年同期数增长34.59%，主要系本期满足收入确认条件的项目增加，使得营业收入增加；
- 2)营业成本本期数较上年同期数增长64.89%，主要系本期与收入增加配比的成本增加所致；
- 3)销售费用本期数较上年同期数增长29.21%，主要系本期推广费和工资福利费增加所致；
- 4)管理费用本期数较上年同期数增长42.48%，主要系本期新增子公司所发生的前期费用增加所致；
- 5)财务费用本期数较上年同期数减少47.86%，主要系本期汇兑收益增加以及费用化借款偿还所致。

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

适用 不适用

主要经营模式的变化情况

适用 不适用

2、收入

说明

营业收入本期数较上年同期数增长34.59%(绝对额增加89.984.73万元)，主要因系满足收入确认条件的项目增加，使得营业收入增加。其中，商品房销售业务共实现营业收入316,599.36万元，较去年同期上涨50.66%，占公司营业收入的90.43%；建筑、装修业实现收入12,141.64万元，较去年同期下降62.35%，占公司营业收入的3.47%。

单位：人民币元

行业分类	本年金额		上年金额		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
商品房销售	3,165,993,601.21	90.43%	2,101,350,237.00	80.78%	50.66%
建筑、装修业	121,416,366.90	3.47%	322,488,477.02	12.40%	-62.35%
其他业务收入	213,614,240.55	6.10%	177,346,201.07	6.82%	20.45%
合计	3,501,024,208.66	100.00%	2,601,184,915.09	100.00%	34.59%

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	2014 年	2013 年	同比增减
房地产业	销售收入（亿元）	31.66	21.01	50.66%
	竣工面积（万平方米）	100.67	41.97	139.86%
	存货（万元）	114,697.53	1,200,895.77	-90.45%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

1) 报告期，公司实现商品房销售收入 31.66 亿元，较期初的 21.01 亿元增加 50.66%，主要系新增开发项目满足收入确认条件，进行项目结转增加营业收入所致；

2) 报告期，公司实现竣工面积 100.67 万平方米，较期初的 41.97 万平方米增加 139.86%，主要系前期开发项目本期竣工所致。

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	303,993,061.02
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	8.68%

公司前 5 大客户资料

适用 不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户甲	95,634,549.12	2.73%
2	客户乙	54,091,136.40	1.55%
3	客户丙	52,768,935.00	1.51%
4	客户丁	51,430,650.00	1.47%
5	客户戊	50,067,790.50	1.43%
合计	--	303,993,061.02	8.68%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2014 年		2013 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业	商品房销售	2,313,964,196.20	88.65%	1,186,302,863.92	74.94%	95.06%
建筑、装修业	建筑、装修业	117,076,618.02	4.49%	289,288,991.04	18.27%	-59.53%
其他业务	其他业务	179,245,225.68	6.86%	107,485,735.21	6.79%	66.76%
合计		2,610,286,039.90	100.00%	1,583,077,590.17	100.00%	64.89%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2014 年		2013 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业	商品房销售	2,313,964,196.20	88.65%	1,186,302,863.92	74.94%	95.06%
建筑、装修业	建筑、装修业	117,076,618.02	4.49%	289,288,991.04	18.27%	-59.53%
其他业务	其他业务	179,245,225.68	6.86%	107,485,735.21	6.79%	66.76%
合计		2,610,286,039.90	100.00%	1,583,077,590.17	100.00%	64.89%

说明

报告期，公司商品房销售确认销售成本23.14亿元，较期初的11.86亿元增加95.06%，主要系本期与收入增加配比的成本增加所致；

建筑、装修业确认销售成本1.17亿元,较期初的2.89亿元下降59.53%,主要系公司承接的建筑劳务进入项目尾期导致成本确认较少；

其他业务成本本期确认成本1.79亿元，较期初的1.07亿元，本期增加66.76%，主要系本期园林以及物业、酒店成本增加所致。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	896,013,430.92
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	17.84%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	中国建筑第二工程局	485,339,274.24	9.66%
2	上海市基础工程集团有限公司	111,388,600.00	2.22%
3	湖北罡泰建设工程有限公司	106,461,948.48	2.12%
4	中国建筑第八工程局有限公司	101,800,069.20	2.03%
5	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	91,023,539.00	1.81%

合计	--	896,013,430.92	17.84%
----	----	----------------	--------

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

4、费用

- 1)销售费用项目本期数较上年同期数增长29.21%，主要系本期推广费和工资福利费增加所致；
- 2)管理费用项目本期数较上年同期数增长42.48%，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47.86%，主要系本期汇兑收益增加以及费用化借款偿还所致。

5、研发支出

无

6、现金流

单位：元

项目	2014 年	2013 年	同比增减
经营活动现金流入小计	4,865,147,137.92	3,875,217,583.94	25.55%
经营活动现金流出小计	6,877,809,216.41	7,447,001,305.14	-7.64%
经营活动产生的现金流量净额	-2,012,662,078.49	-3,571,783,721.20	43.65%
投资活动现金流入小计	35,537,846.50	247,954,424.78	-85.67%
投资活动现金流出小计	740,584,099.99	425,208,764.37	74.17%
投资活动产生的现金流量净额	-705,046,253.49	-177,254,339.59	-297.76%
筹资活动现金流入小计	6,468,338,376.96	7,665,450,000.00	-15.62%
筹资活动现金流出小计	3,455,193,856.92	2,663,025,292.14	29.75%
筹资活动产生的现金流量净额	3,013,144,520.04	5,002,424,707.86	-39.77%
现金及现金等价物净增加额	291,640,989.69	1,253,386,647.07	-76.73%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

报告期内，经营活动产生的现金流量净额-2,012,662,078.49元，较去年同期增加43.65%，主要系本期项目销售导致收入增加所致。

报告期内，投资活动现金流入金额为35,537,846.50元，较去年同期下降85.67%，主要系上期出售子公司，本期无此事项；

报告期内，投资活动现金流出金额为740,584,099.99元，较去年同期增长74.17%，主要系本期在建工程投资增加以及对长沙银行增资和海南项目投资所致；

报告期内，投资活动产生的现金流量净额为-705,046,253.49元，较去年同期下降297.76%，主要系本期在建工程投资增加以及对长沙银行增资和海南项目投资所致；

报告期内，筹资活动产生现金流量净额为3,013,144,520.04元，较去年同期下降39.77%，主要系本期新增借款减少以及归还到期借款所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

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	3,165,993,601.21	2,313,964,196.21	26.91%	50.66%	95.06%	-16.63%
建筑、装修业	121,416,366.90	117,076,618.01	3.57%	-62.35%	-59.53%	-6.72%
分产品						
商品房销售	3,165,993,601.21	2,313,964,196.21	26.91%	50.66%	95.06%	-16.63%
建筑、装修业	121,416,366.90	117,076,618.01	3.57%	-62.35%	-59.53%	-6.72%
分地区						
北京	249,531,638.92	173,259,282.67	30.57%	-78.67%	-72.45%	-15.67%
湖南	534,678,171.00	489,383,789.37	8.47%	4,324.24%	3,207.06%	30.92%
唐山	203,862,341.00	162,604,889.53	20.24%	-54.92%	-45.48%	-13.81%
惠州	254,584,119.00	178,431,155.37	29.91%	-15.41%	-30.62%	15.36%
安徽	28,943,522.00	16,194,854.22	44.05%	-45.46%	-61.66%	23.64%
西宁	739,859,459.03	365,372,050.61	50.62%	69.77%	55.94%	4.38%
内蒙	623,036,465.00	531,008,218.72	14.77%	0.00%	0.00%	0.00%
黑龙江	547,063,936.16	438,666,413.92	19.81%			
湖北	105,850,316.00	76,120,159.81	28.09%			

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

适用 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2014 年末		2013 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	2,977,167,116.33	12.06%	2,644,352,914.42	14.48%	-2.42%	主要系销售回款增加所致。
应收账款	290,789,747.69	1.18%	119,830,699.21	0.66%	0.52%	主要系本年新增项目结转所致。

存货	14,306,320,121.45	57.93%	12,008,957,673.15	65.75%	-7.82%	主要系对在建项目的投资增加所致
投资性房地产	2,257,124,218.09	9.14%	653,433,512.00	3.58%	5.56%	主要系公司投资性房地产公允价值变动所致。
长期股权投资	820,574,159.27	3.32%	515,608,475.91	2.82%	0.50%	主要系对长沙银行投资变动所致。
固定资产	412,329,524.08	1.67%	451,021,250.50	2.47%	-0.80%	主要系固定资产折旧影响所致。
在建工程	1,639,860,936.22	6.64%	470,768,644.44	2.58%	4.06%	主要系本期对在建工程投资增加所致。

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 年		比重增 减	重大变动说明
	金额	占总资产 比例	金额	占总资产 比例		
短期借款	129,000,000.00	0.52%	44,060,000.00	0.24%	0.28%	主要系新增借款所致。
长期借款	8,308,249,400.00	33.64%	6,611,990,000.00	36.20%	-2.56%	主要系本期新增融资机构的借款增加所致。

3、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值 变动损益	计入权益的累计 公允价值变动	本期计提的 减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
投资性房地产	653,433,512.00	199,592,847.02	0.00	0.00	1,404,097,859.07	0.00	2,257,124,218.09
上述合计	653,433,512.00	199,592,847.02	0.00	0.00	1,404,097,859.07	0.00	2,257,124,218.09
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

4、主要境外资产情况

□ 适用 √ 不适用

五、核心竞争力分析

报告期内，公司加强提升核心竞争力，具体表现在：

（一）公司土地储备充分，土地成本相对较低，可满足公司未来多年的开发需求。同时，公司土地储备布局立足北京上海等一线城市、有选择地进入经济发达地区的二、三线城市，先后在北京、上海、唐山、惠州、株洲、黄山、醴陵、西宁、大庆、银川、武汉、呼和浩特等地进行房地产开发和土地储备，为公司持续健康发展提供了良好的发展空间。

(二) 公司实行普通住宅、保障性住房、商业地产、旅游文化地产等多种产品开发，能够有效应对房地产行业的周期性，为公司提供稳定的收益。

(三) 公司坚持精细化、精品化、精准化经营管理理念，将产品品质作为日常经营的核心要点。现已形成了涵盖产品定位、规划设计、结构施工、精装、园林、配套、服务、管理全过程的质量控制体系，产品品质得到社会的认可，“新华联”品牌在北京、上海等一线城市及重点二三线城市影响力得到提升，为公司房地产业务奠定了良好的基础。

(四) 公司不断丰富经营业态，现已形成开发、施工、运营、物管为一体的产业链。旗下湖南新华联建设工程有限公司为公司房地产项目提供建筑施工、装饰装修，北京锦亿园林工程有限公司提供景观工程施工。同时，公司组建新华联商业管理有限公司对部分商业房地产项目以自营模式进行管理；组建新华联酒店管理有限公司提升酒店管理的专业水平。北京悦豪物业管理有限公司增设多家分公司扩大物业管理规模。公司产业链的延伸有利于公司整合资源，发挥产业的协同效应，扩展公司的赢利模式，提升赢利水平。同期，湖南新华联建设工程有限公司增资的长沙银行股份有限公司业绩良好，分红能力强，为公司新的利润增长点，对提高公司品牌产生积极的影响。

(五) 经过多年发展和积累，公司已建成一支具有较强的行业管理能力和丰富的项目操作经验的核心管理团队。通过对房地产开发过程中的各个环节进行规范并制定相应的管理标准，公司积累了一套完整科学的项目策划、开发、营销等管理经验，最大程度保证了项目的标准化和规范化发展。

六、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
1,503,586,850.00	1,620,500,000.00	-7.21%
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
新华联国际置地有限责任公司	房地产开发	100.00%
新华联国际置地（马来西亚）有限责任公司	房地产开发	100.00%
韩国新华联锦绣山庄株式会社	房地产开发	90.00%
新华联商业管理有限公司	商业运营管理、酒店管理	100.00%
宁夏新华联商业管理有限公司	商业运营管理、酒店管理	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%
长春新华联商业管理有限公司	商业运营管理、酒店管理	100.00%
新华联（上海）商业管理有限公司	商业运营管理、酒店管理	100.00%
芜湖新华联商业管理有限公司	商业运营管理、酒店管理	100.00%
潮州新华联置业有限公司	房地产开发	60.00%
长春新华联建设工程有限公司	建筑施工	100.00%

新华联酒店管理有限公司	酒店运营管理	100.00%
北京锦亿园林工程有限公司	园林设计	70.00%
醴陵新华联房地产开发有限公司	房地产开发	60.00%
湖南新华联建设工程有限公司	建筑施工	100.00%
炎陵新华联神农谷国际旅游度假区开发有限公司	旅游投资及房地产开发	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
长沙银行股份有限公司	商业银行	323,016,500.00	103,583,308.57	4.48%	149,083,309	5.70%	798,235,764.80	109,225,376.25	长期股权投资	股权收购
合计		323,016,500.00	103,583,308.57	--	149,083,309	--	798,235,764.80	109,225,376.25	--	--

(3) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(4) 持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

公司报告期未持有其他上市公司股权。

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

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

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	1,000,000,000.00	3,031,914,106.04	1,531,979,931.81	1,606,910,527.85	214,618,885.45	188,223,455.38
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	3,091,203,600.21	599,186,185.24	186,598,982.77	57,395,658.08	43,021,915.95
惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司	子公司	房地产业	房产销售	50,000,000.00	1,106,967,367.95	78,610,469.18	255,790,904.00	27,026,632.45	20,498,894.62
内蒙古新华联置业有限公司	子公司	房地产业	房产销售	100,000,000.00	1,715,773,529.25	87,340,483.05	623,036,465.00	21,818,063.12	21,280,354.78
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	4,450,992,322.74	334,159,056.89	740,246,959.03	332,283,481.55	249,175,871.87
大庆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	990,699,034.87	77,900,854.04	547,063,936.16	28,804,514.23	21,588,897.25

主要子公司、参股公司情况说明

(1) 湖南新华联建设工程有限公司主要提供建筑施工劳务，本期实现净利润18,822.35万元，较去年同期增长19.48%，主要系本期新增建设项目所致。

(2) 北京新华联伟业房地产有限公司主要从事房地产开发和经营业务，本期实现净利润4,302.19万元，较去年同期下降81.12%，主要系公司开发的北京新华联运河湾项目进入销售后期，实现结转房地产销售收入减少所致。

(3) 惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司本年实现净利润2,049.89万元，较去年同期下降56.89%，主要系上期出售子公司，本期无此类事项。

(4) 内蒙古新华联置业有限公司本年实现净利润2,128.04万元，较去年同期增长253.27%，主要系本年项目竣工交付进行结转所致。

(5) 西宁新华联房地产开发有限公司本年实现净利润24,917.59万元，较去年同期增长158.68%，主要系本年项目结转收入增加所致以及集中大商业公允价值变动所致。

(6) 大庆新华联房地产开发有限公司本年实现净利润2,158.89万元，较去年同期增长182.75%，主要系本年项目竣工交付进行结转所致。

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
新华联国际置地（马来西亚）有限责任公司	经营发展需要	新设子公司	-11,594,718.78
韩国新华联锦绣山庄株式会社	经营发展需要	新设子公司	-7,843,099.49
新华联商业管理有限公司	经营发展需要	新设子公司	-8,696,217.96
宁夏新华联商业管理有限公司	经营发展需要	新设子公司	-1,398,949.11
西宁新华联商业管理有限公司	经营发展需要	新设子公司	-1,647,442.74
长春新华联商业管理有限公司	经营发展需要	新设子公司	-342,286.60
新华联（上海）商业管理有限公司	经营发展需要	新设子公司	-114,004.79
芜湖新华联商业管理有限公司	经营发展需要	新设子公司	-48,890.70
潮州新华联置业有限公司	经营发展需要	新设子公司	-2,199,634.36
长春新华联建设工程有限公司	经营发展需要	新设子公司	-5,488.48
新华联酒店管理有限公司	经营发展需要	新设子公司	-1,902,290.71
北京锦亿园林工程有限公司	经营发展需要	新设子公司	-2,053,424.31
北京新华联仁和房地产开发有限公司	经营发展需要	注销	-1,037.18

5、非募集资金投资的重大项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况	披露日期（如有）	披露索引（如有）
西宁新华联广场	424,000	154,933.37	308,879.96	72.85%	33,415.91		
上海新华联国际中心	470,800	47,990.22	232,716.14	49.43%	-849.59		
武清新华联梦想城	132,966.97	45,662.95	70,964.15	53.37%	-299.64		
新华联雅园	259,027.02	40,145.83	218,247.29	84.26%	-1,265.95		
武汉新华联青年城	234,296.73	35,377.32	70,479.21	30.08%	-6,209.13		
合计	1,521,090.72	324,109.69	901,286.75	--	--	--	--

七、2015 年 1-3 月经营业绩的预计

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

□ 适用 √ 不适用

八、公司控制的特殊目的主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、公司未来发展的展望

（一）行业竞争格局和发展趋势

中国房地产由高速增长时期进入平稳增长的新常态，未来几年房地产市场整体销售规模增速将维持相对较低的增长水平。2015年在宏观经济维稳，地产政策利好等相对宽松的外部环境下，去库存依然是房地产企业的主线，同时房地产企业积极迎接产业结构调整、城市功能升级、生活方式转变等带来的机遇和挑战，探索多层次业务转型之路。

（二）未来发展战略

公司将贯彻执行住宅地产、商业地产和文旅地产的“三驾马车战略”，对于住宅地产，公司将加快项目销售速度，缩短现金流的回收周期，扩大市场占有率。同时，公司将积极响应国家关于保障性住房的鼓励与支持政策，加大对棚户区改造及保障性住房的投入，形成了新的收入增长点。对于商业地产中的酒店公司将采取自持模式，获取长久、稳定的现金流；商业地产的其他产品公司将以出租、出售为主。同时，公司将在上海等地开展城市综合体项目建设，实现商业地产业务的进一步扩张。对于文旅地产，公司选择具有深厚文化底蕴地区，依托周边旅游资源，深入挖掘项目文化内涵，打造传统文化与地方特色相结合，融旅游、休闲、度假、居住为一体，包括商业、酒店、公寓在内的文旅项目，提升公司未来持续盈利能力。

公司一方面将地产业务做大做强，另一方面加速战略转型，逐步实现“地产+金融”的多元化发展目标。公司将站在转型升级的战略高度，加大对长沙银行股份有限公司的投资，同时积极筹建民营银行。公司将依托控股股东新华联控股有限公司的品牌及多元化经营特点，充分利用上市公司的平台，涉足更广的金融领域。公司将充分利用香港等国际资本市场，加快并购整合的步伐，使资源快速向优势领域和战略性领域集中，进一步丰富经营业态，实现长期稳健的发展。

（三）下一年度经营计划

1、房地产营销计划

为确保稳健发展，公司仍将以“强销售、去库存、重回款”为工作的重中之重，加速去化，加快周转，加强成本控制，切实提升地产主业的增长质量。

（1）确保项目入市热销，为公司创造新的利润增长点

2015年公司多个项目集中入市：上海新华联国际中心、北京新华联悦谷商业中心、北京顺义温泉公馆、天津新华联梦想城、新华联芜湖老街、马来西亚新华联南洋国际度假中心等多个重点项目均计划销售。公司一方面精做产品品质，一方面变革营销思路，以多功能、高品质服务加大力度营销，确保项目入市热销。

（2）创新商业去化模式，确保商业销售实现突破

2015年公司将全面整合商业地产、文旅地产、住宅地产的营销力量，对西宁、银川、大庆、呼市、唐山、黄山、惠州、醴陵等地的可售商业实行整体联动销售，形成商业大营销概念。同时，公司将启动众筹、团购、以租养售等多种营销模式，依托互联网平台，通过线上线下联动营销，形成商业销售的规模化。

（3）加速在售项目的销售，提高资金周转率

2015年，公司将继续开展强势营销、集中开盘、促销竞赛，同时结合项目实际，学习借鉴行业先进经验，创新营销思路与方法，集中力量促进北京新华联慧谷、西宁新华联广场、武汉新华联青年城、银川新华联广场、大庆新华联、呼市新华联等多个在售项目资金回笼。

2、项目拓展计划

2015年，公司全年预计土地投资支出额约50亿元。在拓展区域上，公司将实施审慎稳健的投资原则，继续将北上广深等一线城市作为战略扩张的核心，重点关注如武汉等人口基数大、经济发达的核心城市，持续在已形成区域品牌影响力的城市和地区精耕细作，同时将大力拓展旅游目的地城市文化旅游地产的开

发。在产品设计上把握并满足客户快速变化的需求，通过真正实现产品重塑攻占客户心智，公司实现可持续的规模化发展。

3、项目开发计划

2015年，公司计划实现开复工面积300万平米，完成竣工交付面积80万平米。年内拟交付或开业项目，力争全部按时完成竣工备案，竣工交付或顺利开业。同时，公司对所有项目全面实施标准化管理，大力倡导创优工程，进一步提升工程品质。

4、资金管控计划

公司将遵从“保低息、抓大额、盯海外、重文旅”的融资主张。2015年期初，公司已顺利完成非公开和公司债的发行工作，实现低成本融资34亿元。公司已启动中期票据发行工作，计划低息融资10亿元。同时，公司通过香港和其他境外融资平台获取海外优质资金；深入研究文旅项目、商业项目的融资政策，寻找优惠的融资通道和平台，降低融资成本。

5、产业联动计划

公司将抓住行业周期波动带来的并购机遇，通过企业并购、资产运营等多种模式，扩大获利空间和平台。同时，公司寻求合适的机会，加大金融业的布局。

6、海外扩张计划

在海外房地产市场拓展方面，公司将稳步推进现有的马来西亚南洋度假中心项目和韩国济州岛锦绣山庄国际度假项目开发建设，也将加大投资力度，继续在欧美澳等移民热点国家和地区寻求合作机会，积极推进海外战略布局。同时，公司将积极拓展海外融资渠道，降低融资成本，促进海外项目建设。

（四）未来风险分析及对策

1、行业形势风险

随着房地产行业利润率回落，房地产以“地”为核心谋利的时代已经结束，房地产企业只有产品市场定位精准，研发设计合理才不会造成产品滞销，库存积压。面对房地产新常态，公司将按照“高品质、快周转、适成本”的发展规划和“适度规模开发，强化过程管理，确保优质交房，实现精彩开业”的工作方针开展工作。

2、管理风险

房地产企业面临利润率不断下滑，盈利能力偏弱，资金偏紧等一系列问题，公司审时度势，将把精控成本当成企业发展之要务。2014年公司制定了新《成本管理制度》，搭建了全流程成本控制体系，并已与信息化平台接轨，通过信息化系统对成本实施动态管控、预警和强控。公司对项目公司以《成本目标控制决策文件》为纲领，推动项目成本管控工作。公司专业化、制度化、标准化、信息化的管理将有效降低管理风险。

3、财务风险

随着公司转型战略的推进，公司逐步加大文化旅游地产项目、商业地产的投资，由于这些投资具有开发周期长、资金占用数额大、回笼资金缓慢的特点，为此，在未来的营销工作中，公司将顺应时势之变，不断推进新的营销模式，以通过创新和变革，强化公司的去化能力，加速资产回笼；另一方面，公司将在加强销售款回笼的基础上，统一协调和调度各项目的融资资源，进一步创新融资模式，拓展融资渠道，增强资金的稳健性。

4、海外扩张风险

近年来，公司开始布局海外市场，开启国际化战略。而国际资本化平台的搭建能够为公司提供优质资金的同时，也有助于提高公司在国际市场上的知名度，为有效利用国际资源创造条件。但拓展海外项目或海外融资都将受到海外政局、当地法律、市场环境以及环保要求等国内不存在的复杂因素影响，对此，公司谨慎进行海外扩张，加强风险管控，充分尽职调查，多方投资论证，确保海外扩张风险可控。

十、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

十一、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

本公司自2014年7月1日起执行财政部于2014年制定的《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》和经修订的《企业会计准则第2号——长期股权投资》、《企业会计准则第9号——职工薪酬》、《企业会计准则第30号——财务报表列报》、《企业会计准则第33号——合并财务报表》，同时在2014年度执行财政部于2014年修订的《企业会计准则第37号——金融工具列报》。

本次会计政策变更未对公司2014年度的财务状况和经营成果产生重大影响。

十二、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

十三、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

1. 本期新纳入合并范围的子公司

单位：元

名称	当期期末净资产	当期净利润
新华联国际置地（马来西亚）有限责任公司	89,911,931.22	-11,594,718.78
韩国新华联锦绣山庄株式会社	103,100,511.47	-7,843,099.49
新华联商业管理有限公司	91,303,782.04	-8,696,217.96
宁夏新华联商业管理有限公司	501,050.89	-1,398,949.11
西宁新华联商业管理有限公司	-203,042.74	-1,647,442.74
长春新华联商业管理有限公司	-242,286.60	-342,286.60
新华联（上海）商业管理有限公司	35,995.21	-114,004.79
芜湖新华联商业管理有限公司	101,109.30	-48,890.70
潮州新华联置业有限公司	97,800,365.64	-2,199,634.36
长春新华联建设工程有限公司	5,994,511.52	-5,488.48
新华联酒店管理有限公司	-1,902,290.71	-1,902,290.71
北京锦亿园林工程有限公司	24,946,575.69	-2,053,424.31

2. 本期不再纳入合并范围的子公司

单位：元

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
北京新华联仁和房地产开发有限公司	9,992,330.15	-1,037.18

十四、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

根据证监会《上市公司监管指引第3号-上市公司现金分红》的最新规定，公司先后召开第七届董事会第四十三次会议和2013年年度股东大会，审议通过《关于修订〈公司章程〉部分条款的议案》，对《公司章程》利润分配制度章节进行修订，具体内容请参考2014年4月25日披露的《第七届董事会第四十三次会议决议公告》（公告编号2014-029）

