

顺发恒业股份公司

SHUNFA HENGYE CORPORATION

2010 年年度报告全文



证券代码：000631

证券简称：顺发恒业

披露日期：2011年3月26日

【重要提示】

1、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2、没有董事、监事、高级管理人员声明对年度报告的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

3、除副董事长沈志军先生因公务出差在外，委托董事程捷参加会议并代为行使表决权外，其他董事均出席了审议年度报告的董事会会议。

4、公司财务报告已经中磊会计师事务所有限责任公司审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》。

5、公司董事长管大源先生、主管会计工作负责人(会计机构负责人)祝青先生声明：保证年度报告中财务报告真实、完整。

【目 录】

（一）公司简介.....	4
（二）会计数据和业务数据摘要.....	6
（三）股本变动及股东情况.....	8
（四）董事、监事及高管人员和员工情况.....	13
（五）公司治理结构.....	17
（六）股东大会情况简介.....	26
（七）董事会报告.....	27
（八）监事会报告.....	44
（九）重要事项.....	46
（十）财务报告.....	51
（十一）备查文件目录.....	51

一、公司基本情况简介

- 1、公司中文名称（中文简称）：顺发恒业股份公司（顺发恒业）
公司英文名称（英文缩写）：SHUNFA HENGYE CORPORATION（SFHY）
- 2、公司法定代表人：管大源
- 3、公司董事会秘书及证券事务代表：程捷、刘海英
联系地址：长春市朝阳区延安大路1号盛世国际写字间3026室
联系电话：（0431）85180631
联系传真：（0431）81150631
电子邮箱：chengjie@sfhy.cn, liu8027@126.com
- 4、公司注册地址：长春市高新技术产业开发区前进大街2955号高科技大厦A座604室
邮 政 编 码：130012
公司办公地址：长春市朝阳区延安大路1号盛世国际写字间3026室
邮 政 编 码：130021
公司国际互联网网址：<http://www.sfhy.cn>
电子信箱：sfhy_000631@126.com
- 5、中国证监会指定信息披露报纸：《证券时报》
中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>
公司年度报告备置地点：顺发恒业股份公司证券事务部
- 6、公司股票上市交易所：深圳证券交易所
股 票 简 称：顺发恒业
股 票 代 码：000631
- 7、其他有关资料：

公司首次注册登记日期、地点：

1993年7月2日在长春市工商行政管理局注册登记

企业法人营业执照注册号：220101010011625

税务登记号码：

国税：220104243843889

地税：220104243843889

组织机构代码证号：24384388-9

公司聘请的会计师事务所：

名称：中磊会计师事务所有限责任公司

住所：北京市丰台区桥南科学城星火路1号昌宁大厦8层

二、会计数据和业务数据摘要

(一)、公司本年度主要会计数据

项 目	金 额 (元)
营业利润	597,930,434.87
利润总额	603,482,886.94
归属于上市公司股东的净利润	423,891,094.75
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	416,961,539.88
经营活动产生的现金流量净额	-2,312,448,009.37

注：扣除非经常性损益的项目及金额

非经常性损益项目	金 额
非流动资产处置损益	-3,304.02
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,121,337.12
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,121,373.39
所得税影响额	-2,309,851.62
合 计	6,929,554.87

(二)、公司近三年主要会计数据和财务指标

1、主要会计数据和财务指标

单位：人民币元

项 目	2010 年	2009 年	本年比上年增减 (%)	2008 年
营业总收入	1,885,339,748.62	1,616,395,017.27	16.64%	2,366,869,436.51
利润总额	603,482,886.94	431,555,708.63	39.84%	506,655,060.86
归属于上市公司股东的净利润	423,891,094.75	286,099,190.10	48.16%	415,803,150.49

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	416,961,539.88	100,044,278.26	316.78%	8,712,800.15
基本每股收益	0.41	0.27	51.85%	0.40
稀释每股收益	0.41	0.27	51.85%	0.40
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.40	0.11	263.64%	0.03
加权平均净资产收益率	27.69%	23.89%	3.80 个百分点	44.14%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	27.24%	9.52%	17.72 个百分点	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-2,312,448,009.37	1,012,806,164.92	-328.32%	106,258,707.56
每股经营活动产生的现金流量净额	-2.21	0.97	-327.84%	0.34
项 目	2010 年末	2009 年末	本年比上年增减 (%)	2008 年末
总资产	9,532,826,245.27	7,217,186,615.18	32.09%	4,788,363,966.93
所有者权益 (或股东权益)	1,749,999,182.52	1,308,524,437.50	33.74%	1,095,314,995.21
归属于上市公司股东的每股净资产	1.67	1.25	33.60%	3.54
股 本	1,045,509,753.00	1,045,509,753.00	0.00%	309,165,558.00

注：1、顺发恒业有限公司于 2009 年 2 月 28 日以同一控制下的企业合并方式纳入本公司财务报表合并范围，根据《企业会计准则第 20 号—企业合并》，应追溯调整可比期间的合并报表，为此公司将顺发恒业有限公司 2008 年度同期数据纳入合并，并对可比期间相应进行调整。

2、由于公司 2008 年的扣除非经常性损益后的加权平均净资产为负数，因此计算 2008 年扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率无意义。

三、股本变动及股东情况

(一)、股本变动情况

1、报告期内，公司股本结构变更情况：

1.1 股份变动情况表如下：

		截止2010年12月31日						数量单位：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	832,512,534	79.63%				-15,458,278	-15,458,278	817,054,256	78.15%
1、国家持股									
2、国有法人持股	28,916,501	2.77%				-15,458,278	-15,458,278	13,458,223	1.29%
3、其他内资持股	803,596,033	76.86%				0	0	803,596,033	76.86%
其中：境内非国有法人持股	803,596,033	76.86%				0	0	803,596,033	76.86%
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份									
二、无限售条件股份	212,997,219	20.37%				15,458,278	15,458,278	228,455,497	21.85%
1、人民币普通股	212,997,219	20.37%				15,458,278	15,458,278	228,455,497	21.85%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,045,509,753	100%				0	0	1,045,509,753	100.00%

2.2 限售股份变动情况表

数量单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
万向资源有限公司	33,651,838	0	0	33,651,838	股改限售股份	2011年07月14日
万向资源有限公司	736,344,195	0	0	736,344,195	重大资产重组限售	2012年06月04日
深圳合利实业有限公司	33,600,000	0	0	33,600,000	股改限售股份	2011年07月14日
长春高新光电发展有限公司	15,458,278	15,458,278	0	0	股改限售股份	2010年07月16日
长春高新光电发展有限公司	13,458,223	0	0	13,458,223	股改限售股份	2011年07月14日
合计	832,512,534	15,458,278		817,054,256	—	—

注：报告期内，公司为股东长春高新光电发展有限公司办理了有限售条件的流通股解除限售 15,458,278 股，占公司总股本的 1.48%。上述股份已于 2010 年 7 月 16 日实现可上市流通。

2010 年 10 月 25 日，长春高新光电发展有限公司通过深圳证券交易所大宗交易系统，将持有公司的 30,916,556 股可上市流通股份（其中：15,458,278 股为 2009 年解除限售，15,458,278 股为报告期内解除限售）出售。截止报告期末，该公司尚持有公司限售股份 13,458,223 股。

2、证券发行与上市

1) 报告期末为止，前三年股票发行情况

2009 年 2 月 26 日，公司收到中国证券监督管理委员会证监许可[2009]172 号《关于核准兰宝科技信息股份有限公司重大资产重组及向万向资源有限公司发行股份购买资产的批复》，中国证监会核准公司发行股份购买资产事宜，即：批准公司在向长春高新光电发展有限公司出售资产的同时，可向万向资源有限公司（以下简称：万向资源）发行 736,344,195 股股份购买其持有的顺发恒业有限公司 100% 股权。2009 年 3 月 9 日，公司分别与长春高新光电发展有限公司、万向资源签订《兰宝科技信息股份有限公司与长春高新光电发展有限公司之资产交接确认书》、《兰宝科技信息股份有限公司与万向资源有限公司之资产交接确认书》，确定 2009 年 2 月 28 日为资产交付日。2009 年 3 月 12 日，万向资源将持有的顺发恒业有限公司 100% 股权全部过户到公司名下；2009 年 3 月 16 日，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股份登记手续，并取得《证券登记确认书》；2009 年 4 月 16 日，公司公告了《兰宝科技信息股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易实施情况报告书》，公司重大资产重组及发行股份购买资产事宜实施完毕；2009 年 4 月 22 日，公司名称变更为：顺发恒业股份公司；经营范围变更为：房地产开发、物业管理、装修装饰、房屋和土木工程建设业、园林绿化工程（以上项目均凭有效资质证书经营）；不动产投资、实业投资（除金融投资、风险投资）；2009 年 5 月 7 日，公司在长春市工商行政管理局办理完毕注册资本变更手续，并取得了新的营业执照，公司注册资本由原来的 309,165,558 元人民币，增加至 1,045,509,753 元人民币。

上述事宜详细内容请参见刊登于 2008 年 9 月 2 日、2008 年 9 月 18 日、2008 年 12 月 26 日、2009 年 2 月 28 日、2009 年 4 月 16 日、2009 年 4 月 23 日、2009 年 5 月 8 日、2009 年 5 月 27 日《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的相关公告。

2) 非公开发行股票事宜

2009 年 10 月 26 日、2009 年 11 月 16 日，公司分别召开第五届董事会第十九次会议和 2009 年度第三次临时股东大会，审议通过了公司非公开发行 A 股股票方案。即：拟向不超过十名的特定投资者，发行股票不超过 16,000 万股（含 16,000 万股），定价基准日为公司第五届董事会第十九次会议决议公告日（2009 年 10 月 28 日），发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即 9.76 元/股，募集资金净额将不超过 15 亿元，募集资金拟投入顺发旺角城 11 号地块项目 97,000 万元、淮南泽润园一期项目 28,000 万元及用于补充流动资金 25,000 万元。

2010 年 3 月 19 日，公司召开第五届董事会第二十六次会议审议通过了《关于取消非公开发行股票补充流动资金项目的议案》。根据市场情况和资金需求，公司决定取消用募集资金补充流动资金 2.5 亿元项目，并将募集资金总额调减为 12.5 亿元。募集资金到位后，公司会按照项目的实际需求和轻重缓急，将资金投入顺发旺角城 11 号地块项目和淮南泽润园一期项目，资金不足部分由公司及项目实施主体自筹资金解决。公司在非公开发行股票的募集资金到位之前，会根据项目需要以银行贷款、自有资金等方式自筹资金进行先期投入，并在募集资金到位之后，依相关法律法规的要求和程序对先期投入予以置换。公司非公开发行股票方案最终以中国证监会核准的方案为准。

2010 年 10 月 22 日、2010 年 11 月 12 日，公司分别召开第五届董事会第三十二次会议和 2010 年度第一次临时股东大会，审议通过了《关于延长公司非公开发行股票方案决议有效期的议案》和《关于提请股东大会延长授权董事会全权办理本次非公开发行股票有关具体事宜有效期的议案》。鉴于公司预计无法在 2010 年 11 月 16 日以前完成非公开发行股票工作，为保证非公开发行股票工作的顺利实施，公司将非公开发行股票方案的决议有效期和授权董事会全权办理本次非公开发行股票有关

具体事项的有效期限延期十二个月，即延至 2011 年 11 月 16 日。

上述事宜详细内容请参见刊登于 2009 年 10 月 28 日、2009 年 11 月 17 日、2010 年 3 月 20 日、2010 年 10 月 26 日、2010 年 11 月 13 日《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的相关公告。

（二）、公司股东与实际控制人情况

1、公司前10名股东情况

股东总数		43,010			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
万向资源有限公司	境内非国有法人股	73.65%	769,996,033	769,996,033	0
深圳合利实业有限公司	境内非国有法人股	3.21%	33,600,000	33,600,000	0
长春高新光电发展有限公司	国有法人股	1.29%	13,458,223	13,458,223	0
北京和嘉投资有限公司	境内非国有法人股	1.03%	10,722,941		
唐新友	境内自然人	0.31%	3,276,087		
中轻贸易中心	境内非国有法有股	0.31%	3,199,945		
肖红平	境内自然人	0.23%	2,400,698		
郑忠华	境内自然人	0.23%	2,366,000		
吴珍娟	境内自然人	0.17%	1,792,000		
陆来宝	境内自然人	0.17%	1,789,300		
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
北京和嘉投资有限公司		10,722,941		人民币普通股	
唐新友		3,276,087		人民币普通股	
中轻贸易中心		3,199,945		人民币普通股	
肖红平		2,400,698		人民币普通股	
郑忠华		2,366,000		人民币普通股	
吴珍娟		1,792,000		人民币普通股	
陆来宝		1,789,300		人民币普通股	
朱亚蓉		1,632,000		人民币普通股	
浙江亿汇控股有限公司		1,569,660		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，万向资源有限公司与深圳合利实业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；其他股东之间公司未知是否存在关联关系，未知是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。				

2、公司控股股东及实际控制人情况

（1）公司控股股东基本情况：

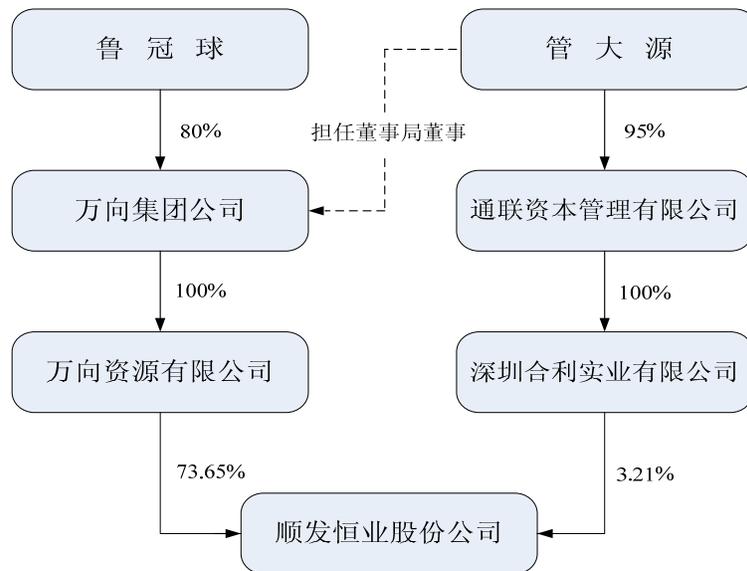
公司控股股东为——万向资源有限公司，该公司注册资本：人民币 6 亿元，注册地址：上海市浦东新区银城东路 139 号 7 层，法定代表人：鲁伟鼎，成立日期：2004 年 5 月 24 日，企业性质：一人有限责任公司（法人独资），经营范围：实业投资（除专项规定），国内贸易，经营各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。（涉及经行政许可的，凭许可证经营）。

(2) 公司实际控制人基本情况

公司实际控制人为鲁冠球先生，1945 年 1 月出生，浙江杭州人，中共党员，万向创始人，荣誉工商博士，高级经济师，现任万向集团董事局主席、党委书记。

他先后当选中共十三大、十四大代表和九届、十届、十一届全国人大代表，并被授予全国劳动模范、全国五一奖章、全国优秀企业家、全国十大杰出职工、中国乡镇企业功勋、首届袁宝华企业管理金奖等荣誉。

3、公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系：



4、公司无持股在 10% 以上的其他股东。

四、董事、监事、高级管理人员和员工情况

(一)、董事、监事及高级管理人员的情况

1、董事、监事及高级管理人员的基本情况

截止：2010年12月31日

序号	姓名	职务	性别	年龄	任期	期初数 (股)	期末数 (股)	是否在股东单位或其关联单位领取报酬
1	管大源	董事长	男	48	2008.8.7~2011.8.6	0	0	是
2	沈志军	副董事长、总经理	男	41	2008.8.7~2011.8.6	0	0	否
3	孔令智	副董事长	男	43	2008.8.7~2011.8.6	0	0	是
4	程捷	董事、董秘、副总	男	39	2008.8.7~2011.8.6	0	0	否
5	李旭华	董事	男	39	2008.8.7~2011.8.6	0	0	是
6	陈贵樟	董事	男	38	2008.8.7~2011.8.6	0	0	是
7	陶久华	独立董事	男	58	2008.8.7~2011.8.6	0	0	否
8	张生久	独立董事	男	58	2008.8.7~2011.8.6	0	0	否
9	杨贵鹏	独立董事	男	39	2008.8.7~2011.8.6	0	0	否
10	鲁永明	监事会主席	男	39	2008.8.7~2011.8.6	0	0	是
11	刘晓宇	监事	男	40	2008.8.7~2011.8.6	0	0	是
12	张凌晨	监事	女	36	2008.8.7~2011.8.6	0	0	否
13	祝青	财务负责人	男	46	2008.8.7~2011.8.6	0	0	否

2、公司董事、监事及高管人员的最近五年工作经历及在股东单位和除股东单位外的其他单位任职或兼职情况：

1) 管大源先生，公司董事长：1995 年至今任通联资本管理有限公司总裁，现兼任万向集团董事局董事、河北承德露露股份有限公司副董事长、万向德农股份有限公司董事长、深圳合利实业有限公司执行董事。

2) 沈志军先生，公司副董事长兼总经理：近五年一直兼任顺发恒业有限公司董事长、总经理，浙江顺发惺惺房地产开发有限公司董事长，浙江工信房地产开发有限公司董事长。

3) **孔令智先生，公司副董事长：** 2010 年 1 月至今任长春高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会主任，2010 年 8 月至今任长春高新超达投资有限公司法定代表人、董事长。

4) **程捷先生，公司董事、董秘、副总经理：** 近五年一直兼任顺发恒业有限公司董事、副总经理，浙江顺发惺惺房地产开发有限公司董事，浙江工信房地产开发有限公司董事。

5) **李旭华先生，公司董事：** 2003 年 1 月至 2004 年 4 月任万向集团公司财务部统计计划主管；2004 年 5 月至今任万向集团公司财务部总经理助理。

6) **陈贵樟先生，公司董事：** 2003 年 1 月 8 日至今任万向集团公司发展部总经理助理，现兼任浙江航民股份有限公司董事、万向硅峰电子股份有限公司董事。

7) **陶久华先生，公司独立董事：** 2002 年 8 月至 2007 年 6 月，任浙江省星韵律师事务所专职律师；2007 年 6 月至今，任浙江广策律师事务所专职律师。

8) **张生久先生，公司独立董事：** 历任吉林省律师协会秘书长，现任吉林省律师协会副会长兼任通化钢铁集团股份有限公司独立董事，2010 年 3 月任吉林省法律援助中心主任。

9) **杨贵鹏先生，公司独立董事：** 近五年任京都天华会计师事务所有限公司合伙人、副主任会计师。自 2005 年至今兼任宁夏中银绒业股份有限公司（原名为“宁夏圣雪绒股份有限公司”）独立董事。

10) **鲁永明先生，公司监事会主席：** 近五年任万向集团公司财务部副总经理。

11) **刘晓宇先生，公司监事：** 2004 年 11 月至 2010 年 5 月任长春高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会资产财务部部长，2010 年 5 月至今任长春高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会投资项目部长、长春高新光电发展有限公司总经理。

12) 张凌晨女士，公司职工监事：任公司人力资源部经理，近五年一直兼任顺发恒业有限公司人力资源部经理。

13) 祝青先生，公司财务负责人：任公司财务管理部经理，近五年一直兼任顺发恒业有限公司财务管理部经理。

4、公司董事、监事及高管人员年度报酬情况：

(1)、报酬决策程序、报酬确定依据

2010年公司董事、监事及高管人员年薪及固定津贴的发放是依据公司《高级管理人员薪酬管理办法》及《独立董事工作制度》的规定执行。公司根据年度经营目标，分别确定董事、监事及高管人员的管理职责和考核指标，并根据年度计划完成情况，对管理层进行考核评定。公司董事会薪酬委员会负责对公司高级管理人员考核、激励机制的建立及实施，根据年终考评结果对公司高级管理人员实施奖惩。

(2) 报告期内，公司董事、监事及高级管理人员薪酬如下：

单位：万元

序号	姓名	职务	报告期内从公司获得的报酬总额	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬
1	管大源	董事长	0	是
2	沈志军	副董事长、总经理	27.64	否
3	孔令智	副董事长	0	是
4	程捷	董事、董秘、副总	27.68	否
5	李旭华	董事	0	是
6	陈贵樟	董事	0	是
7	陶久华	独立董事	6	否
8	张生久	独立董事	6	否
9	杨贵鹏	独立董事	6	否
10	鲁永明	监事会主席	0	是
11	刘晓宇	监事	0	是
12	张凌晨	监事	18.83	否

13	祝青	财务负责人	35.24	否
合计			127.39	

5、报告期内，公司没有选举和离任的董事、监事以及聘任或解聘高级管理人员的情况。

(二)、公司员工情况

截止报告期末，公司（含子公司）在册员工601人，公司没有需承担费用的离退休人员，公司员工情况构成如下：

	类别	人数	占总人数比例(%)
按学历分	硕士及以上	7	1.16
	大学本科	112	18.64
	专科以下（含专科）	482	80.20
	合计	601	100.00
按职能分	经济类专业技术人才	60	9.98
	房地产工程技术人才	88	14.64
	财务人员	50	8.32
	销售人员	51	8.49
	其他人员	352	58.57
	合计	601	100.00
按职称分	高级职称	4	0.67
	中级职称	61	10.15
	初级职称	68	11.31
	其他	468	77.87
	合计	601	100.00

