

顺发恒业股份公司

SHUNFA HENGYE CORPORATION

2012 年度报告全文



证券代码：000631

证券简称：顺发恒业

披露日期：2013年3月26日

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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。

公司负责人管大源、主管会计工作负责人祝青及会计机构负责人(会计主管人员)祝青声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2012 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 4 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目 录

2012 年度报告.....	2
一、重要提示、目录和释义	2
二、公司简介.....	6
三、会计数据和财务指标摘要	9
四、董事会报告	10
五、重要事项.....	22
六、股份变动及股东情况	28
七、董事、监事、高级管理人员和员工情况	32
八、公司治理.....	37
九、内部控制.....	41
十、财务报告.....	43
十一、备查文件目录	115

释义

释义项	指	释义内容
顺发恒业股份公司	指	公司或本公司
万向财务有限公司	指	万向财务
浙江纳德物业服务服务有限公司	指	纳德物业
杭州和美房地产开发有限公司	指	和美房产
浙江顺发惺惺房地产开发有限公司	指	惺惺房产
淮南顺发置业有限公司	指	淮南置业
万向钱潮股份有限公司	指	万向钱潮
万向电动汽车有限公司	指	电动汽车
纳德酒店股份有限公司萧山五一风尚酒店	指	五一风尚酒店
浙江大鼎贸易有限公司	指	大鼎贸易
浙江工信房地产开发有限公司	指	浙江工信
南通顺发置业有限公司	指	南通顺发
桐庐顺和置业有限公司	指	桐庐顺和
杭州工信风雅置业有限公司	指	风雅置业
杭州吉顺房地产开发有限公司	指	吉顺房产
纳德酒店股份有限公司	指	纳德酒店
万向职业技术学院	指	技术学院

重大风险提示

公司已在董事会报告中对公司未来发展可能面对的风险因素及对策进行了详细阐述，敬请查阅。

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	顺发恒业	股票代码	000631
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	顺发恒业股份公司		
公司的中文简称	顺发恒业		
公司的外文名称（如有）	SHUNFA HENGYE CORPORATION		
公司的外文名称缩写（如有）	SFHY		
公司的法定代表人	管大源		
注册地址	长春市前进大街 3055 号南湖新村办公楼 201 室		
注册地址的邮政编码	130012		
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		
办公地址的邮政编码	130021		
公司网址	http://www.sfhy.cn		
电子信箱	sfhy_000631@126.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	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	长春市朝阳区延安大路 1 号盛世国际写字间 3026 室
电话	0431-85180631	0431-85180631
传真	0431-81150631	0431-81150631
电子信箱	chengjie@sfhy.cn	liu8027@126.com

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1993 年 07 月 02 日	长春市朝阳区同志街 34 号	243843889	220107521400190	24384388-9
报告期末注册	2011 年 12 月 01 日	高新区前进大街 3955 号南湖新村办公楼 201 室	220101010011625	220104243843889	24384388-9
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	<p>1、1993 年 7 月 2 日，公司成立时主营：塑料燃油箱、塑料保险杠；2、1998 年 6 月 18 日，公司股东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》，将其持有的本公司法人股全部转让给长春通信发展股份有限公司，此次转让后，长春通信发展股份有限公司成为公司第二大股东，公司主营增加：通信电子以及电信终端设备的开发与经营；3、2000 年 12 月 18 日，公司出资设立华禹光谷股份有限公司，主营增加：光电信息产品开发、研制、销售；4、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在向长春高新光电发展有限公司出售全部资产的同时，向万向资源有限公司发行股份购买其持有的顺发恒业有限公司 100%股权。2009 年 4 月 16 日，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”。公司主营变更为：房地产经营开发与物业管理。报告期内，公司主营业务无变更。</p>				
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>1、2008 年 2 月 27 日，吉林省长春市中级人民法院下达了（2006）长执字第 38、39、40 号及（2007）长执字第 165 号《民事裁定书》，公司原控股股东——长春君子兰集团有限公司所持有的公司全部 88,749,558 股国有法人股，分别拍卖给：长春高新光电发展有限公司 44,374,779 股、万向资源有限公司 33651838 股及北京和嘉投资有限公司 10,722,941 股。股权拍卖后，长春君子集团有限公司不再持有公司股份，长春高新光电发展有限公司为持股最多股东。但因公司原第二大股东深圳合利实业有限公司（持有公司股份 33,600,000 股）与万向资源有限公司为一致行动人，两公司共同持股合计数额达到了公司控股地位，万向资源有限公司为两股东持股较多者，因此万向资源有限公司成为公司新控股股东。2、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在向长春高新光电发展有限公司出售全部资产的同时，向万向资源有限公司发行 736,344,195 股股份购买其持有的顺发恒业有限公司 100%股权。万向资源有限公司增资后共持有公司股份 769,996,033 股，占公司总股本 1,045,509,753 股的 73.65%，成为绝对控股股东。报告期内，公司控股股东无变更。</p>				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	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 号昌宁大厦 8 层
签字会计师姓名	赵丽萍、王树奇

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2012 年	2011 年	本年比上年增减(%)	2010 年
营业收入(元)	2,766,119,999.15	2,156,838,081.76	28.25%	1,885,339,748.62
归属于上市公司股东的净利润(元)	584,179,739.46	522,373,150.00	11.83%	423,891,094.75
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	583,399,700.45	523,214,427.77	11.5%	416,961,539.88
经营活动产生的现金流量净额(元)	995,376,477.93	426,037,130.70	133.64%	-2,312,448,009.37
基本每股收益(元/股)	0.56	0.50	12%	0.41
稀释每股收益(元/股)	0.56	0.50	12%	0.41
净资产收益率(%)	22.8%	25.99%	-3.19%	27.69%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减(%)	2010 年末
总资产(元)	11,077,577,303.95	10,654,303,152.61	3.97%	9,532,826,245.27
归属于上市公司股东的净资产(归属于上市公司股东的所有者权益)(元)	2,813,023,931.89	2,269,464,207.52	23.95%	1,749,999,182.52

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	80,041.87	-29,555.19	-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	960,010.14	-1,092,148.51	8,121,373.39	
所得税影响额	260,013.00	-280,425.93	2,309,851.62	
合计	780,039.01	-841,277.77	6,929,554.87	--

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

适用 不适用

第四节 董事会报告

一、概述

2012年公司面对持续严厉的调控政策，积极应对，密切关注政策动态，认真分析市场的各种变化，始终坚持稳健经营原则，以消化库存为首任，并通过合理调整开发节奏、加强成本控制、提高服务质量、完善内部控制等措施，有效保证了公司持续稳定地发展。

二、主营业务分析

1、概述

2012年度，公司在建（续）在售项目9个，其中续建项目8个、新增销售项目1个，新增竣工项目一个，各项目共实现合同销售面积16.35万平方米、销售合同金额275,953.02万元，分别比上年同期增长10.70%、28.35%。

主要在售项目情况如下：

1)、吉祥半岛项目：该项目共9幢高层、9幢多层住宅，2011年1月份开工建设，高层住宅于2011年12月份开始预售，本报告期实现合同销售面积6.33万平方米，合同金额116,616.01万元。

2)、泽润园一期：该项目共42幢多层、5幢小高层及5幢商业单体，2009年11月份开工建设，于2011年10月份开始预售，本报告期实现合同销售面积1.03万平方米，合同金额3,459.98万元。

3)、旺角城二期：该项目总共5幢高层、9幢排屋、1幢写字楼及5幢商业单体，2009年11月份开工建设，高层2012年4月份开始预售，排屋2012年10月开始预售，本报告期实现合同销售面积7.14万平方米，合同金额121,787.02万元。

2012年度，公司实现营业收入276,612.00万元，利润总额80,771.24万元，归属于上市公司股东的净利润58,417.97万元，分别同比增长28.25%、16.87%、11.83%。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司紧紧围绕年初提出的工作重点，按照总体经营思路和整体规划，加强了对政策和市场的研究，密切关注市场变化，公司管理层坚持稳健经营理念，保持谨慎乐观态度，仔细研判、细分市场，以去库存为工作重点，确保了公司经营业绩的稳步增长。并坚持稳健扩张策略，在适当时期，获取了土地资源，为公司的可持续发展奠定了基础。

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

适用 不适用

2、收入

说明

2012年度，公司实现营业收入276,612.00万元，主要来源于和美家和风雅乐府两个项目交付结转，其中和美家11,7856.07万元、风雅乐府145,562.01万元。

收入构成

项 目	本期发生额	上期发生额
营业收入	2,766,119,999.15	2,156,838,081.76
其中：主营业务收入	2,762,363,096.86	2,045,303,062.05

其他业务收入	3,756,902.29	111,535,019.71
--------	--------------	----------------

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	2012 年	2011 年	同比增减 (%)
房地产行业	销售量	1,561,895,378	1,074,870,182	45.31%
	生产量	1,311,914,059	1,195,439,459	9.74%
	库存量	533,739,891	783,721,210	-31.9%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

项 目	2012年1-12月	2011年1-12月	变动幅度(%)	变化原因说明
主营业务收入	2,762,363,096.86	2,045,303,062.05	35.06%	竣工交付项目增加所致
其他业务收入	3,756,902.29	111,535,019.71	-96.63%	投资性房产收入较去年减少

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额(元)	44,957,813.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例(%)	1.63%

公司前 5 大客户资料

适用 不适用

序号	客户名称	销售额(元)	占年度销售总额比例(%)
1	客户一	11,660,001.00	0.42%
2	客户二	11,000,000.00	0.4%
3	客户三	10,333,015.00	0.37%
4	客户四	8,500,000.00	0.31%
5	客户五	7,330,399.00	0.27%
合计	—	48,823,415.00	1.77%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2012 年	2011 年	同比增减(%)
------	----	--------	--------	---------

	金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
房地产开发	1,541,555,832.01	98.67%	1,054,863,433.21	94.71%	3.96%
其中：和美家	424,647,869.27	27.18%	612,996,635.49	55.04%	-27.86%
风雅乐府	1,076,951,096.99	68.93%			68.93%
旺角城一期	906,495.83	0.06%	388,681,960.07	34.9%	-34.84%
物业管理服务	18,041,237.67	1.15%	13,353,964.48	1.2%	-0.04%
其他业务成本	2,763,629.14	0.18%	45,562,984.18	4.09%	-3.91%
合计	1,562,360,698.82	100%	1,113,780,381.87	100%	

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2012 年		2011 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
房地产开发		1,541,555,832.01	98.67%	1,054,863,433.21	94.71%	3.96%
其中：和美家		424,647,869.27	27.18%	612,996,635.49	55.04%	-27.86%
风雅乐府		1,076,951,096.99	68.93%			68.93%
旺角城一期		906,495.83	0.06%	388,681,960.07	34.9%	-34.84%
物业管理服务		18,041,237.67	1.15%	13,353,964.48	1.2%	-0.04%
其他业务成本		2,763,629.14	0.18%	45,562,984.18	4.09%	-3.91%
合计		1,562,360,698.82	100%	1,113,780,381.87	100%	

说明

公司本期营业成本总额为1,562,360,698.82元，其中：主营业务成本1,559,597,069.68元，占营业成本的99.82%、其他业务成本为2,763,629.14元占营业成本的0.18%，公司主营成本主要为房地产行业的成本，主要成本构成为土地成本和出包工程成本。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	525,991,554.97
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	32%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	供应商一	235,025,776.40	14.3%
2	供应商二	111,174,400.00	6.76%
3	供应商三	67,501,253.57	4.11%
4	供应商四	59,498,852.00	3.62%
5	供应商五	52,791,273.00	3.21%

合计	—	525,991,554.97	32%
----	---	----------------	-----

4、费用

项 目	2012年1-12月	2011年1-12月	变动幅度(%)	变化原因说明
销售费用	62,650,628.18	80,247,647.44	-21.93%	广告费支出减少
管理费用	50,157,619.73	38,227,558.95	31.21%	管理人员增加
财务费用	23,340,451.77	15,762,154.93	48.08%	支付贴现利息增加
所得税	223,532,651.50	168,774,704.76	32.44%	公司利润总额增长相关所得税增加
合 计	359,681,351.18	303,012,066.08	18.70%	

5、现金流

单位：元

项目	2012 年	2011 年	同比增减(%)
经营活动现金流入小计	3,810,373,879.59	2,941,406,751.87	29.54%
经营活动现金流出小计	2,814,997,401.66	2,515,369,621.17	11.91%
经营活动产生的现金流量净额	995,376,477.93	426,037,130.70	133.64%
投资活动现金流入小计	91,272.04	195,250.00	-53.25%
投资活动现金流出小计	842,330.58	2,438,173.00	-65.45%
投资活动产生的现金流量净额	-751,058.54	-2,242,923.00	-66.51%
筹资活动现金流入小计	1,875,612,083.00	1,595,000,000.00	17.59%
筹资活动现金流出小计	2,543,215,763.81	1,949,460,834.76	30.46%
筹资活动产生的现金流量净额	-667,603,680.81	-354,460,834.76	88.34%
现金及现金等价物净增加额	327,021,738.58	69,333,372.94	371.67%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