报告期内，公司严格按照《公司章程》执行利润分配政策。2014年7月7日，公司实施了2013年度利润分配预案，以2013年12月31日公司总股本1,597,970,649股为基数，向全体股东每10股派送现金股利1元（含税），合计159,797,064.90元。利润分配后，剩余未分配利润67,899,986.04元转入下一年度。公司2013年度资本公积金不转增股本。

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

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

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

1、2014年度利润分配预案

经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司（母公司）2014年度实现净利润236,955,152.19元，按照《公司法》的规定提取的10%的法定盈余公积金 23,695,515.22元，加上公司以前年度累计未分配利润67,899,986.04元，报告期末公司可供股东分配的利润为 281,159,623.01元。

2014年度公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

2、2013年度利润分配预案及执行情况。

2013年度权益分派方案获2014年5月16日召开的2013年年度股东大会审议通过。经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司（母公司）2013年度实现净利润63,845,982.94元，按照《公司法》的规定提取的10%的法定盈余公积金6,384,598.29元，加上公司以前年度累计未分配利润170,235,666.29元，报告期末公司可供股东分配的利润为227,697,050.94元。

2013年度利润分配预案为：以2013年12月31日公司总股本1,597,970,649股为基数，向全体股东每10股派送现金股利1元（含税），合计159,797,064.90元。利润分配后，剩余未分配利润67,899,986.04元转入下一年度。公司2013年度资本公积金转增股本预案为：不转增股本。

2013年度利润分配方案执行情况：2014年7月7日，公司实施了2013年度每10股送1元人民币现金的利润分配方案，共分配现金股利159,797,064.90元。

3、2012年度利润分配方案及执行情况。

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

11,494,374.11元，报告期末公司可供股东分配的利润330,032,731.19元。

2012年度利润分配方案为：以2012年12月31日公司总股本1,597,970,649股为基数，向全体股东每10股派送现金股利1元（含税），合计159,797,064.90元。利润分配后，剩余未分配利润170,235,666.29元转入下一年度。公司2012年度资本公积金转增股本预案为：不转增股本。

2012年度利润分配方案执行情况：2013年7月4日，公司实施了2012年度每10股送1元人民币现金的利润分配方案，共分配现金股利159,797,064.90元。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014年	0.00	421,456,860.88	0.00%	0.00	0.00%
2013年	159,797,064.90	508,514,764.25	31.42%	0.00	0.00%
2012年	159,797,064.90	598,048,509.93	26.72%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
2015年公司将重点支持文化旅游地产业务的发展。因公司在安徽芜湖、湖南长沙、韩国济州岛、马来西亚等地的文旅地产项目正处于前期开发投资阶段，需要投入大量的资金，综合考虑公司实际情况、当期资金需求及融资成本，且为配合非公开发行股票和公司债的发行工作，公司2014年度拟暂不进行利润分配，也不以资本公积金转增股本。	报告期末未分配利润主要用于支持安徽芜湖、湖南长沙、韩国济州岛、马来西亚等地的文旅地产项目开发建设，以增强公司在日益激烈的市场环境下持续稳定的发展力，为广大股东创造更好的投资回报。

十五、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

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十六、社会责任情况

适用 不适用

责任成就品质，责任塑造品牌，责任演绎精彩。发展20多年来，公司始终秉承“承载责任，报效国家”的企业宗旨，用品质与实力成就了公司的发展与壮大。公司重诺守信，精做品质，践行绿色、环保理念，为构建人与自然、城市和谐共生的生态家园贡献着自己的力量。

（一）如期保质交付

公司严格兑现对客户的承诺，2014年在如期保质交付方面做出了优异的成绩，年度交付量达到100.67万平方米，同比增长139.86%。交付时全面达到单体完成、市政园林完成、所有建筑及设施设备正常使用、所有验收手续完备的目标，部分项目竣工验收合格率达到100%。醴陵项目、西宁项目、大庆项目部分楼栋实现提前交付，武汉项目一期提前一个月实现交付，客户高度认可入住品质，交付当天入住率达到82%。

（二）精做产品品质

“品质”是公司发展永恒的主题。2014年，公司通过加强工程样板制管理、工程项目创优管理、交房标准的管控以及可售物业接管、验收、维保修管理等手段，打造优质产品。旗下项目的主体结构、园林景观、两点一线、室内外精装修品质均得到了进一步提升。全年获7个国优、省优工程，6个省级标化工地奖：新华联慧谷获北京市结构长城杯和北京市绿色文明工地奖；唐山新华联广场5#、6#和8#楼获河北省“安济杯”优质建筑工程奖；银川金凤新华联广场3#和4#地获宁夏“建安杯”安全文明工地奖；新华联雅园7#、8#、9#楼获评内蒙古优质样板工程；西宁1#号地写字楼获青海省安全文明标准化工地；醴陵保障房获评湖南省优质工程、省安全文明标准化工地；黄山五星级酒店获全国建筑工程装饰奖，纳尼亚小镇N区会所获安徽省“园林杯”奖；芜湖海洋馆获评安徽省建设厅颁发的“安徽省绿色建筑示范项目”；武汉青年城获“湖北省园林景观金奖”。

（三）致力绿色建筑

习近平总书记强调，走向生态文明新时代，建设美丽中国，是实现中华民族伟大复兴的中国梦的重要内容。为建设好生态文明，公司致力打造良心产品、放心产品、节能产品、环保产品，顺应国家政策大力推行绿色建筑，通过节能环保，改善居住环境，给子孙后代留下天蓝、地绿、水清的生产生活环境。特别是在城市建设以空前的规模和速度展开，文化遗产和城市文化特色的保护到了最紧迫、最关键的现阶段，新华联人毅然扛起了保护文化、传承文化的社会责任，公司大胆实行业务转型，将开发模式转变为“住宅地产开发、商业地产开发、文化旅游地产开发”三驾马车并驾齐驱的格局，强势进军文化旅游地产行业，志做中国文化旅游地产的旗舰。2014年，公司在安徽芜湖、湖南长沙铜官等地拉开了文化旅游地产项目的开发建设进程。针对每一个文旅项目，公司均以尊重自然、顺应自然、保护自然为前提，对当地的文化内涵、生态景观、自然环境进行深度保护和挖掘，在此基础上，通过对景区的升级改造和科学运营，对自然环境进行保护和优化，对历史景观进行恢复和再造。

不仅是文化旅游地产，公司对每一个项目的开发都以“让自然更美好”为前提。对每一个项目的规划设计，公司都尽可能地沿用项目地块上既有的生态山林，保留项目原生态植被，还项目以天然性格。纳尼亚小镇、阿斯兰小镇、北欧小镇、长春普鲁斯小镇等项目均因地制宜进行规划设计，尽一切可能保住了原有的树木和林地。不仅如此，公司对每一个项目园林景观的规划设计都追求精益求精，并不断提高园林景观的造价，使项目的环境得到美化升级。为践行绿色、环保理念，新华联旗下的项目均按照国家绿色建筑标准来打造。在为“让自然更美好”的发展之路上，公司竭心尽智，奉献着自己的每一分光和热。

（四）保障房建设

保障性住房、公租房的建设，是最大的民生工程，也是一个优秀的房地产企业应践行的社会责任。公司先后开发建设了呼和浩特公租房项目、湖南醴陵市马放塘棚户区改造项目、宁夏银川火车站棚户区改造项目和北京平谷马坊镇保障房项目。醴陵项目安置房2014年已经交付，呼市项目，平谷项目今年可实现竣工交付。

（五）依法纳税

公司始终秉承“依法纳税”的原则，向国家缴纳各项税费，2014年共缴纳税款4.86亿元，为国家为社会做出了应有的贡献。

（六）增加就业

2014年，公司新提供就业岗位1000个，其中房地产开发公司提供就业岗位770个，物业企业提供岗位198个，其他企业也提供了相应的岗位需求。为提供就业人员的职业素养，房地产业开展集中培训11期，培训人次达到558人次；悦豪物业全年开展职业素养类培训204次，受训人数达到2858人次，组织开展各项竞赛共11次，406人参与其中。为加强民工队伍的文化生活，湖南新华联建设工程有限公司开展了“百场电影进工地系列活动”活动，并组织在京人员参加朝阳工会下属的服务业分会举办的文体活动，收到了较好的反响。

（七）慈善

年度公司组织了向贫困家庭捐款等多种善举活动，对公司内部困难员工捐赠爱心基金，丽景湾酒店积极参加首都无偿献血宣传动员。

(八) 依法治企

2014年以来,公司通过培训、宣讲等多种形式,进一步提升全员的法律意识,确保依法依规经营,打造一家真正受人尊敬的企业。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是 否 不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是 否 不适用

报告期内是否被行政处罚

是 否 不适用

十七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

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
2014年07月03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
2014年07月15日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问公司限售股解禁情况,未提供资料
2014年07月28日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问公司年度分红代扣税事宜,未提供资料
2014年08月11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08月15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08月20日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问公司非公开发行的进展情况,未提供资料
2014年08月27日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问公司业绩情况,未提供资料

2014年09月11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09月19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09月24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近期拿地计划，未提供资料
2014年11月03日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问关于公司2014年第三季度报告，未提供资料
2014年12月09日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问关于全资子公司认购长沙银行股份有限公司定向增资，未提供资料
2014年12月14日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问关于公司非公开发行，未提供资料
2014年12月24日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问韩国项目进展，未提供资料
接待次数				28	
接待机构数量				0	
接待个人数量				28	
接待其他对象数量				0	
是否披露、透露或泄露未公开重大信息				否	

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
2012年11月28日,北京银清龙房地产开发有限公司(以下简称“银清龙”)以鑫茂华牧进出口有限公司(以下简称“鑫茂华牧”,原为鑫茂华商咨询有限公司)和北京新崇基置业有限公司为被告向北京市通州区人民法院提起股权转让纠纷诉讼,并要求人民法院判决2011年5月14日签署的两份《股份转让合同》、《股权转让合同补充协议》无效,且被告承担诉讼费用;同日,银清龙以鑫茂华牧、山东永隆集团有限责任公司(以下简称“永隆集团”)、北京国兴嘉业房地产开发有限责任公司(以下简称“国兴嘉业”)、北京新崇基置业有限公司为被告、以北京国利能源投资有限公司为第三方向山东省济南市中级人民法院提起股权转让纠纷诉讼,并要求人民法院判决原告与前述四被告于2012年6月21日签署的《股权转让框架协议》无效,且被告承担诉讼费用。	7,371	否	关于银清龙向北京市通州区人民法院起诉的案件,银清龙在一审开庭审理后已撤诉该案件。 关于银清龙上诉山东省高级人民法院,山东省高级人民法院已于2015年1月15日判决作出二审判决。	2014年5月22日,山东省济南市中级人民法院出具民事判决书((2013)济南初字第29号)判决驳回原告银清龙的诉讼请求,由原告负担案件受理费410,350元。银清龙上诉山东省高级人民法院,请求查明案件事实撤销济南市中级人民法院(2013)济南初字第29号民事判决书,改判支持银清龙一审的全部诉讼请求,并由被上诉人共同承担一、二审诉讼费用。2015年1月15日,山东省高级人民法院作出二审判决:驳回上诉,维持原判,二审案件受理费410,350元由上诉人银清龙负担。该项诉讼对公司财务状况、偿债能力不构成实质性不利影响。	受理费由银清龙负担。	2015年3月30日	《2015年公开发行公司债券募集说明书》

二、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。

三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

□ 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。

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	可获得的可同类交易市价	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	市场价	6,669.65	6,669.65	1.13%	转账	6,669.65	2014年04月24日	2014-035
新华联控股有限公司	控股股东	提供劳务	提供劳务	市场价	9,057.43	8,742.79	2.59%	转账	9,057.43	2014年04月24日	2014-035
合计				--	--	15,727.08	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用							
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方				公司向控股股东购买商品，有利于充分利用控股股东的优势资源，降低产品成本，							

(而非市场其他交易方)进行交易的原因	对公司经营成果无不利影响。公司为控股股东提供劳务属于长期以来持续的业务往来,公司带来稳定的业务收入,对公司的生产经营活动有着积极的影响。
关联交易对上市公司独立性的影响	公司日常关联交易,遵守市场公允定价原则,不存在损害公司及中小股东权益的情况。相关关联交易占同类交易的比例较小,不构成对上市公司独立性的影响,公司主要业务不会因此而对关联人形成依赖或者被其控制。
公司对关联方的依赖程度,以及相关解决措施(如有)	上述日常关联交易事项不会造成公司对关联方的依赖。
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)	2014年5月16日,公司召开2013年年度股东大会,审议通过了《关于2013年度日常关联交易执行情况及2014年度日常关联交易预计的议案》。
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)	不适用

2、资产收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生资产收购、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	3,000 万元	3,271.49	2,494.66	-205.34
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年公司应向其支付的担保费金额为人民币36,105,836.25元。截至2014年12月31日公司已支付新华联控股担保费21,872,991.88元。

3) 公司控股子公司锦亿园林与控股股东新华联控股签订《园林景观工程施工合同》，由锦亿园林承建新华联控股变态反应原制品厂房及附属配套项目园林景观工程，总承包金额2,698万元。本次关联交易已于2014年10月30日经公司第八届董事会第八次会议审议通过。2014年新华联控股应向其支付的合同款金额为人民币1,088万元。截至2014年12月31日新华联控股已支付合同金额1,088万元。

4) 2014年12月12日，公司召开第八届董事会第十一次会议审议并确认了公司非公开发行股票方案。根据确认后的非公开发行股票方案，为支持公司的持续、稳定、健康发展，并基于公司本次非公开发行股票募集资金投资项目市场前景的良好预期，公司控股股东新华联控股有限公司与公司签署《新华联不动产股份有限公司与新华联控股有限公司非公开发行股票之附生效条件的股份认购协议》之补充协议，其仍将以现金方式认购公司本次非公开发行最终发行股份数量的20%，作为认购方之一参与本次非公开发行。截至本报告公告日，新华联控股已按协议支付对价认购股份。

5) 公司全资子公司湖南新华联建设工程有限公司和控股子公司银川新华联房地产开发有限公司通过中信银行股份有限公司总行营业部分别取得公司控股股东新华联控股有限公司7,800 万元和 25,000万元的委托贷款，期限均为两年，贷款年利率均为7.8%。该关联交易经第八届董事会第十一次会议审议通过。2014年公司应向其支付的利率金额为人民币170.56万元。截至2014年12月31日公司已支付新华联控股利息170.56万元。

6) 公司全资子公司北京新华联置地有限公司通过中信银行股份有限公司总行营业部取得公司控股股东新华联控股有限公司28,000万元的委托贷款。期限两年，贷款年利率为8.1%。该关联交易经第八届董事会第十二次会议审议通过。2014年公司应向其支付的利率金额为人民币0万元。截至2014年12月31日公司已支付新华联控股利息0万元。

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
关于向控股股东支付融资担保费的关联交易公告	2014年04月25日	巨潮资讯网
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
关于控股子公司与控股股东关联交易的公告	2014年10月31日	巨潮资讯网
关于与新华联控股有限公司签订非公开发行股票之附生效条件的股份认购协议之补充协议涉及关联交易的公告	2014年12月13日	巨潮资讯网
关于接受控股股东委托贷款暨关联交易的公告	2014年12月13日	巨潮资讯网
关于接受控股股东委托贷款暨关联交易的公告	2014年12月31日	巨潮资讯网

八、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

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
西宁新华联房地 产有限公司	2013年10 月29日	80,000	2013年10 月18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
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
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	6,000	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	36,500	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	50,000	2013年11 月16日	50,000	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
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	43,500	连带责任 保证	主债务履行期届满之日起两 年	否	否
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
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
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）				43,500
报告期末已审批的对外担保 额度合计（A3）			328,300	报告期末实际对外 担保余额合计（A4）				276,000
公司对子公司的担保情况								

担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额 度	实际发生日 期（协议签署 日）	实际担 保金额	担保类型	担保期	是否 履行 完毕	是否 为关联 方担保
芜湖新华联盛世置业有限公司	2014年08月29日	20,000	2014年08月28日	20,000	连带责任保证	为主债务履行期限届满之日起两年	否	否
芜湖新华联文化旅游开发有限公司	2014年12月12日	25,000	2014年12月18日	3,000	连带责任保证	至债务履行期限届满日后两年止	否	否
上海新华联房地产开发有限公司	2014年12月12日	240,000	2014年12月19日	145,000	连带责任保证	保证期间为主债务履行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	2014年11月13日	40,000	2014年12月30日	17,340	连带责任保证	债务履行期限届满之日后两年止	否	否
湖南新华联建设工程有限公司	2014年12月30日	8,000	2014年12月30日	6,000	连带责任保证	保证期间为主债务履行期限届满之日起两年	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	15,000	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
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	22,000	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	2013年05月22日	20,000	2013年05月19日	19,000	连带责任保证	保证期间为主债务履行期限届满之日起两年	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
株洲新华联房地产开发有限公司	2014年06月24日	20,000	2014年07月23日	20,000	连带责任保证	被担保债务履行期限届满之日起两年	否	否
新华联国际置地(马来西亚)有限责任公司	2014年10月31日	16,898.4	2014年12月01日	7,553.41	连带责任保证	还清所有贷款本息止	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起两年	是	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			369,898.4		报告期内对子公司担保实际发生额合计			218,893.41

		(B2)	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	671,898.4	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	433,683.41
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)	419,898.4	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)	262,393.41
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)	1,000,198.4	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	709,683.41
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例		202.01%	
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)		703,683.41	
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)		0	
上述三项担保金额合计 (C+D+E)		703,683.41	
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)		无	
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)		无	

采用复合方式担保的具体情况说明

采用复合方式提供担保的情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。

九、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺事由	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。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	新华联控股有限公司	(一) 新华联控股关于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。	2009年12月02日	以约定时间为准。	截至目前，新华联置地无发生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情形，新华联控股不存在违背承诺事项的情形。
	新华联控股有限公司	(二) 新华联控股、傅军关于规范关联交易的承诺：1、本次重组完成后，承诺人将继续严格按照《公司法》等法律法规以及圣方科技《公司章程》的有关规定行使股东权利或者董事权利，在股东大会以及董事会对有关涉及承诺人的关联交易事项进行表决时，履行回避表决的义务。2、本次重组完成后，承诺人与圣方科技之间将尽量减少和避免关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。保证不通过关联交易损害圣方科技及其他股东的合法权益。承诺人和圣方科技就相互间关联事务及交易所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。	2009年12月02日	以约定时间为准。	2011-2013年，公司发生的各类日常关联交易均属于公司正常的业务范围；定价主要遵循市场化原则，在参考市场公允价格的情况下确定价格；相关重大事项按监管要求履行了必要的审议和披
	新华联控股有限公司	(三) 新华联控股、长石投资、合力同创、傅军关于保持公司独立性的承诺：本次重组完成后，新华联控股及其一致行动人、实际控制人傅军先生承诺保证圣方科技人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立。	2009年12月02日	以约定时间为准。	截至目前，不存在违背承诺事项的情形。
	新华联控股有限公司	(四) 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	2009年12月02日	以约定时间为准。	截至目前，不存在违背承诺事项的情形。

		员会、中国银行业监督管理委员会关于规范上市公司对外担保行为的通知》(证监发[2005]120 号)的规定,规范圣方科技对外担保行为,不违规占用圣方科技的资金。			
资产重组时所作承诺	新华联控股有限公司	与收购报告书承诺事项相同	2009 年 12 月 02 日	以约定时间为准。	截至目前,不存在违背承诺事项的情形。
	新华联控股有限公司	承诺自本次新增股份发行结束后,本公司股票恢复上市的首个交易日起 36 个月内不转让其拥有权益的股份。该锁定期届满后,该等股份的交易或转让按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。	2009 年 11 月 16 日	承诺期至 2014 年 7 月 8 日	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				

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

适用 不适用

十、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬(万元)	120
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	张云鹤、邓华明

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

（一）限售股解禁

报告期内，公司控股股东新华联控股有限公司在股权分置改革过程中承诺的限售期已届满，按照相关规定解除相应限售股份共计27,063,600股。具体内容详见公司于2014年7月16日在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。

报告期内，公司股东新华联控股、长石投资、西藏合力同创、科瑞集团有限公司、泛海能源控股股份有限公司、巨人投资有限公司在重大资产重组过程中承诺的限售期已届满，按照相关规定解除相应限售股份共计1,286,343,609股。具体内容详见公司于2014年7月16日在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。

（二）关于非公开发行

公司于2014年6月3日召开董事会会议，审议通过了《关于非公开发行股票决议有效期的议案》；公司于2014年8月22日召开董事会会议，并于2014年9月12日召开临时股东大会，审议通过了《关于延长公司非公开发行股票决议有效期的议案》、《关于提请股东大会延长授权董事会办理本次非公开发行股票相关事宜期限的议案》；公司于2014年12月12日召开董事会会议，并于2014年12月29日召开临时股东大会，审议通过了《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于公司确认<新华联不动产股份有限公司非公开发行股票方案>的议案》、《关于修订<新华联不动产股份有限公司2013年非公开发行股票预案>的议案》、《关于签署附条件生效的股份认购协议之补充协议的议案》、《关于新华联控股有限公司认购公司本次非公开发行股票涉及关联交易的议案》；具体内容详见公司刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。2015年1月30日，非公开发行不超过391,061,452股新股获得中国证券监督管理委员会证监许可[2015]167号文核准。2015年3月公司启动非公开发行工作。截至本报告披露日，此次非公开发行已全部发行上市，共发行298,719,771股人民币普通股（A股），发行股票价格为7.03元/股，募集资金总额2,099,999,990.13元，募集资金净额2,057,501,270.54元。关于本次非公开发行的详细信息请参考公司2015年4月1日披露的《非公开发行股票发行情况报告暨上市公告书》。

（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。该事项已处理完毕。

（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

函回复的主要内容披露如下：

(1) 西宁新华联广场（新华联海湖新区城市综合体）项目

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

2012年5月29日，西宁新华联取得首个建设工程施工许可证并进行西宁新华联项目的开工建设，不构成土地闲置。此外，西宁新华联广场项目土地出让合同约定竣工时间为2014年10月15日，该项目在2014年10月15日未竣工。其延期竣工主要系由于延期开工、地区气候因素等导致项目工期顺延。

西宁新华联广场项目已经于2012年5月29日取得建设工程施工许可证，目前该项目已完成主体竣工。

(2) 武汉新华联青年城项目

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

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

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

(3) 大庆阿兰小镇项目

2012年3月2日，大庆新华联房地产开发有限公司与大庆市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，取得坐落于安萨路南侧、规划三号街西侧的地块（D-02-1地块），合同约定宗地总面积为164,541平方米。2012年4月16日，大庆新华联与大庆市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，取得坐落于景观大道北侧、规划三号街西侧的地块（E-01地块），合同约定宗地总面积为195,942平方米；取得坐落于翔安大街南侧、规划一号街东侧的地块（B-06地块），合同约定宗地总面积为125,977平方米；取得坐落于景观大道北侧、规划一号街东侧的地块（C-05地块），合同约定宗地总面积为184,169平方米；取得坐落于安萨路南侧、翔安大街东侧的地块（D-02-2地块），合同约定宗地总面积为193,467平方米。前述5个地块的土地规划用途均为其他普通商品住房用地、其他商服用地、地下车库。

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

此外，E-01、D-02-1地块的土地出让合同约定竣工时间分别为2014年9月30日、2014年9月2日，而E-01地块已于2014年7月30日完成竣工，正在办理竣工备案手续，D-02-1已竣工9.74万平方米，尚有17.97万平方米未竣工；B-06、C-05、D-02-2地块的土地合同约定竣工时间均为2015年9月30日，该等约定竣工时间均尚未到期。D-02-1地块延期竣工主要系由于部分区域拆迁进度晚于原定安排，目前相关政府部门正在协调。

截至目前，E-01地块已竣工，公司将积极推进D-02-1地块的施工建设。35KV高压线已完成移除，有关方面一直在协调推动B-06、C-05、D-02-2等其他三块地块的附属物移除工作，使之达到可开工状态。公司将在前述移除/拆除工作完成后，尽快办理完毕相关地块开工所需的各项前期准备工作并开始施工建设。

(4) 北京顺义区李遂镇温泉酒店及会所项目

2012年11月28日，公司召开第七届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于收购北京新崇基置业有限公司100%股权的议案》，本次交易不构成关联交易。2012年11月29日，北京新华联置地与北京新崇基置

业原股东签订协议收购北京新崇基置业100%股权，北京新崇基置业于2012年12月5日完成本次股权变更的工商登记。

公司2012年收购北京新崇基置业后，积极推进北京温泉酒店项目地块的用地性质变更及其他相关开发手续，已经取得北京市规划委员会顺义分局出具的关于该项目规划设计方案的复函、北京市国土资源局建设用地预审意见、环境影响报告书的批复、立项批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证。目前，北京新崇基置业正积极推进北京温泉酒店项目地块的施工建设。

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

（5）醴陵马坊塘棚户区改造项目

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

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

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

综上，上述五个项目不存在土地闲置的问题，亦不存在因延期开工/竣工而受到处罚的情形。对此，相关主管部门亦出具说明，认为相关项目不存在土地闲置，不存在因闲置土地而被征缴土地闲置费或被或可能被收回土地使用权的情形，不会给予处罚。此外，公司将加快推进上述项目的开发建设进度，在土地达到利用条件后及时办理开工手续，并加大开工和投资强度，以实现尽快竣工。