五、公司治理结构

（一）、公司治理情况

1、公司治理情况概述

公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律法规及深圳证券交易所《股票上市规则》等规范性文件的要求，不断完善公司法人治理结构、建立健全现代企业制度、规范公司运作，并建立了以《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等制度为行为准则，以股东大会、董事会、监事会、管理层为主体结构的现代企业内部控制体系。报告期内，公司股东大会、董事会、监事会和管理层能够严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及深圳证券交易所《股票上市规则》和《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等相关法律法规和管理制度规范运作，与中国证监会颁布的《上市公司治理准则》及相关规范性文件相对照，目前公司治理的实际情况如下：

（1）、股东与股东大会：公司严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定履行股东大会职能，确保股东大会以公正、公开的方式作出决议，最大限度地保护股东权益。在合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，包括充分运用现代信息技术手段，扩大股东参与股东大会的比例，确保股东对法律、行政法规所规定的公司重大事项享有知情权和参与决策权。

（2）、控股股东和上市公司：公司与控股股东及其关联方之间能够做到规范运作，控股股东没有超越股东大会权限范围，直接或间接干预公司决策和经营活动；公司董事会、监事会和内部机构能独立运作；控股股东对董事、监事候选人的提名，严格遵循法律、法规和《公司章程》的要求和程序执行。

（3）、董事与董事会：公司董事会按照《公司章程》和《董事会议事规则》开展工作，公司董事以认真负责和诚信勤勉的态度切实履行《公司章程》赋予的权力和职责，积极出席董事会会议，积极参加相关培训，学习有关法律、法规，依法行

使权利。公司独立董事能够按照《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《独立董事工作制度》及其他相关制度规定，认真出席董事会和股东大会，独立履行职责，不受公司控股股东、实际控制人的影响。独立董事在审议公司关联交易、高管人员提名等事项时充分利用自身的专业知识作出审慎的判断，并发表独立意见。公司董事会下设“战略、审计、提名、薪酬与考核”4个专业委员会，除“战略”委员会外，独立董事在“审计、提名、薪酬与考核”委员会中均占多数，且担任召集人，在公司重大决策中发挥了积极作用。

(4)、监事和监事会：公司监事会严格按照《公司章程》和《监事会议事规则》执行工作，公司监事能够认真履行职责，能够本着对股东负责的精神，独立有效地行使监督和检查职能，对公司财务、重大事项及董事、高管人员履行职责的合法性、合规性进行有效监督。

(5)、绩效评价与激励约束机制：公司严格按照《薪酬管理制度》、《高管人员薪酬管理办法》等相关制度规定，根据年度经营目标，确定高管人员的管理职责和考核指标，并根据年度计划完成情况，对管理层进行考核评定。公司董事会薪酬与考核委员会负责对公司高级管理人员考核、激励机制的建立及实施。

(6)、利益相关者：公司能够充分尊重和维护银行及其他债权人、职工、消费者等利益相关者的合法权益，共同推动公司持续、健康发展。

(7)、关于信息披露与透明度：公司严格按照《公司法》、《深圳证券交易所上市规则》、《公司章程》、公司《信息披露管理制度》、《内部信息报告制度》以及《公平信息披露制度》等相关制度规定，真实、准确、及时、完整地进行信息披露。

2、公司治理专项活动情况

报告期内，公司按照吉林证监局下发的“吉证监发[2010]95号《关于开展解决同业竞争、减少关联交易，进一步提高上市公司独立性工作的通知》”，全面地对公司与控股股东及实际控制人之间的同业竞争情况、关联交易情况进行了自查。经自查，公司与控股股东及实际控制人之间不存在同业竞争；公司与控股股东及其关联方之间的关联交易属公司持续发生的日常交易，并已履行了相应审批程序，关联

交易事项并未对公司生产经营造成不利影响，不存在损害公司股东利益的情况，不会影响上市公司的独立性，公司主要业务不会因关联交易事项的发生，而对关联人形成依赖或者被其控制。

（二）、独立董事履行职责情况

报告期内，公司独立董事严格按照《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等相关法规、规章和《公司章程》、《公司独立董事工作制度》的要求，独立履职、诚实守信、勤勉尽责。报告期内，公司独立董事出席了董事会及股东大会会议，并认真审阅了会议所有资料，对董事会各项议案能够作出科学、客观、公正的评价与判断，对公司关联交易、关联方资金占用和对外担保情况、利润分配、聘请会计师事务所、公司内部控制自我评价报告等事项发表了独立意见。在公司2010年年度财务报告编制和审计过程中，履行了独立董事的职责与义务：在年审注册会计师进场审计前认真听取了公司管理层关于本年度经营情况和重大事项进展情况的汇报，并进行了实地考察，还与年审注册会计师进行了沟通，详细了解了公司2010年年度财务报告审计计划、审计工作安排及其他相关情况；并在年审注册会计师出具初步审计意见后，与年审注册会计师召开了见面会，沟通了审计过程中发现的问题，履行了见面职责，充分发挥了独立董事的重要作用，保障了公司利益，切实维护了广大中小股东的合法权益。

1、独立董事出席董事会的情况

独董姓名	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
陶久华	10	1	9	0	0	否
张生久	10	1	9	0	0	否
杨贵鹏	10	1	9	0	0	否

2、报告期内，公司独立董事未对本年度公司董事会各项议案及非董事会议案的其他事项提出异议。

（三）、公司与控股股东在业务、资产、人员、机构、财务上分开情况

1、业务方面：公司具有独立完整的业务体系，主营业务独立于控股股东，公司的各项业务决策均系独立做出，具有独立的自主经营能力、自负盈亏；对于不可避免的日常关联交易事项，按照市场化原则，自愿公允地进行。

2、人员方面：公司人员与控股股东完全分离，公司在劳动、人事、工资管理及其社会保险等方面有独立完整的体系。

3、资产方面：公司主要经营场所和土地使用权产权清晰，并拥有独立注册的商标等。公司全部资产权属清晰、完整，没有依赖股东资产进行生产经营的情况，公司与控股股东及其关联方不存在占用、支配公司资产或干预公司对资产管理等情形。

4、机构方面：公司具有独立的组织机构，拥有独立完整的投资、设计、营销、客服系统和行政管理系统。公司各职能机构与控股股东的职能机构不存在行政隶属关系。

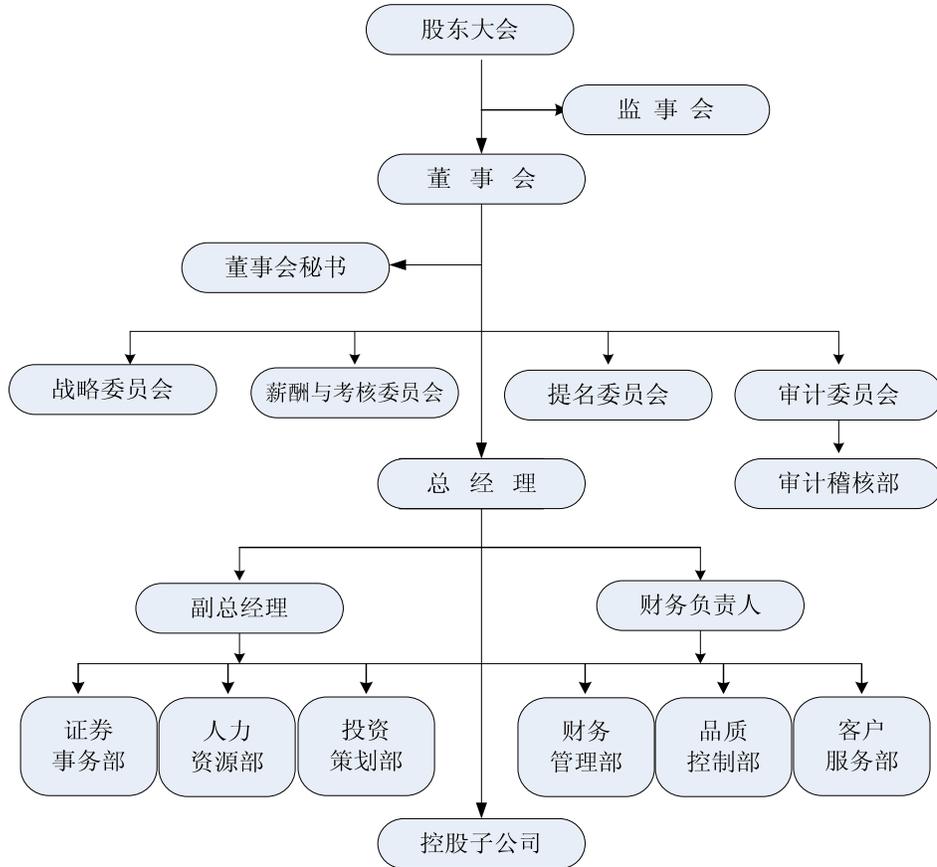
5、财务独立方面：公司设有独立的财务管理部，建立有独立的财务预算、核算体系、财务管理制度和内部审计制度，开设有独立的银行账户，依法独立纳税，独立运作，财务人员没有在控股股东兼职的情况。

（四）、公司内控制度执行的自我评价报告

根据财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》和深圳证券交易所《关于做好上市公司2010年年度报告工作的通知》的要求，以及依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司章程指引》、《上市公司内部控制指引》等法律、法规和规章制度的规定，公司结合自身实际情况制订了相应的内控制度，并以建立、健全、完善公司内部控制为重点，全面落实了公司内控制度的实施，现将有关情况报告如下：

1、公司内部控制基本情况

（1）公司内部控制的组织架构



(2) 公司内部控制目标

通过建立健全现代企业内部控制体系，构建良好企业内部运行环境，规范公司法人治理结构，保证公司经营管理合法合规，保护公司资产安全完整，保障公司信息披露真实完整，提高公司经营管理水平，确保公司战略目标实现，提升上市公司质量，增加对公司股东的回报。

2、公司内部控制制度建立健全情况

公司根据《上市公司内部控制指引》的要求，结合公司自身具体情况，已建立起了一套较为完善的内部控制制度。在公司管理层面，公司制定有《财务会计管理制度》、《人力资源管理制度》、《薪酬管理制度》、《质量管理制度》、《投资管理制度》、《客服管理制度》、《资产管理制度》、《募集资金管理办法》和《投资者关系管理制度》等一系列内部管理制度；在公司治理层面，公司制定有《公司章程》、《股东大

会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《董事会战略委员会工作细则》、《董事会审计委员会工作细则》、《董事会薪酬与考核委员会工作细则》、《董事会提名委员会工作细则》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》、《董事、监事和高级管理人员持股变动管理制度》、《独立董事工作制度》、《关联交易管理制度》、《关联方资金往来及对外担保管理制度》、《内幕信息保密制度》、《信息披露管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《董事会审计委员会年报工作规程》、《公平信息披露制度》、《内部控制制度》、《经理层问责制度》、以及《接待与推广制度》等一系列内控制度。

报告期内，公司为提高规范运作水平，制定了《高级管理人员薪酬管理办法》、《内部审计制度》、《独立董事年报工作制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》和《内幕信息知情人管理制度》，这些制度的建立进一步强化了公司内部控制，对促进公司健康发展，保护投资者合法权益起到了积极作用。

公司在财务内部控制方面，建立有独立的会计核算体系，拥有独立的银行账户，并制订有财务会计管理制度以及完善的内部控制制度。公司能够独立作出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。公司财务会计部门及财务核算均具有较高的独立性。

公司现有的各项制度涵盖了内部管理、经营管理、关联交易、信息披露等各个层面，对公司日常工作起到了重要的指导、规范和控制作用，符合公司内部控制的要求，公司已严格按照上述制度进行运作，并形成了较为有效的内部控制和管理体系。

3、内部审计部门的设立情况、人员配备及工作情况

为加强公司内部审计工作，公司董事会成立了审计委员会，审计委员会由两名独立董事和一名非独立董事组成，其中担任主任委员的为会计专业人士，负责召集审计委员会会议。审计委员会严格按照公司制定的《董事会审计委员会工作细则》履行职责，主要负责公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作。并按照《董事会审计委员会年报工作规程》，充分发挥审计委员会在年报编制过程中的监督作用。

同时，公司还设立了审计稽核部，并配备有专门审计人员，审计人员严格按照

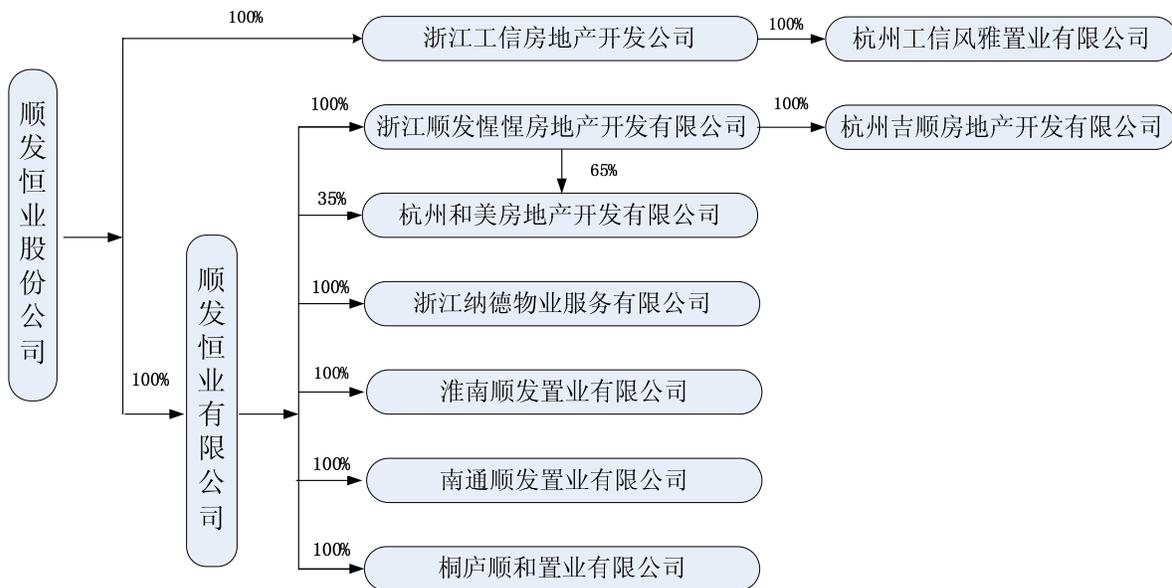
《内部审计制度》履行职责，负责执行内部控制的监督和检查，独立行使审计监督职能，对公司内部控制和风险管理的有效性、财务信息的真实性和完整性以及经营活动的效率和效果等工作开展评价。

报告期内，公司内部审计人员根据需要对公司业务活动进行了定期和不定期的检查，对公司各个业务环节均起到了有效的监督作用。

4、公司2010年度内部控制重点工作

(1) 控股子公司的内部控制情况

公司对控股子公司控制结构及持股比例图：



公司各子公司严格执行公司制定的各项经营管理制度。为防范子公司产生重大经营风险和财务风险，子公司必须向公司按时报送财务报表。公司制定的《重大事项内部报告制度》、《内部信息保密制度》和《内幕信息知情人管理制度》，对公司及子公司的重大内部信息的传送和保密实施了有效控制，确保了公司能够及时、真实、准确、完整地获取和披露对公司股票及其衍生品种交易价格可能产生较大影响的信息，保护了投资者的利益。

(2) 关联交易的内部控制情况

为加强公司关联交易的管理，维护公司所有股东的合法利益，根据有关法律法

规、部门规章的有关规定，公司制定了《关联交易管理制度》，对公司关联交易原则、关联交易和关联人、关联交易的决策权限和审议程序、关联交易的信息披露等作了详尽规定，公司发生的关联交易严格依照《关联交易管理制度》执行。

(3) 公司对外担保的内部控制情况

为规避公司对外担保风险，根据有关法律法规、部门规章的有关规定，公司制定了《关联方资金往来及对外担保管理制度》，并在《公司章程》中明确了对外担保的审批权限，该制度得到了有效执行。

(4) 公司募集资金使用的内部控制情况

为提高未来募集资金使用效率，根据有关法律法规、部门规章的有关规定，公司制定了《募集资金管理办法》，该办法明确了募集资金的储存使用、项目实施、变更用途、管理监督、信息披露等内容。

(5) 公司重大投资的内部控制情况

公司重大投资遵循合法、审慎、安全、有效的原则，公司在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《内部控制制度》、《总经理工作细则中》中，均明确了股东大会、董事会、经理层对重大投资的审批权限，并明确了公司审议批准程序、投资事项评估等工作，有效地控制了投资风险。

(6) 公司信息披露的内部控制情况

为规范公司信息披露行为，公司制定了《信息披露管理制度》、《公平信息披露制度》以及《接待与推广制度》，规范了公司对外信息披露事务及接待等活动，对公司公开信息披露进行全效的控制，确保了信息披露的及时、准确、完整，保证了投资者的合法权益。

(7) 2010年公司建立和完善内部控制制度所进行的重要活动及工作

2010年，为加强内部控制，提高风险防范能力，公司建立和完善了《独立董事年报工作制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《内幕信息知情人管理制度》和《高级管理人员薪酬管理办法》、《内部审计制度》。目前，公司各项内部制度运行正常，各种经营活动均处于受控状态，有效地保证了公司经营活动的正常进行及公司的规范运作。

5、内部控制制度总体评价

公司遵循内部控制基本原则，根据实际情况，已建立起了较为规范、完善的内部控制制度体系，内部控制制度在经营活动中得到了合理、有效地执行，能够适应公司发展和管理需要，总体上符合国家有关法律、行政法规和部门规章的要求，内部控制具有合法性、合理性和有效性。

6、公司监事会对公司内部控制自我评价的意见

经审阅，监事会同意董事会对公司内部控制制度的自我评价报告。认为：公司建立的内部控制体系较为完善，内部控制活动涵盖了公司各个经营环节，具有较为科学、合理的决策、执行和监督机制，内控体系运行良好，内控制度有效，能够保证公司经营活动的正常运行。公司建立的较为完善的法人治理结构，有效地保障了公司规范运作和健康发展，保护了股东的合法权益，特别是中小股东的权益，有利于公司战略目标的实现。

7、公司独立董事对公司内部控制自我评价的意见

经审阅，公司独立董事同意董事会对内部控制制度的自我评价报告。认为：公司现阶段已建立了较为完善的内部控制制度体系，公司各项经营活动均严格按照公司的内部控制制度执行，尤其是公司对子公司的管理、关联交易、对外投资、信息披露等方面的内部控制，符合公司实际情况。公司《内部控制自我评价报告》比较全面、客观、真实地反映了公司目前的内部控制体系建设、运作、制度执行和监督实际情况，符合有关法律法规和证券监管部门的要求。

（五）高级管理人员的考评及激励机制

公司根据年度经营目标，确定高管人员的管理职责和考核指标，并根据经营业绩和目标任务年度计划完成情况，依据《高管人员薪酬管理办法》，对管理层进行综合考核评定。公司董事会薪酬与考核委员会负责对公司高级管理人员考核、激励机制的建立及实施。

六、股东大会简介

(一)、股东大会情况介绍

报告期内，公司共召开股东大会两次，股东大会的召集、召开符合《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》及相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和《公司章程》之有关规定。召开情况如下：

1、2009年年度股东大会，于2010年4月12日在长春市朝阳区延安大路1号盛世国际写字间3026室召开，本次会议审议通过了包括公司《2009年年度报告全文和摘要》等共十一项议案。会议决议公告刊登于2010年4月13日《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上。

2、2010年度第一次临时股东大会，于2010年11月12日采用现场投票和网络投票相结合的方式召开，本次会议审议通过了《关于延长公司非公开发行股票方案决议有效期的议案》和《关于提请股东大会延长授权董事会全权办理本次非公开发行股票有关具体事宜有效期的议案》。会议决议公告刊登于2010年11月13日《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上。

七、董事会报告

(一)、报告期公司经营情况的回顾

1、报告期内总体经营情况

2010年，公司在房地产政策调控和市场经济环境的双重压力下，围绕着“调整、完善、提高”六字方针，保持稳健经营一贯作风，积极采取应对措施，一方面严格贯彻时间与数字的目标管理、强抓各在建项目的工程进度，另一方面完善内部管理体制、提升企业品牌形象，凭借准确的市场判断能力，抓住市场机遇，创造了令人满意的经营业绩。

报告期内，公司在售项目3个，预售率90%以上，新增可售项目一个，预售率49%，本期各项目共实现合同销售面积14.96万平方米，合同销售金额212,285.37万元，分别比去年同期下降54.90%和52.41%。

报告期内，公司实现营业收入 188,533.97 万元，营业利润 59,793.04 万元，归属于母公司所有者的净利润 42,389.11 万元，分别同比增长 16.64%、40.69%和 48.16%。

报告期内，公司新增土地 31,964 平方米，规划总建筑面积 13.1 万方；公司新开工项目 5 个，规划总建筑面积 65.7 万方。

报告期内，公司主要在售项目情况如下：

1) 旺角城 12 号项目：该项目总共 10 栋高层住宅及 2 幢公建，均进入主体施工阶段，并已于 2008 年 1 月份开始预售。截止 2010 年 12 月 31 日，实现合同销售面积 16.01 万平方米，尚余 0.27 万平方米未售。

2) 和美家项目：该项目总共 9 幢高层住宅、6 幢商业单体及 1 幢公建，均进入主体施工阶段，并已于 2009 年 6 月份开始预售。截止 2010 年 12 月 31 日，实现合同销售面积 14.51 万平方米，尚余 1.70 万平方米未售。

3) 风雅乐府项目：该项目总共 8 幢高层住宅，11 幢排屋及 1 幢公建，均进入主体施工阶段，并已于 2009 年 6 月份开始预售。截止 2010 年 12 月 31 日，实现合同销售面积 11.54 万平方米，尚余 0.65 万平方米未售。