相关数据同比变动30%以上的原因：

现金流量表项目	2012年1-12月	2011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	995,376,477.93	426,037,130.70	133.6361%	预收售房款增加
投资活动产生的现金流量净额	-751,058.54	-2,242,923.00	-66.5143%	本期购买固定资产减少
筹资活动产生的现金流量净额	-667,603,680.81	-354,460,834.76	88.3434%	借款减少
现金及现金等价物净增加额	327,021,738.58	69,333,372.94	371.6657%	经营活动产生现金增加所致

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

本期公司经营活动现金流量净额为995,376,477.93元，实现净利润584,179,739.46元，差额为411,196,738.47元，主要原因是

公司预售房款增加。

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年 同期增减(%)	营业成本比上年 同期增减(%)	毛利率比上年同 期增减(%)
分行业						
房地产行业	2,712,369,295.40	1,541,555,832.01	43.17%	33.89%	46.14%	-4.77%
物业管理	49,993,801.46	18,041,237.67	63.91%	157.49%	35.1%	32.69%
分产品						
房地产行业	2,712,369,295.40	1,541,555,832.01	43.17%	33.89%	46.14%	-4.77%
物业管理	49,993,801.46	18,041,237.67	63.91%	157.49%	35.1%	32.69%
分地区						
浙江省内	2,762,363,096.86	1,559,597,069.68	43.54%	35.06%	46%	-4.23%

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

适用 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2012 年末		2011 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产 比例(%)	金额	占总资产 比例(%)		
货币资金	903,885,894.09	8.16%	554,520,538.00	5.2%	2.96%	预收售房款增加
应收账款	1,190,550.31	0.01%	31,025,237.91	0.29%	-0.28%	收回上期销售商铺款
存货	9,511,313,413.77	85.86%	9,748,797,558.87	91.5%	-5.64%	竣工交付项目增加
投资性房地产	100,714,198.88	0.91%	73,168,137.66	0.69%	0.22%	将开发商铺出租
固定资产	20,829,547.68	0.19%	22,238,478.40	0.21%	-0.02%	本期计提折旧

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2012 年		2011 年		比重增减(%)	重大变动说明
	金额	占总资产 比例(%)	金额	占总资产 比例(%)		

短期借款	150,000,000.00	1.35%	100,000,000.00	0.94%	0.42%	借款增加
长期借款	1,181,483,983.00	10.67%	1,020,000,000.00	9.57%	1.09%	借款增加

3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(不含衍生金融资产)	0.00		0.00				0.00
3.可供出售金融资产	5,577,000.00		-2,413,125.00		0.00	0.00	7,177,500.00
金融资产小计	5,577,000.00		-2,413,125.00		0.00	0.00	7,177,500.00
上述合计	5,577,000.00		-2,413,125.00		0.00	0.00	7,177,500.00
金融负债	0.00		0.00				0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

五、核心竞争力分析

2012年12月21日，公司全资子公司顺发恒业有限公司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，竞得萧储[2012]18号国有建设用地的使用权。该地块面积4.51万平方米；容积率2-2.5；建筑密度25%以下；绿地率30%以上。用地性质：住宅用地，土地出让年限为70年，成交价格：98,500万元。上述土地使用权的获取，能够为公司带来新的利润增长点，有利于促进公司的可持续发展。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本(元)	期初持股数量(股)	期初持股比例(%)	期末持股数量(股)	期末持股比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	会计核算科目	股份来源
股票	000966	长源电力	25,200,000.00	1,650,000	0.3%	1,650,000	0.3%	7,177,500.00	-2,413,125.00	可供出售金融资产	2007年9月认购非公开发行股票及共同投资委托持股
合计			25,200,000.00	1,650,000	--	1,650,000	--	7,177,500.00	-2,413,125.00	--	--

持有其他上市公司股权情况的说明

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。截止报告期末浙江工信仍持有165万股，账面作为可供出售金融资产核算。截至2012年12月31日，国电长源电力股份有限公司股票市价为每股4.35元。

2、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资 本	总资产 (元)	净资产 (元)	营业收入 (元)	营业利润 (元)	净利润 (元)
顺发恒业有限公司	子公司	房地产开发与经营	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。	783,500,000	8,281,067,727.93	1,362,965,767.41	1,223,393,338.94	567,207,230.24	424,688,612.49
淮南顺发置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	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	30,000,000	702,671,175.58	104,724,424.13	0.00	-13,347,749.69	-9,752,908.54
南通顺发置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	从事南通国土资出告(2009)第25号(南通市CR9022)项目的开发与建设	50,000,000	1,137,241,850.95	182,943,496.40	0.00	-8,207,566.89	-6,054,870.63
桐庐顺和置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	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号地块项目的开发与建设。	50,000,000	1,554,625,511.83	296,069,556.43	0.00	-5,512,538.17	-3,702,577.69
杭州吉顺房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与经营	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)	200,000,000	1,981,695,548.82	494,707,584.86	0.00	-7,525,231.37	-6,044,800.60
浙江工信房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与经营	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	25,000,000	578,140,063.56	71,729,977.97	32,368,765.16	6,468,595.85	6,296,414.45
杭州工信风雅置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	房地产开发,其他无需报经审批的一切合法项目	50,000,000	1,070,065,280.93	287,940,981.25	1,455,620,076.00	312,118,718.28	232,859,792.40

浙江顺发恒业房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与经营	房地产开发, 物业管理, 销售: 建筑装饰材料	37,000,000	27,638,821.03	26,389,956.74	-9,916,300.00	-14,764,289.41	-14,807,511.97
浙江纳德物业服务服务有限公司	子公司	房地产开发与经营	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	8,360,000	44,190,613.70	14,246,749.08	61,876,819.94	6,119,619.40	4,603,540.99
杭州和美房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与经营	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。	20,000,000	54,790,844.09	54,790,844.09	164,513,675.64	73,655,914.18	23,001,078.54

主要子公司、参股公司情况说明

1) 本公司全资子公司恒业房产原持有吉顺房产100%的股权, 2012年7月11日恒业房产与公司全资子公司顺发恒业有限公司签订《股权转让协议》, 恒业房产将持有的吉顺房产100%股权转让给顺发恒业有限公司。转让后顺发恒业有限公司持有吉顺房产100%股权。吉顺房产于2012年8月1日办理了工商变更登记。

2) 本公司全资子公司浙江工信持有风雅置业100%股权, 根据其股东浙江工信决议减少注册资本40,000万元, 减资后风雅置业的注册资本由45,000万元变更为5,000万元。风雅置业于2013年1月8日办理了工商变更登记。

3) 本公司全资子公司和美房产经2012年4月27日股东会决议解散。2012年10月16日杭州市滨江区国家税务局出具了杭国税通[2012]96160号《税务事项通知书》审核同意和美房产的注销申请; 2012年11月6日, 杭州市地方税务局纳税服务局出具了杭地税纳费注通[2012]第1509号《注销税务(缴费)登记通知书》准予和美房产注销。2012年11月8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[2012]第032610号《工商企业注销证明》, 已缴销和美房产营业执照。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。

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司的目的	报告期内取得和处置子公司的方式	对整体生产和业绩的影响
杭州和美房地产开发有限公司	该公司开发项目已完工	注销	对整体生产和业绩无影响

3、非募集资金投资的重大项目情况

单位: 万元

项目名称	投资总额	本年度投入金额	截至期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
旺角城二期	171,031	15,856.96	108,298.08	63%	建设中未反映
淮南泽润园一期	47,045	5,033.8	32,989.7	70%	建设中未反映
江南丽锦	156,548.86	9,968.82	128,131.36	82%	建设中未反映
南通御园一期	51,362.81	6,215.12	38,715.1	75%	建设中未反映
南通御园二期	118,117.81	107.31	65,072.99	55%	建设中未反映

桐庐一品江山	114,458.41	29,268.18	100,918.65	88%	建设中未反映
桐庐富春峰景	132,467.27	1,417.51	46,953.47	35%	建设中未反映
吉祥半岛项目	216,881.18	18,479.37	176,711.21	81%	建设中未反映
康庄项目	55,068.66	11,628.55	44,478.98	81%	建设中未反映
堤香项目	136,622.97	13,348.92	122,978.88	90%	建设中未反映
风雅乐府	130,921.74	12,044.3	130,921.74	100%	本报告期实现净收益 23,285.98 万元
合计	1,330,525.71	123,368.84	996,170.16	--	--
非募集资金投资的重大项目情况说明					
1、报告期内，公司在建续建项目十个，竣工交付项目一个。2、原和美家二期更名为江南丽锦。3、原桐庐锦绣天地更名为桐庐富春峰景。					

七、公司未来发展的展望

1、行业竞争格局和发展趋势

1)、行业竞争格局

全球经济还处于各国宏观调控的逆周期中，外部环境充满了复杂性和不确定性，而中国原有增长方式将面对内部的深层次结构调整。根据“十八大”精神和中央经济工作会议的整体布署，预计2013年我国GDP增幅在7.5%左右；在追求经济一定增速的同时，国家将继续坚持针对房地产行业开展一系列持续、深入的调控。房地产市场竞争日趋严峻，在各生产要素加剧竞争的同时，差异化、专业化趋势更加突显，行业集中度进一步提高，品牌号召力、战略执行力将成为房地产企业实现价值最大化与生存发展的重要因素。

2)、发展趋势

目前，国家对房地产行业的调控已初显成效，房地产市场发展已经从过热逐步回归理性，进入了一个相对良性的发展阶段。短期内，调控政策松动的可能性不大，仍然会以抑制投资行为为大方向，拉动刚性需求为主线。但随着我国经济的逐步企稳回升，居民生活水平的不断提高，改善性住房的需求支撑，会给房地产行业带来一定的发展空间。从长远看，在国家推动“积极稳妥推进城镇化进程”政策的大背景下，我国房地产行业未来依然会有强劲的市场需求支撑。

2、公司发展战略

结合目前公司的实际情况和所处行业的发展状况，公司长远发展战略目标为：以站在国际化的新高度，充分把握全球经济寻求再平衡过程中逐步形成新秩序的契机，提升经济增长方式，以集合产业的（环保、节能、智能、科技）、资源的、创新生活的不动产建设为目标，铸就顺发恒业品牌。

公司近期发展目标是：加快企业国际化转型，推动企业走出去，进入国际化市场；关注并尝试绿色节能环保产业及住宅工业化、产业化项目投资；加大对“城镇化”发展研究，寻找改城建镇切入点。

为实现发展战略，公司会集中资源获取成熟地段住宅项目；关注具备资源优势的旅游地产项目；物色核心城市成熟地段的写字楼、酒店综合项目；关注并尝试绿色节能环保产业及住宅工业化、产业化项目投资。同时加强企业品牌、战略推广和宣传，体现与提升公司公众形象；实施国际不动产业务，并加快落地发展。

3、2013年经营计划

1)、通过品质体验营销和灵活策略，中介的引进拓展渠道、主动走出去销售等方法，最大限度去化，加快存房周转，进而降低项目风险，并为新业务拓展做好资金准备。

2)、加大对“城镇化”发展研究，寻找改城建镇切入点；物色核心城市成熟地段的写字楼、酒店综合项目；关注具备资源优势的旅游地产项目；关注并尝试绿色节能环保产业及住宅工业化、产业化项目投资。

3)、加快企业国际转型,推动企业走出去,进入国际化市场。

4)、继续坚持品牌发展战略,注重提升地产项目品质,树立物业服务品牌形象,加强细节管理,提高地产项目认知度、信誉度,满足客户需求。

5)、进一步发挥公司资产价值,充分利用公众公司的平台及资源,拓展融资渠道,优化债务结构。

4、资金来源及安排

报告期内,公司资金主要来源于:销售回款、商业银行等金融机构的借贷以及万向财务有限公司的资金支持。公司会根据资金总体状况和项目的整体规划,把握好投资节奏,做好资金统筹管理,合理、高效地利用资金。

5、可能面临的风险及对策

1)、**政策风险**:近年来,通过出台一系列持续、深入的调控政策和调控措施,已充分表明了政府坚持房地产调控的决心和力度。国家宏观经济政策和行业政策的变化,给房地产企业的经营发展带来了重大影响。

对策:公司将不断加强对相关政策的研究,准确把握政策动态,适时调整经营方向与策略,根据市场情况,合理安排开发项目的规模和进度,以降低政策风险。

2)、**财务风险**:房地产行业是一个典型的资金密集型产业,具有开发周期长、资金占用量大的特点。融资过度,会造成负债过高,融资渠道单一,会造成资金紧张,都会给房地产企业经营带来不利影响。

对策:公司会制定合理的资金使用计划,加强资金监管和统筹管理,提高经营性项目投入产出节奏,加快资产周转,提升资金使用效率;同时大力拓宽房地产间接融资渠道,实现资金来源多元化,以分散房地产信贷风险。

