

新华联不动产股份有限公司
2012 年半年度财务报告
(未经审计)

二〇一二年八月二十一日

一. 审计报告

本公司2012年半年度财务报表未经审计。

新华联不动产股份有限公司财务报表附注
2012年1月1日至2012年6月30日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

二. 财务报表

合并资产负债表			
2012年6月30日			
编制单位: 新华联不动产股份有限公司			单位: 人民币元
项 目	附注	期末金额	期初金额
流动资产:			
货币资金	十、1	666,749,225.98	540,667,455.05
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			-
应收票据			-
应收账款	十、2	30,678,279.37	76,820,314.00
预付款项	十、3	1,908,756,877.71	1,825,815,133.62
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	十、4	161,985,530.02	419,039,738.14
买入返售金融资产			
存货	十、5	4,472,731,348.10	3,173,523,086.09
一年内到期的非流动资产			-
其他流动资产	十、6	72,865.64	165,611.03
流动资产合计		7,240,974,126.82	6,036,031,337.93
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	十、7	-	148,847,175.11
投资性房地产	十、8	57,544,256.98	58,736,025.10
固定资产	十、9	176,726,090.98	180,370,446.11
在建工程	十、10	138,444,602.48	101,819,633.65
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	十、11	41,168,708.80	41,554,286.32
开发支出			
商誉	十、12	21,348,761.86	21,348,761.86
长期待摊费用	十、13	146,250.00	157,500.00
递延所得税资产	十、14	187,435,643.21	174,129,268.89
其他非流动资产			-
非流动资产合计		622,814,314.31	726,963,097.04
资产总计		7,863,788,441.13	6,762,994,434.97
法定代表人: 傅军		主管会计工作负责人: 苏波	会计机构负责人: 刘华明

新华联不动产股份有限公司财务报表附注
2012年1月1日至2012年6月30日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

合并资产负债表 (续)				
2012年6月30日				
编制单位: 新华联不动产股份有限公司			单位: 人民币元	
项 目	附注	期末金额	期初金额	
流动负债:				
短期借款				
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	十、16	668,997,110.67	783,918,024.06	
预收款项	十、17	875,082,613.17	606,202,206.81	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	十、18	16,029,075.54	24,240,576.69	
应交税费	十、19	265,670,165.80	328,606,540.27	
应付利息	十、20	16,800,000.00	16,940,000.00	
应付股利	十、21	1,300,000.00		
其他应付款	十、22	332,030,160.45	176,341,090.39	
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	十、23	130,710,000.00	60,700,000.00	
其他流动负债	十、24	729,161,968.00	673,109,024.18	
流动负债合计		3,035,781,093.63	2,670,057,462.40	
非流动负债:				
长期借款	十、25	2,349,000,000.00	1,550,000,000.00	
应付债券			-	
长期应付款			-	
专项应付款			-	
预计负债	十、26	46,630.11	46,630.11	
递延所得税负债	十、27	23,790,860.03	23,871,222.35	
其他非流动负债	十、28	12,450,000.05	12,614,166.68	
非流动负债合计		2,385,287,490.19	1,586,532,019.14	
负 债 合 计		5,421,068,583.82	4,256,589,481.54	
股东权益:				
实收资本(或股本)	十、29	451,503,106.00	451,503,106.00	
资本公积	十、30	246,400,629.78	246,400,629.78	
减: 库存股			-	
专项储备			-	
盈余公积	十、31	210,187,080.31	210,187,080.31	
一般风险准备			-	
未分配利润	十、32	1,493,292,070.08	1,556,041,908.46	
外币报表折算差额			-	
归属于母公司股东权益合计		2,401,382,886.17	2,464,132,724.55	
少数股东权益	十、33	41,336,971.14	42,272,228.88	
股东权益合计		2,442,719,857.31	2,506,404,953.43	
负债和股东权益总计		7,863,788,441.13	6,762,994,434.97	
法定代表人: 傅军 主管会计工作负责人: 苏波 会计机构负责人: 刘华明				

新华联不动产股份有限公司财务报表附注
2012年1月1日至2012年6月30日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

合并利润表			
2012年1月1日至6月30日期间			
编制单位: 新华联不动产股份有限公司			单位: 人民币元
项目	附注	本期金额	上年同期金额
一、营业总收入		559,682,149.64	1,144,263,215.38
其中: 营业收入	十、34	559,682,149.64	1,144,263,215.38
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		420,357,123.33	778,338,935.85
其中: 营业成本	十、34	249,554,416.77	545,423,177.78
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	十、35	100,350,767.66	156,823,053.68
销售费用	十、36	21,566,170.40	24,575,632.56
管理费用	十、37	40,174,057.08	43,452,872.70
财务费用	十、38	9,354,155.14	7,050,218.93
资产减值损失	十、39	-642,443.72	1,013,980.20
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)	十、40	1,152,824.89	-447,410.38
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		1,152,824.89	-447,410.38
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		140,477,851.20	365,476,869.15
加: 营业外收入	十、41	366,293.40	409,515.01
减: 营业外支出	十、42	2,005,648.17	5,144,194.36
其中: 非流动资产处置损失		-	-
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		138,838,496.43	360,742,189.80
减: 所得税费用	十、43	42,726,527.65	91,643,028.08
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		96,111,968.78	269,099,161.72
归属于母公司股东的净利润		97,047,226.52	270,116,662.81
少数股东损益		-935,257.74	-1,017,501.09
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.06	0.21
(二) 稀释每股收益		0.06	0.21
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		96,111,968.78	269,099,161.72
归属于母公司股东的综合收益总额		97,047,226.52	270,116,662.81
归属于少数股东的综合收益总额		-935,257.74	-1,017,501.09
法定代表人: 傅军	主管会计工作负责人: 苏波	会计机构负责人: 刘华明	

新华联不动产股份有限公司财务报表附注
2012年1月1日至2012年6月30日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

合并现金流量表			
2012年1月1日至6月30日期间			
编制单位: 新华联不动产股份有限公司			单位: 人民币元
项 目	附注	本期金额	上年同期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		879,771,127.08	777,089,353.61
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	十、44	67,600,224.25	48,654,809.64
经营活动现金流入小计		947,371,351.33	825,744,163.25
购买商品、接受劳务支付的现金		1,180,033,299.29	977,197,380.89
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		50,875,050.22	35,466,363.59
支付的各项税费		188,119,825.19	225,014,175.25
支付其他与经营活动有关的现金	十、44	106,086,947.84	59,530,493.64
经营活动现金流出小计		1,525,115,122.54	1,297,208,413.37
经营活动产生的现金流量净额		-577,743,771.21	-471,464,250.12
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			1,119,251.73
投资活动现金流入小计		-	1,119,251.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		30,259,331.90	61,211,203.40
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		30,259,331.90	61,211,203.40
投资活动产生的现金流量净额		-30,259,331.90	-60,091,951.67
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金		1,126,000,000.00	424,100,000.00
发行债券收到的现金		-	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,126,000,000.00	424,100,000.00
偿还债务所支付的现金		147,000,000.00	225,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		248,712,729.45	35,043,657.40
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		-	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		395,712,729.45	260,043,657.40
筹资活动产生的现金流量净额		730,287,270.55	164,056,342.60
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		122,284,167.44	-367,499,859.19
加: 期初现金及现金等价物余额		511,672,355.22	1,383,585,594.22
六、期末现金及现金等价物余额		633,956,522.66	1,016,085,735.03
法定代表人: 傅军		主管会计工作负责人: 苏波	会计机构负责人: 刘华明

新华联不动产股份有限公司财务报表附注
2012年1月1日至2012年6月30日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

合并股东权益变动表										
2012年1月1日至6月30日期间										
编制单位:新华联不动产股份有限公司										
项 目	本期金额									
	归属于母公司股东权益									
	实收资本	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	451,503,106.00	246,400,629.78	-	-	210,187,080.31	-	1,556,041,908.46	-	42,272,228.68	2,506,404,953.43
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	451,503,106.00	246,400,629.78	-	-	210,187,080.31	-	1,556,041,908.46	-	42,272,228.68	2,506,404,953.43
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										
(一)净利润							97,047,226.52		-935,257.74	96,111,968.78
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							97,047,226.52		-935,257.74	96,111,968.78
(三)股东投入和减少资本										
1.股东投入资本										
2.股份支付计入股东权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配										
1.提取盈余公积							-159,797,064.90			-159,797,064.90
2.提取一般风险准备										
3.对股东的分配										
4.其他										
(五)股东权益内部结转										
1.资本公积转增股本										
2.盈余公积转增股本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(六)专项储备										
1.本年提取										
2.本年使用										
(七)其他										
四、本期末余额	451,503,106.00	246,400,629.78	-	-	210,187,080.31	-	1,495,294,070.08	-	41,336,971.14	2,442,719,857.31

法定代表人:傅军

主管会计工作负责人:苏波

会计机构负责人:刘华明

新华联不动产股份有限公司财务报表附注
2012年1月1日至2012年6月30日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

合并股东权益变动表(续)										
2012年1月1日至6月30日期间										
项 目	上年金额									
	归属于母公司股东权益									
	实收资本	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	少数股东权益	股东权益合计
编制单位:新华联不动产股份有限公司										单位:人民币元
一、上年年末余额	363,460,000.00	334,690,646.60			70,753,304.63		1,088,772,264.03		44,659,474.03	1,902,335,689.49
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	363,460,000.00	334,690,646.60			70,753,304.63		1,088,772,264.03		44,659,474.03	1,902,335,689.49
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	88,043,106.00	-88,290,016.82			139,433,775.48		467,269,644.43		-2,387,245.15	604,069,265.94
(一)净利润							606,703,419.91		-2,387,245.15	604,316,174.76
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							606,703,419.91		-2,387,245.15	604,316,174.76
(三)股东投入和减少资本										
1. 股东投入资本										
2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他										
(四)利润分配										
1. 提取盈余公积					139,433,775.48		-139,433,775.48			
2. 提取一般风险准备					139,433,775.48		-139,433,775.48			
3. 对股东的分配										
4. 其他										
(五)股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六)专项储备										
1. 本年提取										
2. 本年使用										
(七)其他	88,043,106.00	-88,290,016.82								-246,910.82
四、本年年末余额	451,503,106.00	246,400,629.78			210,187,080.31		1,556,041,908.46		42,272,228.88	2,506,404,933.43
法定代表人:	主管会计工作负责人:									会计机构负责人:

新华联不动产股份有限公司财务报表附注
 2012年1月1日至2012年6月30日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

母公司资产负债表			
2012年6月30日			
编制单位: 新华联不动产股份有限公司			单位: 人民币元
项 目	附注	期末金额	期初金额
流动资产:			
货币资金	十六、1	8,099,547.13	562,643.14
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		2,604,000.00	
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十六、2	1,161,268,452.80	1,300,780,452.80
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,171,971,999.93	1,301,343,095.94
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	十六、3	2,920,000,000.00	2,920,000,000.00
投资性房地产			
固定资产		58,877.37	
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,920,058,877.37	2,920,000,000.00
资产总计		4,092,030,877.30	4,221,343,095.94
法定代表人: 傅军		主管会计工作负责人: 苏波	会计机构负责人: 刘华明

新华联不动产股份有限公司财务报表附注
 2012年1月1日至2012年6月30日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

母公司资产负债表 (续)			
2012年6月30日			
编制单位: 新华联不动产股份有限公司			单位: 人民币元
项 目	附注	期末金额	期初金额
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		451,219.18	498,219.85
应交税费		1,918,271.91	
应付利息			
应付股利		1,300,000.00	
其他应付款	十六、4	30,333,000.00	
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		34,002,491.09	498,219.85
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负 债 合 计		34,002,491.09	498,219.85
股东权益:			
实收资本(或股本)		1,597,970,649.00	1,597,970,649.00
资本公积		2,356,674,471.37	2,356,674,471.37
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积		94,908,316.71	94,908,316.71
一般风险准备			
未分配利润		8,474,949.13	171,291,439.01
股东权益合计		4,058,028,386.21	4,220,844,876.09
负债和股东权益总计		4,092,030,877.30	4,221,343,095.94
法定代表人: 傅军		主管会计工作负责人: 苏波	会计机构负责人: 刘华明

新华联不动产股份有限公司财务报表附注
 2012年1月1日至2012年6月30日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

母公司利润表			
2012年1月1日至6月30日期间			
编制单位: 新华联不动产股份有限公司			单位: 人民币元
项目	附注	本期金额	上年同期金额
一、营业收入			
减: 营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		3,040,782.68	2,129,956.36
财务费用		-21,357.70	-5,216.50
资产减值损失			
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-3,019,424.98	-2,124,739.86
加: 营业外收入			
减: 营业外支出			
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-3,019,424.98	-2,124,739.86
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-3,019,424.98	-2,124,739.86
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-3,019,424.98	-2,124,739.86
法定代表人: 傅军		主管会计工作负责人: 苏波	会计机构负责人: 刘华明

新华联不动产股份有限公司财务报表附注
2012年1月1日至2012年6月30日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

母公司现金流量表			
2012年1月1日至6月30日期间			
编制单位: 新华联不动产股份有限公司			单位: 人民币元
项 目	附注	本期金额	上年同期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		169,867,835.90	5,413.00
经营活动现金流入小计		169,867,835.90	5,413.00
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		551,510.00	51,000.00
支付的各项税费			-
支付其他与经营活动有关的现金		5,138,408.92	5,362,534.86
经营活动现金流出小计		5,689,918.92	5,413,534.86
经营活动产生的现金流量净额		164,177,916.98	-5,408,121.86
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所收回的现金净额			
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所支付的现金		62,220.00	
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			-
投资活动现金流出小计		62,220.00	-
投资活动产生的现金流量净额		-62,220.00	-
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
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		-	-
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		156,578,792.99	
支付其他与筹资活动有关的现金			-
筹资活动现金流出小计		156,578,792.99	-
筹资活动产生的现金流量净额		-156,578,792.99	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		7,536,903.99	-5,408,121.86
加: 期初现金及现金等价物余额		562,643.14	5,939,946.23
六、期末现金及现金等价物余额		8,099,547.13	531,824.37
法定代表人: 傅军		主管会计工作负责人: 苏波	会计机构负责人: 刘华明