4) 一品江山项目：该项目总共 9 幢高层住宅，已开工建设，并已于 2010 年 10 月份开始预售。截止 2010 年 12 月 31 日，实现合同销售面积 9.26 万平方米，尚余 9.63 万平方米未售。

2、公司主营业务及其状况

1)、主营业务范围

房地产经营开发、物业管理、装修装饰、房屋和土木工程建筑业、园林绿化工程；不动产投资以及实业投资（除金融投资、风险投资）*。

2)、主营业务分行业情况：

单位：人民币万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	172,583.94	103,328.32	40.13%	8.21%	8.31%	-0.06%
物业管理服务	1,533.29	1,159.18	24.40%	-1.07%	1,883.33%	-71.83%
主营业务分产品情况						
房地产开发	172,583.94	103,328.32	40.13%	8.21%	8.31%	-0.06%
物业管理服务	1,533.29	1,159.18	24.40%	-1.07%	1,883.33%	-71.83%

3)、主营业务分地区情况表：

单位：人民币万元

地 区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
浙江省内	188,533.97	17.07%

4)、公司前五名供应商、客户情况

2010 年 1-12 月，公司向前 5 名供应商采购额为 35,246.29 万元，占当期采购总额的 42.50%。构成情况如下：

序号	供 应 商	采购类型	采购额 (万元)	占当年采购总额比例 (%)
1	天伟建设集团有限公司	工程承包	14,211.90	17.14%
2	杭州永翔建设集团有限公司	工程承包	11,015.80	13.28%

3	杭州萧山之江基础工程有限公司	工程承包	4,500.00	5.43%
4	浙江梅霖设备安装有限公司	工程承包	2,962.39	3.57%
5	浙江宝华建设集团有限公司	工程承包	2,556.20	3.08%
合 计			35,246.29	42.50%

2010 年 1-12 月，公司向前 5 名客户的销售额为 11,234.93 万元，占当年销售额的比例为 5.96%。构成情况如下：

序号	客 户	房产类型	销售金额 (万元)	占当年销售 总额 (%)
1	徐琛璐、俞洪波	商铺、住宅	4,507.50	2.39%
2	李永法	商铺	2,447.11	1.29%
3	单正国	商铺	1,825.50	0.97%
4	陈云群、吕明宠、林昌银	商铺	1,237.58	0.66%
5	陈亦九、陈云成、陈云宁	商铺	1,217.24	0.65%
合 计			11,234.93	5.96%

3、公司财务状况分析

报告期，公司资产规模、经营业绩保持持续地增长，财务状况稳健。

财务指标	金 额 (元)		变动比率 (%)	变动说明
	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日		
资产总额	9,532,826,245.27	7,217,186,615.18	32.09	经营规模增长
货币资金	381,918,265.06	1,565,470,487.15	-75.60	支付土地款
预付款项	584,041,410.90	1,481,461,836.99	-60.58	预付土地款转入存货
其他应收款	41,087,426.42	304,156,552.72	-86.49	收回土地竞拍保证金
存货	8,290,546,834.96	3,588,918,386.42	131.00	新开工程项目增加
可供出售金融资产	9,454,500.00	19,152,800.00	-50.64	出售长源电力股票及股价变动
固定资产	22,268,461.27	46,760,654.04	-52.38	自用商铺对外销售
应付账款	384,040,144.55	180,837,758.44	112.37	项目增加应付工程进度款增加
预收账款	4,997,220,248.66	4,497,563,083.15	11.11	预售增加
应交税费	-219,396,747.64	-148,165,001.24	-48.08	按预售收入预交的相关税金增加
一年内到期的非流动 负债	300,000,000.00	28,000,000.00	971.43	一年内到期长期借款增加
长期借款	2,140,000,000.00	1,130,000,000.00	89.38	经营规模扩大及债务结构变动
归属于母公司所有者 权益	1,749,999,182.52	1,308,524,437.50	33.74	盈利增加
财务指标	2010 年 1-12 月	2009 年 1-12 月	变动比率 (%)	
营业收入	1,885,339,748.62	1,616,395,017.27	16.64	结算收入增长

营业成本	1,082,148,394.54	957,956,840.23	12.96	结算收入增长
营业利润	597,930,434.87	424,998,667.65	40.69	结算收入增长
利润总额	603,482,886.94	431,555,708.63	39.84	结算收入增长
所得税	179,591,792.19	145,456,518.53	23.47	利润增长
归属于母公司所有者的净利润	423,891,094.75	286,099,190.10	48.16	利润增长
财务指标	2010 年 1-12 月	2009 年 1-12 月	变动比率 (%)	
资产负债率	81.64%	81.87%	-0.23 个百分点	负债规模控制
流动比率	1.65	1.45	0.2 百分点	开发产品增加
速动比率	0.18	0.70	-0.52 百分点	货币资金及预付账款减少
产权比率	18.36%	18.13%	0.23 百分点	负债规模控制
存货周转天数	1976	1429	547	开发产品增加

(1)、报告期资产主要构成变化情况

财务指标	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日		占总资产比重变动百分点
	金额 (元)	占总资产比重 (%)	金额 (元)	占总资产比重 (%)	
资产总额	9,532,826,245.27	100.00	7,217,186,615.18	100.00	
货币资金	381,918,265.06	4.01	1,565,470,487.15	21.69	-17.68
预付款项	584,041,410.90	6.13	1,481,461,836.99	20.53	-14.40
其他应收款	41,087,426.42	0.43	304,156,552.72	4.21	-3.78
存货	8,290,546,834.96	86.97	3,588,918,386.42	49.73	37.24
应付账款	384,040,144.55	4.03	180,837,758.44	2.51	1.53
其他应付款	146,398,266.13	1.54	115,704,058.15	1.60	-0.04
应交税费	-219,396,747.64	-2.30	-148,165,001.24	-2.05	-0.25
一年内到期的非流动负债	300,000,000.00	3.15	28,000,000.00	0.39	2.76
长期借款	2,140,000,000.00	22.45	1,130,000,000.00	15.66	6.79

(2)、报告期内，公司主要资产采用的计量属性

根据新企业会计准则的规定，报告期内，公司主要资产采用的计量属性为：

存货采用成本与可变现净值孰低计量；长期股权投资、固定资产、无形资产采用资产的账面价值与可回收金额孰低计量；可供出售金融资产采用公允价值计量模式；应收款项采用备抵法核算坏账损失；投资性房地产采用成本模式计量。

金融资产和金融负债的公允价值确定方法：①、存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场中的报价确定其公允价值。②、金融工具不存在活跃市场的，

公司采用估值技术确定其公允价值。③、初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

(3)、报告期营业费用、管理费用、财务费用所得税等财务数据变动情况：

财务指标	金 额 (元)		变化比率 (%)	变化说明
	2010 年 1-12 月	2009 年 1-12 月		
销售费用	44,697,202.22	38,653,920.96	15.63	经营项目增长
管理费用	37,060,186.61	31,624,069.77	17.19	经营规模增长
财务费用	-5,922,034.74	3,442,186.72	-272.04	利息存款增加所致
所得税费用	179,591,792.19	145,456,518.53	23.47	利润增长

4、公司现金流量表相关数据

1)、经营活动、投资活动和筹资活动产生的现金流量构成情况

现金流量表项目	2010 年 1-12 月	2009 年 1-12 月	变动比率 (%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-2,312,448,009.37	1,012,806,164.92	-328.32	支付土地款工程款
投资活动产生的现金流量净额	9,134,531.27	2,626,607.77	-59.63	上期收回投资款多于本期
筹资活动产生的现金流量净额	1,199,761,256.01	338,172,143.08	254.78	本期借款增加

2)、经营活动产生的现金流与净利润产生重大差异的原因

经营活动产生的现金净流量与净利润产生的差异主要是预售收入(经营支出)和结转销售收入(经营支出)的时间性差异。

5、公司主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

(1)、顺发恒业有限公司

公司全资子公司。该公司注册资本：78,350 万元，法定代表人：沈志军，经营范围：房地产开发经营，物业管理，装饰装潢，建筑装饰材料的销售；园林绿化，经济信息咨询，实业投资。

截止 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产为 857,174.22 万元，净资产为 119,095.23

万元，净利润为 32,489.45 万元(注:财务数据为合并口径)。

(2)、浙江工信房地产开发有限公司

公司全资子公司。该公司注册资本：2,500 万元，法定代表人：沈志军，经营范围：房地产开发经营，物业管理，室内外装饰工程，房地产销售代理，建筑机械、卫生洁具、建筑材料、木材、石材的销售。

截止 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产为 206,097.64 万元，净资产为 13,335.46 万元，净利润为 7,650.06 万元(注:财务数据为合并口径)。

(3)、杭州工信风雅置业有限公司

公司间接控股子公司。该公司注册资本：45,000 万元，法定代表人：沈志军，经营范围：房地产开发，其他无需报经审批的一切合法项目。

截止 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产为 216,560.02 万元，净资产为 47,216.24 万元，净利润为 2,668.16 万元。

(4)、浙江顺发惺惺房地产开发有限公司

公司间接控股子公司。该公司注册资本：3,700 万元，法定代表人：沈志军，经营范围：房地产开发经营，物业管理，销售建筑装饰材料（涉及许可证凭证经营）。

截止 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产为 159,376.27 万元，净资产为 8,759.09 万元，净利润为 3,419.06 万元(注:财务数据为合并口径)。

(5)、杭州吉顺房地产开发有限公司

公司间接控股子公司。该公司注册资本：20,000 万元，法定代表人：莫辉波。公司经营范围：许可经营项目：房地产开发经营；一般经营项目：物业管理；建筑材料、装饰材料的销售（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）。

截止 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产为 148,805.89 万元，净资产为 50,770.01 万元，净利润为-213.02 万元。

(6)、杭州和美房地产开发有限公司

公司间接控股子公司。该公司注册资本：2,000 万元，法定代表人：沈志军，经营范围：开发杭政储出（2003）53 号地块房地产项目，销售建筑装饰材料，其他无需报经审批的一切合法项目。

截止 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产为 10,108.09 万元，净资产为 7,891.59 万元，净利润为 5,276.44 万元。

(7)、浙江纳德物业服务有限公司

公司间接控股子公司。该公司注册资本：836 万元，法定代表人：沈志军，经营范围：物业服务，餐饮、住宿、百货、副食品，劳保用品，花木盆景，绿化工程，五金机械，化工材料（凡涉及许可证凭证经营）。

截止 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产为 2,678.39 万元，净资产为 1,063.60 万元，净利润为 131.25 万元。

(8)、淮南顺发置业有限公司

公司间接控股子公司。该公司注册资本：2,000 万元，法定代表人：沈志军，经营范围：房地产开发、租赁，建筑装潢，物业管理，建筑材料、装潢材料的销售。

截止 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产为 29,968.23 万元，净资产为 1,576.19 万元，净利润为-372.15 万元。

(9)、南通顺发置业有限公司

公司间接控股子公司。该公司注册资本 5,000 万元，法定代表人：程捷。从事南通国土资出告（2009）第 25 号（南通市 CR9022）项目的开发经营与建设。

截止 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产为 96,359.57 万元，净资产为 19,692.67 万元，净利润为-307.33 万元。

(10)、桐庐顺和置业有限公司

公司间接控股子公司。该公司注册资本 5,000 万元，法定代表人：程捷。从事桐庐县滨江区块西侧 3 号地块、桐庐县滨江区块东侧 4 号地块项目的开发经营与建设。

截止 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产为 116,952.27 万元，净资产为 30,114.54

万元，净利润为-536.01 万元。

6、公司控制的特殊目的的主体情况

报告期内，公司无控制的特殊目的的主体。

（二）对公司未来的展望

1、公司发展环境及所面临的市场竞争格局

2011年1月，为遏制房价过快上涨，国务院出台“新国八条”，对房地产住宅市场进行新一轮的调控。政策调控的指向主要是遏制住宅的投机性及投资性需求，也提升了改善性需求的购房门槛与成本。保障类住房的大量建设，在一定程度上也会挤占一定的商品房市场。公司主要业务为住宅开发，且主要业务所在地杭州属重点调控城市，随着实施细则的出台，政策调控的效果逐步显现，短期内市场观望气氛浓厚。但长期而言，对住房的拥有与持续改善，仍是主流需求；城市化、城镇化进程为行业不断创造新的机会。

住宅市场调控近年已成常态，围绕公司产品品质、产品品质的房地产开发公司的竞争将会日益激烈，综合实力决定竞争成败，时机造英雄的现象将越来越少。为突破调控政策，实现持续运营，商业模式的创新与探索将成为新的竞争态势。

因此，必须提高产品创新能力、提升产品品质、塑造品牌地位，以增强企业竞争力；围绕持续发展突破纯住宅一次性开发销售，对公司未来能够保持稳定发展尤为重要。

2、未来公司发展机遇

我国国民经济持续、稳定的快速发展，居民收入水平的增长和城市化、城镇化进程，进一步形成了对商品住宅的需求。持续的生活水平改善，居民对住宅的品质要求不断提高，为整个行业与公司未来发展带来了机遇。房地产行业在为居民改善民生提供产品与服务的同时，其自身的健康稳定发展，对整体国民经济亦起着不可替代的作用，这决定了房地产行业具有良好的发展前景。

公司集中资源从事舒适型精品宅区的开发，形成了在区域市场领先的竞争能力，尤其是近年来致力于提升产品品质与客户服务，进一步提升了市场形象与口碑，这

为公司主业的稳定发展打下了坚实基础。公司稳健的经营风格，15年的市场积累，为公司下一步应对调控与竞争也创造了机遇。公司目前项目所开发的土地资源集中于经济发展领先、居民可支配收入显著增长的长三角地区，而且获取土地资源的时机与成本均较为适宜，这为公司未来几年的盈利能力提供了保障。公司近年来布点桐庐、南通、淮南等地，并通过这些小城镇、三线城市、欠发达城市开发为后续发展逐步积累经验，这些区域的住宅市场起步较晚，城市化水平较低，相对而言存在更多的商业机会，且所在区域受政策调控的影响相对较小。

3、2011年工作重点

(1) 加快工程进度和销售节奏，提高盈利水平。在国家通过调控政策打压国内房价过快上涨的大背景下，在未来一定时期内，国家对开发企业融资渠道的调控力度可能会进一步加强并持续。因此，在新一年里，公司将会以加快工程进度和销售节奏为主要手段，用资金回笼款充实现金流，顺应调控政策，提高盈利水平。

(2) 加强人才队伍建设，注重专业人才引进。2011年，公司将会进一步推进员工素质提升工程，突出高技能、高技术人才的培养及专业技术力量的引入和储备，以适应未来激烈的市场竞争需要，把人才战略作为公司未来一段时期内的长期发展战略。

(3) 继续推进在建项目开发，适度增加土地储备：2010-2011年公司主要在售楼项目和预售项目包括：堤香、康庄、旺角城11号地块、吉祥半岛、泽雅庄园、御园以及一品江山、和美家一期、风雅乐府项目，上述楼盘将是公司未来开发重点以及利润增长点。2011年公司会加快对上述项目的开发进度，完善工程项目管理体系，保证产品顺利推向市场。同时，2011年公司会在现有项目基础上，继续密切关注市场的动态，把握市场节奏，积极参与目标区域的土地出让，适时获取土地资源，在控制公司的经营风险的前提下，实现规模进一步扩张。

4、公司未来发展所需资金来源

公司主要资金来源是：预收房款和一部分商业银行贷款，同时利用上市公司平台，采取多种方式通过资本市场进行融资，为公司提供有效的资金支持。

5、公司面临的主要风险因素及应对措施

(1) 政策风险：

我国的房地产行业是典型的政府主导型行业，受宏观经济政策和行业政策的影响较大。2010 年以来，国家出台的一系列调控政策，表明了政府“坚定不移、遏制房价过快上涨”的决心。未来一段时间内，全面落实房地产调控政策，大力推进保障性住房、廉租房制度建设，逐步解决困难群众的住房问题，将成为房地产市场宏观调控的主要内容，房地产企业的压力将会继续加大。

应对措施：关注宏观经济变化和国家相关调控政策，通过提高对市场有效需求变化的敏感度，以消费者的未来期望、市场的有效需求，为项目规划建设取向，从项目设计、建设、营销、服务、管理等方面更好地满足顾客需求，秉承以“产品精致”、“功能齐全”、“高性价比”为开发宗旨，以“安居乐业”为开发理念，针对市场多层次消费结构的现实需要，开发更贴近需求的产品，并通过为客户提供物超所值的物业管理和服务，以产品差异化和产品性价比来提升市场竞争能力，建设具有开创性和可生长性的精品地产项目，创造品牌价值。

(2) 市场风险

随着居民收入水平的不断提高，住房条件的快速改善，使消费者对未来房地产市场的需求特点、数量要求以及结构要求都提出了新的问题，未来需求的不断变化，将会给房地产企业带来新的市场风险。

应对措施：为了应对市场竞争新格局带来的风险，公司将以杭州及周边区域作为发展的主要根据地，实施品牌化营运策略，增强企业品牌的竞争力；通过深入了解消费者对产品的理性需求与感性需求，分析消费者需求的共性和差异性，实施特色化开发策略；并以市场未来需求为导向，以中长期发展为目标，实施跨区域化策略，寻找战略上可以新进入的领域，形成自己的客户群，以增强公司抵御市场风险能力。

3) 融资风险

房地产开发行业是一个典型的资本推动的行业，属于资金密集型产业，资金需

求永远是房地产企业不变的主题。随着公司业务不断的扩大，公司项目开发资金来源除自有资金外，主要是通过银行借款融资解决。随着国家对开发企业融资渠道的严控、银行基准利率上调等政策相继出台，公司持续发展的资金融通能力受到严重影响，可能会使公司陷入资金筹措困难的局面，从而影响正常经营及公司发展。

应对措施：为解决未来可能存在的信贷政策对企业带来的风险，公司要紧抓成本控制和周转效率。要从规划、设计、施工、销售、物业服务各个环节，坚持以成本预算控制为中心，并通过引进ERP、CRM等业务系统，借助开放式的管理平台，将先进的管理思想与操作体系整合成具体的实践，优化公司业务流程，以提高项目的周转效率，用销售回款充实现金流，把握市场主动权，提高公司抗风险能力。

（三）、公司投资情况

1、前次募集资金使用情况

公司无募集资金延续到报告期内使用的情况。

2、非募集资金投资情况

报告期内，公司在建项目一共有 12 个，分别处于不同建设阶段，竣工交付项目 1 个。在建项目如下表：

单位：人民币万元

序号	项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
1	旺角城二期	56,644.57	主体施工阶段	项目建设中收益尚未反映
2	淮南泽润园一期	16,282.81	主体施工阶段	项目建设中收益尚未反映
3	和美家一期	81,723.72	主体施工阶段	项目建设中收益尚未反映
4	和美家二期	105,166.74	基础施工阶段	项目建设中收益尚未反映
5	风雅乐府	100,462.56	主体建设施工阶段	项目建设中收益尚未反映
6	南通御园一期	25,606.79	主体建设施工阶段	项目建设中收益尚未反映
7	南通御园二期	63,533.17	报批报建阶段	项目建设中收益尚未反映
8	桐庐一品江山	53,072.41	主体施工阶段	项目建设中收益尚未反映
9	桐庐锦绣天地 注	43,603.77	报批报建阶段	项目建设中收益尚未反映
10	吉祥半岛	147,406.74	报批报建阶段	项目建设中收益尚未反映
11	康庄	16,916.16	主体建设施工阶段	项目建设中收益尚未反映
12	堤香	93,743.69	基础施工阶段	项目建设中收益尚未反映
	合计	804,163.13		

注：桐庐锦绣天地项目金额包括已支付土地款43,444.32万元。

3、报告期内，公司股权投资情况

1) 2010年4月，公司控股子公司顺发恒业有限公司（以下简称：顺发有限）出资5,000.00万元设立南通顺发置业有限公司，该公司注册资本为5,000.00万元，顺发有限持有100%股权，于2010年4月6日办理了工商注册登记。

2) 2010年4月，公司控股子公司顺发恒业有限公司（以下简称：顺发有限）出资5,000.00万元设立桐庐顺和置业有限公司，该公司注册资本为5,000.00万元，顺发有限持有100%股权，于2010年4月6日办理了工商注册登记。

3) 2010年4月7日本公司与顺发恒业有限公司签订《股权转让协议》，收购浙江工信房地产开发有限公司（以下简称：浙江工信）100%股权，收购完成后本公司持有浙江工信100%股权。浙江工信于2010年4月20日办理了工商变更登记。

4) 2010年3月25日浙江工信房地产开发有限公司（以下简称：浙江工信）与杭州工信房地产开发有限公司（以下简称：杭州工信）签订《股权转让协议》，向杭州工信收购其持有的杭州工信风雅置业有限公司（以下简称：风雅置业）95.56%的股权，收购完成后，浙江工信持有风雅置业100%的股权。风雅置业于2010年3月30日办理了工商变更登记。

（四）、董事会日常工作情况

1、报告期内董事会议情况及决议内容

报告期内，公司召开董事会议共十次，具体情况为：

(1)、第五届董事会第二十四次会议，于2010年2月2日以书面表决方式召开，会议审议通过了《关于参与竞拍经营性土地使用权的议案》，会议公告刊登于2010年2月3日《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

(2)、第五届董事会第二十五次会议，于2010年3月8日以书面表决方式召开，会议审议通过了《关于参与竞拍经营性土地使用权的议案》，会议公告刊登于2010年3月9日《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