3)、**管理风险**:房地产开发从获得土地、前期开发、项目投标、投资、施工、验收到销售,涉及的部门环节较多,一旦某一环节出现问题,则整个项目就会产生连锁反应。

对策:公司将围绕房地产开发、建设、营销和售后等一系列环节,进一步提升经营团队对项目运营的管理能力,并加强内控管理,完善内控制度,针对各环节的管理工作开展定期或不定期风险评估,查找缺陷、及时整改,避免管理风险的发生。

八、与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

报告期内,杭州和美房地产开发有限公司开发的“倾城之恋”项目已完成,2012年11月15日公司收到杭州市工商行政管理局高新区滨江分局发出的《工商企业注销证明》[(滨)准予注销[2012]第032610号],准予该公司注销。截止2012年11月8日,该公司总资产为5,479.08万元;净资产为5,479.08万元;净利润2,300.11万元。

九、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》(证监发[2012]37号)和中国证监会吉林监管局《关于进一步加强现金分红工作完善现金分红政策的通知》(吉证监发[2012]159号)的要求,为进一步完善利润分配政策,建立持续、稳定的分红机制,充分保护中小投资者合法权益,公司对《公司章程》中有关现金分红政策的相关内容进行了修订,主要完善了利润分配形式、现金分红的具体条件和比例、未分配利润的使用原则以及董事会、股东大会对利润分配事项的决策机制和程序等内容。

本次利润分配政策的修订,符合公司章程及审议程序的规定,充分保护了中小投资者的合法权益,并规定了利润分配要由独立董事发表意见,还明确了分红标准和分红比例、利润分配政策的调整或变更的条件和程序,保证了利润分配政策的合规、透明。

本次修订内容已经公司2012年7月23日召开的第六届董事会第五次审议,并经公司2012年8月10召开的2012年度第一次临时股东大会表决通过。

详细内容请参见刊登于2012年7月25日、2012年8月11日《证券时报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的相关公告。

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案符合公司章程等的相关规定。

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

1) 2010年度，公司利润分配方案：不进行利润分配，公积金不转增股本；

2) 2011年度，公司利润分配方案：以2011年期末总股本1,045,509,753股为基数，向全体股东每10股派0.4元人民币现金（含税），剩余未分配利润全部结转以后年度分配；2011年度公积金不转增股本。本次权益分派股权登记日为：2012年5月29日；除息日为：2012年5月30日。上述权益分派实施完成后公司总股本不变。

3) 2012年度，公司利润分配预案：拟以公司2012年期末总股本1,045,509,753股为基数，向全体股东每10股派4元人民币现金（含税），剩余未分配利润全部结转以后年度分配；公司2012年度不进行资本公积金转增股本。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2012年	418,203,901.20	584,179,739.46	71.59%
2011年	41,820,390.09	522,373,150.00	8.01%
2010年	0.00	423,891,094.75	0%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012年01月28日	公司办公室	电话沟通	个人	一般投资者	咨询公司2011年度的经营情况，公司工作人员未向其提供任何书面资料。
2012年03月26日	公司办公室	电话沟通	个人	证券日报记者	咨询公司利润分配，在建项目事宜，公司工作人员未向其提供任何书面资料。
2012年03月27日	公司办公室	电话沟通	个人	一般投资者	咨询公司利润分配事宜，公司工作人员未向其提供任何书面资料。
2012年04月25日	公司办公室	实地调研	机构	长城证券	咨询公司基本情况，公司副总经理兼董事会秘书程捷接待，未提供任何书面资料。
2012年05月21日	公司办公室	实地调研	机构	国信证券	咨询公司基本情况，公司副总经理兼董事会秘书程捷接待，未提供任何书面资料。
2012年05月21日	公司办公室	实地调研	机构	英大证券	咨询公司基本情况，公司副总经理兼董事会秘书程捷接待，未提供任何书面资料。
2012年05月21日	公司办公室	实地调研	机构	深圳鼎诺投资管理公司	咨询公司基本情况，公司副总经理兼董事会秘书程捷接待，未提供任何书面资料。
2012年05月21日	公司办公室	实地调研	机构	广发证券	咨询公司基本情况，公司副总经理兼董事会秘书程捷接待，未提供任何书面资料。
2012年05月21日	公司办公室	实地调研	机构	博时基金	咨询公司基本情况，公司副总经理兼董事会秘书程捷

					接待，未提供任何书面资料。
2012年05月21日	公司办公室	实地调研	机构	摩根华鑫基金	咨询公司基本情况，公司副总经理兼董事会秘书程捷接待，未提供任何书面资料。
2012年06月14日	公司办公室	实地调研	机构	华夏基金	咨询公司基本情况，公司副总经理兼董事会秘书程捷接待，未提供任何书面资料。
2012年06月28日	华天大酒店 国际会议厅	书面问询	其他	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，公司通过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了上市公司投资者接待日活动。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与投资者通过"吉林上市公司投资者关系互动平台"进行了交流。
2012年08月27日	公司办公室	电话沟通	个人	一般投资者	咨询公司风雅乐府项目结算情况，公司工作人员未向其提供任何书面资料。
2012年09月07日	公司办公室	电话沟通	个人	一般投资者	咨询公司土地开发情况，公司工作人员未向其提供任何书面资料。
2012年11月05日	公司办公室	电话沟通	个人	一般投资者	咨询公司非公开发行事宜相关情况，公司工作人员未向其提供任何书面资料。
2012年11月06日	公司办公室	电话沟通	个人	一般投资者	咨询公司非公开发行事宜相关情况，公司工作人员未向其提供任何书面资料。
2012年11月10日	公司办公室	电话沟通	个人	一般投资者	咨询公司非公开发行情况并询问公司是否有转型打算，公司工作人员未向其提供任何书面资料。
2012年11月16日	公司办公室	电话沟通	个人	一般投资者	咨询公司四季度经营情况，公司人员未向其提供任何书面资料。
2012年12月26日	公司办公室	电话沟通	个人	一般投资者	咨询公司获取土地情况，工作人员未向其提供任何书面资料。

第五节 重要事项

一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	披露日期	披露索引
万向集团公司	同受最终控制方控制	向关联方销售商品和提供劳务	物业、摆花服务	定价遵循市场公允价格,原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准	70.5	70.5	1.41%	按月支付	70.5	2012年03月26日	《证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
万向钱潮股份有限公司	同受最终控制方控制	向关联方销售商品和提供劳务	物业、摆花服务	定价遵循市场公允价格,原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准	29.30	29.3	0.59%	按月支付	29.30	2012年03月26日	《证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
杭州万向职业技术学院	同受最终控制方控制	向关联方销售商品和提供劳务	物业服务	定价遵循市场公允价格,原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准	80.91	80.91	1.62%	按季支付	80.91	2012年03月26日	《证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
万向进出口有限公司	同受最终控制方控制	向关联方销售商品和提供劳务	物业、摆花服务	定价遵循市场公允价格,原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准	11.48	11.48	0.23%	按月支付	11.48	2012年03月26日	《证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
万向财务有限公司	同受最终控制方控制	向关联方销售商品和提供劳务	物业、摆花服务	定价遵循市场公允价格,原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准	9.01	9.01	0.18%	按月支付	9.01	2012年03月26日	《证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
万向电动汽车有限公司	同受最终控制方控制	向关联方销售商品和提供劳务	物业、摆花服务	定价遵循市场公允价格,原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准	22.18	22.18	0.44%	按月支付	22.18	2012年03月26日	《证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
万向电动	同受最	向关联方销	绿化工	定价遵循市场公	45.88	45.88	0.92%	按月支付	45.88	2012年03月	《证券时报》及巨

汽车有限公司	终控制方控制	售商品和提供劳务	程	允价格,原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准						26 日	潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
纳德酒店股份有限公司	同受最终控制方控制	向关联方销售商品和提供劳务	出租房屋	定价遵循市场公允价格,原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准	139	139	41.87%	按季支付	139	2012 年 03 月 26 日	《证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
纳德酒店股份有限公司	同受最终控制方控制	向关联方销售商品和提供劳务	物业、摆花服务	定价遵循市场公允价格,原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准	15	15	0.3%	按季支付	15	2012 年 03 月 26 日	《证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
浙江大鼎贸易有限公司	同受最终控制方控制	向关联方采购设备或接受劳务	采购设备	定价遵循市场公允价格,原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准	171.91	171.91	100%	按笔支付	171.91	2012 年 03 月 26 日	《证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
合计					--	--	595.17	147.56%	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用							
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方(而非市场其他交易方)进行交易的原因				公司的上述日常关联交易持续发生,公司与各交易方已经形成了稳定的合作关系。							
关联交易对上市公司独立性的影响				上述日常关联交易事项对上市公司的独立性不构成影响。							
公司对关联方的依赖程度,以及相关解决措施(如有)				上述日常关联交易不会造成公司对关联方的依赖。							
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)				公司年初预计为关联方提供物业、摆花服务金额为 310.95 万元,本期实际完成 423.26 万元,实际发生较预计增长 36.12%,是由于服务范围扩大所致。							
交易价格与市场参考价格差异较大的原因				不适用。							

2、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期发生额(万元)	期末余额(万元)
万向财务有限公司	同受最终控制方控制		存贷款	否	3,466.98	23,383.35	26,850.33

万向集团公司	同受最终控制方控制	应收关联方债权	物业服务费	否	3.49	-3.44	0.05
纳德酒店股份有限公司萧山五一风尚酒店	同受最终控制方控制	应收关联方债权	物业服务费	否	5	-3.77	1.23
万向钱潮股份有限公司	同受最终控制方控制	应收关联方债权	物业服务费	否		2.98	2.98
浙江大鼎贸易有限公司	同受最终控制方控制		招投标服务费	否	83.73	-9.34	74.39
合计					3,559.2	23,369.78	26,928.98

3、其他重大关联交易

报告期内，公司与万向财务有限公司（下称“万向财务公司”）签订了《金融服务框架性协议》，万向财务有限公司将为本公司及下属控股子公司提供存款、结算、信贷及其经中国银行业监督管理委员会批准的可从事的其他金融业务的服务。

本次关联交易事项，已经公司第六届董事会第三次会议审议，并经公司2011年年度股东大会表决批准。公司关联董事在审议该事项的董事会上进行了回避表决；股东大会以网络投票和现场投票相结合方式表决，与该关联交易有利害关系的关联股东也在本次股东大会上进行了回避表决。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于与万向财务有限公司签订《金融服务框架性协议》的关联交易公告	2012年03月26日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

二、重大合同及其履行情况

1、其他重大合同

合同订立公司方名称	合同订立对方名称	合同涉及资产的账面价值(万元)(如有)	合同涉及资产的评估价值(万元)(如有)	评估机构名称(如有)	评估基准日(如有)	定价原则	交易价格(万元)	是否关联交易	关联关系	截至报告期末的执行情况
杭州市萧山区市政园林公用事业局事业管理处	萧山区彩虹大道(工人路—市心路)A标段工程委托建设合同	12,800				遵循市场定价原则	12,800	否	不存在关联关系	截止报告期末完成投资4,961万元。

三、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺	万向资源有限公司	如果计划未来通过深圳证券交易所竞价系统出售所持顺发恒业解除限售流通股,并于第一笔减持起六个月内减持数量达到 5%及以上的,将于第一次减持前两个交易日内通过上市公司对外披露出售提示性公告。披露内容包括:拟出售的数量、拟出售的时间、拟出售的价格区间、减持原因以及深圳证券交易所要求的其他内容。同时,知悉并承诺:将严格遵守《证券法》、《上市公司收购管理办法》、《上市公司解除限售存量股份转让指导意见》和深圳证券交易所有关业务规则的相关规定,以及按《股权分置改革工作备忘录第 16 号--解除限售》和《深圳证券交易所上市公司信息披露公告格式第 30 号--上市公司股东减持股份公告格式》等有关规范性文件及业务规则的要求履行相关信息披露义务。若违反上述文件之规定,将按照中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定接受处罚;若给上市公司其他流通股股东合法权益造成损害的,将依法承担相应的法律责任。	2012 年 06 月 15 日	长期有效	正在严格履行
	深圳合利实业有限公司	将严格遵守《证券法》、《上市公司收购管理办法》、《上市公司解除限售存量股份转让指导意见》和深圳证券交易所有关业务规则的相关规定,以及按《股权分置改革工作备忘录第 16 号--解除限售》和《深圳证券交易所上市公司信息披露公告格式第 30 号--上市公司股东减持股份公告格式》等有关规范性文件及业务规则的要求履行相关信息披露义务。若违反上述文件之规定,将按照中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定接受处罚;若给上市公司其他流通股股东合法权益造成损害的,将依法承担相应的法律责任。	2012 年 06 月 15 日	长期有效	正在严格履行
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划	不适用				

是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	否
承诺的解决期限	不适用
解决方式	不适用
承诺的履行情况	万向资源有限公司及深圳合利实业有限公司均严格履行各项承诺