新华联不动产股份有限公司财务报表附注
2012年1月1日至2012年6月30日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

母公司股东权益变动表										
2012年1月1日至6月30日期间										
编制单位:新华联不动产股份有限公司										
项 目	股本	资本公积	减:库存股	本期金额			一般风险准备	未分配利润	股东权益合计	单位:人民币元
				专项储备	盈余公积					
一、上年年末余额	1,597,970,649.00	2,356,674,471.37	-	-	94,908,316.71	-	171,291,439.01	4,220,844,876.09		
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,597,970,649.00	2,356,674,471.37	-	-	94,908,316.71	-	171,291,439.01	4,220,844,876.09		
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-162,816,489.88	-162,816,489.88		
(一)净利润							-3,019,424.98	-3,019,424.98		
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							-3,019,424.98	-3,019,424.98		
(三)股东投入和减少资本										
1.股东投入资本										
2.股份支付计入股东权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配										
1.提取盈余公积							-159,797,064.90	-159,797,064.90		
2.提取一般风险准备										
3.对股东的分配							-159,797,064.90	-159,797,064.90		
4.其他										
(五)股东权益内部结转										
1.资本公积转增股本										
2.盈余公积转增股本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(六)专项储备										
1.本年提取										
2.本年使用										
(七)其他										
四、本期末余额	1,597,970,649.00	2,356,674,471.37	-	-	94,908,316.71	-	8,474,949.13	4,058,028,386.21		
法定代表人:傅军	主管会计工作负责人:苏波			会计机构负责人:刘华明						

新华联不动产股份有限公司财务报表附注
2012年1月1日至2012年6月30日
(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

母公司股东权益变动表(续)									
2012年1月1日至6月30日期间									
编制单位:新华联不动产股份有限公司									
项 目	上年金额						单位:人民币元		
	股本	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计	
一、上年年末余额	311,627,040.00	723,018,080.37			75,875,934.60		-1,106,558,894.79	3,962,160.18	
加:会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	311,627,040.00	723,018,080.37	-	-	75,875,934.60	-	-1,106,558,894.79	3,962,160.18	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,286,343,609.00	1,633,656,391.00	-	-	19,032,382.11	-	1,277,850,333.80	4,216,882,715.91	
(一)净利润							1,296,882,715.91	1,296,882,715.91	
(二)其他综合收益									
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	1,296,882,715.91	1,296,882,715.91	
(三)股东投入和减少资本	1,286,343,609.00	1,633,656,391.00	-	-	-	-	-	2,920,000,000.00	
1.股东投入资本	1,286,343,609.00	1,633,656,391.00	-	-	-	-	-	2,920,000,000.00	
2.股份支付计入股东权益的金额									
3.其他									
(四)利润分配	-	-	-	-	19,032,382.11	-	-19,032,382.11	-	
1.提取盈余公积					19,032,382.11		-19,032,382.11		
2.提取一般风险准备									
3.对股东的分配									
4.其他									
(五)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.资本公积转增股本									
2.盈余公积转增股本									
3.盈余公积弥补亏损									
4.其他									
(六)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.本年提取									
2.本年使用									
(七)其他									
四、本年年末余额	1,597,970,649.00	2,356,674,471.37	-	-	94,908,316.71	-	171,291,439.01	4,220,844,876.09	

法定代表人:傅军

主管会计工作负责人:苏波

会计机构负责人:刘华明

三. 公司基本情况

1. 历史沿革

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

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

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

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

1999年11月26日,牡石化经中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)财管字[1999]364号及黑龙江人民政府黑政字[1999]151号文件批准,同意牡石化集团将其持有的牡石化股本总额28%的国有法人股即7,271.3万股,以每股人民币2.88元的价格协议转让给西安圣方科技股份有限公司(以下简称“西安圣方”)。牡石化集团与西安圣方于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。股权转让后西安圣方成为第一大股东,并于2000年3月3日在黑龙江省工商行政管理局办理了股权及公司名称变更登记,领取了企业法人营业执照,营业执照注册号为230000110101360。

2000年6月27日,经股东大会决议向全体股东每10股送红股1股,用资本公积

金转增1股,至此公司股本增到31,162.704万股,其中上市流通A股15,048万股。

因2003年、2004年、2005年连续三年亏损,本公司股票自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,竞得西安圣方持有的本公司8,725.56万股股份,占公司股份总数的28%,并于2006年7月10日经牡丹江市中级人民法院以(2006)牡刑二初字第10-3号《刑事裁定书》裁定确认,于2006年11月在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司(以下简称“中证登深圳分公司”)完成股权过户的相关手续,成为本公司控股股东。

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

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

2009年12月24日,本公司2009年第一次临时股东大会审议通过了《黑龙江圣方科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易议案》以及公司与新华联控股、北京长石投资有限公司(以下简称“长石投资”)、科瑞集团有限公司(以下简称“科瑞集团”)、泛海能源投资股份有限公司(更名前为泛海投资股份有

限公司,以下简称“泛海投资”)、巨人投资有限公司(以下简称“巨人投资”)、北京合力同创投资有限公司(以下简称“合力同创”)签署的《发行股份购买资产协议》,本公司拟向新华联控股、长石投资、科瑞集团、泛海投资、巨人投资和合力同创增发1,286,343,609股股份,认购新华联控股、长石投资、科瑞集团、泛海投资、巨人投资和合力同创持有的北京新华联置地有限公司(以下简称“新华联置地”)100%的股权。

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

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

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

2011年6月9日,经工商行政主管部门核准,本公司领取了新的营业执照,注册号为230000100005468。本公司名称为新华联不动产股份有限公司;注册地为北京市通州区潞城镇人民政府北楼209室;注册资本和实收资本均为1,597,970,649元人民币。

本公司的控股股东是:新华联控股有限公司。

2. 所处行业

本公司所处行业为房地产开发与经营业。

3. 经营范围

本公司经批准的经营范围: 房地产开发, 销售自行开发后的商品房; 销售建筑材料、日用品、五金交电; 投资管理; 物业管理; 出租办公用房; 出租商业用房; 技术开发, 技术转让; 计算机技术培训; 施工总承包; 组织文化艺术交流活动(不含演出)。

四. 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定, 并基于本附注六“重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法”所述会计政策和估计编制。

五. 遵循企业会计准则的声明

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

六. 重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

1. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3. 现金及现金等价物

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

4. 金融资产和金融负债。

(1) 金融资产

1) 金融资产分类

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

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

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

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

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

2) 金融资产确认与计量

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

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

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

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外,可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益,待该金融资产终止确认时,原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率

法计算的利息,以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利,作为投资收益计入当期损益。

3) 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外,本公司于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查,如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的,计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时,按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额,计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降,原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资,在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资,期后公允价值上升直接计入股东权益。

4) 金融资产转移

金融资产满足下列条件之一的,予以终止确认: a. 收取该金融资产现金流量的合同权利终止; b. 该金融资产已转移,且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方; c. 该金融资产已转移,虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但是放弃了对该金融资产控制。

企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,且未放弃对该金融资产控制的,则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度,是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值,与因转移而收到的对价及原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和,与分摊的前述账面金额的差额计入当期损益。

(2) 金融负债

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

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

其他金融负债采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。

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

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

1) 金融工具存在活跃市场的,活跃市场中的市场报价用于确定其公允价值。在活跃市场上,本公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债以现行出价作为相应资产或负债的公允价值;本公司拟购入的金融资产或已承担的金融负债以现行要价作为相应资产或负债的公允价值。金融资产或金融负债没有现行出价和要价,但最近交易日后经济环境没有发生重大变化的,则采用最近交易的市场报价确定该金融资产或金融负债的公允价值。最近交易日后经济环境发生了重大变化时,参考类似金融资产或金融负债的现行价格或利率,调整最近交易的市场报价,以确定该金融资产或金融负债的公允价值。本公司有足够的证据表明最近交易的市场报价不是公允价值的,对最近交易的市场报价作出适当调整,以确定该金融资产或金融负债的公允价值。

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

5. 外币交易

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

6. 应收款项

本公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准: a. 债务人破产或死亡,以其破产财产或遗产依法清偿后,仍然不能收回的款项; b. 债务人逾期未履行偿债义务,并且具有明显特征表明确实不能收回的款项。

以上确实不能收回的款项,按照管理权限经公司董事会或相关管理当局批准后冲销提取的坏账准备。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算,期末单独或按组合进行减值测试,计提坏账准备,计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项,经本公司按规定程序批准后作为坏账损失,冲销提取的坏账准备。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的应收款项确定依据为:年末余额100万元以上(含100万元)的应收款项。

对于单项金额重大的应收款项,公司单独进行减值测试,按测试结果综合考虑前期已计提准备金额单独计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据:

账龄分析组合: 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项, 相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征。

低信用风险组合: a: 公司与关联方之间发生的应收款项, 关联方单位财务状况良好; b: 个别应收或代垫员工款项, 单项金额不重大且无回收风险的。

按组合计提坏账准备的计提方法:

账龄分析组合: 账龄分析法

低信用风险组合: 不计提坏账准备

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例如下:

应收款项账龄	坏账准备计提比例
1年以内(不含1年)	5%
1-2年(不含2年)	25%
2-3年(不含3年)	50%
3-4年(不含4年)	75%
4年以上(含4年)	100%

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的情形: 对于按风险组合计提坏账准备的应收款项如果出现如下情形, 且不准备对应收款项进行债务重组或其他方式收回。

①因债务人破产或死亡, 以其破产财产或遗产清偿后, 仍不能收回。

②因债务人逾期未履行债务, 且出现资不抵债、现金流量严重不足等明显特征表明无法收回。

坏账准备的计提方法: 采用个别认定法, 根据预计可能产生的坏账损失, 计提相应的坏账准备, 对于其中预计全部无法收回的应收关联方的款项也可全额计提坏账准备。

(4) 应收款项的转让、质押、贴现,公司以应收债权向银行等金融机构转让、质押或贴现等方式融资时,根据相关合同的约定,当债务人到期未偿还该项债务时,若公司负有向金融机构还款的责任,则该应收债权作为质押贷款处理;若公司没有向金融机构还款的责任,则该应收债权作为转让处理,并确认债权的转让损益。

7. 存货

(1) 存货分类

本公司存货主要包括开发成本、开发产品以及其他存货,其他存货主要指低值易耗品和原材料等。

(2) 开发产品的计价方法

本公司所开发项目在达到可交付状态但尚未办理竣工决算时,根据工程测算、工程造价或者工程实际发生的成本等,确定开发产品的成本。在项目竣工决算后,再按照实际成本调整原来的暂估价值。

(3) 低值易耗品的摊销:对价值在1000元以下(含)的低值易耗品和包装物采用一次摊销法进行摊销,1000元以上的按五五摊销法进行摊销。

(4) 存货盘存制度:本公司存货盘存采用永续盘存制。

(5) 开发用土地的核算方法

开发用土地按取得时的历史成本入账。在项目开发时,按开发产品占地面积或建筑面积等合理基础分摊计入项目的开发成本。

(6) 公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施按历史成本入账。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。

(7) 出租开发产品、周转房的摊销方法

出租开发产品的摊销方法:出租开发产品按直线法摊销,出租开发产品摊销年限按房屋使用年限确定。周转房的摊销方法:周转房按直线法摊销,摊销年限按房屋使用年限确定。

(8) 公共维修基金的核算

住宅专项维修资金按照中华人民共和国建设部中华人民共和国财政部令第165号《住宅专项维修资金管理办法》执行。

(9) 质量保证金的核算

质量保证金一般按施工合同最终结算金额的一定比例预留,在开发产品办理竣工验收后并在约定的质量保证期内无质量问题时,再行支付给施工单位。

8. 长期股权投资

长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资,以及对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。

共同控制是指按合同约定对某项经济活动所共有的控制。共同控制的确定依据主要为任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动;涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响确定依据主要为本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%(含)以上但低于50%的表决权股份,如果有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策,则不能形成重大影响。

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以在合并(购买)日为取得对被合并(购买)方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为合并成本。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外,以支付现金取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为投资成本;以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本;投资者投入的长期股权投资,按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本;以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资,按相关会计准则的规定确定投资成本。

本公司对子公司投资采用成本法核算,编制合并财务报表时按权益法进行调整;对合营企业及联营企业投资采用权益法核算;对不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资,采用成本法核算;对不具有控制、共同控制或重大影响,但在活跃市场中有报价、公允价值能够可靠计量的长期股权投资,作为可供出售金融资产核算。

采用成本法核算时,长期股权投资按初始投资成本计价,追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。采用权益法核算时,当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,按照本公司的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分,对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于首次执行日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资,如存在与该投资相关的股权投资借方差额,还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额,确认投资损益。

本公司对因减少投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资,改按成本法核算;对因追加投资等原因能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,也改按成本法核算;对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的,或因处置投资等原因对被投资单位不再具有控制但能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的长期股权投资,改按权益法核算。

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资,因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的,处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资收益。

9. 投资性房地产

本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的房屋建筑物。

投资性房地产的后续计量: 本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计价, 折旧与摊销按资产的估计可使用年限, 采用直线法计算, 其中房产按法定使用年限与预计使用年限孰低的年限计提折旧, 地产按法定使用权年限摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下:

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

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

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

10. 固定资产

(1) 固定资产的标准: 固定资产是公司生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有, 使用年限超过一年, 单位价值较高的有形资产。在满足下列条件时方确认固定资产:

- a. 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;
- b. 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产计价: 固定资产按取得时实际成本计价。其中:

外购的固定资产的成本包括买价、增值税、进口关税等相关税费, 以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

自行建造固定资产的成本,由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

投资者投入的固定资产,按投资合同或协议约定的价值作为入账价值,合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

融资租赁租入的固定资产,按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者,作为入账价值。

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

通过债务重组取得的固定资产,按公允价值确认。

(3) 折旧方法: 固定资产折旧采用平均年限法。对已计提减值的固定资产按减值后的金额计提折旧。

(4) 按固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定年折旧率如下:

类别及名称	折旧年限	净残值率
一. 房屋及建筑物	— —	— —
1. 经营用房	30	3 %
2. 非经营用房	35	3 %
3. 简易房屋及建筑物	10	3 %
4. 其他建筑物	20	3 %
二. 机器设备	— —	— —
1. 专用设备	10	3 %
2. 电子设备	4	3 %
3. 运输工具	6	3 %
三. 办公家具	— —	— —
1. 电脑	4	3 %
2. 打印复印传真设备	4	3 %
3. 空调设备	5	3 %
4. 音响影响机设备	5	3 %
四. 其他	5	3 %

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

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

11. 在建工程

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

在建工程结转为固定资产的时点:在建工程按各项工程实际发生的支出分项目核算,并在工程达到预定可使用状态之日起,根据工程预算造价及已发生的工程实际成本等合理估计在建工程的价值,按估计的价值转入固定资产,并作为计提折旧的基础,待办理了竣工决算手续后按实际成本调整原暂估价,但不调整原已计提的折旧额。

12. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用,以及因外币借款而发生的汇兑差额。公司发生的借款费用,属于需要经过1年以上(含1年)时间购建的固定资产、开发投资性房地产或存货所占用的专门借款或一般借款所产生的,予以资本化,计入相关资产成本;其他借款费用,在发生时确认为费用,计入当期损益。相关借款费用应当同时具备以下三个条件时开始资本化:

- a. 资产支出已经发生;
- b. 借款费用已经发生;
- c. 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

当所购建的固定资产达到预定可使用状态时,停止其借款费用的资本化;以后发生的借款费用于发生时直接计入当期损益。

(2) 借款费用资本化的期间

为购建固定资产、投资性房地产、存货所发生的借款费用,满足上述资本化条件的,在该资产达到预定可使用状态或可销售状态前所发生的,计入资产成本;若固定资产、投资性房地产、存货的购建活动发生非正常中断,并且中断时间连续超过3个月,暂停借款费用的资本化,将其确认为当期费用,直至资产的购建活动重新开始;在达到预定可使用状态或可销售状态时,停止借款费用的资本化,

13. 无形资产

(1) 无形资产的计价: 本公司的无形资产包括土地使用权、专利技术和非专利技术等。

购入的无形资产,按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本。

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

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

通过债务重组取得的无形资产,按公允价值确认。

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

企业内部研究开发项目研究阶段的支出,应当于发生时计入当期损益;开发阶段的支出,同时满足下列条件的,确认为无形资产(专利技术和非专利技术):

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

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

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

本公司商标等受益年限不确定的无形资产不摊销。

14. 非金融长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查,当存在下列迹象时,表明资产可能发生了减

值,本公司将进行减值测试。对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,每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的,以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

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

出现减值的迹象如下:

(1) 资产的市价当期大幅度下跌,其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌;

(2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化,从而对企业产生不利影响;

(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高,从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率,导致资产可收回金额大幅度降低;

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏;

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置;

(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期,如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等;

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

15. 商誉

本公司的商誉是非同一控制下的企业合并形成的,合并成本大于享有被购买单位可辨认净资产公允价值份额的差额。初始确认后的商誉,以其成本扣除累计减值损失的金额计量,不进行摊销,但每年末需进行减值测试。

对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值(包括所分摊的商誉的账面价值部分)与其可收回金额,如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认商誉的减值损失一经计提,不再转回。

在合并财务报表中反映的商誉,不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组(或者资产组组合,下同)进行减值测试时,则将归属于少数股东权益的商誉包括在内,调整资产组的账面价值,然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较,以确定资产组(包括商誉)是否发生了减值。上述资产组发生减值的,将该损失按比例扣除少数股东权益份额后,来确认归属于母公司的商誉减值损失。

16. 长期待摊费用

本公司的长期待摊费用是指已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用。

如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益,则将该项目的摊余价值全部转入当期损益。

17. 职工薪酬

(1) 范围

本公司职工薪酬主要包括以下几个方面:

职工工资、奖金、津贴和补贴;职工福利费;医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费;住房公积金;工会经费和职工教育经费;非货币性福利;因解除与职工的劳动关系给予的补偿;其他与获得职工提供的服务相关支出。

(2) 确认和计量

除辞退福利外,在职工为公司提供服务的会计期间,按国家规定,为职工缴纳的养老保险、失业保险、工伤保险、医疗保险、生育保险等社会保险费用及住房公积金,将应付的社会保险及住房公积金及其他职工薪酬(包括货币性薪酬和非货币性福利)确认为负债,根据职工提供服务的受益对象,记入相关资产成本或当期损益。

18. 辞退福利

(1) 辞退福利的确认

在职工劳动合同到期前,本公司解除与职工的劳动关系而给予的补偿,满足《企业会计准则第9号——职工薪酬》的确认条件的,确认为预计负债,同时计入当期损益。

(2) 辞退福利的计量

1) 对于职工没有选择权的辞退计划,本公司根据计划规定的拟辞退职工数量、职位的补偿金额等计提辞退福利负债;

2) 对于自愿接受裁减的建议,根据预计的职工数量和职位的补偿金额等计提辞退福利负债。

19. 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时,本公司将其确认为负债:该义务是本公司承担的现时义务;该义务的履行很可能导致经济利益流出企业;该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量,并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的,通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核,如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

20. 收入确认原则

本公司的营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入、让渡资产使用权收入和建造合同收入,收入确认原则如下:

(1) 销售商品收入

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方;本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已出售商品实施有效控制;收入的金额能够可靠地计量;相关的经济利益很可能流入企业;相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

本公司销售商品收入确认的具体条件:工程已经竣工并经有关部门验收合格;签订了销售合同,并履行了合同规定的义务;取得了销售价款或确信可以取得;成本能够可靠地计量;业主办理入住手续或本公司发出入住通知之日起满两个月确认销售收入的实现。

(2) 出租物业收入

按本公司与承租人签定的合同或协议规定的承租方付租日期和金额,确认出租物业收入的实现。

(3) 物业管理收入

本公司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本公司,与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时,确认物业管理收入的实现。

(4) 提供劳务收入

本公司在劳务已提供,收入金额能够可靠计量,与交易相关的经济利益很可能流入公司,交易的完工进度能够可靠确定,交易中已发生和将发生的成本能够可靠计量时确认收入的实现。

(5) 让渡资产使用权

本公司在与交易相关的经济利益很可能流入公司,且收入的金额能够可靠计量时确认收入的实现。

(6) 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。

21. 政府补助

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

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

22. 租赁

(1) 租赁的分类: 租赁分为融资租赁和经营租赁。

符合下列一项或数项标准的,认定为融资租赁:

- a. 在租赁期届满时,租赁资产的所有权转移给承租人;
- b. 承租人有购买租赁资产的选择权,所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值,因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权;
- c. 即使资产的所有权不转移,但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分;
- d. 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值,几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值;出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值,几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值;
- e. 租赁资产性质特殊,如果不作较大改造,只有承租人才能使用。

不满足上述条件的,认定为经营租赁。

(2) 租赁的会计处理

1) 当本公司作为出租人

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

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

2) 当本公司作为承租人

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

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

23. 所得税的会计核算

本公司所得税的会计核算采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的,按照下列原则确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

(1) 递延所得税资产的确认

1) 本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认:

- a. 该项交易不是企业合并;
- b. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

2) 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,同时满足下列条件的,确认相应的递延所得税资产:

- a. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回;
- b. 未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

3) 本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。

(2) 递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外,公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债:

- 1) 商誉的初始确认;
- 2) 同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认:
 - a. 该项交易不是企业合并;
 - b. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

3) 同时满足下列条件的因对子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异:

- a. 投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间;
- b. 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(3) 递延所得税资产、负债和所得税费用的计量

资产负债表日,对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产),按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量;对于递延所得税资产和递延所得税负债,按照税法规定收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

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:

- a. 企业合并;
- b. 直接在所有者权益中确认的交易或事项。

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,减记的金额转回。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产,当预计到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时,应当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,减记的金额予以转回。公司未来期间很可能获得足够的应纳税所得额的金额是依据管理层批准的经营计划(或盈利预测)确定。

24. 企业合并

企业合并是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。本公司在合并日或购买日确认因企业合并取得的资产、负债,合并日或购买日为实际取得被合并方或被购买方控制权的日期。

对于同一控制下的企业合并,作为合并方在企业合并中取得的资产和负债,按照合并日在被合并方的账面价值计量,取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

对于非同一控制下企业合并,合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉;合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,经复核确认后,计入当期损益。

25. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围

合并财务报表的合并范围包括本公司及本公司控制的子公司。控制是指有权决定一个公司的财务和经营政策,并能据以从该公司的经营活动中获取利益。受控制子公司的经营成果和财务状况由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

(2) 对于通过同一控制下企业合并取得的子公司的处理方法

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司,在编制合并当期财务报表时,视同被合并子公司在本公司对其开始实施控制时纳入本公司合并范围,并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。本公司在编制合并财务报表时,自本公司对被合并子公司开始实施控制时起将被合并子公司的各项资产、负债以其账面价值并入本公司合并资产负债表,被合并子公司的经营成果纳入本公司合并利润表。

(3) 对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司的处理方法

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司,在编制合并当期财务报表时,以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整,并自购买日起将被购买子公司资产、负债及经营成果纳入本公司财务报表中。

(4) 通过多次交易分步实现非同一控制企业合并的处理方法

通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时,对于购买日之前持有的被购买方的股权,本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的,与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

(5) 购买少数股权的处理方法

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额,以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额,均调整合并资产负债表中的资本公积,资本公积不足冲减的,调整留存收益。

(6) 少数股东权益和损益的列示及处理方法

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中股东权益项目下和合并利润表中净利润项目后单独列示。

如果子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的,其余部分仍冲减少数股东权益。

(7) 合并财务报表所采用的会计方法

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时,合并时按照本公司的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有公司内部交易及余额,包括未实现内部交易损益均抵销。公司内部交易发生的未实现损失,有证据表明该损失是相关资产减值损失的,则全额确认该损失。

(8) 本公司按反向购买合并编制合并报表的说明

根据《企业会计准则第20号-企业合并》、《企业会计准则讲解(2010)》以及财政部会计司财会便[2009]17号《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》等相关规定,新华联置地以所持有的对子公司投资等资产为对价取得圣方科技的控制权,构成反向购买。

本公司遵从以下原则处理该反向购买业务并编制本期合并财务报表:

- a. 因法律上母公司(被购买方,圣方科技)仅持有不构成业务的资产和负债,在编制合并报表时按权益性交易的原则处理,不确认商誉或计入当期损益。
- b. 合并财务报表中的留存收益和其他权益性余额反映法律上子公司(购买方,即新华联置地)在合并前的留存收益和其他权益余额。

c. 合并财务报表的比较信息为法律上子公司(购买方,即新华联置地)的比较信息,即法律上子公司的前期合并财务报表。

d. 对于法律上母公司(被购买方,圣方科技)的所有股东,虽然该项合并中其被认为被购买方,但其享有合并形成报告主体的净资产及损益,不作为少数股东权益列示。

e. 合并报表中的权益性工具的金额反映法律上子公司(购买方,即新华联置地)合并前发行在外的股份面值以及假定在确定该项企业合并过程中新发行的权益性工具的金额,但合并财务报表中的权益结构反映法律上母公司(被购买方,圣方科技)的权益结构,即法律上母公司发行在外权益性证券的数量及种类。

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

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

七. 会计政策、会计估计变更和前期差错更正

本公司本期未发生会计政策、会计估计变更或前期差错更正。

八. 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
营业税	按当期应税收入计缴	5%
城市维护建设税	按流转税额计缴	7%、5%
教育费附加	按流转税额计缴	3%
地方教育费附加	按流转税额计缴	2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额计缴	实行四级超率累进税率
土地使用税	按土地使用面积计缴	根据土地位置适用相应税率

九. 企业合并及合并报表

(一) 子公司

北京新华联置地有限公司(简称“新华联置地”);北京新华联恒业房地产开发有限公司(简称“新华联恒业”);北京华信鸿业房地产开发有限公司(简称“华信鸿业”);北京新华联伟业房地产有限公司(简称“新华联伟业”);惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司(简称“惠州嘉业”);北京先导华鑫房地产开发有限公司(简称“先导华鑫”);惠州市国力房地产开发有限公司(简称“惠州国力”);黄山市金龙房地产开发有限公司(简称“黄山金龙”);北京北郊联合房地产开发有限公司(简称“北郊联合”);株洲新华联房地产开发有限公司(简称“株洲新华联”);唐山新华联置地有限公司(简称“唐山新华联”);醴陵新华联房地产开发有限公司(简称“醴陵新华联”);内蒙古新华联置业有限公司(简称“内蒙古新华联”);新华联奥特莱斯有限公司(简称“奥特莱斯”);大庆新华联房地产开发有限公司(简称“大庆新华联”);西宁新华联房地产有限公司(简称“西宁新华联”);北京新华联仁和房地产开发有限公司(简称“新华联仁和”);新华联奥特莱斯(株洲)有限公司(简称“株洲奥莱”);武汉大花山生态科技开发有限公司(简称“武汉大花山”)

新华联不动产股份有限公司财务报表附注
 2012年1月1日至2012年6月30日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末投资金额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
新华联置地	全资子公司	北京市	房地产	36,346.00	房地产开发	292,000.00	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00
新华联恒业	全资子公司	北京市	房地产	6,000.00	房地产开发	21,832.65	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00
华信鸿业	全资子公司	北京市	房地产	5,000.00	房地产开发	2,832.45	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00
新华联伟业	全资子公司	北京市	房地产	14,537.66	房地产开发	35,361.37	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00
惠州嘉业	全资子公司	广东·惠州	房地产	5,000.00	房地产开发	7,850.00	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00
先导华鑫	全资子公司	北京市	房地产	3,000.00	房地产开发	4,021.19	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00
惠州国力	全资子公司	广东·惠州	房地产	1,000.00	房地产开发	1,000.00	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00
黄山金龙	全资子公司	安徽·黄山	房地产	6,000.00	房地产开发	17,308.49	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00
北郊联合	控股子公司	北京市	房地产	5,000.00	房地产开发	3,500.00	0.00	70	70	是	1,438.06	0.00	0.00
株洲新华联	全资子公司	湖南·株洲	房地产	10,000.00	房地产开发	10,000.00	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00
唐山新华联	控股子公司	河北·唐山	房地产	10,000.00	房地产开发	9,000.00	0.00	90	90	是	589.47	0.00	0.00