十五、公司子公司重要事项

适用 不适用

十六、公司发行公司债券的情况

适用 不适用

2015年3月12日，公司公开发行不超过人民币13亿元的公司债券获得中国证券监督管理委员会证监许可[2015]365号文核准。2015年3月30日，公司启动“新华联不动产股份有限公司2015年公司债券”发行。本期债券为实名制记账式公司债券，债券债项评级为AA+级，采用一次发行方式，发行规模为13亿元，每张面值为100元，共计1300万张，发行价格为100元/张，按年付息、到期一次还本。利率为7.50%，起息日：2015年4月1日，每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。截至本报告披露日，本期债券已全部发行完毕。关于本期债券的详细信息请参考公司2015年3月30日，2015年4月1日，2015年4月7日披露的《2015年公司债券发行公告》、《2015年公开发行公司债券募集说明书》、《2015年公司债券票面利率公告》和《2015年公司债券公开发行结果公告》。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、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	-1,313,407,209	-1,313,407,209	0	0.00%
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	-1,313,407,209	-1,313,407,209	0	0.00%
其中：境内法人持股	1,313,407,209	82.19%	0	0	0	-1,313,407,209	-1,313,407,209	0	0.00%
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	1,313,407,209	1,313,407,209	1,597,970,649	100.00%
1、人民币普通股	284,563,440	17.81%	0	0	0	1,313,407,209	1,313,407,209	1,597,970,649	100.00%
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

报告期内，新华联控股有限公司在股权分置改革过程中承诺的限售期已届满，按照相关规定解除相应限售股份共计27,063,600股。

报告期内，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、巨人投资有限公司共六名股东在重大资产重组过程中承诺的限售期已届满，按照相关规定解除相应限售股份共计 1,286,343,609 股。

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

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
新华联控股有限公司	1,054,337,608	1,054,337,608	0	0	1、股权分置改革过程中承诺的限售期已届满，按照相关规定解除相应限售股份 27,063,600 股；2、重大资产重组过程中承诺的限售期已届满，按照相关规定解除相应限售股份 1,027,274,008 股。	2014 年 7 月 18 日
科瑞集团有限公司	103,679,295	103,679,295	0	0	重大资产重组过程中承诺的限售期已届满，按照相关规定解除相应限售股份。	2014 年 7 月 18 日
泛海能源控股股份有限公司	43,607,048	43,607,048	0	0	重大资产重组过程中承诺的限售期已届满，按照相关规定解除相应限售股份。	2014 年 7 月 18 日
巨人投资有限公司	43,607,048	43,607,048	0	0	重大资产重组过程中承诺的限售期已届满，按照相关规定解除相应限售股份。	2014 年 7 月 18 日
长石投资有限公司	34,474,008	34,474,008	0	0	重大资产重组过程中承诺的限售期已届满，按照相关规定解除相应限售股份。	2014 年 7 月 18 日
西藏合力同创投资有限公司	33,702,202	33,702,202	0	0	重大资产重组过程中承诺的限售期已届满，按照相关规定解除相应限售股份。	2014 年 7 月 18 日
合计	1,313,407,209	1,313,407,209	0	0	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、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	37,901	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	38,746	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	0	1,054,337,608	质押	713,850,000
科瑞集团有限公司	境内非国有法人	3.35%	53,595,285	-50,084,010	0	53,595,285	质押	32,740,000
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	0	43,607,048		
巨人投资有限公司	境内非国有法人	2.73%	43,607,048	0	0	43,607,048		
长石投资有限公司	境内非国有法人	1.91%	30,569,354	-3,904,654	0	30,569,354		
华润深国投信托有限公司-福麟 1 号信托计划	其他	1.07%	17,092,016	17,092,016	0	17,092,016		
戴湧辉	境内自然人	0.58%	9,270,936	9,270,936	0	9,270,936		
西藏合力同创投资有限公司	境内非国有法人	0.55%	8,788,047	-46,397,860	0	8,788,047		
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		
楼世良	境内自然人	0.38%	6,059,900	6,059,900	0	6,059,900		
上述股东关联关系或一致行动的说明	长石投资有限公司与新华联控股有限公司之间存在关联关系，属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；除此之外，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
新华联控股有限公司	1,054,337,608	人民币普通股	1,054,337,608
科瑞集团有限公司	53,595,285	人民币普通股	53,595,285
泛海能源控股股份有限公司	43,607,048	人民币普通股	43,607,048
巨人投资有限公司	43,607,048	人民币普通股	43,607,048
长石投资有限公司	30,569,354	人民币普通股	30,569,354
华润深国投信托有限公司-福麟 1 号信托计划	17,092,016	人民币普通股	17,092,016
戴湧辉	9,270,936	人民币普通股	9,270,936
西藏合力同创投资有限公司	8,788,047	人民币普通股	8,788,047
北京联和运德投资有限公司	6,153,846	人民币普通股	6,153,846
楼世良	6,059,900	人民币普通股	6,059,900
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	长石投资有限公司与新华联控股有限公司之间存在关联关系,属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人;除此之外,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 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明(如有)(参见注 4)	戴湧辉通过融资融券账户持 9,270,936 股。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
新华联控股有限公司	傅军	2001 年 06 月 15 日	72634219-X	80000 万元	批发预包装食品(食品流通许可证有效期至 2016 年 09 月 24 日); 餐饮、住宿(仅限分支机构经营); 房地产开发; 销售自行开发的商品房。投资; 接受委托进行企业经营管理; 技术开发; 技术转让; 技术咨询; 技术培训; 销售百货、机械电器设备、金属材料、木材、建筑材料、装饰材料、五金交电、工艺美术品、针纺织品; 出租商业用房。
未来发展战略	将由实业经营向实业经营与资本运营并重转变, 由速度规模型向质量效益型转变。				
经营成果、财务状况、现金流等	新华联控股经营情况和财务状况良好, 现金流正常。				

控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至报告期末，新华联控股东岳集团有限公司（证券代码：0189.HK）28.78%；持股四川宏达股份有限公司（证券代码：600331）9.84%；持股金六福投资有限公司（证券代码：0472.HK）12.94%；持股科瑞资源股份有限公司（证券代码：CRHL 伦敦证交所上市）10%。
------------------------------	---

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。

3、公司实际控制人情况

自然人

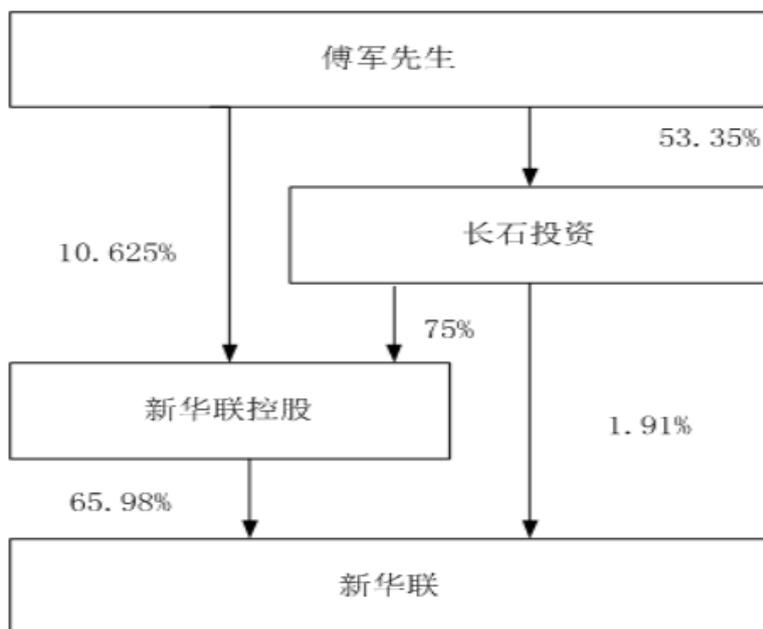
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
傅军	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	2001 年 6 月至今担任新华联控股有限公司董事长兼总裁；2009 年 12 月至 2011 年 5 月任黑龙江圣方科技股份有限公司董事长；2011 年 5 月至 2014 年 5 月担任新华联不动产股份有限公司董事长；2014 年 5 月至今担任新华联不动产股份有限公司董事；曾任第十届全国工商联副主席、第十一届全国政协委员；现兼任第十二届全国政协委员，全国工商联参政议政委员会主任，中国民间商会副会长。新华联资源开发投资有限公司、马来西亚新华联集团有限公司，东岳集团有限公司执行董事，湖南华联瓷业股份有限公司、新华联国际投资有限公司、新华联国际矿业有限公司、新华联亚洲矿业有限公司董事。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	目前间接控制东岳集团有限公司（香港 0189）、2004 年至 2012 年 5 月曾间接控制通化葡萄酒股份有限公司（SH600365）。	

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

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

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股份数量 (股)	本期减持股份数量 (股)	期末持股数 (股)
丁伟	董事长	现任	男	57	2014年05月17日	2017年05月15日	0	0	0	0
李建刚	副董事长	现任	男	52	2014年05月17日	2017年05月15日	0	0	0	0
李建刚	常务副总经理	现任	男	52	2014年05月17日	2017年05月15日	0	0	0	0
傅军	董事	现任	男	58	2014年05月16日	2017年05月15日	0	0	0	0
苏波	董事	现任	男	48	2014年05月16日	2017年05月15日	0	0	0	0
苏波	总经理	现任	男	48	2014年05月17日	2017年05月15日	0	0	0	0
冯建军	董事	现任	男	51	2014年05月16日	2017年05月15日	0	0	0	0
张建	董事	现任	男	42	2014年05月16日	2017年05月15日	0	0	0	0
骆新都	独立董事	现任	女	65	2014年05月16日	2017年05月15日	0	0	0	0
阎小平	独立董事	现任	男	67	2014年05月16日	2017年05月15日	0	0	0	0
胡金亮	独立董事	离任	男	71	2014年05月16日	2014年11月13日	0	0	0	0
石秀荣	监事会主席	现任	女	50	2014年05月16日	2017年05月15日	0	0	0	0
吴一平	监事	现任	女	51	2014年05月17日	2017年05月15日	0	0	0	0
晏庚清	职工监事	现任	男	51	2014年04月24日	2017年04月23日	0	0	0	0
张荣	职工监事	现任	男	49	2014年04月24日	2017年04月23日	0	0	0	0
杭冠宇	副总经理兼董事会秘书	现任	男	49	2014年05月17日	2017年05月16日	0	0	0	0
党生	副总经理	现任	男	49	2014年05月17日	2017年05月16日	0	0	0	0
李妮妮	副总经理	现任	女	59	2014年05月17日	2017年05月16日	0	0	0	0
杨云峰	副总经理	现任	男	40	2014年05月17日	2017年05月16日	0	0	0	0
徐杨	副总经理	离任	男	38	2014年05月17日	2014年12月12日	0	0	0	0
闫朝晖	副总经理	现任	男	40	2014年05月17日	2017年05月16日	0	0	0	0
刘华明	财务总监	现任	男	44	2014年05月17日	2017年05月16日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

丁伟	董事长	男，汉族，1958年出生，辽宁普兰店人，中共党员，大学学历。2007年2月至今担任新华联控股党委书记、董事兼副总裁；2011年5月至今担任长石投资董事长。2011年5月至2014年5月担任新华联副董事长，2014年5月至今担任新华联董事长。
李建刚	副董事长、常务副总经理	男，汉族，1963年3月出生，甘肃徽县人，中共党员，研究生学历，硕士学位，高级工程师。2006年至2010年期间，历任北京新华联燃气有限公司总经理、董事长；2011年至今任北京新华联置地董事兼常务副总经理；2011年5月至今担任新华联副董事长兼常务副总经理。
傅军	董事	男，汉族，1957年10月出生，湖南醴陵人，中共党员，MBA，高级经济师。2001年6月至今担任新华联控股董事长兼总裁；2009年12月至2011年5月任圣方科技董事长；2011年5月至2014年5月担任新华联董事长，2014年5月至今担任新华联董事；曾任第十届全国工商联副主席、第十一届全国政协委员；现任第十二届全国政协委员，全国工商联参政议政委员会主任，中国民间商会副会长，新华联资源开发投资有限公司、马来西亚新华联集团有限公司董事长，东岳集团有限公司执行董事，湖南华联瓷业股份有限公司、新华联国际投资有限公司、新华联国际矿业有限公司、新华联亚洲矿业有限公司董事。
苏波	董事、总经理	男，汉族，1967年生，研究生学历。2006年至2011年12月，历任航港发展有限公司集团高级副总裁兼北京航港地产开发有限公司董事总经理，合生创展集团有限公司集团总裁助理兼华北区域公司总经理，正泰集团股份有限公司集团总裁助理兼和泰置地股份有限公司董事、总裁。2012年至今任北京新华联置地总经理；2012年2月7日至今任新华联总经理；2012年2月23日至今任新华联董事。
冯建军	董事	男，汉族，1964年8月出生，辽宁昌图人，中共党员，研究生学历。2007年3月至今任新华联控股董事、副总裁；2011年5月至2014年9月担任合力同创董事；2011年5月至今担任新华联董事、长石投资董事；现兼任北京新华联六福酒家有限公司董事长，新华联融资租赁有限公司董事，湖南省工商联常委，北京湖南商会执行会长，湖南省书法家协会会员，湖南省北京商会副会长，长沙市书法家协会副主席，湖南省直书画家协会原副秘书长。
张建	董事	男，1973年11月出生。2006年至今担任新华联控股的上市公司部总监；2011年5月至今担任新华联董事；兼任金六福投资有限公司、东岳集团有限公司执行董事，湖南华联瓷业股份有限公司董事。
骆新都	独立董事	女，1950年7月出生，四川省人，经济学硕士学位，经济师职称，基金高管从业资格。2003年至今任南方基金管理有限公司监事长；2009年12月至2011年5月任圣方科技独立董事；2011年5月至今连任新华联独立董事。
阎小平	独立董事	男，1948年10月出生，中共党员，高级经济师。2005年至2008年12月中国工商银行北京市分行副行长，副书记，2008年12月退休。2011年5月至今任新华联独立董事；现兼任申万菱信基金管理有限公司独立董事。
石秀荣	监事会主席	女，汉族，1965年9月出生，河南省项城人，中共党员，研究生学历，高级会计师。2002年1月加入新华联控股，历任财务资产部经理、资产管理部助理总监、资产管理部副总监、资产管理部常务副总监、总监。2012年至2015年2月11日任新华联控股监事、审计部总监；2012年2月23日至今任新华联监事；2015年2月11日至今任新华联监事会主席，新华联审计部负责人。
吴一平	监事	女，1964年1月出生，湖南长沙人，研究生学历，会计师。2006年至2010年历任北京新华联伟业财务总监、北京新华联置地财务总监、圣方科技财务负责人。2011年1月至今任北京新华联置地审计部总监；2011年5月至今任新华联监事，2012年2月至2015年2月11日任新华联监事会主席；2012年1月17日至2015年2月11日任新华联审计部负责人；2015年2月11日至今任新华联控股监事、审计部总监。
晏庚清	职工监事	男，1964年7月出生，湖南省益阳人，大专学历，具有会计师职称和注册会计师资格。2009年至2011年期间历任北京新华联恒业财务总监、北京新华联置地财务中心常务副总监。2011年至今任北京新

		华联置地成本控制中心总监；2011年5月12日起至今任新华联职工监事。
张荣	职工监事	男，汉族，1966年5月29日出生，籍贯湖南醴陵，中共党员，大学本科学历，具有中级工程师职称。1988年7月参加工作，历任湖南建工集团第三工程公司技术员、预算员、项目副经理，新华联控股审计稽核部工程主审、助理总监、副总监，新华联控股工程审核部常务副总监、总监等职务，2009年12月24日至2011年5月12日任圣方科技第六届监事会监事，2010年10月至2012年6月任黄山金龙总经理，2012年6月至今任新华联工程审核部总监。2012年8月6日起至今任新华联职工监事。
杭冠宇	副总经理、董事会秘书	男，1966年5月出生，北京市人，MBA，具有中国证券从业人员资格证、保险业从业人员资格证，高级职业经理人资格证书。2007年1月至2008年6月，任瑞银证券有限责任公司董事。2009年12月至今任北京新华联置地副总经理；2010年任圣方科技副总经理、董事会秘书；2011年5月至今任新华联副总经理、董事会秘书。
党生	副总经理	男，1966年7月出生，中共党员，硕士研究生，高级工程师，监理工程师，一级施工项目经理资质。2002年5月至2010年7月，历任华瀚投资集团有限公司副总经理。2010年8月至今任北京新华联置地副总经理；2011年5月至今任新华联副总经理。
李妮妮	副总经理	女，1956年9月出生，北京市人，中共党员，研究生学历，具有旅游经济师职称。1986年9月至2011年3月，在北京市旅游局做过组织干部、培训教育、行业管理等工作。2011年至今任北京新华联置地副总经理；2011年5月至今任新华联副总经理；现兼任全国旅游标准委员会委员、国家级星级检查员。
杨云峰	副总经理	男，1975年12月出生，中共党员，本科学历。2007年至今任北京新华联伟业总经理；2011年5月至今任新华联副总经理。
闫朝晖	副总经理	男，1974年8月出生，中共党员，硕士研究生。2008年8月至2011年3月，任万达集团项目管理中心副总经理。2011年至今任北京新华联置地副总经理；2011年5月至今任新华联副总经理。
刘华明	财务总监	男，1971年8月出生，山东威海人。中国注册会计师、中国注册评估师。2004年至2010年期间历任北京新华联燃气有限公司副总经理兼财务总监、北京新华联产业投资有限公司副总经理兼财务总监。2011年1月至今任北京新华联置地财务总监；2011年4月27日至今任新华联财务总监。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
傅 军	新华联控股有限公司	董事长兼总裁	2001年06月25日		是
丁 伟	新华联控股有限公司	党委书记兼副总裁	2007年02月01日		是
冯建军	新华联控股有限公司	副总裁	2007年03月01日		是
张 建	新华联控股有限公司	助理总裁兼上市公司部总监	2006年01月01日		是
石秀荣	新华联控股有限公司	审计部总监	2012年01月01日	2015年02月11日	是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

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

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

2014年度，公司实际支付董事、监事和高级管理人员薪酬1,134.74万元。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
丁伟	董事长	男	57	现任	4	152	156
李建刚	副董事长兼常务副总经理	男	52	现任	129.68	0	129.68
傅军	董事	男	58	现任	4	285	289
苏波	董事兼总经理	男	48	现任	160	0	160
冯建军	董事	男	51	现任	4	152	156
张建	董事	男	42	现任	4	40	44
骆新都	独立董事	女	65	现任	12	0	12
阎小平	独立董事	男	67	现任	12	0	12
胡金亮	独立董事	男	71	离任	12	0	12
石秀荣	监事会主席	女	50	现任	3	46	49
吴一平	监事	女	51	现任	55.05	0	55.05
晏庚清	职工监事	男	51	现任	53.25	0	53.25
张荣	职工监事	男	49	现任	53.92	0	53.92
杭冠宇	副总经理,董事会秘书	男	49	现任	93.13	0	93.13
党生	副总经理	男	49	现任	96	0	96
李妮妮	副总经理	女	59	现任	92.76	0	92.76
杨云峰	副总经理	男	40	现任	91.2	0	91.2
闫朝晖	副总经理	男	41	现任	88.8	0	88.8
徐杨	副总经理	男	38	离任	96.46	0	96.46
刘华明	财务总监	男	44	现任	69.49	0	69.49
合计	--	--	--	--	1,134.74	675	1,809.74

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
----	-------	----	----	----

丁 伟	董事长	被选举	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	被选举	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	监事会主席	被选举	2014 年 05 月 17 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	财务总监	聘任	2014 年 05 月 17 日	换届选举
胡金亮	独立董事	离任	2014 年 12 月 12 日	个人原因离任
徐 杨	副总经理	解聘	2014 年 10 月 13 日	个人原因辞职

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

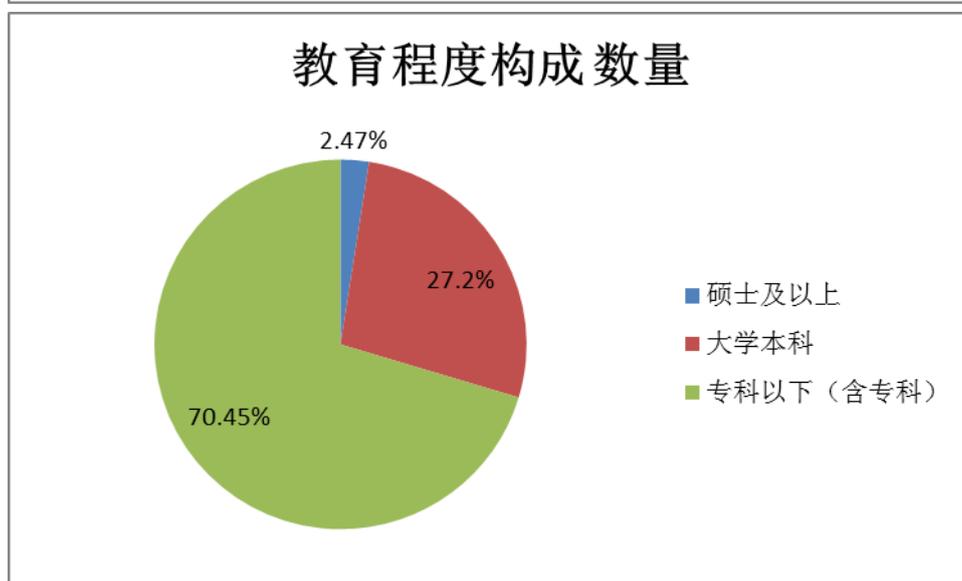
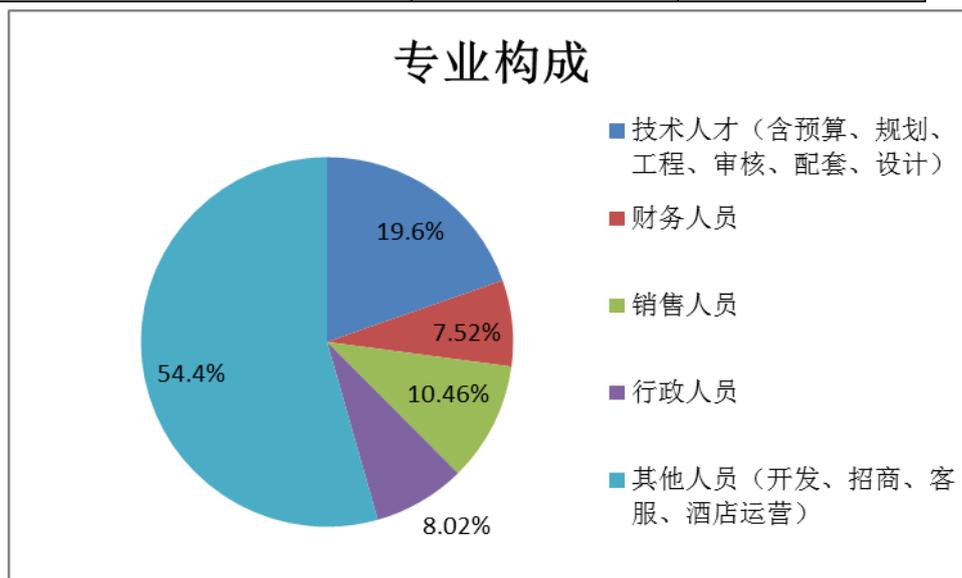
报告期内，公司核心团队保持稳定，未发生重大变化。

六、公司员工情况

1、在职员工数量、专业及教育程度构成

在职员工的数量	2592	
公司需承担费用的离退休职工人数	3	
专业构成		
专业构成类别	专业构成人数	比例
技术人才（含预算、规划、工程、审核、配套、设计）	508	19.60%

财务人员	195	7.52%
销售人员	271	10.46%
行政人员	208	8.02%
其他人员（开发、招商、客服、酒店运营）	1410	54.40%
教育程度构成		
教育程度类别	数量	比例
硕士及以上	64	2.47%
大学本科	705	27.20%
专科以下（含专科）	1826	70.45%



公司员工情况说明：

因公司下属酒店及物业管理公司基层服务人员较多，导致整体学历构成偏低。

2、年度人力资源目标规划

根据公司总体战略经营目标，计划利用三到五年时间，围绕公司核心业务，以积蓄人力资源资本，践行企业文化为目标，整合组织机构、进一步完善人力资源体系，优化薪酬激励模式，并建立以素质模型为导向的人才培养体系，持续提升组织效能，有力地推动公司向规模化、标准化、品牌化目标迈进。

3、积蓄人力资本

随着业务的增长，公司2014年内通过内部培养和外部引进，造就一支有操守、懂专业、善经营、能管理的人才队伍，并将这支人才队伍锻炼和凝聚成一个上下目标一致、内外价值一致、内部沟通协调、专业能力互补和共担风险成果的高效能团队。

4、优化薪酬激励

2014年内建立基于企业战略和文化导向的激励薪酬策略，以岗位、业绩、能力和市场基准的薪酬分配为理念，年度内完成海外薪酬体系的建立。适应公司多业态的发展及海外事业的可持续发展。

2015年将通过构建智力资本的优势完成人力资源管理的核心任务，建立起以岗位价值为基础、以能力为参考的定薪体系，以个人基薪为基准、以绩效结果为导向的奖金分配体系。充分发挥薪酬体系的激励作用。

5、人才培育

2014年初公司依据整体业务发展需要，在结合员工培训需求调研，在与各部门充分沟通的基础上，制定公司2014年度培训工作计划。建立了制度性培训体系，完善和系统化培训制度，加大了培训管理幅度和力度。2014年度公司共开展实效性培训 11期，累计达133课时，培训人次达到558人次，平均培训满意度达到90%以上。

2015年公司将以核心人才培育为导向，持续推进人力资源能力的提升。加强标准化课程资源库积累和内部讲师的培养，强化公司整体人力资源的协同作用，以不断提升各专业的组织能力。

2015年将重点针对后备人才培养，开发出不同专业类别、不同层级标准化课程包，在确保知识学习和能力培养的体系化的基础上，安排专人对培训后的效果评估、改善计划进行跟进，以帮助后备人才快速成长，满足企业快速发展的人才需要。

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等相关法律法规要求，不断完善公司法人治理结构和公司各项规章制度，建立健全内部管理和控制制度，规范公司治理。

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，进一步完善公司现金分红政策的合理性、稳定性和透明度，形成稳定回报预期，公司修改了公司章程相应条款。为完善公司持续、稳定、积极的分红决策和监督机制，积极回报股东，引导投资者树立长期投资和理性投资的理念，根据中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的规定以及《公司章程》的规定，特修订了《公司未来三年(2014-2016年)股东回报规划》。