四、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中磊会计师事务所有限责任公司
境内会计师事务所报酬（万元）	50
境内会计师事务所审计服务的连续年限	12
境内会计师事务所注册会计师姓名	赵丽萍、王树奇

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

五、其他重大事项的说明

1、报告期内，公司为股东——万向资源有限公司和深圳合利实业有限公司办理了有限售条件的流通股解除限售共计 803,596,033 股，占公司总股本的 76.86%（其中：万向资源有限公司解除限售 769,996,033 股，占公司总股本的 73.65%；深圳合利实业有限公司解除限售 33,600,000 股，占公司总股本的 3.21%），上述股份已于 2012 年 6 月 18 日实现可上市流通。

上述事宜详细内容请参见刊登于 2012 年 6 月 15 日《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的相关公告。

2、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《2012 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。

3、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 2012 年 12 月 31 日累计金额为 154,706.40 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。

4、经公司第六届董事会第八次会议审议，并经 2012 年度第二次临时股东大会表决，通过了《关于为全资子公司申请贷

款提供担保的议案》。公司全资子公司顺发恒业有限公司(以下简称:恒业公司)的全资子公司吉顺房地产开发有限公司(以下简称:吉顺房产)拟向中国光大银行股份有限公司杭州萧山支行申请贷款,吉顺房产将以持有的“吉祥半岛”项目为上述贷款提供抵押担保,同时,由恒业公司为吉顺房产的上述贷款提供连带责任担保。截止2012年12月31日,该担保余额为20,000.00万元。

六、公司子公司重要事项

1) 本公司全资子公司惶惶房产原持有吉顺房产100%的股权,2012年7月11日惶惶房产与公司全资子公司顺发恒业有限公司签订《股权转让协议》,惶惶房产将持有的吉顺房产100%股权转让给顺发恒业有限公司。转让后顺发恒业有限公司持有吉顺房产100%股权。吉顺房产于2012年8月1日办理了工商变更登记。

2) 本公司全资子公司浙江工信持有风雅置业100%股权,根据其股东浙江工信决议减少注册资本40,000万元,减资后风雅置业的注册资本由45,000万元变更为5,000万元。风雅置业于2013年1月8日办理了工商变更登记。

3) 本公司全资子公司和美房产经2012年4月27日股东会决议解散。2012年10月16日杭州市滨江区国家税务局出具了杭国税[2012]96160号《税务事项通知书》审核同意和美房产的注销申请;2012年11月6日,杭州市地方税务局纳税服务局出具了杭地税纳费注通[2012]第1509号《注销税务(缴费)登记通知书》准予和美房产注销。2012年11月8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[2012]第032610号《工商企业注销证明》,已缴销和美房产营业执照。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。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

	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	803,596,033	76.86%	0	0	0	-803,596,033	-803,596,033	0	0%
1、国家持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
2、国有法人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
3、其他内资持股	803,596,033	76.86%	0	0	0	-803,596,033	-803,596,033	0	0%
其中：境内法人持股	803,596,033	76.86%	0	0	0	-803,596,033	-803,596,033	0	0%
境内自然人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
4、外资持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
其中：境外法人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
境外自然人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
5、高管股份	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
二、无限售条件股份	241,913,720	23.14%	0	0	0	803,596,033	803,596,033	1,045,509,753	100%
1、人民币普通股	241,913,720	23.14%	0	0	0	803,596,033	803,596,033	1,045,509,753	100%
2、境内上市的外资股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
3、境外上市的外资股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
4、其他	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
三、股份总数	1,045,509,753	100%	0	0	0	0	0	1,045,509,753	100%

股份变动的原因

报告期内，公司为股东——万向资源有限公司和深圳合利实业有限公司办理了有限售条件的流通股解除限售共计 803,596,033 股，占公司总股本的 76.86%（其中：万向资源有限公司解除限售 769,996,033 股，占公司总股本的 73.65%；深圳合利实业有限公司解除限售 33,600,000 股，占公司总股本的 3.21%），上述股份已于 2012 年 6 月 18 日实现可上市流通。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

不适用。

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

不适用。

二、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期股东总数	43,036	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	39,683					
持股 5%以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例(%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
万向资源有限公司	境内非国有法人	73.65%	769,996,033			769,996,033		
深圳合利实业有限公司	境内非国有法人	3.21%	33,600,000			33,600,000		
长春高新光电发展有限公司	国有法人	1.29%	13,458,223			13,458,223		
北京和嘉投资有限公司	境内非国有法人	1.03%	10,722,941			10,722,941		
中轻贸易中心	境内非国有法人	0.31%	3,199,945			3,199,945		
光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.28%	2,977,971			2,977,971		
刘自和	境内自然人	0.25%	2,663,727			2,663,727		
中国建设银行 - 信诚中证 500 指数分级证券投资基金	境内非国有法人	0.18%	1,886,997			1,886,997		
张少光	境内自然人	0.16%	1,715,300			1,715,300		
陆来宝	境内自然人	0.14%	1,500,000			1,500,000		
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。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	年末持有无限售条件股份数量（注 4）	股份种类						
		股份种类	数量					
万向资源有限公司	769,996,033	人民币普通股	769,996,033					
深圳合利实业有限公司	33,600,000	人民币普通股	33,600,000					
长春高新光电发展有限公司	13,458,223	人民币普通股	13,458,223					
北京和嘉投资有限公司	10,722,941	人民币普通股	10,722,941					
中轻贸易中心	3,199,945	人民币普通股	3,199,945					
光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	2,977,971	人民币普通股	2,977,971					
刘自和	2,663,727	人民币普通股	2,663,727					
中国建设银行 - 信诚中证 500 指数分级证券投资基金	1,886,997	人民币普通股	1,886,997					
张少光	1,715,300	人民币普通股	1,715,300					

陆来宝	1,500,000	人民币普通股	1,500,000
前 10 名无限售流通股股东之间,以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	前十名股东中,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、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
万向资源有限公司	鲁伟鼎	2004 年 05 月 24 日	76300777-X	600,000,000	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)。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	2012 年实现营业收入 1,921,253.32 万元,利润总额 8,233.80 万元。截至 2012 年底,资产总额 976,806.47 万元,负债总额 796,247.57 万元,净资产 180,558.90 万元。2012 年度经营活动产生的现金流量净额为 42,871.12 万元,投资活动产生的现金流量净额为 16,514.50 万元,筹资活动产生的现金流量净额为-42,049.66 万元。(上述数据未经审计)公司将以绿色、环保、节能技术在建筑中的应用作为发展重点,以积极参与城镇化建设,加快开拓国际市场作为战略方向;同时加大旅游综合体与城市综合体的开发与投资,进一步提升公司的市场地位与价值。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有 5959.55 万股中色股份(000758SZ),持股比例 7.77%。				

报告期控股股东变更

适用 不适用

3、公司实际控制人情况

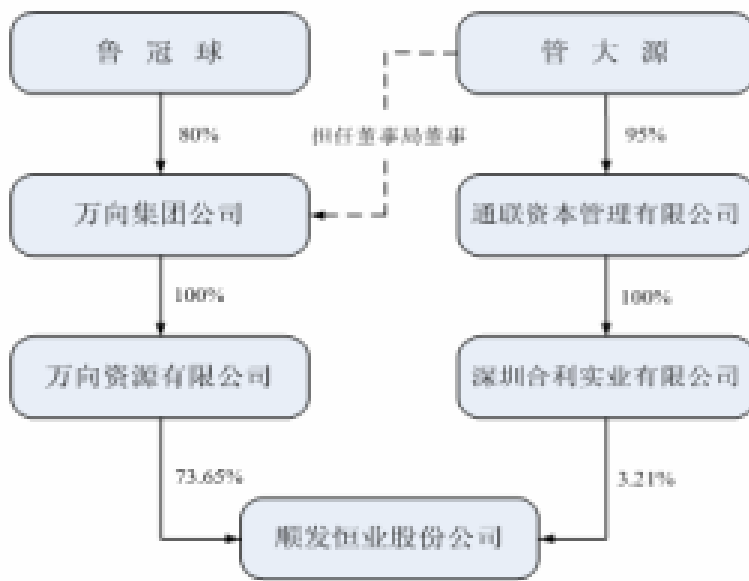
自然人

实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
鲁冠球	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	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。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	1、控股万向钱潮股份有限公司(简称:万向钱潮,代码:000559),控制比例 51.53%; 2、控股河北承德露露股份有限公司(简称:承德露露,代码:000848),控制比例 42.55%; 3、控股万向德农股份有限公司(简称:万向德农,代码:600371),控制比例 61.20%。	

报告期实际控制人变更

适用 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)
管大源	董事长	现任	男	49	2011年11月11日	2014年11月10日	0	0	0	0
沈志军	副董事长、总经理	现任	男	42	2011年11月11日	2014年11月10日	0	0	0	0
孔令智	副董事长	现任	男	44	2011年11月11日	2014年11月10日	0	0	0	0
程捷	董事、董秘、副总	现任	男	40	2011年11月11日	2014年11月10日	0	0	0	0
李旭华	董事	现任	男	40	2011年11月11日	2014年11月10日	0	0	0	0
陈贵樟	董事	现任	男	39	2011年11月11日	2014年11月10日	0	0	0	0
陶久华	独立董事	现任	男	59	2011年11月11日	2014年11月10日	0	0	0	0
张生久	独立董事	现任	男	59	2011年11月11日	2014年11月10日	0	0	0	0
杨贵鹏	独立董事	现任	男	40	2011年11月11日	2014年11月10日	0	0	0	0
鲁永明	监事会主席	现任	男	40	2011年11月11日	2014年11月10日	0	0	0	0
刘晓宇	监事	现任	男	41	2011年11月11日	2014年11月10日	0	0	0	0
钱嘉清	职工监事	现任	女	32	2011年10月26日	2014年11月10日	0	0	0	0
祝青	财务负责人	现任	男	47	2011年11月11日	2014年11月10日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

（一）、董事会成员

1、**管大源先生**，1963年12月生，研究生学历，高级经济师，中共党员。历任万向集团总经理助理兼总经理办公室主任、深圳万向投资有限公司总经理、万向集团公司副总裁、上海通联期货经济有限公司董事长、浙江省远洋渔业集团股份有限公司董事长等职。现任公司董事长兼万向集团董事局董事、通联资本管理有限公司总裁、深圳合利实业有限公司执行董事、万向财务有限公司董事长、河北承德露露股份有限公司董事长及万向德农股份有限公司董事长。

2、**沈志军先生**，1970年9月生，大专学历，中共党员。历任万向总厂办秘书、万向集团公司办公室主任、万向集团公司发展部总经理，万向集团副总裁、浙江顺发惺惺房地产开发有限公司董事长等职。现任公司副董事长、总经理，兼任顺发恒业有限公司董事长、总经理，浙江工信房地产开发有限公司董事长。

3、**孔令智先生**，1968年2月生，研究生学历。全国人大代表，吉林省政协委员，长春市政协常委，台湾民主自治同盟吉林省委员会委员。历任长春市燃气集团副总经理、长春市北方市场集团董事长助理、长春高新技术产业发展总公司副总经理等职，现任公司副董事长，长春高新超达投资有限公司董事长。

4、**程捷先生**，1972年1月生，本科学历，中共党员。历任万向集团公司董事局工作室总经理、万向集团公司人力资源部副总经理、万向纳德股份有限公司副总经理，现任公司董事、副总及董事会秘书，兼任顺发恒业有限公司董事、副总经理。

5、**李旭华先生**，1972年12月生，大专学历，会计师，中共党员。历任万向钱潮公司财务部预算管理科长兼制动器项目组财务主管，武汉万向汽车制动器公司财务经理，万向集团公司财务部计划统计主管。现任万向集团公司财务部总经理助理、万向德农股份有限公司监事。

6、**陈贵樟先生**，1973年7月生，本科学历，工程师，中共党员。曾先后在万向钱潮股份有限公司、万向集团公司发展部从事过机修、工艺、项目规划、战略管理等工作，现任万向集团公司发展部总经理助理、浙江航民股份有限公司董事董事。

7、**陶久华先生（独立董事）**，1953年9月生，经济学硕士，中共党员，资深律师。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（独立董事）**，1953年2月生，大学学历，中共党员，一级律师，吉林省政府法律顾问团顾问，吉林省政协社法委特邀委员，吉林省法学会常务理事。历任吉林市龙潭区律师所律师、负责人、吉林市龙潭区普法办负责人、吉林市律师协会业务部职员、副主任、主任，吉林省律师协会秘书长，现任吉林省律师协会副会长、吉林省法律援助中心主任。

9、**杨贵鹏先生（独立董事）**，1972年12月生，大学学历，中国注册会计师。1998年获财政部、中国证监会批准的证券、期货相关业务审计特许资格。曾任北京望达会计师事务所部门经理、中洲会计师事务所部门经理、中天信会计师事务所高级经理、天华会计师事务所有限公司合伙人，现任致同会计师事务所主管合伙人。