(3)、第五届董事会二十六次会议，于2010年3月19日在杭州纳德酒店召开，会

议审议通过包括公司《2009年年度报告全文和摘要》等共十八项议案，会议公告刊登于2010年3月20日《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

（4）、第五届董事会第二十七次会议，于2010年3月24日以书面表决方式召开，会议审议通过了《关于参与竞拍经营性土地使用权的议案》，会议公告刊登于2010年3月25日《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

（5）、第五届董事会二十八次会议，于2010年4月15日以书面表决方式召开，因仅审议《2010年第一季度季度报告全文和正文》一项内容，未公告。

（6）、第五届董事会第二十九次会议，于2010年5月19日以书面表决方式召开，会议审议通过了《关于参与竞拍经营性土地使用权的议案》，会议公告刊登于2010年5月20日《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

（7）、第五届董事会第三十次会议，于2010年6月11日以书面表决方式召开，会议审议通过了《关于参与竞拍经营性土地使用权的议案》，会议公告刊登于2010年6月17日《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

（8）、第五届董事会三十一次会议，于2010年8月12日以书面表决方式召开，因仅审议《2010年半年度报告全文》及其摘要一项内容，未公告。

（9）、第五届董事会三十二次会议，于2010年10月22日以书面表决方式召开，会议审议通过了公司《2010年第三季度报告全文和正文》、《关于延长公司非公开发行股票方案决议有效期的议案》以及《关于提请股东大会延长授权董事会全权办理本次非公开发行股票有关具体事宜有效期的议案》，会议公告刊登于2010年10月26日《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

（10）、第五届董事会第三十三次会议，于2010年12月13日以书面表决方式召开，会议审议通过了《关于参与竞拍经营性土地使用权的议案》，会议公告刊登于2010年12月15日《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

根据2009年11月16日召开的公司2009年第三次临时股东大会审议通过的《关于授权公司董事会审批土地储备投资额度的议案》，公司董事会召开五届二十二次会议，审议通过了《关于参与竞拍经营性土地使用权的议案》。公司全资子公司顺发恒

业有限公司根据董事会授权，于2010年1月5日参与了杭州市萧山区国土资源局组织的土地使用权拍卖出让活动，并以100,500万元的价格竞得萧储[2009]55号国有建设用地的使用权。

(五)、公司董事会审计委员会履职情况

按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号〈年度报告的内容与格式〉》（2007年修订）、深圳证券交易所《关于做好上市公司2010年度报告及相关工作的通知》及公司《审计委员会工作细则》、《审计委员会审计年报工作规程》的规定，公司审计委员会对公司2010年审计工作进行了全面的审查，现对审计委员会的履职情况和对中磊会计师事务所（以下简称“会计师事务所”）的工作情况总结如下：

1、审计委员会预先审阅财务报表情况

公司审计委员会在注册会计师进场前，听取了公司管理层对公司经营情况的汇报，并对公司编制的财务报表进行了预先审阅，并出具了书面审阅意见，认为：公司编制的财务报表的有关数据基本反映了公司截止2010年12月31日的财务状况和经营成果。希望公司有关人员积极配合会计师事务所的审计工作，并同意以此为基础展开公司2010年度财务审计工作。

2、确定总体审计计划

2010年12月11日，公司审计委员会与会计师事务所签字注册会计师进行了审计进入现场前的沟通，并确定了公司2010年度审计工作的时间安排、风险判断及重点审计领域以及采取的应对措施及实施的进一步审计程序。

3、会计师事务所出具初审意见后，审计委员会再次审阅财务报表

在年审注册会计师进场后，公司审计委员会积极与年审注册会计师沟通，了解审计工作进展情况和注册会计师关注的问题，并及时反馈意见给公司董事会，及时解决，并督促其在约定时间内提交审计报告，确保公司年度报告及相关文件按时披露。

在年审注册会计师出具初步审计意见后，公司审计委员会再次审阅了公司2010年度财务报表，并形成书面审阅意见，认为：公司2010年年度财务报表已经按企业

会计准则及有关财务制度的规定编制，截止 2010 年 12 月 31 日的资产负债表、2010 年度的利润表、现金流量表以及所有者权益变动表能够真实、准确、完整地反映公司 2010 年度的财务状况、经营成果以及现金流量状况，同意以此为基础编制公司 2010 年年度报告及年报摘要。

4、审阅财务报告，形成书面意见

2011 年 3 月 25 日，会计师事务所按照总体审计计划如期完成了审计工作，并根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定和公司有关要求，为公司出具了标准无保留意见的《审计报告》以及《关于顺发恒业股份公司 2010 年度控股股东及其他关联方占用资金及对外担保情况的专项说明》。公司审计委员会也于当日召开了审计委员会 2011 年度第一次会议，形成决议提交董事会审议。

公司董事会审计委员会经再次审阅会计师事务所出具的财务报告，认为：公司经审计的 2010 年度财务报告，能够充分反映公司截至 2010 年 12 月 31 日止的财务状况、2010 年度的经营成果以及现金流量状况，财务会计报表附注内容完整，信息真实可靠，会计师事务所出具的审计意见客观、公正。因此，审计委员会同意将公司经审计的 2010 年度财务审计报告提交公司董事会审核。

5、对会计师事务所本年度审计工作的总结报告

公司审计委员会认为：北京中磊会计师事务所在为公司提供审计服务的过程中，能够重视了解公司经营状况、内部控制制度的建立健全和执行情况，能够重视保持与审计委员会、独立董事的交流沟通，工作勤勉尽责、恪尽职守，遵守独立、客观、公正的职业准则，较好地完成了公司委托的各项任务，建议继续聘请该所为公司 2011 年度审计机构。

（六）公司董事会薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，公司薪酬与考核委员会严格按照公司《董事会薪酬与考核委员会工作细则》，切实履行职责，负责审核公司董事及高级管理人员的履行职责情况，并根据公司的生产经营规模、经营业绩和目标任务完成情况，依据《高管人员薪酬管理办法》，对公司高管人员进行综合考核。报告期内，公司董事及高级管理人员根据各自的分工，认真履行了相应的职责，较好地完成了工作目标和经济效益指标。

经审核，2010 年度，公司对董事、监事及高级管理人员所支付的薪酬公平、合理，符合公司有关薪酬政策、考核标准。

（七）、本次利润分配或资本公积金转增股本预案

经中磊会计师事务所有限责任公司审计，2010 年度公司母公司实现净利润金额为 268,764,169.76 元，加上年末分配利润期初金额-328,439,517.76 元，本年度可供分配利润为-59,675,348.00 元。

鉴于截止报告期末，公司未分配利润为负，考虑到公司当前实际情况，并根据公司董事会审计委员会 2011 年度第一次会议提议，董事会拟定：2010 年度实现的净利润将用于弥补以前年度亏损，不进行利润分配，资本公积不转增股本。

公司最近三年现金分红情况表

单位：人民币元

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	年度可分配利润
2009 年	0.00	286,099,190.10	0.00%	-328,439,517.76
2008 年	0.00	415,803,150.49	0.00%	-557,596,866.90
2007 年	0.00	654,102,382.76	0.00%	-757,345,659.13
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例 (%)				0.00%

注：2009 年公司实施了重大资产重组，顺发恒业有限公司于 2009 年 2 月 28 日以同一控制下的企业合并方式纳入本公司财务报表合并范围，根据《企业会计准则第 20 号—企业合并》的规定，公司将顺发恒业有限公司 2008、2007 年度同期数据纳入合并，并对可比期间相应进行调整。因此上表中公司 2008、2007 年度的“分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润”数据为调整后的数据。

（八）、信息披露报刊情况

本报告期，公司信息披露指定的报刊为：《证券时报》；指定的网站为：巨潮资讯(www.cninfo.com.cn)。

（九）、其它报告事项

1、2010 年 6 月 23 日，公司收到东北证券《关于更换顺发恒业股份公司股权分置改革持续督导之保荐代表人的函》，根据该函，因刘志勇先生离职，根据中国证监会有关规定，东北证券指定刘永先生继续担任公司股权分置改革持续督导期的保荐

代表人，履行相关职责和义务。本次保荐代表人变更后，公司股权分置改革持续督导的保荐代表人变更为刘永先生。

上述事宜详细内容请参见刊登于2010年6月25日《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的相关公告。

2、报告期内，公司为股东长春高新光电发展有限公司办理了有限售条件的流通股解除限售，本次长春高新光电发展有限公司解除限售股份 15,458,278 股，占公司总股本的 1.48%。上述股份已于 2010 年 7 月 16 日实现可上市流通。

上述股份流通后，公司有限售条件的流通股由原来的 832,512,534 股，减少至 817,054,256 股；无限售条件的流通股由原来的 212,997,219 股，增加至 228,455,497 股；公司总股本 1,045,509,753 保持不变。

上述事宜详细内容请参见刊登于2010年7月14日《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的相关公告。

3、独立董事对公司关联方资金往来及对外担保情况的专项说明及独立意见：

根据中国证监会《关于上市公司为他人提供担保有关问题的通知》(证监公司字[2000]61 号)、《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司的对外担保若干问题的通知》(证监发[2003]56 号)、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》(证监发[2005]120 号)等相关文件的规定，我们本着认真负责的态度，对公司与关联方资金往来及对外担保情况进行了核查，并认真阅读了公司《2010 年年度报告全文》及其摘要，现将有关情况说明如下：

(1)、报告期内，公司控股股东及其关联方不存在占用公司非经营性资金的情况；

(2)、报告期内，公司严格遵守《公司章程》的有关规定，认真贯彻落实《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）和《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，严格控制对外担保风险，公司的担保属于公司生产经营和资金合理利用的需要，担保决策程序合法、合理，没有损害公司及股东利益。

独立董事：陶久华、张生久、杨贵鹏

2011 年 3 月 25 日

八、监事会报告

（一）、监事会会议情况

报告期内，公司监事会共召开四次会议，情况如下：

1、第五届监事会第十三次会议，于2010年3月19日在杭州纳德酒店召开，会议审议通过了《2009年年度报告全文和摘要》等七项议案，会议公告刊登于2010年3月20日《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

2、第五届监事会第十四次会议，于2010年4月15日以书面表决方式召开，会议仅审议了公司《2010年度第一季度季度报告全文和正文》一项议案，因此未公告。

3、第五届监事会第十五次会议，于2010年8月12日以书面表决方式召开，会议仅审议了公司《2010年半年度报告全文》及其摘要一项议案，因此未公告。

4、第五届监事会第十六次会议，于2010年10月22日以书面表决方式召开，会议仅审议了《公司2010年第三季度报告全文和正文》一项议案，因此未公告。

（二）、监事会独立意见

2010年，公司监事会按照《公司法》、《证券法》及《公司章程》的有关规定，密切关注公司运作情况，并对董事、高级管理人员履行职责的情况进行了监督。

1、公司运作情况

报告期内，公司严格按照国家有关的法律、法规及《公司章程》的规定进行运作，决策程序合法。公司建立了较完善的内部控制制度，并按照国家有关法规的要求，计提了资产减值准备，计提比例合理，未发现公司董事、经理执行职务时有违反法律、法规、公司章程或损害公司及股东利益的行为。

2、检查公司财务的情况

监事会认为：公司财务部门能够按照国家财政法规，及国家监管部门的有关规定运作，所编制的定期报告及北京中磊会计师事务所有限公司出具的《审计报告》，

客观真实地反映了公司全年的财务状况、经营成果及现金流量情况。

3、公司募集资金使用情况

公司最近一次募集资金已于2001年全部投入完成，涉及变更募集资金投入的项目，已经按照证监会和深交所的有关规定履行了信息披露义务，变更程序及相关信息披露合法、规范。

4、公司收购、出售资产情况

报告期内，公司未发生出售资产及发行股份购买资产事宜，因此不存在内幕交易，没有损害股东权益，也没有造成公司资产流失。

5、关联交易情况

报告期内公司的日常关联交易行为能够遵循公平、公正、公开的原则，定价严格按照市场经营规则进行，遵循市场公允价格，原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准，关联交易事项对公司生产经营并未构成不利影响或损害公司股东利益。

6、监事会对公司内部控制自我评价的意见

经审阅，监事会同意董事会对公司内部控制制度的自我评价报告。认为：公司建立的内部控制体系较为完善，内部控制活动涵盖了公司各个经营环节，具有较为科学、合理的决策、执行和监督机制，内控体系运行良好，内控制度有效，能够保证公司经营活动的正常运行。公司建立的较为完善的法人治理结构，有效地保障了公司规范运作和健康发展，保护了股东的合法权益，特别是中小股东的权益，有利于公司战略目标的实现。

九、重要事项

(一)、报告期内，公司未发生重大诉讼、仲裁事项。

(二)、报告期内，公司买卖其他上市公司股票情况：

2007 年 9 月，本公司子公司浙江工信房地产开发有限公司（以下简称：浙江工信）与国电长源电力股份有限公司（以下简称：长源电力，股票代码：000966）签订《国电长源电力股份有限公司非公开发行股份之认购协议书》，浙江工信以 6.3 元每股的价格认购长源电力非公开发行股票 1,000 万股。2007 年 10 月 5 日，浙江工信分别与浙江天通投资管理有限公司、浙江省汽车工业有限公司、杭州凯立通公司签订《共同投资委托持股协议》，浙江工信代上述三公司认购长源电力非公开发行股票 600 万股。

截至 2010 年 12 月 31 日，国电长源电力股份有限公司股票市价为每股 5.73 元。本公司子公司代上述三公司认购的 600 万股股票已全部卖出，浙江工信购买的 400 万股国电长源电力股份有限公司股票，已于 2009 年 4 月出售 44 万股，2010 年 3 月出售 191 万股，仍持有 165 万股，账面作为可供出售金融资产核算。

(三)、报告期内，公司未发生出售资产、发行股份收购资产事项。

(四)、报告期内，公司没有实施股权激励计划。

(五)、报告期内发生的重大关联交易事项

1、报告期内，公司日常关联交易事项：

单位：万元

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
万向集团公司	190.56	12.43%	0.00	0.00%
万向钱潮股份有限公司	60.82	3.97%	0.00	0.00%
万向电动汽车有限公司	57.30	3.74%	0.00	0.00%
杭州万向职业技术学院	33.00	2.15%	0.00	0.00%
纳德酒店股份有限公司	161.77	26.65%	0.00	0.00%

万向进出口有限公司	12.84	0.84%	0.00	0.00%
万向财务有限公司	8.48	0.55%	11,478.67	33.31%
合计	524.77	50.33%	11,478.67	33.31%

2、报告期内，公司未发生资产收购、出售发生的关联交易事项；

3、报告期内，公司未发生与关联方共同对外投资的关联交易事项；

4、报告期内，与关联方的关联债权、债务往来事项

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
万向财务有限公司	0.00	0.00	138,000.00	138,000.00
合计	0.00	0.00	138,000.00	138,000.00

注：关联方向上市公司提供的资金为：万向财务有限公司向公司提供的专项贷款。

5、其他关联交易事项

详细内容请参见《会计报表附注》之“关联交易情况”。

（六）重大合同及其履行情况

1、报告期内，公司发生或以前期间发生延续到报告期的租赁资产事项：

1) 本公司子公司顺发恒业有限公司与纳德酒店股份有限公司签订的《房屋租赁合同》已于 2009 年 12 月 31 日到期，经双方协商，延续执行合同一年，年租金为 1,340,000.00 元。

2) 根据本公司子公司浙江纳德物业服务有限公司（以下简称：纳德物业）与关联方纳德酒店股份有限公司签订的《佳境天城物业用房租赁和物业服务协议书》，纳德物业将位于杭州市萧山区振宁路786号300平方米物业经营用房租赁给纳德酒店股份有限公司，纳德酒店股份有限公司按年支付租赁费100,000.00元。

2、报告期内发生或以前期间发生但延续到报告期的对外担保合同信息

按照房地产行业惯例，公司子公司为商品房买受人按揭提供了阶段性保证，截止 2010 年 12 月 31 日累计金额为 282,469.00 万元。担保金额为贷款本金、利息（包

括罚息)及银行为实现债权而发生的相关费用。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起,至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》,并办妥房屋抵押登记,将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形,因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

3、报告期内,公司没有发生或以前期间发生但延续到报告期的重大委托理财。

(七)、报告期内,公司或持股5%以上股东的承诺事项:

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	长春高新光电发展有限公司、深圳合利实业有限公司、万向资源有限公司	公司全体非流通股股东在股权分置改革时,出具书面承诺,承诺将遵守相关法律、法规和规章的规定,履行法定承诺义务,并且将会通过证券登记结算公司对持有的公司股权予以限制。其中:万向资源有限公司及其一致行动人深圳合利实业有限公司(原辽宁合利实业有限公司)作出特别承诺:自公司股权分置改革方案实施之日起,三十六个月内不转让所持有的公司股份,并且将会通过证券登记结算公司对该部分股权予以限制。	截至报告期末,股改承诺限售股东均严格按照上述要求履行了承诺。 本报告期内,公司股东--长春高新光电发展有限公司持有的公司限售股份 15,458,278 股,占总股本的 1.48%于 2010 年 7 月 16 日起,解除限售实现可上市流通。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	万向资源有限公司	一、万向资源有限公司在《发行股份购买资产协议书》中承诺: 1、本次发行股份的锁定期按中国证监会有关规定执行。万向资源有限公司承诺其通过本次发行股份取得的标的股份自本次发行股份结束后 36 个月内不进行交易或转让。 2、万向资源有限公司特别承诺:如本次交易在 2008 年度实施完毕,万向资源承诺顺发恒业有限公司 2008 年—2010 年三个年度合并报表归属于母公司所有者的净利润分别不低于 21,454.07 万元、21,648.50 万元、	1、根据浙江天健东方会计师事务所有限公司出具的浙天会审[2009]356 号《审计报告》,顺发恒业有限公司 2008 年实现的归属于母公司所有者的净利润为 21,573.42 万元,高于万向资源有限公司在《业绩补偿协议》中所作出的承诺,不存在需要万向资源有限公司履行承诺义务的情形。 2、根据中磊会计师事务所有限责任公司为公司出具中磊核字[2010]第 5006 号《关于顺发恒业股份公司盈利预测实现情况的专项审核报告》,顺发恒业有限公司 2009 年实现的归属于母公司所有者的净利润为 28,336.82 万元,完成承诺净利润的 130.9%,高于万向资源有限公司在《业绩补偿协议》中所作出的承诺,不存在需要万向资源有限公司履行承诺义务的情形。 3、根据中磊会计师事务所有限责任公司为

		<p>25,000 万元。若实际净利润低于上述承诺业绩的部分，万向资源负责以现金向公司补足。</p> <p>二、万向资源有限公司在《兰宝科技信息股份有限公司非公开发行股票发行情况报告书》及《兰宝科技信息股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易实施情况报告书》中承诺：以资产认购的股份持股自本公司股票恢复上市之日起，三十六个月内不得转让或上市交易，之后按中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所的有关规定执行。</p>	<p>公司出具的中磊核字[2011]第 0007《关于顺发恒业股份公司注入资产业绩承诺实现情况的专项审核报告》，万向资源有限公司注入资产 2010 年实现的净利润数为 41,423.75 万元，高于万向资源有限公司在《业绩补偿协议》中所作出的承诺，不存在需要万向资源有限公司履行承诺义务的情形。</p> <p>4、广发证券股份有限公司作为公司重大资产重组的独立财务顾问，经对公司重大资产重组 2010 年业绩承诺实现情况审核后，出具了《广发证券股份有限公司关于顺发恒业股份公司重大资产重组 2010 年业绩承诺实现情况的审核意见》，认为：万向资源有限公司注入资产 2010 年实现的归属于母公司所有者的净利润超过了业绩承诺数，万向资源有限公司已实现注入资产 2010 年的业绩承诺。</p> <p>5、截止报告期末，公司控股股东严格履行了股份禁售期的承诺，不存在转让或出售其持有的公司有限售条件流通股股份的行为。</p>
重大资产重组时所作承诺	万向资源有限公司	内容同上	内容同上
发行时所作承诺	不适用	不适用	不适用
其他承诺（含追加承诺）	不适用	不适用	不适用

（八）、报告期内，聘请会计师事务所情况

报告期内，公司仍续聘中磊会计师事务所有限公司为公司提供审计工作服务，该所自与公司首次签订审计业务约定书日开始已连续十年负责公司审计业务。

报告期内，公司财务审计费为50万元。

公司支付给会计师事务所的费用，不影响注册会计师审计独立性的意见。公司年末无应付未付会计师事务所费用。

（九）公司接待调研及采访等相关情况

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010年01月08日	公司办公室	电话沟通	一般投资者	咨询公司竞拍土地情况，公司工作人员未向其提供任何书面资料
2010年03月12日	公司办公室	电话沟通	一般投资者	咨询公司 2009 年度的经营情况，公司工作人员未向其提供任何书面资料

