



舜元地产发展股份有限公司  
Sunyoung Properties Co., Ltd.

## 2011 年年度报告

二〇一二年四月



## 重要提示

一、本公司董事会、监事会及其董事、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。

二、公司本年度报告已经公司第八届董事会第九次会议审议通过。公司全体董事均出席了本次董事会会议，公司监事及高级管理人员列席了本次董事会会议。

三、中磊会计师事务所有限责任公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司董事长兼总经理史浩樑先生、财务总监王国军先生、会计机构负责人蒋敏女士声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。



## 目录

第一节	公司基本情况简介 .....	1
第二节	会计数据和业务数据摘要 .....	2
第三节	股本变动及股东情况 .....	3
第四节	董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	7
第五节	公司治理结构 .....	10
第六节	股东大会情况简介 .....	20
第七节	董事会报告 .....	20
第八节	监事会报告 .....	32
第九节	重要事项 .....	34
第十节	财务报告 .....	38
第十一节	备查文件 .....	82



## 第一节 公司基本情况简介

- 一、公司中文名称：舜元地产发展股份有限公司  
公司中文名称缩写：舜元地产  
公司英文名称：Sunyoung Properties Co., Ltd.  
公司英文名称缩写：Sunyoung Properties
- 二、公司法定代表人：史浩樑
- 三、公司董事会秘书：张韵  
公司证券事务代表：金志成  
联系地址：上海市长宁区江苏路 398 号舜元企业发展大厦 17 楼 3 单元  
联系电话：86-21-32506689  
传真：86-21-62263030  
电子信箱：jzc1976@hotmail.com
- 四、公司注册地址：荆州市江汉路 106 号  
公司办公地址：  
上海市长宁区江苏路 398 号舜元企业发展大厦 17 楼 3 单元  
公司办公地址的邮政编码：200050  
公司国际互联网网址：<http://www.sunyoungchina.com>  
公司电子信箱：[sunyoung@sunyoungchina.com](mailto:sunyoung@sunyoungchina.com)
- 五、公司选定的信息披露报纸名称：《中国证券报》、《证券时报》  
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址：  
<http://www.cninfo.com.cn>  
公司年度报告备置地点：上海市长宁区江苏路 398 号舜元企业发展大厦  
17 楼 3 单元
- 六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所  
股票简称：S\*ST 天发  
股票代码：000670
- 七、公司其他有关资料：  
公司首次注册登记日期：1989 年 5 月  
注册登记地点：湖北省工商行政管理局  
企业法人营业执照注册号：420000000011292



税务登记号码：421001271752685

组织机构代码：67649929-4

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

会计师事务所办公地址：北京市丰台区桥南科学城星火路 1 号

## 第二节 会计数据和业务数据摘要

### 一、主要会计利润指标情况

单位：人民币元

营业利润	5,103,673.06
利润总额	4,840,961.10
归属于上市公司股东的净利润	2,148,049.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,400,083.15
经营活动产生的现金流量净额	-12,228,229.69

### 二、非经常性损益项目及金额

单位：人民币元

非经常性损益项目	2011 年	2010 年	2009 年
非流动资产处置损益	-30,826.76	0.00	0.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-220,000.00	0.00	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-11,885.20	-87.08	-38,461.00
所得税影响额	10,677.99	21.77	9,615.25
少数股东权益影响额	0.00	0.00	12,770.70
合计	-252,033.97	-65.31	-16,075.05

### 三、截至报告期末公司近三年的主要会计数据和财务指标

#### 1、主要会计数据

单位：人民币元

	2011 年	2010 年	本年比上年增 减 (%)	2009 年
营业总收入	55,683,008.59	103,676,428.15	-46.29%	126,666,485.85
营业利润	5,103,673.06	23,106,926.52	-77.91%	15,647,005.45
利润总额	4,840,961.10	23,106,839.44	-79.05%	15,608,544.45
归属于上市公司股东的净 利润	2,148,049.18	10,550,682.17	-79.64%	3,702,455.14



归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,400,083.15	10,550,747.48	-77.25%	3,718,530.19
经营活动产生的现金流量净额	-12,228,229.69	17,476,357.85	-169.97%	59,536,054.09
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
资产总额	295,492,143.53	304,875,061.53	-3.08%	266,957,954.36
负债总额	87,971,270.50	99,502,237.68	-11.59%	34,634,776.57
归属于上市公司股东的所有者权益	207,520,873.03	205,372,823.85	1.05%	206,190,887.30
总股本	272,209,120.00	272,209,120.00		272,209,120.00

## 2、主要财务指标

单位：人民币元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元/股)	0.0079	0.0388	-79.64%	0.0136
稀释每股收益 (元/股)	0.0079	0.0388	-79.64%	0.0136
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.0088	0.0388	-77.32%	0.0137
加权平均净资产收益率 (%)	1.04%	5.13%	-4.09%	1.81%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	1.16%	5.13%	-3.97%	1.82%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-0.0449	0.0642	-169.94%	0.2187
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	0.7624	0.7545	1.05%	0.7575
资产负债率 (%)	29.77%	32.64%	-2.87%	12.97%

## 第三节 股本变动及股东情况

### 一、公司股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)	本次变动后	
	数量	比例		数量	比例
一、未上市流通股份	117,540,320	43.18%	0	117,540,320	43.18%



1、发起人股份	117,540,320	43.18%	0	117,540,320	43.18%
其中：国家持有股份	20,192,000	7.42%	0	20,192,000	7.42%
境内法人持有股份	97,348,320	35.76%	0	97,348,320	35.76%
境外法人持有股份	0	0.00%	0	0	0.00%
其他	0	0.00%	0	0	0.00%
2、募集法人股份	0	0.00%	0	0	0.00%
3、内部职工股	0	0.00%	0	0	0.00%
4、优先股或其他	0	0.00%	0	0	0.00%
二、已上市流通股份	154,668,800	56.82%	0	154,668,800	56.82%
1、人民币普通股	154,668,800	56.82%	0	154,668,800	56.82%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0.00%
三、股份总数	272,209,120	100.00%	0	272,209,120	100.00%

## 二、证券发行与上市情况

### 1、前三年历次证券发行情况

截止本报告期末，公司前三年无股票及衍生证券发行与上市情况。

### 2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内，公司没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

### 3、现存的内部职工股情况

报告期末，公司无内部职工股。

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、股东数量和持股情况

#### 前 10 名股东、前 10 名流通股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数	31,216	本年度报告公布日前一个月末股东总数	31,216		
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	持有非流通股数量	质押或冻结的股份数量
上海舜元企业投资发展有限公司	境内非国有法人	25.99%	70,748,320	70,748,320	0
金马控股集团有限公司	境内非国有法人	9.40%	25,600,000	25,600,000	0
荆州市国有资产监督管理委员会	国有法人	7.42%	20,192,000	20,192,000	0
孙伟	境内自然人	1.66%	4,528,300	0	0



陈曦	境内自然人	0.47%	1,268,790	0	0
李荣海	境内自然人	0.45%	1,219,200	0	0
何建雄	境内自然人	0.42%	1,153,300	0	0
吴旗	境内自然人	0.40%	1,100,000	0	0
南京小河物流仓储有限公司	境内非国有法人	0.37%	1,000,000	1,000,000	0
王士明	境内自然人	0.30%	807,000	0	0
前 10 名流通股股东持股情况					
股东名称	持有流通股数量			股份种类	
孙伟	4,528,300			人民币普通股	
陈曦	1,268,790			人民币普通股	
李荣海	1,219,200			人民币普通股	
何建雄	1,153,300			人民币普通股	
吴旗	1,100,000			人民币普通股	
王士明	807,000			人民币普通股	
马秋丽	774,900			人民币普通股	
张玲玲	711,100			人民币普通股	
唐志奇	642,331			人民币普通股	
寇惠珍	633,900			人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，在本公司知情范围内相互之间不存在关联关系，也无《上市公司股东持股变动信息披露办法》规定的一致行动人。				

注：荆州市国有资产监督管理委员会于 2007 年 12 月 13 日与浙江宏发集团有限公司签订股份转让协议，将其持有的 1,000 万股公司股份（占总股本 3.68%）转让给浙江宏发集团有限公司，本次股份转让行为已经国务院国资委国资产权[2008]892 号批复，相关股份过户变更事宜由于公司未实施股改而尚未完成。

## 2、公司控股股东及实际控制人情况

### （1）控股股东情况

本公司控股股东是上海舜元企业投资发展有限公司，法定代表人罗兴龙，成立日期为 2007 年 4 月 24 日，注册资本壹亿元，经营范围：实业投资，投资管理，室内装潢，销售建筑材料、五金交电、家用电器、机械设备、纺织品、办公用品、日用百货。（涉及行政许可的，凭许可证经营）

本报告期内公司控股股东未发生变更。

### （2）公司实际控制人情况

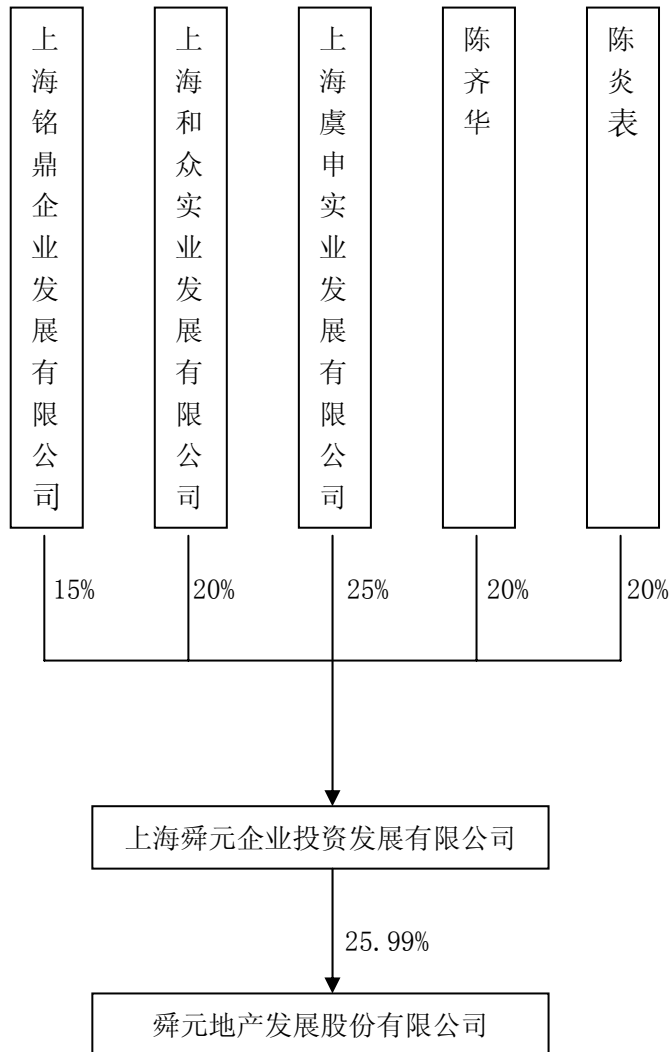
本公司实际控制人为陈炎表，国籍为中国，拥有澳大利亚居留签证（居留签证有效期为 2010 年 5 月 31 日起至 2015 年 5 月 31 日止），曾任浙江舜杰集团股份有限公司董事长、舜元地产发展股份有限公司董事长；现任上海舜元企业投资发展有限公司董事，舜元建设（集团）有限公司董事长，上海舜元置业有限公司董事长、总经理，舜元地产发展股份有限公司董事。



### (3) 控股股东及实际控制人变更情况

报告期内，公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

### (4) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



在上述股权控制关系当中，陈齐华系陈炎表的妹夫、上海虞申实业发展有限公司的控股股东及法定代表人罗兴龙系陈炎表配偶的兄长。在信息披露义务人设立时，陈炎表、陈齐华及上海虞申实业发展有限公司将其各自持有的上海舜元企业投资发展有限公司股权中所对应的重大决策、选择管理者、股东会提议提案权、股东会表决权等权利，全部无条件授权陈炎表，因此，陈炎表为公司的实际控制人。

### 3、其他持股在 10%以上的法人股东

截止本报告期末，无其他持股在 10%以上的法人股东。

## 第四节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员的情况

#### 1、董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
史浩樑	董事长	男	44	2011.01.04	2013.08.16	0	0	47.00	否
	总经理			2010.08.17	2013.08.16				
陈炎表	董事	男	49	2010.08.17	2013.08.16	0	0	0	是
罗兴龙	董事	男	59	2010.08.17	2013.08.16	0	0	0	是
李国来	董事	男	60	2010.08.17	2013.08.16	0	0	0	是
唐忠民	董事	男	42	2010.08.17	2013.08.16	0	0	0	是
艾有关	董事	男	56	2010.08.17	2013.08.16	0	0	0	是
黄鼎业	独立董事	男	77	2010.08.17	2013.08.16	0	0	8	否
潘飞	独立董事	男	56	2010.08.17	2013.08.16	0	0	8	否
顾锋	独立董事	男	49	2010.08.17	2013.08.16	0	0	8	否
邵建林	监事长	男	50	2010.08.17	2013.08.16	0	0	0	是
陈宏	前任监事	男	43	2010.08.17	2012.03.19	0	0	8.73	否
武佩利	监事	男	40	2010.08.17	2013.08.16	0	0	0	是
蒋敏	职工监事	女	41	2012.03.19	2013.08.16	0	0	14.09	否
陈勉	原副总经理	男	46	2010.08.17	2012.03.20	0	0	41.20	否
王国军	副总经理	男	41	2012.03.20	2013.08.16	0	0	28.89	否
	财务总监			2010.08.17	2013.08.16				
张进斌	前任董事会秘书	男	37	2010.08.17	2011.10.01	0	0	22.00	否
张韵	董事会秘书	女	31	2012.03.20	2013.08.16	0	0	8.73	否
合计	-	-	-	-	-	0	0	194.64	-

#### 2、董事出席董事会会议情况

姓名	具体职务	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
史浩樑	董事长	5	5	0	0	0	否
陈炎表	董事	5	5	0	0	0	否
罗兴龙	董事	5	5	0	0	0	否
李国来	董事	5	5	0	0	0	否
唐忠民	董事	5	5	0	0	0	否
艾有关	董事	5	5	0	0	0	否
黄鼎业	独立董事	5	5	0	0	0	否
潘飞	独立董事	5	5	0	0	0	否
顾锋	独立董事	5	5	0	0	0	否

#### 3、董事、监事、高级管理人员的主要工作经历及在其他单位任职或兼职的



## 情况

姓名	职务	主要工作经历
史浩樑	董事长兼总经理	曾任上海市人民政府副市长，上海舜元集团有限公司董事，上海舜元置业有限公司董事兼总经理，现任上海舜元企业投资发展有限公司董事，舜元地产发展股份有限公司董事长兼总经理。
陈炎表	董事	曾任浙江舜杰集团股份有限公司董事长，舜元地产发展股份有限公司董事长；现任上海舜元企业投资发展有限公司董事，舜元建设（集团）有限公司董事长，上海舜元置业有限公司董事长、总经理，舜元地产发展股份有限公司董事。
罗兴龙	董事	曾任五洋建设集团股份有限公司三分公司经理；现任上海虞申实业有限公司董事长，上海舜元企业投资发展有限公司董事长，舜元地产发展股份有限公司董事。
李国来	董事	曾任浙江舜杰建筑集团股份有限公司副总经理，舜元建设（集团）有限公司董事，上海舜元置业有限公司董事；现任上海润吉置业有限公司董事长，上海碧恒实业有限公司董事长，舜元地产发展股份有限公司董事。
唐忠民	董事	曾从事高校教学工作，先后在上海新世界集团公司、汉银泰信（上海）投资管理有限公司、西部控股有限公司、凯信财务顾问有限公司等就职，历任投行部总经理、投资总监、执行总裁，舜元地产发展股份有限公司监事等职务；现任上海龙力能源投资有限公司投资总监，舜元地产发展股份有限公司董事。
艾有关	董事	曾任荆州市国资委办公室主任、经营发展科长、舜元地产发展股份有限公司董事长，荆州市古城国有投资有限公司董事兼总经理；现任荆州市惠农投资公司董事，荆州市古城国有投资有限公司董事，湖北天发实业集团有限公司董事，舜元地产发展股份有限公司董事。
黄鼎业	独立董事	同济大学资深教授，博士生导师，同济大学校友总会副会长，上海市建设与交通委员会科学技术委员会技术顾问，上海老教授协会常务副会长，中国钢结构协会预应力协会理事长，上海土木工程学会预应力专业委员会名誉主任，中国建筑科学研究院名誉教授，同济大学-巴黎高科中法学院名誉董事长，上海震旦职业教育学院名誉院长；曾任同济大学建筑设计院院长、同济大学副校长。
潘飞	独立董事	上海财经大学会计系博士、教授、博士生导师，美国会计学会会员，中国会计学会理事，上海会计学会理事，中国会计教授会理事，上海市成本研究会副会长。1983 年起在上海财经大学任教，1996 年 8 月至 1997 年 6 月公派至美国康乃狄克大学作访问学者；现任上海财经大学会计学院副院长。
顾锋	独立董事	上海交通大学管理学院教授、博士生导师，中国管理现代化研究会（中国管理学会）市场营销专业委员会，秘书长，上海生产力学会副会长，上海市浦东新区综合经济研究所兼职研究员、上海交通大学宣传部长；曾任上海交大管理学院工商管理系副主任，上海交通大学安泰管理学院院长助理，上海交通大学管理学院副院长、党总支书记。
邵建林	监事长	曾任浙江舜杰建筑集团股份有限公司第四分公司经理；现任舜元建设（集团）有限公司副总经理，舜元地产发展股份有限公司监事长。
蒋敏	职工监事	曾任上海新梅置业股份有限公司财务部经理；现任舜元地产发展股份有限公司财务部经理、舜元地产发展股份有限公司监事。