（二）、监事会成员

1、**鲁永明先生**，1972年5月生，本科学历，会计师，注册税务师，中共党员。历任万向集团公司财务部综合组组长、万向创业投资有限公司副总经理，现任万向集团公司财务部副总经理、河北承德露露股份有限公司及万向德农股份有限公司董事。

2、**刘晓宇先生**，1971年4月生，大专学历，高级会计师，中共党员。历任长春高新开发区进出口贸易公司主管会计、长春高新技术产业（集团）股份有限公司会计、长春医药（集团）有限责任公司财务部经理、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，现任长春高新光电发展有限公司总经理、长春高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会副主任。

3、**钱嘉清女士**，1980年5月生，本科学历，经济师，中共党员。历任浙江工信房地产开发有限公司行政人事部副经理、经理，现任顺发恒业股份公司行政人事部经理。任公司职工监事。

（三）、公司高级管理人员

1、**沈志军先生**，任公司总经理，工作经历同上。

2、**程捷先生**，任公司副总经理兼董事会秘书，工作经历同上。

3、**祝青先生**，1965年2月生，大专学历，会计师，中共党员。自2001年2月进入万向，先后在传动轴公司、集团公司财务部从事会计核算、财务检查等工作，现任公司财务负责人兼顺发恒业有限公司财务管理部经理。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
管大源	万向集团公司	董事	1993 年 11 月 10 日		是
管大源	深圳合利实业有限公司	执行董事	2004 年 09 月 10 日		否
李旭华	万向集团公司	财务部总经理助理	2003 年 05 月 21 日		是
陈贵樟	万向集团公司	发展部总经理助理	2003 年 01 月 08 日		是
鲁永明	万向集团公司	财务部副总经理	2003 年 01 月 08 日		是
刘晓宇	长春高新光电发展有限公司	总经理	2010 年 06 月 25 日		否
在股东单位任职情况的说明	万向集团公司为公司控股股东万向资源有限公司的母公司，为公司间接控股股东；深圳合利实业有限公司为公司第二大股东；长春高新光电发展有限公司为公司第三大股东。				

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
管大源	河北承德露露股份有限公司	董事长	2010 年 06 月 22 日		否
管大源	万向德农股份有限公司	董事长	2011 年 06 月 11 日		否
管大源	通联资本控股有限公司	总裁	1996 年 01 月 03 日		否
管大源	万向财务有限公司	董事长	2011 年 09 月 19 日		否
孔令智	长春高新超达投资有限公司	董事长	2008 年 08 月 01 日		是
李旭华	万向德农股份有限公司	监事	2011 年 06 月 11 日		否
陈贵樟	浙江航民股份有限公司	董事	2010 年 05 月 06 日		否
鲁永明	河北承德露露股份有限公司	董事	2010 年 06 月 22 日		否
鲁永明	万向德农股份有限公司	董事	2011 年 06 月 11 日		否
刘晓宇	长春高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会	副主任	2012 年 02 月 06 日		是
在其他单位任职情况的说明	其他单位任职是指在股东关联单位的任职。				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

2012年，公司董事、监事及高管人员薪酬的发放是依据公司《高级管理人员薪酬管理办法》及《独立董事工作制度》等规定执行。公司结合本年度公司主要经营业绩和目标任务完成情况，以及高级管理人员工作职责、岗位工作业绩指标完成情况等资料，对相关人员进行综合考核。公司董事会薪酬与考核委员会负责对公司高级管理人员的绩效考核及激励机制的建立与实施，根据年终考评结果对公司高级管理人员实施奖惩。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的 报酬总额	从股东单位获 得的报酬总额	报告期末实际 所得报酬
管大源	董事长	男	49	现任	0.00	386.00	386.00
沈志军	副董事长、总经理	男	42	现任	48.05	0.00	48.05
孔令智	副董事长	男	44	现任	0.00	0.00	0.00
程捷	董事、董秘、副总	男	40	现任	113.26	0.00	113.26
李旭华	董 事	男	40	现任	0.00	48.00	48.00
陈贵樟	董 事	男	39	现任	0.00	50.00	50.00
陶久华	独立董事	男	59	现任	7.20	0.00	7.20
张生久	独立董事	男	59	现任	7.20	0.00	7.20
杨贵鹏	独立董事	男	40	现任	7.20	0.00	7.20
鲁永明	监事会主席	男	40	现任	0.00	48.00	48.00
刘晓宇	监 事	男	41	现任	0.00	0.00	0.00
钱嘉清	职工监事	女	32	现任	18.75	0.00	18.75
祝青	财务负责人	男	47	现任	40.76	0.00	40.76
合计	--	--	--	--	242.42	532.00	774.42

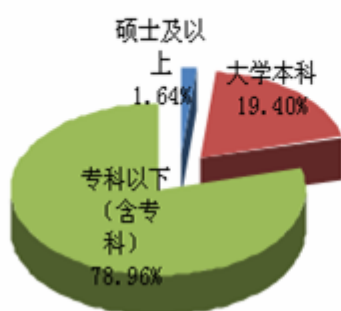
公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

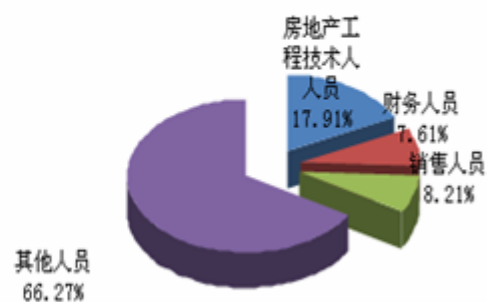
四、公司员工情况

截止报告期末，公司（含子公司）在册员工共670人，构成情况如下：

划分标准	类别	人数	占总人数比例
按在职与退休划分	在职员工	670	100.00%
	离退休人员	0	0.00%
	合计	670	100%
按教育程度划分	硕士及以上	11	1.64%
	大学本科	130	19.40%
	专科以下（含专科）	529	78.96%
	合计	670	100%
按专业构成划分	房地产工程技术人人员	120	17.91%
	财务人员	51	7.61%
	销售人员	55	8.21%
	其他人员	444	66.27%
	合计	670	100%



1、按教育程度划分



2、按专业划分

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、中国证监会发布的有关上市公司治理的规范文件性和深圳证券交易所《股票上市规则》以及《主板上市公司规范运作指引》的要求，大力推进内控体系建设，持续深入开展公司治理活动。

报告期内，公司积极推进和实施内部控制规范工作。为加强公司内控体系建设，贯彻实施财政部、中国证监会等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》，公司结合实际情况，制定了《内部控制实施工作方案》，并成立了内部控制领导工作小组。报告期内，公司将已有的制度与内部控制基本规范的各项应用指引和其他文件进行了逐项对照，进行了制度的修订和风险梳理。

报告期内，公司按照中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）和中国证监会吉林监管局《关于进一步加强现金分红工作完善现金分红政策的通知》（吉证监发[2012]159号）的要求修改了《公司章程》，在《公司章程》中明确了现金分配等相关条款，进一步完善了公司法人治理结构。

报告期内，为加强公司的推广以及公司与投资者和潜在投资者之间的信息沟通管理，促进公司与投资者之间建立长期、稳定的良好关系，提升公司的诚信度，公司对《投资者关系管理制度》和《接待与推广制度》进行了全面修订。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

1、公司治理专项活动开展情况：1) 2012年3—7月，公司根据吉林证监局《关于做好吉林辖区2012年投资者保护宣传工作的通知》（吉证监发[2012]34号）要求，以“倡导理性投资，营造证券市场健康投资文化氛围，提振投资者信心”为主题，通过发放宣传手册、悬挂宣传条幅以及在网站建立“投资者教育”专栏等形式，开展了一系列的主题宣传活动，通过对投资者开展各种形式的教育，增强了对投资者的自我保护意识，加强了对投资者利益的保护，对共同维护资本市场稳定发展起到了积极作用。2) 2012年6月，公司组织了董事、监事及高管人员参加了吉林证监局举办的为期一天半的“2012年辖区上市公司第一期内部控制规范体制培训班”，培训班从内控的政策导向、操作实务、具体案例、内幕交易防控、公司债券发行等多角度、多层面进行了立体化培训。公司董事、监事及高级管理人员通过本次培训，加强了对《企业内部控制基本规范》及配套指引等法律、法规和规范性文件的系统学习，并以实施内控体系为契机，提高经营管理水平，实现公司的持续、科学发展奠定了良好基础。3) 2012年6月28日，公司参加了吉林证监局举办的“吉林省辖区上市公司2011年度业绩说明会暨投资者接待日活动”。公司总经理、董事会秘书、财务负责人参加了本次活动，并通过网络互动平台与广大投资者进行了“一对多”的广泛交流。通过本次活动，拉近了投资者与管理者的距离，对促进公司与投资者之间建立良好关系起到了积极作用。4) 2012年11月1—3日，公司组织董事、监事和高级管理人员参加了吉林证监局举办的吉林辖区上市公司董事、监事培训班，并参观了由中国证监会主办，吉林证监局承办的“内幕交易警示教育展览”。通过本次培训和参观，不仅加强了公司董事、监事对《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等相关法律、法规的学习，也提高了董事、监事和高级管理人员的法律意识和风险防范意识，对有效杜绝内幕交易的发生起到了积极作用。

2、内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况：根据中国证监会《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》（证监会公告[2011]30号）的文件精神，公司于2011年12月23日修订了《顺发恒业股份公司章程内幕信息知情人登记管理制度》，该制度同样适用于外部信息使用人。报告期内，该制度得到了有效执行。公司不存在内幕信息对外泄露，或者内幕信息知情人利用内幕信息进行内幕交易或者建议他人利用内幕信息进行交易，给公司造成严重影响或损失的情形发生。公司董事、监事及高级管理人员也不存在违规买卖公司股票的情况。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2011 年度股东大会	2012 年 04 月 17 日	《2011 年年度报告全文和摘要》、《2011 年度董事会工作报告》、《2011 年度监事会工作报告》、《2011 年度财务决算报告》、《2011 年度利润分配方案》、《日常关联交易预计的议案》、《关于与万向财务有限公司签订<金融服务框架性协议>的议案》、《关于授权公司董事会审批土地储备投资额度的议案》、《关于授权公司董事会审批对子公司提供委托贷款额度的议案》、《关于授权公司董事会审批对项目公司投资额度的议案》以及《关于续聘会计师事务所及支付会计师事务所报酬的议案》	全部审议通过	2012 年 04 月 18 日	会议决议公告刊登在《证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 上。

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年度第一次临时股东大会	2012 年 08 月 10 日	《关于修改<公司章程>部分条款的议案》、《关于聘请内控审计会计师事务所及支付其报酬的议案》	全部审议通过	2012 年 08 月 11 日	会议决议公告刊登在《证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 上。
2012 年度第二次临时股东大会	2012 年 11 月 21 日	《关于为全资子公司申请贷款提供担保的议案》	全部审议通过	2012 年 11 月 22 日	会议决议公告刊登在《证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 上。

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
陶久华	6	2	4	0	0	否
张生久	6	2	4	0	0	否
杨贵鹏	6	1	5	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		3				

连续两次未亲自出席董事会的说明

无。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、公司董事会审计委员会履职情况

根据深圳证券交易所《关于做好上市公司2012年度报告及相关工作的通知》及公司《审计委员会工作细则》、《审计委员会年报工作规程》的规定，公司审计委员会对公司2012年度审计工作进行了全面的审查，全程关注着公司年度财务报表的审计工作情况，本着勤勉尽责的原则，发表如下意见：

1)、审计委员会预先审阅公司提供的财务报表，并发表意见

2013年1月8日，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2012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2012年度财务审计工作。

2)、会计师事务所出具初审意见后，审计委员会审阅财务报表后发表意见

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，及时了解审计工作进展情况，并督促年审注册会计师按时提交《审计报告》，确保公司年度报告及相关文件按照预定的进度推进；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2012年度财务报表，并形成书面审阅意见，认为：公司2012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2012年12月31日的资产负债表、2011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2012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2012年年度报告及年报摘要。

3)、审阅财务报告，形成书面意见

2013年3月24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》。

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2012年度财务报告，能够充分反映公司截至2012年12月31日止的财务状况、2012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。

4)、对会计师事务所本年度审计工作的意见 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2013年度审计机构。

2、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以《董事会薪酬与考核委员会工作细则》为指导，结合本年度公司主要财务指标和经营目标实现情况、以及董事、高级管理人员工作职责、岗位工作业绩指标完成情况等资料，对公司董事及高级管理人员进行

了综合考核。认为：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。公司董事及高级管理人员的基本年薪和奖金发放公平、合理符合公司激励机制，公司董事会披露的董事及高管人员薪酬情况与实际相符。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均完全独立。1、业务独立：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、人员独立：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、资产独立：公司主要生产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经营管理等情形。4、机构独立：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。不存在与控股股东职能部门之间的从属关系和混合经营、合署办公的情况。5、财务独立：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。