2010年03月25日	公司办公室	电话沟通	一般投资者	咨询公司竞拍土地情况，公司工作人员未向其提供任何书面资料
2010年04月07日	公司办公室	现场调研	交银施罗德基金	咨询公司基本情况，公司副总经理兼董事会秘书程捷接待，未提供任何资料。
2010年04月07日	公司办公室	现场调研	建信基金	咨询公司基本情况，公司副总经理兼董事会秘书程捷接待，未提供任何资料。
2010年04月07日	公司办公室	现场调研	中信金通	咨询公司基本情况，公司副总经理兼董事会秘书程捷接待，未提供任何资料。
2010年04月07日	公司办公室	现场调研	中信证券	咨询公司基本情况，公司副总经理兼董事会秘书程捷接待，未提供任何资料。
2010年04月07日	公司办公室	现场调研	中海基金	咨询公司基本情况，公司副总经理兼董事会秘书程捷接待，未提供任何资料。
2010年04月07日	公司办公室	现场调研	银华基金	咨询公司基本情况，公司副总经理兼董事会秘书程捷接待，未提供任何资料。
2010年05月20日	公司办公室	电话沟通	一般投资者	投资者向公司工作人员询问了公司控股子公司竞拍经营性土地使用权情况，公司工作人员未向其提供任何资料。
2010年06月09日	华天大酒店国际会议厅	书面问询	一般投资者	为便于广大投资者更深入全面地了解公司情况，公司副董事长兼总经理沈志军先生、公司副总经理兼董事会秘书程捷先生、公司财务负责人祝青先生向投资者在深圳证券信息有限责任公司提供的网上平台采取网络远程的方式举行 2009 年年度报告业绩说明会。与投资者通过“吉林上市公司投资者关系互动平台”进行交流。
2010年06月18日	公司办公室	电话沟通	一般投资者	投资者向公司工作人员询问了公司控股子公司竞拍经营性土地使用权情况，公司工作人员未向其提供任何资料。
2010年07月23日	公司办公室	电话沟通	一般投资者	咨询公司股东长春高新光电发展有限公司解除限售股份是否有出售意向，公司工作人员未向其提供任何资料。
2010年08月13日	公司办公室	电话沟通	一般投资者	问询公司上半年经营情况，公司工作人员未向其提供任何资料。
2010年10月27日	公司办公室	电话沟通	一般投资者	咨询公司股东长春高新光电发展有限公司减持公司股份情况，公司工作人员未向其提供任何资料。
2010年11月12日	公司办公室	电话沟通	一般投资者	咨询如何进行网络投票，公司工作人员向其详细解释了网络投票程序。
2010年11月17日	公司办公室	电话沟通	一般投资者	咨询公司非公开发行事宜，公司工作人员未向其提供任何资料。

十、财务报告

（一）、财务报表（附后）

- 1、资产负债表；
- 2、利润表；
- 3、现金流量表；
- 4、所有者权益变动表；

（二）、会计报表附注（附后）

十一、备查文件

- 1、载有董事长签名的《2010 年年度报告全文》及其摘要；
- 2、载有法定代表人、会计机构负责人签章的会计报表；
- 3、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；
- 4、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件；
- 5、其他有关资料。

顺发恒业股份公司

董事长：管大源

2011 年 3 月 25 日

审计报告

中磊审字[2011]第 0184 号

顺发恒业股份公司全体股东：

我们审计了后附的顺发恒业股份公司财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2010 年度的利润表和合并利润表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表、现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是顺发恒业股份公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施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职业道德规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，顺发恒业股份公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了顺发恒业股份公司 2010 年 12 月 31 日财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

中磊会计师事务所

中国注册会计师：曹斌

有限责任公司

中国注册会计师：王树奇

中国·北京

二〇一一年三月二十五日

● 财务报表

合并资产负债表

2010年12月31日

编制单位：顺发恒业股份公司

单位：人民币元

资 产	附注	期末余额		年初余额	
		合并	母公司	合并	母公司
流动资产：					
货币资金	五、1	381,918,265.06	45,235.80	1,565,470,487.15	226,380,269.16
结算备付金					
拆出资金					
交易性金融资产					
应收票据	五、2	43,280.00		650,000.00	
应收账款	五、3	1,506,186.54		1,324,208.75	
预付款项	五、4	584,041,410.90	201,883.00	1,481,461,836.99	3,928,152.00
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	五、5	41,087,426.42	450,037,748.70	304,156,552.72	
买入返售金融资产					
存货	五、6	8,290,546,834.96		3,588,918,386.42	
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产					
流动资产合计		9,299,143,403.88	450,284,867.50	6,941,981,472.03	230,308,421.16
非流动资产：					
发放委托贷款及垫款					
可供出售金融资产	五、7	9,454,500.00		19,152,800.00	
持有至到期投资					
长期应收款	五、8	41,527,603.32		35,830,322.28	
长期股权投资			1,102,784,220.65		1,042,728,024.33
投资性房地产	五、9	109,998,524.65		117,244,407.34	
固定资产	五、10	22,268,461.27	3,814,317.39	46,760,654.04	6,066.93
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	五、11	1,186,943.24		10,633.34	
开发支出					
商誉	五、12	5,000,000.00		5,000,000.00	
长期待摊费用	五、13	1,077,701.97		124,080.47	
递延所得税资产	五、14	43,169,106.94		51,082,245.68	
其他非流动资产					
非流动资产合计		233,682,841.39	1,106,598,538.04	275,205,143.15	1,042,734,091.26
资产总计		9,532,826,245.27	1,556,883,405.54	7,217,186,615.18	1,273,042,512.42

公司法定代表人：管大源

主管会计工作负责人：祝青

会计机构负责人：祝青

合并资产负债表（续）

2010年12月31日

编制单位：顺发恒业股份公司

单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	附注	期末余额		年初余额	
		合并	母公司	合并	母公司
流动负债：					
短期借款	五、16			72,000,000.00	
向中央银行借款					
吸收存款及同业存放					
拆入资金					
交易性金融负债					
应付票据					
应付账款	五、17	384,040,144.55		180,837,758.44	
预收款项	五、18	4,997,220,248.66		4,497,563,083.15	
卖出回购金融资产款					
应付手续费及佣金					
应付职工薪酬	五、19	28,573,670.62	38,383.48	29,818,059.20	36,855.83
应交税费	五、20	-219,396,747.64	88,889.30	-148,165,001.24	492,413.48
应付利息	五、21	4,547,774.50			
应付股利					
其他应付款	五、22	146,398,266.13	175,154.41	115,704,058.15	19,752,630.84
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	五、23	300,000,000.00		28,000,000.00	
其他流动负债					
流动负债合计		5,641,383,356.82	302,427.19	4,775,757,957.70	20,281,900.15
非流动负债：					
长期借款	五、24	2,140,000,000.00		1,130,000,000.00	
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
预计负债					
递延所得税负债	五、14	1,443,705.93		2,904,219.98	
其他非流动负债					
非流动负债合计		2,141,443,705.93		1,132,904,219.98	
负债合计		7,782,827,062.75	302,427.19	5,908,662,177.68	20,281,900.15
所有者权益（或股东权益）：					
实收资本（或股本）	五、25	1,045,509,753.00	1,045,509,753.00	1,045,509,753.00	1,045,509,753.00
资本公积	五、26	215,523,104.68	534,727,388.62	213,772,079.68	499,671,192.30
减：库存股					
专项存储					
盈余公积	五、27	51,855,271.82	36,019,184.73	51,855,271.82	36,019,184.73
一般风险准备					
未分配利润	五、28	437,111,053.02	-59,675,348.00	-2,612,667.00	-328,439,517.76
外币报表折算差额					
归属于母公司所有者权益合计		1,749,999,182.52	1,556,580,978.35	1,308,524,437.50	1,252,760,612.27
少数股东权益					
所有者权益合计		1,749,999,182.52	1,556,580,978.35	1,308,524,437.50	1,252,760,612.27
负债和所有者权益总计		9,532,826,245.27	1,556,883,405.54	7,217,186,615.18	1,273,042,512.42

公司法定代表人：管大源

主管会计工作负责人：祝青

会计机构负责人：祝青

合并利润表

2010年度

编制单位:顺发恒业股份公司

单位:人民币元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入		1,885,339,748.62	12,217,718.12	1,616,395,017.27	
其中:营业收入	五、29	1,885,339,748.62	12,217,718.12	1,616,395,017.27	
利息收入					
已赚保费					
手续费及佣金收入					
二、营业总成本		1,288,530,650.87	2,564,170.62	1,192,361,142.14	5,423,927.32
其中:营业成本	五、29	1,082,148,394.54		957,956,840.23	
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	五、30	122,536,451.48	671,974.49	155,996,096.83	
销售费用	五、31	44,697,202.22		38,653,920.96	
管理费用	五、32	37,060,186.61	1,913,213.89	31,624,069.77	5,423,491.09
财务费用	五、33	-5,922,034.74	-21,017.76	3,442,186.72	436.23
资产减值损失	五、34	8,010,450.76		4,688,027.63	
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)	五、35	1,121,337.12	259,110,622.26	964,792.52	227,569,347.05
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)		597,930,434.87	268,764,169.76	424,998,667.65	222,145,419.73
加:营业外收入	五、36	8,328,635.49		8,697,730.53	7,012,929.41
减:营业外支出	五、37	2,776,183.42		2,140,689.55	1,000.00
其中:非流动资产处置损失					
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		603,482,886.94	268,764,169.76	431,555,708.63	229,157,349.14
减:所得税费用	五、38	179,591,792.19		145,456,518.53	
五、净利润(净亏损以“-”号填列)*		423,891,094.75	268,764,169.76	286,099,190.10	229,157,349.14
归属于母公司所有者的净利润		423,891,094.75	268,764,169.76	286,099,190.10	229,157,349.14
少数股东损益					
其中:被合并方在合并前实现的净利润				180,427,433.26	
六、每股收益:					
(一)基本每股收益	五、39	0.41		0.27	
(二)稀释每股收益	五、39	0.41		0.27	
七、其他综合收益	五、40	1,751,025.00		6,024,132.84	-410,747.16
八、综合收益总额		425,642,119.75	268,764,169.76	292,123,322.94	228,746,601.98
归属于母公司所有者的综合收益总额		425,642,119.75	268,764,169.76	292,123,322.94	228,746,601.98
归属于少数股东的综合收益总额					

公司法定代表人:管大源

主管会计工作负责人:祝青

会计机构负责人:祝青

合并现金流量表

2010年度

编制单位:顺发恒业股份公司

单位:人民币元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	母公司	合并	母公司
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		2,393,465,769.88		3,743,234,904.39	
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	五、41	2,370,261,561.54	27,620,127.87	2,751,372,174.03	233,406,203.26
经营活动现金流入小计		4,763,727,331.42	27,620,127.87	6,494,607,078.42	233,406,203.26
购买商品、接受劳务支付的现金		4,444,720,910.04		2,000,486,270.75	
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		32,517,524.89	337,931.68	23,092,871.28	407,505.81
支付的各项税费		380,078,772.28	1,096,033.77	288,202,826.86	515,629.31
支付其他与经营活动有关的现金	五、41	2,218,858,133.58	20,723,824.97	3,170,018,944.61	228,366,482.53
经营活动现金流出小计		7,076,175,340.79	22,157,790.42	5,481,800,913.50	229,289,617.65
经营活动产生的现金流量净额		-2,312,448,009.37	5,462,337.45	1,012,806,164.92	4,116,585.61
二、投资活动产生的现金流量:					
收回投资收到的现金		12,033,000.00			
取得投资收益收到的现金		1,121,337.12	259,110,622.26		226,106,203.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,250.00		514,705.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				49,760,407.88	
收到其他与投资活动有关的现金				27,150,426.12	
投资活动现金流入小计		13,159,587.12	259,110,622.26	77,425,539.00	226,106,203.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,025,055.85	100,244.50	6,632,267.50	3,928,152.00
投资支付的现金			25,000,000.00	43,230,744.00	
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					
支付其他与投资活动有关的现金			465,807,748.57	4,935,919.73	
投资活动现金流出小计		4,025,055.85	490,907,993.07	54,798,931.23	3,928,152.00
投资活动产生的现金流量净额		9,134,531.27	-231,797,370.81	22,626,607.77	222,178,051.92
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					
取得借款收到的现金		1,860,000,000.00		2,497,000,000.00	
发行债券收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金	五、41	86,562,596.80			
筹资活动现金流入小计		1,946,562,596.80		2,497,000,000.00	
偿还债务支付的现金		650,000,000.00		1,929,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		96,801,340.79		79,827,856.92	
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润				445,151.56	
支付其他与筹资活动有关的现金				150,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		746,801,340.79		2,158,827,856.92	
筹资活动产生的现金流量净额		1,199,761,256.01		338,172,143.08	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额		-1,103,552,222.09	-226,335,033.36	1,373,604,915.77	226,294,637.53
加:期初现金及现金等价物余额		1,485,470,487.15	226,380,269.16	111,865,571.38	85,631.63
六、期末现金及现金等价物余额		381,918,265.06	45,235.80	1,485,470,487.15	226,380,269.16

公司法定代表人:管大源

主管会计工作负责人:祝青

会计机构负责人:祝青

合并所有者权益变动表

2010年度

编制单位:顺发恒业股份公司

单位:人民币元

项 目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库 存股	专项 储备	盈余公积	般风险 准备	未分配利润	其 他		
一、上年年末余额	1,045,509,753.00	213,772,079.68			51,855,271.82		-2,612,667.00			1,308,524,437.50
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
二、本年年初余额	1,045,509,753.00	213,772,079.68			51,855,271.82		-2,612,667.00			1,308,524,437.50
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		1,751,025.00					439,723,720.02			441,474,745.02
(一) 净利润							423,891,094.75			423,891,094.75
(二) 其他综合收益		1,751,025.00								1,751,025.00
上述(一)和(二)小计		1,751,025.00					423,891,094.75			425,642,119.75
(三) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配										
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										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他							15,832,625.27			15,832,625.27
四、本年年末余额	1,045,509,753.00	215,523,104.68			51,855,271.82		437,111,053.02			1,749,999,182.52

公司法定代表人:管大源

主管会计工作负责人:祝青

会计机构负责人:祝青

合并所有者权益变动表（续）

2010年度

编制单位：顺发恒业股份公司

单位：人民币元

项 目	上年同期金额								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益							其他		
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
一、上年年末余额	309,165,558.00	1,023,006,022.49			51,855,271.82		-288,711,857.10		5,963,753.65	1,101,278,748.86
加：会计政策变更										
前期差错更正										
二、本年初余额	309,165,558.00	1,023,006,022.49			51,855,271.82		-288,711,857.10		5,963,753.65	1,101,278,748.86
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	736,344,195.00	-809,233,942.81					286,099,190.10		-5,963,753.65	207,245,688.64
（一）净利润							286,099,190.10			286,099,190.10
（二）其他综合收益		6,024,132.84								6,024,132.84
上述（一）和（二）小计		6,024,132.84					286,099,190.10			292,123,322.94
（三）所有者投入和减少资本	736,344,195.00	-815,258,075.65							-5,963,753.65	-84,877,634.30
1. 所有者投入资本	736,344,195.00	253,573,370.59								989,917,565.59
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		-1,068,831,446.24							-5,963,753.65	-1,074,795,199.89
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本年年末余额	1,045,509,753.00	213,772,079.68			51,855,271.82		-2,612,667.00			1,308,524,437.50

公司法定代表人：管大源

主管会计工作负责人：祝青

会计机构负责人：祝青

母公司所有者权益变动表

2010年度

编制单位:顺发恒业股份公司

单位:人民币元

项 目	本期金额						
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,045,509,753.00	499,671,192.30			36,019,184.73	-328,439,517.76	1,252,760,612.27
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年初余额	1,045,509,753.00	499,671,192.30			36,019,184.73	-328,439,517.76	1,252,760,612.27
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		35,056,196.32				268,764,169.76	303,820,366.08
(一) 净利润						268,764,169.76	268,764,169.76
(二) 其他综合收益							
上述(一)和(二)小计						268,764,169.76	268,764,169.76
(三) 所有者投入和减少资本		35,056,196.32					35,056,196.32
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他		35,056,196.32					35,056,196.32
(四) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者(或股东)的分配							
3. 其他							
(五) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本(或股本)							
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
(六) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(七) 其他							
四、本年年末余额	1,045,509,753.00	534,727,388.62			36,019,184.73	-59,675,348.00	1,556,580,978.35

公司法定代表人:管大源

主管会计工作负责人:祝青

会计机构负责人:祝青

母公司所有者权益变动表（续）

2010年度

编制单位：顺发恒业股份公司

单位：人民币元

项 目	上年同期金额						
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	309,165,558.00	246,508,568.87			36,019,184.73	-557,596,866.90	34,096,444.70
加：会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年初余额	309,165,558.00	246,508,568.87			36,019,184.73	-557,596,866.90	34,096,444.70
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	736,344,195.00	253,162,623.43				229,157,349.14	1,218,664,167.57
（一）净利润						229,157,349.14	229,157,349.14
（二）其他综合收益		-410,747.16					-410,747.16
上述（一）和（二）小计		-410,747.16				229,157,349.14	228,746,601.98
（三）所有者投入和减少资本	736,344,195.00	253,573,370.59					989,917,565.59
1. 所有者投入资本	736,344,195.00	253,573,370.59					989,917,565.59
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（四）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者（或股东）的分配							
3. 其他							
（五）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或股本）							
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
（六）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
（七）其他							
四、本年年末余额	1,045,509,753.00	499,671,192.30			36,019,184.73	-328,439,517.76	1,252,760,612.27

公司法定代表人：管大源

主管会计工作负责人：祝青

会计机构负责人：祝青

财务报表附注

除特别说明外，以人民币元表述

2010 年度

一、公司基本情况

顺发恒业股份公司（原名为“长春兰宝实业股份有限公司”、“兰宝科技信息股份有限公司”，以下简称“本公司”或“公司”）系经长春市体改委批准，于1993年5月26日，由长春君子兰工业集团（公司）（现更名为“长春君子兰集团有限公司”）、营口天力电机股份有限公司、中轻贸易中心共同发起设立的定向募集股份有限公司。设立时公司注册资本36,000,000.00元。

1996年11月7日，经中国证券监督管理委员会证监发字(1996)298号和证监发字(1996)299号文件批准，在深交所网上发行16,000,000.00股流通股，每股面值1元，发行后公司总股本为52,000,000.00元，公司注册资本增至52,000,000.00元。上述股票于1996年11月22日挂牌上市。

1997年5月，根据公司第五次股东大会决议通过的1996年利润分配方案，以总股本52,000,000.00股为基数，按10比2的比例派送红股，共派送10,400,000.00股，完成本次送股后公司总股本为62,400,000.00元，公司注册资本增至62,400,000.00元。

1998年6月18日，营口天力电机股份有限公司与长春通信发展股份有限公司签订《股权转让协议书》，将其持有的公司法人股12,000,000.00股全部转让给长春通信发展股份有限公司，此次转让后，公司的注册资本没有发生变化。

1998年7月，根据公司第七次(临时)股东大会的决议，并经中国证券监督管理委员会（证监上字[1998]47号文）批准，以总股本62,400,000.00股为基数，按10比2.5的比例向全体股东实施配股，共配售10,105,000.00股，完成本次配股后总股本为72,505,000.00元，公司注册资本增至72,505,000.00元。

1998年9月，根据公司1998年第一次临时股东大会决议，在1998年度中期对1997年度利润进行分配，以1998年7月14日配股后的总股本72,505,000.00股为基数，按10比2的比例向全体股东派送红股，共派送14,501,000.00股；在1998年度中期实施资本公积金转增股本方案，以1998年7月14日配股后的股本总额72,505,000.00股为基数，按10比8的比例向全体股东转增股本，转增58,004,000.00股。完成本次送红股、转增股后总股

本为 145,010,000.00 元，公司注册资本增至 145,010,000.00 元。

2000 年 6 月，根据公司 1999 年度股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会（证监公司字[2000]37 号文）批准，以 1999 年末总股本 145,010,000.00 股为基数，按 10 比 3 的比例向全体股东实施配股，共配售 26,682,542.00 股，完成本次配股后总股本为 171,692,542.00 元，公司注册资本增至 171,692,542.00 元。

2000年11月7日，公司名称由“长春兰宝实业股份有限公司”更名为“兰宝科技信息股份有限公司”。

2001年8月，根据公司2000年度股东大会决议，实施以资本公积金转增股本方案，以总股本171,692,542.00股为基数，按10比4的比例向全体股东转增股本，转增68,677,016.00股，完成本次转增股后总股本为240,369,558.00元，公司注册资本增至240,369,558.00元。

2004年9月20日，深圳合利实业有限公司（原名为“辽宁合利实业有限公司”，以下简称“深圳合利”）与长春通信发展股份有限公司签署《股份转让协议》，深圳合利以协议转让的方式受让长春通信发展股份有限公司所持有的公司33,600,000.00股社会法人股，此次转让后公司的注册资本没有发生变化。

2008年2月，公司原控股股东长春君子兰集团有限公司持有的公司88,749,558股国有法人股股份被司法拍卖，其中万向资源有限公司（以下简称“万向资源”）竞得公司股份33,651,838股，长春高新光电发展有限公司（以下简称“高新光电”）竞得公司股份44,374,779股，北京和嘉投资有限公司（以下简称“北京和嘉”）竞得公司股份10,722,941股。此次股权拍卖后，公司注册资本没有发生变化。上述股份过户手续于2008年3月10日办理完毕。

2008年6月30日，公司2008年第一次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议审议通过了公司股权分置改革方案，公司以现有流通股股份114,660,000.00股为基数，以资本公积金向方案实施日登记在册的全体流通股股东每10股定向转增6股，每股面值1元，计转增68,796,000.00股。2008年7月15日，股权分置改革方案实施完毕。完成本次转增后总股本为309,165,558.00元，公司注册资本增至309,165,558.00元。

2009年3月，公司经中国证券监督管理委员会以证监许可[2009]172号文核准，实施了重大资产出售及定向发行股份购买资产方案，即公司向万向资源发行736,344,195股份购买其持有的顺发恒业有限公司的股权。完成本次发行后总股本为1,045,509,753.00元，公司注册资本增至1,045,509,753.00元。

2009年4月22日，公司名称由“兰宝科技信息股份有限公司”更名为“顺发恒业股份公司”。

公司经营范围：房地产经营开发、物业管理、装修装饰、房屋和土木工程建设业、园林绿化工程（以上项目均凭有效资质证书经营）；不动产投资、实业投资（除金融投资、风险投资）*。