武佩利	监事	曾任中船勘察设计研究院财务副处长，德隆国际战略投资有限公司财务管理部副总经理，江西江中制药集团有限公司财务总监；现任上海龙力能源投资有限公司财务总监，舜元地产发展股份有限公司监事。
王国军	副总经理兼 财务总监	曾任绍兴女儿红酿酒有限责任公司财务部副经理、浙江舜杰建筑集团股份有限公司财务处副处长、浙江高压开关厂有限公司财务部部长、上海舜元置业有限公司财务总监；现任舜元地产发展股份有限公司副总经理、舜元地产发展股份有限公司财务总监。
张韵	董事会秘书	曾任职于上海城开（集团）有限公司战略投资部；现任舜元地产发展股份有限公司投资发展部经理，舜元地产发展股份有限公司董事会秘书。

#### 4、年度报酬情况

##### (1) 公司董事、监事以及高级管理人员年度报酬的确定依据和决策程序

公司薪酬与考核委员会按照《董事会薪酬与考核委员会实施细则》和《公司工资管理制度》等有关决策程序规定，同时参考同行业上市公司相关岗位的薪酬水平，结合公司的实际情况以及高管人员本人在工作中的经营业绩、承担责任、风险水平等因素确定公司董事、监事、高级管理人员的年度报酬。

##### (2) 报告期内董事、监事以及高级管理人员在公司领取报酬的情况

见本章“1、董事、监事、高级管理人员基本情况。”

(3) 本年度在公司领取报酬的董事、监事以及高级管理人员的年度报酬总额为 194.64 万元。

#### 5、在报告期内被选举或离任的董事、监事，以及聘任或解聘高级管理人员的情况

(1) 2011年1月4日，公司第八届董事会第三次会议在上海市长宁区江苏路398号舜元企业发展大厦29楼会议室召开，审议通过了陈炎表先生辞去公司董事长职务的议案；审议通过了董春山先生、顾昕先生辞去公司副总经理职务的议案；审议通过了关于选举史浩樑先生为公司董事长的议案。

(2) 2011年10月10日，公司董事会发布公告：2011年10月1日，公司董事会秘书张进斌先生在湖北省兴山县遭遇重大交通事故不幸去世，根据《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定，公司董事会秘书职责暂由公司董事长史浩樑先生代为行使。

(3) 2012年3月20日，公司第八届董事会第八次会议在上海市长宁区江苏路398号舜元企业发展大厦5楼会议室召开，审议通过了陈勉先生辞去公司副总经理职务的议案，审议通过了聘任王国军先生为公司副总经理的议案；审议通过了聘任张韵女士为公司董事会秘书的议案。

(4) 2012年3月20日，公司监事会发布公告：2012年3月16日公司监事会收到职工监事陈宏先生的书面辞职报告，申请辞去公司第八届监事会职工代表监事职务，至此，陈宏先生不在公司担任任何职务；2012年3月19日，公司职工代表大会在公司会议室召开2012年度第一次会议，补选蒋敏女士为公司第八届监事会职工监事，任期与公司第八届监事会一致。

## 二、公司员工情况

1、截止2011年12月31日，公司在职工总数为33人，公司需承担费用的离退休职工人数为0人。

2、专业构成：销售人员8人、技术人员6人、财务人员6人、行政人员9人、其他人员4人。

3、教育程度：本科以上学历人员10人，大专学历12人，大专以下学历11人。

## 第五节 公司治理结构

### 一、公司治理情况

2011 年度，根据《公司法》、《证券法》和《上市公司治理准则》、《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》及中国证监会有关法律、法规和公司章程的规定，公司进一步完善公司治理结构和内部控制体系，强化内部控制管理，提升公司治理水平。公司董事会认为公司治理现状基本符合上市公司治理规则的相关要求，与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件无差异。公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、规范运作，切实维护了公司和公司股东的利益。

1、关于股东与股东大会：报告期内，公司召开了 2010 年度股东大会，大会的召集、召开、表决程序符合《公司章程》和《股东大会议事规则》及有关法律、法规的规定。公司一贯平等对待所有股东，确保所有股东特别是中小股东能够充分行使自己的权利，不存在控股股东损害公司和中小股东权益的情形。

2、控股股东与上市公司的关系：公司控股股东支持公司完善治理结构，提高公司治理水平。控股股东能严格规范自己的行为，依法行使其权利，并承担相

应义务，没有直接或间接干预公司的生产、经营和管理活动。公司具有独立的业务及自主经营能力，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到独立，独立承担责任和风险。公司董事会、监事会和内部机构均独立运作。

3、董事与董事会：公司董事会严格按照《公司法》、《公司章程》和《董事会议事规则》的规定召开会议，公司董事能够忠实、勤勉地履行职责。公司董事会的建设基本合理，董事会决策较为专业化、科学化。

4、监事与监事会：公司监事会本着对股东负责的态度，严格按照《公司法》和《公司章程》的规定行使监督职权，通过召开监事会会议、列席董事会会议、审阅董事会会议文件以及对公司财务状况、董事及经理层职务行为的监督等忠实履行职责，并独立发表意见，切实维护公司及股东的合法权益。

5、经理层：公司经理层全面负责公司的生产经营管理工作，忠实履行职务，以维护公司和股东的最大利益为出发点，高效率地管理公司日常经营。董事会与监事会对公司经理层实施有效的监督和制约。

6、信息披露与透明度：公司指定董事会秘书负责信息披露、接待投资者来访和咨询、负责投资者关系管理工作。公司严格按照法律、法规和《公司章程》的规定，真实、准确、完整、及时地披露可能对投资者投资决策产生重大影响的信息，并确保所有股东特别是中小股东有平等的机会获得信息。

7、关于相关利益者：公司能够充分尊重和维护股东、员工、社会等各方面利益相关者的合法权益，持续加强与各方的沟通和交流，并与利益相关者积极合作，实现股东、员工、社会等各方利益的均衡，推动公司持续、稳定、健康的发展。

## 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有关法律法规的规定，认真履行独立董事的职责，积极参加公司董事会和股东大会，从股东利益、特别是中小股东利益出发，作为各领域的专家，对公司的各项重大事项发表独立意见，切实维护广大股东的合法权益。在独立董事的积极参与下，董事会各专门委员会的运作更加规范。

### 1、独立董事出席董事会会议的情况如下

董事姓名	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
黄鼎业	5	5	0	0	0
潘飞	5	5	0	0	0
顾锋	5	5	0	0	0

## 2、独立董事对有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事对公司本年度董事会审议各项议案及其他非董事会审议事项均未提出异议。

## 3. 独立董事发表独立意见情况

报告期内，独立董事严格按照《公司法》、《上市公司治理准则》和《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等有关法律法规和公司章程的规定，忠实、勤勉地履行职责，就关联方资金往来情况、对外担保情况、2011 年度利润分配预案、公司内部控制自我评价报告、续聘会计师事务所、关联方占用公司资金等方面发表了独立意见，对公司董事会科学决策和规范运作起到了积极的作用。

## 三、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的分开情况

公司的法人治理结构健全，与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

### 1、业务方面

公司主营业务为房地产开发及经营，并具备完整独立的业务经营体系，自主经营，自负盈亏，与控股股东之间完全分开。

### 2、人员方面

公司与控股公司在劳动、人事及工资管理等方面相互独立。本公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均在本公司工作并领取薪酬，未在控股股东及其关联企业兼任除董事、监事以外的职务。公司董事、监事以及高级管理人员的任免，均按《公司章程》规定的程序进行，合法选举产生。

### 3、资产方面

公司资产独立、完整，与大股东产权明晰。公司资产由公司独立管理，不存在大股东占用、支配资产或干预上市公司对资产的经营管理。

### 4、机构方面

公司董事会、监事会及其他内部机构健全，运作独立。大股东依法行使其权利，并承担相应的义务，没有超越股东大会直接或间接干预公司经营活动。

### 5、财务方面

公司设立了独立于控股股东的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行开设有独立的账户，依法单独纳税，独立作出财务决策，不

存在控制人干预公司资金使用的情况。

#### 四、内部控制

##### （一）公司内部控制自我评价

##### 1、综述

2011 年度，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》等相关法律法规和规范性文件的要求，结合自身经营实际，不断建立健全内部控制体系和相关的内控制度，完善法人治理结构，不断提高公司经营管理水平和风险管理水平，进一步促进了公司规范运作和可持续发展，保护了投资者的合法权益。公司内部控制制度较为完整、合理和有效。

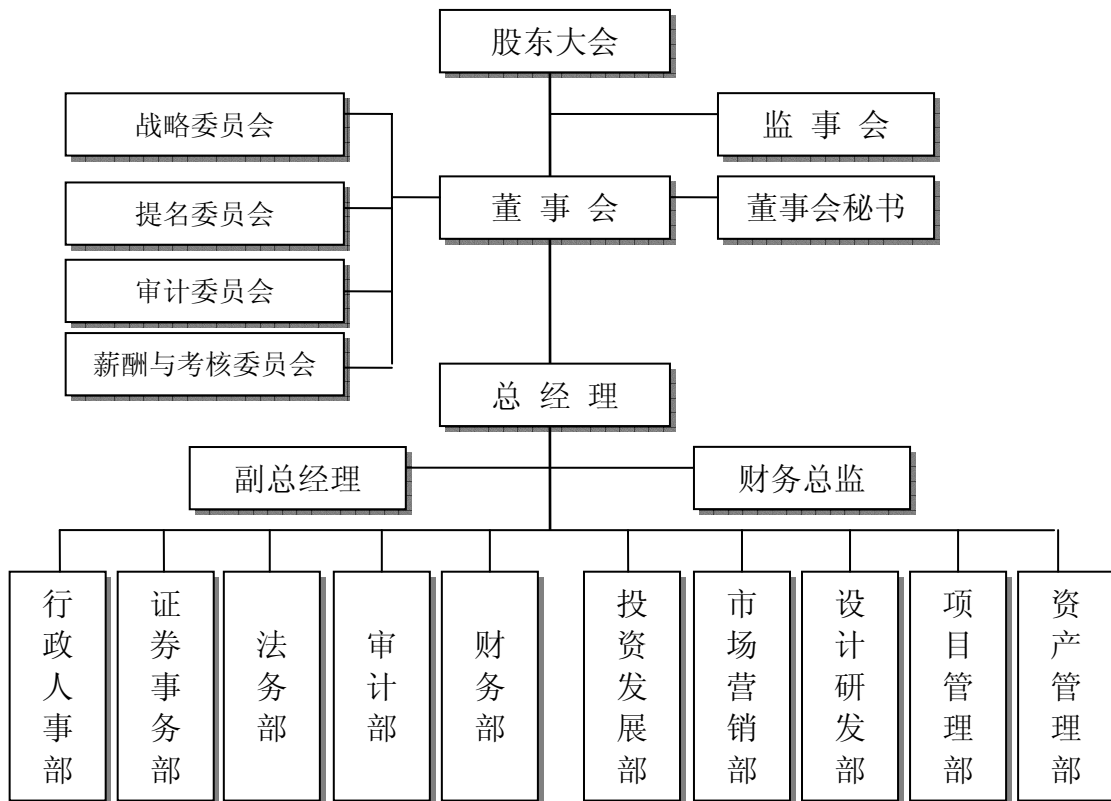
##### （1）公司内部控制的组织架构

公司已按照国家法律、法规的规定以及监管部门的要求，设立了符合公司业务规模和经营管理需要的组织机构。公司现行的内部控制制度明确界定了各部门、岗位的目标、职责和权限，建立了相应的授权、检查和逐级问责制度，不断建立健全控制架构，制定各层级之间的控制程序，确保董事会的决议能够被准确、有效的执行。保证了公司经营管理目标的实现，较好地维护了公司和广大股东的利益。

公司股东大会是公司的最高权力机构，股东大会能够保证所有股东，特别是中小股东充分行使自己的权力。公司董事会是公司的决策机构，并负责内部控制体系和内部控制制度的建立健全和有效实施。公司监事会是公司的监督机构，监事会负责对内部控制体系的运作和制度的建立完善进行有效的监督及检查，并向股东大会汇报工作。公司管理层负责组织领导内部控制体系和制度的日常运行。公司董事会下设了战略、审计、提名、薪酬与考核委员会，分别在公司相关领域的业务决策方面履行职责。董事会下属审计委员会领导的审计部，牵头实施公司《内部控制规范实施工作方案》，定期对公司的内部控制建立健全情况、实施情况进行审查并提出改进的意见和建议。

公司内部组织结构图如下：





## (2) 公司内部控制制度建立情况

为了规范公司运作，控制经营风险，提高公司内部控制的水平，公司已按国家法律、法规、规范性文件的规定和监管部门的相关要求，结合自身实际情况建立了一套较为完整、科学的企业内部控制制度体系，涵盖了公司所有的营运环节，包括但不限于：资金管理、生产、销售、采购、质量管理、固定资产管理、投资、人力资源管理、关联交易、财务报告、信息披露等方面，具有较强的指导性和操作性。公司管理层对重要的公司政策程序制订了复核与更新计划，不断总结实际工作中的经验与不足，并对相应的程序与制度文件进行完善。

报告期内，公司继续完善内部控制体系和各项内部控制制度，进一步提高了公司的治理水平和规范运作水平，公司的经营管理处于健全的内部控制体系控制之下。公司已经建立的内部控制制度包括了业务控制、会计系统控制、信息传递控制、内部审计控制等各个方面，各项内部控制制度在实际工作中得到有效地贯彻执行，符合公司内部控制体系的运作需要，确保了公司的规范运作。

## (3) 公司专门负责监督检查的内部审计部门的设立情况

公司设立了内部审计部门，并配备了具有财会专业知识的专门审计人员，行使内部审计监督职权。公司内部审计部门在公司董事会审计委员会指导下，负责

对公司及子公司财务信息的真实性、完整性和内部控制制度的建立和实施等情况进行检查和监督，对公司及子公司发生的对外投资、购买和出售资产、对外担保、关联交易等行为进行重点审计，以防范化解公司经营中可能存在的风险。

#### (4) 人力资源管理

报告期内，公司严格落实《人事管理制度》，在人员录用、员工培训、工资薪酬、福利保障、内部调动、职务升迁等人力资源管理的各方面都严格依照相关制度进行，使人力资源管理规范化、制度化和统一化。同时不断建立健全绩效管理制度、薪酬制度、培训管理制度等人力资源管理制度，保证公司人力资源的持续发展符合公司经营发展的需要，全面提升员工核心竞争力。

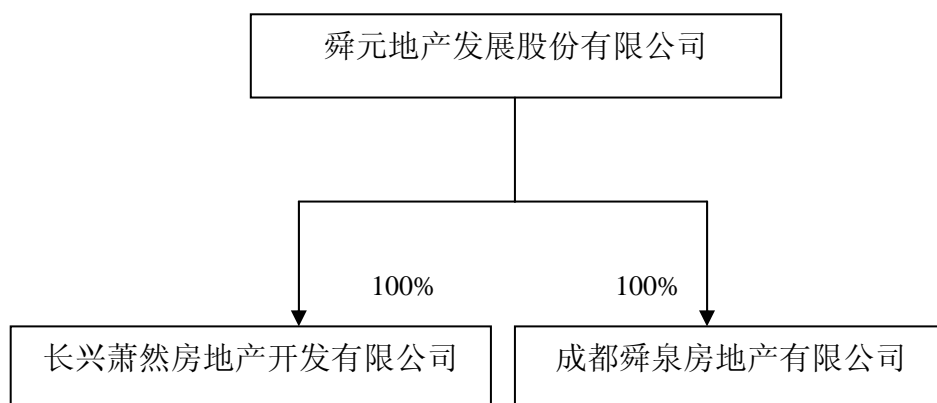
#### (5) 报告期公司建立和完善内部控制制度所做的工作及成效

报告期，公司进一步推进标准化、规范化管理体系的建立以及相关配套制度的完善与落实，并把内部控制的重点放在责权到岗、责任接口对接以及内部控制制度的落实效果上。通过改进、完善内部控制制度，优化内部控制流程，提高了内部控制制度执行的有效性，减少了流程中存在的漏洞，有效降低了公司的经营风险。