新华联不动产股份有限公司财务报表附注
 2012年1月1日至2012年6月30日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末投资金额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
醴陵新华联	控股子公司	湖南·醴陵	房地产	5,500.00	房地产开发	3,300.00	0.00	60	60	是	2,106.17	0.00	0.00
内蒙古新华联	全资子公司	呼和浩特	房地产	10,000.00	房地产开发	10,000.00	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00
奥特莱斯	全资子公司	北京市	房地产	10,000.00	房地产开发	10,000.00	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00
大庆新华联	全资子公司	大庆市	房地产	10,000.00	房地产开发	10,000.00	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00
西宁新华联	全资子公司	西宁市	房地产	10,000.00	房地产开发	10,000.00	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00
新华联仁和	全资子公司	北京市	房地产	1,000.00	房地产开发	1,000.00	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00
株洲奥莱	全资子公司	北京市	房地产	5,000.00	房地产开发	5,000.00	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00
武汉大花山	全资子公司	武汉市	房地产	10,000.00	房地产开发	25,177.32	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00

(二) 本期合并财务报表合并范围的变动

本期新纳入合并范围的公司情况

单位: 元

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例	期末净资产	本期净利润
株洲奥莱	新成立子公司	100.00%	49,731,579.12	-268,420.88
武汉大花山	新收购子公司	100.00%	50,883,950.41	-964,118.62

本公司于2012年1月17日召开第七届董事会第九次会议,通过了《关于出售武汉百步亭联合置业有限公司11.54%股权的议案》。根据决议,新华联置地将其持有的武汉百步亭联合置业有限公司股权转让给武汉安居工程发展有限公司,本次出售股权后,新华联置地不再是武汉百步亭联合置业有限公司的股东。

本公司于2012年1月17日召开第七届董事会第九次会议,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》。根据决议,新华联置地与武汉百步亭联合置业有限公司签署武汉大花山生态科技开发有限公司股权转让的协议。收购完成后,新华联置地持有武汉大花山100%股权。2012年2月21日,根据正式签署的股权转让协议,完成相关工商变更手续,武汉大花山成为新华联置地全资子公司。

十. 合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据,除特别注明之外,“期初”系指2012年1月1日,“期末”系指2012年6月30日,“本期”系指2012年1月1日至6月30日,“上期”系指2011年1月1日至6月30日,货币单位为人民币元。

1. 货币资金

(1) 分类列示

项目	期末金额	期初金额
库存现金	333,180.98	359,744.88
银行存款	633,623,341.68	511,312,610.34
其他货币资金	32,792,703.32	28,995,099.83
合计	666,749,225.98	540,667,455.05

(2) 本公司其他货币资金期末余额中,主要为房地产销售按揭保证金。

(3) 本公司期末及期初无外币余额。

2. 应收账款

(1) 应收账款分类

类别	期末金额			
	金额	比例[%]	坏账准备	比例[%]
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按风险组合计提坏账准备的应收账款	33,540,559.91	100.00	2,862,280.54	100.00
账龄分析组合计提坏账准备的应收账款	32,627,543.85	97.28	2,862,280.54	100.00
低信用风险组合计提坏账准备的应收账款	913,016.06	2.72	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	33,540,559.91	100.00	2,862,280.54	100.00

续表:

新华联不动产股份有限公司财务报表附注
2012年1月1日至2012年6月30日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	期初金额			
	金额	比例[%]	坏账准备	比例[%]
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按风险组合计提坏账准备的应收账款	80,959,619.70	100.00	4,139,305.70	100.00
账龄分析组合计提坏账准备的应收账款	80,959,619.70	100.00	4,139,305.70	100.00
低信用风险组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	80,959,619.70	100.00	4,139,305.70	100.00

应收账款余额期末较期初减少 46,142,034.63 元,减少 60.06%,主要为本期收回期初应收客户房款所致。

(2) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	期末金额			期初金额		
	金额	比例[%]	坏账准备	金额	比例[%]	坏账准备
1年以内	26,897,230.89	82.44	1,344,861.54	80,476,938.02	99.40	4,018,635.28
1-2年	5,390,949.92	16.52	1,347,737.48	482,681.68	0.60	120,670.42
2-3年	339,363.04	1.04	169,681.52	-	-	-
合计	32,627,543.85	100.00	2,862,280.54	80,959,619.70	100.00	4,139,305.70

(3) 本期坏账准备转回情况

本公司本期不存在以前年度已全额计提坏账准备或计提坏账准备的比例较大,但在本期又全额或部分收回的,或通过重组等其他方式收回的应收款项。

(4) 本公司本期未发生核销应收账款的情况。

(5) 期末应收账款中无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(6) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例[%]
个人客户甲	客户	2,488,744.00	1年以内	7.42
个人客户乙	客户	1,911,221.00	1-2年	5.70
个人客户丙	客户	1,792,465.00	1年以内	5.34
个人客户丁	客户	1,782,062.00	1年以内	5.31
个人客户戊	客户	1,693,529.00	1年以内	5.05
合计	-	9,668,021.00	-	28.82

(7) 应收账款中无应收关联方款项。

(8) 本公司期初及期末应收账款中无外币余额。

3. 预付款项

(1) 预付款项账龄

类别	期末金额		期初金额	
	金额	比例[%]	金额	比例[%]
1年以内	1,284,354,552.52	67.29	1,461,859,214.16	80.06
1-2年	348,337,483.66	18.25	183,955,919.46	10.08
2-3年	96,064,841.53	5.03	-	-
3年以上	180,000,000.00	9.43	180,000,000.00	9.86
合计	1,908,756,877.71	100.00	1,825,815,133.62	100.00

(2) 预付款项前五名

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	款项性质
呼和浩特土地收购储备中心	土地供应方	920,000,000.00	0-2年	预付土地款
湖南新华联建设工程有限公司	关联方	299,706,184.87	0-2年	预付工程款
大庆市国土资源局	土地供应方	149,000,000.00	1年以内	预付土地款
西宁市海湖新区管委会	土地供应方	121,124,028.07	1年以内	预付土地款
北京市北郊农场	北郊联合参股股东	100,000,000.00	3年以上	预付土地补偿款
合计	-	1,589,830,212.94	-	-

呼和浩特土地收购储备中心预付款项为内蒙古新华联支付的国有土地出让金(于2012年7月13日取得国有土地使用权证)。

北京市北郊农场为北郊联合参股股东,持股比例为30%。预付款项为北郊联合支付的位于北京市昌平区北七家镇原冠雅园二期项目宗地(定泗路南侧、北侧两地块)的土地补偿款。

预付西宁市海湖新区管委会款项为西宁新华联支付的国有土地出让金,土地使用权尚未取得。

预付大庆市国土资源局款项为大庆新华联支付的国有土地出让金,土地使用权尚未取得。

(3) 期末预付款项中无持本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(4) 期末余额中预付关联方款项

单位名称	金额	账龄	占总额比例[%]	与本公司关系
北京市北郊农场	100,000,000.00	3年以上	5.24	北郊联合参股股东
湖南新华联建设工程有限公司	299,706,184.87	0-2年	15.70	同一控股股东
株洲新华联药业有限公司	45,304,500.00	2-3年	2.37	同一控股股东
合计	445,010,684.87	-	23.31	-

注:株洲新华联药业有限公司(以下简称“株洲药业”)的控股股东为新华联控股,2009年7月,株洲新华联房地产开发有限公司(以下简称“株洲新华联”)与株洲药业签订《国有土地使用权转让合同》,约定将株洲药业名下的位于株洲市石峰区沿江北路、面积分别为56,972.50平方米和748.70平方米的土地使用权(工业用地)转让给株洲新华联。因受株洲市人民政府湘江沿江风光带统一规划尚未完成的影响,上述合同尚未履行完毕。2011年12月29日,经本公司第七届董事会第八次会议审议通过,株洲新华联与株洲药业签订《国有土地使用权转让合同之补充协议(三)》,约定继续履行上述转让合同,并将合同有效期延至2012年12月31日。

(5) 本公司期末及期初预付款项中无外币余额。

4. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	期末金额			
	金额	比例[%]	坏账准备	比例[%]
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	147,777,000.00	89.83	682,500.00	27.03
按风险组合计提坏账准备的其他应收款	16,733,656.24	10.17	1,842,626.22	72.97
账龄分析组合计提坏账准备的其他应收款	9,722,246.19	5.91	1,842,626.22	72.97
低信用风险组合计提坏账准备的其他应收款	7,011,410.05	4.26	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	164,510,656.24	100.00	2,525,126.22	100.00

续表:

类别	期初金额			
	金额	比例[%]	坏账准备	比例[%]
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	406,026,600.00	96.46	-	-
按风险组合计提坏账准备的其他应收款	14,903,682.92	3.54	1,890,544.78	100.00
账龄分析组合计提坏账准备的其他应收款	13,525,126.59	3.21	1,890,544.78	100.00
低信用风险组合计提坏账准备的其他应收款	1,378,556.33	0.33	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	420,930,282.92	100.00	1,890,544.78	100.00

其他应收款期末余额较期初减少 257,054,208.12 元,减少 61.34%,主要系本期出售武汉百步亭联合置业有限公司股权,同时收回相应的合作开发款。

(2) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例 [%]	计提原因
武汉安居工程发展有限公司	91,701,000.00	-	-	风险较小, 未计提
湟中县国土资源局	50,000,000.00	-	-	风险较小, 未计提
唐山市工程建设交易中心	2,400,000.00	600,000.00	25	1-2年
醴陵市玉果电瓷厂	2,026,000.00	-	-	风险较小, 未计提
黄山海慧科技投资有限公司	1,650,000.00	82,500.00	5	1年以内
合计	147,777,000.00	682,500.00	-	-

本公司期末对单项金额超过100万元的其他应收款单独进行了减值测试, 除上述款项外, 未发现存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项。

(3) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

项目	期末金额			期初金额		
	金额	比例[%]	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1年以内	4,798,864.28	49.37	239,943.21	8,366,969.35	61.87	418,348.47
1-2年	3,947,365.20	40.60	986,841.30	4,753,114.97	35.14	1,188,278.74
2-3年	620,655.18	6.38	310,327.59	227,049.40	1.68	113,524.70
3-4年	199,389.66	2.05	149,542.25	30,400.00	0.22	22,800.00
4年以上	155,971.87	1.60	155,971.87	147,592.87	1.09	147,592.87
合计	9,722,246.19	100.00	1,842,626.22	13,525,126.59	100.00	1,890,544.78

(4) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款:

组合名称	账面金额	坏账准备
低信用风险组合	7,011,410.05	0.00

(5) 本期坏账准备转回情况

本公司本期不存在以前年度已全额计提坏账准备, 或计提坏账准备的比例较大, 但在本期又全额或部分收回的, 或通过重组等其他方式收回的应收款项。

(6) 本期无实际核销的其他应收款。

(7) 期末其他应收款中无持本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(8) 其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款 总额的比例[%]	性质或内 容
武汉安居工程发展有限公司	非关联方	91,701,000.00	1年以内	55.74	合作尾款
湟中县国土资源局	非关联方	50,000,000.00	1年以内	30.39	保证金
唐山市工程建设交易中心	非关联方	2,400,000.00	1-2年	1.46	保证金
醴陵市玉果电瓷厂	非关联方	2,026,000.00	1年以内	1.23	补偿款
黄山海慧科技投资有限公司	非关联方	1,650,000.00	1年以内	1.00	保证金
合计		147,777,000.00	-	89.82	-

(9) 期末余额中应收关联方账款见本附注十一、(三)、(2)。

(10) 本公司期末及期初其他应收款中无外币余额。

5. 存货

(1) 存货分类

项目	期末金额			期初金额		
	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	1,605,105.01	-	1,605,105.01	1,639,396.65	-	1,639,396.65
低值易耗品	80,646.25	-	80,646.25	44,655.75	-	44,655.75
开发产品	862,248,329.22	-	862,248,329.22	1,128,408,133.47	-	1,128,408,133.47
开发成本	3,608,797,267.62	-	3,608,797,267.62	2,043,430,900.22	-	2,043,430,900.22
合计	4,472,731,348.10	-	4,472,731,348.10	3,173,523,086.09	-	3,173,523,086.09

本公司存货期末余额较期初增加1,299,208,262.01元,增幅40.94%,主要原因系新取得西宁、大庆、武汉项目土地使用权所致。

(2) 开发产品增减变动情况

新华联不动产股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年6月30日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目名称	最近一期 竣工时间	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
新华联科技园	2008年	9,320,910.51	10,490.77	9,331,401.28	-
新华联商业大厦	2009年	2,457,017.39	-1,592,346.76	-1,565,522.77	2,430,193.40
新华联丽景	2008年	20,691,336.49	-	600,000.00	20,091,336.49
北京青年城	2005年	3,858,271.85	-	1,926,645.94	1,931,625.91
新华联丽港	2008年	1,289,519.35	-923,893.59	-	365,625.76
运河湾家园	2011年	1,016,039,646.54	-32,659,245.36	217,105,556.26	766,274,844.92
黄山纳尼亚小镇	2011年	74,751,431.34	321,449.26	3,918,177.86	71,154,702.74
合计		1,128,408,133.47	-34,843,545.68	231,316,258.57	862,248,329.22

(3) 开发成本增减变动情况

项目名称	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
北郊联合土地一级开发	2,500,782.63	61,158.33	-	2,561,940.96
唐山新华联广场	693,040,231.65	291,137,533.50	-	984,177,765.15
唐山南湖国花园	60,913,047.10	-3,842,859.70	-	57,070,187.40
株洲北欧小镇	173,207,699.70	1,895,115.92	-	175,102,815.62
醴陵电磁厂前期	187,758,176.86	1,580,292.37	-	189,338,469.23
惠州新华联广场	540,559,911.01	119,070,518.42	-	659,630,429.43
惠州国力项目前期	179,247,884.28	-	-	179,247,884.28
黄山纳尼亚小镇	158,078,847.74	55,410,347.44	321,449.26	213,167,745.92
新华联科技园	-	10,490.77	10,490.77	-
运河湾家园	-	-32,659,245.36	-32,659,245.36	-
新华联商业大厦	-	-1,592,346.76	-1,592,346.76	-
新华联丽港	-	-923,893.59	-923,893.59	-
内蒙新华联雅园	42,049,376.99	84,644,306.22	-	126,693,683.21
西宁海湖新区项目	415,618.38	333,775,313.08	-	334,190,931.46
武汉项目	-	456,060,961.66	-	456,060,961.66
大庆阿斯兰小镇	5,659,323.88	225,895,129.42	-	231,554,453.30
合计	2,043,430,900.22	1,530,522,821.72	-34,843,545.68	3,608,797,267.62