公司法人治理的实际状况符合相关规范性文件的要求，形成了公司董事会决策、经营班子执行、监事会监督的运作机制。公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

报告期内，公司严格执行《内幕信息知情人登记管理制度》，认真做好内幕信息知情人的登记报备工作。对涉及公司经营、财务或者对公司股票交易价格产生较大影响的尚未公开的信息，严控知情范围，规定知情人不得泄露内幕信息，不得进行内幕交易，并进行备案登记。公司经自查未发现内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况，也没有收到监管部门因上述原因而出具的查处和整改情况。公司将在今后的工作中严格按照相关制度的规定，强化内幕信息及知情人管理制度执行力度，做好敏感信息保密及登记工作，切实做好内幕交易防控工作，从根本上避免内幕交易的产生。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年年度股东大会	2014 年 05 月 16 日	1、《2013 年度董事会工作报告》，2、《2013 年度监事会工作报告》，3、《2013 年年度报告全文及摘要》，4、《2013 年度财务决算报告》，5、《2013 年度利润分配及公积金转增股本预案》，6、《关于授权公司董事会审批土地储备投资额度的议案》，7、《关于授权公司董事会审批对项目公司投资额度的议案》，8、《关于授权公司董事会审批提供担保额度的议案》，9、《关于 2013 年度日常关联交易执行情况及 2014 年度日常关联交易预计的议案》，10、《关于公司第八届董事、监事津贴的议案》，11、《关于修订<公司章程>部分条款的议案》（特别决议），12、《关于续聘会计师事务所的议案》，13、《关于制定<未来三年（2014-2016）股东分红回报规划>的议案》，14、《关于董事会换届选举的议案》，14.1、《关于董事会换届选举	全部议案获得通过。	2014 年 05 月 17 日	2014-042

		非独立董事的议案》，14.1.1、《关于选举傅军为公司第八届董事会董事的议案》，14.1.2、《关于选举丁伟为公司第八届董事会董事的议案》，14.1.3、《关于选举冯建军为公司第八届董事会董事的议案》，14.1.4、《关于选举苏波为公司第八届董事会董事的议案》，14.1.5、《关于选举李建刚为公司第八届董事会董事的议案》，14.1.6、《关于选举张建为公司第八届董事会董事的议案》，14.2、《关于董事会换届选举独立董事的议案》，14.2.1、《关于选举骆新都为公司第八届董事会独立董事的议案》，14.2.2、《关于选举胡金亮为公司第八届董事会独立董事的议案》，14.2.3、《关于选举阎小平为公司第八届董事会独立董事的议案》，15、《关于监事会换届选举的议案》，15.1、《关于选举吴一平为公司第八届监事会监事的议案》，15.2、《关于选举石秀荣为公司第八届监事会监事的议案》。			
--	--	---	--	--	--

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 07 月 14 日	《关于公司前次募集资金使用情况报告的议案》	议案获得通过。	2014 年 07 月 15 日	2014-063
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 09 月 15 日	1、《关于延长公司非公开发行股票决议有效期的议案》，2、《关于提请股东大会延长授权董事会办理本次非公开发行股票相关事宜期限的议案》。	全部议案获得通过。	2014 年 09 月 16 日	2014-078
2014 年第三次临时股东大会	2014 年 12 月 29 日	1、《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》，2、《关于公司确认<新华联不动产股份有限公司非公开发行股票方案>的议案》，2.1、发行方式，2.2、发行股票的类型和面值，2.3、发行对象及其与公司的关系，2.4、发行股份的价格及定价原则，2.5、发行数量，2.6、认购方式，2.7、限售期，2.8、上市地点，2.9、本次非公开发行前的滚存利润安排，2.10、本次非公开发行股票决议的有效期，3、《关于修订<新华联不动产股份有限公司 2013 年非公开发行股票预案>的议案》，4、《关于签署附条件生效的股份认购协议之补充协议的议案》，5、关于新华联控股有限公司认购公司本次非公开发行股票涉及关联交易的议案》。	全部议案获得通过。	2014 年 12 月 30 日	2014-109

3、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
骆新都	15	2	11	1	1	否
胡金亮	15	3	12	0	0	否
阎小平	15	3	12	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		4				

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司独立董事严格按照《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、《公司章程》及《独立董事工作制度》等规定，关注公司运作的规范性，独立履行职责，勤勉尽责，积极与公司董事、监事、管理层沟通交流，密切关注公司的经营动态，认真行使职权，都能坚持亲自参加董事会会议，对会议的各项议题进行了认真审议，并积极发表意见和看法，为董事会的规范运作和科学决策起到促进作用。同时作为所处各领域的专家，为公司战略发展和规范化运作等提出很多专业性的建议，公司管理层对其所提的宝贵意见认真研究并加以落实，促进了公司管理水平的提高。2014年度，公司独立董事对公司2013年利润分配预案、公司续聘会计师事务所、公司关联方资金占用和对外担保情况、内部控制自我评价报告、关联交易、董事会换届、制定分红回报规划等重要事项均发表了独立意见，履行了监督职能，切实地维护了公司及广大公众投资者的利益。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设的战略、提名、审计和薪酬与考核委员会四个专门委员会，各专门委员会依据工作细则规定的职权范围，在报告期内勤勉尽职，规范公司运作，提高了公司的治理水平。

(一)2014年公司共召开4次战略委员会

战略委员会主要负责对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议，指导公司根据所处的行业、市场形势及经营现状进行系统性的战略研究和战略调整，对发展战略的实施提出了合理的建议，对增强公司核心竞争力，加强决策科学性发挥重要作用。报告期内，董事会战略委员会根据《公司法》、《上市公司治理准则》以及《公司章程》、《董事会战

略委员会工作细则》等有关法律法规和规章制度的规定，积极履行了职责，审议了《关于在马来西亚设立子公司的议案》、《关于公司拟与马来西亚IBZI发展（柔佛）有限公司签订<租契购买协议>等相关协议的议案》、《关于公司拟与韩国黑石度假村株式会社签订<共同合作协议书>的议案》、《关于购买韩国济州岛经营性土地使用权的议案》；《关于授权公司董事会审批土地储备投资额度的议案》；《关于授权公司董事会审批对项目公司投资额度的议案》；《关于授权公司董事会审批提供担保额度的议案》；《关于2013年度日常关联交易执行情况及2014年度日常关联交易预计的议案》；《关于公司向控股股东支付融资担保费的关联交易议案》及“关于非公开发行股票事宜”等议案。

(二)2014年公司共召开5次审计委员会

报告期内，公司董事会审计委员会根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定以及公司董事会审计委员会工作细则的规定，本着勤勉尽责的原则，在年度财务报告编制和审计过程中认真履行了以下工作职责：（1）认真审阅了2013年度公司审计工作计划及相关资料，公司2013年度年度审计工作的时间安排；（2）公司年审会计师进场后，与公司年审会计师就审计过程中发现的问题进行充分的沟通和交流，并督促其在约定时间内提交审计报告；（3）公司年审会计师出具初步审计意见后，审阅了公司2013年度财务报告，认为公司财务会计报告真实、准确、完整的反映了公司的整体情况；（4）公司年审会计师完成公司2013年度审计报告后，再次审阅了该审计报告，出具了书面审核意见，同意将其审计的公司2013年度财务报告提交公司董事会审议。

同期，审议了公司季报和半年报、公司子公司与控股股东关联交易、控股股东委托贷款暨关联交易、续聘任该会计师事务所为公司的财务及内部控制审计机构等事项。

(三)2014年公司共召开2次提名委员会

报告期内，公司董事会提名委员会勤勉尽责，根据《公司章程》、《上市公司治理准则》、《提名委员会工作细则》及董事会赋予的职权和义务，积极参加公司关于提名第八届董事换届及聘任高管的会议，并对各候选人进行了认真审核，认为公司董事候选人及聘任高管的审核及表决程序均符合有关法律法规及要求。

(四)2014年公司共召开1次薪酬与考核委员会

报告期内，公司董事会薪酬委员会勤勉尽责，根据《公司章程》、《董事会议事规则》、《薪酬与考核委员会工作细则》及董事会赋予的职权和义务，积极参加公司关于薪酬方面的会议，并对公司董事、监事及高级管理人员薪酬进行了认真审核，认为公司年度报告中披露的董事、监事及高级管理人员薪酬符合公司董事、监事及高级管理人员薪酬考核办法。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

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

七、同业竞争情况

适用 不适用

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司根据《薪酬管理制度》和年度经营计划要求，在年初拟定高级管理人员的绩效考核指标，年度终了时，对其进行综合考核，并根据绩效指标完成情况，确定考核结果。董事会薪酬与考核委员会将提请董事会按照市场化原则及公司所处行业、规模的薪酬水平，同时结合公司实际经营情况对高管人员进行年度奖励或处罚。

第十节 内部控制

一、内部控制建设情况

报告期内，公司内部控制建设情况如下：

1. 公司为加强和规范企业内部控制，提高企业经营管理水平和风险防范能力，以促进企业可持续发展为目标，根据《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》的相关要求，结合公司的实际经营情况，对公司内部控制制度进行了整理和完善：公司制定了新《成本管理制度》，制定和发布了《新华联强销WBS指引》《工程开复工和停工管理办法》《两点一线标准化手册》《可售物业接管验收及维保修管理制度》《材料设备集中采购管理》《材料定板制度》等数十项管理制度文件。按照专业管理精细化的要求，调整公司组织架构，完善专业管理部门，细化规范项目业务流程，重新梳理了总部与项目的权责关系，公司在专业化管理能力、管控思路、组织架构及职责界定等方面有效地提高了制度的适用性和可行性。
2. 报告期内，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43号）等相关规定，公司董事会结合公司实际情况，修订了公司《章程》和《未来三年（2014-2016年）分红回报规划》，对现金分红政策进行了进一步的细化，进一步强化回报股东意识，完善利润分配政策。
3. 为了评定公司内部控制机制的有效性，本年度公司审计部通过检查、控制测试等程序对公司开展了内部控制自我评价，并根据评价的结果出具内部控制自我评价报告，未发现公司内部控制存在重大缺陷。

二、董事会关于内部控制责任的声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

三、建立财务报告内部控制的依据

根据《公司法》、《会计法》、《企业会计准则》、《企业内部控制基本规范》、深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》以及监管部门相关规范性文件要求，公司已建立了完备的财务报告内部控制体系 以真实的交易事项以及完整、准确的会计账簿记录等资料为依据，按照国家统一会计制度规定的编制基础、编制依据、编制原则和方法进行编制财务报告内部控制报告。报告期内，公司财务报告内部控制执行到位、有效，没有出现重大缺陷。

四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

报告期内未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制评价报告全文披露日期	2015 年 04 月 15 日
内部控制评价报告全文披露索引	《新华联不动产股份有限公司 2014 年度内部控制自我评价报告》（详见巨潮资讯网）

五、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，新华联公司于 2014 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2015 年 04 月 15 日
内部控制审计报告全文披露索引	《新华联不动产股份有限公司 2014 年度内部控制审计报告》（详见巨潮资讯网）

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

2011年8月，公司召开第七届董事会第四次会议审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，明确了年报信息披露重大差错的责任认定及追究。报告期内，公司严格按照该制度执行，没有发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2015 年 04 月 13 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审（2015）7-104 号
注册会计师姓名	张云鹤 邓华明

审计报告正文

审 计 报 告

天健审（2015）7-104号

新华联不动产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的新华联不动产股份有限公司（以下简称新华联公司）财务报表，包括2014年12月31日的合并及母公司资产负债表，2014年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，新华联公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新华联公司2014年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2014年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）
中国 杭州

中国注册会计师：张云鹤

中国注册会计师：邓华明

二〇一五年四月十三日

1、合并资产负债表

编制单位：新华联不动产股份有限公司

2014 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,977,167,116.33	2,644,352,914.42
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	5,900,000.00	
应收账款	290,789,747.69	119,830,699.21
预付款项	1,146,975,324.44	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	398,389,766.15	377,485,925.44
买入返售金融资产		
存货	14,306,320,121.45	12,008,957,673.15
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	624,615.33	341,586.67
流动资产合计	19,126,166,691.39	15,752,333,464.14
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
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	820,574,159.27	515,608,475.91
投资性房地产	2,257,124,218.09	653,433,512.00

固定资产	412,329,524.08	451,021,250.50
在建工程	1,639,860,936.22	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	33,026,117.50	33,708,793.37
开发支出		
商誉	21,348,761.86	21,348,761.86
长期待摊费用	16,750,472.09	667,364.36
递延所得税资产	313,713,038.67	265,504,752.34
其他非流动资产	54,808,650.00	100,000,000.00
非流动资产合计	5,569,535,877.78	2,512,061,554.78
资产总计	24,695,702,569.17	18,264,395,018.92
流动负债：		
短期借款	129,000,000.00	44,060,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	39,500,000.00	
应付账款	2,805,134,669.62	1,656,692,284.72
预收款项	2,239,364,723.55	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	83,023,811.34	40,713,470.06
应交税费	477,456,047.36	406,849,118.81
应付利息	135,819,976.69	26,840,369.49
应付股利		
其他应付款	2,372,160,970.31	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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	3,204,219,823.43	1,510,323,523.43
其他流动负债	898,786,763.92	912,815,753.85
流动负债合计	12,384,466,786.22	7,922,455,415.57
非流动负债：		
长期借款	8,308,249,400.00	6,611,990,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	33,978,989.25	31,167,579.74
递延所得税负债	218,556,140.23	168,337,327.41
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,560,784,529.48	6,811,494,907.15
负债合计	20,945,251,315.70	14,733,950,322.72
所有者权益：		
股本	451,503,106.00	451,503,106.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	97,431,464.08	120,223,375.13
减：库存股		
其他综合收益	3,261,175.77	-8,495,445.21
专项储备	2,987,859.00	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	2,711,210,796.23	2,449,551,000.25
归属于母公司所有者权益合计	3,513,104,361.69	3,261,814,359.99
少数股东权益	237,346,891.78	268,630,336.21

所有者权益合计	3,750,451,253.47	3,530,444,696.20
负债和所有者权益总计	24,695,702,569.17	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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	283,985,967.17	141,703,194.05
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		2,083,650.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,406,350,413.51	1,313,510,205.30
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,690,336,380.68	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	5,153,499,179.51	3,952,012,629.51
投资性房地产		
固定资产	1,154,378.34	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	4,808,650.00	
非流动资产合计	5,159,462,207.85	3,953,706,370.54
资产总计	6,849,798,588.53	5,411,003,419.89
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	809,795.85	809,795.85
应交税费	6,235,632.68	106,710.66
应付利息		
应付股利		
其他应付款	2,442,755,646.10	1,072,247,486.77
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	22,500,000.00	15,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,472,301,074.63	1,088,163,993.28
非流动负债：		
长期借款	105,000,000.00	127,500,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		

预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	105,000,000.00	127,500,000.00
负债合计	2,577,301,074.63	1,215,663,993.28
所有者权益：		
股本	1,597,970,649.00	1,597,970,649.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,232,985,660.88	2,232,985,660.88
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	160,381,581.01	136,686,065.79
未分配利润	281,159,623.01	227,697,050.94
所有者权益合计	4,272,497,513.90	4,195,339,426.61
负债和所有者权益总计	6,849,798,588.53	5,411,003,419.89

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	3,501,024,208.66	2,601,176,915.09
其中：营业收入	3,501,024,208.66	2,601,176,915.09
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,372,248,814.97	2,225,943,614.82
其中：营业成本	2,610,286,039.90	1,583,077,590.17
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	291,726,843.83	266,680,538.22
销售费用	194,060,864.19	150,192,254.49
管理费用	231,501,148.33	162,481,288.86
财务费用	34,230,632.74	65,648,167.27
资产减值损失	10,443,285.98	-2,136,224.19
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	199,592,847.02	117,949,112.00
投资收益（损失以“－”号填列）	107,636,558.73	202,804,130.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	436,004,799.44	695,986,542.34
加：营业外收入	131,109,715.41	2,488,038.75
其中：非流动资产处置利得	42,217.30	48,613.61
减：营业外支出	755,966.59	1,414,173.51
其中：非流动资产处置损失	24,483.51	161,877.38
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	566,358,548.26	697,060,407.58
减：所得税费用	163,061,103.81	195,287,305.41
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	403,297,444.45	501,773,102.17
归属于母公司所有者的净利润	421,456,860.88	508,514,764.25
少数股东损益	-18,159,416.43	-6,741,662.08
六、其他综合收益的税后净额	11,756,620.98	-8,495,445.21
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	11,756,620.98	-8,495,445.21
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他	11,756,620.98	-8,495,445.21

综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	11,756,620.98	-8,495,445.21
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	415,054,065.43	493,277,656.96
归属于母公司所有者的综合收益总额	433,213,481.86	500,019,319.04
归属于少数股东的综合收益总额	-18,159,416.43	-6,741,662.08
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.26	0.32
（二）稀释每股收益	0.26	0.32

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

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

注：财务费用涉及金融业务需单独列示汇兑收益项目。

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	7,647,492.32	7,865,056.74
财务费用	8,527,898.92	8,188,960.32
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）	200,000,000.00	80,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	183,824,608.76	63,945,982.94
加：营业外收入	58,000,000.00	
其中：非流动资产处置利得		
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）	241,824,608.76	63,845,982.94
减：所得税费用	4,869,456.57	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	236,955,152.19	63,845,982.94
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	236,955,152.19	63,845,982.94

七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期金额发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,753,657,542.64	3,362,174,916.90
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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	1,111,489,595.28	513,042,667.04
经营活动现金流入小计	4,865,147,137.92	3,875,217,583.94
购买商品、接受劳务支付的现金	5,038,067,667.01	5,862,537,377.97
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	285,023,052.98	203,300,378.73
支付的各项税费	486,279,663.32	533,935,424.00

支付其他与经营活动有关的现金	1,068,438,833.10	847,228,124.44
经营活动现金流出小计	6,877,809,216.41	7,447,001,305.14
经营活动产生的现金流量净额	-2,012,662,078.49	-3,571,783,721.20
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	19,500,000.00	73,500,000.00
取得投资收益收到的现金	15,537,496.35	10,798,537.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8,020.00	61,335.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	492,330.15	163,594,552.21
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	35,537,846.50	247,954,424.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	439,474,099.99	327,779,849.30
投资支付的现金	301,110,000.00	24,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		73,428,915.07
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	740,584,099.99	425,208,764.37
投资活动产生的现金流量净额	-705,046,253.49	-177,254,339.59
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	75,094,360.96	130,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	75,094,360.96	130,000,000.00
取得借款收到的现金	6,393,244,016.00	7,535,450,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	6,468,338,376.96	7,665,450,000.00
偿还债务支付的现金	2,164,220,600.00	1,829,035,600.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,257,782,515.40	792,623,773.24
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	33,190,741.52	41,365,918.90
筹资活动现金流出小计	3,455,193,856.92	2,663,025,292.14

筹资活动产生的现金流量净额	3,013,144,520.04	5,002,424,707.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3,795,198.37	
五、现金及现金等价物净增加额	291,640,989.69	1,253,386,647.07
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	2,726,047,659.23	2,434,406,669.54

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,628,508,159.33	4,163,171,007.88
经营活动现金流入小计	1,628,508,159.33	4,163,171,007.88
购买商品、接受劳务支付的现金	2,725,000.00	
支付给职工以及为职工支付的现金	720,000.00	567,046.66
支付的各项税费	6,547.39	
支付其他与经营活动有关的现金	97,924,253.42	3,181,548,297.63
经营活动现金流出小计	101,375,800.81	3,182,115,344.29
经营活动产生的现金流量净额	1,527,132,358.52	981,055,663.59
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		
投资支付的现金		741,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付	1,201,486,550.00	73,428,915.07

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	1,201,486,550.00	814,428,915.07
投资活动产生的现金流量净额	-1,201,486,550.00	-814,428,915.07
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	30,000,000.00	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	1,266,012.84	
筹资活动现金流入小计	31,266,012.84	150,000,000.00
偿还债务支付的现金	45,000,000.00	7,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	169,629,048.24	167,155,518.20
支付其他与筹资活动有关的现金		1,070,000.00
筹资活动现金流出小计	214,629,048.24	175,725,518.20
筹资活动产生的现金流量净额	-183,363,035.40	-25,725,518.20
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	142,282,773.12	140,901,230.32
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	283,985,967.17	141,703,194.05

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公	减：库	其他综	专项储	盈余公	一般风	未分配			
	优先股	永续债	其他	积	存股	合收益	备	积	险准备	利润				
一、上年期末余额	451,503,106.00				120,223,375.13		-8,495,445.21	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													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	451,503,106.00				120,223,375.13		-8,495,445.21	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)					-22,791,911.05		11,756,620.98	665,495.79			261,659,795.98	-31,283,444.43	220,006,557.27
(一)综合收益总额							11,756,620.98				421,456,860.88	-18,159,416.43	415,054,065.43
(二)所有者投入和减少资本												-24,905,639.04	-24,905,639.04
1. 股东投入的普通股												-24,905,639.04	-24,905,639.04
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三)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													
(四)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													
(五) 专项储备								665,495.79					665,495.79
1. 本期提取								57,434,837.79					57,434,837.79
2. 本期使用								-56,769,342.00					-56,769,342.00
(六) 其他					-22,791,911.05							11,781,611.04	-11,010,300.01
四、本期期末余额	451,503,106.00				97,431,464.08		3,261,175.77	2,987,859.00	246,709,960.61		2,711,210,796.23	237,346,891.78	3,750,451,253.47

上期金额

单位：元

项目	上期												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	451,503,106.00				195,183,547.30			624,258.00	247,571,484.94		2,131,873,810.40	35,009,792.29	3,061,765,998.93	
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	451,503,106.00				195,183,547.30			624,258.00	247,571,484.94		2,131,873,810.40	35,009,792.29	3,061,765,998.93	
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)					-74,960,172.17		-8,495,445.21	1,698,105.21	-861,524.33		317,677,189.85	233,620,543.92	468,678,697.27	
(一) 综合收益总额							-8,495,445.21				508,514,764.25	-6,741,662.08	493,277,656.96	

(二)所有者投入和减少资本											240,362,206.00	240,362,206.00
1. 股东投入的普通股											240,362,206.00	240,362,206.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 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												
(四)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												
(五) 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
(六) 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				120,223,375.13		-8,495,445.21	2,322,363.21	246,709,960.61		2,449,551,000.25	268,630,336.21	3,530,444,696.20
----------	----------------	--	--	--	----------------	--	---------------	--------------	----------------	--	------------------	----------------	------------------

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,597,970,649.00				2,232,985,660.88				136,686,065.79	227,697,050.94	4,195,339,426.61
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	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）									23,695,515.22	53,462,572.07	77,158,087.29
（一）综合收益总额										236,955,115.21	236,955,152.19
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									23,695,515.22	-183,492,580.12	-159,797,064.90
1. 提取盈余公积									23,695,515.22	-23,695,515.22	

									5.22	515.22	
2. 对所有者（或股东）的分配										-159,797,064.90	-159,797,064.90
3. 其他											
（四）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											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,597,970,649.00				2,232,985,660.88				160,381,581.01	281,159,623.01	4,272,497,513.90

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,597,970,649.00				2,300,083,627.05				130,301,467.50	330,032,731.19	4,358,388,474.74
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	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) 综合收益总额									63,845,982.94	63,845,982.94
(二) 所有者投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 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. 对所有者(或股东)的分配									-159,797,064.90	-159,797,064.90
3. 其他										
(四) 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										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 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

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办公室黑证监发〔1997〕1 号文批准，牡石化按上述股本每 10 股配送 5 股，用资本公积金每 10 股转增 1 股。

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

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

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

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

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

2009 年 8 月 24 日，首钢控股与新华联控股有限公司（以下简称新华联控股）签署《股权转让协议》，

新华联控股以协议转让的方式收购首钢控股所持有的本公司全部股份 8,725.56 万股股份（占总股本的 28%），该股份转让于 2011 年 5 月 25 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕股权过户手续。股权转让后新华联控股成为本公司实际控股股东。

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

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

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

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

2011 年 6 月 2 日，本公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕发行登记手续，本公司本次发行的股份数量为 1,286,343,609 股，其中向新华联控股发行 1,027,274,008 股，向长石投资发行 34,474,008 股，向科瑞集团发行 103,679,295 股，向泛海投资发行 43,607,048 股，向巨人投资发行

43,607,048 股，向合力同创发行 33,702,202 股，至此本公司总股本为 1,597,970,649 股。

2011 年 6 月 9 日，经工商行政主管部门核准，本公司领取了新的注册号为 230000100005468 的企业法人营业执照。本公司名称变更为新华联不动产股份有限公司。公司现有注册资本为 1,597,970,649 元人民币。

2015 年 1 月 29 日，公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准新华联不动产股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可〔2015〕167 号）核准，核准公司通过向新华联控股有限公司等共 8 家单位定向增发方式发行人民币普通股（A 股）股票 298,719,771 股，每股面值 1 元，发行价为每股人民币 7.03 元，由新华联控股有限公司等共 8 家单位以现金认购。发行后公司注册资本为人民币 1,896,690,420.00 元，每股面值 1 元，折股份总数 1,896,690,420 股，其中：有限售条件的流通股份为 298,719,771 股，占股份总数的 15.75%，无限售条件的流通股份为 1,597,970,649 股，占股份总数的 84.25%。2015 年 3 月 21 日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了《验资报告》（天健验〔2015〕7-25 号）。

本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）。

本财务报表业经公司 2015 年 4 月 13 日八届十五次董事会批准对外报出。

本公司将新华联国际置地有限公司等一共 59 家子公司纳入本期合并财务报表范围，详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