公司董事、监事以及高级管理人员参加了中国证监会湖北监管局和深圳证券交易所组织的有关法律法规、内部控制体系等相关知识的培训，加强了规范公司运作及规范内幕信息管理的意识。

## 2、公司重点控制活动

### (1) 公司控股子公司控制结构及持股比例图



### (2) 对控股子公司的内部控制情况

根据公司内部控制制度的相关规定，在充分考虑控股子公司业务特征的基础上，公司通过委派控股子公司的董事、监事及高级管理人员等方式对控股子公司

实行控制，明确委派董事、监事以及高级管理人员的职责权限，督导各控股子公司建立相应的经营计划、风险管理程序以及重大事项报告制度和审议程序，将财务、重大投资、人事及信息披露等方面的工作纳入统一管理。确保各控股子公司规范、高效的运作。同时，公司依据考核规定对控股子公司进行年度业绩考核，并评价子公司经营管理绩效，以此作为奖惩依据。

报告期内，未发现公司各控股子公司有违反《企业内部控制基本规范》及配套指引的情形发生。

### （3）公司关联交易的内部控制情况

对于关联交易的内部控制，公司本着诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，严格按照有关法律、行政法规、部门规章以及《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定，明确划分公司股东大会、董事会对关联交易的审批权限，规定关联交易事项的审议程序和回避表决要求，以保障公司和广大股东的利益。

报告期内，公司发生的关联交易审批程序合规，定价公允，符合公司经营发展需要，没有损害公司和其他股东的权益，未有违反《企业内部控制基本规范》及配套指引和公司相关制度的情形发生。

### （4）公司对外担保的内部控制情况

公司按照国家有关法律、行政法规、部门规章以及《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定，在《公司章程》、《对外担保制度》中对公司对担保对象、审批权限和决策程序、风险控制等作了明确规定，公司为他人提供担保的，必须经过董事会或股东大会批准。公司在一年内担保金额超过公司最近一期经审计总资产 30%的对外担保需由股东大会以特别决议通过，即应当由出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

报告期内，公司未发生有违反规定对外担保的情形。

### （5）公司募集资金使用的内部控制情况

公司遵循规范、安全、高效、透明的原则对募集资金使用实行内部控制。为规范公司募集资金的管理和运用，保障投资者的利益，公司制定了《募集资金管理办法》，对募集资金的存放、使用、管理、监督等作了明确的规定。

报告期内，公司没有新发生的募集资金，也没有以前期间发生延续到本报告期的募集资金。

#### (6) 会计系统控制情况

公司已按《会计法》、《企业会计准则》等法律法规规定的要求制定了会计制度和《财务管理制度》、设置了独立的会计机构，并明确制订了会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序。会计系统控制包括会计核算控制和财务管理控制，公司在会计核算方面和财务管理方面均设置了合理的岗位和职责权限，并配备了专职人员。会计机构人员分工明确，实行岗位责任制，各岗位能够起到互相牵制的作用，批准、执行和记录职能分离。

报告期内，公司对会计系统的内部控制规范、严格、充分、有效，未有违反《企业内部控制基本规范》及配套指引和公司相关制度的情形发生。

#### (7) 公司重大投资的内部控制情况

公司本着控制投资风险、注重投资效益的态度，遵循合法、审慎、安全、有效的原则，对重大投资实行严格的内部控制。公司现行的《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会工作细则》中明确规定了股东大会、董事会对重大投资的基本原则、审批权限、决策程序，确保了公司决策的科学性。

报告期内，公司对重大投资的内部控制规范、严格、充分、有效，未有违反《企业内部控制基本规范》及配套指引和公司相关制度的情形发生。公司所有重大投资事项均履行了相应的审批程序及信息披露义务。

#### (8) 公司信息披露的内部控制情况

为了加强公司信息披露事务管理，充分履行对投资者诚信与勤勉的责任，公司建立了《信息披露管理办法》、《投资者关系管理制度》、《重大信息内部报告制度》，对公司公开信息披露和重大内部信息沟通进行全程、有效的控制。依据《重大信息内部报告制度》，公司建立了重大信息内部传递体系，明确公司重大信息的范围和内容，制定了公司各部门沟通的方式、内容和时限等相应的控制程序，以及公司信息披露的责任部门和责任人。2012年3月20日，公司第八届董事会第八次会议审议通过了《内幕信息知情人登记管理制度》，进一步明确了公司内幕信息及内幕信息知情人的范围，系统梳理了内幕信息登记管理的相关流程。公司内幕信息登记管理工作由董事会负责，董事会秘书负责组织实施，证券事务部为公司内幕信息的登记、备案、披露及管理的日常工作部门。

报告期内，公司能够严格按照有关法律法规及《信息披露管理办法》、《投资者关系管理制度》等相关公司制度的有关规定，切实做到及时、准确、完整地披

露相关信息，保证了公司信息披露的公平性。报告期内，公司未有违反《企业内部控制基本规范》、《信息披露管理办法》的情形发生。

### 3、公司内部控制重点控制活动中存在的问题及改进工作计划

公司已经按照《公司法》、《上市公司内部控制指引》等有关法律、法规的要求，并结合公司自身实际情况，建立了相对完善的内部控制体系和风险管理机制。但随着公司业务的发展和规模的扩大，同时，在 2012 年上市公司将全面实施《企业内部控制基本规范》及配套指引的背景下，公司将按照相关要求，进一步完善内部控制体系。公司将从以下方面入手，继续强化内部控制，提高内部控制水平：

(1) 根据有关法律、法规和规范性文件的最新要求不断修订、完善公司各项内部控制制度，制定内部控制规范实施工作方案，对组织机构落实、人员安排，内控建设各阶段工作内容、责任人及时间安排等情况加以明确；

(2) 严格落实公司《内部控制规范实施工作方案》，严格按照工作方案开展工作，对工作中存在的问题及时进行调整，不断优化内部控制体系；

(3) 继续加强公司内部控制的培训工作。加强公司董事、监事、高级管理人员后续培训工作，进一步强化依法运作意识，提高内部控制的法律效力。树立风险防范意识，培养良好的内部控制环境。

报告期内，公司没有受到中国证监会、深圳证券交易所就公司内部控制存在问题的处分。

### 4、内部控制的自我评价

公司董事会认为，公司已按照《公司法》、《上市公司内部控制指引》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关法律法规和规范性文件的要求，并结合实际情况，建立了较为完善的内部控制体系，基本覆盖了公司运营的各层面和环节。公司内部控制制度基本适应公司经营管理和发展的需要。2011 年，公司在适时建立和完善内部控制政策及程序、构建相对合理的内部控制组织架构、加强对控股子公司、关联交易、对外担保、重大投资、信息披露、财务报告等较高风险领域的重点控制方面取得积极进展。公司内部控制活动的有效性进一步提高，并基本实现确保公司经营管理合法合规，资产安全、高效，财务报告及信息披露规范的内部控制目标。

总体而言，公司的内部控制是有效的，符合中国证监会、深圳证券交易所等监管部门的相关要求。

## （二）董事会对内部控制责任的声明

公司董事会对公司内部控制体系的建立健全和有效运行负全面责任。公司将按照《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》的要求进一步健全、完善内部控制体系，以提高公司风险防范能力和规范运作水平，使公司经营管理合法合规，促进公司的业绩增长和发展战略目标的实现，更好地回报广大股东。公司自实施内部控制制度以来，内控制度运行情况良好，经营风险得到有效控制。

## （三）公司建立财务报告内部控制的依据及本年内发现的财务报告内部控制重大缺陷的具体情况

为规范公司财务报告的管理，公司根据《企业内部控制规范》及配套指引的有关规定，公司建立了一系列的财务管理制度，对财务报告的编制、依法对外报送流程等方面均作出明确规定，本年内未发现财务报告内部控制存在重大缺陷。

## （四）公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

2010年2月3日，公司第七届董事会十九次会议审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。在实际工作中，该项制度得到了较好地贯彻执行，报告期内，公司不存在发生重大会计差错更正、遗漏信息补充等情况。

## 五、公司独立董事对内部控制的评价意见

公司独立董事基于独立判断的立场，对公司2011年度内部控制情况进行了认真核查，现发表独立意见如下：

2011年，公司按照《公司法》、《上市公司内部控制指引》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关法律法规和规范性文件的要求，持续完善公司内部控制组织架构，建立健全公司内部控制制度，公司在对控股子公司、财务报告、关联交易、对外担保、重大投资和信息披露等较高风险领域的内部控制严格、充分、有效，确保了公司持续、健康、稳定发展。

独立董事认为，公司《内部控制自我评价报告》比较客观、真实、准确地反映了公司内部控制的实际情况。

## 六、高级管理人员的考评及激励机制

公司董事会根据有关法律法规及规范性文件的要求，结合公司的发展状况并参照社会及同行业的收入水平建立了较为完善的高级管理人员的考评及激励机制。

公司董事会设立的下属机构薪酬与考核委员会根据公司《董事会薪酬与考核委员会工作细则》，负责建立与实施公司高级管理人员的考核、激励、奖励机制，公司高级管理人员的薪酬，由公司根据年度经营指标完成情况、绩效考评情况以及同行业收入水平确定。

## 第六节 股东大会情况简介

报告期内，公司召开了 2010 年度股东大会，会议召开情况及决议内容如下：

根据第八届董事会第四次会议的决议，董事会于 2011 年 3 月 4 日发出“关于召开 2010 年度股东大会的通知”。

公司 2010 年度股东大会于 2011 年 4 月 22 日上午 10:30 在上海市长宁区江苏路 398 号舜元企业发展大厦 5 楼会议中心召开。参加本次股东大会的股东（代理人）共有 4 人，代表股份 116541320 股，占公司股份总数的 42.81%。本次大会由公司董事长史浩樑先生主持，公司董事、监事、高级管理人员及见证律师出席了本次大会。

会议审议通过了以下议案：

1. 审议通过《公司 2010 年度董事会工作报告》；
2. 审议通过《公司 2010 年度监事会工作报告》；
3. 审议通过《公司 2010 年度报告及摘要》；
4. 审议通过《公司 2010 年度财务决算报告》；
5. 审议通过《公司 2010 年度利润分配预案》；
6. 审议通过《关于续聘中磊会计师事务所有限责任公司为公司 2011 年度财务报告审计机构》的议案。

2010 年度股东大会通知刊登于 2011 年 3 月 5 日的《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上；2010 年度股东大会决议公告刊登于 2011 年 4 月 23 日的《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上。

## 第七节 董事会报告

## 一、报告期内经营情况的回顾

### 1、公司报告期内总体经营情况概述

2011 年，国家和地方政府陆续出台了一系列的房地产宏观调控政策，一方面密集推出“新国八条”、限购、房产税等政策，另一方面加大对保障房、经济适用房建设投入，从抑制需求、增加供给、加强监管等方面对中国房地产市场进行了全方位的调控。随着调控措施的实施，房地产市场出现降温。市场的变化也促进了房地产企业的转变，多数房地产企业放缓了扩张的步伐，积极探索新的商业模式，寻求更长远的增长方式。公司认为，这样的转变将有利于中国房地产行业的健康发展。

报告期内，在公司董事会的领导下，公司以积极的态度、成熟的策略、有序务实的发展路径应对复杂多变的市场环境，获得了稳定的业绩。通过认真思考，系统研究，公司在经营方面采取了积极的措施应对宏观调控：首先，坚持以市场需求为导向，以经济效益为核心，根据市场动态，制订定位精准的营销策略，有针对性的加强市场推广；其次，进一步提升项目运营管理特别是工程管理和成本管理，组织、协调和管理施工，按计划、保质保量的完成工程建设任务，并实现成本最经济。公司进一步推进管理提升，从制度和流程上保证公司经营计划的实现，主要推进以下举措：细化人力资源战略管理，以核心竞争力模型为基础，全面提升员工素质，加强符合公司发展需要的人力资源储备建设；运用价值链分析方法，系统分析新的市场环境下的房地产行业价值，一方面梳理链接环节的各个流程，有效降低成本，另一方面明确公司在房地产行业价值链中的战略定位，有效确定本公司的成本走势，完善公司全面成本管理体系。

通过强化一系列经营管理举措，报告期内，公司的两个核心项目-皇家湾三期“御园”项目和“怡和新城 E1 区”项目，均按预定计划节点完成相应的开发建设进度。

2011 年，公司实现营业收入 5,568.30 万元，实现利润总额 484.10 万元，实现归属于母公司净利润 214.80 万元。

### 2、公司主营业务的范围及其经营状况

#### (1) 主营业务的范围

公司的经营范围为：房地产开发经营，房屋土地建设和房屋（附属内部装修设施）出售，租赁，物业管理，房屋设备，建筑设备、建筑装饰材料的购销，园





林绿化（上述经营范围涉及许可经营凭许可证经营）。

## （2）主营业务分行业、产品情况

单位：万元

主营业务分行业情况						
分行业	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	5,533.30	3,034.05	45.17%	-46.29%	-42.71%	-3.46%
主营业务分产品情况						
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(%)
房产销售	4,695.35	2,989.96	36.32%	-45.33%	-42.76%	-2.86%
劳务收入	837.95	44.09	94.74%	-52.90%	-57.09%	0.52%

## （3）主营业务分地区构成情况

单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
浙江区域	2,915.35	-66.06%
成都区域	837.95	-52.90%
湖北区域	1,780.00	100.00%

## （4）主要供应商、客户情况

前五名供应商金额合计 3,258.74 万元，占采购总额比重 71.63%；前五名销售客户销售金额合计 3,318.20 万元，占销售总额比重 59.97%。

## 3、公司财务状况分析

### （1）报告期末，公司资产构成变动情况分析

单位：万元

项目	2011 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日		总资产比重增减百分点	同比增长幅度(%)
	金额	总资产比重(%)	金额	总资产比重(%)		
总资产	29,549.21	100%	30,487.51	100%	0	-3.08%
货币资金	10,299.31	34.85%	14,705.03	48.23%	-13.38	-29.96%
应收账款	6,414.70	21.71%	4,292.30	14.08%	7.63	49.45%
预付款项	1,660.38	5.62%	726.04	2.38%	3.24	128.69%



存货	10,264.66	34.74%	9,372.73	30.74%	4	9.52%
其他应收款	378.48	1.28%	519.85	1.71%	-0.43	-27.19%
应付账款	103.26	0.35%	128.23	0.42%	-0.07	-19.47%
预收款项	7,516.02	25.44%	3,585.30	11.76%	13.68	109.63%
应交税费	1,000.97	3.38%	2,556.48	8.39%	-5.01	-60.85%
其他应付款	143.94	0.49%	2,174.28	7.13%	-6.64	-93.38%
长期借款	0	0	1,440.00	4.72%	-4.72	-100%

原因分析:

应收账款较去年增加 49.45%，主要系应收成都市龙泉区国有资产投资经营有限公司的款项增加；

预付款项较去年增加 128.69%，主要系预付待结算工程款增加；

预收账款较去年增加 109.63%，主要系本年预售房款增加所致；

应交税费较去年减少 60.85%，主要系本年利润减少，应交税费一并减少；

其他应付款较去年减少 93.38%，主要系本年支付应付的长兴萧然房地产开发有限公司 30%股权转让款余款所致。

长期借款较去年减少 100%，主要系本年归还全部借款所致。

### (2) 报告期末，公司相关费用变动情况分析

单位：万元

项目	2011 年度	2010 年度	同比增减变动 (%)
销售费用	61.18	65.84	-7.07%
管理费用	1,442.45	1,833.57	-21.33%
财务费用	-67.09	-90.69	-26.02%
所得税	269.29	1,192.25	-77.41%

原因分析:

所得税较去年减少 77.41%，主要系营业利润减少对应的所得税同比减少。

### (3) 现金流量表分析

单位：万元

项目	2011 年度	2010 年度	同比增减变动 (%)
经营活动产生的现金净流量	-1,222.82	1,747.64	-169.97%
投资活动产生的现金净流量	-1,720.67	-1,542.58	-11.56%



筹资活动产生的现金净流量	-1,462.22	1,401.60	-204.32%
--------------	-----------	----------	----------

对上述数字的说明：

(1) 公司销售商品及劳务收入 11,195.49 万元，购买商品、接受劳务支付的现金 4,549.40 万元，支付其他与经营活动有关的现金 5,193.59 万元，支付税费 2,352.78 万元；