七、高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，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。并根据本年度公司主要经营业绩和目标任务完成情况，以及高级管理人员工作职责、岗位工作业绩指标完成情况等资料，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评定。报告期内，公司董事、监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。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

报告期内，公司以《企业内部控制基本规范》及相关配套指引为依据，根据吉林证监局《关于做好吉林辖区上市公司内部控制规范实施有关工作的通知》（吉证监发[2012]37号）的要求，制定了公司《内部控制实施工作方案》，该方案已于2012年3月23日经公司第六届董事会第三次会议审议通过。同时，公司董事会还根据《内部控制实施工作方案》成立了内控工作小组，由董事长担任组长，总经理担任副组长，副总经理、总经理助理、财务负责人、各职能部门负责人、子公司负责人和专职人员为小组成员。

公司内控工作小组按照《内部控制实施工作方案》的计划内容和时间进度，对公司的现行管理机构和岗位设置、岗位分工和职责，以及已有的内部控制制度及其实施情况进行了全面系统的检查、分析和梳理。并根据《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制配套指引》相关规定，对照18项应用指引的基本要求，从组织架构、发展战略、人力资源、社会责任、企业文化、资金活动、采购业务、资产管理、销售业务、研究与开发、工程项目、担保业务、业务外包、财务报告、全面预算、合同管理、内部信息传递、信息系统共十八个方面编制风险清单，将重要业务现有的政策、制度与风险清单进行对比，查找内部控制缺陷，整理出风险缺陷清单和整改方案，并对发现的内控问题进行了整改。

报告期内，公司稳步推进公司内控制度的建立健全工作，结合公司自身特点，及时调整内控体系，确保了公司内部运营环境的有序进行，提高了公司经营管理水平和风险防控能力。

二、董事会关于内部控制责任的声明

公司董事会严格按照《企业内部控制基本规范》、《上市公司内部控制指引》以及《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》的要求，全面负责内部控制体系的建立健全与有效实施，确保企业经营合法、合规、资产安全、完整，保证财务报告及相关信息披露的真实、完整，提高公司经营效率和效果，保证公司各项生产经营、管理活动的正常运行。本公司董事会认为：报告期内，公司的内部控制整体有效，未发现内部控制存在设计或执行方面的重大缺陷。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司依据中华人民共和国《会计法》、财政部《企业会计准则—基本准则》、《企业会计准则 - 应用指南》、《企业内部控制基本规范》及相关配套指引等文件规定，制定了《财务管理制度》、《会计政策》、《计提资产减值准备和损失处理内控制度》、《内部审计制度》等一系列内控制度，从制度上完善和加强了会计核算、财务管理的职能和权限。报告期内，未发现公司财务报告内部控制存在重大缺陷。

四、内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
公司根据《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制配套指引》相关规定，对照18项应用指引的基本要求，与公司现有的政策、制度进行对比，新建并完善了相应的制度。截止报告期末，公司内部控制已不存在重大缺陷。	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2013年03月26日
内部控制自我评价报告全文披露索引	详细内容请参见刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的报告内容。

五、内部控制审计报告

适用 不适用

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司已于 2010 年 3 月 19 日建立了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。报告期内，该制度得到有效执行。公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2013 年 03 月 24 日
审计机构名称	中磊会计师事务所有限责任公司
审计报告文号	(2013) 中磊 (审 A) 字第 0017 号

审计报告正文

审计报告

(2013) 中磊 (审 A) 字第 0017 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（以下简称“顺发恒业”）财务报表，包括2012年12月31日的合并及母公司资产负债表，2012年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东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顺发恒业管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，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，公允反映了顺发恒业2012年12月31日的合并及母公司财务状况以及2012年度的合并及母公司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·北京

中国注册会计师：赵丽萍
中国注册会计师：王树奇
二 一三年三月二十四日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：顺发恒业股份公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	903,885,894.09	554,520,538.00
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据	1,260,000.00	500,000.00
应收账款	1,190,550.31	31,025,237.91
预付款项	262,196,911.46	17,887,074.02
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	65,450,372.48	29,695,636.39
买入返售金融资产		
存货	9,511,313,413.77	9,748,797,558.87
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	10,745,297,142.11	10,382,426,045.19
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产	7,177,500.00	5,577,000.00
持有至到期投资		
长期应收款	59,988,352.23	65,731,024.89
长期股权投资		
投资性房地产	100,714,198.88	73,168,137.66
固定资产	20,829,547.68	22,238,478.40

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	923,902.92	1,248,966.83
开发支出		
商誉		5,000,000.00
长期待摊费用	150,000.00	767,755.99
递延所得税资产	142,496,660.13	98,145,743.65
其他非流动资产		
非流动资产合计	332,280,161.84	271,877,107.42
资产总计	11,077,577,303.95	10,654,303,152.61
流动负债：		
短期借款	150,000,000.00	100,000,000.00
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	273,241,163.12	122,000,000.00
应付账款	650,516,848.99	643,785,258.97
预收款项	5,442,352,790.78	5,189,463,533.02
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	32,695,544.51	26,161,802.91
应交税费	-306,007,662.74	-132,873,202.16
应付利息	4,157,407.75	4,557,242.75
应付股利		
其他应付款	268,005,755.80	197,487,027.22
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	565,000,000.00	1,210,000,000.00

其他流动负债		
流动负债合计	7,079,961,848.21	7,360,581,662.71
非流动负债：		
长期借款	1,181,483,983.00	1,020,000,000.00
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	3,107,540.85	4,257,282.38
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,184,591,523.85	1,024,257,282.38
负债合计	8,264,553,372.06	8,384,838,945.09
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,045,509,753.00	1,045,509,753.00
资本公积	213,815,354.68	212,614,979.68
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	155,636,759.21	89,569,994.04
一般风险准备		
未分配利润	1,398,062,065.00	921,769,480.80
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	2,813,023,931.89	2,269,464,207.52
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	2,813,023,931.89	2,269,464,207.52
负债和所有者权益（或股东权益）总计	11,077,577,303.95	10,654,303,152.61

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

2、母公司资产负债表

编制单位：顺发恒业股份公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	768,743.98	86,589.86

交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,449,655,851.39	831,719,626.18
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,450,424,595.37	831,806,216.04
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,162,604,389.01	1,162,604,389.01
投资性房地产		
固定资产	3,915,960.97	3,696,950.79
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,166,520,349.98	1,166,301,339.80
资产总计	2,616,944,945.35	1,998,107,555.84
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		

应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	32,089.03	40,353.57
应交税费	1,701.15	1,686.77
应付利息		
应付股利		
其他应付款	174,052.95	175,674.92
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	207,843.13	217,715.26
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	207,843.13	217,715.26
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,045,509,753.00	1,045,509,753.00
资本公积	539,213,680.66	539,213,680.66
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	139,800,672.12	73,733,906.95
一般风险准备		
未分配利润	892,212,996.44	339,432,499.97
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	2,616,737,102.22	1,997,889,840.58
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,616,944,945.35	1,998,107,555.84

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

3、合并利润表

编制单位：顺发恒业股份公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	2,766,119,999.15	2,156,838,081.76
其中：营业收入	2,766,119,999.15	2,156,838,081.76
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,951,149,516.33	1,462,110,923.03
其中：营业成本	1,562,360,698.82	1,113,780,381.87
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	240,076,220.23	201,957,879.41
销售费用	62,650,628.18	80,247,647.44
管理费用	50,157,619.73	38,227,558.95
财务费用	23,340,451.77	15,762,154.93
资产减值损失	12,563,897.60	12,135,300.43
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）	-5,000,000.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-5,000,000.00	
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	809,970,482.82	694,727,158.73
加：营业外收入	2,215,490.17	726,619.77
减：营业外支出	4,473,582.03	4,305,923.74
其中：非流动资产处置损失	15,641.63	29,555.19
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	807,712,390.96	691,147,854.76
减：所得税费用	223,532,651.50	168,774,704.76
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	584,179,739.46	522,373,150.00

其中：被合并方在合并前实现的净利润	0.00	0.00
归属于母公司所有者的净利润	584,179,739.46	522,373,150.00
少数股东损益		
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.56	0.50
（二）稀释每股收益	0.56	0.50
七、其他综合收益	1,200,375.00	-2,908,125.00
八、综合收益总额	585,380,114.46	519,465,025.00
归属于母公司所有者的综合收益总额	585,380,114.46	519,465,025.00
归属于少数股东的综合收益总额		

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

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

4、母公司利润表

编制单位：顺发恒业股份公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	105,862,200.50	41,742,326.13
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加	5,928,283.23	2,337,570.29
销售费用	0.00	0.00
管理费用	1,739,828.84	1,735,973.17
财务费用	12,484.41	304.57
资产减值损失	0.00	0.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	562,475,244.82	399,155,488.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	660,656,848.84	436,823,966.92
加：营业外收入	10,802.89	
减：营业外支出	0.00	1,396.73
其中：非流动资产处置损失		0.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	660,667,651.73	436,822,570.19
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	660,667,651.73	436,822,570.19

五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.63	0.42
（二）稀释每股收益	0.63	0.42
六、其他综合收益	0.00	0.00
七、综合收益总额	660,667,651.73	436,822,570.19

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

5、合并现金流量表

编制单位：顺发恒业股份公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,050,727,410.62	2,304,172,398.17
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	759,646,468.97	637,234,353.70
经营活动现金流入小计	3,810,373,879.59	2,941,406,751.87
购买商品、接受劳务支付的现金	1,461,226,277.69	1,475,589,422.44
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	57,930,365.68	52,404,497.87
支付的各项税费	695,548,128.64	347,406,618.70

支付其他与经营活动有关的现金	600,292,629.65	639,969,082.16
经营活动现金流出小计	2,814,997,401.66	2,515,369,621.17
经营活动产生的现金流量净额	995,376,477.93	426,037,130.70
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	91,272.04	195,250.00
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	91,272.04	195,250.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	842,330.58	2,438,173.00
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	842,330.58	2,438,173.00
投资活动产生的现金流量净额	-751,058.54	-2,242,923.00
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	1,636,483,983.00	1,545,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	239,128,100.00	50,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,875,612,083.00	1,595,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,070,000,000.00	1,655,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	219,722,914.85	142,460,834.76
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	253,492,848.96	152,000,000.00
筹资活动现金流出小计	2,543,215,763.81	1,949,460,834.76
筹资活动产生的现金流量净额	-667,603,680.81	-354,460,834.76
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	327,021,738.58	69,333,372.94
加：期初现金及现金等价物余额	451,251,638.00	381,918,265.06

六、期末现金及现金等价物余额	778,273,376.58	451,251,638.00
----------------	----------------	----------------

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

6、母公司现金流量表

编制单位：顺发恒业股份公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	7,879,871.09	3,858,947.76
经营活动现金流入小计	7,879,871.09	3,858,947.76
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	449,594.07	392,724.35
支付的各项税费	5,992,263.56	2,474,551.52
支付其他与经营活动有关的现金	1,129,737.74	974,706.65
经营活动现金流出小计	7,571,595.37	3,841,982.52
经营活动产生的现金流量净额	308,275.72	16,965.24
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	562,475,244.82	399,155,488.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	53,960,044.25	
投资活动现金流入小计	616,435,289.07	399,155,488.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	341,020.58	
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	573,900,000.00	399,131,100.00
投资活动现金流出小计	574,241,020.58	399,131,100.00
投资活动产生的现金流量净额	42,194,268.49	24,388.82
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		

发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	41,820,390.09	
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	41,820,390.09	
筹资活动产生的现金流量净额	-41,820,390.09	
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	682,154.12	41,354.06
加：期初现金及现金等价物余额	86,589.86	45,235.80
六、期末现金及现金等价物余额	768,743.98	86,589.86

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

7、合并所有者权益变动表

编制单位：顺发恒业股份公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,045,509,753.00	212,614,979.68			89,569,994.04		921,769,480.80		2,269,464,207.52	
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,045,509,753.00	212,614,979.68			89,569,994.04		921,769,480.80		2,269,464,207.52	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		1,200,375.00			66,066,765.17		476,292,584.20		543,559,724.37	
(一)净利润							584,179,739.46		584,179,739.46	

(二) 其他综合收益		1,200,375.00								1,200,375.00
上述(一)和(二)小计		1,200,375.00				584,179,739.46				585,380,114.46
(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					66,066,765.17	-107,887,155.26				-41,820,390.09
1. 提取盈余公积					66,066,765.17	-66,066,765.17				
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配						-41,820,390.09				-41,820,390.09
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	1,045,509,753.00	213,815,354.68			155,636,759.21	1,398,062,065.00				2,813,023,931.89

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		

	股本)								
一、上年年末余额	1,045,509,753.00	215,523,104.68			51,855,271.82		437,111,053.02		1,749,999,182.52
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整									
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	1,045,509,753.00	215,523,104.68			51,855,271.82		437,111,053.02		1,749,999,182.52
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-2,908,125.00			37,714,722.22		484,658,427.78		519,465,025.00
(一)净利润							522,373,150.00		522,373,150.00
(二)其他综合收益		-2,908,125.00							-2,908,125.00
上述(一)和(二)小计		-2,908,125.00					522,373,150.00		519,465,025.00
(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					37,714,722.22		-37,714,722.22		
1.提取盈余公积					37,714,722.22		-37,714,722.22		
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、本期期末余额	1,045,509,753.00	212,614,979.68			89,569,994.04		921,769,480.80		2,269,464,207.52