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
新华联国际置地有限公司	国际置地
新华联国际置地（马来西亚）有限责任公司	马来西亚置地
韩国新华联锦绣山庄株式会社	韩国新华联
北京新华联文化旅游发展有限公司	北京文旅
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
长春新华联建设工程有限公司	长春建设
上海新华联房地产开发有限公司	上海新华联
新华联商业管理有限公司	商业管理
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

长春新华联商业管理有限公司	长春商管
芜湖新华联商业管理有限公司	芜湖商管
新华联（上海）商业管理有限公司	上海商管
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
北京新华联置地有限公司	新华联置地
北京华信鸿业房地产开发有限公司	华信鸿业
北京新华联恒业房地产开发有限公司	新华联恒业
惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司	惠州嘉业
北京先导华鑫房地产开发有限公司	先导华鑫
天津新华联恒业房地产开发有限公司	天津恒业
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
北京新崇基置业有限公司	北京新崇基
北京北郊联合房地产开发有限公司	北郊联合
武汉大花山生态科技开发有限公司	武汉大花山
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
湖南新华联房地产开发有限公司	湖南新华联
株洲新华联房地产开发有限公司	株洲新华联
醴陵新华联房地产开发有限公司	醴陵新华联
大庆新华联房地产开发有限公司	大庆新华联
内蒙古新华联置业有限公司	内蒙古新华联
唐山新华联置地有限公司	唐山新华联
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
银川新华联房地产开发有限公司	银川新华联
芜湖新华联文化旅游开发有限公司	芜湖文旅
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	芜湖投资
芜湖新华联盛世置业有限公司	芜湖盛世
黄山市金龙房地产开发有限公司	黄山金龙
新华联奥特莱斯有限公司	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
新华联奥特莱斯（株洲）有限公司	株洲奥特莱斯
北京运河长基投资有限公司	运河长基

潮州新华联置业有限公司	潮州置业
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
唐山悦豪物业管理有限公司	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
北京新华联仁和房地产开发有限公司	新华联仁和
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

本期合并财务报表未发生同一下和非同一控制下的企业合并，但新设立12家公司，清算1家公司，具体情况如下：

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额(元)	出资比例
西宁商管	设立	2014.05.04	1,444,400.00	100.00%
马来西亚置地	设立	2014.01.07	101,506,650.00	100.00%
韩国新华联	设立	2014.03.24	99,849,250.00	90.00%
长春建设	设立	2014.03.17	6,000,000.00	100.00%
商业管理	设立	2014.01.02	100,000,000.00	100.00%
宁夏商管	设立	2014.04.04	1,900,000.00	100.00%
长春商管	设立	2014.06.31	100,000.00	100.00%
芜湖商管	设立	2014.06.20	150,000.00	100.00%
上海商管	设立	2014.06.19	150,000.00	100.00%
锦亿园林	设立	2014.06.20	21,000,000.00	70.00%
酒店管理	设立	2014.06.11		100.00%
潮州置业	设立	2014.01.16	60,000,000.00	60.00%

2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产(元)	期初至处置日净利润(元)
北京新华联仁和房地产开发有限公司	清算	2014年8月	9,992,330.15	-1,037.18

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以12个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在12个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

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的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额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. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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、合并财务报表的编制方法

1. 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，由母公司按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》编制。

2. 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的相关会计处理方法

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

(1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；

(2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；

(3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

(4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；

(5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

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. 外币业务折算

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其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

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，计入其他综合收益。

10、金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

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在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、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在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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，计入公允价值变动收益；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收益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；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其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

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。

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. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输

入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 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。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，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。测试结果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的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

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，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

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。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其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；若其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。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收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，在期后公允价值回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，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与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，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

11、应收款项

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
账龄分析组合	账龄分析法
低信用风险组合	其他方法

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%
5 年以上	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) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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

(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

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

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

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。

6. 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

7. 质量保证金核算

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

13、划分为持有待售资产

公司将同时满足下列条件的非流动资产（不包含金融资产）划分为持有待售的资产：

1. 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的通常和惯用条款即可立即出售；
2. 已经就处置该组成部分作出决议；
3. 与受让方签订了不可撤销的转让协议；
4. 该项转让很可能在一年内完成。

14、长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，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，认定为重大影响。

2. 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在最终控制方合并财务报表中的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。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取

得股份新支付对价的账面价值之和的差额，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。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(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；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第12号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的的处理方法

(1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认为金融资产，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

(2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，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。

丧失对原子公司控制权时，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或合并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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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。

15、投资性房地产

1、投资性房地产计量模式为公允价值计量。

2、选择公允价值计量的依据：

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。

16、固定资产

(1) 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。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	10-35	3.00%	2.77-9.70
运输设备	年限平均法	6	3.00%	16.17
办公设备	年限平均法	4-5	3.00%	19.40-24.25
机器设备	年限平均法	4-10	3.00%	9.70-24.25
电子设备	年限平均法	4-5	3.00%	19.40-24.25
其它	年限平均法	4-5	3.00%	19.40-24.25

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

17、在建工程

1. 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。

18、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

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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。

19、生物资产

适用 不适用

20、油气资产

适用 不适用

21、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，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) 内部研究开发支出会计政策

1. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

22、长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程使用寿命有限的无形资产等长期资产,在资产负债表日有迹象表明发生减值的,估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

23、长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出,摊销期限在1年以上(不含1年)的各项费用。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。

24、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间,根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤:

1) 根据预期累计福利单位法,采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计,计量设定受益计划所产生的义务,并确定相关义务的所属期间。同时,对设定受益计划所产生的义务予以折现,以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本;

2) 设定受益计划存在资产的,将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的,以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产;

3) 期末,将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分,其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本,重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益,并且在后续会计期间不允许转回至损益,但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

(3) 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

25、预计负债

1. 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. 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。

26、股份支付

无

27、优先股、永续债等其他金融工具

无

28、收入

1. 收入确认原则

(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。

(3) 提供劳务

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) 让渡资产使用权

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。

(5) 其他业务收入

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入本公司，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

29、政府补助

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。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。

30、递延所得税资产/递延所得税负债

1. 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或递延所得税负债。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

31、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

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) 融资租赁的会计处理方法

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。

32、其他重要的会计政策和会计估计

无

33、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
本公司自 2014 年 7 月 1 日起执行财政部于 2014 年制定的《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》，和经修订的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》，同时在 2014 年度执行财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。	本次会计政策变更已经公司 2015 年 4 月 13 日八届第十五次董事会审议通过。	因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

受重要影响的报表项目情况如下：

受重要影响的报表项目	影响金额
2013年12月31日资产负债表项目	
资本公积	8,495,445.21

其他综合收益	-8,495,445.21
2013年度利润表项目	
其他综合收益	8,495,445.21
权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额	-8,495,445.21

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

34、其他

无

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	应纳税营业额	5%、3%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地使用税	按土地使用面积计缴	根据土地位置适用相应税额
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
土地增值税	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

2、税收优惠

无

3、其他

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。

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。

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。

4.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。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,056,800.47	805,351.74
银行存款	2,846,420,352.11	2,436,054,126.63
其他货币资金	129,689,963.75	207,493,436.05
合计	2,977,167,116.33	2,644,352,914.42
其中：存放在境外的款项总额	62,597,025.75	

其他说明

1、期末货币资金使用受限制情况

项目	金额（元）	使用受限制的原因
银行存款	115,000,000.00	借款保证金
银行存款	6,429,493.35	农民工保证金
其他货币资金	110,288,963.75	客户按揭贷款保证金
其他货币资金	19,400,000.00	票据保证金
其他货币资金	1,000.00	其他
小计	251,119,457.10	

2、存放在境外且资金汇回受到限制的款项说明：

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	62,597,025.75
其中：美元	13,094.00	6.1374	80,363.12
人民币	809,350.54	1	809,350.54
港币	65,389.56	0.78887	51,583.86
韩元	3,283,716,357.00	0.005642	18,526,727.69
马来西亚林吉特	24,470,354.92	1.7625	43,129,000.54

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

无

3、衍生金融资产

□ 适用 √ 不适用

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	5,900,000.00	
合计	5,900,000.00	

(2) 期末公司已质押的应收票据

无

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

无

(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

无

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	103,084,736.76	33.48%			103,084,736.76	76,834,910.55	60.60%			76,834,910.55
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	204,802,793.53	66.52%	17,097,782.60	8.35%	187,705,010.93	49,945,205.67	39.40%	6,949,417.01	13.91%	42,995,788.66
合计	307,887,530.29	100.00%	17,097,782.60	5.55%	290,789,747.69	126,780,116.22	100.00%	6,949,417.01	5.48%	119,830,699.21

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（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
新华联控股有限公司	71,722,402.60			关联方不计提
北京星湖投资开发公司	31,362,334.16			定向安置房项目
合计	103,084,736.76		--	--

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	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	181,113,231.40	9,055,661.57	5.00%
1 至 2 年	10,463,867.14	2,615,966.80	25.00%
2 至 3 年	7,969,508.22	3,984,754.11	50.00%
3 至 4 年	914,017.64	685,513.23	75.00%
4 年以上	755,886.89	755,886.89	100.00%
合计	201,216,511.29	17,097,782.60	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 10,148,365.59 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

（3）本期实际核销的应收账款情况

无

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	账面余额（元）	占应收账款	坏账准备（元）
------	---------	-------	---------

		余额的比例(%)	
新华联控股有限公司	71,722,402.60	23.30	
北京星湖投资开发公司	31,362,334.16	10.19	
个人客户甲	35,154,740.00	11.42	1,757,737.00
个人客户乙	22,370,937.50	7.27	1,118,546.88
个人客户丙	18,159,951.08	5.90	907,997.55
合计	178,770,365.34	58.08	3,784,281.43

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	903,942,931.13	78.81%	413,411,803.94	68.75%
1 至 2 年	175,672,305.41	15.32%	141,256,203.04	23.48%
2 至 3 年	66,360,087.90	5.78%	392,150.07	0.07%
3 年以上	1,000,000.00	0.09%	46,304,508.20	7.70%
合计	1,146,975,324.44	--	601,364,665.25	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	期末数（元）	未结算原因
醴陵市国有资产投资经营有限公司	142,000,000.00	预付土地款
唐山市南湖生态城投资有限公司	50,000,000.00	土地竞标保证金
小 计	192,000,000.00	

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额（元）	占预付款项余额的比例(%)
韩国黑石度假村株式会社[注]	279,357,600.00	24.36
望城县国土资源交易中心	205,000,000.00	17.87

醴陵市国有资产投资经营有限公司	157,188,630.00	13.70
长沙市望城区乡镇财政管理局	100,437,123.60	8.76
湟中县国土局	88,219,420.00	7.69
小计	830,202,773.60	72.38

[注]:韩国黑石度假村株式会社为公司控股子公司之少数股东,预付款项为土地款。

7、应收利息

无

8、应收股利

无

9、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	326,793,666.65	81.71%			326,793,666.65	351,750,312.86	92.87%			351,750,312.86
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	73,142,363.07	18.29%	1,546,263.57	2.11%	71,596,099.50	26,986,955.76	7.13%	1,251,343.18	4.64%	25,735,612.58
合计	399,936,029.72	100.00%	1,546,263.57	0.39%	398,389,766.15	378,737,268.62	100.00%	1,251,343.18	0.33%	377,485,925.44

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（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
唐山远东物流有限公司	100,000,000.00			投资款
芜湖市国土资源局	84,432,500.00			土地保证金
新华联神农谷国际文化旅游度假区项目指挥部	50,000,000.00			保证金

大庆市工程质量监督站	14,579,283.00			质保金
大庆市住房公积金管理中心	10,420,000.00			保证金
醴陵市国库管理局（李畋中路指挥部）	7,369,780.00			借支拆迁款
北京市北郊农场	5,527,200.00			关联方资金占用费
天津市武清区工程建设交易服务中心	5,383,487.00			保证金
黄山市徽州区房地产管理局	5,248,332.00			政府款项
银川市金凤区人力资源和社会保障局	4,762,895.67			农民工保证金
国网青海省电力公司西宁供电公司客户服务中心	4,000,850.00			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
上海波城建筑设计事务所有限公司	2,850,000.00			代垫设计款
西宁供电公司电费管理中心	2,840,918.00			保证金
安徽建工第四工程有限公司	2,500,000.00			保证金
惠州大亚湾经济技术开发区住房和规划建设局	2,500,000.00			保证金
醴陵市财政局	2,500,000.00			借支拆迁款
呼和浩特市劳务市场建设劳务站	2,085,737.00			保证金
西宁市人民防空办公室	2,050,000.00			保证金
其他	14,112,061.00			保证金
合计	326,793,666.65		--	--

组合中，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	3,783,423.00	189,171.15	5.00%
1 至 2 年	457,911.40	114,477.85	25.00%
2 至 3 年	1,315,600.84	657,800.42	50.00%
3 至 4 年	418,993.40	314,245.05	75.00%
4 年以上	270,569.10	270,569.10	100.00%
合计	6,246,497.74	1,546,263.57	

确定该组合依据的说明：

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

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 294,920.39 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	198,263,026.87	294,693,425.71
往来款	68,258,599.62	52,500,000.00
应收暂付款	21,082,953.70	27,847,946.15
投资款	100,000,000.00	
其他	12,331,449.53	3,695,896.76
合计	399,936,029.72	378,737,268.62

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	坏账准备 期末余额
唐山远东物流有限公司	股权转让诚意金	100,000,000.00	1 年以内	25.00%	
芜湖市国土资源局	土地保证金、建设工期保证金	85,960,000.00	2 年以内	21.49%	
新华联神农谷国际文化旅游度假 区项目指挥部	保证金	50,000,000.00	1-2 年	12.50%	
大庆市工程质量监督站	质保金	14,579,283.00	1 年以内	3.65%	
大庆市住房公积金管理中心	保证金	10,420,000.00	1 年以内	2.61%	
合计	--	260,959,283.00	--	65.25%	

(5) 涉及政府补助的应收款项

无

(6) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

(7) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

10、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	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	1,546,734.88		1,546,734.88	1,657,262.44		1,657,262.44
低值易耗品	1,662,263.09		1,662,263.09	6,089,994.73		6,089,994.73
开发产品	3,422,248,441.90		3,422,248,441.90	1,795,565,681.00		1,795,565,681.00
开发成本	10,761,381,520.30		10,761,381,520.30	9,551,614,219.89		9,551,614,219.89
工程施工	48,639,210.44		48,639,210.44	595,831,031.94		595,831,031.94
出租开发产品	70,841,950.84		70,841,950.84	58,199,483.15		58,199,483.15
合计	14,306,320,121.45		14,306,320,121.45	12,008,957,673.15		12,008,957,673.15

(2) 存货跌价准备

无

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额含有借款费用资本化金额1,467,590,384.70元。

(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

无

其他说明：

(1) 开发产品增减变动情况

单位：元

项目名称	最近一期竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
唐山新华联广场项目	2012年9月29日	646,127,059.25	6,219,692.32	181,848,860.06	470,497,891.51
黄山纳尼亚小镇	2012年12月	131,630,482.52	163,234,670.97	16,194,854.22	278,670,299.27
惠州新华联广场项目	2014年10月28日	283,379,829.79	382,454,247.12	178,431,155.37	487,402,921.54
运河湾家园	2012年9月1日	59,843,920.21		44,821,074.17	15,022,846.04
西宁新华联广场项目	2014年12月29日	230,176,624.23	615,800,553.32	365,372,050.61	480,605,126.94

武汉新华联青年城	2014年11月		97,534,885.27	76,120,159.81	21,414,725.46
阿斯兰小镇	2014年11月30日		1,086,753,985.16	438,666,413.92	648,087,571.24
醴陵新华联项目	2014年12月29日		188,166,811.94	134,450,716.65	53,716,095.29
北欧小镇	2013年12月13日	428,276,428.90	380,908.80	354,933,072.72	73,724,264.98
新华联雅园一期	2014年6月		1,418,903,582.25	531,008,218.72	887,895,363.53
其他尾盘项目	2012年9月29日	16,131,336.10	441,590.49	11,361,590.49	5,211,336.10
合计		1,795,565,681.00	3,959,890,927.64	2,333,208,166.74	3,422,248,441.90

(2) 开发成本增减变动情况

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	期初数
唐山国花园项目	2015年10月	2017年9月	800,000,000.00	78,735,115.98	48,141,596.96
上海新华联国际中心	2013年7月	2016年12月	2,196,000,000.00	1,212,242,135.56	1,847,259,221.07
黄山纳尼亚小镇	2009年10月	2017年12月	1,500,000,000.00	517,290,380.96	407,519,212.74
南洋度假中心	2015年8月	2018年7月	1,800,000,000.00	292,817,807.44	
韩国济州岛项目				101,907,729.81	
银川阅海湾CBD	2013年6月	2017年12月	1,661,000,000.00	244,620,441.41	221,770,329.61
银川金凤新华联广场	2013年6月	2017年12月	3,202,000,000.00	1,012,018,587.82	460,874,568.03
长春普鲁斯小镇	2013年10月	2016年11月	1,800,000,000.00	329,366,596.85	177,203,130.06
芜湖盛世置业住宅项目	2013年11月	2017年7月	1,444,647,100.00	421,321,368.30	138,437,013.00
芜湖老街	2013年11月	2017年10月	1,911,961,500.00	223,248,113.53	22,774,772.00
惠州新华联广场项目	2010年12月		3,800,000,000.00	286,514,347.37	446,330,633.86
北京平谷项目	2013年10月	2015年9月	1,037,000,000.00	771,943,094.76	484,242,977.86
西宁多巴新城欧洲小镇				227,707,780.47	65,685,240.64
西宁新华联广场项目	2012年6月	2015年6月	2,300,000,000.00	968,015,376.41	789,582,504.99
武汉新华联青年城	2013年4月	2018年12月	2,342,967,344.87	803,687,930.35	550,856,286.28
芜湖海洋馆	2013年5月	2015年10月	550,000,000.00	122,481,250.27	43,830,673.05
顺义区李遂镇温泉会所项目	2014年8月	2016年7月	840,000,000.00	293,654,966.61	198,460,631.18
美颂嘉苑	2014年8月	2016年12月	1,329,669,721.00	700,404,853.67	253,012,000.00
北郊项目				2,573,975.04	2,573,745.89
平谷商业	2013年10月	2016年10月	583,565,640.00	283,980,532.96	267,874,492.00
潮州市新华联潮汕高铁站项目				3,739,521.82	
阿斯兰小镇	2012年5月		3,900,000,000.00	262,482,880.34	969,831,818.93
醴陵新华联项目	2013年5月	2018年12月	1,108,000,000.00	221,825,623.29	194,033,104.82
株洲北欧小镇	2012年8月		3,000,000,000.00	501,686,929.54	139,523,495.03
长沙铜官窑国际文化旅游度假区	2014年9月	2017年12月	2,000,000,000.00	145,035,601.96	103,732,815.28
炎陵神农谷国际旅游度假区				500,000.00	
湖南新华联项目			2,600,000,000.00	4,088,073.38	2,114,675.53
新华联雅园	2012年5月	2017年6月	2,590,270,177.11	727,490,504.40	1,715,949,281.08
合计				10,761,381,520.30	9,551,614,219.89

(3) 出租开发产品增减变动情况

1) 明细情况

单位：元

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
唐山新华联广场13#地下二层(超市、超办)	38,287,496.54		1,210,435.40	37,077,061.14
唐山新华联广场13#地上1-2层(106号、107号、202号)	15,211,257.00	3,685,192.40	631,072.38	18,265,377.02
唐山新华联广场13#地上4层(401号、403号)		15,558,778.13	59,265.45	15,499,512.68
惠州新华联广场一期一标商铺31栋103、104、105、106四间	4,700,729.61		4,700,729.61	
小计	58,199,483.15	19,243,970.53	6,601,502.84	70,841,950.84

2) 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)
唐山新华联置地有限公司	新华联广场13#地下二层(超市、超办)	2013/9/1	2025/8/31	实际按4881.30平方米收取租金,第一年至第二年的租金标准为1元/平方米建筑面积/天,从第三年开始每年在上一年租金的基础上递增2%。首次租金于合同签订当日支付,其余租金每半年租期的第五个月内支付下半年租金。免租期所涉及各年度租金应先行交纳,当年度租金交纳完毕后在享受租金免交。
唐山新华联置地有限公司	新华联广场13#地上1-2层(106号、107号、202号)	2013/12/20	2023/12/19	第一年至第二年的租金标准为2.5/平方米建筑面积/天,从第三年开始每年在上一年租金的基础上递增2%。首次于合同签订当日支付免租期剩余215天租金,其余租金每半年租期的第五个月内支付下半年租金。
唐山新华联置地有限公司	新华联广场13#地上4层(401号、403号)	2014/11/19	2024/11/18	实际按2340平米收取租金第一年至第二年的租金标准为2.0/平方米建筑面积/天,从第三年开始每年在上一年租金的基础上递增3%。首次于合同签订当日支付免租期剩余185天租金,其余租金每半年租期的第五个月内支付下半年租金。
惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司	新华联广场一期一标商铺31栋103、104、105、106四间	2013/5/1	2014年12月	2013年5月1日至2015年4月30日租金按90元/平方米计算,依此类推每2年递增5%,但此出租商铺于2014年12月份均已出售,租赁合同转给第三方,我司与惠州农商行的租赁合同自动终止。

(4) 存货期末余额含有借款费用资本化金额1,467,590,384.70元。

(5) 未办妥产权证书的土地使用权情况

项目	账面价值(元)	未办妥产权证书原因
多巴新城欧洲小镇	107,809,074.00	权证正在办理中
小计	107,809,074.00	

(6) 存货抵押情况明细

子公司	资产类别	明细科目	期末账面价值 (元)	抵押银行	借款余额 (万元)
醴陵新华联	存货	开发成本	89,367,711.81	中国银行股份有限公司醴陵支行	6,000.00
株洲新华联	存货	开发成本	196,014,427.15	中国工商银行股份株洲汇源支行	5,000.00
西宁新华联	存货	开发成本	1,448,620,503.35	中国银行西宁市古城台支行	42,500.00
北京新崇基	开发成本	开发成本	293,654,966.61	汇添富资本管理有限公司	47,600.00
武汉大花山	存货	开发成本	151,507,006.86	中信银行武汉分行	30,000.00
	存货	开发成本	184,510,503.07		
内蒙古新华联	存货	开发成本	1,382,961,493.27	中信银行呼和浩特分行	60,000.00
唐山置地	开发产品	开发产品	122,642,514.44	中国信达资产管理股份有限公司 河北省分公司	19,000.00
上海新华联	存货	开发成本	878,064,400.00	中信银行股份有限公司上海分行	145,000.00
芜湖盛世	存货	开发成本	163,281,561.30	兴业银行芜湖开发区支行	19,000.00
芜湖文旅	存货	开发成本	49,200,000.00	中国建设银行股份有限公司芜湖 北京路支行	3,000.00
马来西亚置地	存货	开发成本	290,429,228.75	中国银行马来西亚新山支行	15,862.50
惠州嘉业	存货	开发成本	516,567,888.98	交银国际信托有限公司	17,340.00
银川新华联	存货	开发成本	611,512,622.80	中信银行银川分行	4,3500.00
小 计			6,378,334,828.39		453,802.50

11、划分为持有待售的资产

无

12、一年内到期的非流动资产

无

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他	624,615.33	341,586.67
合计	624,615.33	341,586.67

14、可供出售金融资产

无

15、持有至到期投资

无

16、长期应收款

无

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
长沙银行股份有限公司	491,681,263.92	201,110,000.00		109,225,376.25	11,756,620.98		15,537,496.35			798,235,764.80	
潮州南翔商贸物流城投资有限公司	23,927,211.99			-1,588,817.52						22,338,394.47	
小计	515,608,475.91	201,110,000.00		107,636,558.73	11,756,620.98		15,537,496.35			820,574,159.27	
合计	515,608,475.91	201,110,000.00		107,636,558.73	11,756,620.98		15,537,496.35			820,574,159.27	

其他说明

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
对联营企业投资	820,574,159.27		820,574,159.27	515,608,475.91		515,608,475.91
对合营企业投资						
合计	820,574,159.27		820,574,159.27	515,608,475.91		515,608,475.91

18、投资性房地产**(1) 采用成本计量模式的投资性房地产**

□ 适用 √ 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	653,433,512.00			653,433,512.00
二、本期变动	1,603,690,706.09			1,603,690,706.09
存货\固定资产\在建工程转入	1,404,097,859.07			1,404,097,859.07
公允价值变动	199,592,847.02			199,592,847.02
三、期末余额	2,257,124,218.09			2,257,124,218.09

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
西宁新华联广场	867,750,973.46	权证正在办理中
小 计	867,750,973.46	

其他说明

投资性房地产抵押情况明细

子公司	资产类别	明细科目	期末公允价值（元）	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	630,259,092.19	中国民生信托有限公司	36,000.00
	投资性房地产	土地使用权		中国民生信托有限公司	
西宁新华联	投资性房地产	房屋建筑物	867,750,973.46	中国工商银行股份有限公司西宁城西支行	50,000.00
	投资性房地产	土地使用权			
上海新华联	投资性房地产	投资性房地产	526,838,640.00	中信银行股份有限公司上海分行	145,000.00
小 计			2,024,848,705.65		231,000.00