企业法人营业执照注册号：220101010011625

公司经济性质：股份有限公司

法定代表人：管大源

注册地址：长春市高新开发区前进大街2955号高科技大厦A座604室

为便于表述，将本公司控股子公司及其他关联方公司简称如下：

公司全称	简称
万向财务有限公司	万向财务
浙江纳德物业服务服务有限公司	纳德物业
杭州和美房地产开发有限公司	和美房产
浙江顺发惺惺房地产开发有限公司	惺惺房产
淮南顺发置业有限公司	淮南置业
万向钱潮股份有限公司	万向钱潮
万向电动汽车有限公司	电动汽车
江苏钱潮轴承有限公司	江苏钱潮
纳德酒店股份有限公司萧山五一风尚酒店	五一风尚酒店
浙江工信房地产开发有限公司	浙江工信
杭州工信房地产开发有限公司	杭州工信
杭州工信风雅置业有限公司	风雅置业
杭州吉顺房地产开发有限公司	吉顺房产
纳德酒店股份有限公司	纳德酒店

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）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《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二）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、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（三）会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，除因会计政策的不同需要进行调整外，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

2、非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，购买方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，按成本扣除累计减值准备后的金额计量；对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差额，经复核后计入当期损益。

为进行企业合并发生的直接相关费用计入发生时计入当期损益。

（六）合并财务报表的编制方法

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

（七）现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金和随时可以用于支付的存款。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。

（八）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指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、

其他金融负债。

2、金融资产和金融负债的确认依据和计量方法

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

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

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数与初始确认金额扣除按照实际利率法摊销的累计摊销额后的余额两项金额之中的较高者进行后续计量。

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、主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5、金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产进行减值测试。对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，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进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失，短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，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。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降且预期下降趋势属于非暂时性时，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

（九）应收款项

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额为 500 万元以上（含 500 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，如有客观证据表明其发生了减值的，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。经单独测试未减值的，按账龄分析法计提坏账准备。

2、按组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据

以账龄作为风险特征组合

相同账龄的应收款项具有类似风险特征

按组合计提坏账准备的计提方法

以账龄作为风险特征组合

账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	50	50
3 年以上	100	100

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

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

4、对应收票据、预付账款、应收利息、长期应收款等其他应收款项，存在减值迹象的，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。

5、对纳入财务报表合并范围内企业之间的应收款项不计提坏账准备。

(十) 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、设备采用个别计价法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产

品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别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；需要经过加工或为开发产品而持有的存货，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、低值易耗品采用一次转销法进行摊销，其他周转材料采用一次转销法进行摊销。

5、存货的盘存制度为永续盘存制。

(十一) 长期股权投资

1、投资成本的确定

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

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

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

2、后续计量及损益确认方法

(1) 对实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

(2) 对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

4、减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日,以成本法核算的、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,有客观证据表明其发生减值的,按照类似投资当时市场收益率对预计未来现金流量折现确定的现值低于其账面价值之间的差额,计提长期投资减值准备;其他投资,当存在减值迹象时,按可收回金额低于账面价值的差额确认资产减值损失,计提相应的减值准备。资产减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

(十二) 投资性房地产

1、投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

2、投资性房地产按照成本进行初始计量,采用成本模式进行后续计量。

3、对成本模式计量的投资性房地产,采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

4、以成本模式计量的投资性房地产,在资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的,按可收回金额低于账面价值的差额确认资产减值损失,计提相应的减值准备。资产减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

(十三) 固定资产

1、固定资产确认条件

- (1) 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的;
- (2) 使用年限超过一年;
- (3) 单位价值较高。

2、各类固定资产的折旧方法

固定资产采用直线法计提折旧,并按固定资产的类别、估计经济使用年限和估计残值确定其分类折旧率如下:

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率%
房屋及建筑物	20—35	3—5	4.85—2.71
办公设备	5	3—5	19.40—19

运输设备	5—6	3—5	19.40—15.83
其他设备	5—10	3—5	19.40—9.5

3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

固定资产期末按账面价值与可收回金额孰低计价。期末账面存在的固定资产，如果由于技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回价值低于账面价值的，计提固定资产减值准备。

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按单项固定资产可收回金额低于账面价值的差额确认资产减值损失，计提相应的减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十四) 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结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3、资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按在建工程可收回金额低于账面价值的差额确认资产减值损失，计提相应的减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十五) 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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、借款费用资本化期间

(1) 当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) 暂停资本化：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) 停止资本化：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者可销售状态时，借款费用停止资本化。

3、借款费用资本化金额

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（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。

(十六) 无形资产

1、无形资产按成本进行初始计量。

2、根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

3、对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：（1）运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；（2）技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；（3）以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；（4）现在或潜在的竞争者预期采取的行动；（5）为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；（6）对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；（7）与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

4、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。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

5、资产负债表日，检查无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，对有迹象表明无形资产发生减值的，按可收回金额低于账面价值的差额确认资产减值损失，计提相应的减

值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十七) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额计价，在受益期内平均摊销。如果某项费用不能使以后期间获得收益的，则将尚未摊销该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十八) 预计负债

1、与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- (1) 该义务是企业承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、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。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数应当分别下列情况处理：

- (1) 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；
- (2) 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。
- (3) 确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

(十九) 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。

(二十) 质量保证金核算方法

质量保证金按施工单位工程款的 3%-10%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到期时，质量保证金余额退还给施工单位。

(二十一) 物业保修金核算方法

根据浙江省人民政府《浙江省住宅物业保修金管理办法》（浙政发[2007]19号）规定，公司在物业交付使用办理权属初始登记手续前，一次性向所在地保修金管理机构按照物业建筑安装总造价 2%的比例交纳保修金，作为物业保修期内保修费用的保证，并存入按有关规定在指定的商业银行开设的专户内。保修金管理机构在住宅物业交付之日起满 8 年的前一个月，将拟退还保修金事项在相关的物业小区内予以公示。无异议的，将保修金本金及其银行存款利息余额退还给公司。

(二十二) 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。

2、销售商品

销售商品在同时满足商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；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；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，确认商品销售收入的实现。

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，并按已经提供劳务占应提供劳务总量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

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

（二十三）政府补助

1、确认原则：政府补助同时满足下列条件的，予以确认：

- (1) 企业能够满足政府补助所附条件；
- (2) 企业能够收到政府补助。

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

3、会计处理：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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

(1) 用于补偿企业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。

(2) 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（二十四）递延所得税资产/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：

- 1) 该项交易不是企业合并；
- 2) 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：

- 1) 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- 2) 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，本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：
- 1) 该项交易不是企业合并；
 - 2) 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) 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：
- 1) 投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；
 - 2) 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3. 所得税费用计量

本公司将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事项。

(二十五) 主要会计政策、会计估计的变更

1、会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

2、会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

(二十六) 前期会计差错更正

本报告期无前期会计差错更正。

三、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销项税抵减可抵扣的进项税	17%
营业税	预收房款、应税收入	5%
营业税	园林绿化收入	3%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%

房产税	房产原值的 70%	1.2%
房产税	租金收入	12%
土地增值税	土地增值额或预征	超率累进税率[注 1]
企业所得税	应纳税所得额	25%[注 2]

[注 1]: 按增值额与扣除项目金额的比率, 实行四级超率累进税率 (30%—60%): 增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分, 税率为 30%; 增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分, 税率为 40%; 增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分, 税率为 50%; 增值额超过扣除项目金额 200% 的部分, 税率为 60%。普通标准住宅项目, 增值额未超过扣除项目金额 20% 的免征土地增值税。

本公司子公司房地产开发产品取得的预售收入按开发产品当地税务机关规定的比例预缴, 符合收入确认条件时按当期确认的收入及配比的成本计算增值额来计提土地增值税。房地产项目符合税务规定的土地增值税清算条件时进行清算, 对预缴的土地增值税多退少补。

[注 2]: 本公司子公司根据国家税务总局《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》(国税发[2009]31 号) 规定, 在收到预收账款时均按照预售收入和相关的预计计税毛利率分季 (或月) 计算出当期毛利额预缴企业所得税, 待开发产品结计税成本后再行调整。

四、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1、通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
吉顺房产	全资	杭州	房地产开发	20,000 万元	房地产开发、销售
南通顺发	全资	南通	房地产开发	5,000 万元	房地产开发, 物业管理、建筑装饰材料销售
桐庐顺和	全资	桐庐	房地产开发	5,000 万元	房地产开发

续上表:

子公司名称	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	是否合并
			直接持股	间接持股		
吉顺房产	51,000 万元			100[注 1]	100	是
南通顺发	20,000 万元			100[注 2]	100	是
桐庐顺和	30,650.55 万元			100[注 3]	100	是

[注 1]：本公司间接控股子公司惺惺房产持有吉顺房产 100%股权，本报告期根据其股东惺惺房产决议增加投资额 31,000 万元。

[注 2]：本公司全资子公司顺发恒业有限公司持有南通顺发 100%股权，本报告期根据其股东顺发恒业有限公司决议增加投资额 15,000 万元。详见附注四第（二）项之说明。

[注 3]本公司全资子公司顺发恒业有限公司持有桐庐顺和 100%股权，本报告期根据其股东顺发恒业有限公司决议增加投资额 25,650.55 万元。详见附注四第（二）项之说明。

2、同一控制下企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
顺发恒业有限公司	全资	杭州	房地产开发	78,350 万元	房地产开发经营，物业管理，装饰装潢，建筑装饰材料的销售；园林绿化，经济信息咨询，实业投资
浙江工信	全资	杭州	房地产开发	2,500 万元	房地产开发经营，物业管理，室内外装饰工程，房地产销售代理，建筑机械、卫生洁具、建筑材料、木材、石材的销售
风雅置业	全资	杭州	房地产开发	45,000 万元	房地产开发，其他无需报经审批的一切合法项目
惺惺房产	全资	杭州	房地产开发	3,700 万元	房地产开发，物业管理，销售：建筑装饰材料
和美房产	全资	杭州	房地产开发	2,000 万元	开发：杭政储出(2003)53 号地块房地产项目(许可证有效期至 2012 年 1 月 31 日)；销售：建筑装饰材料；其他无需报经审批的一切合法项目
纳德物业	全资	杭州	物业管理	836 万元	物业管理，餐饮，住宿，百货，副食品，劳保用品，花木盆景，绿化工程，五金机械，化工建材
淮南顺发	全资	淮南	房地产开发	2,000 万元	房地产开发、租赁，建筑装潢，物业管理，建筑材料、装潢材料的销售

续上表：

子公司名称	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)		表决权比例(%)	是否合并
			直接持股	间接持股		
顺发恒业有限公司	104,273 万元		100		100	是
浙江工信	2,500 万元		100 [注 1]		100	是
风雅置业	45,000 万元			100[注 2]	100	是
惺惺房产	3,700 万元			100	100	是
和美房产	2,000 万元			100[注 3]	100	是
纳德物业	836 万元			100	100	是
淮南顺发	2,000 万元			100	100	是

[注 1]：本公司全资子公司顺发恒业有限公司原持有浙江工信 100%的股权，2010 年 4 月 7 日本公司与顺发恒业有限公司签订《股权转让协议》，收购浙江工信 100%股权，收购完成后本公司持有浙江工信 100%股权。浙江工信于 2010 年 4 月 20 日办理了工商变更登记。

[注 2]：本期初公司间接控股子公司杭州工信持有风雅置业 95.56%的股权，浙江工信持有风雅置业 4.44%的股权。2010 年 3 月 25 日浙江工信与杭州工信签订《股权转让协议》，收购杭州工信持有风雅置业 95.56%的股权，收购完成后，浙江工信持有风雅置业 100%的股权。风雅置业于 2010 年 3 月 30 日办理了工商变更登记。

[注 3]：本公司全资子公司顺发恒业有限公司持有和美房产 35%股权，惺惺房产持有和美房产 65%股权，顺发恒业有限公司、惺惺房产合计持有和美房产 100%股权。

(二)合并范围发生变更的说明

1、本期新纳入合并范围的子公司

(1) 2010 年 4 月，公司控股子公司顺发恒业有限公司出资 5,000.00 万元，设立南通顺发置业有限公司(以下简称“南通顺发”)，该公司注册资本为 5,000.00 万元，顺发有限持有 100%股权，于 2010 年 4 月 6 日办理了工商注册登记。本公司拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入财务报表合并范围。

(2) 2010 年 4 月，公司控股子公司顺发恒业有限公司出资 5,000.00 万元，设立桐庐顺和置业有限公司(以下简称“桐庐顺和”)，该公司注册资本为 5,000.00 万元，顺发有限持有 100%股权，于 2010 年 4 月 6 日办理了工商注册登记。本公司拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入财务报表合并范围。

2、本期不再纳入合并范围的子公司

本公司间接控股子公司杭州工信经 2010 年 4 月 22 日股东会决议解散，清算组于 2010 年 4 月 22 日成立。2010 年 11 月 23 日杭州市滨江区国家税务局出具了杭国通[2010]138532 号《税务事项通知书》审核同意杭州工信的注销申请；2010 年 12 月 7 日，杭州市地方税务局纳税服务局出具了杭地税纳[注登通字]第 2010104238 号《注销税务登记通知书》准予杭州工信注销。2010 年 12 月 7 日，杭州市工商行政管理局高新区（滨江）分局出具了（滨）准予注销[2010]第 020197 号《工商企业注销证明》，已缴销杭州工信营业执照。自该公司工商登记注销之日起，不再将其纳入财务报表合并范围。

（三）本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

名称	期末净资产	本期净利润
南通顺发	196,926,698.80	-3,073,301.20
桐庐顺和	301,145,404.63	-5,360,139.87

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

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
杭州工信		72,514,652.92

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

（1）明细情况

项目	期末数	期初数
现金	65,524.33	268,416.06
银行存款	344,606,705.09	1,365,110,231.00
其他货币资金	37,246,035.64	200,091,840.09
合计	381,918,265.06	1,565,470,487.15

（2）因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项说明

项目	期末数	期初数
质押定期存单		80,000,000.00

本期公司全资子公司顺发恒业有限公司偿还了以账面价值 8,000 万元的定期存单作质押向中国光大银行股份有限公司杭州萧山支行借款 7,200 万元，质押的定期存单于 2010 年 4 月 6 日解除质押。

(3) 其他货币资金包含通知存款 3,700.00 万元。

2、应收票据

(1) 应收票据分类

项目	期末数	期初数
银行承兑汇票	43,280.00	650,000.00

(2) 期末公司无质押的应收票据情况。

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

3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
以账龄作为风险特征组合	1,598,202.10	100	92,015.56	5.76
组合小计	1,598,202.10	100	92,015.56	5.76
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	1,598,202.10	100	92,015.56	5.76

种 类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
以账龄作为风险特征组合	1,409,609.44	100.00	85,400.69	6.06

组合小计	1,409,609.44	100.00	85,400.69	6.06
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	1,409,609.44	100.00	85,400.69	6.06

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	1,243,592.93	77.81	56,554.64	1,409,609.44	100.00	85,400.69
1至2年	354,609.17	22.19	35,460.92			
2至3年						
3年以上						
合计	1,598,202.10	100.00	92,015.56	1,409,609.44	100.00	85,400.69

(3) 期末应收账款中持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位情况

单位名称	期末数		期初数	
	金额	计提坏账金额	金额	计提坏账金额
万向集团公司	112,500.00	5,625.00		
合计	112,500.00	5,625.00		

(4) 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	年限	占应收账款总额的比例(%)
万向集团公司	间接控股股东	112,500.00	1年以内	7.04
佳境天城幼儿园	无关联关系	31,525.68	1年以内	1.97
倾城之恋业主(鲍宗新)	无关联关系	23,446.47	1年以内	1.47
倾城商铺业主(汤妙林)	无关联关系	19,319.24	1年以内	1.21
美之园业主(田建军)	无关联关系	14,705.28	1年以内	0.92
合计		201,496.67		12.61

(5) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
万向集团公司	间接控股股东	112,500.00	7.04
合计		112,500.00	7.04

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	563,581,570.90	96.50	1,433,273,711.99	96.75
1 至 2 年	20,079,354.00	3.44	39,000,000.00	2.63
2 至 3 年	380,486.00	0.06	9,188,125.00	0.62
3 年以上				
合 计	584,041,410.90	100.00	1,481,461,836.99	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金 额	时 间	未结算原因
桐庐县国土资源局	无关联关系	434,443,200.00	1 年以内	预付土地出让金
淮南市财政局	无关联关系	118,577,975.00	1 年以内	预付土地出让金
通力电梯有限公司	无关联关系	12,158,673.00	1-2 年	预付电梯款
杭州恒晟控股集团有限公司	无关联关系	6,585,000.00	1-2 年	预付工程设备款
浙江元通建设股份有限公司	无关联关系	2,615,000.00	1 年以内	预付工程款
合 计		574,379,848.00		

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

5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
以账龄作为风险特征组合	58,086,177.85	100	16,998,751.43	29.26
组合小计	58,086,177.85	100	16,998,751.43	29.26
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	58,086,177.85	100	16,998,751.43	29.26

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
以账龄作为风险特征组合	313,151,468.26	100.00	8,994,915.54	2.87
组合小计	313,151,468.26	100.00	8,994,915.54	2.87
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	313,151,468.26	100.00	8,994,915.54	2.87

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	25,458,271.15	43.83	1,275,267.99	276,249,315.53	88.22	620,815.95
1至2年	12,490,090.53	21.50	1,248,706.72	21,716,655.68	6.93	1,185,591.07
2至3年	11,326,078.92	19.50	5,663,039.47	14,860,497.05	4.75	6,863,508.53
3年以上	8,811,737.25	15.17	8,811,737.25	325,000.00	0.10	325,000.00
合计	58,086,177.85	100.00	16,998,751.43	313,151,468.26	100.00	8,994,915.55

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

(4) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	金额	款项性质或内容
杭州市萧山区物业维修基金管理中心	13,717,508.70	物业保修金
杭州高新区(滨江)房产管理中心	10,838,078.92	物业保修金
杭州高新区(滨江)物业维修基金管理专户	7,899,985.88	物业保修金
杭州市萧山区墙材革新与建筑节能管理办公室	4,517,390.71	预交墙改费
淮南市建设项目资本金专户	3,720,000.00	物业保修金
合计	40,692,964.21	

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
------	--------	----	----	----------------

杭州市萧山区物业维修基金管理中心	无关联关系	13,717,508.70	1年以内	23.62
杭州高新区(滨江)房产管理中心	无关联关系	10,838,078.92	2-3年	18.66
杭州高新区(滨江)物业维修基金管理专户	无关联关系	7,899,985.88	1-2年	13.60
杭州市萧山区墙材革新与建筑节能管理办公室	无关联关系	4,517,390.71	1年以内	7.78
淮南市建设项目资本金专户	无关联关系	3,720,000.00	1年以内	6.40
合 计		40,692,964.21		70.06

(6) 应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金 额	占其他应收款总额的比例(%)
五一风尚酒店	同受最终控制方控制	47,612.58	0.08
合 计		47,612.58	0.08

6、存货

(1) 存货分类

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	676,429,510.91		676,429,510.91	393,014,835.92		393,014,835.92
开发成本	7,607,188,099.28		7,607,188,099.28	3,191,584,023.25		3,191,584,023.25
原材料	6,917,304.77		6,917,304.77	4,319,107.25		4,319,107.25
低值易耗品	11,920.00		11,920.00	420.00		420.00
合 计	8,290,546,834.96		8,290,546,834.96	3,588,918,386.42		3,588,918,386.42

(2) 存货期末余额中含利息资本化金额 253,143,636.67 元。

(3) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
美之园东区	2003年8月	22,220,223.18		11,466,369.05	10,753,854.13	
美之园西区	2005年8月	20,327,178.79		3,161,654.80	17,165,523.99	
佳境天城	2007年11月	51,740,481.43		6,287,024.10	45,453,457.33	
倾城之恋	2008年4月	167,739,474.59		76,156,251.45	91,583,223.14	
风雅钱塘一期	2007年9月	86,068,964.51		57,495,222.91	28,573,741.60	
风雅钱塘二期	2008年11月	44,918,513.42		24,542,859.21	20,375,654.21	
旺角城一期	2010年10月		1,336,687,965.09	874,163,908.58	462,524,056.51	

小 计		393,014,835.92	1,336,687,965.09	1,053,273,290.10	676,429,510.91	
-----	--	----------------	------------------	------------------	----------------	--

(4) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计竣工 时间	预计总投资 (万元)	期初余额	期末余额	跌价准备
旺角城一期	2007年06月	2010年10月	132,901.00	1,056,753,865.59		
旺角城二期	2009年11月	2013年05月	171,031.00	490,697,179.41	566,445,729.32	
淮南泽润园一期	2009年11月	2013年11月	47,045.00	112,143,843.59	162,828,141.56	
和美家一期	2009年03月	2011年12月	128,236.00	620,781,075.00	817,237,236.49	
和美家二期	2010年11月	2014年04月	156,548.86		1,051,667,381.72	
风雅乐府	2009年01月	2012年06月	127,462.00	875,626,514.64	1,004,625,557.90	
南通御园一期	2010年09月	2012年09月	51,362.81	32,795,187.02	256,067,871.60	
南通御园二期	2011年03月	2013年09月	118,117.81		635,331,748.38	
桐庐一品江山	2010年07月	2014年6月	114,458.41	1,577,340.00	530,724,099.22	
桐庐锦绣天地	2011年04月	2015年12月	132,467.27		1,594,522.00	
吉祥半岛	2011年01月	2013年10月	216,881.18	1,209,018.00	1,474,067,365.36	
康庄	2010年08月	2014年01月	55,068.66		169,161,589.80	
堤香	2010年10月	2013年12月	136,622.97		937,436,855.93	
小 计			1,588,202.97	3,191,584,023.25	7,607,188,099.28	