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

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：顺发恒业股份公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	1,045,509,753.00	539,213,680.66			73,733,906.95		339,432,499.97	1,997,889,840.58
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,045,509,753.00	539,213,680.66			73,733,906.95		339,432,499.97	1,997,889,840.58
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					66,066,765.17		552,780,496.47	618,847,261.64
（一）净利润							660,667,651.73	660,667,651.73
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							660,667,651.73	660,667,651.73
（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					66,066,765.17		-107,887,155.26	-41,820,390.09
1. 提取盈余公积					66,066,765.17		-66,066,765.17	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-41,820,390.09	-41,820,390.09
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,045,509,753.00	539,213,680.66			139,800,672.12		892,212,996.44	2,616,737,102.22

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,045,509,753.00	539,213,680.66			36,019,184.73		-59,675,348.00	1,561,067,270.39
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,045,509,753.00	539,213,680.66			36,019,184.73		-59,675,348.00	1,561,067,270.39
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					37,714,722.22		399,107,847.97	436,822,570.19
(一) 净利润							436,822,570.19	436,822,570.19

(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							436,822,570.19	436,822,570.19
(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					37,714,722.22		-37,714,722.22	
1. 提取盈余公积					37,714,722.22		-37,714,722.22	
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、本期期末余额	1,045,509,753.00	539,213,680.66			73,733,906.95		339,432,499.97	1,997,889,840.58

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

三、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：长春市前进大街3055号南湖新村办公室201室

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

本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。

2、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。

3、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。本报告所载财务信息的会计期间为2012年1月1日起至2012年12月31日止。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

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。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司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。

7、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。

8、金融工具

(1) 金融工具的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

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

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

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

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

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；2)与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；3)不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，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) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

(5) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产进行减值测试。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。

9、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	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的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
以账龄作为风险特征组合	账龄分析法	相同账龄的应收款项具有类似风险特征

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√ 适用 □ 不适用

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

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

(4) 其他应收款项计提坏账的说明

1) 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。

2) 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。

10、存货

(1) 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

(2) 发出存货的计价方法

计价方法：加权平均法

- 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) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

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。

包装物

摊销方法：一次摊销法

11、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

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。

12、投资性房地产

(1)、投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或者两者兼有而持有的房地产。投资性房地产应当能够单独计量和出售。投资性房地产的主要形式是出租建筑物、出租土地使用权。

(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。

13、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。

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	35	5%	2.71%
运输设备	6	5%	15.83%
办公设备	5	5%	19%
其他设备	10	5%	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。

14、在建工程

(1) 在建工程的类别

在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，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) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按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。

15、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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。

(2) 借款费用资本化期间

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。

(3) 暂停资本化期间

1) 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。

2) 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。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率（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。

16、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

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。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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。

项目	预计使用寿命	依据
----	--------	----

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

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。

(4) 无形资产减值准备的计提

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。

17、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。

18、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

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) 预计负债的计量方法

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。

19、 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。

20、 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。

21、 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年的前一个月内，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。

22、 收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

a、 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。

b、 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。

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

(3) 确认提供劳务收入的依据

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经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) 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。

23、政府补助

(1) 会计处理方法

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。

(2) 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。

(3) 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。

24、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 确认递延所得税资产的依据

1) 本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：a、该项交易不是企业合并；b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。2) 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：a、暂时性差异在可预见的未来很可能转回；b、未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。3) 本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

(2) 确认递延所得税负债的依据

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：a、该项交易不是企业合并；b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。3) 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：a、投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；b、该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。3) 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：a、企业合并；b、直接在所有者权益中确认的交易或事项。

25、经营租赁、融资租赁

(1) 租赁的定义

租赁分为融资租赁 and 经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

(2) 经营租赁租出资产

经营租赁租出的房地产按本报告第十节财务告第四项第12节投资性房地产，投资性房地产计提折旧及减值准备。经营租赁租出资产所产生的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用，金额较大时应当资本化，在整个租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；金额较小时，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(3) 经营租赁租入资产

经营租赁租入资产的租金费用在租赁期内按直线法确认为相关资产成本或费用。

26、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是 否

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否

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是否变更

是 否

本报告期主要会计估计未发生变更。

27、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

本报告期无前期会计差错更正。

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是 否

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是 否

五、税项

1、公司主要税种和税率

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%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%[注 2]
营业税	园林绿化收入	3%
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]

各分公司、分厂执行的所得税税率

[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,待开发产品结算计税成本后再行调整。

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
吉顺房产	全资	杭州	房地产开发	200,000,000.00	房地产开发、	510,000,000.00		100%	100%	是			

					销售								
南通顺发	全资	南通	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发, 物业管理、建筑装饰材料销售	200,000,000.00		100%	100%	是			
桐庐顺和	全资	桐庐	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发	306,505,500.00		100%	100%	是			

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

本公司全资子公司惺惺房产原持有吉顺房产100%的股权,2012年7月11日惺惺房产与公司全资子公司顺发恒业有限公司签订《股权转让协议》,惺惺房产将持有的吉顺房产100%股权转让给顺发恒业有限公司,转让后顺发恒业有限公司持有吉顺房产100%股权,吉顺房产于2012年8月1日办理了工商变更登记。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
顺发恒业有限公司	全资	杭州	房地产开发	783500,000.00	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	1,042,730,000.00		100%	100%	是			

					化, 经济信息咨询, 实业投资								
浙江工信	全资	杭州	房地产开发	25,000,000.00	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	25,000,000.00		100%	100%	是			
风雅置业	全资	杭州	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发, 其他无需报经审批的一切合法项目	50,000,000.00		100%	100%	是			
惺惺房产	全资	杭州	房地产开发	37,000,000.00	房地产开发, 物业管理, 销售: 建筑装饰材料	37,000,000.00		100%	100%	是			
纳德物业	全资	杭州	物业管理	8,360,000.00	物业管理, 餐饮, 住宿, 百	8,360,000.00		100%	100%	是			

					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	30,000,000.00	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	130,000,000.00		100%	100%	是		

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

本公司全资子公司浙江工信持有风雅置业100%股权,本报告期根据其股东浙江工信决议减少注册资本40,000万元,减资后风雅置业的注册资本由45,000万元变更为5,000万元。风雅置业于2013年1月8日办理了工商变更登记。

2、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

本公司间接控股子公司和美房产经2012年4月27日股东会决议解散。2012年10月16日杭州市滨江区国家税务局出具了杭国税[2012]96160号《税务事项通知书》审核同意和美房产的注销申请;2012年11月6日,杭州市地方税务局纳税服务局出具了杭地税纳费注通[2012]第1509号《注销税务(缴费)登记通知书》准予和美房产注销。2012年11月8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[2012]第032610号《工商企业注销证明》,已缴销和美房产营业执照。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。

适用 不适用

3、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

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

单位:元

名称	期末净资产	本期净利润
----	-------	-------

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

单位:元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
和美房产	54,790,844.09	23,001,078.54

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体其他说明

七、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	29,838.41	--	--	229,007.45
人民币	--	--	29,838.41	--	--	229,007.45
银行存款：	--	--	834,049,157.47	--	--	444,765,122.11
人民币	--	--	834,049,157.47	--	--	444,765,122.11
其他货币资金：	--	--	69,806,898.21	--	--	109,526,408.44
人民币	--	--	69,806,898.21	--	--	109,526,408.44
合计	--	--	903,885,894.09	--	--	554,520,538.00

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明

注1：本期公司全资子公司顺发恒业有限公司以定期存单56,000,000.00元作质押向中国光大银行杭州萧山支行借款50,000,000.00元。

注2：期末其他货币资金中，用于开具银行承兑汇票而存于出票银行的保证金存款60,364,748.96元；用于商品房买受人按揭贷款的保证金存款2,839,263.75元；用于履约保证金存款6,408,504.80元。

2、应收票据

(1) 应收票据的分类

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	1,260,000.00	500,000.00
合计	1,260,000.00	500,000.00

3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
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	1,253,210.85	100%	62,660.54	5%	32,674,312.46	100%	1,649,074.55	5.05%
组合小计	1,253,210.85	100%	62,660.54	5%	32,674,312.46	100%	1,649,074.55	5.05%
合计	1,253,210.85	--	62,660.54	--	32,674,312.46	--	1,649,074.55	--

应收账款种类的说明

- 1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项 ; 2) 按组合计提坏账准备的应收自由式款 , 以账龄作为风险特征组合 ;
3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位: 元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中:	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	1,253,210.85	100%	62,660.54	32,640,181.51	99.9%	1,632,009.07
2 至 3 年				34,130.95	0.1%	17,065.48
合计	1,253,210.85	--	62,660.54	32,674,312.46	--	1,649,074.55

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

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

单位: 元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额

万向集团公司	472.56	23.63	34,920.00	1,746.00
合计	472.56	23.63	34,920.00	1,746.00

(3) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
周建军	无关联关系	34,878.48	上年以内	2.78%
杭州天仁建设环境有限公司	无关联关系	24,621.48	上年以内	1.96%
万向钱潮	同受最终控制人控制	29,765.90	1 年以内	2.38%
五一风尚酒店	同受最终控制人控制	12,309.72	1 年以内	0.98%
戴钲昊	无关联关系	11,983.60	1 年以内	0.96%
合计	--	113,559.18	--	9.06%

(4) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)
万向集团公司	同受最终控制人控制	472.56	0.04%
五一风尚酒店	同受最终控制人控制	12,309.72	0.98%
万向钱潮	同受最终控制人控制	29,765.90	2.38%
合计	--	42,548.18	3.4%

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
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	107,177,676.96	100%	41,727,304.48	38.93%	57,272,629.26	100%	27,576,992.87	48.15%
组合小计	107,177,676.96	100%	41,727,304.48	38.93%	57,272,629.26	100%	27,576,992.87	48.15%
合计	107,177,676.96	--	41,727,304.48	--	57,272,629.26	--	27,576,992.87	--

其他应收款种类的说明

1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款；2) 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；3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内小计	56,270,015.52	52.5%	2,813,500.78	5,994,701.13	10.47%	299,735.05
1 至 2 年	3,116,663.57	2.91%	311,666.36	21,014,035.86	36.69%	2,101,403.59
2 至 3 年	18,377,721.07	17.15%	9,188,860.54	10,176,076.10	17.77%	5,088,038.06
3 年以上	29,413,276.80	27.44%	29,413,276.80	20,087,816.17	35.07%	20,087,816.17
合计	107,177,676.96	--	41,727,304.48	57,272,629.26	--	27,576,992.87

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
淮南市大通区地产开发办公室	28,399,640.00	垫付项目用地税费	26.5%
杭州高新区(滨江)房产管理中心	18,738,064.80	物业保修金	17.48%
萧山区区级机关事业单位会计结算中心	6,408,504.80	履约保证金	5.98%
淮南市大通区国土资源局	5,983,445.00	垫付项目用地税费	5.58%
杭州市萧山区物业维修基金管理中心	4,697,185.50	物业保修金	4.38%
合计	64,226,840.10	--	59.92%

说明

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
淮南市大通区地产开发办公室	无关联关系	28,399,640.00	1 年以内	26.5%
杭州高新区(滨江)房产管理中心	无关联关系	18,738,064.80	3 年以上	17.48%
萧山区区级机关事业单位会计结算中心	无关联关系	6,408,504.80	1 年以内	5.98%
淮南市大通区国土资源局	无关联关系	5,983,445.00	1 年以内	5.58%
杭州市萧山区物业维修基金管理中心	无关联关系	4,697,185.50	1 年以内	4.38%
合计	--	64,226,840.10	--	59.92%

5、预付款项**(1) 预付款项按账龄列示**

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	260,187,013.46	99.23%	6,377,945.02	35.66%
1 至 2 年	1,193,898.00	0.46%	10,914,129.00	61.02%
2 至 3 年	816,000.00	0.31%	585,000.00	3.27%
3 年以上			10,000.00	0.05%
合计	262,196,911.46	--	17,887,074.02	--

预付款项账龄的说明

本公司预付账款按实际付款日期划分账龄。

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
杭州市萧山区财政局	无关联关系	249,360,000.00	2012 年 12 月 17 日	预付土地款
杭州恒晟控股集团有限公司	无关联关系	7,260,000.00	2012 年 10 月 16 日	电力工程未完工结算
杭州市工程建设集团有限公司	无关联关系	1,167,900.00	2012 年 12 月 31 日	工程未完工结算
杭州萧山供水有限公司	无关联关系	953,799.00	2012 年 03 月 01 日	供水工程未完工结算
杭州萧水市政工程有限公司	无关联关系	826,000.00	2010 年 03 月 01 日	供水工程未完工结算
合计	--	259,567,699.00	--	--