19、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	461,570,029.78	6,007,240.00	449,000.40	13,821,484.22	35,049,020.53	516,896,774.93
2.本期增加金额		67,278,119.43	1,553,930.56	5,570,827.90	4,705,435.04	79,108,312.93
(1) 购置		2,188,905.47	1,010,883.79	4,920,762.33	4,505,335.11	12,625,886.70
(2) 重分类		65,089,213.96	543,046.77	650,065.57	200,099.93	66,482,426.23
3.本期减少金额	79,069,074.74	18,900.00	23,923.00	11,180.00	1,119,449.28	80,242,527.02
(1) 处置或报废		18,900.00		11,180.00	150,260.01	180,340.01
(2) 重分类	65,489,313.96		23,923.00		969,189.27	66,482,426.23
(3) 转入长期待摊费用	12,523,100.00				0.00	12,523,100.00
(4) 转入其他	1,056,660.78				0.00	1,056,660.78
4.期末余额	382,500,955.04	73,266,459.43	1,979,007.96	19,381,132.12	38,635,006.29	515,762,560.84
二、累计折旧						
1.期初余额	38,736,920.60	2,529,644.32	168,967.01	4,088,031.77	20,351,960.73	65,875,524.43
2.本期增加金额	24,574,179.69	9,487,682.02	428,685.50	3,312,151.58	3,834,962.59	41,637,661.38
(1) 计提	24,574,179.69	8,003,146.85	77,255.75	2,667,255.27	3,710,170.31	39,032,007.87
(2) 重分类		1,484,535.17	351,429.75	644,896.31	124,792.28	2,605,653.51
3.本期减少金额	3,369,017.14	6,123.60	23,205.31	172.15	681,630.85	4,080,149.05
(1) 处置或报废		6,123.60	9,775.15		124,114.82	140,013.57
(2) 重分类	2,034,535.17		13,430.16	172.15	557,516.03	2,605,653.51
(3) 转入长期待摊费用	1,235,800.31				0.00	1,235,800.31
(4) 转入其他	98,681.66				0.00	98,681.66
4.期末余额	59,942,083.15	12,011,202.74	574,447.20	7,400,011.20	23,505,292.47	103,433,036.76
三、减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值						
1.期末账面价值	322,558,871.89	61,255,256.69	1,404,560.76	11,981,120.92	15,129,713.82	412,329,524.08
2.期初账面价值	422,833,109.18	3,477,595.68	280,033.39	9,733,452.45	14,697,059.80	451,021,250.50

(2) 暂时闲置的固定资产情况

无

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

无

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

无

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

无

其他说明

固定资产抵押明细

子公司	资产类别	明细科目	账面原值(元)	累计折旧/摊销(元)	账面净值(元)	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	42,206,164.32	129,228,368.04	中国民生信托有限公司	84,000.00
黄山金龙	固定资产	房屋建筑物	277,290,156.62	25,404,430.8	251,885,725.82	中国银行股份有限公司黄山分行	15,000.00
小计			448,724,688.98	67,610,595.12	381,114,093.86		99,000.00

20、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
唐山丽晶湾国际酒店	259,500,311.31		259,500,311.31	156,592,222.95		156,592,222.95
株洲丽景湾酒店	200,788,565.72		200,788,565.72	157,810,819.42		157,810,819.42
西宁丽景湾酒店	377,055,948.54		377,055,948.54	156,112,602.07		156,112,602.07
上海国际中心酒店	479,815,039.91		479,815,039.91			
顺义区李遂镇温泉酒店	322,448,070.74		322,448,070.74			
惠州丽景湾酒店	253,000.00		253,000.00	253,000.00		253,000.00
合计	1,639,860,936.		1,639,860,936.22	470,768,644.44		470,768,644.44

22

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	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
唐山丽景湾国际酒店	460,000,000.00	156,592,222.95	102,908,088.36			259,500,311.31	56.41%	60%	25,987,500.00	18,172,500.00	9.00%	其他
株洲丽景湾酒店	400,000,000.00	157,810,819.42	42,977,746.30			200,788,565.72	50.20%	55%	9,909,947.20	9,909,947.20	13.00%	其他
西宁丽景湾酒店	740,000,000.00	156,112,602.07	220,943,346.47			377,055,948.54	50.95%	80%	35,595,083.34	35,595,083.34	16.00%	其他
上海国际中心酒店	856,000,000.00		479,815,039.91			479,815,039.91	56.05%	25%	61,064,936.64	42,194,538.11	8.00%	其他
顺义区李遂镇温泉酒店	878,000,000.00		322,448,070.74			322,448,070.74	36.73%	40%	43,936,537.53	43,936,537.53	15.04%	其他
合计	3,334,000,000.00	470,515,644.44	1,169,092,291.78			1,639,607,936.22	--	--	176,494,004.71	149,808,606.18	--	--

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

无

其他说明

1、重要在建工程项目资金来源其他主要指：自筹、贷款。

2、在建工程抵押情况说明：

子公司	资产类别	明细科目	期末账面价值 (元)	抵押银行	借款余额 (万元)
株洲新华联	在建工程	在建工程	200,788,565.72	百瑞信托有限责任公司	20,000.00
西宁新华联	在建工程	在建工程	377,055,948.54	中国工商银行股份有限公司西宁城西支行	50,000.00
北京新崇基	在建工程	在建工程	322,448,070.74	汇添富资本管理有限公司	47,600.00
唐山置地	在建工程	在建工程	259,500,311.31	承德银行股份有限公司唐山分行	19,000.00
上海新华联	在建工程	在建工程	351,225,760.00	中信银行股份有限公司上海分行	145,000.00
小计			1,511,018,656.31		281,600.00

21、工程物资

无

22、固定资产清理

无

23、生产性生物资产**(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产** 适用 不适用**(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产** 适用 不适用**24、油气资产** 适用 不适用**25、无形资产****(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
1.期初余额	23,829,598.08			14,174,147.85	38,003,745.93
2.本期增加金额				1,641,982.55	1,641,982.55
(1) 购置				1,641,982.55	1,641,982.55
3.本期减少金额				170,000.00	170,000.00
(1) 处置				170,000.00	170,000.00
4.期末余额	23,829,598.08			15,646,130.40	39,475,728.48
1.期初余额	2,653,081.12			1,641,871.44	4,294,952.56
2.本期增加金额	572,380.52			1,752,277.90	2,324,658.42
(1) 计提	572,380.52			1,752,277.90	2,324,658.42
3.本期减少金额				170,000.00	170,000.00
(1) 处置				170,000.00	170,000.00
4.期末余额	3,225,461.64			3,224,149.34	6,449,610.98
1.期末账面价值	20,604,136.44			12,421,981.06	33,026,117.50

2.期初账面价值	21,176,516.96			12,532,276.41	33,708,793.37
----------	---------------	--	--	---------------	---------------

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无

其他说明：

无形资产抵押情况明细：

子公司	资产类别	明细科目	账面原值 (元)	累计折旧/摊销 (元)	账面净值 (元)	抵押银行	借款余额 (万元)
新华联伟业	无形资产	土地使用权	23,829,598.08	3,144,183.08	20,685,415.00	中国民生信托有限公司	84,000.00
黄山金龙	无形资产	土地使用权	2,201,988.00	75,930.56	2,126,057.44	中国银行股份有限公司黄山分行	15,000.00
小 计			26,031,586.08	3,220,113.64	22,811,472.44		99,000.00

26、开发支出

无

27、商誉

(1) 商誉账面原值

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
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
黄山金龙房地产开发有限公司	21,348,761.86					21,348,761.86
合计	21,348,761.86					21,348,761.86

(2) 商誉减值准备

无

其他说明

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3年现金流测算，商誉不存在减值。

28、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修	554,864.36	5,813,486.17	1,005,656.78		5,362,693.75
酒店 VI 设计	112,500.00		22,500.00		90,000.00
绿化园林		11,287,299.69			11,287,299.69
其他		28,227.55	17,748.90		10,478.65
合计	667,364.36	17,129,013.41	1,045,905.68		16,750,472.09

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	18,116,965.46	4,528,888.88	8,200,760.19	2,050,190.06
内部交易未实现利润	72,945,405.92	18,236,351.48		
土地增值税清算准备金	898,786,763.92	224,696,690.99	912,815,753.85	228,203,938.47
预收账款-预计利润	265,004,429.28	66,251,107.32	141,002,495.24	35,250,623.81
合计	1,254,853,564.58	313,713,038.67	1,062,019,009.28	265,504,752.34

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
黄山金龙存货评估增值	90,495,879.28	22,623,969.82	92,062,103.06	23,015,525.77
投资性房地产公允价值变动	783,728,681.64	195,932,170.41	581,287,206.56	145,321,801.64
合计	874,224,560.92	218,556,140.23	673,349,309.62	168,337,327.41

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		313,713,038.67		265,504,752.34
递延所得税负债		218,556,140.23		168,337,327.41

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	334,910,501.36	229,098,180.70
坏账准备	527,080.71	
合计	335,437,582.07	229,098,180.70

(5) 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	期末金额	期初金额	备注
2014 年		83,719,550.82	
2015 年	3,115,701.31	3,115,701.31	
2016 年	8,079,489.34	8,079,489.34	
2017 年	21,097,918.30	21,097,918.30	
2018 年	113,085,520.93	113,085,520.93	
2019 年	189,531,871.48		
小 计	334,910,501.36	229,098,180.70	--

30、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预付合作款[注]	50,000,000.00	100,000,000.00
预付长期资产	4,808,650.00	
合计	54,808,650.00	100,000,000.00

[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。

31、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	49,000,000.00	44,060,000.00
信用借款	60,000,000.00	
质押保证借款	20,000,000.00	
合计	129,000,000.00	44,060,000.00

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

无

其他说明：

华建于 2014 年 2 月 28 日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 4,900 万元，期限 2014 年 3 月 6 日至 2015 年 3 月 5 日，以华建持有长沙银行股份有限公司 2,300 万股的股权做质押。华建于 2014 年 7 月 31 日以前述抵押的股权继续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 2,000 万元，期限 2014 年 8 月 1 日至 2015 年 7 月 31 日，且此次 2,000 万元借款由新华联控股有限公司作为担保人提供保证。

华建于 2014 年 12 月 16 日与中国建设银行股份有限公司长沙华兴支行签订《流动资金借款合同》，借款金额为 6,000 万元，期限 2014 年 12 月 29 日至 2015 年 12 月 29 日。

32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

无

33、衍生金融负债

 适用 不适用

34、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	39,500,000.00	

合计	39,500,000.00
----	---------------

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

35、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程款	1,918,462,530.22	1,139,196,613.10
材料款	835,263,658.96	448,891,448.09
其他	51,408,480.44	68,604,223.53
合计	2,805,134,669.62	1,656,692,284.72

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中国建筑第二工程局	122,222,022.00	项目款未结算
江苏省苏中建设集团股份有限公司	103,860,861.88	项目款未结算
中太建设集团股份有限公司	26,664,847.66	项目款未结算
舜元建设（集团）有限公司	19,767,086.45	项目款未结算
湖南华盛建设工程（集团）有限公司	19,418,666.69	项目款未结算
中铁建设集团有限公司	16,180,229.78	项目款未结算
四川南充市第四建筑工程有限公司	15,137,239.40	质保金、项目款未结算
湖南省第三工程有限公司	10,214,563.83	项目款未结算
合计	333,465,517.69	--

36、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房款	2,166,260,660.95	1,602,025,813.06
预收物业费	15,186,071.99	13,621,988.50
其他	57,917,990.61	81,566,365.11
合计	2,239,364,723.55	1,697,214,166.67

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

无

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

无

其他说明：

(1) 预售房产收款情况

单位：元

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例(%)
醴陵项目	94,887,319.00		2015年10月	77.00
新华联雅园	7,430,929.00		2015年6月	46.55
纳尼亚小镇	24,780,367.89	36,159,042.01	2017年12月	58.41
平谷项目	361,082,135.37		2015年9月	50.88
西宁新华联广场	756,504,420.07	291,640,922.42	2015年6月	50.02
武汉青年城项目1.2期	307,363,985.00		2015年11月	43.15
金凤新华联广场	411,363,279.00	73,065,418.00	2017年12月	52.47
普鲁斯小镇	16,476,265.00			0.74
芜湖新华联梦想城	4,693,314.00		2017年7月	2.49
小 计	1,984,582,014.33	400,865,382.43		

(2) 预收持有公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位及其他关联方款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
新华联控股有限公司	3,968,460.81	60,730.73
新华联酒业有限公司	115,406.45	79,546.28
新华联矿业有限公司	294,249.31	
长石投资有限公司	21,922.82	24,044.38
北京新华联产业投资有限公司	117,279.35	107,438.95
湖南新华联国际石油贸易有限公司	54,526.00	50,331.69
内蒙古和谊镍铬复合材料有限公司	375,037.50	
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	353,593.76	273,750.00
小 计	5,300,476.00	595,842.03

37、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	40,426,540.90	311,083,210.30	269,384,975.21	82,124,775.99
二、离职后福利-设定提存计划	286,929.16	16,250,183.96	15,638,077.77	899,035.35
合计	40,713,470.06	327,333,394.26	285,023,052.98	83,023,811.34

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	30,514,630.85	286,030,390.12	244,114,852.70	72,430,168.27
2、职工福利费	974,989.10	5,522,188.98	6,466,340.50	30,837.58
3、社会保险费	161,565.27	9,852,137.07	9,621,744.35	391,957.99
其中：医疗保险费	136,480.89	8,711,090.77	8,513,201.09	334,370.57
工伤保险费	12,372.02	559,223.86	544,069.12	27,526.76
生育保险费	12,712.36	581,822.44	564,474.14	30,060.66
4、住房公积金	60,701.88	7,391,618.44	7,260,356.94	191,963.38
5、工会经费和职工教育经费	8,531,737.02	2,124,785.35	1,756,589.43	8,899,932.94
其他	182,916.78	162,090.34	165,091.29	179,915.83
合计	40,426,540.90	311,083,210.30	269,384,975.21	82,124,775.99

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	265,266.51	14,919,250.26	14,341,543.41	842,973.36
2、失业保险费	21,662.65	1,330,933.70	1,296,534.36	56,061.99
合计	286,929.16	16,250,183.96	15,638,077.77	899,035.35

38、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	20,442.55	46,771.69
营业税	65,137,355.13	55,148,100.12

企业所得税	372,199,345.38	328,230,179.64
个人所得税	2,863,306.51	1,214,408.46
城市维护建设税	4,492,714.66	3,820,113.23
土地增值税	19,734,947.68	13,551,200.96
房产税	866,670.70	621,986.84
土地使用税	7,848,299.03	530,833.48
教育费附加	2,148,812.40	1,822,824.32
地方教育附加	1,126,414.98	1,042,808.81
水利建设基金等其他项	1,017,738.34	819,891.26
合计	477,456,047.36	406,849,118.81

39、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
借款利息	135,819,976.69	26,840,369.49
划分为金融负债的优先股\永续债利息	0.00	0.00
合计	135,819,976.69	26,840,369.49

重要的已逾期未支付的利息情况：

无

40、应付股利

无

41、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	156,528,738.51	29,727,033.95
往来款	2,077,639,265.39	1,535,321,601.01
应付暂收款	65,464,881.64	57,437,560.78
股权转让款	4,910,000.00	
其他	67,618,084.77	4,460,532.80
合计	2,372,160,970.31	1,626,946,728.54

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
四川信托有限公司	322,000,000.00	借款未到期
湖南力联商贸有限公司	190,000,000.00	借款未到期
新华信托股份有限公司	532,400,000.00	借款未到期
合计	1,044,400,000.00	--

其他说明

金额较大的其他应付款性质或内容的说明

单位名称	期末数（元）	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
湖南力联商贸有限公司[注2]	700,000,000.00	借款
四川信托有限公司[注3]	322,000,000.00	借款
新华联控股有限公司[注4]	204,374,366.45	拆借资金、担保费及应付利息
小 计	1,878,500,000.00	

[注 1]：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 2014 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%。

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 12 月 31 日银川新华联已经取得资金 40,650 万元。上述信托计划期限为 3 年，年利率为 13%。

[注 2]：2014 年湖南力联商贸有限公司与天津新华联恒业房地产开发有限公司签订借款合同，借款金额为 6,000 万元。借款期限均为 2014 的 8 月 1 日至 2015 年 7 月 31 日止，年利率均为 12.5%，利息支付时间均为每季度末月的最后一日，归还全部本金时利随本清。

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 13 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 13 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 11,000 万元；其中 4,000 万借款期限为 2013 的 11 月 27 日至 2015 年 11 月 26 日止，3,000 万元借款期限为 2014 的 1 月 18 日至 2016 年 1 月 17 日止，借款年利率均为 11%，财务顾问费率均为 2%。利息支付时间均为每季度末月的 21 日。另外 4000 万元借款期限为 2014 的 8 月 1 日至 2015 年 7 月 31 日止，借款年利率均为 12.5%，利息支付时间均为每季度末月的最后一日。以上借款均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 万元借款期限为 2014 的 6 月 18 日至 2015 年 6 月 18 日止，另外 5,000 万元借款期限为 2014 年 8 月 2 日至 2015 年 8 月 2 日止，年利率均为 13%，利息支付时间均为每季度末月的 21 日。该笔借款由新华联控股有限公司为银川新华联房地产开发有限公司提供连带担保责任。

湖南力联商贸有限公司与黄山金龙房地产开发有限公司签订借款合同，黄山金龙房地产向湖南力联借款 3,000 万元，由新华联控股有限公司提供连带担保责任。借款期限为 2013 年 11 月 20 日到 2014 年 11 月 19 日，借款利率为固定利率年化 13%。第一部分为资金成本利息，年利率为 11%，支付时间为每季度末月的 21 日，归还全部本金时利随本清；第二部分为财务顾问费，年费率为 2%，平均分两次支付，第一次支付时间为 2013 年 12 月 31 日前，第二次支付时间为 2014 年 6 月 30 日前。

2014 年湖南力联商贸有限公司与黄山金龙房地产开发有限公司签订借款合同，黄山金龙房地产向湖南力联借款 1 亿元。借款期限为 2014 年 8 月 1 日到 2015 年 7 月 31 日，借款利率为固定利率 12.5%，借款利息的支付时间为每季度末月的 21 日，归还全部本金时利随本清。

湖南力联商贸有限公司与芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司签订借款合同，芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司向湖南力联商贸有限公司借款 5,000 万元；借款期限为 2014 的 8 月 1 日至 2015 年 7 月 31 日止，借款年利率为 12.5%。利息支付时间为每季度末月的最后一日。

湖南力联商贸有限公司与上海新华联签订借款协议，上海新华联向湖南力联商贸有限公司借款 1.2 亿元。借款期限为 2014 年 8 月 1 日至 2015 年 7 月 31 日止。

湖南力联商贸有限公司与长春新华联签订借款协议，长春新华联向湖南力联商贸有限公司借款 3,000 万元。借款期限为 2014 年 8 月 1 日至 2015 年 7 月 31 日止。年利率为 12.5%，利息支付时间为每季度末月的最后一日，归还全部本金时，利随本清。

[注 3]：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 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 4]：本公司其他应付新华联控股有限公司包括拆借资金 1.9 亿元、期末应付未付担保费 14,232,844.37 元及期末应付未付利息 141,522.08 元。具体说明见本报告十、关联方及关联交易之关联方资金拆借及关联方应收应付款项。

42、划分为持有待售的负债

无

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	3,201,990,000.00	1,508,250,600.00
一年内到期的递延收益	2,229,823.43	2,072,923.43
合计	3,204,219,823.43	1,510,323,523.43

其他说明：

1、一年内到期的长期借款明细:

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	委托单位
醴陵新华联	中国银行股份有限公司醴陵支行	15,000.00	6,000.00	6,000.00	2013-11-1	2016-11-1	7.8		土地使用权及醴陵新华联房产		
新华联不动产	中信银行股份有限公司	15,000.00	12,750.00	2,250.00	2013-5-31	2018-5-31	7.04	新华联控股有限公司			
黄山金龙	中国银行黄山分行	18,000.00	15,000.00	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		
西宁新华联	中国银行西宁市古城台支行	30,000.00	6,000.00	6,000.00	2012-12-4	2015-12-4	7.6875	北京新华联置地有限公司	在建工程、土地使用权		
	中国银行西宁市古城台支行	45,000.00	36,500.00	10,000.00	2013-6-28	2017-6-28	8	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	50,000.00	5,200.00	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	70,129.00	2013-10-18	2016-2-12	12	新华联控股有限公司	丽景湾酒店、新华联大厦		
西宁新华联	交通银行股份有限公司北京东单支行	20,000.00	20,000.00	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	2015-12-5	月利率0.8333%				新华联控股有限公司
银川新	中信银行银川	20,000.00	19,500.00	5,500.00	2014-1-8	2017-1-7	9.00%				中信建投证

华联	分行									券股份有限 公司
	中信银行银川分行	10,000.00	8,000.00	3,300.00	2014-1-17	2017-1-16	9.00%			中信建投证 券股份有限 公司
	中信银行银川分行	20,000.00	16,000.00	6,000.00	2014-1-28	2017-1-27	9.00%			中信建投证 券股份有限 公司[注1]
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	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	11,600.00	2012-3-20	2015-3-6	12.50%			新华联控股 有限公司 [注2]
内蒙古新华联	中国信达资产 管理股份有限 公司	30,000.00	22,000.00	22,000.00	2013-8-8	2015-8-8	12.00%	新华联不动产 股份有限公司	北京新华联置地有限 公司持有的内蒙古新 华联置业有限公司的 49%股权	
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	109,220.0 0	109,220.00	2013-7-17	2015-7-17	8.94%	新华联控股有 限公司	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	
合计				320,199.00						

[注1]：贷款银行为中信银行银川分行的委托贷款用金凤新华联广场一期 3、4 土地及在建工程作为抵押。

[注2]：此笔借款同时由新华联控股有限公司提供担保。

2、一年内到期的递延收益详见附注十一(七)51.递延收益之说明。

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
土地增值税清算准备金	898,786,763.92	912,815,753.85
合计	898,786,763.92	912,815,753.85

短期应付债券的增减变动：

无

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	203,400,000.00	40,000,000.00
保证借款	212,114,400.00	427,500,000.00
抵押、保证借款	5,067,735,000.00	3,786,290,000.00
抵押、质押、保证借款	1,060,000,000.00	1,092,200,000.00
委托借款	1,765,000,000.00	1,266,000,000.00
合计	8,308,249,400.00	6,611,990,000.00

长期借款分类的说明：

1) 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	6,000.00	6,000.00	2013/11/1	2016/11/1	7.80	土地使用权及醴陵新华联房产
芜湖文旅	中国建设银行股份有限公司芜湖北京路支行	8,300.00	3,000.00		2014/12/18	2021/12/17	6.21	徽州路与万春西路交叉口等6宗土地“芜国用(2013)第372号等6本权证”(合计81802.9平方米)
惠州嘉业	交银国际信托有限公司	40,000.00	17,340.00		2014/12/30	2016/12/29	12.00	惠湾国用(2011)第

								13210300737~39 国有土地使用权 及惠州新华联广 场房产
小 计		63,300.00	26,340.00	6,000.00				

2) 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	12,750.00	2,250.00	2013/5/31	2018/5/31	7.04	新华联控股 有限公司
国际置 地	汇丰银行	USD1,740 .00	10,711.44		2014/5/15	2017/5/14	伦敦同业 拆借利率 的基础上 上浮1.4%	新华联不动 产股份有限 公司
小 计			23,461.44	2,250.00				

3) 抵押、保证借款

借款单 位	贷款银行	借款额度 (万元)	借款期末 金额 (万元)	其中：一 年内到期的非 流动负债 (万元)	借款起 始日	借款 到期 日	借款利 率(%)	担保方	抵押资产
新华联 伟业	中国民生信 托有限公司	84,000.00	84,000.00		2013/9 /17	2023/ 9/16	12.00	新华联控 股有限公 司	丽景湾酒店 房产及其 土地使用权
	中信银行北 京媒体村支 行	40,000.00	38,140.00		2013/1 2/23	2018/ 12/22	7.68	新华联不 动产股份 有限公司	平谷马坊镇 项目土地使 用权、全部 在建工程
北京新 崇基	中国华融资 产管理股份 有限公司北 京市分公司	27,600.00	27,600.00		2014/9 /23	2016/ 9/22	8.956	新华联控 股有限公 司	在建工程及 土地使用权
	中国华融资 产管理股份 有限公司北 京市分公司	20,000.00	20,000.00		2014/4 /18	2016/ 4/17	8.956	新华联控 股有限公 司	在建工程及 土地使用权
唐山新 华联	中国信达资 产管理股份 有限公司河 北省分公司	19,000.00	19,000.00		2014/7 /23	2016/ 7/23	11.50	北京新华 联置地有 限公司	唐山新华联 置地有限公 司所属在建 工程（13号 楼）土地使 用权

	承德银行股份有限公司唐山分行	20,000.00	19,000.00		2013/5/19	2016/5/19	9.00	新华联不动产股份有限公司	唐山丽景湾国际酒店土地使用权及在建工程
黄山金龙	中国银行黄山分行	18,000.00	15,000.00	3,000.00	2012/9/26	2019/9/25	8.19	新华联不动产股份有限公司	黄山豪生大酒店项目土地使用权、黄山纳尼亚小镇商业房产
武汉大花山	中信银行	30,000.00	9,000.00		2013/1/29	2016/11/29	7.90	新华联不动产股份有限公司	土地使用权
			1,000.00		2013/1/23	2016/11/29			
			5,000.00		2014/1/31	2016/11/29			
			2,000.00		2014/2/24	2016/11/29			
			1,000.00		2014/3/31	2016/11/29			在建工程
			3,000.00		2014/4/28	2016/11/29			
			5,000.00		2014/4/30	2016/11/29			
			4,000.00		2014/6/30	2016/11/29			
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		2013/3/19	2016/3/18	7.80	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
	百瑞信托有限责任公司	3,000.00	3,000.00		2014/7/23	2016/1/22	12.50	新华联不动产股份有限公司	土地使用权及株洲丽景湾国际酒店及附属礼堂项目在建工程
	百瑞信托有限责任公司	17,000.00	17,000.00		2014/7/23	2016/7/22	12.50	新华联不动产股份有限公司	土地使用权及株洲丽景湾国际酒店及附属礼堂项目在建工程
西宁新华联	中国银行西宁市古城台	30,000.00	6,000.00	6,000.00	2012/1/2/04	2015/12/04	7.6875	北京新华联置地有	在建工程、土地使用权