(2) 公司购建固定资产、无形资产、其他长期资产支付的现金 52.08 万元，投资支付的现金 1,962.37 万元；

(3) 公司偿还债务支付的现金 1,400.00 万元，分配股利、利润或偿还债务支付的现金为 22.23 万元。

#### 4、公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩（人民币万元）

公司名称	注册资本	主营业务	实现利润
长兴萧然房地产开发有限公司	5000 万元	房地产开发及经营	375.87
成都舜泉房地产有限公司	1000 万元	房地产开发及经营	338.24

#### 5、公司控制的特殊目的主体情况

无。

#### 二、对公司未来发展的展望

##### 1、公司所处行业的发展趋势

2011 年可以被称为“房地产宏观调控年”。作为国家经济重点产业之一的房地产行业在这一年中受国家政策影响非常大。2011 年，国家从抑制需求和增加供给两个方面入手，行政手段与经济手段并用，“限购”、“限价”、“限贷”和“保障房建设”等政策全面升级，限购城市从之前的不足 20 个大幅增加到 46 个，由此，全国房地产开发投资增速回落，2011 年，全国房地产开发投资 61740 亿元，比上年增长 27.9%，增速比上年回落 5.3 个百分点；全国商品房销售面积和销售份额分别为 10.99 亿平方米、59119 亿元，比上年分别增长 4.9%和 12.1%，增速比上年分别回落 5.7 个百分点和 6.8 个百分点。

2012 年，“调控”仍将是房地产市场的主基调。2011 年 12 月 9 日召开的中央经济工作会议提出了“巩固调控成果，促使房价合理回归不动摇，促进房地产市场长期、稳定、健康发展”，确立了未来调控方向不动摇。可以看出，短期内，调控政策没有松动的可能性，但出台更为严厉的调控政策的可能性也不大，更多的是已有政策的延续。在房价总体趋落的背景下，随着合理的刚性购房需求逐渐回归，未来有望实现交易量的温和回升。

从长期来看,在我国城市化进程的大背景下,调控将有利于房地产行业长期健康稳定的发展。经济的稳定增长、居民可支配收入水平稳步提高以及扩大内需政策等支撑房地产发展的关键驱动因素不变的情况下,房地产在中长期依然有广阔的发展前景。

## 2、未来公司的发展机遇和挑战

2012 年,面对复杂的市场环境和竞争形势,公司在危机中看到了机遇。经济的稳定增长、居民可支配收入水平稳步提高以及城市化进程的进一步推进等因素将推动房地产行业的长期发展。公司在感受压力和危机的同时,本着创新求变、突破自我的态度,结合公司发展战略要求和股东回报要求,在做好现有项目资源开发的基础上,努力探索新的商业模式;同时,通过对公司实施重大资产重组的方式,使公司的资产规模及核心竞争力得到进一步提升。

## 3、公司新年度的计划

展望 2012 年,面对复杂的市场环境和竞争形势,公司将以稳健务实的姿态迎接挑战,坚定信心,积极寻求市场机遇,努力在行业低谷中寻找扩张的机会,注重管理团队建设,不断完善内部控制制度,实现公司经营的可持续发展。

2012 年,公司将重点做好以下几个方面的工作:

(1) 做好现有项目的开发建设,把握项目的开发建设进度。努力做好皇家湾三期“御园”项目的建设、销售工作和“怡和新城 E1 区”项目的竣工验收、交付等各方面的收尾工作。

(2) 制定积极、灵活的营销策略,针对项目的具体情况以及不同细分市场的消费群体,策划拓展营销渠道,实现多元化的销售。

(3) 广泛收集土地出让、项目合作信息,积极探寻低价拿地的机会,结合公司经营发展的需要,有计划、有步骤的增加土地储备,以增强公司持续经营能力。

(4) 积极落实《公司内部控制规范实施工作方案》的实施,不断完善公司内部控制体系建设,使公司内部控制体系进一步科学化、规范化、精细化。

(5) 加强团队建设。积极引进人才,拓宽人才培养和储备渠道,使组织结构、人力资源储备结构不断优化。

(6) 继续推动公司资产重组工作,扩大公司的经营规模,搭建好公司流通股和非流通股之间的沟通桥梁,积极推动公司股改工作,实现公司早日恢复

上市。

作为房地产行业中的一员，公司的发展受国家宏观调控政策的影响较大。随着国家货币从紧、限购、限价以及加大保障性住房建设等政策的陆续出台，在房地产行业备受考验的同时，公司的发展也面临着巨大的挑战。2011 年 12 月 9 日召开中央经济工作会议提出的“巩固调控成果，促使房价合理回归不动摇”确立了房地产行业未来的调控方向。可以看出，短期内，调控政策基本没有松动的可能性，房地产行业发展面临的市场形势不容乐观。在行业前景走入低潮的大背景下，公司发展所面临的市场形势也充满着不确定性。

有鉴于此，公司一直在积极推进重大资产重组，努力引入优质资产，从根本上解决公司的持续经营能力和稳定盈利能力，具体措施如下：

#### ①恢复上市

按照有关规定，公司在 2008 年 5 月 7 日向深圳证券交易所递交了股票恢复上市的申请及材料，深圳证券交易所已于 2008 年 5 月 12 日正式受理公司关于恢复股票上市的申请，并要求公司补充提交恢复上市申请的相关资料。公司按照相关法律法规的规定和要求，正积极研究与制订公司重组及股改相关方案，并协调公司非流通股股东和其他相关各方加快公司重组、股改进程，使公司股票尽快恢复上市。

#### ②结合股权分置改革，积极推进资产重组

为进一步提高公司的资产质量，增强公司持续经营能力和资产的盈利能力，实现公司未来的可持续发展，通过与非流通股股东的沟通和协商，公司拟将资产重组与股权分置改革相结合，通过资产重组为公司发展注入新的动力，使公司在尽量短的时间内形成稳定盈利能力及持续发展能力。

#### 4、公司面临的风险及采取的对策和措施

未来，公司在发展过程中，可能会面临政策、市场和资金等方面的风险。

(1) 政策风险。2011 年针对房地产行业的调控达到了行业史上的高峰，“限购”、“限价”、“限贷”等调控政策从行业供给、需求及金融工具等各个方面限制了行业的过快增长。然而，从中长期来看，这些调控措施将有助于企业获得更平稳的经营环境。对此，公司将加强对宏观政策的跟踪和研究，顺应政策变化趋势，积极应对市场变化。

(2) 对于可能发生的市场风险。公司将加强项目管理，特别是工程进度管

理和成本管理，加快项目建设的进度，全面提升公司综合开发能力。

(3) 由于国家的宏观调控政策，未来公司的经营发展可能会面临资金的压力。对此，一方面公司将继续做好多渠道融资工作，降低财务成本和财务风险；另一方面公司将重点抓好项目营销工作，加快资金回笼。

#### 5、资金需求及使用计划

2012 年公司 will 视经营发展的需要，拟采用银行贷款、销售回笼资金等灵活方式来筹集所需资金，以确保公司发展所需资金。

### 三、本报告期内公司的投资情况

#### 1、募集资金使用情况

本报告期内公司无募集资金的使用情况。

#### 2、非募集资金的使用情况

本报告期内公司无非募集资金的使用情况

### 四、会计政策和会计估计变更以及前期会计差错更正的情况

报告期内，无会计政策和会计估计变更以及前期会计差错更正的情况。

### 五、报告期财务报告审计情况

中磊会计师事务所有限公司对本公司 2011 年度财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### 六、董事会日常工作情况

#### 1、董事会会议情况及决议内容

报告期内，董事会共召开了 5 次会议，会议召开情况及决议内容如下：

(1) 2011 年 1 月 4 日，公司第八届董事会第三次会议在上海市长宁区江苏路 398 号舜元企业发展大厦 29 楼会议室召开。本次会议应到董事 9 名，实到董事 9 名，会议由董事长陈炎表先生主持，审议通过如下议案：

- ①审议通过《陈炎表先生辞去公司董事长职务的议案》；
- ②审议通过《董春山先生、顾昕先生辞去公司副总经理职务的议案》；
- ③审议通过《关于选举史浩樑先生为公司董事长的议案》。

相关决议公告刊登于 2011 年 1 月 5 日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上。

(2) 2011 年 3 月 4 日，公司第八届董事会第四次会议在上海市长宁区江苏路 398 号舜元企业发展大厦 29 楼会议室召开。本次会议应到董事 9 名，实到董

事 9 名，会议由董事长史浩樑先生主持，审议通过如下议案：

- ①审议通过《公司 2010 年度董事会工作报告》的议案；
- ②审议通过《公司 2010 年度报告及摘要》的议案；
- ③审议通过《公司 2010 年度财务决算报告》的议案；
- ④审议通过《公司 2010 年度利润分配预案》；
- ⑤审议通过《2010 年度独立董事述职报告》；
- ⑥审议通过《董事会审计委员会关于会计师事务所从事 2010 年度公司审计工作的总结报告的议案》；
- ⑦审议通过《关于续聘中磊会计师事务所有限责任公司为公司 2011 年度财务报告审计机构》；
- ⑧审议通过《公司关于 2010 年度内部控制的自我评价报告的议案》；
- ⑨审议通过《关于召开 2010 年度股东大会的议案》。

相关决议公告刊登于 2011 年 3 月 5 日的《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上。

(3) 2011 年 4 月 25 日，公司第八届董事会第五次会议在长宁区江苏路 398 号舜元企业发展大厦 17 楼 3 单元会议室召开。本次会议应到董事 9 名，实到董事 9 名，会议由董事长史浩樑先生主持，审议通过了《公司 2011 年第一季度报告全文及正文》。

(4) 2011 年 7 月 25 日，公司第八届董事会第六次会议在上海市长宁区江苏路 398 号舜元企业发展大厦 29 楼会议室召开。本次会议应到董事 9 名，实到 9 名，会议由董事长史浩樑先生主持，审议通过了《2011 年半年度报告及摘要》。

(5) 2011 年 10 月 15 日，公司第八届董事会第七次会议在上海市长宁区江苏路 398 号舜元企业发展大厦 5 楼会议室召开。本次会议应到董事 9 名，实到 9 名，会议由董事长史浩樑先生主持，审议通过了《公司 2011 年第三季度报告全文及正文》。

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事会按照《公司法》、《证券法》和《公司章程》等有关法律法规的要求履行职责，严格按照股东大会的决议和授权，认真执行股东大会通过的各项决议，在履行过程中未超越股东大会授权范围。

### (1) 利润分配方案执行情况

因弥补以前年度亏损，报告期内未进行利润分配。

#### (2) 股权激励方案执行情况

报告期内，公司未进行股权激励。

#### (3) 发行新股方案的执行情况

报告期内，公司未实施配股、增发新股方案。

### 3、董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告

报告期内，公司第八届董事会审计委员会由 2 名独立董事和 1 名内部董事组成，其中主任委员由独立董事潘飞先生担任。

根据中国证监会、深交所的有关要求以及公司董事会审计委员会年报工作规程的规定，公司董事会审计委员会本着勤勉尽责的原则，在 2011 年年度报告审计期间主要履行了以下工作职责：

(1) 在会计师事务所进场前，审计委员会认真审阅了公司 2011 年度审计工作计划及相关资料，与负责公司年审工作的中磊会计师事务所有限责任公司注册会计师协商确定了公司 2011 年度财务报告审计工作的时间安排；

(2) 在年审注册会计师进场前，审计委员会认真审阅了公司财务部初步编制的财务会计报表，并出具了书面审议意见；

(3) 公司年审注册会计师进场后，董事会审计委员会与公司年审注册会计师就审计过程中发现的问题以及审计报告提交的时间等进行了沟通，督促其在约定时限内完成并提交审计报告；

(4) 年审注册会计师出具初步审计意见后，审计委员会再一次审阅了公司 2011 年度财务会计报表，并形成审议意见；

(5) 在中磊会计师事务所有限责任公司出具 2011 年度审计报告后，董事会审计委员会召开会议，对中磊会计师事务所有限责任公司从事本年度公司的审计工作进行了总结，并就公司年度财务会计报表以及关于 2012 年度聘请会计师事务所的议案进行表决并形成决议。

### 4、董事会下设的薪酬与考核委员会的履职情况汇总报告

报告期内，公司第八届董事会薪酬与考核委员会由 2 名独立董事和 1 名内部董事组成，主任委员由独立董事顾锋先生担任。

公司董事会薪酬与考核委员会对公司 2011 年度董事、监事、高级管理人员披露的薪酬进行了审核。认为 2011 年度，公司披露董事、监事、高级管理人员





的薪酬情况符合公司薪酬管理制度，薪酬发放程序合法，没有违反相关法律、法规及规范性文件的规定。

报告期内，公司董事、监事及高级管理人员能够恪尽职守，勤勉尽责，依法行使职权，为公司的发展做出应有的贡献。公司已建立了符合公司实际情况的薪酬管理和绩效考评机制，公司董事会薪酬与考核委员会将推动公司进一步完善薪酬与考核管理制度。

## 七、公司 2011 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案

### 1、本年度公司分配预案及资本公积金转增股本预案：

(1) 经中磊会计师事务所有限责任公司审计，本公司 2011 年度实现归属于母公司所有者的净利润为 214.80 万元，加上上年结转的未分配利润-65,972.81 万元，本年度末可供股东分配利润-65,758.01 万元。

(2) 经 2012 年 4 月 25 日召开的公司第八届董事会第九次会议研究决定：公司 2011 年度利润不进行分配，也不进行资本公积金转增股本。

以上利润分配预案尚需提交公司 2011 年度股东大会审议。

(3) 公司 2011 年度不进行现金利润分配的原因、未分配利润的用途和使用计划

公司以前年度亏损严重，截止报告期末，可供股东分配的利润仍为负值。经公司董事会研究决定，公司 2011 年度利润不进行分配，也不进行资本公积金转增股本，用于弥补以前年度亏损。

(4) 公司独立董事对董事会未作出现金利润分配预案的原因所发表的独立意见

独立董事认为，公司董事会审议通过的公司《2011 年度利润分配预案》是在充分考虑公司现状的基础上做出的，符合公司的实际情况和长远利益，有利于公司正常经营，有利于维护股东的长远利益，未分配资金用途和使用完全符合《公司章程》、《企业会计制度》的有关规定。同意公司 2011 年度利润不分配，也不以资本公积金转增股本的预案。同意将此预案提交公司 2011 年度股东大会审议。

### 2、公司前三年度现金分红如下：

单位：万元

分红年度	现金分红金额	分红年度合并报表	占合并报表中归属	年度可分配利润
------	--------	----------	----------	---------



	(含税)	中归属于上市公司 股东的净利润	于上市公司股东的 净利润的比率	
2010 年	0.00	1,055.07	0.00%	-65,972.81
2009 年	0.00	370.25	0.00%	-67,027.88
2008 年	0.00	247.07	0.00%	-67,398.13
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润比例 (%)				0.00%

### 3、公司现金分红政策制定等情况

根据中国证券监督管理委员会令第 57 号《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》的有关规定并结合公司的实际情况，2009 年 4 月 21 日，经公司第七届董事会第十六次会议审议通过了关于修改《公司章程》的议案，对章程中利润分配政策进行了修订，并已报公司 2008 年度股东大会审议通过执行。

公司现行的现金分红政策符合相关法律法规的规定。每次审议利润分配预案前，公司独立董事均详细分析了公司财务状况和经营发展等综合因素后发表独立意见。公司在召开年度股东大会前，都会发布股东大会通知，明确告知议案内容和召开地点时间等，方便中小股东充分表达意见和诉求。

### 八、独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

根据《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，我们作为舜元地产发展股份有限公司的独立董事，对公司关联方资金占用和对外担保情况进行了认真核查，发表专项说明和独立意见如下：

#### 1、关于关联方资金往来情况的专项说明和独立意见

我们认为，公司能够严格按照《通知》的规定和要求执行，截止2011年12月31日，公司除存在经营性往来资金外，公司控股股东不存在占用公司资金的情况，也不存在以前年度发生并累计至2011年12月31日的违规关联方占用资金情况。

#### 2、关于公司累计和当期对外担保情况的专项说明和独立意见

2011年度，公司不存在为股东、股东的控股子公司、股东的附属企业及本公司持股50%以下的其他关联方、任何非法人单位或个人提供担保的情况；无违规对外担保；也不存在以前期间发生但延续到报告期的违规对外担保事项。

### 九、内幕信息知情人登记管理制度的建立及执行情况

根据深圳证券交易所和中国证监会湖北监管局等监管部门的要求，公司建立

了《内幕信息知情人登记管理制度》、《公司对外部单位报送信息管理制度》等制度，规范非公开信息的使用范围、审批流程、资料备案程序和责任追究。报告期内，公司认真落实做好内幕信息知情人的登记、报备工作；组织公司董事、监事、高级管理人员以及可接触内幕信息的相关岗位员工对相关文件进行认真学习，规范对外报送相关信息及外部信息使用人使用本公司信息的相关行为；经自查，报告期内，公司未发生内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股票的行为，也没有收到监管部门因上述原因而出具的查处和整改情况。