(4) 本期计入存货的资本化利息金额为 94,654,840.14 元。

(5) 在建开发项目抵押担保情况

1) 本公司子公司北京新华联伟业房地产有限公司以开发的通州区运河东岸奥体公园南侧运河居住项目国有土地使用权及在建工程 1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、9#、10#、22#配套商业、23#配套商业、北区地下车库作为抵押,与中国银行股份有限公司北京通州支行签订固定资产借款合同(2010013RG003),借款金额 6 亿元,截止期末,借款余额为 4.83 亿元。

2) 本公司子公司黄山市金龙房地产开发有限公司以开发的黄山市徽州区黄山纳尼亚小镇项目国有土地使用权(面积为 733,073.30 平方米)作为抵押物,并由新华联置地提供连带责任保证,向中国工商银行股份有限公司黄山屯溪支行借款 1 亿元,借款期限为 2010 年 3 月 11 日至 2013 年 3 月 8 日。

3) 本公司子公司惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司以惠州国力所有 142,780.00 平方米土地使用权和惠州嘉业所有 254,330.00 平方米土地使用权为抵押物(2011 年 11 月以 1#、3#、6#楼在建工程置换其中 94,882.00 平方米土地使用权),于 2011 年 6 月 23 日与交通银行股份有限公司惠州分行签订了贷款合同和抵押合同,借款额度 6 亿元。截止期末,借款余额为 3.6 亿元。

4) 本公司子公司唐山新华联置地有限公司以其所拥有的土地使用权冀唐国用(2010)第 6231 号(抵押面积 46029.54 平米)、冀唐国用(2010)第 6232 号(抵押面积 5244.83 平方米)和在建工程 6#、9#、11#、12#、13#作为抵押,抵押合同号为 04030102-2011 年西山(抵)字 0011,与中国工商银行唐山西山支行签订借款合同,取得银行借款 1.9 亿元,借款期限为 2012 年 01 月 16 日至 2014 年 11 月 7 日。

(6) 期末公司存货未出现减值情形,无须计提跌价准备。

6. 其他流动资产

项目	期末金额	期初金额
待摊费用	72,865.64	165,611.03

7. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末金额	期初金额
按权益法核算长期股权投资	0.00	148,847,175.11
减: 长期股权投资减值准备	-	-
长期股权投资价值	0.00	148,847,175.11

(2) 按权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	投资成本	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额	本期现金红利
武汉百步亭联合置业有限公司	50%	50%	150,000,000.00	148,847,175.11	-	148,847,175.11	-	-

8. 投资性房地产

(1) 投资性房地产变动表

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
原价	78,779,029.51	-	-	78,779,029.51
累计折旧	20,043,004.41	1,191,768.12	-	21,234,772.53
账面净值	58,736,025.10	-	-	57,544,256.98
减值准备	-	-	-	-
账面价值	58,736,025.10	-	-	57,544,256.98

(2) 本公司投资性房地产均为房屋及建筑物。

(3) 本公司子公司北京新华联恒业房地产开发有限公司以新华联大厦的土地及房产为本公司控股股东新华联控股在交通银行股份有限公司北京东单支行 15,000 万元的借款进行抵押, 最高额抵押合同编号为 06710057, 借款期限为 2007 年 3 月 30 日至 2014 年 11 月 20 日, 经北京首佳房地产评估有限公司评估, 评估价值为 21,013 万元, 房产证号为京房权证朝其 04 字第 00891 号, 土地证号为京朝国用(2003 出)字第 0175 号。

截止2012年6月30日,新华联控股已累计归还借款4,500万元,借款余额10,500万元。

本公司在2010年3月21日召开2010年第一次临时股东大会,讨论并通过了上述抵押事项。

9. 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
原价	215,651,762.45	1,601,647.00	14,007.50	217,239,401.95
房屋建筑物	188,513,067.61	-	-	188,513,067.61
运输设备	6,659,167.27	263,341.00		6,922,508.27
其他设备	20,479,527.57	1,338,306.00	14,007.50	21,803,826.07
累计折旧	35,281,316.34	5,240,647.25	8,652.62	40,513,310.97
房屋建筑物	20,945,896.40	3,141,884.46	-	24,087,780.86
运输设备	2,134,489.03	476,669.24	-	2,611,158.27
其他设备	12,200,930.91	1,622,093.55	8,652.62	13,814,371.84
账面净值	180,370,446.11	-	-	176,726,090.98
房屋建筑物	167,567,171.21	-	-	164,425,286.75
运输设备	4,524,678.24	-	-	4,311,350.00
其他设备	8,278,596.66	-	-	7,989,454.23
减值准备	-	-	-	-
账面价值	180,370,446.11	-	-	176,726,090.98
房屋建筑物	167,567,171.21	-	-	164,425,286.75
运输设备	4,524,678.24	-	-	4,311,350.00
其他设备	8,278,596.66	-	-	7,989,454.23

(2) 本期增加的固定资产均为本期购入,不存在从在建工程完工转入固定资产。本期增加的累计折旧均为本期计提。

(3) 本公司子公司北京新华联伟业房地产有限公司2009年7月21日与中国银行股份有限公司北京通州支行签署借款合同及抵押合同,新华联伟业以十里堡北里28号院1号楼全部房地产作为抵押向中国银行股份有限公司北京通州支行借款4亿元。详见“附注十、25、(3)、②”。

(4) 期末未发现上述固定资产有明显减值迹象,因此未计提固定资产减值准备。

(5) 本公司期末无暂时闲置的固定资产、通过融资租赁租入的固定资产、通过经营租赁租出的固定资产、持有待售的固定资产。

10. 在建工程

(1) 在建工程明细表

项目	期末金额			期初金额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
黄山酒店	43,737,913.70	-	43,737,913.70	28,595,543.70	-	28,595,543.70
唐山酒店	63,905,952.14	-	63,905,952.14	59,319,346.12	-	59,319,346.12
株洲酒店	30,194,771.87	-	30,194,771.87	13,602,427.83	-	13,602,427.83
惠州酒店	253,000.00	-	253,000.00	253,000.00	-	253,000.00
奥特莱斯	352,964.77	-	352,964.77	49,316.00	-	49,316.00
合计	138,444,602.48	0.00	138,444,602.48	101,819,633.65	0.00	101,819,633.65

(2) 本公司期末在建工程较期初增加 36,624,968.83 元,增幅 35.97%,主要为子公司所建的黄山酒店、唐山酒店及株洲酒店的前期费用及工程支出。

(3) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	期初金额	本期增加	本期减少		期末金额	预算数
			转入固定资产	其他		
黄山酒店	28,595,543.70	15,142,370.00	-	-	43,737,913.70	320,000,000.00
唐山酒店	59,319,346.12	4,586,606.02	-	-	63,905,952.14	380,000,000.00
株洲酒店	13,602,427.83	16,592,344.04	-	-	30,194,771.87	408,000,000.00
合计	101,517,317.65	36,321,320.06	-	-	137,838,637.71	1,108,000,000.00

(4) 本公司期末在建工程不存在计提减值准备情形,故未计提减值准备。

11. 无形资产

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
原价	48,025,048.27	149,335.00	-	48,174,383.27
土地使用权	47,347,461.08	-	-	47,347,461.08
办公软件	677,587.19	149,335.00	-	826,922.19
累计摊销	6,470,761.95	534,912.52	-	7,005,674.47
土地使用权	6,070,507.77	480,770.88	-	6,551,278.65
办公软件	400,254.18	54,141.64	-	454,395.82
账面价值	41,554,286.32	-	-	41,168,708.80
土地使用权	41,276,953.31	-	-	40,796,182.43
办公软件	277,333.01	-	-	372,526.37

(1) 无形资产本期增加的累计摊销均为本期摊销金额。

(2) 无形资产原值增加 149,335.00 元系购进管理软件所致。

(3) 无形资产原值主要为新华联伟业的丽景湾国际酒店的土地使用权 23,829,598.08 元和新华联恒业的新华联大厦的土地使用权 23,517,863.00 元。

(4) 本公司期末无形资产抵押情况

丽景湾酒店的土地使用权系北京市朝阳区十里堡北里 28 号院 1 号楼国有土地使用权(X 京房权证朝字第 624933 号), 面积共计 10,141.55 平方米, 期末账面价值 21,921,191.90 元, 抵押给中国银行股份有限公司北京通州支行, 详见“附注十、25、(3)、②”。

本公司子公司新华联恒业的新华联大厦办公楼国有土地使用权京朝国用(2003 出)字第 0175 号, 该土地使用权的期末的账面价值为 18,874,990.53 元, 抵押给交通银行股份有限公司北京东单支行, 详见“附注十一、(二)、3、1) 关联方担保情况”。

12. 商誉

项目	原始金额	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额	期末减值准备
黄山金龙商誉	21,348,761.86	21,348,761.86	-	-	21,348,761.86	-

(1) 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。

(2) 黄山金龙资产组的可收回金额以预计未来现金流量现值的方法确定。本公司根据管理层批准的最近未来5年现金流测算,不存在减值。

13. 长期待摊费用

项目	原始发生额	期初金额	本期增加	本期摊销	期末金额
丽景湾国际酒店VI设计费	225,000.00	157,500.00	-	11,250.00	146,250.00

14. 递延所得税资产

(1) 已确认递延所得税资产

项目	期末金额	期初金额
递延所得税资产		
因计提坏账准备确认的递延所得税资产	1,346,851.71	1,507,462.63
因预提土地增值税确认的递延所得税资产	182,290,492.00	170,245,555.74
预售收入的预计利润	3,786,641.97	2,364,592.99
因延期交房预计的违约金确认的递延所得税资产	11,657.53	11,657.53
合计	187,435,643.21	174,129,268.89

(2) 可抵扣差异项目明细

项目	期末金额	期初金额
坏账准备	5,387,406.76	6,029,850.46
预提土地增值税	729,161,967.99	680,982,222.96
预售收入的预计利润	15,146,567.88	9,458,371.95
因延期交房预计的违约金	46,630.12	46,630.12
合计	749,742,572.75	696,517,075.49

15. 资产减值准备

项目	期初金额	本期增加	本期减少		期末金额
			转回	其他转出	
坏账准备	6,029,850.48	-642,443.72	-	-	5,387,406.76

16. 应付账款

(1) 应付账款分类

项目	期末金额	期初金额
合计	668,997,110.67	783,918,024.06
其中一年以上	19,693,394.71	27,064,971.89

(2) 期末应付账款中,账龄1年以上的款项金额19,693,394.71元,主要为按工程进度预估的工程款和未到期的质量保证金。

(3) 期末应付持本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东款项明细如下:

单位名称	金额	账龄	占总额比例[%]	款项性质
新华联控股	527,442.00	1年以上	0.08	质保金

17. 预收款项

(1) 预收款项

项目	期末金额	期初金额
合计	875,082,613.17	606,202,206.81
其中一年以上	371,637.10	20,000.00

(2) 期末预收款项较期初增加268,880,406.36元,增幅44.35%,主要系运河湾家园项目和唐山新华联广场项目所售房款。

(3) 期末预收款项中,账龄1年以上的款项371,637.10元为尚不符合收入确认条件暂未转入收入的款项。

(4) 期末预收房款主要明细如下:

新华联不动产股份有限公司财务报表附注
2012年1月1日至2012年6月30日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	金 额
运河湾家园	196,415,791.00
唐山新华联广场	614,046,569.00
黄山纳尼亚小镇	34,649,528.39
惠州新华联广场	19,470,319.00
合计	864,582,207.39

(5) 期末预收款项中预收持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项:

单位名称	金额	账龄	占总额比例[%]	款项性质
新华联控股	27,724.94	1年以内	0.003	房租

18. 应付职工薪酬

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
工资、奖金、津贴补贴	17,507,700.54	35,466,717.25	43,747,338.35	9,227,079.44
职工福利费	28,170.00	1,455,825.15	1,483,995.15	-
社会保险费	174,651.37	3,621,609.08	3,335,066.89	461,193.56
其中: 医疗保险费	101,592.08	1,120,873.09	1,042,662.09	138,403.86
基本养老保险费	11,687.82	2,218,461.51	2,030,423.06	293,411.54
失业保险费	2,758.27	125,290.72	114,129.82	16,543.86
工伤保险费	1,584.54	72,668.30	67,185.31	8,021.88
生育保险费	57,028.66	84,315.46	80,666.61	4,812.42
住房公积金	-29,512.26	1,489,159.52	1,460,477.90	-830.64
工会经费和职工教育经费	6,602,374.79	18,607.82	358,429.39	6,262,553.22
非货币性福利	-	-	-	-
因解除劳动关系给予的补偿	-	11,686.84	11,686.84	-
其他	-42,807.75	1,177,719.82	1,055,832.11	79,079.96
合计	24,240,576.69	43,241,325.48	51,452,826.63	16,029,075.54

(1) 本公司本期因解除劳动关系给予的补偿金额为 11,686.84 元。

(2) 本公司应付职工薪酬期末金额中有提取未发放的工资、补贴,于2012年7月发放。

(3) 应付职工薪酬期末余额比期初余额减少 8,211,501.15 元,减幅 33.88%, 主要原因为期初工资余额中的工资奖金及绩效在本期已支付。

19. 应交税费

项目	期末金额	期初金额
增值税	-	285,617.39
营业税	29,350,130.57	38,180,060.39
企业所得税	223,652,403.43	260,963,203.17
个人所得税	2,614,152.04	489,777.91
土地增值税	5,579,613.63	22,739,230.33
城市维护建设税	1,775,866.34	2,078,805.90
教育费附加	1,364,901.07	1,412,303.52
土地使用税	989,633.15	1,925,485.55
房产税	303,151.81	240,619.41
印花税	40,313.76	291,436.70
合计	265,670,165.80	328,606,540.27