	支行							限公司	
	中国银行西宁市古城台支行	45,000.00	36,500.00	10,000.00	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	50,000.00	5,200.00	2013/1/16	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	70,129.00	2013/10/18	2016/02/12	12.00	新华联控股份有限公司	丽景湾酒店、新华联大厦
马来西亚置地	中国银行马来西亚新山支行	RM9,000.00	15,862.50		2014/12/01	2019/12/23	6.85	新华联不动产股份有限公司	土地使用权
上海新华联	中信银行股份有限公司上海分行	13,000.00	75,000.00		2014/12/19	2017/12/19	6.60	新华联控股份有限公司	土地使用权
内蒙古新华联	中信银行呼和浩特分行	60,000.00	24,000.00		2013/9/25	2016/9/13	8.61	北京新华联置地有限公司	在建工程、土地使用权
			36,000.00		2013/9/13	2016/9/12	8.61		
小计		567,600.00	601,102.50	94,329.00					

4) 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)	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	中信银行股份有限公司上海分行	不超过24亿	70,000.00	2014/12/19	2016/12/19	9.00	新华联控股份有限公司	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
北京恒业	中国民生信托有限公司	36,000.00	36,000.00	2013/9/4	2023/9/3	12.00	新华联控股份有限公司	朝阳区道家园18号楼现房、其所使用土地使用权	抵押物附着的应收账款
小计			106,000.00						

5) 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	宁波银行股份 有限公司上海 分行	18,000.00	18,000.00		2014/ 3/31	2016/3 /28	年利率 10.17529% (2014/3/31-20 14/6/20) 年利率 8.2% (2014/6/21-20 16/3/28)	太平洋证券 股份有限公 司
芜湖盛 世	兴业银行芜湖 开发区支行	19,000.00	19,000.00		2014/ 8/28	2016/8 /29	12.50%	芜湖募旗盛 世投资管理 中心(有限 合伙)[注1]
西宁新 华联	交通银行股份 有限公司北京 东单支行	20,000.00	20,000.00	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	2015/1 2/5	月利率0.8333%	新华联控股 有限公司
银川新 华联	中信银行银川 分行	20,000.00	19,500.00	5,500.00	2014/ 1/8	2017/1 /7	9.00%	中信建投证 券股份有限 公司
	中信银行银川 分行	10,000.00	8,000.00	3,300.00	2014/ 1/17	2017/1 /16	9.00%	中信建投证 券股份有限 公司
	中信银行银川 分行	20,000.00	16,000.00	6,000.00	2014/ 1/28	2017/1 /27	9.00%	中信建投证 券股份有限 公司[注2]
	中信银行总行 营业部	25,000.00	25,000.00		2014/ 11/28	2016/1 1/26	7.80%	新华联控股 有限公司
华建	中信银行股份 有限公司总行 营业部	7,800.00	7,800.00		2014/ 11/28	2016/1 1/26	7.80%	新华联控股 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	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	11,600.00	2012/ 3/20	2015/3 /6	12.50%	新华联控股 有限公司 [注3]
新华联	中信银行总行	28,000.00	28,000.00		2014/ 11/28	2016/1 1/26	8.10%	新华联控股 有限公司

置地	营业部				12/19	2/16		有限公司
小计		269,400.00	262,900.00	86,400.00				

[注1]: 贷款银行为兴业银行芜湖开发区支行委托贷款用土地使用权“芜国用(2014)第090号”作为抵押,北京新华联置地有限公司作为担保方。

[注2]: 贷款银行为中信银行银川分行的委托贷款用金凤新华联广场一期 3、4 土地及在建工程作为抵押。

[注3]: 此笔借款同时由新华联控股有限公司提供担保。

6) 保证、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	担保方	质押资产
内蒙古新华联	中国信达资产管理股份有限公司	30,000.00	22,000.00	22,000.00	2013/8/8	2015/8/8	12.00%	新华联不动产股份有限公司	北京新华联置地有限公司持有的内蒙古新华联置业有限公司的49%股权
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	109,220.00	2013/7/17	2015/7/17	8.94%	新华联控股有限公司	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			131,220.00	131,220.00					

[注]: 上海新华联长期借款账面金额为 163,890 万元,其中有 54,670 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 万元;约定利率 8.94%系委托贷款总金额 163,890 万元的利率。该笔借款已于 2015 年 1 月 17 日提前归还。

46、应付债券

(1) 应付债券

无

47、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

无

48、长期应付职工薪酬

无

49、专项应付款

无

50、预计负债

无

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
预收服务费	31,167,579.74	7,526,110.00	4,714,700.49	33,978,989.25	
合计	31,167,579.74	7,526,110.00	4,714,700.49	33,978,989.25	--

涉及政府补助的项目：

无

52、其他非流动负债

无

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、—）					期末余额
		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

54、其他权益工具

无

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	271,896,417.12	416,688.41	23,208,599.46	249,104,506.07
反向收购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	120,223,375.13	416,688.41	23,208,599.46	97,431,464.08

1) 本公司之子公司北京新华联置地有限公司本期出售其全资子公司芜湖盛世 10%股权, 按处置的股权比例计算的子公司净资产份额同处置价格差额 416,688.41 元增加资本公积。

2) 本公司本期收购炎陵新华联公司少数股东权益按收购的股权比例计算的子公司净资产份额同收购价格差额 23,208,599.46 元减少资本公积。

56、库存股

无

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	-8,495,445.21	11,756,620.98			11,756,620.98		3,261,175.77
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-8,495,445.21	11,756,620.98			11,756,620.98		3,261,175.77
可供出售金融资产公允价值变动损益							
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
其他综合收益合计	-8,495,445.21	11,756,620.98			11,756,620.98		3,261,175.77

58、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	2,322,363.21	57,434,837.79	56,769,342.00	2,987,859.00
合计	2,322,363.21	57,434,837.79	56,769,342.00	2,987,859.00

本期增减变动原因说明：

公司按照与建设方签订的建筑施工合同总额的 2%提取安全生产费 57,434,837.79 元，本年施工过程中发生安全措施费 56,769,342.00 元。

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	246,709,960.61			246,709,960.61
合计	246,709,960.61			246,709,960.61

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,449,551,000.25	1,777,090,750.92
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减—）		323,742,549.98
调整后期初未分配利润	2,449,551,000.25	2,131,873,810.40
加：本期归属于母公司所有者的净利润	421,456,860.88	508,514,764.25
减：应付普通股股利	159,797,064.90	159,797,064.90
其他因素调整		31,040,509.50
期末未分配利润	2,711,210,796.23	2,449,551,000.25

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,287,409,968.11	2,431,040,814.22	2,423,830,714.02	1,475,591,854.96
其他业务	213,614,240.55	179,245,225.68	177,346,201.07	107,485,735.21
合计	3,501,024,208.66	2,610,286,039.90	2,601,176,915.09	1,583,077,590.17

62、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	198,202,301.32	131,372,894.67
城市维护建设税	12,187,586.08	8,104,649.34
教育费附加	5,432,527.27	4,067,271.98
地方教育附加	3,489,584.79	2,519,431.87
土地增值税	70,132,901.12	119,915,508.73
水利建设基金	803,657.43	58,512.81
堤围费	608,887.95	354,515.47
其他	869,397.87	287,753.35
合计	291,726,843.83	266,680,538.22

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	51,747,645.30	37,318,531.23
商务差旅费	8,422,264.54	5,815,316.13
折旧与摊销	1,341,999.46	822,683.20
销售推广费	120,149,190.94	81,596,928.96
其他	12,399,763.95	24,638,794.97
合计	194,060,864.19	150,192,254.49

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	141,158,801.68	83,000,643.71
商务差旅费	43,415,275.39	35,144,059.75

折旧与摊销	13,122,886.04	18,809,248.76
税费	9,669,616.54	8,092,502.61
咨询服务费	13,059,235.61	9,134,602.65
其他	11,075,333.07	8,300,231.38
合计	231,501,148.33	162,481,288.86

65、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	34,519,606.61	41,937,892.33
减：利息收入	20,341,156.63	17,966,277.49
加：汇兑损失	11,315,092.80	-3,595.66
加：其他支出[注]	8,737,089.96	41,680,148.09
合计	34,230,632.74	65,648,167.27

其他说明：

[注]：其他支出主要为融资支付的担保费和咨询费等。

66、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	10,443,285.98	-2,136,224.19
合计	10,443,285.98	-2,136,224.19

67、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	199,592,847.02	117,949,112.00
合计	199,592,847.02	117,949,112.00

68、投资收益

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	107,636,558.73	98,191,263.19
处置长期股权投资产生的投资收益		104,612,866.88

合计	107,636,558.73	202,804,130.07
----	----------------	----------------

其他说明：

按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期数	上年同期数
长沙银行股份有限公司	109,225,376.25	98,264,051.20
潮州南翔商贸物流城投资有限公司	-1,588,817.52	-72,788.01
小 计	107,636,558.73	98,191,263.19

69、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其中：固定资产处置利得	42,217.30	48,613.61	42,217.30
政府补助	58,207,480.85	937,000.00	58,207,480.85
其他	72,860,017.26	1,502,425.14	72,860,017.26
合计	131,109,715.41	2,488,038.75	131,109,715.41

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
产业引导资金奖励	58,000,000.00		与收益相关
绿色建筑二星级补助	58,400.00	837,000.00	与收益相关
收到财政奖励	149,080.85	100,000.00	与收益相关
合计	58,207,480.85	937,000.00	--

其他说明：

1)政府补助中包含公司收到芜湖市鸠江区财政局产业引导奖励资金58,000,000.00元。

2) 营业外收入中其他包括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》，根据签订的补充协议收到补偿款43,417,800.00元。

3) 营业外收入中其他包括公司与北郊农场因变更《房地产合作开发协议书》，根据签订《北侧地块土地补偿费给付资金占用费的补偿协议》收到补偿款28,527,200.00元。

70、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的
----	-------	-------	-------------

			金额
其中：固定资产处置损失	24,148.64	161,877.38	24,148.64
无形资产处置损失	334.87		334.87
对外捐赠		600,000.00	
其他	731,483.08	652,296.13	731,483.08
合计	755,966.59	1,414,173.51	755,966.59

71、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	161,050,577.32	201,319,145.99
递延所得税费用	2,010,526.49	-6,031,840.58
合计	163,061,103.81	195,287,305.41

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	566,358,548.26
按法定/适用税率计算的所得税费用	141,589,637.07
子公司适用不同税率的影响	-18,371.13
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-26,909,139.69
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	10,755,638.08
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-9,739,628.39
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	47,382,967.87
所得税费用	163,061,103.81

72、其他综合收益

详见附注十一节（七）57 其他综合收益。

73、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收往来款	438,401,242.80	289,245,159.70
收回投标保证金	216,043,620.32	90,281,931.91
收回银行保证金	156,773,794.68	71,522,937.88
财务费用-利息收入	20,341,156.63	17,966,277.49
政府补助	58,207,480.85	937,000.00
预收保障房款	60,000,000.00	
北郊农场合同解除及补偿款	73,000,000.00	
株洲药业土地合同解除及补偿款	88,722,300.00	
其他收款		43,089,360.06
合计	1,111,489,595.28	513,042,667.04

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
付往来款	300,093,751.26	433,038,998.47
支付投标保证金	336,330,982.77	106,887,900.00
支付银行保证金	198,987,877.91	109,245,442.64
销售费用	137,283,237.33	121,482,073.00
管理费用	84,427,891.03	72,289,116.02
捐赠支出		600,000.00
其他	11,315,092.80	3,684,594.31
合计	1,068,438,833.10	847,228,124.44

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

无

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

无

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

无

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的融资相关费用	33,190,741.52	41,365,918.90
合计	33,190,741.52	41,365,918.90

74、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	403,297,444.45	501,773,102.17
加：资产减值准备	10,443,285.98	-2,136,224.19
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	40,552,763.82	18,185,014.58
无形资产摊销	2,324,658.42	1,305,572.74
长期待摊费用摊销	1,045,905.68	141,344.64
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）	-17,733.79	113,263.77
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-199,592,847.02	-117,949,112.00
财务费用（收益以“-”号填列）	43,256,696.57	79,933,446.11
投资损失（收益以“-”号填列）	-107,636,558.73	-202,804,130.07
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-48,208,286.33	-35,638,938.84
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	50,218,812.82	29,607,098.26
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,297,362,448.30	-4,884,902,255.85
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-872,593,546.76	-241,034,190.08
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	961,609,774.70	1,281,622,287.56
经营活动产生的现金流量净额	-2,012,662,078.49	-3,571,783,721.20
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	2,726,047,659.23	2,434,406,669.54

减：现金的期初余额	2,434,406,669.54	1,181,020,022.47
现金及现金等价物净增加额	291,640,989.69	1,253,386,647.07

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

无

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

项 目	金 额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	492,330.15
其中：	--
新华联仁和	492,330.15
处置子公司收到的现金净额	492,330.15
其中：新华联仁和	492,330.15

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,726,047,659.23	2,434,406,669.54
其中：库存现金	1,056,800.47	805,351.74
可随时用于支付的银行存款	2,724,990,858.76	2,433,601,317.80
三、期末现金及现金等价物余额	2,726,047,659.23	2,434,406,669.54

75、所有者权益变动表项目注释

无

76、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	251,119,457.10	详见货币资金
存货	6,378,334,828.39	抵押借款
固定资产	381,114,093.86	抵押借款
无形资产	22,811,472.44	抵押借款

投资性房地产	2,024,848,705.65	抵押借款
在建工程	1,511,018,656.31	抵押借款
合计	10,569,247,213.75	--

77、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	61,787,675.21
其中：美元	13,094.00	6.1374	80,363.12
欧元			
港币	65,389.56	0.78887	51,583.86
韩元	3,283,716,357.00	0.005642	18,526,727.69
马来西亚林吉特	24,470,354.92	1.7625	43,129,000.54
长期借款	--	--	158,625,000.00
其中：美元			
欧元			
港币			
韩元			
马来西亚林吉特	90,000,000.00	1.7625	158,625,000.00

其他说明：

其他项目外币货币情况

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
其他应收款			584,964.50
其中：美元			
韩元	77,845,755.00	0.005642	439,205.75
港币			
马来西亚林吉特	82,700.00	1.7625	145,758.75
其他应付款			407,202.38
其中：美元			
韩元	9,323,620.00	0.005642	52,603.86
港币			
马来西亚林吉特	201,190.65	1.7625	354,598.52

注：外币货币性项目中存在汇兑损益，其他应收款和其他应付款因为数额差异较小并未调整，汇率按照企业汇率披露，银行存款和长期借款给予审计汇兑损益调整，故银行存款和长期借款汇率按照2014年12月31日中国人民银行发布汇率披露。

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

√ 适用 □ 不适用

项目	经营地	记账本位币	记账本位币选择依据	记账本位币是否发生变化	记账本位币发生变化原因
马来西亚置地	马来西亚柔佛州新山市	人民币	马来西亚置地的经营活动是总公司经营活动的延伸，且资金需要总公司的支持	否	无
韩国新华联	济州特别自治道	人民币	韩国新华联的经营活动是总公司经营活动的延伸，且资金需要总公司的支持	否	无

78、套期

无

79、其他

无

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

无

2、同一控制下企业合并

无

3、反向购买

无

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

□ 是 √ 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

1. 合并范围增加

单位：元

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
西宁商管	设立	2014.05.04	1,444,400.00	100.00%
马来西亚置地	设立	2014.01.07	101,506,650.00	100.00%
韩国新华联	设立	2014.03.24	99,849,250.00	90.00%
长春建设	设立	2014.03.17	6,000,000.00	100.00%
商业管理	设立	2014.01.02	100,000,000.00	100.00%
宁夏商管	设立	2014.04.04	1,900,000.00	100.00%
长春商管	设立	2014.06.31	100,000.00	100.00%
芜湖商管	设立	2014.06.20	150,000.00	100.00%
上海商管	设立	2014.06.19	150,000.00	100.00%
锦亿园林	设立	2014.06.20	21,000,000.00	70.00%
酒店管理	设立	2014.06.11		100.00%
潮州置业	设立	2014.01.16	60,000,000.00	60.00%

2. 合并范围减少

单位：元

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
北京新华联仁和房地产开发有限公司	清算	2014年8月	9,992,330.15	-1,037.18

6、其他

无

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	取得方式
-------	-------	-----	------	------	------

				直接	间接	
新华联置地	北京	北京	房地产	100.00%		设立
株洲新华联	株洲	株洲	房地产		100.00%	设立
唐山新华联	唐山	唐山	房地产		100.00%	设立
内蒙古新华联	呼和浩特	呼和浩特	房地产		100.00%	设立
奥特莱斯	北京	北京	房地产		100.00%	设立
长春奥特莱斯	长春	长春	房地产		100.00%	设立
株洲奥特莱斯	株洲	株洲	房地产		100.00%	设立
大庆新华联	大庆	大庆	房地产		100.00%	设立
西宁新华联	西宁	西宁	房地产		100.00%	设立
西宁置业	西宁	西宁	房地产		100.00%	设立
悦谷地产	北京	北京	房地产		100.00%	设立
天津恒业	天津	天津	房地产		100.00%	设立
北京文旅	北京	北京	文化旅游	100.00%		设立
国际置地	香港	香港	投资	100.00%		设立
运河长基	北京	北京	投资		100.00%	设立
芜湖文旅	芜湖	芜湖	文化旅游		100.00%	设立
长沙铜官窑	长沙	长沙	文化旅游		100.00%	设立
马来西亚置地	马来西亚	马来西亚	文化旅游		100.00%	设立
长春建设	长春	长春	建筑业		100.00%	设立
商业管理	北京	北京	商业	100.00%		设立
宁夏商管	宁夏	宁夏	商业		100.00%	设立
西宁商管	西宁	西宁	商业		100.00%	设立
长春商管	长春	长春	商业		100.00%	设立
芜湖商管	芜湖	芜湖	商业		100.00%	设立
上海商管	上海	上海	商业		100.00%	设立
酒店管理	北京	北京	商业		100.00%	设立
芜湖投资	芜湖	芜湖	房地产		100.00%	设立
新华联恒业	北京	北京	房地产		100.00%	同一控制下企业合并
华信鸿业	北京	北京	房地产		100.00%	同一控制下企业合并
新华联伟业	北京	北京	房地产		100.00%	同一控制下企业合并
先导华鑫	北京	北京	房地产		100.00%	同一控制下企业合并
惠州嘉业	广东	广东	房地产		100.00%	同一控制下企业合并
华建	湖南	湖南	建筑业	100.00%		同一控制下企业合并

银天装饰	北京	北京	建筑装饰业		100.00%	同一控制下企业合并
北京悦豪	北京	北京	物业	100.00%		同一控制下企业合并
湖南悦豪	湖南	湖南	物业		100.00%	同一控制下企业合并
黄山悦豪	安徽	安徽	物业		100.00%	同一控制下企业合并
惠州大亚湾悦豪	广东	广东	物业		100.00%	同一控制下企业合并
北京悦雅	北京	北京	商业		100.00%	同一控制下企业合并
青海悦豪	青海	青海	物业		100.00%	同一控制下企业合并
大庆悦豪	黑龙江	黑龙江	物业		100.00%	同一控制下企业合并
宁夏悦豪	宁夏	宁夏	物业		100.00%	同一控制下企业合并
内蒙古悦豪	内蒙古	内蒙古	物业		100.00%	同一控制下企业合并
唐山悦豪	唐山	唐山	物业		100.00%	同一控制下企业合并
湖北悦豪	湖北	湖北	物业		100.00%	同一控制下企业合并
黄山金龙	安徽	安徽	房地产		100.00%	非同一控制下企业合并
武汉大花山	湖北	湖北	房地产		100.00%	非同一控制下企业合并
北京新崇基	北京市	北京市	房地产		100.00%	非同一控制下企业合并

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海新华联	49.00%	-3,467,355.61		44,837,028.99
炎陵新华联[注]	0.00%	-1,086,594.73		0.00
韩国新华联	10.00%	-784,309.95		10,310,051.01
锦亿园林	30.00%	-616,027.29		5,383,972.71
北郊联合	30.00%	-621,929.40		13,336,493.83
湖南新华联	20.00%	-691,486.17		19,020,511.04
醴陵新华联	40.00%	2,209,594.43		39,024,913.35
银川新华联	49.00%	-11,281,288.56		57,670,628.41
潮州置业	40.00%	-879,853.74		39,120,146.26
芜湖盛世	10.00%	-940,165.41		8,643,146.18

其他说明：

[注] 2014 年 10 月，炎陵新华联少数股东将持有的 40% 的股权转让给新华联不动产股份有限公司，截止到 2014 年 12 月 31 日，少数股东持股比例为零。

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海新华联	2,473,909,945.82	1,117,204,651.17	3,591,114,596.99	2,049,610,456.19	1,450,000,000.00	3,499,610,456.19	1,853,888,853.32	2,662,987.32	1,856,551,840.64	119,071,463.91	1,638,900,000.00	1,757,971,463.91
炎陵新华联	242,737,483.06	1,638,921.56	244,376,404.62	631,604.68		631,604.68	246,782,928.50	849,648.32	247,632,576.82	411,838.65		411,838.65
韩国新华联	404,512,893.77	478,371.19	404,991,264.96	301,890,753.49		301,890,753.49						
湖南新华联	310,569,884.68	664,430.84	311,234,315.52	216,131,760.30		216,131,760.30	98,059,184.30	727,417.60	98,786,601.90	226,615.82		226,615.82
醴陵新华联	514,700,781.87	9,683,541.21	524,384,323.08	426,822,039.71		426,822,039.71	427,354,567.03	2,071,645.38	429,426,212.41	342,387,915.11	40,000,000.00	382,387,915.11
银川新华联	1,871,499,920.49	2,839,962.73	1,874,339,883.22	1,219,644,723.20	537,000,000.00	1,756,644,723.20	940,168,047.33	992,664.94	941,160,712.27	800,442,514.38		800,442,514.38
潮州置业	97,011,773.27	976,526.63	97,988,299.90	187,934.26		187,934.26						
芜湖盛世	589,832,890.45	426,499.73	590,259,390.18	313,827,928.39	190,000,000.00	503,827,928.39	226,417,594.70		226,417,594.70	126,663,313.00		126,663,313.00
锦亿园林	32,572,518.81	142,394.35	32,714,913.16	7,768,337.47		7,768,337.47						
北郊联合	31,547,112.03	50,000,355.20	81,547,467.23	37,092,487.78		37,092,487.78	2,889,913.59	100,001,323.97	102,891,237.56	56,363,160.11		56,363,160.11
合计	6,568,895,204.25	1,184,055,654.61	7,752,950,858.86	4,573,608,025.47	2,177,000,000.00	6,750,608,025.47	3,795,561,088.77	107,305,687.53	3,902,866,776.30	1,445,566,820.98	1,678,900,000.00	3,124,466,820.98

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动 现金流量	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动 现金流量
上海新华联		-7,076,23 5.93	-7,076,23 5.93	-4,916,94 4.60		-1,419,62 3.27	-1,419,62 3.27	-1,654,84 6,029.19
炎陵新华联		-3,475,93 8.23	-3,475,93 8.23	-193,880, 017.91		-2,779,26 1.83	-2,779,26 1.83	-52,521,2 26.86
韩国新华联		-7,843,09 9.49	-7,843,09 9.49	-87,420,1 13.44				
湖南新华联		-3,457,43 0.86	-3,457,43 0.86	-14,907,6 82.37		-1,440,01 3.92	-1,440,01 3.92	-83,244,9 08.13
醴陵新华联	171,861,0 80.00	5,523,986 .07	5,523,986 .07	-26,085,9 38.42		-4,640,52 4.00	-4,640,52 4.00	-48,708,5 03.00
银川新华联		-23,023,0 37.87	-23,023,0 37.87	-726,977, 305.08	12,900.00	-9,085,66 9.99	-9,085,66 9.99	-58,232,1 38.95
潮州置业		-2,199,63 4.36	-2,199,63 4.36	-98,484,0 90.78				
芜湖盛世		-13,322,8 19.91	-13,322,8 19.91	-93,152,5 67.49		-245,718. 30	-245,718. 30	-92,437,4 18.30
锦亿园林	10,794,91 7.50	-2,053,42 4.31	-2,053,42 4.31	-16,143,9 41.08				
北郊联合		-2,073,09 8.00	-2,073,09 8.00	22,993,54 1.68		-1,266,13 5.13	-1,266,13 5.13	30,663.20
合计	182,655,9 97.50	-59,000,7 32.89	-59,000,7 32.89	-1,238,97 5,059.49	12,900.00	-20,876,9 46.44	-20,876,9 46.44	-1,989,95 9,561.23

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
芜湖盛世	2014年8月	100%	90%
炎陵新华联	2014年10月	60%	100%

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

项 目	芜湖盛世公司	炎陵新华联公司
购买成本/处置对价		
现金	10,000,000.00	121,010,300.00
非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计	10,000,000.00	121,010,300.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	9,583,311.59	97,801,700.54
差额	416,688.41	-23,208,599.46
其中：调整资本公积	416,688.41	-23,208,599.46
调整盈余公积		
调整未分配利润		

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
长沙银行股份有限公司[注 1]	湖南	长沙	金融	5.70%		权益法核算
潮州南翔商贸物流城投资有限公司[注 2]	广东	潮州	投资管理	20.00%		权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

[注1] 截止2013年12月31日，华建持有长沙银行股份有限公司（以下简称“长沙银行”）103,583,308.57股股份，华建持股比例为4.48%。湖南新华联国际石油贸易有限公司（以下简称石油公司）持有长沙银行178,600,948股股份，持股比例为7.73%。

2014年11月5日，长沙银行申请增加注册资本人民币70,000.00万元，分两次完成。截止2014年12月12日，完成第一期增资35,000.00万元，增资完成后长沙银行总股份2,614,989,127股。本次增资华建支付增资款20,111.00万元。截至2014年12月31日华建持有长沙银行股份有限公司149,083,309股股份，持股比例为5.70%。石油公司持有长沙银行178,600,948股股份，持股比例为6.83%。