#### 十、建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案

为贯彻实施《企业内部控制基本规范》及相关配套指引，以及深圳证券交易所发布的《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》，进一步加强公司内部规范控制体系建设工作，建立规范健全的内部控制制度，提升公司风险管理水平，确保公司持续、健康、稳健的发展，根据中国证监会湖北监管局《关于做好 2012 年上市公司建立健全内部控制规范体系工作的通知》（鄂证监公司字[2012]9 号）的要求，结合公司实际情况，公司制定了《内部控制规范实施工作方案》。该方案已经公司第八届董事会第八次会议审议通过，具体内容刊登于 2012 年 3 月 21 日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上。

#### 十一、环境保护或其他重大社会安全事项

公司不存在重大环保或其他重大社会安全问题。

#### 十二、公司 2011 年选定的信息披露报纸为《中国证券报》、《证券时报》。

## 第八节 监事会报告

2011 年度，公司监事会按照国家相关法律、法规，中国证监会和深圳证券交易所发布的有关上市公司治理的规范性文件以及公司章程的规定，依法履行监督职责，认真开展工作。

### 一、监事会的工作情况

2011 年度，公司监事会共召开了 4 次监事会会议，会议召开情况及决议内容如下：

1、2011 年 3 月 4 日，公司第八届监事会第三次会议在上海市长宁区江苏路

398 号舜元企业发展大厦 29 楼会议室召开。本次会议应到监事 3 名，实到 3 名，会议由监事长邵建林先生主持，审议通过了如下议案：

- (1) 审议通过《公司 2010 年度监事会工作报告》的议案；
- (2) 审议通过《公司 2010 年度报告及摘要》的议案；
- (3) 审议通过《公司 2010 年度财务决算报告》的议案；
- (4) 审议通过监事会对内部控制的评价意见。

相关决议公告刊登于 2011 年 3 月 5 日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上。

2、2011 年 4 月 25 日，公司第八届监事会第四次会议在上海市长宁区江苏路 398 号舜元企业发展大厦 17 楼 3 单元会议室召开。本次会议应到监事 3 名，实到 3 名，会议由监事长邵建林先生主持，审议并通过了《公司 2011 年第一季度报告全文及正文》。

3、2011 年 7 月 25 日，公司第八届监事会第五次会议在上海市长宁区江苏路 398 号舜元企业发展大厦 29 楼会议室召开。本次会议应到监事 3 名，实到 3 名，会议由监事长邵建林先生主持，审议通过了《公司 2011 年半年度报告及摘要》的议案。

4、2011 年 10 月 15 日，公司第八届监事会第六次会议在上海市长宁区江苏路 398 号舜元企业发展大厦 5 楼会议室召开。本次会议应到监事 3 名，实到 3 名，会议由监事长邵建林先生主持，审议通过了《公司 2011 年第三季度报告全文及正文》。

## 二、监事会对公司 2011 年度下列事项发表的独立意见

### 1、公司依法运作情况：

报告期内，监事会列席了公司股东大会及历次董事会会议，对公司股东大会、董事会会议的召开程序、决议事项，董事会对股东大会决议的执行情况，公司高级管理人员执行职务的情况等进行了有效监督。

监事会认为，报告期内，公司股东大会和董事会会议的召集、召开、表决、决议等程序均符合相关法律、法规以及《公司章程》的相关规定；公司董事会能够严格依照国家有关法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的相关规定行使职权，履行义务，使公司保持正常运转；公司董事、高级管理人员执行公司职务时能够勤勉尽责；监事会未发现公司董事、高级管理人员有违反法律、法规和《公

公司章程》有关规定的情况，也未发现上述人员有滥用职权、损害股东利益、损害公司利益的行为。

## 2、公司的财务情况

报告期内，监事会认真履行了检查公司财务状况的职责。监事会认为，公司 2011 年度财务报告的编制和审议程序符合《公司法》、《公司章程》等有关法律法规的规定，2011 年度财务报告客观、真实、准确的反映了公司的财务状况和经营成果。中磊会计师事务所有限责任公司出具的标准无保留意见的公司 2011 年度审计报告是客观公正的。

## 3、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金使用或报告期之前募集资金的使用延续到报告期内使用的情况。

## 4、公司收购、出售资产情况

报告期内，公司无收购、出售资产的情况。

## 5、公司关联交易情况

报告期内，公司关联交易决策程序符合《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等有关法律法规的规定，没有损害上市公司的利益，也没有内幕交易行为。

## 三、监事会对内部控制的评价意见

公司监事会认真审阅了董事会出具的《关于 2011 年度内部控制的自我评价报告》，并对董事会关于内部控制制度的建设和运行情况进行了审核，现发表如下评价意见：

公司董事会出具的《关于 2011 年度内部控制的自我评价报告》客观、真实地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况，公司内部控制制度健全且有效运行，不存在重大缺陷。

## 第九节 重要事项

一、报告期内，公司重大诉讼、仲裁事项。

报告期内，公司没有发生重大诉讼、仲裁事项。

二、报告期内，公司发生破产重整相关事项。

报告期内，公司没有发生破产重整相关事项。

三、报告期内，公司持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权的情况

报告期内，公司无持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权的情况。

四、报告期内，公司收购及出售资产的情况

报告期内，公司无收购及出售资产的情况。

五、报告期内，公司重大关联交易事项。

1、与日常经营相关的关联交易。

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
舜元建设(集团)有限公司			1,859.13	96.87%
上海舜元置业有限公司			60.14	3.13%
合计			1,919.27	100%

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 0.00 万元。舜元建设（集团）有限公司为公司提供劳务是通过相关项目公开招投标的方式取得的；与上海舜元置业有限公司发生的关联交易为公司租赁其办公楼办公所产生的租赁费用。

2、公司没有发生资产、股权转让的重大关联交易。

3、公司没有与关联方共同对外投资发生的关联交易。

4、公司与关联方债权债务往来事项。

单位：万元

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金		备注
		发生额	余额	发生额	余额	
上海舜元置业有限公司	受同一实际控制人控制	83.99	23.85			租赁房屋押金和租金
舜元建设（集团）有限公司	受同一实际控制人控制	2,546.91	987.78			未结算的工程款
合计		2,630.90	1,011.63			

5、公司与关联方不存在担保等事项。

六、报告期内重大合同及其履行情况

1、报告期内，公司没有托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、

承包、租赁本公司资产的事项。

2、报告期内，无重大担保事项。

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他人进行现金资产管理的事项。

4、报告期内，无其他重大合同。

七、报告期内，股权激励计划事项。

报告期内，公司未发生股权激励计划事项。

八、承诺事项。

公司或持股 5%以上股东在报告期内无承诺事项，也无以前期间发生并持续到报告期的承诺事项。

九、公司委托理财情况。

报告期内，公司没有进行委托理财，也没有延续到报告期的委托理财情况。

十、报告期内聘任、解聘会计师事务所及支付报酬情况

2011 年 4 月 22 日，公司召开的 2010 年度股东大会审议通过《关于续聘中磊会计师事务所有限责任公司为公司 2011 年度财务报告审计机构》。

公司支付给中磊会计师事务所有限责任公司关于公司 2011 年度审计报酬为 40 万元。中磊会计师事务所有限责任公司为本公司提供审计服务的连续年限为 8 年。

十一、报告期内，公司及董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人没有受到中国证监会稽查、行政处罚、通报批评、深圳证券交易所公开谴责的情形。

十二、报告期内，公司不存在董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东违反相关规定买卖公司股票的情形。

十三、股权分置改革承诺事项

公司截止报告期末尚未实施股权分置改革。

十四、其他重大事项

无。

十五、公司接待采访及调研等相关情况

在接待采访和投资者咨询时，公司严格按照《上市公司公平信息披露指引》的要求，遵循公平信息披露的原则，维护投资者公平获得信息的权力，对投资者



未有实行差别对待、提前透露非公开信息的情形。

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
2011年01月4日至2011年12月31日	公司证券部	电话沟通	中小投资者	了解公司生产经营情况、重组、股改以及恢复上市进展情况。

## 十六、期后事项

无。

## 十七、信息披露索引

日期	公告内容	刊登报纸
2011-01-05	第八届董事会第三次会议决议公告	证券时报、中国证券报
2011-01-05	恢复上市及股改进展公告	证券时报、中国证券报
2011-02-10	恢复上市及股改进展公告	证券时报、中国证券报
2011-03-05	恢复上市及股改进展公告	证券时报、中国证券报
2011-03-05	第八届监事会第三次会议决议公告	证券时报、中国证券报
2011-03-05	关于召开 2010 年度股东大会的通知	证券时报、中国证券报
2011-03-05	第八届董事会第四次会议决议公告	证券时报、中国证券报
2011-03-05	2010 年年度报告摘要	证券时报、中国证券报
2011-03-16	办公地址搬迁公告	证券时报、中国证券报
2011-04-07	恢复上市及股改进展公告	证券时报、中国证券报
2011-04-23	2010 年度股东大会决议公告	证券时报、中国证券报
2011-04-26	2011 年第一季度报告正文	证券时报、中国证券报
2011-05-05	恢复上市及股改进展公告	证券时报、中国证券报
2011-06-02	恢复上市及股改进展公告	证券时报、中国证券报
2011-07-05	恢复上市及股改进展公告	证券时报、中国证券报
2011-07-26	2011 年半年度报告摘要	证券时报、中国证券报
2011-08-02	恢复上市及股改进展公告	证券时报、中国证券报
2011-09-05	恢复上市及股改进展公告	证券时报、中国证券报
2011-10-10	恢复上市及股改进展公告	证券时报、中国证券报
2011-10-11	董事会公告	证券时报、中国证券报
2011-10-18	2011 年第三季度报告正文	证券时报、中国证券报
2011-11-02	恢复上市及股改进展公告	证券时报、中国证券报
2011-12-07	恢复上市及股改进展公告	证券时报、中国证券报



## 第十节 财务报告

### 审计报告

[2012]中磊审 A 字第 0176 号

舜元地产发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的舜元地产发展股份有限公司（以下简称“舜元地产”）财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日合并及母公司资产负债表、2011 年度合并及母公司利润表、2011 年度合并及母公司表现金流量表、2011 年度合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

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

#### 二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有

效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，舜元地产财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了舜元地产2011年12月31日的财务状况以及2011年度的经营成果和现金流量。

中磊会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：丁亭亭

中国·北京

中国注册会计师：谢青

二〇一二年四月二十五日



舜元地产发展股份有限公司 2011 年年度报告

合并资产负债表

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

2011 年 12 月 31 日

单位：元 币种：人民币

项目	附注	年末余额	年初余额	项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	八、1	102,993,062.86	147,050,300.53	短期借款			
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
交易性金融资产				拆入资金			
应收票据				交易性金融负债			
应收账款	八、2	64,147,039.64	42,923,020.67	应付票据			
预付款项	八、3	16,603,818.41	7,260,420.65	应付账款	八、12	1,032,623.90	1,282,318.49
应收保费				预收款项	八、13	75,160,233.00	35,853,020.00
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息				应付职工薪酬	八、14	329,177.60	659,350.71
应收股利				应交税费	八、15	10,009,799.94	25,564,762.54
其他应收款	八、4	3,784,828.11	5,198,525.80	应付利息			
买入返售金融资产				应付股利			
存货	八、5	102,646,568.41	93,727,271.81	其他应付款	八、16	1,439,436.06	21,742,785.94
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产				保险合同准备金			
流动资产合计		290,175,317.43	296,159,539.46	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			
				其他流动负债			
				流动负债合计		87,971,270.50	85,102,237.68
非流动资产：				非流动负债：			
发放贷款及垫款				长期借款	八、17		14,400,000.00
可供出售金融资产				应付债券			
持有至到期投资				长期应付款			
长期应收款				专项应付款			
长期股权投资				预计负债			
投资性房地产				递延所得税负债			
固定资产	八、6	2,308,773.94	3,440,252.57	其他非流动负债			
在建工程				非流动负债合计		-	14,400,000.00
工程物资				负债合计		87,971,270.50	99,502,237.68
固定资产清理				所有者权益（或股东权益）：			
生产性生物资产				股本	八、18	272,209,120.00	272,209,120.00
油气资产				资本公积	八、19	537,391,898.69	537,391,898.69
无形资产	八、7		2,156.66	减：库存股			
开发支出				专项储备			
商誉	八、9	1,697,476.92	1,914,110.19	盈余公积	八、20	55,499,951.28	55,499,951.28
长期待摊费用	八、8	416,915.90	2,855,059.49	一般风险准备			
递延所得税资产	八、10	893,659.34	503,943.16	未分配利润	八、21	-657,580,096.94	-659,728,146.12



舜元地产发展股份有限公司 2011 年年度报告

其他非流动资产				外币报表折算差额			
非流动资产合计		5,316,826.10	8,715,522.07	归属于母公司所有者权益合计		207,520,873.03	205,372,823.85
				少数股东权益			
				所有者权益合计		207,520,873.03	205,372,823.85
资产总计		295,492,143.53	304,875,061.53	负债和所有者权益总计		295,492,143.53	304,875,061.53

公司法定代表人：史浩樑

主管会计工作负责人：王国军

会计机构负责人：蒋敏

母公司资产负债表

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

2011 年 12 月 31 日

单位：元 币种：人民币

项目	附注	年末余额	年初余额	项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		27,409,432.78	33,105,821.27	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款		54,000.00	
预付款项		2,114,637.59	2,334,864.00	预收款项			10,000,000.00
应收利息				应付职工薪酬		216,142.51	438,896.48
应收股利				应交税费		331,493.01	125,465.98
其他应收款	十九、1	85,921,902.11	55,474,293.87	应付利息			
存货			10,273,686.52	应付股利			
一年内到期的非流动资产				其他应付款		45,566,164.26	19,771,121.38
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		115,445,972.48	101,188,665.66	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		46,167,799.78	30,335,483.84
可供出售金融资产				非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款			
长期应收款				应付债券			
长期股权投资	十九、2	97,134,741.00	97,134,741.00	长期应付款			
投资性房地产			-	专项应付款			
固定资产		1,675,571.88	2,473,221.28	预计负债			
在建工程				递延所得税负债			
工程物资				其他非流动负债			
固定资产清理				非流动负债合计			
生产性生物资产				负债合计		46,167,799.78	30,335,483.84
油气资产				所有者权益（或股东权益）：			
无形资产				实收资本（或股本）		272,209,120.00	272,209,120.00
开发支出				资本公积		548,760,644.31	548,760,644.31
商誉				减：库存股			
长期待摊费用		416,915.90	2,855,059.49	专项储备			
递延所得税资产		64,635.33	43,947.48	盈余公积		55,499,951.28	55,499,951.28
其他非流动资产				一般风险准备			
非流动资产合计		99,291,864.11	102,506,969.25	未分配利润		-707,899,678.78	-703,109,564.52
				所有者权益（或股东权益）合计		168,570,036.81	173,360,151.07
资产总计		214,737,836.59	203,695,634.91	负债和所有者权益（或股东权益）总计		214,737,836.59	203,695,634.91



## 舜元地产发展股份有限公司 2011 年年度报告

公司法定代表人：史浩樑

主管会计工作负责人：王国军

会计机构负责人：蒋敏

## 合并利润表

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

2011 年度

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		55,683,008.59	103,676,428.15
其中：营业收入	八、22	55,683,008.59	103,676,428.15
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		50,579,335.53	80,569,501.63
其中：营业成本	八、22	30,514,469.38	53,261,346.42
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	八、23	4,140,551.63	8,210,592.14
销售费用		611,839.30	658,403.42
管理费用		14,424,516.68	18,335,695.11
财务费用	八、24	-670,906.18	-906,887.60
资产减值损失	八、25	1,558,864.72	1,010,352.14
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		5,103,673.06	23,106,926.52
加：营业外收入			
减：营业外支出	八、26	262,711.96	87.08
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,840,961.10	23,106,839.44
减：所得税费用	八、27	2,692,911.92	11,922,452.38
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,148,049.18	11,184,387.06
归属于母公司所有者的净利润		2,148,049.18	10,550,682.17
少数股东损益			633,704.89
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	八、28	0.0079	0.0388
（二）稀释每股收益	八、28	0.0079	0.0388
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		2,148,049.18	11,184,387.06
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,148,049.18	10,550,682.17