备注：南通御园二期、桐庐锦绣天地项目现正处于前期报批阶段，开工时间、竣工时间及投资总额可能会有所变化。

(5) 期末，未发现存货存在明显减值迹象，不需计提减值准备。

(6) 本公司子公司顺发恒业有限公司的旺角城一期（12号地块）、旺角城二期（11号地块）项目用地及康庄项目用地的抵押情况、风雅置业的风雅乐府项目用地的抵押情况、南通御园一期项目用地抵押情况详见本财务报表附注七第（三）项之说明。

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	9,454,500.00	19,152,800.00

(2) 期末，未发现可供出售金融资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

8、长期应收款

项 目	期末数	期初数
分期收款销售商品	44,332,643.00	42,027,660.00
其中：未实现融资收益	2,805,039.68	6,197,337.72
合 计	41,527,603.32	35,830,322.28

9、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	126,817,691.50	30,422,685.30	34,755,234.67	122,485,142.13
1. 房屋、建筑物	126,817,691.50	30,422,685.30	34,755,234.67	122,485,142.13
二、累计折旧和累计摊销合计	9,573,284.16	4,365,048.11	1,451,714.79	12,486,617.48
1. 房屋、建筑物	9,573,284.16	4,365,048.11	1,451,714.79	12,486,617.48
三、投资性房地产账面净值合计	117,244,407.34	26,057,637.19	33,303,519.88	109,998,524.65
1. 房屋、建筑物	117,244,407.34	26,057,637.19	33,303,519.88	109,998,524.65
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1. 房屋、建筑物				
五、投资性房地产账面价值合计	117,244,407.34	26,057,637.19	33,303,519.88	109,998,524.65
1. 房屋、建筑物	117,244,407.34	26,057,637.19	33,303,519.88	109,998,524.65

本期折旧和摊销额 3,371,218.15 元。

(2) 期末,未发现投资性房地产存在明显减值迹象,不需计提减值准备。

(3) 其他情况说明

投资性房地产期末账面价值包括上海博鸿大厦二、三层商铺及配套车库 33,431,105.97 元,佳境天城项目 51 风尚酒店 42,603,356.51 元、佳境天城商铺 24,422,745.71 元、美之园幼儿园 9,541,316.46 元。

10、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计:	53,841,109.26	5,936,971.08	29,256,234.76	30,521,845.58

其中：房屋及建筑物	45,185,366.50	3,831,248.00	29,020,485.20	19,996,129.30
运输设备	4,445,295.00	837,270.00		5,282,565.00
办公设备	4,210,447.76	1,268,453.08	235,749.56	5,243,151.28
	--	本期新增	本期计提	--
二、累计折旧合计：			2,315,201.07	1,142,271.98
其中：房屋及建筑物	2,830,380.89		773,035.42	2,609,586.35
运输设备	1,424,909.11		902,014.60	2,326,923.71
办公设备	2,825,165.22		640,151.05	3,316,874.25
三、固定资产账面净值合计	46,760,654.04	--	--	22,268,461.27
其中：房屋及建筑物	42,354,985.61	--	--	17,386,542.95
运输设备	3,020,385.89	--	--	2,955,641.29
办公设备	1,385,282.54	--	--	1,926,277.03
四、减值准备合计		--	--	
其中：房屋及建筑物		--	--	
运输设备		--	--	
办公设备		--	--	
五、固定资产账面价值合计	46,760,654.04	--	--	22,268,461.27
其中：房屋及建筑物	42,354,985.61	--	--	17,386,542.95
运输设备	3,020,385.89	--	--	2,955,641.29
办公设备	1,385,282.54	--	--	1,926,277.03

本期折旧额 2,315,201.07 元。

(2) 期末无暂时闲置的固定资产情况。

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
房屋及建筑物	公司购买的办公用房屋账面价值为 383 万元，因开发商开发的项目尚未全部竣工尚未办妥产权证书	

(4) 期末，未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

11、无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
-----	--------	------	------	--------

一、账面原值合计	11,000.00	1,230,120.00		1,241,120.00
软件系统	11,000.00	1,230,120.00		1,241,120.00
二、累计摊销合计	366.66	53,810.10		54,176.76
软件系统	366.66	53,810.10		54,176.76
三、无形资产账面净值合计	10,633.34	1,176,309.90		1,186,943.24
软件系统	10,633.34	1,176,309.90		1,186,943.24
四、减值准备合计				
软件系统				
无形资产账面价值合计	10,633.34	1,176,309.90		1,186,943.24
软件系统	10,633.34	1,176,309.90		1,186,943.24

本期摊销额 53,810.10 元。

(2) 期末,未发现无形资产存在明显减值迹象,故未计提减值准备。

12、商誉

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
和美房产	5,000,000.00			5,000,000.00	

(1) 计算过程说明

1) 根据惺惺房产 2004 年 6 月与浙江工信签订《股权转让协议》,惺惺房产以 900 万元价格受让其持有的和美房产 40% 股权。在受让时股权受让价格与可辨认净资产之间的差额为 500 万元。

2) 可辨认净资产按账面价值确认的说明

和美房产于 2004 年 2 月 21 日成立,惺惺房产受让其股权时,和美房产尚处于开办期,按账面价值确认受让和美房产股权时该公司的可辨认净资产公允价值。

(2) 期末,和美房产经营情况良好,经减值测试,无需对商誉计提减值准备。

13、长期待摊费用

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
租赁费		1,201,482.50	200,247.10		1,001,235.40	
其他	124,080.47		47613.90		76,466.57	
合计	124,080.47	1,201,482.50	247,861.00		1,077,701.97	

14、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	23,003.89	309,346.71
内部未实现利润	31,820,409.43	7,892,744.23
可供出售金融资产—公允价值变动	235,125.00	818,800.00
广告费及业务宣传费	700,188.31	514,467.88
应付职工薪酬	6,544,421.33	2,912,519.50
尚未弥补的股权投资转让损失		15,971,212.41
可抵扣亏损工薪	3,845,958.98	7,677,103.39
预提土地增值税		14,986,051.56
小 计	43,169,106.94	51,082,245.68
递延所得税负债：		
分期收款销售车位产生的应纳税暂时性差异	1,443,705.93	2,904,219.98
小 计	1,443,705.93	2,904,219.98

(2) 可抵扣差异和应纳税差异项目明细

项 目	金 额
可抵扣差异项目	
资产减值准备	92,015.56
内部未实现利润	127,281,637.67
可供出售金融资产—公允价值变动	940,500.00
广告费及业务宣传费	2,800,753.25
应付职工薪酬	26,177,685.29
可抵扣亏损	15,383,835.95
小 计	172,676,427.72
应纳税差异项目	
分期收款销售车位产生的应纳税暂时性差异	5,774,823.72
小 计	5,774,823.72

15、资产减值准备明细

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
-----	--------	------	------	--------

			转回	转销	
坏账准备	9,080,316.23	8,407,583.13	397,132.37		17,090,766.99
合 计	9,080,316.23	8,407,583.13	397,132.37		17,090,766.99

16、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	期末数	期初数
信用借款		
质押借款		72,000,000.00
合 计		72,000,000.00

17、应付账款

(1) 应付账款按账龄列示

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	269,313,711.19	162,837,626.63
1 至 2 年	111,591,022.72	8,926,443.80
2 至 3 年	451,438.98	6,780,381.07
3 年以上	2,683,971.66	2,293,306.94
合 计	384,040,144.55	180,837,758.44

(2) 期末应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的应付账款情况的说明

账龄 1 年以上的应付账款，主要系本公司尚未结算完的工程尾款。

18、预收款项

(1) 预收账款按账龄列示

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	3,789,842,529.66	3,586,846,615.22
1 至 2 年	1,207,377,719.00	910,716,467.93
2 至 3 年		
合 计	4,997,220,248.66	4,497,563,083.15

(2) 预收账款项目明细

项目名称	期末数	期初数	竣工时间	预售比例(注)
美之园西区	799,343.00	1,216,917.00	2005年08月	99.13%
美之园东区	987,119.23	15,424,590.23	2003年08月	99.87%
倾城之恋		93,026,256.13	2008年04月	97.98%
佳境天城	375,000.00	6,218,082.93	2007年11月	100.00%
旺角城一期	621,280,527.00	1,803,921,900.42	2010年10月	99.06%
风雅钱塘二期		51,721,366.00	2008年11月	100.00%
和美家	2,369,551,050.00	1,306,666,145.00	2011年12月	90.48%
风雅乐府	1,601,866,397.00	1,217,654,382.00	2012年06月	94.70%
康庄	24,205,922.00		2014年01月	0.24%
一品江山	372,972,533.00		2014年06月	45.84%
其他	5,182,357.43	1,713,443.44		
合计	4,997,220,248.66	4,497,563,083.15		

注：预售比例以该房产项目在截止日累计预售面积除以累计可预售面积计算。

(3) 期末预收款项中预收持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方款项

单位名称	期末数	期初数
五一风尚酒店	100,000.00	
合计	100,000.00	

(4) 账龄超过 1 年的预收款项情况的说明

账龄 1 年以上的预收款主要系公司预收房款尚未达到收入确认标准相应保留所致。

19、应付职工薪酬

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	27,697,989.50	25,590,440.35	26,875,522.10	26,412,907.75
二、职工福利费		1,410,171.43	1,410,171.43	
三、社会保险费	1,561,026.01	4,830,097.37	4,748,967.75	1,642,155.63
其中：1、医疗保险费	30,842.75	990,045.61	960,348.27	60,540.09
2、基本养老保险费	1,481,340.72	3,489,343.21	3,457,379.34	1,513,304.59
3、失业保险费	16,946.60	213,290.46	206,911.35	23,325.71
4、工伤保险费	5,746.60	51,452.71	49,276.05	7,923.26
5、生育保险费	26,149.34	85,965.38	75,052.74	37,061.98

四、住房公积金	9,229.85	819,849.85	815,881.85	13,197.85
五、辞退福利		4,300.00	4,300.00	
六、工会经费	159,548.78	440,441.55	302,192.36	297,797.97
七、职工教育经费	390,265.06	253,876.33	436,529.97	207,611.42
八、非货币性福利金额		3,843.27	3,843.27	
九、其他				
合计	29,818,059.20	33,353,020.15	34,597,408.73	28,573,670.62

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

20、应交税费

项目	期末数	期初数
企业所得税	-13,291,344.19	-47,898,869.99
营业税	-197,033,518.50	-153,345,490.27
土地增值税	8,244,130.22	69,620,991.33
城市维护建设税	-12,999,352.41	-10,864,430.17
教育费附加	-9,967,143.41	-8,287,240.73
土地使用税	3,683,736.12	
房产税	634,405.45	
印花税	990,193.74	
水利建设基金	128,645.38	
个人所得税	213,499.96	
其他税费		2,610,038.59
合计	-219,396,747.64	-148,165,001.24

应交税费红字余额系公司子公司顺发恒业有限公司、风雅置业等按预收账款金额预缴营业税、所得税等税费所致。

21、应付利息

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	4,547,774.50	

合 计	4,547,774.50	
-----	--------------	--

(2)期末应付利息中应付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位名称	期末数	期初数
万向财务	2,983,649.50	
合 计	2,983,649.50	

22、其他应付款

(1) 其他应付款按内容列示

项 目	期末数	期初数
押金、保证金	107,876,013.94	58,835,202.42
非金融机构借款		7,815,067.67
应付暂收款	35,610,400.12	47,128,677.10
其他	2,911,852.07	1,925,110.96
合 计	146,398,266.13	115,704,058.15

(2)期末其他应付款中无应付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方款项。

(3) 账龄超过1年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	金 额	未偿还原因
天伟建设集团有限公司	15,000,000.00	预留工程质保金,未竣工结算
浙江梅霖设备安装有限公司	7,825,000.00	预留工程质保金,未竣工结算
浙江东冠建设工程公司A标段	2,052,452.24	预留工程质保金,未竣工结算
杭州萧山江南园林工程有限公司	1,800,000.00	预留工程质保金,未竣工结算
杭州金鹰电梯工程有限公司	1,742,750.00	预留工程质保金,未竣工结算
浙江正华装饰设计工程有限公司	1,596,000.00	预留工程质保金,未竣工结算
合 计	30,016,202.24	

(4) 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	款项性质及内容
旺角城契税	22,579,541.88	代收代付契税
天伟建设集团有限公司	15,000,000.00	工程质保金
杭州永翔建设集团有限公司	9,631,500.00	工程质保金

浙江申盛建筑工程有限公司	8,000,000.00	履约保证金
杭州二建建设有限公司	8,000,000.00	履约保证金
合 计	63,211,041.88	

23、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的长期借款

项 目	期末数	期初数
抵押借款		28,000,000.00
信用借款	300,000,000.00	
合 计	300,000,000.00	28,000,000.00

一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的金额。

(2) 金额前五名的1年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率(%)	期末数	期初数
中国光大银行杭州萧山支行	2007.6.28	2010.6.27	5.4		28,000,000.00
万向财务	2010.4.1	2011.5.31	5.85	300,000,000.00	
合 计				300,000,000.00	28,000,000.00

24、长期借款

(1) 长期借款分类

项 目	期末数	期初数
抵押借款	1,060,000,000.00	1,130,000,000.00
信用借款	1,080,000,000.00	
合 计	2,140,000,000.00	1,130,000,000.00

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率(%)	期末数	期初数
中国光大银行杭州萧山支行	2009.3.23	2012.3.23	5.13	350,000,000.00	550,000,000.00
中国光大银行杭州萧山支行	2010.8.4	2013.8.3	4.86	200,000,000.00	
中国农业银行股份有限公司杭州市城东支行	2009.6.19	2012.6.18	5.4	280,000,000.00	280,000,000.00
中国民生银行股份有限公司杭州分行	2009.7.31	2012.7.31	5.4	180,000,000.00	300,000,000.00
万向财务	2010.4.7	2012.4.7	5.85	380,000,000.00	

万向财务	2010. 8. 31	2012. 8. 31	5. 265	310, 000, 000. 00	
万向财务	2010. 9. 8	2012. 9. 6	5. 265	210, 000, 000. 00	
万向财务	2010. 10. 15	2012. 10. 14	5. 265	100, 000, 000. 00	
万向财务	2010. 10. 15	2012. 10. 14	5. 265	80, 000, 000. 00	
中国银行南通经济技术开发区支行	2010. 12. 31	2013. 12. 30	6. 435	50, 000, 000. 00	
合 计				2, 140, 000, 000. 00	1, 130, 000, 000. 00

25、股本

项 目	期初数	本期变动增减 (+, -)					期末数
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
一、有限售条件股份	832, 512, 534				-15, 458, 278	-15, 458, 278	817, 054, 256
1、国家持股							
2、国有法人持股	28, 916, 501				-15, 458, 278	-15, 458, 278	13, 458, 223
3、其他内资持股	803, 596, 033						803, 596, 033
其中：境内非国有法人持股	803, 596, 033						803, 596, 033
境内自然人持股							
4、外资持股							
其中：境外法人持股							
境外自然人持股							
二、无限售条件股份	212, 997, 219				15, 458, 278	15, 458, 278	228, 455, 497
1、人民币普通股	212, 997, 219				15, 458, 278	15, 458, 278	212, 997, 219
2、境内上市的外资股							
3、境外上市的外资股							
4、其他							
三、股份总数	1, 045, 509, 753						1, 045, 509, 753

26、资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	195, 082, 426. 40			195, 082, 426. 40
其他资本公积	18, 689, 653. 28	433, 125. 00	-1, 317, 900. 00	20, 440, 678. 28
合 计	213, 772, 079. 68	433, 125. 00	-1, 317, 900. 00	215, 523, 104. 68

资本公积说明：

(1) 其他资本公积增加系子公司浙江工信认购的国电长源电力股份有限公司非公开发行股票本期公允价值变动额扣除递延所得税后本公司按持股比例计算应享有的金额 433,125.00 元。

(2) 其他资本公积减少系公司子公司浙江工信本期出售长源电力股票 191 万股，转回原按持股比例计算应享有部分公允价值累计变动金额-1,317,900.00 元。

27、盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	51,434,905.01			51,434,905.01
任意盈余公积	420,366.81			420,366.81
合 计	51,855,271.82			51,855,271.82

28、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	-2,612,667.00	
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后 年初未分配利润	-2,612,667.00	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	423,891,094.75	
其他转入数	15,832,625.27	
减：提取法定盈余公积		10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	437,111,053.02	

其他转入数说明：

公司间接控股子公司杭州工信原根据董事会决议，由未分配利润提取计入应付职工薪酬的员工激励款，因杭州工信本期已清算注销，故将应付职工薪酬中该部分员工激励款余额 15,832,625.27 元转入未分配利润。

29、营业收入和营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额	上期发生额
营业收入	1,885,339,748.62	1,616,395,017.27
其中：主营业务收入	1,741,172,297.76	1,610,423,494.51
其他业务收入	144,167,450.86	5,971,522.76
营业成本	1,082,148,394.54	957,956,840.23
其中：主营业务成本	1,044,875,056.13	954,576,755.36
其他业务成本	37,273,338.41	3,380,084.87

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	1,725,839,418.36	1,033,283,227.17	1,594,922,220.20	953,992,293.15
物业管理服务	15,332,879.40	11,591,828.96	15,501,274.31	584,462.21
合 计	1,741,172,297.76	1,044,875,056.13	1,610,423,494.51	954,576,755.36

(3) 主营业务（分地区）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
浙江省内	1,885,339,748.62	1,082,148,394.54	1,610,423,494.51	954,576,755.36

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
金额	112,349,340.00	5.96

30、营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	101,615,137.31	82,255,997.62	见附注三
城市维护建设税	7,117,482.67	5,762,489.68	见附注三
教育费附加及地方教育费附加	4,766,591.14	3,698,329.32	见附注三
土地增值税	9,024,733.56	64,279,280.21	见附注三
其他	12,506.80		
合 计	122,536,451.48	155,996,096.83	

31、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
工资	11,907,865.86	8,298,538.51
福利费	700,752.62	615,107.70
差旅费	306,240.10	353,557.77
办公费	3,844,138.48	3,526,032.00
折旧费	569,426.36	1,320,669.57
广告费及业务宣传费	17,862,788.89	15,849,366.80
租赁费	274,447.10	932,690.70
低值易耗品摊销	74,054.70	84,774.20
社会保险费	1,037,937.88	710,933.17
住房公积金	12,705.00	
待摊费用摊销	18,013.86	
职工教育经费	3,535.41	53,978.05
工会经费	178,814.65	123,009.34
其他	7,906,481.31	6,785,263.15
合 计	44,697,202.22	38,653,920.96

32、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
工资	8,213,896.30	6,517,752.67
福利费	604,001.76	559,868.00
职工教育费	320,010.82	521,793.60
办公费	3,082,198.34	1,969,902.64
差旅费	2,054,559.74	1,921,265.03
社会保险费	1,940,119.69	1,426,493.46
折旧费	1,535,966.97	1,337,047.90
租赁费	282,044.16	14,333.73
低值易耗品摊销	116,283.07	9,447.00
税金	9,672,119.11	7,157,128.63
工会经费	236,304.57	225,374.40
经营业务费	5,048,599.89	3,396,191.40

诉讼费	12,976.00	8,095.00
待摊费用摊销	27,133.37	29,600.04
住房公积金	786,571.00	655,687.50
无形资产摊销	17,577.49	
其他	3,109,824.33	5,874,088.77
合计	37,060,186.61	31,624,069.77

33、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	25,399,549.07	29,433,925.56
减：利息收入	31,616,868.76	27,312,162.76
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费	295,284.95	1,320,423.92
合计	-5,922,034.74	3,442,186.72

34、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	8,010,450.76	4,688,027.63

35、投资收益

(1) 投资收益明细情况

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		1,052,395.97
处置长期股权投资产生的投资收益		59,143.00
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	1,121,337.12	-557,493.61
其他		410,747.16
合计	1,121,337.12	964,792.52

(2) 投资收益汇回不存在重大限制。

36、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	2,833.81	327,510.59	2,833.81
其中：固定资产处置利得	2,833.81	327,510.59	2,833.81
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
罚没收入	313,526.54		313,526.54
其他	8,012,275.14	8,370,219.94	8,012,275.14
合 计	8,328,635.49	8,697,730.53	

37、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	6,137.83	3,646.16	6,137.83
其中：固定资产处置损失	6,137.83	3,646.16	6,137.83
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	150,000.00	200,000.00	150,000.00
罚款支出			
水利建设基金	2,369,587.21	1,632,338.09	
其他	54,428.29	108,301.82	54,428.29
合 计	2,776,183.42	2,140,689.55	

38、所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	174,096,280.34	151,968,830.18
递延所得税调整	5,495,511.85	-6,512,311.65
合 计	179,591,792.19	145,456,518.53

39、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项 目	本期每股收益	上期每股收益
基本每股收益	0.41	0.27
稀释每股收益	0.41	0.27

基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益按如下公式计算：

基本每股收益= $P0 \div S$

$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

报告期内发生同一控制下企业合并，合并方在合并日发行新股份并作为对价的，计算报告期末的基本每股收益时，应把该股份视同在合并期初即已发行在外的普通股处理（按权重为 1 进行加权平均）。计算比较期间的基本每股收益时，应把该股份视同在比较期间期初即已发行在外的普通股处理。计算报告期末扣除非经常性损益后的每股收益时，合并方在合并日发行的新股份从合并日起次月进行加权。计算比较期间扣除非经常性损益后的每股收益时，合并方在合并日发行的新股份不予加权计算（权重为零）。