20. 应付利息

项目	期末金额	期初金额
分期付息到期还本的长期借款利息	16,800,000.00	16,940,000.00

21. 应付股利

单位名称	期末金额	期初金额
北京联和运德投资有限公司	1,000,000.00	-
徐州德睿投资管理咨询有限公司	300,000.00	-
合计	1,300,000.00	-

上述应付股利已于2012年7月6日支付。

22. 其他应付款

(1) 其他应付款明细

项目	期末金额	期初金额
合计	332,030,160.45	176,341,090.39
其中: 1年以上	66,050,700.14	38,647,982.16

本公司期末其他应付款中,账龄超过1年的款项为6605.07万元,主要为应付西藏林芝美成置业有限公司股权转让款项2850万元、应付北京云浩信诚投资发展有限公司往来款项500万元、应付醴陵市财政局2550万元。

本公司期末其他应付款较期初增加155,689,070.06元,增幅88.29%,主要系本公司子公司北京新华联置地有限公司收到湖南力联商贸有限公司1亿元借款,以及黄山金龙房地产开发有限公司收到黄山海慧科技投资有限公司1000万元借款。

(2) 期末无应付持有本公司5%(含5%)以上表决权股份股东单位的款项。

(3) 期末余额中应付关联方款项详见附注十一、(三)、(4)。

(4) 期末大额其他应付款

项目	金额	账龄	性质或内容
湖南力联商贸有限公司	100,000,000.00	1年以内	借款(注1)
西藏林芝美成置业有限公司	28,500,000.00	2-3年	股权转让款
醴陵市财政局	28,300,000.00	0-2年	财政拨回姜湾小学新建建设
黄山海慧科技投资有限公司	10,000,000.00	1年以内	借款(注2)
青海科信电力设计咨询有限公司	5,952,000.00	1年以内	诚意金
青海圣裕源煤炭储运有限公司	5,952,000.00	1年以内	诚意金
北京云浩信诚投资发展有限公司	5,000,000.00	3-4年	往来款
合计	183,704,000.00	-	-

注 1: 本公司子公司北京新华联置地有限公司本期收到湖南力联商贸有限公司 1 亿元借款, 借款期限为 2012 年 6 月 14 日至 2013 年 6 月 13 日, 年利率为 13%, 新华联控股为该借款提供担保。

注 2: 本公司子公司黄山市金龙房地产开发有限公司本期收到黄山海慧科技有限公司 1000 万元借款, 借款期限为 2012 年 5 月 16 日至 2012 年 8 月 16 日, 年利率为 8.4%。

(5) 本公司期末及期初其他应付款中无外币余额。

23. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债

项目	期末金额	期初金额
一年内到期的长期借款	130,000,000.00	60,000,000.00
一年内到期的递延收益	710,000.00	700,000.00
合计	130,710,000.00	60,700,000.00

(2) 一年内到期的长期借款期末余额 13,000.00 万元, 系由长期借款转入, 主要是:新华联伟业将要在一年内归还的丽景湾国际酒店作抵押借款 3,000.00 万元、黄山金龙将要在一年内归还的黄山纳尼亚小镇项目借款 10,000.00 万元。

(3) 一年内到期的长期借款类别

借款类别	期末金额	期初金额
抵押借款	130,000,000.00	60,000,000.00

① 本公司子公司黄山市金龙房地产开发有限公司以其开发的黄山市徽州区黄山纳尼亚小镇项目国有土地使用权作为抵押物, 并由新华联置地提供连带责任保证, 向中国工商银行股份有限公司黄山屯溪支行借款 10,000.00 万元人民币, 借款期限为 2010 年 3 月 11 日至 2013 年 3 月 8 日。

按合同规定,公司将要在2013年3月归还该10,000.00万元借款,期末将此笔借款列入一年内到期的非流动负债。

② 本公司子公司北京新华联伟业房地产有限公司2009年7月21日与中国银行股份有限公司北京通州支行签订的借款合同,借款金额4亿元,借款期限为120个月,新华联控股为新华联伟业提供连带责任保证。截止2012年6月30日,将一年内到期的长期借款3000万元在本科目列示,详见附注十、25、(3)、②。

24. 其他流动负债

(1) 明细分类

项目	期末金额	期初金额
土地增值税清算准备金	729,161,968.00	673,109,024.18

(2) 其他流动负债为公司按照土地增值税清缴的口径,对尚未清算的开发项目累计计提的土地增值税清算准备金。

25. 长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	期末金额	期初金额
抵押借款	1,283,000,000.00	1,250,000,000.00
保证借款	1,066,000,000.00	300,000,000.00
合计	2,349,000,000.00	1,550,000,000.00

(2) 本公司期末长期借款较期初增加799,000,000.00元,增幅51.55%,主要系内蒙、西宁、大庆、黄山公司本期收到的委托贷款及唐山、惠州项目取得的开发贷款。

(3) 期末金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率[%]	期末金额	期初金额
交通银行北京东单支行	2012-03-07	2015-03-06	RMB	12.50	516,000,000.00	-
中国银行股份有限公司北京通州支行	2010-11-30	2013-11-29	RMB	6.65	483,000,000.00	600,000,000.00
交通银行股份有限公司惠州分行	2011-06-29	2014-06-29	RMB	基准利率上浮15%	360,000,000.00	300,000,000.00
交通银行北京东单支行	2011-08-31	2013-08-31	RMB	16.80	300,000,000.00	300,000,000.00
中国银行股份有限公司北京通州支行	2009-08-04	2019-08-02	RMB	6.6975	250,000,000.00	250,000,000.00
合计	-	-	-	-	1,909,000,000.00	1,450,000,000.00

① 本公司子公司北京新华联伟业房地产有限公司 2010 年 11 月 3 日与中国银行股份有限公司北京通州支行签订了固定资产借款合同及抵押合同,借款合同编号为 2010013RG003,抵押合同编号为 2010013RGD003,借款额度 6 亿元,最长借款期限为 36 个月,借款利率为浮动利率,浮动周期为 12 个月,每笔提款利率为实际提款日当日中国人民银行公布施行的一至三年(含三年)期贷款基准利率。抵押物清单:通州区运河东岸奥体公园南侧运河居住项目国有土地使用权(京通国用(2010 出)第 0002 号)及在建工程 1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、9#、10#、22#配套商业、23#配套商业、北区地下车库;分摊土地面积 52,316.42 平方米,扣除人防后规划建筑面积 172,278.00 平方米,评估价值 171,577 万元。截止 2012 年 6 月 30 日伟业公司已归还借款 11,700.00 万元,借款余额 48,300.00 万元。

② 本公司子公司北京新华联伟业房地产有限公司 2009 年 7 月 21 日

与中国银行股份有限公司北京通州支行签订的借款合同,借款金额4亿元,借款期限为120个月,借款利率为浮动利率,浮动周期为12个月,每笔提款的首期利率为实际提款日当日中国人民银行公布施行的五年以上期贷款基准利率下浮5%。新华联控股为新华联伟业提供连带责任保证。抵押合同(2009013RGD002-1)的抵押物清单:北京市朝阳区十里堡北里28号院1号楼(X京房权证朝字第624933号《国有土地使用证》,京朝国用(2004出)第0733号《房屋所有权证》),总建筑面积为35,482.5平方米,分摊国有土地使用权面积为10,141.55平方米,评估价值为73,894万元。截止2012年6月30日,借款余额为2.8亿元,根据合同约定,未来一年内将归还3000万元,将其在“一年内到期的非流动负债”列示。

③ 本公司子公司惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司2011年6月23日与交通银行股份有限公司惠州分行签署固定资产借款合同及抵押合同,以惠州嘉业大亚湾经济技术开发区6号路南侧国有土地使用权及其子公司惠州市国力房地产开发有限公司拥有的大亚湾经济技术开发区6号路南侧国有土地使用权作为抵押向交通银行股份有限公司惠州分行贷款,借款额度6亿元,借款期限自2011年6月29日至2014年6月29日,借款利率为基准利率上浮15%,借款合同编号为粤惠阳2011年固贷字001号,抵押合同编号为粤惠阳2011年抵字001号和粤惠阳2011年抵字002号,2011年11月以惠州嘉业1#、3#、6#楼在建工程置换了其中94,882平方米土地使用权。截止2012年6月30日上述借款已到位36,000.00万元。

2012年6月经交通银行提议,新华联不动产为惠州嘉业上述60,000.00万元借款中截止2012年1月1日未提款的30,000.00万元增加连带责任保证,担保额度为30,000.00万元,保证期间为债务履行期限届满之日起两年。截止2012年6月30日,新华联不动产提供担保额度30,000.00万元,已到位借款6,000.00万元。

④ 本公司子公司内蒙古新华联置业有限公司2011年8月30日与黄山海慧科技投资有限公司和交通银行股份有限公司北京东单分(支)行签订

了三方委托贷款单项协议,合同约定黄山海慧科技投资有限公司通过交通银行东单支行向内蒙古新华联借款3亿元人民币,借款期限为2011年8月31日至2013年8月31日,人民币固定利率,合同期内年利率均按16.80%执行。公司实际控制人傅军提供担保。

⑤ 本公司子公司内蒙古新华联置业有限公司、西宁新华联房地产有限公司、大庆新华联房地产开发有限公司于2012年3月与黄山海慧科技投资有限公司和交通银行股份有限公司北京东单分(支)行签订了三方委托贷款单项协议,合同约定黄山海慧科技投资有限公司通过交通银行东单支行向内蒙古新华联借款2亿元人民币、向西宁新华联借款2亿元人民币、向大庆新华联借款1.16亿元人民币,借款期限为2012年3月7日至2015年3月6日,人民币固定利率,合同期内年利率均按12.50%执行。新华联控股提供连带责任保证。

(4) 本公司期末及期初长期借款中无外币借款。

26. 预计负债

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
产品质量保证金	46,630.11	-	-	46,630.11

注:本公司子公司华信鸿业公司开发的新华联商业大厦项目因未按合同规定日期交房,按合同规定预提应付业主的产品质量保证金。

27. 递延所得税负债

(1) 明细情况

项目	期末金额	期初金额
非同一控制下被合并方存货账面价值与公允价值差异形成的递延所得税负债	23,790,860.03	23,871,222.35

递延所得税负债本期减少80,362.32元,系黄山金龙评估增值摊销形成。

(2) 引起暂时性差异的负债项目对应的暂时性差异金额

项 目	暂时性差异金额
非同一控制下被合并方存货账面价值与公允价值差异形成的递延所得税负债	95,163,440.12

(3) 根据《企业会计准则第 20 号-企业合并》的规定,企业合并形成母子公司关系的,母公司应当编制购买日的合并资产负债表,因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债应当以公允价值列示。黄山金龙的存货在合并报表中按公允价值列示,与账面成本形成差异,故确认为递延所得税负债。

(4) 本公司本期无未确认递延所得税负债。

28. 其他非流动负债

项 目	期末金额	期初金额
递延收益	12,450,000.05	12,614,166.68

递延收益期末余额为华信鸿业为业主提供停车服务而预收的服务费一年以上到期的部分,一年以内的部分在一年内到期的非流动负债项目中列示。

29. 股本

(1) 股本金额

项 目	期末金额	期初金额
股本	451,503,106.00	451,503,106.00

参见附注六、第 25 条“合并财务报表的编制方法”之第(8)项“本公司按反向购买合并编制合并报表的说明”中关于股本确定的说明。

(2) 股本结构及数量

新华联不动产股份有限公司财务报表附注
2012年1月1日至2012年6月30日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

股份类别	期初金额	本期增减(+、-)					期末金额
		发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00
3、其他内资持股	1,377,298,649.00						1,377,298,649.00
其中：境内法人持股	1,377,298,649.00						1,377,298,649.00
境内自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	1,387,298,649.00						1,387,298,649.00
二、无限售条件流通股份							
1、人民币普通股	210,672,000.00						210,672,000.00
2、境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件流通股份合计	210,672,000.00	-	-	-	-	-	210,672,000.00
股份总数	1,597,970,649.00	-	-	-	-	-	1,597,970,649.00

30. 资本公积

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
股本溢价	330,975,705.60	-	-	330,975,705.60
模拟发行股份调整的资本公积	-84,575,075.82	-	-	-84,575,075.82
合计	246,400,629.78	-	-	246,400,629.78

注：本公司按企业会计准则规定以法律上子公司（购买方，新华联置地）原有股本及反向收购中法律上子公司（购买方，新华联置地）向其原股东模拟增发股份88,043,106.00元后的股本451,503,106.00元列示合并报表的股本项目，所模拟增发的股本金额88,043,106.00元相应调减资本公积，同时因法律上母公司（被购买方，圣方科技）合并前无业务，可辨认净资产公允价值与账面值一致，其合并前净资产3,468,030.18元相应调增资本公积，两项合计调减资本公积84,575,075.82元。

新华联不动产股份有限公司财务报表附注
2012年1月1日至2012年6月30日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

31. 盈余公积

项 目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
法定盈余公积	210,187,080.31	-	-	210,187,080.31

32. 未分配利润

项 目	本期金额	提取或分配比例%
上期期末未分配利润	1,556,041,908.46	
加: 期初未分配利润调整数(调减“-”)	-	
本期期初未分配利润	1,556,041,908.46	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	97,047,226.52	
可供分配利润	-	
减: 提取法定盈余公积	-	
提取任意盈余公积	-	
应付普通股股利	159,797,064.90	注 1
转作股本的股利	-	
期末未分配利润	1,493,292,070.08	

注 1: 根据本公司 2012 年 4 月 27 日召开的 2011 年度股东大会审议通过的《2011 年度利润分配及公积金转增股本预案》, 本公司以总股本 1,597,970,649.00 股为基数, 向全体股东每 10 股派送现金股利 1 元, 共计派送现金股利 159,797,064.90 元。