## 舜元地产发展股份有限公司 2011 年年度报告

归属于少数股东的综合收益总额			633,704.89
公司法定代表人：史浩樑	主管会计工作负责人：王国军	会计机构负责人：蒋敏	

**母公司利润表**

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

2011 年度

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	十九、3	17,800,000.00	
减：营业成本	十九、3	11,004,530.46	
营业税金及附加		1,220,627.03	
销售费用			1,750.00
管理费用		10,799,416.89	15,549,362.75
财务费用		-496,523.67	-498,089.46
资产减值损失		82,751.40	66,050.42
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-4,810,802.11	-15,119,073.71
加：营业外收入			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-4,810,802.11	-15,119,073.71
减：所得税费用		-20,687.85	1,023,678.94
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,790,114.26	-16,142,752.65
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-4,790,114.26	-16,142,752.65

公司法定代表人：史浩樑

主管会计工作负责人：王国军

会计机构负责人：蒋敏

**合并现金流量表**

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

2011 年度

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		111,954,854.00	107,034,895.91
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			



舜元地产发展股份有限公司 2011 年年度报告

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		3,378,994.64	2,087,684.42
经营活动现金流入小计		115,333,848.64	109,122,580.33
购买商品、接受劳务支付的现金		45,494,013.80	53,822,432.48
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		6,604,316.92	8,919,416.10
支付的各项税费		23,527,843.07	6,962,211.98
支付其他与经营活动有关的现金		51,935,904.54	21,942,161.92
经营活动现金流出小计		127,562,078.33	91,646,222.48
经营活动产生的现金流量净额		-12,228,229.69	17,476,357.85
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,937,688.02	2,800.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,937,688.02	2,800.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		520,781.00	2,343,388.07
投资支付的现金		19,623,651.00	13,082,436.00
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			
投资活动现金流出小计		20,144,432.00	15,425,824.07
投资活动产生的现金流量净额		-17,206,743.98	-15,423,024.07
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			30,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			30,000,000.00
偿还债务支付的现金		14,400,000.00	15,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		222,264.00	383,985.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		14,622,264.00	15,983,985.00
筹资活动产生的现金流量净额		-14,622,264.00	14,016,015.00
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	八.30	-44,057,237.67	16,069,348.78



舜元地产发展股份有限公司 2011 年年度报告

加：期初现金及现金等价物余额		147,050,300.53	130,980,951.75
六、期末现金及现金等价物余额	八.30	102,993,062.86	147,050,300.53

公司法定代表人：史浩樑

主管会计工作负责人：王国军

会计机构负责人：蒋敏

**母公司现金流量表**

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

2011 年度

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,800,000.00	10,000,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		74,548,979.27	510,950.06
经营活动现金流入小计		82,348,979.27	10,510,950.06
购买商品、接受劳务支付的现金		806,843.94	700,737.62
支付给职工以及为职工支付的现金		4,641,395.67	5,622,428.82
支付的各项税费		1,715,518.93	
支付其他与经营活动有关的现金		63,574,465.24	32,196,145.09
经营活动现金流出小计		70,738,223.78	38,519,311.53
经营活动产生的现金流量净额		11,610,755.49	-28,008,361.47
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,832,688.02	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,832,688.02	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		516,181.00	1,708,639.07
投资支付的现金		19,623,651.00	13,082,436.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		20,139,832.00	14,791,075.07
投资活动产生的现金流量净额		-17,307,143.98	-14,791,075.07
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
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		-5,696,388.49	-42,799,436.54





舜元地产发展股份有限公司 2011 年年度报告

加：期初现金及现金等价物余额		85,673,020.57	75,905,257.81
六、期末现金及现金等价物余额		79,976,632.08	33,105,821.27

公司法定代表人：史浩樑

主管会计工作负责人：王国军

会计机构负责人：蒋敏



### 合并所有者权益变动表

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

2011 年

单位：元 币种：人民币

项目	本年金额							上年同期金额								
	归属于母公司所有者权益					少数 股东 权益	所有者权 益合 计	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	盈余公积	未分配利润	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	未分配利润			其 他
一、上年年末余额	272,209,120.00	537,391,898.69	55,499,951.28	-659,728,146.12			205,372,823.85	272,209,120.00	548,760,644.31			55,499,951.28	-670,278,828.29		26,132,290.49	232,323,177.79
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	272,209,120.00	537,391,898.69	55,499,951.28	-659,728,146.12			205,372,823.85	272,209,120.00	548,760,644.31	-	-	55,499,951.28	-670,278,828.29		26,132,290.49	232,323,177.79
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				2,148,049.18			2,148,049.18		-11,368,745.62	-	-		10,550,682.17		-26,132,290.49	-26,950,353.94
（一）净利润				2,148,049.18			2,148,049.18			-	-		10,550,682.17		633,704.89	11,184,387.06
（二）其他综合收益										-	-					
上述（一）和（二）小计				2,148,049.18			2,148,049.18			-	-		10,550,682.17		633,704.89	11,184,387.06
（三）所有者投入和减少资本									-11,368,745.62	-	-				-26,765,995.38	-38,134,741.00
1. 所有者投入资本										-	-				-26,765,995.38	-26,765,995.38
2. 股份支付计入所有者权益的金额										-	-					
3. 其他									-11,368,745.62	-	-					-11,368,745.62
（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																



舜元地产发展股份有限公司 2011 年年度报告

4. 其他																	
(六) 专项储备																	
1. 本期提取																	
2. 本期使用																	
四、本期期末余额	272,209,120.00	537,391,898.69	55,499,951.28	-657,580,096.94			207,520,873.03	272,209,120.00	537,391,898.69	-	-	55,499,951.28	-659,728,146.12				205,372,823.85

公司法定代表人：史浩樑

主管会计工作负责人：王国军

会计机构负责人：蒋敏

母公司所有者权益变动表

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

2011 年

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额								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	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	272,209,120.00	548,760,644.31			55,499,951.28		-703,109,564.52	173,360,151.07	272,209,120.00	548,760,644.31			55,499,951.28		-686,966,811.87	189,502,903.72
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	272,209,120.00	548,760,644.31			55,499,951.28		-703,109,564.52	173,360,151.07	272,209,120.00	548,760,644.31			55,499,951.28		-686,966,811.87	189,502,903.72
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-4,790,114.26	-4,790,114.26							-16,142,752.65	-16,142,752.65
（一）净利润							-4,790,114.26	-4,790,114.26							-16,142,752.65	-16,142,752.65
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							-4,790,114.26	-4,790,114.26							-16,142,752.65	-16,142,752.65
（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																



舜元地产发展股份有限公司 2011 年年度报告

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																
四、本期末余额	272,209,120.00	548,760,644.31			55,499,951.28		-707,899,678.78	168,570,036.81	272,209,120.00	548,760,644.31			55,499,951.28		-703,109,564.52	173,360,151.07

公司法定代表人：史浩樑

主管会计工作负责人：王国军

会计机构负责人：蒋敏

# 舜元地产发展股份有限公司

## 会计报表附注

2011 年 12 月 31 日

(除特别说明, 以人民币元表述)

### 一、公司基本情况

舜元地产发展股份有限公司(以下简称“本公司”)前身为天发石油股份有限公司,于 2008 年 8 月经湖北省工商行政管理局批准,并经国家工商总局核准,名称变更为舜元地产发展股份有限公司。

本公司取得湖北省工商行政管理局颁发的注册号为 420000000011292 号企业法人营业执照,法定代表人为史浩樑,注册资本为 27,220.912 万元,注册地为湖北省荆州市江汉路 106 号,公司经营范围为:房地产开发经营,房屋土地建设和房屋(附属内部装修设施)出售,租赁,物业管理,房屋设备,建筑设备、建筑装饰材料的购销,园林绿化(上述经营范围涉及许可经营凭许可证经营)。

### 二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照中华人民共和国财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》、《企业会计准则应用指南》及其《企业会计准则讲解》的有关规定,并基于以下所述主要会计政策和会计估计进行确计和计量,在此基础上编制财务报表。

### 三、遵循企业会计准则的声明

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

### 四、主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

#### (一) 会计制度

本公司执行《企业会计准则》及其应用指南的规定。

#### (二) 会计年度

本公司采用公历年制,即自每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

#### (三) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### (四) 计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司以权责发生制为记账基础进行会计确认、计量和报告。在对会计要素进行计量时,一般采用历史成本,对于采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的,以所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量为基础。

#### (五) 外币业务核算方法

本公司对发生的外币经济业务,采用业务发生时中国人民银行公布的市场汇价(中间价)



折合本位币记账。对各种外币账户的外币期末余额，按期末市场汇价（中间价）进行调整，发生的核算差额按用途及性质计入当期财务费用或予以资本化。

#### （六）现金等价物的确定标准

本公司现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。包括：现金、银行存款以及可在证券市场上流通的三个月内到期的短期债券投资等确定为现金等价物。

#### （七）金融工具

##### 1. 金融工具的分类

按取得持有金融资产和承担金融负债的目的划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债（包括交易性金融资产或金融负债）、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产、其他金融负债等。

##### 2. 金融资产和金融负债的确认和计量

###### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）。

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发现的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，年末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

###### （2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

###### （3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议作为初始确认金额，并按照往来户名等设置明细账，进行明细核算，具有融资性质的，按其现值进行初始确认。收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产，取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。年末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

###### （5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时,如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方,则终止确认该金融资产;如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时,采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 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(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

(2) 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(在这种情况下,所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分)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(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的,继续确认该金融资产,所收到的对价确认为一项金融负债。

### 4. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考年末活跃市场中的报价。

### 5. 金融资产的减值准备

(1) 可供出售金融资产的减值准备:

年末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降,或在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,就认定其已发生减值,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,确认减值损失。

(2) 持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

### 6. 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

(1) 年末如果有客观证据表明应收款项发生减值,则将其账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益。可收回金额是通过对其的未来现金流量(不包括尚未发生的信用损失)按原实际利率折现确定,并考虑相关担保物的价值(扣除预计处置费用等)。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小,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。

年末对于单项金额重大的应收款项(包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款等)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，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大是指：金额 2000 万元以上。

(2) 对于年末单项金额非重大的应收款项，采用与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄作为类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在年末余额的一定比例（可以单独进行减值测试）计算确定减值损失，计提坏账准备。

除已单独计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有应收款项按账龄段划分的类似信用风险特征组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定以下坏账准备计提的比例：

应收款项账龄	提取比例
1 年以内	0.3%
1 年—2 年	10%
2 年—3 年	20%
3 年—5 年	50%
5 年以上	100%

关联方应收款项按其年末余额的 0.3% 计提。

(3) 对确定不能收回的款项另行按法规程序报批后单项确认坏账损失。

#### (八)、存货核算方法

1. 存货分类：本公司存货主要包括开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、工程施工、库存商品、周转材料等诸大类。

2. 存货盘存制度：本公司采用永续盘存制。

3. 存货的取得和发出的计价方法：

(1) 以材料采购的实际成本计价。

(2) 材料消耗计价：

工程甲供材料以实际采购成本计价进行核算；开发成本的计算主要是依据产品的类别及工期并按成本项目进行核算；开发项目竣工、交付使用、实现产权转移或完成产权初始化登记，即开发成本结转为开发产品；周转材料核算一般为价值在 200 元以上、使用周期较长的物品，摊销方式：采用一次摊销法。

(3) 开发用地的核算方法：对于开发用土地，公司以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在项目整体开发时，全部转入项目开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入项目开发产品，后期未开发土地仍保留在土地开发成本。

(4) 公共配套设施费用的核算方法：

开发产品中无偿交付管理部门使用的非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施所需费用，计入商品房成本；不能有偿转让的公共配套设施：按收益比例标准分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。开发产品办理竣工验收后，公司按照建筑面积将尚未发生的公共设施配套费采用预提的办法从开发成本中计提。



(5) 出租开发产品的摊销方法：按房屋建筑物的估计经济使用年限，采用直线法计算出月摊销额，计入出租开发产品的经营成本费用。

(6) 期末存货按成本计价。

#### 4. 存货跌价准备的计提方法

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

### (九) 投资性房地产

1. 本公司投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，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. 本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用资产采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策；对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

### (十) 长期股权投资核算方法

#### 1、长期期股权投资的初始计量

(1) 企业合并形成的长期股权投资，应当按照下列规定确定其初始投资成本

①、同一控制下的企业合并：以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

②、非同一控制下的企业合并：公司在购买日按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

(2) 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，应当按照下列规定确定其初始投资成本：

①、以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

②、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

③、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

④、在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

⑤、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2、被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动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时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决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，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

## 3、长期股权投资后续计量及收益确认

(1) 公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

(2) 对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位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) 成本法下公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

### (4) 权益法下公司确认投资收益

①. 权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成（应明确认定标准）对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

②. 被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

③. 被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

### (5) 长期股权投资的减值

本公司对于使用成本法核算的、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，其减值损失是根据其账面价值与按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进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

## (十一) 固定资产的计价和折旧方法

### 1. 固定资产的确认标准：

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产，且在同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠的计量这两项条件时予以确认。

2. 固定资产的分类：房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子设备、其他设备、固定资产装修和经营租入固定资产改良。

3. 固定资产的初始计量：固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

(1) 外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

(2) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

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

(4) 债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

(5) 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

(6) 以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

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

4. 固定资产的折旧：采用年限平均法。

各类固定资产的使用年限、净残值率如下：

固定资产名称	使用年限（年）	净残值率
房屋建筑物	30-40	5%
通用设备	5	5%
运输工具	5	5%

5. 固定资产后续支出的处理：固定资产的修理费用（含大修），直接计入当期费用；固定资产改良支出，以增计后不超过该资产可收回金额的部分计入固定资产账面价值，其余则计入当期费用；固定资产装修费用，在符合资本化原则的情况下，在固定资产中单独核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，单独计提折旧；经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内，单独计提折旧。

## （十二）在建工程核算

1、在建工程按实际发生的工程支出计价。

2、在建工程确认工程实际支出的方法：发包的基建工程，按应支付的工程结算价款、交付施工企业安装的需安装设备成本及为工程建设而借入的专门借款所发生的利息、折价或溢价的摊销、汇兑差额的资本化金额确定工程实际支出。

3、在建工程结转为固定资产的时点为在建工程达到预定可使用状态。如所建造的固定资产已达预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之时起，根据工程预算、造价或工程实际成本资料，按估计的价值转入固定资产并计提折旧。待竣工决算办理完毕后，按决算数调整暂估价，但不调整原已计提的折旧额。

4、在报告期末，对在建工程逐项进行检查，如果存在下列一项或多项情况时，计提减值准备，具体采用单项计提的方法：长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工的在建工程；所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；其他足以证明在建工程已经发生减值的情况。

## （十三）无形资产计价和摊销方法

1、无形资产的内容,无形资产通常包括专利权、非专利权、商标权、著作权、特许权、土地使用权等。

2、无形资产的计价：

无形资产一般按取得时的实际成本计价，实际成本的确定方法：

（1）外购的无形资产，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

（2）投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定，在投资合同或协议约定价值不公允的情况下，应按无形资产的公允价值入账。

（3）债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产的公允价值之间的差额，计入当期损益；在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

（4）以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

3、无形资产使用寿命及摊销方法

本公司对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销，在每个会计期间进行减值测试。

4、无形资产的处置和报废

出售无形资产时，将取得的价款与该无形资产账面价值的差额计入当期损益；无形资产预期不能为企业带来经济利益的，将该无形资产的账面价值予以转销。

#### （十四）长期待摊费用摊销方法

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：

- 1、预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。
- 2、租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

#### （十五）固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产的减值

1、对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每年末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

2、资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

3、固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额

#### （十六）借款费用的会计处理方法

借款费用是指企业因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

本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。

本公司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。

借款费用同时满足三项条件时开始资本化：1. 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；2. 借款费用已经发生；3. 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当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、且中断时间连续超过 3 个月的，借款费用暂停资本化；当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；当购建或者生产符合资

本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

借款费用资本化金额的确定：

1. 专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者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前，予以资本化。

2. 根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数（按每月月末平均）乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

3. 借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

#### （十七）维修基金、质量保证金的核算方法

1、本公司对维修基金按项目所在地省（市、县）物价局、房地产局颁布的文件规定，提取维修基金，计入开发成本。

2、本公司对质量保证金按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金的留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中预留暂扣。在保修期内由于质量而发生的维修费用，在此扣除列支，保修期结束后清算。

#### （十八）应付职工薪酬核算方法

职工薪酬是指企业为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他支出，包括：

1、职工工资、奖金、津贴和补贴；2、职工福利费；3、医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；4、住房公积金；5、工会经费和职工教育经费；6、非货币性福利；7、因解除与职工的劳动关系给予的补偿；8、其他与获得职工提供的服务相关的支出。

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将应付的薪酬确认为负债，除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，根据职工提供服务的受益对象，分别下列情况处理：

- 1、应由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入产品或劳务成本。
- 2、应由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本。
- 3、除上述之外的职工薪酬计入当期损益