(2) 存在稀释性潜在普通股的，应当分别调整归属于普通股股东的报告期净利润和发行在外普通股加权平均数，并据以计算稀释每股收益。

在发行可转换债券、股份期权、认股权证等稀释性潜在普通股情况下，稀释每股收益可参照如下公式计算：

稀释每股收益= $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

40、其他综合收益

项 目	本期发生额	上期发生额
按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	1,751,025.00	6,434,880.00
减：前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		410,747.16
合 计	1,751,025.00	6,024,132.84

41、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
银行存款利息	7,610,191.78
土地拍卖保证金	2,146,920,000.00
工程保证金、押金、投标保证金等	143,873,525.69
收到往来款	57,435,476.47
代收养老金、个税、住房公积金等	2,453,561.54
代收契税、维修基金等	3,190,799.10
其他	8,778,006.96
合 计	2,370,261,561.54

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
银行手续费	299,021.84
土地拍卖保证金	1,991,920,000.00
工程保证金、押金、投标保证金等	121,766,574.07
支付维修基金、保修基金、代办费等	27,404,294.38
支付往来款	14,013,464.46
办公费	16,893,692.66
差旅费	1,137,612.15
业务招待费	5,048,599.89
中介机构费	3,360,248.86
广告费及业务宣传费	14,086,158.62
水电费、房租费等	10,688,338.41
代付养老金、个税、住房公积金等	2,475,405.55
其他	9,764,722.69

合 计	2, 218, 858, 133. 58
(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金	
项 目	金 额
质押存单释放本利	86, 562, 596. 80
合 计	86, 562, 596. 80

42、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

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	423, 891, 094. 75	286, 099, 190. 10
加: 资产减值准备	8, 010, 450. 76	4, 688, 027. 63
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5, 687, 152. 29	6, 195, 273. 74
无形资产摊销	16, 070. 10	366. 66
长期待摊费用摊销	247, 861. 00	506, 035. 24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	1, 756. 06	-7, 229, 308. 13
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	1, 549. 80	294. 00
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	17, 240, 407. 17	7, 419, 881. 19
投资损失(收益以“-”号填列)	-1, 121, 337. 12	-964, 792. 52
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	7, 913, 138. 75	-6, 615, 354. 88
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-1, 460, 514. 05	2, 904, 219. 98
存货的减少(增加以“-”号填列)	-4, 701, 628, 448. 54	424, 976, 546. 60
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	1, 252, 996, 359. 05	-2, 035, 052, 990. 24
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	675, 756, 450. 62	2, 329, 878, 775. 55
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2, 312, 448, 009. 37	1, 012, 806, 164. 92
(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	381,918,265.06	1,485,470,487.15
减：现金的期初余额	1,485,470,487.15	111,865,571.38
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	-1,103,552,222.09	1,373,604,915.77

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
4. 取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		50,000,000.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		239,592.12
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		49,760,407.88
4. 处置子公司的净资产		49,940,857.00
流动资产		109,143,223.22
非流动资产		
流动负债		59,202,366.22
非流动负债		

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
一、现金	381,918,265.06	1,485,470,487.15
其中：库存现金	65,524.33	268,416.06

可随时用于支付的银行存款	344,606,705.09	1,285,110,231.00
可随时用于支付的其他货币资金	37,246,035.64	200,091,840.09
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	381,918,265.06	1,485,470,487.15

六、关联方关系及其交易

(一) 本公司母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
万向资源	母公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海	鲁伟鼎	实业投资、贸易	6亿元

续上表

母公司名称	母公司对本企业的 持股比例(%)	母公司对本企业的 表决权比例(%)	本企业 最终控制方	组织机构代码
万向资源	73.65	73.65	鲁冠球	76300777-X

本企业的母公司情况的说明：

本报告期公司母公司万向资源的注册资本由3亿元增至6亿元。

(二) 本公司的子公司情况

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
顺发恒业有限公司	全资	有限责任公司(法人独资)	杭州	沈志军	房地产开发
浙江工信	全资	有限责任公司(法人独资)	杭州	沈志军	房地产开发
风雅置业	全资	有限责任公司	杭州	沈志军	房地产开发
惺惺房产	全资	有限责任公司(法人独资)	杭州	沈志军	房地产开发
和美房产	全资	有限责任公司	杭州	沈志军	房地产开发
纳德物业	全资	有限责任公司(法人独资)	杭州	沈志军	物业管理
淮南置业	全资	有限责任公司(法人独资)	淮南	沈志军	房地产开发
吉顺房产	全资	有限责任公司(法人独资)	杭州	莫辉波	房地产开发

南通顺发	全资	有限公司（法人独资）内资	南通	程捷	房地产开发
桐庐顺和	全资	有限责任公司（法人独资）	桐庐	程捷	房地产开发

续上表

子公司名称	注册资本	持股比例(%)		表决权比例(%)	组织机构代码
		直接持股	间接持股		
顺发恒业有限公司	78,350 万元	100		100	70428666-8
浙江工信	2,500 万元	100		100	70420763-2
风雅置业	45,000 万元		100	100	66801073-5
惺惺房产	3,700 万元		100	100	14344938-2
和美房产	2,000 万元		100	100	75723695-5
纳德物业	836 万元		100	100	25569169-1
淮南置业	2,000 万元		100	100	66623588-5
吉顺房产	20,000 万元		100	100	69548366-9
南通顺发	5,000 万元		100	100	55375967-4
桐庐顺和	5,000 万元		100	100	55266716-1

（三）本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
万向钱潮	同受最终控制方控制	14292344-1
万向财务	同受最终控制方控制	74290300-6
电动汽车	同受最终控制方控制	73686972-9
江苏钱潮	同受最终控制方控制	14163728-3
纳德酒店	同受最终控制方控制	14291162-7
五一风尚酒店	同受最终控制方控制	79966371-X
万向集团公司	间接控股股东	14291193-4

（四）关联交易情况

1、出售商品/提供劳务情况表

本公司间接控股子公司纳德物业为万向集团公司、万向钱潮等公司提供物业管理服务，2010 年度发生额 5,346,917.86 元，其中主要单位明细情况如下：

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
万向集团公司	物业服务	市场价格	1,905,620.68	12.43	1,030,056.13	6.64
万向钱潮	物业服务	市场价格	608,180.85	3.97	601,359.74	3.88
电动汽车	物业服务	市场价格	572,953.91	3.74	616,414.52	3.98
纳德酒店	物业服务	市场价格	177,663.47	1.16	186,950.00	1.21
合计			3,264,418.91	21.30	2,434,780.39	15.71

2、关联租赁情况

(1) 公司出租情况表

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
顺发恒业有限公司	纳德酒店	房屋建筑物	2010.1.1	2010.12.31	租赁合同	134 万元
纳德物业	五一风尚酒店	房屋建筑物	2010.1.1	2010.12.31	协议书	10 万元

(2) 关联租赁情况说明

1) 根据本公司子公司顺发恒业有限公司与纳德酒店签订的《房屋租赁合同》，顺发恒业有限公司将五一风尚酒店房屋租赁给纳德酒店使用，租赁期限为 2010 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日，年租金为 1,340,000.00 元。

2) 根据本公司间接控股子公司纳德物业与五一风尚酒店签订的《佳境天城物业经营用房租赁和物业服务协议书》，纳德物业将佳境天城的物业经营用房 300 平方米租赁给五一风尚酒店使用，租赁期限为 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日，年租金及物业服务费 100,000.00 元。

3、关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明（借款利息）
拆入				
万向财务	300,000,000.00	2010.4.1	2011.5.31	12,505,640.00
万向财务	380,000,000.00	2010.4.7	2012.4.7	15,498,477.33
万向财务	210,000,000.00	2010.9.8	2012.9.6	3,342,412.50
万向财务	100,000,000.00	2010.10.15	2012.10.14	1,092,125.00

万向财务	310,000,000.00	2010.8.31	2012.8.31	5,979,000.00
万向财务	80,000,000.00	2010.10.15	2012.10.14	860,100.00
合 计	1,380,000,000.00			39,277,754.83

本期本公司子公司共计向万向财务支付借款利息 36,294,105.33 元，尚未支付的利息 2,983,649.50 元。借款利率参照银行同期同贷基准利率 90%-100%。

4、万向财务为本公司及子公司提供的其他金融服务业务

万向财务有限公司系经中国人民银行批准成立的非银行金融机构，其为本公司及子公司提供金融服务，有关服务业务收费参照市场费率标准收取。本期本公司及子公司与万向财务发生的其他有关金融服务业务情况如下：

(1) 本公司子公司在万向财务公司存款情况

项 目	期末数	期初数
银行存款—活期存款	107,786,734.78	105,213,318.71
银行存款—定期存款	7,000,000.00	8,000,000.00
合 计	114,786,734.78	113,213,318.71

(2) 本期本公司及子公司共取得万向财务的存款利息收入 1,725,720.23 元。

(五) 关联方应收应付款项

1、上市公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	江苏钱潮			47,889.09	2,394.45
应收账款	万向集团公司	112,500.00	5,625.00		
小 计		112,500.00	5,625.00	47,889.09	2,394.45
其他应收款	五一风尚酒店	47,612.58	2,380.63	13,229.03	661.45
小 计		47,612.58	2,380.63	13,229.03	661.45

2、上市公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收账款	五一风尚酒店	100,000.00	
小 计		100,000.00	

应付利息	万向财务	2,983,649.50	
小计		2,983,649.50	
其他应付款	万向钱潮		27,195.65
小计			27,195.65

七、或有事项

(一) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2010 年 12 月 31 日公司无重大未决诉讼仲裁形成的或有事项。

(二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司子公司按照房地产行业惯例为商品房买受人按揭提供阶段性保证，截止 2010 年 12 月 31 日累计金额为 282,469.00 万元。担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的相关费用。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记，将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形，因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

(三) 其他或有负债及其财务影响

1、根据 2009 年 3 月 23 日本公司子公司顺发恒业有限公司与中国光大银行股份有限公司杭州萧山支行签订的《抵押合同》，顺发恒业有限公司以账面价值 44,290 万元的土地使用权（杭萧国用[2007]第 4400002 号）作抵押向中国光大银行股份有限公司杭州萧山支行借款 55,000 万元，截止 2010 年 12 月 31 日借款余额为 35,000 万元。

2、根据 2009 年 6 月 19 日本公司子公司顺发恒业有限公司与中国农业银行杭州城东支行签订的《抵押合同》，顺发恒业有限公司以账面价值 50,670 万元的土地使用权（杭萧国用[2009]第 0800013 号）作抵押，向中国农业银行杭州城东支行借款 40,000 万元。截止 2010 年 12 月 31 日借款余额为 28,000 万元。

3、根据 2009 年 7 月 31 日本公司子公司风雅置业与中国民生银行股份有限公司杭州分行签订的《抵押合同》，风雅置业以账面价值 48,500 万元的土地使用权（杭余出国用[2008]第 110—865 号、杭余出国用[2008]第 110—867 号）作抵押，向中国民生银行股份有限公司杭州分行借款 30,000 万元。截止 2010 年 12 月 31 日借款余额为 18,000 万元。

4、根据 2010 年 8 月 4 日本公司子公司顺发恒业有限公司与中国光大银行股份有限公司杭州萧山支行签订的《抵押合同》，顺发恒业有限公司以账面价值 9,679 万元的土地使用权（杭萧国用[2010]第 0700004 号）作抵押向中国光大银行股份有限公司杭州萧山支行借款 20,000 万元，截止 2010 年 12 月 31 日借款余额为 20,000 万元。

5、根据 2010 年 12 月 28 日本公司子公司南通顺发与中国银行南通经济技术开发区支行签订的《抵押合同》，南通顺发以账面价值 23,493 万元的土地使用权（通开国用[2010]第 0301029）作抵押向中国银行南通经济技术开发区支行借款 5,000 万元，截止 2010 年 12 月 31 日借款余额为 5,000 万元。

八、承诺事项

2009 年 8 月 25 日，本公司控股子公司淮南置业参加了由淮南市国土资源局在安徽省土地矿产交易市场组织的土地使用权挂牌出让活动，并以 15,715.60 万元的价格成功竞得编号为 HGTP09015 地块的国有土地使用权，出让面积为 378,234 平方米，楼面价为 378 元/平方米。截至 2010 年 12 月 31 日，已预付土地款 11,883.75 万元，尚未办妥土地使用权证。

九、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

本公司子公司顺发恒业有限公司 2011 年 1 月 6 日与中国光大银行股份有限公司杭州萧山支行签订了《抵押合同》，顺发恒业有限公司以账面价值 87,550 万元的土地使用权（杭萧国用(2010)第 4400021 号）作抵押向中国光大银行股份有限公司杭州萧山支行借款 30,000 万元，截止 2011 年 3 月 24 日借款余额为 5,000 万元。

2、资产负债表日后利润分配情况说明

公司第五届董事会第三十五次会议审议通过了 2010 年度利润分配预案，即本公司母公司 2010 年度实现净利润 268,764,169.76 元将用于弥补以前年度的亏损，2010 年度不进行利润分配，公积金不转增股本。

十、其他重要事项

（一）租赁

租赁类别	租出资产类别	期末账面价值	期初账面价值
------	--------	--------	--------

经营租赁	房屋建筑物	109,998,524.65	117,244,407.34
合计		109,998,524.65	117,244,407.34

(二) 以公允价值计量的资产和负债

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
可供出售金融资产	19,152,800.00		-705,375.00		9,454,500.00

2007年9月，本公司子公司浙江工信与国电长源电力股份有限公司签订《国电长源电力股份有限公司非公开发行股份之认购协议书》，浙江工信以6.30元每股的价格认购国电长源电力股份有限公司非公开发行股票1,000万股。

2007年10月5日，浙江工信分别与浙江天通投资管理有限公司、浙江省汽车工业有限公司、杭州凯立通信有限公司签订《共同投资委托持股协议》，浙江工信代上述三公司认购国电长源电力股份有限公司非公开发行股票600万股。截止2010年12月31日，浙江工信代上述三公司认购的600万股股票已全部售出。

浙江工信购买的400万股国电长源电力股份有限公司股票，已出售235万股，仍持有165万股，账面作为可供出售金融资产核算。截至2010年12月31日，国电长源电力股份有限公司股票市价为每股5.73元。截至2011年3月25日，国电长源电力股份有限公司股票收盘价为每股6.40元，较2010年12月31日每股市价上升0.67元。

(五) 非公开发行股票

经公司第五届董事会第十九次会议审议通过，公司拟非公开发行股票16,000万股，募集资金净额不超过15亿元，拟用于公司顺发旺角城11号地块项目、淮南泽润园一期项目及补充流动资金。此次非公开发行股份的预案已经公司2009年11月16日召开的2009年度第三次临时股东大会审议通过，尚需中国证券监督管理委员会审核。

2010年3月19日，公司第五届董事会第二十六次会议审议通过了《关于取消非公开发行股票补充流动资金项目的议案》。公司根据市场情况和资金需求，决定取消用募集资金补充流动资金2.5亿元项目，并将本次募集资金总额调减为12.5亿元。募集资金到位后，公司会按照项目的实际需求和轻重缓急，将资金投入顺发旺角城11号地块项目和淮南泽润园一期项目，资金不足部分由公司及项目实施主体自筹资金解决。公司在本次非公开发行股票的募集资金到位之前，会根据项目需要以银行贷款、自有资金等方式自筹资金进行先期投入，并在募集资金到位之后，依相关法律法规的要求和程序对先期投入予以置换。公司本次非公

开发行股票方案最终以中国证监会核准的方案为准。

2010年11月12日，公司2010年度第一次临时股东大会审议通过了《关于延长公司非公开发行股票方案决议有效期的议案》，即公司非公开发行股票方案决议有效期延至2011年11月16日。

十一、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
以账龄作为风险特征组合	450,037,748.70	100.00		
组合小计	450,037,748.70	100.00		
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	450,037,748.70	100.00		

种 类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
以账龄作为风险特征组合				
组合小计				
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				

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	

1年以内	450,037,748.70	100.00				
1至2年						
2至3年						
3年以上						
合计	450,037,748.70	100.00				

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

(4) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	金额	款项性质或内容
顺发恒业有限公司	450,037,748.70	往来款
合计	450,037,748.70	

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
顺发恒业有限公司	公司子公司	450,037,748.70	1年以内	100.00
合计		450,037,748.70		100.00

(6) 应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
顺发恒业有限公司	公司子公司	450,037,748.70	100.00
合计		450,037,748.70	100.00

2、长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额
顺发恒业有限公司	成本法	1,042,728,024.33	1,042,728,024.33		1,042,728,024.33
浙江工信	成本法	60,056,196.32		60,056,196.32	60,056,196.32
合计		1,102,784,220.65	1,042,728,024.33	60,056,196.32	1,102,784,220.65

续上表

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
顺发恒业有限公司	100.00	100.00				259,110,622.26

浙江工信	100.00	100.00				
合 计						259,110,622.26

长期股权投资的说明：

本公司全资子公司顺发恒业有限公司原持有浙江工信 100%的股权，2010 年 4 月 7 日本公司与顺发恒业有限公司签订《股权转让协议》，收购浙江工信 100%股权，收购完成后本公司持有浙江工信 100%股权。浙江工信于 2010 年 4 月 20 日办理了工商变更登记。

3、投资收益

(1) 投资收益明细情况

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	259,110,622.26	226,106,203.92
权益法核算的长期股权投资收益		1,052,395.97
其 他		410,747.16
合 计	259,110,622.26	227,569,347.05

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
顺发恒业有限公司	259,110,622.26	226,106,203.92	收到本期分配的现金红利

(3) 不存在投资收益汇回的重大限制。

4、现金流量表补充资料

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	268,764,169.76	229,157,349.14
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	78,239.61	79,172.39
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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)		-7,012,929.41
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)		

财务费用(收益以“—”号填列)		
投资损失(收益以“—”号填列)	-259,110,622.26	-227,569,347.05
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		
存货的减少(增加以“—”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	15,710,023.30	248,050,039.30
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-19,979,472.96	-238,587,698.76
其他		
经营活动产生的现金流量净额	5,462,337.45	4,116,585.61
(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	45,235.80	226,380,269.16
减: 现金的期初余额	226,380,269.16	85,631.63
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	-226,335,033.36	226,294,637.53

十二、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动资产处置损益	-3,304.02	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
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)		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		

债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
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		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,121,337.12	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
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		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,121,373.39	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	2,309,851.62	
少数股东权益影响额（税后）		
合 计	6,929,554.87	

2、净资产收益率及每股收益

2010 年度利润	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	27.69	0.41	0.41
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	27.24	0.40	0.40

3、公司主要会计报表项目异常情况及原因说明

资产负债表项目	期末数	期初数	变动幅度%	变动原因说明
货币资金	381,918,265.06	1,565,470,487.15	-75.60	主要系支付土地款所致
应收票据	43,280.00	650,000.00	-93.34	主要系应收票据到期收回款项所致

预付款项	584,041,410.90	1,481,461,836.99	-60.58	主要系预付土地款转入存货所致
其他应收款	41,087,426.42	304,156,552.72	-86.49	主要系收回土地竞拍保证金所致
存货	8,290,546,834.96	3,588,918,386.42	131.00	主要系新开工项目增加所致
可供出售金融资产	9,454,500.00	19,152,800.00	-50.64	出售长源电力股票及股价变动所致
固定资产	22,268,461.27	46,760,654.04	-52.38	主要系自用商铺对外销售所致
无形资产	1,186,943.24	10,633.34	11,062.47	主要系购买软件系统所致
长期待摊费用	1,077,701.97	124,080.47	768.55	主要系支付苗木基地租金所致
短期借款		72,000,000.00	-100.00	偿还借款所致
应付账款	384,040,144.55	180,837,758.44	112.37	主要系应付工程进度款增加所致
应交税费	-219,396,747.64	-148,165,001.24	-48.08	按预售收入预交的相关税金增加所致
应付利息	4,547,774.50		100.00	应付利息增加所致
一年内到期的非流动负债	300,000,000.00	28,000,000.00	971.43	一年内到期长期借款增加所致
长期借款	2,140,000,000.00	1,130,000,000.00	89.38	长期借款增加所致
递延所得税负债	1,443,705.93	2,904,219.98	-50.29	杭州工信注销原确认的递延所得税负债转回所致
未分配利润	437,111,053.02	-2,612,667.00	16,830.45	本期实现的利润增加所致

利润表项目	本期发生额	上期发生额	变动幅度%	变动原因说明
财务费用	-5,922,034.74	3,442,186.72	-272.04	主要系本期收到的利息存款增加所致
资产减值损失	8,010,450.76	4,688,027.63	70.87	主要系应收款项账龄变化计提坏账准备增加所致
净利润	423,891,094.75	286,099,190.10	48.16	本期实现的净利润增加所致
其他综合收益	1,751,025.00	6,024,132.84	-70.93	可供出售金融资产公允价值变动减少所致

现金流量表项目	本期发生额	上期发生额	变动幅度%	变动原因说明
经营活动产生的现金流量净额	-2,312,448,009.37	1,012,806,164.92	-328.32	主要系支付土地款工程款所致
投资活动产生的现金流量净额	9,134,531.27	22,626,607.77	-59.63	主要系上期收回投资款多于本期所致
筹资活动产生的现金流量净额	1,199,761,256.01	338,172,143.08	254.78	主要系本期借款增加所致

顺发恒业股份有限公司

二〇一一年三月二十五日