33. 少数股东权益

子公司名称	少数股东 股权比例	期末金额	期初金额
北京北郊联合房地产开发有限公司	30%	14,380,557.89	14,426,646.39
唐山新华联置地有限公司	10%	5,894,690.73	6,454,282.01
醴陵新华联房地产开发有限公司	40%	21,061,722.52	21,391,300.48
合计	-	41,336,971.14	42,272,228.88

新华联不动产股份有限公司财务报表附注
2012年1月1日至2012年6月30日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

34. 营业收入、营业成本

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	519,512,880.00	1,110,476,551.00
其他业务收入	40,169,269.64	33,786,664.38
营业收入合计	559,682,149.64	1,144,263,215.38
主营业务成本	231,316,258.57	529,124,620.27
其他业务成本	18,238,158.20	16,298,557.51
营业成本合计	249,554,416.77	545,423,177.78

其他业务收入主要为新华联大厦出租物业收入和丽景湾国际酒店的经营收入。

(1) 按主要行业列示

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	519,512,880.00	231,316,258.57	1,110,476,551.00	529,124,620.27

(2) 主营业务—按产品分类

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
新华联科技园	24,112,500.00	9,331,401.28	59,306,132.00	18,828,966.13
新华联丽景	750,001.00	600,000.00	5,945,820.00	3,396,286.01
运河湾家园	484,972,850.00	217,105,556.26	832,880,783.00	404,787,457.00
新华联商业大厦	200,000.00	-1,565,522.77	56,386,872.00	13,626,318.30
黄山纳尼亚	7,065,558.00	3,918,177.86	154,198,692.00	87,273,696.53
新华联丽港	-	-	918,252.00	457,910.98
北京青年城	2,411,971.00	1,926,645.94	840,000.00	753,985.32
合计	519,512,880.00	231,316,258.57	1,110,476,551.00	529,124,620.27

新华联不动产股份有限公司财务报表附注
2012年1月1日至2012年6月30日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 主营业务—按地区分类

区域	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	512,447,322.00	227,398,080.71	956,277,859.00	441,850,923.74
安徽	7,065,558.00	3,918,177.86	154,198,692.00	87,273,696.53
合计	519,512,880.00	231,316,258.57	1,110,476,551.00	529,124,620.27

(4) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例[%]
法人客户甲	27,833,388.00	4.97
个人客户甲	20,234,025.00	3.62
个人客户乙	3,878,475.00	0.69
个人客户丙	3,147,934.00	0.56
个人客户丁	3,122,871.00	0.56
合计	58,216,693.00	10.40

35. 营业税金及附加

项目	本期金额	上期金额	计缴标准
营业税	27,984,107.48	57,213,197.30	应税收入 5%
城市维护建设税	1,442,557.76	2,956,764.12	应缴流转税额 5%或 7%
教育费附加	839,552.82	1,716,461.47	应缴流转税额 3%
地方教育费附加	507,351.34	99,979.07	应缴流转税额 2%
土地增值税	69,577,198.26	94,836,651.72	房产销售增值额规定比例
合计	100,350,767.66	156,823,053.68	-

新华联不动产股份有限公司财务报表附注
 2012年1月1日至2012年6月30日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

36. 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	5,420,235.65	7,235,375.12
销售推广费	12,200,702.72	14,603,087.00
租赁费	2,351,136.04	415,354.00
商务差旅费	683,327.40	1,632,419.05
其他	910,768.59	689,397.39
合计	21,566,170.40	24,575,632.56

37. 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	23,781,076.39	18,154,364.80
商务差旅费	6,278,367.30	4,638,875.24
房租费	2,468,615.74	2,086,882.21
咨询顾问费	2,582,887.03	13,313,817.42
税费	2,167,756.98	2,655,053.16
折旧与摊销	808,596.36	509,035.19
其他	2,086,757.28	2,094,844.68
合计	40,174,057.08	43,452,872.70

38. 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	9,819,214.90	10,272,611.25
减: 利息收入	1,742,994.07	3,568,551.37
加: 手续费	432,630.14	229,482.71
其他支出	845,304.17	116,676.34
合计	9,354,155.14	7,050,218.93

39. 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	-642,443.72	1,013,980.20

40. 投资收益

(1) 投资收益明细

项目	本期金额	上期金额
处置长期股权投资产生的投资收益	1,152,824.89	-
权益法核算的长期股权投资收益	-	-447,410.38
合计	1,152,824.89	-447,410.38

注:本期投资收益为北京新华联置地有限公司转让所持有的武汉百步亭联合置业有限公司股权形成。本公司投资收益中无境外公司的投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动原因
武汉百步亭联合置业有限公司		-447,410.38	股权本期已转让

41. 营业外收入

项目	本期金额	上期金额
政府补助	150,000.00	150,000.00
违约赔偿收入	-	185,977.10
其他收入	216,293.40	73,537.91
合计	366,293.40	409,515.01

本公司营业外收入政府补助系本期收到的财政纳税奖励款。

42. 营业外支出

项目	本期金额	上期金额
非流动资产处置损失	5,354.88	-
其中: 固定资产处置损失	5,354.88	-
其他支出	293.29	144,194.36
对外捐赠	2,000,000.00	5,000,000.00
合计	2,005,648.17	5,144,194.36

本公司营业外支出对外捐赠 200 万元系本公司子公司唐山新华联置地有限公司于 2012 年 6 月对唐山市教育局的捐款。

43. 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税	56,113,264.29	94,921,116.02
递延所得税	-13,386,736.64	-3,278,087.94
合计	42,726,527.65	91,643,028.08

44. 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
利息收入	1,742,994.07
往来款	25,367,748.60
解除受限货币资金	1,501,210.03
收到的投标保证金	11,162,000.00
收到的客户交来的契税维修基金	5,922,262.26
收到客户诚意金	20,726,776.00
其他	1,177,233.29
合计	67,600,224.25

新华联不动产股份有限公司财务报表附注
2012年1月1日至2012年6月30日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
支付的各项保证金净额	55,782,650.00
期间费用	30,414,738.50
备用金及其他单位往来款	9,324,685.88
新增的限制性存款	5,298,813.52
对外捐赠支出	2,000,000.00
代客户支付的办证款	311,220.00
其他	2,954,839.94
合计	106,086,947.84

45. 合并现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	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	96,111,968.78	269,099,161.72
加: 资产减值准备	-642,443.72	1,013,980.20
固定资产折旧	6,431,016.18	5,429,121.45
无形资产摊销	534,912.52	553,705.08
长期待摊费用摊销	11,250.00	53,061.42
固定资产报废损失	5,354.88	-
财务费用	10,456,795.50	9,163,437.95
投资损失	-1,152,824.89	447,410.38
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-13,306,374.32	-1,415,947.70
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-80,362.32	-1,862,140.24
存货的减少(增加以“-”填列)	-750,228,135.77	-62,884,947.08
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	836,538,448.02	-239,017,993.86

新华联不动产股份有限公司财务报表附注
2012年1月1日至2012年6月30日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期金额	上期金额
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-749,305,676.89	-452,043,099.44
经营活动产生的现金流量净额	-564,626,072.03	-471,464,250.12
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	633,956,522.66	1,016,085,735.03
减: 现金的期初余额	511,672,355.22	1,383,585,594.22
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	122,284,167.44	-367,499,859.19

(2) 现金和现金等价物构成

项目	本期金额	上期金额
现金	633,956,522.66	1,016,085,735.03
其中: 库存现金	333,180.98	566,103.44
可随时用于支付的银行存款	633,623,341.68	1,015,519,631.59
现金等价物余额	-	-
期末现金和现金等价物余额	633,956,522.66	1,016,085,735.03

注: 本期以上披露的现金和现金等价物不含使用受限制的货币资金32,792,703.32元。

十一. 关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

(1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
新华联控股有限公司	有限公司	北京市朝阳区东四环中路道家园18号新华联大厦17层	矿业化工 地产石油 酒店陶瓷 酒业金融	傅军	72634219-x

注: 控股股东的最终控制方为自然人傅军。

(2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
新华联控股有限公司	200,000,000.00	600,000,000.00	0.00	800,000,000.00

(3) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例[%]	
	期末金额	期初金额	期末比例	期初比例
新华联控股有限公司	1,054,337,608.00	1,054,337,608.00	65.98	65.98

2. 子公司

(1) 子公司

子公司名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
新华联置地	有限公司	北京市通州区光机电一体化基地管委会办公楼三层	房地产开发	傅军	77708341-5
华信鸿业	有限公司	北京市通州区台湖镇创业园路26号	房地产开发	傅军	75133942-7
新华联伟业	有限公司	北京市通州区台湖镇星湖工业区甲6号	房地产开发	傅军	60006160-8
北郊联合	有限公司	北京市昌平区回龙观镇西大街118号1幢2区613室	房地产开发	高扬	79210053-5
黄山金龙	有限公司	徽州区永佳大道889号黄山纳尼亚小镇	房地产开发	李子进	77284506-2
新华联恒业	有限公司	北京市朝阳区红军营东路8号甲2号	房地产开发	傅军	72634149-6
先导华鑫	有限公司	北京市朝阳区道家园18号	房地产开发	傅军	10231930-3

新华联不动产股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
惠州嘉业	有限公司	广东省惠州市大亚湾澳头石化大道中438号	房地产开发	苏波	66651808-4
惠州国力	有限公司	广东省惠州市大亚湾南山国际大厦A区8楼809号房	房地产开发	谭肃非	66984857-2
株洲新华联	有限公司	湖南省株洲市云龙示范区云田乡云田村泉井组	房地产开发	杨利民	68954690-x
唐山新华联	有限公司	唐山路南区国防道6号	房地产开发	苏波	68433578-3
醴陵新华联	有限公司	醴陵市青云北路马放塘1号	房地产开发	毛知辉	69401212-8
奥特莱斯	有限公司	北京市通州区潞城镇人民政府北楼205室	房地产开发	丁伟	57126739-0
内蒙古新华联	有限公司	呼和浩特市金桥开发区管委会办公楼273号	房地产开发	谭肃非	57326151-5
大庆新华联	有限公司	黑龙江省大庆市高新区新兴产业孵化器4号楼816-820房间	房地产开发	苏波	56989941-x
西宁新华联	有限公司	青海省西宁市城西区五四西路39号	房地产开发	苏波	57990804-1
新华联仁和	有限公司	北京市顺义区仁和镇仓上小区37号楼5-1-02	房地产开发	胡章鸿	58083378-8
株洲奥莱	有限公司	湖南省株洲市云田村泉井组燕子塘	房地产开发	丁伟	59100503-X
武汉大花山	有限公司	武汉市武汉东湖新技术开发区东信路金俊花园5号楼	房地产开发	杭冠宇	72576739-9

(2) 子公司的注册资本及其变化

子公司名称	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
新华联置地	363,460,000.00	-	-	363,460,000.00
华信鸿业	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00
新华联伟业	145,376,600.00	-	-	145,376,600.00
北郊联合	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00
黄山金龙	60,000,000.00	-	-	60,000,000.00
新华联恒业	60,000,000.00	-	-	60,000,000.00
先导华鑫	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00
惠州嘉业	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00

新华联不动产股份有限公司财务报表附注
 2012年1月1日至2012年6月30日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
惠州国力	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00
株洲新华联	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00
唐山新华联	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00
醴陵新华联	55,000,000.00	-	-	55,000,000.00
奥特莱斯	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00
内蒙新华联	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00
大庆新华联	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00
西宁新华联	50,000,000.00	50,000,000.00	-	100,000,000.00
新华联仁和	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00
株洲奥莱	-	50,000,000.00	-	50,000,000.00
武汉大花山	26,000,000.00	74,000,000.00	-	100,000,000.00

(3) 对子公司的持股比例或权益及其变化

子公司名称	持股金额		持股比例[%]	
	期末金额	期初金额	期末比例	期初比例
新华联置地	363,460,000.00	363,460,000.00	100	100
华信鸿业	50,000,000.00	50,000,000.00	100	100
新华联伟业	145,376,600.00	145,376,600.00	100	100
北郊联合	50,000,000.00	50,000,000.00	70	70
黄山金龙	60,000,000.00	60,000,000.00	100	100
新华联恒业	60,000,000.00	60,000,000.00	100	100
先导华鑫	30,000,000.00	30,000,000.00	100	100
惠州嘉业	50,000,000.00	50,000,000.00	100	100
惠州国力	10,000,000.00	10,000,000.00	100	100
株洲新华联	100,000,000.00	100,000,000.00	100	100
唐山新华联	100,000,000.00	100,000,000.00	90	90

新华联不动产股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	持股金额		持股比例[%]	
	期末金额	期初金额	期末比例	期初比例
醴陵新华联	55,000,000.00	55,000,000.00	60	60
奥特莱斯	100,000,000.00	100,000,000.00	100	100
内蒙新华联	100,000,000.00	100,000,000.00	100	100
大庆新华联	100,000,000.00	100,000,000.00	100	100
西宁新华联	100,000,000.00	50,000,000.00	100	100
新华联仁和	10,000,000.00	10,000,000.00	100	100
株洲奥莱	50,000,000.00	-	100	-
武汉大花山	100,000,000.00	-	100	-

3. 其他关联方

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容	组织机构代码
(1) 受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	惠州市宏石基础设施投资有限公司	提供资金	67159083-0
	湖南新华联建设工程有限公司	工程施工	61677657-9
	北京银天装饰工程有限公司	工程施工	80243149-4
	北京悦豪物业管理有限公司	物业服务	71773359-4
	北京长石投资有限公司	房屋租赁	78995059-8
	北京新华联兴业水电环保投资咨询有限公司	房屋租赁	68922304-3
	北京祖火陶瓷文化艺术有限公司	房屋租赁	79854365-2
	新华联矿业有限公司	房屋租赁	79160094-1
	北京新华联产业投资有限公司	房屋租赁	55856974-9
	株洲新华联药业有限公司	预付土地款	75801563-6
	开心快捷(北京)酒店有限公司	房屋租赁	66910314-0
	安徽新华联新型材料有限责任公司	房屋租赁	79813228-X
	(2) 其他关联方		
北郊联合 参股股东	北京市北郊农场	预付土地补偿款	79210053-5