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，同时满足下列条件的，应当确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益：

- 1、公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施。
- 2、公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。

#### （十九）应付债券的核算

应付债券核算企业为筹集长期资金而发行的债券本金和利息，企业发行的可转换公司债券需进行明细核算。

企业发行债券按实际收到的款项记账，债券溢价或折价在债券存续期按直线法摊销，债券利息按权责发生制计提或摊销。

## （二十） 收入确认原则

收入是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入，确认原则如下：

### 1、销售商品

商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购买方，不再保留与商品所有权相联系的继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，且相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。

### 2、提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量（或已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例，或已经发生的成本占估计总成本的比例）确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，如果已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照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；如已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

### 3、让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- （1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- （2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。
- （3）出租物业收入：
  - ①. 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书
  - ②. 履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得
  - ③. 出租开发产品成本能够可靠地计量。

4、房地产开发企业自行开发商品房对外销售收入的确定，按照商品收入的确认原则执行；如果符合建造合同的条件，并且有不可撤消的建造合同的情况下，也可按照合同收入确认原则，按照完工百分比法确认房地产开发业务的收入。各公司的收入，应当按照重要性原则，在损益表中反映。

## （二十一） 所得税的核算

根据所得税准则采用资产负债表债务法进行所得税的核算。

1、根据资产、负债的账面价值与其计税基础存在的差异，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率确认递延所得税资产或递延所得税负债。适用税率发生变化时，对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债进行重新计量。

2、确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产时，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

3、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。

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

## （二十二）本期合并会计报表的编制方法

本公司合并会计报表的合并范围以实质控制为基础予以确定，将所有能实施控制的被投资单位纳入合并会计报表范围。

本公司合并会计报表遵循《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的规定，编制合并会计报表时，以本公司和纳入合并范围的子公司的会计报表为基础，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，在抵销母公司权益性资本投资与子公司所有者权益中母公司享有的份额和公司内部相互之间发生的重大交易及往来对合并会计报表的影响后，由本公司合并编制。

纳入合并会计报表范围的子公司和本公司的会计期间及所采用的会计政策一致。

## 五、本期会计估计的变更及其影响

### 1、会计政策变更

报告期内公司无会计政策变更。

### 2、会计估计变更

报告期内公司无会计估计变更。

### 3、重大前期差错更正

本公司报告期内无重大前期差错。

### 4、其他事项调整

公司报告期内无其他调整事项。

无。

## 六、税项

本公司适用主要税种包括：营业税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税、土地增值税等，税率分别为：

1、营业税：房地产税率 5%计缴

2、城建税：按流转税额的 5-7%计缴。

3、教育费附加：按流转税额的 3%计缴。

4、所得税：按应纳税所得额的 25%计缴。

5、土地增值税：按《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及地方税务法规规定计缴。





本公司及子公司房地产项目按实际增值额和规定税率缴纳土地增值税。先按各地税务机关规定的预缴比例预缴，待项目达到清算条件时，按核定增值额和适用税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

6、其他地方税费：按地方税务法规规定计缴。

## 七、子公司及合营企业

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币万元。

### 1、子公司

子公司全称	注册地	业务性质	注册资 本	经营范围	期 末 对 其 实 际 投 资 额	实 质 上 构 成 对 子 公 司 的 净 投 资 额	持 股 比 例 (%)	表 决 权 比 例
一、通过企业合并取得的子公司								
1. 同一控制下的企业合并取得的子公司								
无								
2. 非同一控制下的企业合并取得的子公司								
长兴萧然房地产开发 有限公司)	浙江省 长兴县	房地产开发	5000.00	房地 产 开 发 销 售	8713.47	8713.47	100	100
二、非企业合并形成的子公司								
成都舜泉房地产有 限公司	四川省 成都市	房地产开发	1000.00	房地 产 开 发 销 售	1000.00	1000.00	100	100

### 2、少数股东权益的情况

均为全资子公司，期末无少数股东权益。

3、2011年投资设立主要合营公司情况：无

## 八、会计报表主要项目注释（金额单位：人民币元）

### 1. 货币资金

项 目	期 末 数			期 初 数		
	外 币 金 额	折 算 率	人 民 币 金 额	外 币 金 额	折 算 率	人 民 币 金 额
现 金			97,650.82			88,783.32
其中:人民币			97,650.82			88,783.32
银行 存 款			102,895,412.04			146,961,517.21
其中:人民币			102,895,412.04			146,961,517.21
其他货币资金						
其中:人民币						
合 计			102,993,062.86			147,050,300.53

### 2. 应收账款

(1) 应收账款按种类披露:

种类	期 末 数		期 初 数	
	账 面 余 额	坏 账 准 备	账 面 余 额	坏 账 准 备



	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	59,540,070.59	90.53	1,231,973.28	75.91				
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款								
其他不重大应收账款	6,230,000.00	9.47	391,057.67	24.09	43,045,052.00	100.00	122,031.33	100.00
合计	65,770,070.59	100.00	1,623,030.95	100.00	43,045,052.00	100.00	122,031.33	100.00

(2) 应收账款按照账龄列示

账龄	期末数				期初数			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
一年以内	51,071,918.59	77.65	153,215.75	0.3	42,895,024.15	99.65	107,028.54	0.3
一至二年	14,698,152.00	22.35	1,469,815.20	10	150,027.85	0.35	15,002.79	10
二至三年								
三至四年								
四至五年								
五年以上								
合计	65,770,070.59	100.00	1,623,030.95		43,045,052.00	100.00	122,031.33	

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

(4) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与公司关系	欠款金额	欠款年限	占应收账款总额的比例
成都市龙泉驿区国有资产投资经营有限公司	非关联方	59,540,070.59	1 年以内	90.53
郭大超	非关联方	4,680,000.00	1-2 年	7.12
钱汉平	非关联方	1,220,000.00	1 年以内	1.85
沈金义/陈引娣	非关联方	330,000.00	1 年以内	0.5
合计		65,770,070.59		100

3. 预付账款

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		期初数	
	账面金额	比例 (%)	账面金额	比例 (%)
一年以内	13,849,519.41	83.41	5,121,656.65	70.54



一至两年	615,535.00	3.71	2,138,764.00	29.46
二至三年	2,138,764.00	12.88		
三年以上				
合计	16,603,818.41	100.00	7,260,420.65	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	占预付款项总额的比例	未结算原因
舜元建设集团有限公司	关联方	9,877,838.30	1 年以内	59.49	待结算工程款
招商证券股份有限公司	非关联方	2,000,000.00	2-3 年	12.05	股改未成功
苏州富士电梯有限公司	非关联方	934,900.00	1 年以内	5.63	预付设备款
湖州昆仑电力设备有限公司	非关联方	900,000.00	1 年以内	5.42	预付设备款
浙江省长兴京兴燃气有限公司	非关联方	697,975.00	1 年以内	4.20	待结算工程款
合计		14,410,713.30		86.79	

4. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款								
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款								
其他不重大应收款	4,389,255.85	100.00	604,427.74	100.00	5,745,088.44	100.00	546,562.64	100.00
合计	4,389,255.85	100.00	604,427.74	100.00	5,745,088.44	100.00	546,562.64	100.00

(2) 其他应收款按照账龄列示

账龄	期末数				期初数			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提	金额	比例 (%)	坏账准备	计提
				比例 (%)				比例 (%)
一年以内	1,211,122.53	27.59	3,633.81	0.3	4,049,649.78	70.49	22,989.48	0.3
一至二年	1,664,374.33	37.92	4,993.13	0.3	556,302.67	9.68	55,630.27	10
二至三年	428,994.00	9.77	53,418.31	12	338,750.34	5.90	67,750.07	20
三至四年	284,379.34	6.48	142,189.67	50	800,385.65	13.93	400,192.82	50
四至五年	800,385.65	18.24	400,192.82	50	-	-	-	-



五年以上

合计	4,389,255.85	100.00	604,427.74	5,745,088.44	100.00	546,562.64
----	--------------	--------	------------	--------------	--------	------------

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

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与公司关系	欠款金额	欠款年限	占应收款项总额的比例
长兴县建设局房屋质量保修金专户	非关联方	1,257,587.28	1-2 年	28.65
物业维修专项资金	非关联方	762,652.00	1 年以内	17.38
长兴县华裕房地产开发有限公司	非关联方	500,000.00	4-5 年	11.39
龙泉驿区供电局	非关联方	302,400.00	2-3 年	6.89
长兴县诚信拆迁事务所	非关联方	161,485.65	4-5 年	3.68
合计		2,984,124.93		67.99

## 5. 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	43,358,218.03	786,311.68	42,571,906.35	60,824,098.15	786,311.68	60,037,786.47
开发成本	59,335,913.36		59,335,913.36	32,523,724.05	-	32,523,724.05
周转房	738,748.70		738,748.70	1,165,761.29	-	1,165,761.29
其他存货						
合计	103,432,880.09	786,311.68	102,646,568.41	94,513,583.49	786,311.68	93,727,271.81

(2) 存货跌价准备

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
开发产品	786,311.68				786,311.68
开发成本					
周转房					
其他存货					
合计	786,311.68				786,311.68

(3) 开发产品

项目名称	最后一次竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
皇家湾小区名邸苑二期	2009-11-26	517,328.02		471,316.00	46,012.02
皇家湾小区名邸苑一期车位	2008-4-28	8,973,762.86		775,510.40	8,198,252.46
皇家湾小区名邸苑三期多层	2010-12-26	45,443,907.27		14,377,248.72	31,066,658.55
皇家湾小区名邸苑三期车位	2010-12-26	5,889,100.00		1,841,805.00	4,047,295.00
合计		60,824,098.15		17,465,880.12	43,358,218.03

(4) 开发成本



项目名称	开工时间	最早一次预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期初余额	期末余额
皇家湾小区名邸苑三期高层	2010-1-13	2011 年 12 月	10,700.00	22,250,037.53	59,335,913.36
天发大楼改造	2010-7-30	2010 年 10 月	1,570.00	10,273,686.52	
合计			12,270.00	32,523,724.05	59,335,913.36

## 6. 固定资产及累计折旧

### (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、固定资产原值合计	5,768,981.93	20,482.00	379,071.00	5,410,392.93
房屋建筑物				
机器设备				
运输设备	4,912,779.93		213,620.00	4,699,159.93
电子设备	786,452.00	15,882.00	165,451.00	636,883.00
其他设备	69,750.00	4,600.00		74,350.00
二、累计折旧合计	2,328,729.36	908,729.90	135,840.27	3,101,618.99
房屋及建筑物				
机器设备				
运输设备	1,829,170.33	827,105.37	77,793.24	2,578,482.46
电子设备	490,505.64	67,153.52	58,047.03	499,612.13
其他设备	9,053.39	14,471.01		23,524.40
三、固定资产账面净值	3,440,252.57			2,308,773.94
合计				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输设备	3,083,609.60			2,120,677.47
电子设备	295,946.36			137,270.87
其他设备	60,696.61			50,825.60
四、减值准备合计				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输设备				
电子设备				
其他设备				
五、固定资产账面价值	3,440,252.57			2,308,773.94
合计				
房屋及建筑物				



机器设备		
运输设备	3,083,609.60	2,120,677.47
电子设备	295,946.36	137,270.87
其他设备	60,696.61	50,825.60

(2) 暂时闲置的固定资产情况：(无)

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况：(无)

(4) 通过经营租赁租出的固定资产：(无)

(5) 期末持有待售的固定资产情况：(无)

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况：(无)

## 7. 无形资产

### (1) 明细情况

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、原价合计	8,800.00			8,800.00
1、土地使用权				
2、软件	8,800.00			8,800.00
二、累计摊销合计	6,643.34	2,156.66		8,800.00
1、土地使用权				
2、软件	6,643.34	2,156.66		8,800.00
三、无形资产账面净值合计	2,156.66			
1、土地使用权				
2、软件	2,156.66			
四、减值准备合计				
1、土地使用权				
2、软件				
五、无形资产账面价值合计	2,156.66			
1、土地使用权				
2、软件	2,156.66			

## 8. 长期待摊费用

项 目	原始金额	期初数	本年增加	本年摊 销	其他减少	期末数	累计摊销及 转出	剩余摊 销年限
电话交换机入网费	10,800.00	7,920.00			7,920.00		7,920.00	
弱电集成	550,000.00	403,333.33			403,333.33		403,333.33	
家具	573,800.00	420,786.67			420,786.67		420,786.67	
家具	10,684.00	7,834.93			7,834.93		7,834.93	
企发大厦装修款	2,747,979.00	2,015,184.56			2,015,184.56		2,015,184.56	
1703 办公室装修	500,299.00		500,299.00	83,383.10		416,915.90	83,383.10	4.17



合计	4,393,562.00	2,855,059.49	500,299.00	83,383.10	2,855,059.49	416,915.90	2,938,442.59
----	--------------	--------------	------------	-----------	--------------	------------	--------------

## 9. 商誉

商誉名称	形成来源	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
商誉	非同一控制下企业合并	1,914,110.19		216,633.27	1,697,476.92

本期减少的原因:

A、根据 2010 年企业会计准则讲解规定，如果商誉已经分摊在某一资产组而且企业处置该资产组中的一项经营，与该处置经营相关的商誉应当（1）在确定处置损益时，将其包括在该处置经营的账面价值中；（2）按照该项处置经营和该资产组的剩余部分价值的比例为基础进行分摊，除非企业能够表明其他更好的方法来反映与处置经营相关的商誉。

B、本公司商誉产生在收购长兴萧然项目，长兴萧然开发项目为皇家湾一、二、三期，2008 年 4 月收购时，一期已近完工且基本销售完毕，二期已经开始施工，三期尚在拆迁中，因此在复核收购日公允价值时，一期按全部销售处理只确认部分管理收益，二期按照总造价与投入资金的比例进行分配相关可产生现金收益，三期由于拆迁尚未完成，尚须大量工作才能完成，且存在不确定性，因此三期公允价值以土地原始成本列示。由此确定该商誉包含于三期开发项目中。本年三期已经竣工销售处置一部分，故按规定应将其对应的商誉处置，分摊方法为按三期已销售面积与三期总可售面积比例来计算。

商誉的减值测试方法和减值准备计提方法：首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失；然后再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，应当就其差额确认减值、损失，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值；再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。因企业合并所形成的商誉是母公司根据其在子公司所拥有的权益而确认的商誉，将商誉减值损失在可归属于母公司和少数股东权益部分之间按比例进行分摊，以确认归属于母公司的商誉减值损失。

## 10. 递延所得税资产

(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
<b>递延所得税资产：</b>		
坏账准备	577,658.40	187,942.22
存货跌价准备	196,577.92	196,577.92
可抵扣经营亏损		
未实现利润	119,423.02	119,423.02
小计	893,659.34	503,943.16

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末数	期初数
----	-----	-----



可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	124,843,645.79	137,038,182.72
合计	124,843,645.79	137,038,182.72

## (3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	金额	备注
2012 年	97,397,679.31	
2013 年	4,160,766.14	
2014 年	5,020,441.97	
2015 年	14,019,577.46	
2016 年	4,245,180.91	
合计	124,843,645.79	

**11. 资产减值准备**

## (1) 明细情况

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	668,593.97	1,558,864.72			2,227,458.69
其中：应收账款坏账准备	122,031.33	1,500,999.62			1,623,030.95
其他应收款坏账准备	546,562.64	57,865.10			604,427.74
二、存货跌价准备	786,311.68				786,311.68
合计	1,454,905.65	1,558,864.72			3,013,770.37

## (2) 相关说明（无）。

**12. 应付账款**

## (1) 明细情况

账龄	期末数	期初数
一年以内	151,320.00	1,282,318.49
一至二年	881,303.90	
二至三年		
三年以上		
合计	1,032,623.90	1,282,318.49

## (2) 相关说明

年末应付账款中无欠持公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的款项。

**13. 预收账款**

## (1) 明细情况

账龄	期末数	期初数
一年以内	51,076,557.00	35,853,020.00
一至二年	24,083,676.00	
二至三年		
三年以上		
合计	75,160,233.00	35,853,020.00





## (2) 相关说明

年末预收账款中无预收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

**14. 应付职工薪酬**

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	494,876.00	4,986,572.58	5,242,852.07	238,596.51
福利费		244,756.03	244,756.03	
养老保险等五项社会保险	122,891.14	786,782.32	849,190.44	60,483.02
住房公积金	11,485.50	168,518.00	180,003.50	
工会经费		14,137.07	14,137.07	
职工教育经费	4,653.10	5,340.00	5,340.00	4,653.10
非货币性福利				
因解除劳动关系给予的补偿				
其他	25,444.97	61,875.00	61,875.00	25,444.97
合计	659,350.71	6,267,981.00	6,598,154.11	329,177.60