根据2012年11月27日华建与石油公司签订的委托协议，石油公司将其持有的长沙银行股份有限公司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期间。截至2014年12月31日华建合计持有长沙银行股份有限公司表决权比例为12.53%。华建委派了董事，对长沙银行具有重大影响，故对其采用权益法核算。

[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12月31日，潮州南翔商贸物流城投资有限公司实收资本1.2亿元(首期出资)，新华联置地出资2,400万元，占其实收资本的20%，并委派一名董事，故对其采用权益法核算。

(2) 重要合营企业的主要财务信息

无

(3) 重要联营企业的主要财务信息

重要联营企业的财务信息

单位：元

项 目	期末数/本期数		期初数/上年同期数	
	长沙银行	南翔商贸	长沙银行	南翔商贸
流动资产		108,643,456.60		119,877,141.56
非流动资产		3,440,466.40		
资产合计	216,073,296,247.46	112,083,923.00	193,345,604,138.58	119,877,141.56
流动负债		391,950.67		244,500.00
非流动负债				
负债合计	202,946,796,664.65	391,950.67	184,123,193,380.18	244,500.00
少数股东权益	194,154,882.93		200,673,744.86	
归属于母公司所有者权益	12,932,344,699.88	111,691,972.33	9,021,737,013.54	119,632,641.56
按持股比例计算的净资产份额	748,210,476.22	22,338,394.47	413,164,001.98	23,926,528.31
调整事项				
商誉				
内部交易未实现利润				
其他				
对联营企业权益投资的账面价值	820,574,159.27	22,338,394.47	491,681,263.92	23,927,211.99
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	6,416,089,421.40		5,146,905,448.22	
净利润	2,431,751,790.98	-7,940,669.23	2,217,596,090.92	-367,358.44
终止经营的净利润				
其他综合收益	272,435,402.48		-203,124,958.81	
综合收益总额	2,704,187,193.46	-7,940,669.23	2,014,471,132.11	-367,358.44

本期收到的来自 联营企业的股利	15,537,496.35		10,798,537.57	
--------------------	---------------	--	---------------	--

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

无

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

无

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

无

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无

4、重要的共同经营

无

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无

6、其他

无

十、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

(一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

1. 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

2. 应收款项

本公司定期/持续对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至2014年12月31日，本公司具有特定信用风险集中，本公司的应收账款的58.08%(2013年12月31日：74.50%)源于前五大客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

(1) 本公司的应收款项中未逾期且未减值的金额，以及虽已逾期但未减值的金额和逾期账龄分析如下：

单位：元

项 目	期末数				合 计
	未逾期未减值	已逾期未减值			
		1年以内	1-2年	2年以上	
应收票据	5,900,000.00				5,900,000.00
应收账款	106,671,019.00				106,671,019.00
其他应收款	393,689,531.98				393,689,531.98
小 计	506,260,550.98				506,260,550.98

(续上表)

项 目	期初数				合 计
	未逾期未减值	已逾期未减值			
		1年以内	1-2年	2年以上	
应收账款	77,482,256.08				77,482,256.08
其他应收款	369,923,449.64				369,923,449.64
小 计	447,405,705.72				447,405,705.72

(2) 单项计提减值的应收款项情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释之应收款项说明。

(二) 流动风险

流动风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

单位：元

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
金融负债					
长期借款	8,308,249,400.00			5,897,224,400.00	2,411,025,000.00
短期借款	129,000,000.00		129,000,000.00		
一年内到期	3,201,990,000.00		3,201,990,000.00		

非流动负债					
应付票据	39,500,000.00		39,500,000.00		
小 计	11,678,739,400.00		3,370,490,000.00	5,897,224,400.00	2,411,025,000.00

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同 金额	1年以内	1-3年	3年以上
金融负债					
长期借款	6,611,990,000.00			4,501,490,000.00	2,110,500,000.00
短期借款	44,060,000.00		44,060,000.00		
一年内到期 非流动负债	1,508,250,600.00		1,508,250,600.00		
应付票据					
小 计	8,164,300,600.00		1,552,310,600.00	4,501,490,000.00	2,110,500,000.00

(三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至2014年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币420,513.94万元(2013年12月31日：人民币205,250.00万元)，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

2. 外汇风险

外汇风险是因汇率变动产生的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司 外币货币性资产和负债有关。本公司主要于中国内地经营，且其主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允价值 计量	合计
一、持续的公允价值 计量	--	--	--	--
2.出租的建筑物			2,257,124,218.09	2,257,124,218.09
持续以公允价值计量的 资产总额			2,257,124,218.09	2,257,124,218.09
二、非持续的公允价	--	--	--	--

值计量				
-----	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

持续第三层次公允价值计量项目中北京恒业有限责任公司对新华联大厦的公允价值是以中瑞评报字[2015]010001022号进行定性以及定量；而华信鸿业对新华联国际商业以中瑞评报字[2015]010001023号进行定性以及定量；西宁新华联房地产对西宁新华联广场中瑞评报字[2015]010001024号进行定性以及定量。估值统一以收益法计算公允价值，无风险利率为3%，风险报酬率为4.75%，总折现率为7.45%。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

本年新增西宁新华联广场公允价值为867,750,973.46元，原始成本为768,993,660.03元，增值率为12.84%；新华联大厦公允价值为630,259,092.19元，其中本年公允价值增加为85,288,420.19元，原始成本为87,121,317.63元，本年增值率为15.65%，总增值率为623.43%；新华联国际商业公允价值为124,009,953.40元，其中本年公允价值增加15,547,113.40元，原始成本为15,175,574.88元，本年增值率为14.33%，总增值率为717.17%。

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	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
新华联控股有限公司	北京	化工、房地产、陶瓷、酒业等	80,000 万	65.98%	65.98%

本企业最终控制方是傅军。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注在其他主体中的权益之说明。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
长沙银行股份有限公司	联营
潮州南翔商贸物流城投资有限公司	联营

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
湖南华联瓷业股份有限公司	实际控制人间接参股的企业
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	实际控制人间接参股的企业
北京祖火陶瓷文化艺术有限公司	实际控制人间接参股的企业
内蒙古和谊镍铬复合材料有限公司	实际控制人控制的其他企业
北京新华联兴业水电环保投资咨询有限公司	实际控制人控制的其他企业
华夏润石（北京）股权投资基金管理有限公司	实际控制人控制的其他企业
金六福投资有限公司	实际控制人之近亲属控制的企业
湖南悟空烟花进出口有限公司	实际控制人之近亲属控制的企业
迪庆香格里拉经济开发区天籁酒业有限公司	实际控制人之近亲属控制的企业
新华联矿业有限公司	母公司的控股子公司
湖南新华联国际石油贸易有限公司	母公司的控股子公司
新疆新华联万基石油化工有限公司	母公司的控股子公司
北京新华联产业投资有限公司	母公司的控股子公司
华致酒行连锁管理有限公司	母公司的控股子公司
云南金六福酒业有限公司	母公司的控股子公司
新华联酒业有限公司	母公司的控股子公司
新活力资本投资有限公司	母公司的控股子公司
北京新华联协和药业有限责任公司	母公司的控股子公司
惠州市宏石基础设施投资有限公司	股东的参股公司
豪客酒行有限公司	控股股东的参股企业
北京市北郊农场	控股子公司之少数股东
长石投资有限公司	参股股东
株洲新华联药业有限公司	母公司的控股子公司

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
新华联控股有限公司	采购商品	65,809,078.65	36,938,700.36
北京祖火陶瓷文化艺术有限公司	采购商品	48,373.00	
豪客酒行有限公司	采购商品	60,732.00	

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
湖南华联瓷业股份有限公司	提供劳务	2,885.00	
新华联矿业有限公司	提供劳务	428,452.16	194,432.40
湖南新华联国际石油贸易有限公司	提供劳务	175,549.62	77,990.80
豪客酒行有限公司	提供劳务	46,536.21	28,123.44
新疆新华联万基石油化工有限公司	提供劳务	25,339.00	
新华联控股有限公司	提供劳务	90,574,322.64	242,875,381.84
北京祖火陶瓷文化艺术有限公司	提供劳务	143,309.00	
长石投资有限公司	提供劳务	42,493.62	6,324.00
北京新华联产业投资有限公司	提供劳务	127,995.29	40,930.56
华致酒行连锁管理有限公司	提供劳务	50,579.00	
云南金六福酒业有限公司	提供劳务	67,799.00	
新华联酒业有限公司	提供劳务	90,076.00	9,161.69
新活力资本投资有限公司	提供劳务	12,233.00	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
新华联矿业有限公司	办公楼	1,170,954.68	1,243,317.48
湖南新华联国际石油贸易有限公司	办公楼	214,129.61	167,772.26
北京长石投资有限公司	办公楼	73,777.12	56,575.00
北京新华联产业投资有限公司	办公楼	503,578.40	443,036.85
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	办公楼	1,163,437.50	912,500.04
新华联控股有限公司	办公楼	6,951,094.42	5,334,596.57
豪客酒行有限公司	办公楼	294,906.91	
新华联酒业有限公司	办公楼	439,755.90	85,402.78
新活力资本投资有限公司	办公楼	185,227.02	
内蒙古和谊镍铬复合材料有限公司	办公楼	1,063,381.89	125,012.50

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年同期确认的租赁收入
新华联控股有限公司	办公楼	887,371.60	

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

无

本公司作为被担保方

单位：元

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	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	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	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	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	476,000,000.00	2014年04月16日	2016年04月16日	否
新华联控股有限公司	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	150,000,000.00	2013年05月31日	2018年05月31日	否
新华联控股有限公司	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	200,000,000.00	2012年03月06日	2015年03月06日	否
新华联控股有限公司	840,000,000.00	2013年09月17日	2023年09月16日	否

关联担保情况说明

2014年4月24日公司召开第七届董事会第四十三次会议审议通过了《关于公司向控股股东支付融资担保费的关联交易议案》，同意自2014年1月1日起，新华联控将继续为公司提供融资担保，并按担保

额实际发生额的 1%/年向本公司或控股子公司（被担保人）收取担保费用；不足一年按实际时间折算收取，不足一个月的临时性资金周转贷款担保不收取担保费。关联董事在审议该议案时进行了回避，公司独立董事均事前认可并发表了独立意见。本次交易不需提交公司股东大会审议。本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需有关部门的审批，2014 年合计发生担保费 36,105,836.25 元，截至本财务报表批准报出，公司已向新华联控股支付担保费 21,872,991.88 元。

（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	20,000,000.00	2014 年 06 月 16 日	待定	借款终止由新华联控股提出，经双方协商决定还款日
	30,000,000.00	2014 年 06 月 25 日	2015 年 05 月 25 日	
	40,000,000.00	2014 年 11 月 28 日	待定	借款终止由新华联控股提出，经双方协商决定还款日
	100,000,000.00	2014 年 11 月 26 日	待定	借款终止由新华联控股提出，经双方协商决定还款日
小 计	190,000,000.00			
拆出				

（6）关联方资产转让、债务重组情况

无

（7）关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	11,347,405.00	10,729,447.74

（8）其他关联交易

1) 经本公司2014年5月17日召开的第八届董事会第一次会议审议通过，公司与黎波先生、关联方长石投资合资设立北京锦亿园林工程有限公司，北京锦亿园林工程有限公司注册资本拟为3,000万元，本公司、长石投资、黎波先生各持股70%、20%、10%。

2) 营业外收入中其他包括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》及根据签订的补充协议收到补偿款43,417,800.00元。

3) 营业外收入中其他包括公司与北郊农场因变更《房地产合作开发协议书》，根据签订《北侧地块土地补偿费给付资金占用费的补偿协议》收到补偿款28,527,200.00元。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	豪客酒行有限公司	429,100.91		209,662.10	
	新华联控股有限公司	71,722,402.60		38,149,742.98	
	北京新华联协和药业有限责任公司	20,000.00		20,000.00	
	新华联矿业有限公司	4,050.00		2,106.00	
	迪庆香格里拉经济开发区天籁酒业有限公司	5,000.00		5,000.00	
小 计		72,180,553.51		38,386,511.08	
预付款项	新华联控股有限公司	656,705.20		258,310.23	
	株洲新华联药业有限公司			45,304,500.00	
小 计		656,705.20		45,562,810.23	
其他应收款	新华联控股有限公司	222,842.90		225,498.02	
	北京市北郊农场	5,527,200.00		50,539.24	
小 计		5,750,042.90		276,037.26	

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	新华联控股有限公司	6,674,415.56	4,221,454.67
	豪客酒行有限公司	1,903.04	
	迪庆香格里拉经济开发区天籁酒业有限公司	9,656.00	9,656.00
小 计		6,685,974.60	4,231,110.67
预收款项	新华联控股有限公司	3,968,460.81	60,730.73
	新华联酒业有限公司	115,406.45	79,546.28
	新华联矿业有限公司	294,249.31	
	长石投资有限公司	21,922.82	24,044.38

	北京新华联产业投资有限公司	117,279.35	107,438.95
	湖南新华联国际石油贸易有限公司	54,526.00	50,331.69
	内蒙古和谊镍铬复合材料有限公司	375,037.50	
	湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	353,593.76	273,750.00
小 计		5,300,476.00	595,842.03
其他应付款	惠州市宏石基础设施投资有限公司	7,465,051.56	6,280,000.00
	新华联控股有限公司	204,374,366.45	
	豪客酒行有限公司	5,232.00	
小 计		211,844,650.01	6,280,000.00

7、关联方承诺

无

8、其他

无

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

无

5、其他

无

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

资产负债表日存在的重要或有事项

重大未决诉讼仲裁

2012 年 11 月 28 日，北京银清龙房地产开发有限公司（以下简称“银清龙”）以鑫茂华牧进出口有限公司（以下简称“鑫茂华牧”，原为鑫茂华商咨询有限公司）和北京新崇基置业为被告向北京市通州区人民法院提起股权转让纠纷诉讼，并要求人民法院判决 2011 年 5 月 14 日签署的两份《股份转让合同》、《股权转让合同补充协议》无效，且被告承担诉讼费用；同日，银清龙以鑫茂华牧、山东永隆集团有限责任公司（以下简称“永隆集团”）、北京国兴嘉业房地产开发有限责任公司（以下简称“国兴嘉业”）、北京新崇基置业为被告、以北京国利能源投资有限公司为第三方向山东省济南市中级人民法院提起股权转让纠纷诉讼，并要求人民法院判决原告与前述四被告于 2012 年 6 月 21 日签署的《股权转让框架协议》无效，且被告承担诉讼费用。

2014 年 5 月 22 日，山东省济南市中级人民法院出具民事判决书（（2013）济南初字第 29 号）判决驳回原告银清龙的诉讼请求，由原告负担案件受理费 410,350 元。银清龙上诉山东省高级人民法院，请求查明案件事实撤销济南市中级人民法院（2013）济南初字第 29 号民事判决书，改判支持银清龙一审的全部诉讼请求，并由被上诉人共同承担一、二审诉讼费用。2015 年 1 月 15 日，山东省高级人民法院作出二审判决：驳回上诉，维持原判，二审案件受理费 410,350 元由上诉人银清龙负担。

截至本财务报表批准报出日，关于银清龙向北京市通州区人民法院起诉的案件，银清龙在一审开庭审理后已撤诉该案件。

3、其他

截至资产负债表日，本公司不存在其他需要披露的重大或有事项。

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
非公开发行的	2015 年 1 月 30 日，公司非公开发行不超过 391,061,452 股，新股获得中国证券监督管理委员会证监许可（2015）167 号文核准。2015 年 3 月公司启动非公开发行工作。截至本财务报表批准报出，此次非公开发行已全部发行完毕，共发行 298,719,771 股人民币普通股（A 股），发行股票价格为 7.03 元/股，募集资金总额 2,099,999,990.13 元，募集资金净额 2,057,501,270.54 元。		本次发行后，公司的财务状况将进一步得到改善。公司资产负债率（合并）将下降，财务结构更趋合理，营运资金更加充足。
公司债的发行	2015 年 3 月 12 日，公司公开发行不超过人民币 13 亿元的公司债券获得中国证券监督管理委员会证监许可（2015）365 号文核准。2015 年 3 月 30 日，公司启动“新华联不动产股份有限公司 2015 年公司债券”（简称本期债券）发行。本期债券为实名制记账式公司债券，债券债项评级为 AA+ 级，采用一次发行方式，发行规模为 13 亿元，每张面值为 100 元，共计 1300 万张，发行价格为 100 元/张，按年付息、到期一次还本。利息为 7.5%，起息日：2015 年 4 月 1 日，每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。截至本财务报表批准报出日，本期债券已全部发行完毕。		改善公司负债结构、改善公司短期偿债能力及有利于公司锁定财务成本，降低利率波动带来的财务风险。
重要的对外投资	(1) 公司拟投资设立西藏格雅美装饰艺术有限公司控股公司，控股公司注册资本为 500 万元，公司占 51% 股份； (2) 北京伟业和运河长基于 2015 年 2 月 2 日出资 5,000 万元设立北京新华联宏石商业地产有限公司		
重要债务归还	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。该笔借款已于 2015 年 1 月 17 日提前归还。		归还借款将后，公司 2015 年年初财务结构更趋合理。

2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

无

2、债务重组

无

3、资产置换

无

4、年金计划

无

5、终止经营

无

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

1. 报告分部的确定依据与会计政策

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- (1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- (2) 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- (3) 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司以行业分部为基础确定报告分部，与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

(2) 报告分部的财务信息

行业分部-本期数

单位：元

项目	本期数
----	-----

	房地产	建筑	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	3,165,993,601.21	1,606,910,527.85		1,485,494,160.95	3,287,409,968.11
主营业务成本	2,350,275,597.05	1,436,551,576.58		1,355,786,359.41	2,431,040,814.22
资产总额	35,439,592,392.29	3,058,243,543.17	7,099,754,751.77	20,901,888,118.06	24,695,702,569.17
负债总额	32,323,258,569.84	1,510,953,958.39	2,664,093,056.24	15,553,054,268.77	20,945,251,315.70

续上表

项目	上期数				
	房地产	建筑	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	2,101,350,237.00	322,480,477.02		720,135,556.47	2,423,830,714.02
主营业务成本	1,186,302,863.92	289,288,991.04		648,361,958.76	1,475,591,854.96
资产总额	23,942,179,765.25	1,376,983,639.83	609,881,752.72	7,664,650,138.88	18,264,395,018.92
负债总额	17,350,985,852.85	930,339,627.20	63,741,126.02	3,611,116,283.35	14,733,950,322.72

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因。

无

(4) 其他说明

无

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

无

8、其他

无

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

适用 不适用

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,403,042,621.30	99.76%			1,403,042,621.30	1,308,940,205.30	99.65%			1,308,940,205.30
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,307,792.21	0.24%			3,307,792.21	4,570,000.00	0.35%			4,570,000.00
合计	1,406,350,413.51	100.00%			1,406,350,413.51	1,313,510,205.30	100.00%			1,313,510,205.30

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（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
上海新华联房地产开发有限公司	616,245,312.66			关联方不计提
新华联国际置地有限公司	381,523,750.00			关联方不计提
醴陵新华联房地产开发有限公司	30,800,000.00			关联方不计提
西宁新华联置业有限公司	100,000,000.00			关联方不计提
惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司	150,000,000.00			关联方不计提
新华联酒店管理有限公司	1,000,000.00			关联方不计提
北京新华联文化旅游发展有限公司	2,569,066.28			关联方不计提
北京华信鸿业房地产开发有限公司	5,000,000.00			关联方不计提
唐山新华联置地有限公司	900,000.00			关联方不计提
大庆新华联房地产开发有限公司	7,818,483.02			关联方不计提
内蒙古新华联置业有限公司	51,444,429.22			关联方不计提
黄山市金龙房地产开发有限公司	871,232.88			关联方不计提
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	10,000,000.00			关联方不计提
北京新崇基置业有限公司	17,180,821.92			关联方不计提

芜湖新华联文化旅游开发有限公司	12,689,525.32			关联方不计提
芜湖新华联盛世置业有限公司	15,000,000.00			关联方不计提
合计	1,403,042,621.30		--	--

组合中，按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

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

无

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

无

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1,403,042,621.30	766,810,205.30
其他	3,307,792.21	546,700,000.00
合计	1,406,350,413.51	1,313,510,205.30

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
上海新华联房地产开发有限公司	往来款	616,245,312.66	1 年以内	43.82%	
新华联国际置地有限公司	往来款	381,523,750.00	1 年以内	27.13%	
醴陵新华联房地产开发有限公司	往来款	30,800,000.00	1 年以内	2.19%	
西宁新华联置业有限公司	往来款	100,000,000.00	1 年以内	7.11%	
惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司	往来款	150,000,000.00	1 年以内	10.67%	
合计	--	1,278,569,062.66	--	90.91%	

(6) 涉及政府补助的应收款项

无

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,153,499,179.51		5,153,499,179.51	3,952,012,629.51		3,952,012,629.51
合计	5,153,499,179.51		5,153,499,179.51	3,952,012,629.51		3,952,012,629.51

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京新华联置地有限公司	2,920,000,000.00			2,920,000,000.00		
湖南新华联建设工程有限公司	249,110,595.68	900,000,000.00		1,149,110,595.68		
炎陵新华联神农谷国际旅游度假区开发有限公司	150,000,000.00	121,010,300.00		271,010,300.00		
北京悦豪物业管理有限公司	41,902,033.83			41,902,033.83		
上海新华联房地产开发有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
北京新华联文化旅游发展有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
新华联国际置地有限公司	40,000,000.00	59,476,250.00		99,476,250.00		
北京锦亿园林工程有限公司		21,000,000.00		21,000,000.00		
新华联商业管理有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00		
合计	3,952,012,629.51	1,201,486,550.00		5,153,499,179.51		

(2) 对联营、合营企业投资

无

(3) 其他说明

无

4、营业收入和营业成本

无

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	200,000,000.00	80,000,000.00
合计	200,000,000.00	80,000,000.00

6、其他

无

十八、补充资料**1、当期非经常性损益明细表**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	17,733.79	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	58,207,480.85	政府补助
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	71,945,000.00	资金占用费
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	199,592,847.02	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	183,534.18	
减：所得税影响额	57,179,001.72	
合计	272,767,594.12	--

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	12.49%	0.26	0.26
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.41%	0.09	0.09

3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

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

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

适用 不适用

4、会计政策变更相关补充资料

适用 不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

单位：元

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1,353,243,762.59	2,644,352,914.42	2,977,167,116.33
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	300,000.00		5,900,000.00

应收账款	137,486,078.29	119,830,699.21	290,789,747.69
预付款项	430,678,433.80	601,364,665.25	1,146,975,324.44
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	275,448,019.15	377,485,925.44	398,389,766.15
买入返售金融资产			
存货	6,587,818,334.92	12,008,957,673.15	14,306,320,121.45
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	535,170.24	341,586.67	624,615.33
流动资产合计	8,785,509,798.99	15,752,333,464.14	19,126,166,691.39
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
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	412,711,195.50	515,608,475.91	820,574,159.27
投资性房地产	535,484,400.00	653,433,512.00	2,257,124,218.09
固定资产	163,791,752.16	451,021,250.50	412,329,524.08
在建工程	387,520,327.33	470,768,644.44	1,639,860,936.22
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	22,309,061.63	33,708,793.37	33,026,117.50
开发支出			
商誉	21,348,761.86	21,348,761.86	21,348,761.86
长期待摊费用	135,000.00	667,364.36	16,750,472.09
递延所得税资产	229,865,813.50	265,504,752.34	313,713,038.67

其他非流动资产	100,000,000.00	100,000,000.00	54,808,650.00
非流动资产合计	1,873,166,311.98	2,512,061,554.78	5,569,535,877.78
资产总计	10,658,676,110.97	18,264,395,018.92	24,695,702,569.17
流动负债：			
短期借款	30,000,000.00	44,060,000.00	129,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			39,500,000.00
应付账款	1,170,060,838.92	1,656,692,284.72	2,805,134,669.62
预收款项	950,678,817.80	1,697,214,166.67	2,239,364,723.55
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	37,800,896.79	40,713,470.06	83,023,811.34
应交税费	454,512,508.98	406,849,118.81	477,456,047.36
应付利息	21,931,759.39	26,840,369.49	135,819,976.69
应付股利			
其他应付款	497,630,279.58	1,626,946,728.54	2,372,160,970.31
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	704,133,033.43	1,510,323,523.43	3,204,219,823.43
其他流动负债	839,935,580.38	912,815,753.85	898,786,763.92
流动负债合计	4,706,683,715.27	7,922,455,415.57	12,384,466,786.22
非流动负债：			
长期借款	2,734,690,000.00	6,611,990,000.00	8,308,249,400.00

应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	206,435.40		
递延收益	16,599,732.22	31,167,579.74	33,978,989.25
递延所得税负债	138,730,229.15	168,337,327.41	218,556,140.23
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,890,226,396.77	6,811,494,907.15	8,560,784,529.48
负债合计	7,596,910,112.04	14,733,950,322.72	20,945,251,315.70
所有者权益：			
股本	451,503,106.00	451,503,106.00	451,503,106.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	195,183,547.30	120,223,375.13	97,431,464.08
减：库存股			
其他综合收益		-8,495,445.21	3,261,175.77
专项储备	624,258.00	2,322,363.21	2,987,859.00
盈余公积	247,571,484.94	246,709,960.61	246,709,960.61
一般风险准备			
未分配利润	2,131,873,810.40	2,449,551,000.25	2,711,210,796.23
归属于母公司所有者权益合计	3,026,756,206.64	3,261,814,359.99	3,513,104,361.69
少数股东权益	35,009,792.29	268,630,336.21	237,346,891.78
所有者权益合计	3,061,765,998.93	3,530,444,696.20	3,750,451,253.47
负债和所有者权益总计	10,658,676,110.97	18,264,395,018.92	24,695,702,569.17

5、其他

无

第十二节 备查文件目录

- 一、载有董事长丁伟签署的2014年年度报告全文；
- 二、载有董事长丁伟、总经理苏波、财务总监刘华明签字并盖章的财务报表；
- 三、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 四、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。