(二) 关联交易

1. 购买商品及接受劳务

关联方类型及关联方名称	本期		上期	
	金额	占同类交易金额的比例 [%]	金额	占同类交易金额的比例 [%]
母公司及最终控制方	-	-	16,909,195.62	2.06
其中:新华联控股	-	-	16,909,195.62	2.06
受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	153,576,764.31	39.13	287,917,732.80	35.16
其中:湖南新华联建设工程有限公司	151,045,176.67	38.48	282,055,900.89	34.44
北京悦豪物业管理有限公司	2,531,587.64	0.65	5,861,831.91	0.72
合计	153,576,764.31	39.13	304,826,928.42	37.22

2. 出租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认租赁收益
新华联恒业	新华联控股有限公司	办公楼	2012.1.1	2012.12.31	协议价	1,845,678.35
新华联恒业	北京长石投资有限公司	办公楼	2012.1.1	2012.12.31	协议价	19,801.26
新华联恒业	北京银天装饰工程有限公司	办公楼	2012.1.1	2012.12.31	协议价	75,308.62
新华联恒业	北京祖火陶瓷文化艺术有限公司	办公楼	2012.1.1	2012.12.31	协议价	319,375.00
新华联恒业	湖南新华联建设工程有限公司	办公楼	2012.1.1	2012.12.31	协议价	175,304.94
新华联恒业	新华联矿业有限公司	办公楼	2012.1.1	2012.12.31	协议价	608,792.62
新华联恒业	北京新华联产业投资有限公司	办公楼	2012.1.1	2012.12.31	协议价	68,882.80
新华联恒业	开心快捷(北京)酒店有限公司	办公楼	2011.12.1	2012.6.6	协议价	16,090.07
新华联恒业	北京新华联兴业水电环保投资咨询有限公司	办公楼	2012.1.1	2012.12.31	协议价	35,712.52

3. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新华联恒业	新华联控股	10,500 万元	2007-03-30	2014-11-20	否
新华联控股	新华联伟业	28,000 万元	2009-08-04	2019-08-02	否
新华联置地	黄山金龙	10,000 万元	2010-03-08	2015-03-07	否
新华联置地	唐山新华联	19,000 万元	2011-11-09	2016-11-08	否
新华联控股	新华联置地	10,000 万元	2012-06-14	2013-06-13	否
新华联不动产	惠州嘉业	6,000 万元	2012-01-01	2016-06-29	否
傅 军	内蒙古新华联	30,000 万元	2011-08-24	2015-08-23	否
新华联控股	黄山金龙	25,000 万元	2012-05-18	2017-05-18	否
新华联控股	内蒙古新华联	20,000 万元	2012-03-15	2017-03-06	否
新华联控股	大庆新华联	11,600 万元	2012-03-20	2017-03-06	否
新华联控股	西宁新华联	20,000 万元	2012-03-07	2017-03-06	否

1) 本公司子公司北京新华联恒业房地产开发有限公司以新华联大厦的土地及房产为最终控制方新华联控股在交通银行股份有限公司北京东单支行 15,000 万元的借款进行抵押,最高额抵押合同编号为 06710057,借款期限为 2007 年 3 月 30 日至 2014 年 11 月 20 日,经北京首佳房地产评估有限公司评估,评估价值为 21,013 万元,房产证号为京房权证朝其 04 字第 00891 号,土地证号为京朝国用(2003 出)字第 0175 号。截止到 2012 年 6 月 30 日,新华联控股已累计归还借款 4,500 万元,借款余额 10,500 万元。本公司在 2010 年 3 月 21 日召开 2010 年第一次临时股东大会,讨论并通过了上述抵押事项。

2) 本公司子公司北京新华联伟业房地产有限公司 2009 年 7 月 21 日与中国银行股份有限公司北京通州支行签署的借款合同及抵押合同,新华联伟业以十里堡北里 28 号院 1 号楼全部房地产作为抵押向中国银行股份有限公司北京通州支行借款 40,000.00 万元,借款期限自 2009 年 8 月 4 日至 2019

年8月2日。新华联控股对该项贷款提供连带责任保证,担保合同编号为2009013RGB002,保证期间为主债权的清偿期届满之日起两年。新华联伟业已归还其中12,000.00万元,2012年6月30日借款余额为28,000.00万元。

3) 本公司子公司黄山市金龙房地产开发有限公司以开发的黄山市徽州区黄山纳尼亚小镇项目国有土地使用权做为抵押物,并由新华联置地提供连带责任保证,向中国工商银行股份有限公司黄山屯溪支行借款10,000.00万元,借款期限为2010年3月11日至2013年3月8日。

4) 2011年11月9日,本公司子公司北京新华联置地与中国工商银行股份有限公司唐山西山支行签订最高额保证合同,就中国工商银行股份有限公司唐山西山支行发生的本外币借款等债务提供不超过2亿元的连带保证,保证期间自2011年11月9日至2014年11月8日,合同编号为04030102-2011年西山(保)字0004号。截至2012年6月30日止,本公司子公司唐山新华联累计提款19,000.00万元。

5) 本公司子公司北京新华联置地有限公司本期收到湖南力联商贸有限公司1亿元人民币借款,借款期限为2012年6月14日至2013年6月13日,年利率为13%,新华联控股为该借款提供担保。

6) 本公司为惠州新华联嘉业有限公司60,000.00万元借款中截止2012年1月1日未提款的30,000.00万元增加连带责任保证,担保额度为30,000.00万元,保证期间为债务履行期限届满之日起两年,详见附注十、25、(3)、③。

7) 本公司子公司内蒙古新华联置业有限公司与黄山海慧科技投资有限公司和交通银行股份有限公司北京东单分(支)行签订了三方委托贷款单项协议,合同约定黄山海慧科技投资有限公司委托交通东单银行支行向内蒙古新华联借款3亿元人民币,借款期限为2011年8月31日至2013年8月31日,合同期内年利率均按16.80%执行。公司实际控制人傅军提供担保,担保期限为主合同债务人履行债务期限届满之日起两年。

8) 本公司子公司黄山市金龙房地产开发有限公司与西藏雪峰科技投资咨询有限公司和中信银行股份有限公司北京媒体村支行签订了三方委托贷款单项协议,合同约定西藏雪峰科技投资咨询有限公司委托中信银行媒体村支行向黄山金龙借款 2.5 亿元人民币,借款期限为 2012 年 5 月 18 日至 2015 年 5 月 18 日,新华联控股为该笔借款提供担保,担保期限为主合同债务人履行债务期限届满之日起两年。

9) 本公司子公司内蒙古新华联置业有限公司、西宁新华联房地产有限公司、大庆新华联房地产开发有限公司于 2012 年 3 月与黄山海慧科技投资有限公司和交通银行股份有限公司北京东单分(支)行签订了三方委托贷款单项协议,合同约定黄山海慧科技投资有限公司委托交通东单银行支行向内蒙古新华联借款 2 亿元人民币、向西宁新华联借款 2 亿元人民币、向大庆新华联借款 1.16 亿元人民币,借款期限为 2012 年 3 月 7 日至 2015 年 3 月 6 日,合同期内年利率均按 12.50% 执行。上述贷款由新华联控股提供连带责任保证,担保期限为主合同债务人履行债务期限届满之日起两年。

4. 关键管理人员薪酬

项目名称	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	4,265,031.00	3,344,737.00

(三) 关联方往来余额

(1) 关联方预付账款

关联方(项目)	期末金额		期初金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	345,010,684.87	-	345,387,169.55	-
其中: 湖南新华联建设工程有限公司	299,706,184.87	-	300,082,669.55	-
株洲新华联药业有限公司	45,304,500.00	-	45,304,500.00	-
其他关联方	100,000,000.00	-	100,000,000.00	-
其中: 北京市北郊农场	100,000,000.00	-	100,000,000.00	-
合计	345,010,684.87	-	445,387,169.55	-

(2) 关联方其他应收款

关联方(项目)	期末金额		期初金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他关联方	-	-	-	-
其中:北京市北郊农场	2,991.30	-	2,991.30	-
合计	2,991.30	-	2,991.30	-

(3) 关联方应付账款

关联方(项目)	期末金额	期初金额
母公司及最终控制方	527,442.00	750,392.35
其中:新华联控股	527,442.00	750,392.35
受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	374,130,883.13	306,997,887.03
其中:湖南新华联建设工程有限公司	373,852,846.53	306,229,313.83
北京银天装饰工程工程有限公司	278,036.60	768,573.20
合计	374,658,325.13	307,748,279.38

(4) 关联方其他应付款

关联方(项目)	期末金额	期初金额
受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	20,548,320.00	7,774,400.00
其中:湖南新华联建设工程有限公司	13,548,320.00	774,400.00
惠州市宏石基础设施投资有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00
合计	20,548,320.00	7,774,400.00

(5) 关联方预收账款

关联方(项目)	期末金额	期初金额
母公司及最终控制方	27,724.94	44,287.73
其中:新华联控股	27,724.94	44,287.73
受同一母公司及最终控制方控制的其他企:	599,291.22	577,025.75
其中:新华联矿业有限公司	304,396.31	304,396.31
北京银天装饰工程有限公司	37,654.31	37,654.31
湖南新华联建设工程有限公司	87,652.47	-
北京祖火陶瓷文化艺术有限公司	159,687.50	159,687.50
北京长石投资有限公司	9,900.63	-
北京新华联产业投资有限公司	-	70,365.60
安徽新华联新型材料有限责任公司	-	4,922.03
合计	627,016.16	621,313.48

十二. 或有事项

无。

十三. 承诺事项

无。

十四. 资产负债表日后事项

无。

十五. 其他重要事项

无。

十六. 母公司财务报表主要项目注释

1. 货币资金

项目	期末金额	期初金额
库存现金	11,396.96	65,405.90
银行存款	8,088,150.17	497,237.24
合计	8,099,547.13	562,643.14

2. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	期末金额			
	金额	比例[%]	坏账准备	比例[%]
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,161,268,452.80	100.00	-	-
按风险组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
账龄分析组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
低信用风险组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	1,161,268,452.80	100.00	-	-

续表:

类别	期初金额			
	金额	比例[%]	坏账准备	比例[%]
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,300,780,452.80	100.00	-	-
按风险组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
账龄分析组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
低信用风险组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	1,300,780,452.80	100.00	-	-

(2) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例[%]	计提原因
新华联置地	1,161,268,452.80	-	-	子公司资金往来款,因此未计提坏账准备。

3. 长期股权投资

项目	期末金额	期初金额
按成本法核算长期股权投资	2,920,000,000.00	2,920,000,000.00
减: 长期股权投资减值准备	-	-
长期股权投资价值	2,920,000,000.00	2,920,000,000.00

本期公司根据中国证监会《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)增发股份1,286,343,609股购买新华联置地有限公司100%股权,公司为此增加长期股权投资2,920,000,000.00元,同时公司增加股本1,286,343,609.00元,增加资本公积1,633,656,391.00元。

4. 其他应付款

项目	期末金额	期初金额
合计	30,333,000.00	0.00
其中: 1年以上	0.00	0.00

期末余额主要包括应付子公司西宁新华联 3000 万元。

5. 母公司现金流量表补充资料

(1) 补充资料

新华联不动产股份有限公司财务报表附注
 2012年1月1日至2012年6月30日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	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	-3,019,424.98	-2,124,739.86
加: 资产减值准备	-	-
固定资产折旧	3,342.63	-
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
固定资产报废损失	-	-
财务费用	-	-
投资损失	-	-
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-	-
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-	-
存货的减少(增加以“-”填列)	-	-
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	136,908,000.00	-3,307,200.00
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	30,285,999.33	23,818.00
经营活动产生的现金流量净额	164,177,916.98	-5,408,121.86
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	8,099,547.13	531,824.37
减: 现金的期初余额	562,643.14	5,939,946.23
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	7,536,903.99	-5,408,121.86

(2) 现金和现金等价物

项目	本期金额	上期金额
现金	8,099,547.13	531,824.37
其中: 库存现金	11,396.96	80,670.40
可随时用于支付的银行存款	8,088,150.17	451,153.97
现金等价物余额	-	-
期末现金和现金等价物余额	8,099,547.13	531,824.37

十七. 补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

按照中国证券监督管理委员会《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(2008)》的规定,本公司非经营性损益如下:

项目	本期金额	上期金额
非流动资产处置损益	-5,354.88	-
计入当期损益的政府补助	150,000.00	150,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,783,999.89	-4,884,679.35
小计	-1,639,354.77	-4,734,679.35
所得税影响额	48,316.85	-1,147,621.25
少数股东权益影响额(税后)	-199,528.00	-
合计	-1,488,143.62	-3,587,058.10

2. 净资产收益率及每股收益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露(2010年修订)》的规定,本公司加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下:

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率[%]	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润 (I)	3.86	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 (II)	3.92	0.06	0.06

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	97,047,226.52
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东的非经常性损益	B	-1,488,143.62
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	98,535,370.14
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	2,464,132,724.55
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	-
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	-
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	-
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	-
报告期月份数	I	-
加权平均净资产	$G=D+A/2+E \times F/I-G \times H/I$	2,512,656,337.81
加权平均净资产收益率 (I)	$K=A \div G$	3.86%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率 (II)	$L=C \div G$	3.92%

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	97,047,226.52
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东的非经常性损益	B	-1,488,143.62
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	98,535,370.14
期初股份总数	D	1,597,970,649.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	-
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	F	-
发行新股或债转股等增加股份次月起至报告期期末的月份数	G	-
报告期因回购等减少股份数	H	-
减少股份次月起至报告期期末的月份数	I	-
报告期缩股数	J	-
报告期月份数	K	-
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G / K - H \times I / K - J$	1,597,970,649.00
基本每股收益 (I)	$M=A \div L$	0.06
基本每股收益 (II)	$N=C \div L$	0.06
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	O	-
转换费用	P	-
所得税率	Q	-
可转换公司债券、认股权证、股份期权等转换或行权而增加的股份数	R	-
稀释每股收益 (I)	$S=[A+(O-P) \times (1-Q)] \div (L+R)$	0.06
稀释每股收益 (II)	$T=[C+(O-P) \times (1-Q)] \div (L+R)$	0.06

十八. 财务报告批准

本财务报告由本公司董事会批准报出。

新华联不动产股份有限公司

二〇一二年八月二十一日