## (2) 相关说明

期末应付职工薪酬无拖欠性质款项。

**15. 应交税费**

## (1) 明细情况

税种	期末数	期初数
所得税	13,248,632.66	20,230,197.98
营业税	-1,896,498.11	3,574,212.06
城建税	-63,401.92	201,753.72
个人所得税	2,149.74	16,067.17
房产税	81,120.93	96,785.76
教育费附加	-206,103.36	70,779.77
综合基金	-49,381.97	-6,099.43
其他	-1,106,718.03	1,381,065.51
合计	10,009,799.94	25,564,762.54

## (2) 相关说明

适用的有关税率详见附注六税项之说明。

**16. 其他应付款**

## (1) 明细情况

账龄	期末数	期初数
一年以内	286,383.61	19,847,120.91
一至二年	23,446.46	1,895,665.03
二至三年	1,129,605.99	



三年以上

合计	1,439,436.06	21,742,785.94
----	--------------	---------------

## (2) 相关说明

年末其他应付款中无欠持公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的款项。

**17. 长期借款**

借款类别	期末数	期初数
担保借款		
抵押借款		14,400,000.00
合计		14,400,000.00

**18. 股本**

项目	期初数(万元)	本期变动增减(+、-)					小计	期末数(万元)
		配股额	送股额	公积金转股	其他			
一、尚未上市流通股份								
1、发起人股份	2,019.20							2,019.20
其中：国家拥有股份	2,019.20							2,019.20
2、募集法人股	9,734.83							9,734.83
尚未流通股份合计	11,754.03							11,754.03
二、已流通股份								
境内上市的人民币普通股	15,466.88							15,466.88
其中：高管股	19.30							19.30
已流通股份合计	15,466.88							15,466.88
三、股份总数	27,220.91							27,220.91

**19. 资本公积**

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	471,963,978.61			471,963,978.61
其他	65,427,920.08			65,427,920.08
合计	537,391,898.69			537,391,898.69

**20. 盈余公积**

类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	55,499,951.28			55,499,951.28
合计	55,499,951.28			55,499,951.28

**21. 未分配利润**

项目	本期发生额	上期发生额
一、上年末未分配利润	-659,728,146.12	-670,278,828.29
加：会计政策变更		
加：前期差错更正		
二、本年初未分配利润	-659,728,146.12	-670,278,828.29
加：本年实现净利润	2,148,049.18	10,550,682.17



三、本年末未分配利润

-657,580,096.94

-659,728,146.12

**22. 营业收入与成本****(1) 营业收入**

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	55,333,008.59	103,676,428.15
其他业务收入	350,000.00	
营业收入小计	55,683,008.59	103,676,428.15
主营业务成本	30,340,469.38	53,261,346.42
其他业务成本	174,000.00	
营业成本小计	30,514,469.38	53,261,346.42

**(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	55,333,008.59	30,340,469.38	103,676,428.15	53,261,346.42
施工				
物业管理				
商业				
合计	55,333,008.59	30,340,469.38	103,676,428.15	53,261,346.42

**(3) 主营业务（分地区）**

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
浙江区域	29,153,529.00	18,895,025.98	85,887,146.00	52,233,841.20
成都区域	8,379,479.59	440,912.94	17,789,282.15	1,027,505.22
湖北区域	17,800,000.00	11,004,530.46		
合计	55,333,008.59	30,340,469.38	103,676,428.15	53,261,346.42

**(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(%)
湖北天鹰建设工程有限公司	17,800,000.00	31.97
成都市龙泉驿区国有资产投资经营有限公司	8,379,479.59	15.05
李建章/卢琴芳	3,376,673.00	6.06
钱汉平/丁美红	2,440,000.00	4.38
陆俊	1,185,894.00	2.13
合计	33,182,046.59	59.59

**23. 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	2,803,789.48	5,330,433.21	5%
城市维护建设税	166,368.95	284,310.94	7%
教育费附加	119,041.87	256,784.89	3%, 1%
资源税			
其他	1,051,351.33	2,339,063.10	
合计	4,140,551.63	8,210,592.14	



适用的有关税率详见附注六税项之说明。

#### 24. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	692,340.09	990,575.21
汇兑损失		-
减：汇兑收益		
其他	21,433.91	83,687.61
合 计	-670,906.18	-906,887.60

#### 25. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	1,558,864.72	224,040.46
二、存货跌价损失		786,311.68
合计	1,558,864.72	1,010,352.14

#### 26. 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
处置固定资产收益	30,826.76	87.08
罚款支出		
其他	231,885.20	
合 计	262,711.96	87.08

#### 27. 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	3,082,628.10	10,563,527.00
递延所得税调整	-389,716.18	1,358,925.38
合 计	2,692,911.92	11,922,452.38

#### 28. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	本期数	上期数
(一) 分子：		
税后净利润	2,148,049.18	11,184,387.06
调整：优先股股利及其它工具影响		
基本每股收益计算中归属于母公司普通股股东的损益	2,148,049.18	10,550,682.17
调整：		
与稀释性潜在普通股相关的股利和利息		
因稀释性潜在普通股转换引起的收益或费用上的变化		
稀释每股收益核算中归属于母公司普通股股东的损益	2,148,049.18	10,550,682.17
(二) 分母：		
基本每股收益核算中当期外发普通股的加权平均数	272,209,120.00	272,209,120.00
加：所有稀释性潜在普通股转换成普通股时的加权平均		
稀释每股收益核算中当期外发普通股加权平均数	272,209,120.00	272,209,120.00
(三) 每股收益		
基本每股收益		



归属于公司普通股股东的每股净利润	0.0079	0.0388
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.0088	0.0388
稀释每股收益		
归属于公司普通股股东的每股净利润	0.0079	0.0388
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.0088	0.0388

注：

本公司报告期内，不存在诸如发行股票期权和可转换债券等稀释每股收益的行为，因此稀释每股收益与基本每股收益相同。

根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）要求，企业派发股票股利、公积金转增资本、拆股或并股等，应按调整后的股数重新计算各列报期间的每股收益。

### 29. 其他综合收益

本公司本期及上年无其他综合收益。

### 30. 现金及现金等价物

现金及现金等价物	期末数	期初数
一、现金	102,993,062.86	147,050,300.53
其中：库存现金	97,650.82	88,783.32
可随时用于支付的银行存款	102,895,412.04	146,961,517.21
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	102,993,062.86	147,050,300.53

### 31. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	2,148,049.18	11,184,387.06
加：资产减值准备	1,558,864.72	1,010,352.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	908,729.90	875,207.14
无形资产摊销	2,156.66	3,060.00
长期待摊费用摊销	83,383.10	778,652.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	30,826.76	87.08
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）		383,985.00
投资损失（收益以“-”号填列）		-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-389,716.18	1,358,925.38
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）	-8,919,296.60	5,383,911.56
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-30,360,544.32	- 30,977,085.63
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	22,492,683.82	26,936,984.63



项目	本期金额	上期金额
填列)		
其他 (注)	216,633.27	537,890.85
经营活动产生的现金流量净额	-12,228,229.69	17,476,357.85
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	102,993,062.86	147,050,300.53
减: 现金的期初余额*	147,050,300.53	130,980,951.75
现金及现金等价物净增加额	-44,057,237.67	16,069,348.78

注: 其他项目是由于本年处置商誉相关的部分资产, 对应商誉分摊减少的净利润。详细说明引见本附注八、9. 商誉。

## 九、关联方及关联交易

### 1. 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(万元)
上海舜元企业投资发展有限公司	第一大股东	有限责任	上海	罗兴龙	投资管理	10,000.00

续前表

母公司名称	母公司对本企业的表决权比例(%)	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
上海舜元企业投资发展有限公司	25.99	25.99	陈炎表	66073345-3

### 2. 本公司的子公司情况

相关信息见本附注七、一、子公司。

### 3. 本公司的其他关联方情况

公司名称及组织机构代码	与本公司的关系
上海舜元置业有限公司	受同一实际控制人控制
舜元建设(集团)有限公司	受同一实际控制人控制
浙江萧然工贸集团有限公司	本公司第二大股东之控股子公司

### 4. 关联交易情况

购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	本期发生额 金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	上期发生额 金额	占同类交易金额的比例(%)
舜元建设(集团)有限公司	接受劳务	接受建筑施工	公开招标	1,859.13		3,175.00	100.00

## 5. 关联方应收应付款项

项目名称	会计科目	期末金额	期初金额
舜元建设（集团）有限公司	预付账款	9,877,838.30	3,000,000.00
上海舜元置业有限公司	预付账款	59,637.59	
上海舜元置业有限公司	其他应收款	178,912.77	667,307.13
浙江萧然工贸有限公司	其他应付款		19,623,651.00

### 十、承诺事项

无。

### 十一、或有事项

无。

### 十二、未决诉讼

无。

### 十三、期后事项

本公司非流通股股东正就公司重组及股权分置改革的有关事宜进行研究,但尚未提出具体方案。

### 十四、委托理财

截止报告日,本公司无委托理财事项。

### 十五、债务重组事项

无。

### 十六、非货币性交易事项

截止报告日,本公司不存在影响会计报表的重大非货币性交易事项。

### 十七、其他重要事项

无。

### 十八、关于持续经营的说明

在各方的大力支持下,公司在 2007 年顺利完成了破产重整,并成功引进了重组方。公司 2007、2008、2009、2010 年度经审计的财务会计报告已实现盈利,且 2008 年度、2009 年度、2010 年度主营业务均实现盈利。2008 年 4 月,公司收购长兴萧然,进入房地产行业,2008 年 8 月,公司更名为舜元地产发展股份有限公司。

本公司全资子公司成都舜泉房地产有限公司在公开参与成都市龙泉驿区国有资产投资经营有限公司安居工程部分代业主项目已基本完工。

本公司控股子公司长兴萧然房地产开发的皇家湾一、二期至 2010 年末已基本销售完毕,皇家湾三期多层部分已竣工实现销售,高层预计于 2012 年 6 月 30 日前竣工并实现销售。

上述子公司正在进行的房地产项目,及按经营计划积极寻求新项目将使本公司的持续经营能力得到了有力保障。

### 十九、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				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收款项	85,900,000.00	99.67	257,700.00	99.67	54,500,000.00	97.93	163,500.00	93.01
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项	-		-					
其他不重大应收款项	280,443.44	0.33	841.33	0.33	1,150,083.80	2.07	12,289.93	6.99
合计	86,180,443.44	100.00	258,541.33	100.00	55,650,083.80	100	175,789.93	100

(2) 其他应收款按照账龄列示

账龄	期末数				期初数			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
一年以内	51,616,036.77	59.89	148,330.66	0.3	45,556,253.13	81.86	136,406.86	0.3
一至二年	34,561,706.67	40.10	109,670.67	0.3	10,093,830.67	18.14	39,383.07	10
二至三年	2,700.00	0.01	540.00	20				
合计	86,180,443.44	100.00	258,541.33		55,650,083.80	100	175,789.93	

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

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与公司关系	欠款金额	欠款年限	占应收款项总额的比例
成都舜泉房地产有限公司	子公司	85,900,000.00	1 年以内	99.67
上海舜元置业有限公司	关联方	178,912.77	1 年以内	0.21
上海优联物业管理有限公司	非关联方	91,130.67	1-2 年	0.11
租金	非关联方	5,500.00	1 年以内	0.01
海申花园押金	非关联方	2,700.00		
合计		86,178,243.44		100.00

2. 长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额
长兴萧然房地产开发有限公司	成本法	87,134,741.00	87,134,741.00		87,134,741.00
成都舜泉房地产有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
合计		97,134,741.00	97,134,741.00		97,134,741.00

续前表





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	本期现金红利
长兴萧然房地产开发有限公司	100	100	无			
成都舜泉房地产有限公司	100	100	无			
合计	--	--	--	-	-	-

### 3. 营业收入与成本

#### (1) 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	17,800,000.00	
其他业务收入		
营业收入小计	17,800,000.00	
主营业务成本	11,004,530.46	
其他业务成本		
营业成本小计	11,004,530.46	

#### (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	17,800,000.00	11,004,530.46		
施工				
物业管理				
商业				
合计	17,800,000.00	11,004,530.46		

#### (3) 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(%)
湖北天鹰建设工程有限公司	17,800,000.00	100.00
合计	17,800,000.00	100.00

### 4. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润	-4,790,114.26	-16,142,752.65
加:资产减值准备	82,751.40	66,050.42
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	706,127.43	672,161.58
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	83,383.10	778,652.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
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）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-20,687.85	1,023,678.94
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）	10,273,686.52	-830,353.64
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-30,180,357.79	-19,147,538.12
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	35,455,966.94	5,571,739.36
其他		
经营活动产生的现金流量净额	11,610,755.49	-28,008,361.47
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
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		
其他		
3. 现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	27,409,432.78	33,105,821.27
减：现金的期初余额	33,105,821.27	75,905,257.81
现金及现金等价物净增加额	-5,696,388.49	-42,799,436.54

## 二十、补充资料

### 1、报告期及上年非经常性损益：

非经常性项目	本期金额	上期金额
一、非经常性损益合计（损失以“-”号填列）	-262,711.96	-87.08
（一）非流动资产处置损益	-30,826.76	
（二）越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
（三）计入当期损益的政府补助		
（四）计入当期损益的资金占用费		
（五）合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益		
（六）非货币性资产交换损益		
（七）委托投资收益		
（八）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		
（九）债务重组损益		
（十）企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
（十一）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		
（十二）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		
（十三）与公司主营业务无关的预计负债产生的损益		
（十四）捐赠性收支净额	-220,000.00	
（十五）除上述各项之外的营业外收支净额	-11,885.20	-87.08

## (十六) 中国证监会认定的符合定义规定的其他非经常性损益项目

二、非经常性损益对应的所得税影响数	10,677.99	21.77
三、扣除所得税影响后非经常性损益合计	-252,033.97	-65.31
减：少数股东损益影响金额		
四、扣除少数股东损益后非经常性损益合计	-252,033.97	-65.31

## 2、净资产收益率和每股收益：

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.0405	0.0079	0.0079
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.1626	0.0088	0.0088

## 3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

## (1) 资产负债表项目

项目	期末数	期初数	增减比例 (%)	变动原因
应收账款	64,147,039.64	42,923,020.67	49.45	应收国投公司的款项增加
预付款项	16,603,818.41	7,260,420.65	128.69	预付待结算工程款增加
长期待摊费用	416,915.90	2,855,059.49	-85.40	转让原办公楼装修及附属设备
递延所得税资产	893,659.34	503,943.16	77.33	本年计提的坏账准备增加所致
预收款项	75,160,233.00	35,853,020.00	109.63	本年预售房增加所致
应交税费	10,009,799.94	25,564,762.54	-60.85	本年利润减少，应交税费一并减少
其他应付款	1,439,436.06	21,742,785.94	-93.38	本年支付应付股权转让款
长期借款		14,400,000.00	-100.00	本年归还全部借款

## (2) 利润表

项目	期末数	期初数	增减比例 (%)	变动原因
营业收入	55,683,008.59	103,676,428.15	-46.29	本年浙江项目三期高层尚未竣工、同比收入减少
营业成本	30,514,469.38	53,261,346.42	-42.71	本年营业收入减少对应成本减少
营业税金及附加	4,140,551.63	8,210,592.14	-49.57	本年营业收入减少对应税金减少
资产减值损失	1,558,864.72	1,010,352.14	54.29	本年应收账款增加所致
营业外支出	262,711.96	87.08	301590.35	本年对外捐赠增加
所得税费用	2,692,911.92	11,922,452.38	-77.41	营业利润减少对应的所得税同比减少
净利润	2,148,049.18	11,184,387.06	-80.79	同上

## (3) 现金流量表

项目	期末数	期初数	增减比例 (%)	变动原因
收到其他与经营活动有关的现金	3,378,994.64	2,087,684.42	61.85	本年收到原办公楼租赁押金
支付的各项税费	23,527,843.07	6,962,211.98	237.94	本年支付应付的各项税费
支付其他与经营活动有关的现金	51,935,904.54	21,942,161.92	136.69	本年垫付龙泉国投部分款项
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,937,688.02	2,800.00	104817.43	本年转让原办公楼装修附属设备
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	520,781.00	2,343,388.07	-77.78	本年新增固定资产减少
投资支付的现金	19,623,651.00	13,082,436.00	50.00	本年支付剩余的收购款
取得借款收到的现金		30,000,000.00	-100.00	系本期无借款



## 二十一、财务报表批准报出

本会计报表于二〇一二年四月二十五日经公司董事会批准报出。

## 第十一节 备查文件

- 一、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- 二、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；
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。



(本页无正文，为舜元地产发展股份有限公司 2011 年年度报告之签字盖章页)

舜元地产发展股份有限公司 (盖章)

法定代表人：史浩樑

---

2012 年 4 月 25 日