预付款项主要单位的说明

(3) 预付关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金 额	占预付账款总额的比例(%)
大鼎贸易	同受最终控制方控制	743,962.00	0.28
合 计		743,962.00	0.28

6、存货**(1) 存货分类**

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	5,613,523.19		5,613,523.19	20,970,241.62		20,970,241.62
周转材料				118,515.25		118,515.25
开发产品	533,739,891.64		533,739,891.64	783,721,210.42		783,721,210.42
开发成本	8,971,959,998.94		8,971,959,998.94	8,943,987,591.58		8,943,987,591.58
合计	9,511,313,413.77		9,511,313,413.77	9,748,797,558.87		9,748,797,558.87

(2) 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	6,481,661.75		1,592,254.97	4,889,406.78	
美之园西区	2005年8月	7,610,366.62		1,826,875.57	5,783,491.05	
佳境天城	2007年11月	30,602,570.87		8,090,508.98	22,512,061.89	
倾城之恋	2008年4月	77,778,707.52	2,696,585.53	27,831,794.80	52,643,498.25	
风雅钱塘一期	2007年9月	24,330,175.24		10,091,055.18	14,239,120.06	
风雅钱塘二期	2008年11月	12,737,234.75		5,861,867.10	6,875,367.65	
旺角城一期	2010年10月	53,539,656.75		6,002,795.83	47,536,860.92	
和美家一期	2011年12月	570,640,836.92		423,647,128.61	146,993,708.31	
风雅乐府	2012年6月		1,309,217,473.72	1,076,951,096.99	232,266,376.73	
小 计		783,721,210.42	1,311,914,059.25	1,561,895,378.03	533,739,891.64	

(3) 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
旺角城二期	2009年11月	2014年11月	171,031.00	924,411,147.55	1,082,980,779.15	
淮南泽润园一期	2009年11月	2013年03月	47,045.00	279,559,023.69	329,896,975.16	

淮南泽润园二期				58,972,749.03	27,675,545.74	
淮南HGTP09015地块				157,001,477.25	185,139,283.09	
淮南待开发项目					57,051,037.05	
江南丽锦	2010年11月	2014年04月	156,548.86	1,186,625,411.41	1,281,313,617.38	
风雅乐府	2009年01月	2012年06月	127,462.00	1,188,774,507.54		
南通御园一期	2010年09月	2012年12月	51,362.81	324,999,858.80	387,151,011.05	
南通御园二期	2012年08月	2015年08月	118,117.81	649,656,773.94	650,729,889.22	
桐庐一品江山	2010年07月	2014年6月	114,458.41	716,504,748.86	1,009,186,518.04	
桐庐富春峰景	2013年04月	2016年12月	132,467.27	455,359,608.00	469,534,700.16	
吉祥半岛	2011年01月	2014年09月	216,881.18	1,582,318,405.20	1,767,112,092.36	
康庄	2010年08月	2014年01月	55,068.66	328,504,306.17	444,789,773.45	
堤香	2010年10月	2013年12月	136,622.97	1,096,299,574.14	1,229,788,777.09	
彩虹大道代建项目	2012年08月	2013年09月	12,817.01		49,610,000.00	
小 计			1,339,882.98	8,943,987,591.58	8,971,959,998.94	

备注：淮南泽润园二期、HGTP09015地块项目、淮南待开发项目现正处于规划阶段，开工时间、竣工时间及投资总额暂时无法确定；南通御园二期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；桐庐富春峰景原名桐庐锦绣天地。

(4) 存货的说明

1) 存货期末余额中含利息资本化金额427,950,084.02元。

2) 本公司子公司顺发恒业有限公司的旺角城二期（11号地块）、江南丽锦（原名和美家二期）、康庄及堤香项目用地抵押情况，南通顺发的御园一期项目用地抵押情况，吉顺房产的吉祥半岛在建项目抵押情况详见本报告财务报告部分之第九项或有事项第（2）项之说明。

3) 杭州市萧山区市政园林公用事业局事业管理处与本公司子公司顺发恒业有限公司签订《萧山区彩虹大道（工人路—市心路）A标段工程委托建设合同》，委托顺发恒业有限公司负责该项目的建设与管理。该项目工程建设费用为1.28亿，工程建设工期为300天。

4) 期末，未发现存货存在明显减值迹象，不需计提减值准备。

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	7,177,500.00	5,577,000.00
合计	7,177,500.00	5,577,000.00

本期将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，本期重分类的金额 0.00 元，该金额占重分类前持有至到期投资总额的比例 0%。

可供出售金融资产的说明

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

单位：元

种类	期末数	期初数
分期收款销售商品	59,988,352.23	65,731,024.89
合计	59,988,352.23	65,731,024.89

9、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	82,985,063.01	30,302,801.57		113,287,864.58
1.房屋、建筑物	82,985,063.01	30,302,801.57		113,287,864.58
二、累计折旧和累计摊销合计	9,816,925.35	2,756,740.35		12,573,665.70
1.房屋、建筑物	9,816,925.35	2,756,740.35		12,573,665.70
三、投资性房地产账面净值合计	73,168,137.66	27,546,061.22		100,714,198.88
1.房屋、建筑物	73,168,137.66	27,546,061.22		100,714,198.88
五、投资性房地产账面价值合计	73,168,137.66	27,546,061.22		100,714,198.88
1.房屋、建筑物	73,168,137.66	27,546,061.22		100,714,198.88

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	2,756,740.35
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

(2) 其他情况说明

1)本期折旧和摊销额2,756,740.35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)投资性房地产期末账面价值包括51风尚酒店39,968,027.15元、佳境天城商铺13,647,626.40元、和美家幼儿园8,879,718.33元、旺角城一期幼儿园8,330,275.09元、倾城之恋商铺20,964,935.69元、美之园西区幼儿园8,923,616.22元。

10、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	32,345,621.48	1,795,341.03	1,899,152.66	32,241,809.85

其中：房屋及建筑物	19,996,129.30		344,295.58		20,340,424.88
运输工具	5,839,891.00		532,700.70	1,206,658.00	5,165,933.70
办公设备	6,509,601.18		918,344.75	692,494.66	6,735,451.27
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	10,107,143.08		2,458,557.52	1,153,438.43	11,412,262.17
其中：房屋及建筑物	3,162,840.87		559,050.48		3,721,891.35
运输工具	3,262,252.78		932,211.52	764,085.91	3,430,378.39
办公设备	3,682,049.43		967,295.52	389,352.52	4,259,992.43
--	期初账面余额		--		本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	22,238,478.40		--		20,829,547.68
其中：房屋及建筑物	16,833,288.43		--		16,618,533.53
运输工具	2,577,638.22		--		1,735,555.31
办公设备	2,827,551.75		--		2,475,458.84
办公设备			--		
五、固定资产账面价值合计	22,238,478.40		--		20,829,547.68
其中：房屋及建筑物	16,833,288.43		--		16,618,533.53
运输工具	2,577,638.22		--		1,735,555.31
办公设备	2,827,551.75		--		2,475,458.84

本期折旧额 2,458,557.52 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

11、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	1,561,288.75		16,268.75	1,545,020.00
软件系统	1,561,288.75		16,268.75	1,545,020.00
二、累计摊销合计	312,321.92	308,795.16		621,117.08
软件系统	312,321.92	308,795.16		621,117.08
三、无形资产账面净值合计	1,248,966.83	-308,795.16	16,268.75	923,902.92
软件系统	1,248,966.83	-308,795.16	16,268.75	923,902.92
软件系统				
无形资产账面价值合计	1,248,966.83	-308,795.16	16,268.75	923,902.92
软件系统	1,248,966.83	-308,795.16	16,268.75	923,902.92

本期摊销额 308,795.16 元。

12、商誉

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
和美房产	5,000,000.00		5,000,000.00		
合计	5,000,000.00		5,000,000.00		

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法

(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)本报告期和美房产根据股东会决议已注销，商誉计入当期损益。

13、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
租赁费	720,889.46		720,889.46			
其他	46,866.53	150,000.00	46,866.53		150,000.00	
合计	767,755.99	150,000.00	767,755.99		150,000.00	--

长期待摊费用的说明

14、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	5,762,975.06	6,196,296.13
可抵扣亏损	16,795,026.64	9,460,474.45
内部未实现利润	98,966,308.99	59,641,922.26
可供出售金融资产-公允价值变动	804,375.00	1,204,500.00

广告费及业务宣传费	1,793,796.00	1,375,848.75
应付职工薪酬	7,525,434.95	6,000,057.31
预提成本	10,848,743.49	14,266,644.75
小计	142,496,660.13	98,145,743.65
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	3,107,540.85	4,257,282.38
小计	3,107,540.85	4,257,282.38

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
----	-----	-----	----

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
分期收款销售车位产生的应纳税暂时性差异	12,430,163.40	17,029,129.52
小计	12,430,163.40	17,029,129.52
可抵扣差异项目		
资产减值准备	23,051,900.22	24,785,184.48
内部未实现利润	395,865,235.96	238,567,689.04
可供出售金融资产 - 公允价值变动	3,217,500.00	4,818,000.00
广告费及业务宣传费	7,175,184.00	5,503,395.00
应付职工薪酬	30,101,739.78	24,000,229.24
可抵扣亏损	67,180,106.55	37,841,897.76
预提成本	43,394,973.97	57,066,578.98
小计	569,986,640.48	392,582,974.50

15、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	

一、坏账准备	29,226,067.42	12,563,897.60			41,789,965.02
合计	29,226,067.42	12,563,897.60			41,789,965.02

资产减值明细情况的说明

16、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	50,000,000.00	
抵押借款		50,000,000.00
信用借款	100,000,000.00	50,000,000.00
合计	150,000,000.00	100,000,000.00

短期借款分类的说明

- 1) 期末公司无已到期未偿还的短期借款。
- 2) 本期公司全资子公司顺发恒业有限公司以定期存单作质押向中国光大银行杭州萧山支行借款50,000,000.00 元。

17、应付票据

单位：元

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票		20,000,000.00
银行承兑汇票	273,241,163.12	102,000,000.00
合计	273,241,163.12	122,000,000.00

下一会计期间将到期的金额 273,241,163.12 元。

应付票据的说明

18、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	398,193,962.43	539,063,945.81
1 至 2 年	208,190,994.77	89,398,662.80
2 至 3 年	42,756,995.73	12,874,290.00
3 年以上	1,374,896.06	2,448,360.36

合计	650,516,848.99	643,785,258.97
----	----------------	----------------

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
大鼎贸易	684,018.46	348,627.76
合计	684,018.46	348,627.76

(3) 账龄超过一年的大额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。

19、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	2,888,699,712.78	1,940,407,974.95
1 至 2 年	1,772,254,473.00	2,041,677,839.07
2 至 3 年	686,610,036.00	1,207,377,719.00
3 年以上	94,788,569.00	
合计	5,442,352,790.78	5,189,463,533.02

(2) 本报告期预收账款中预收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
万向财务	489.16	
合计	489.16	

(3) 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)
佳境天城	375,000.00	375,000.00	2007年11月	100.00%
旺角城一期	1,432,799.00	1,303,035.00	2010年10月	99.42%
和美家一期	171,273,593.00	1,331,359,724.00	2011年12月	98.47%
风雅乐府	246,423,877.00	1,673,100,794.00	2012年06月	97.92%
康庄	648,307,878.00	573,416,451.00	2014年01月	59.76%

一品江山	959,796,012.00	653,552,492.00	2014年06月	59.89%
吉祥半岛	1,282,424,585.00	158,893,470.00	2014年09月	55.48%
旺角城二期	1,124,179,682.00		2014年11月	82.29%
堤香	901,788,217.00	719,764,998.00	2013年12月	44.93%
泽润园一期	97,366,264.00	59,404,291.00	2013年03月	25.05%
御园一期	4,110,000.00		2013年09月	
其他	4,874,883.78	18,293,278.02		
合计	5,442,352,790.78	5,189,463,533.02		

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。

(4) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

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。

20、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	24,919,396.93	53,030,958.28	46,709,639.35	31,240,715.86
二、职工福利费		3,005,028.15	3,005,028.15	
三、社会保险费	391,579.65	9,261,662.75	9,012,035.18	641,207.22
其中：1、医疗保险费	204,045.69	1,862,402.08	1,894,883.33	171,564.44
2、基本养老保险费	112,804.08	6,708,566.98	6,425,178.44	396,192.62
3、失业保险费	49,879.26	381,759.02	388,625.65	43,012.63
4、工伤保险费	12,683.27	103,830.75	104,079.22	12,434.80
5、生育保险费	12,167.35	205,103.92	199,268.54	18,002.73
四、住房公积金	17,194.12	1,618,320.00	1,596,666.00	38,848.12
六、其他	833,632.21	1,426,338.97	1,485,197.87	774,773.31
合计	26,161,802.91	68,342,308.15	61,808,566.55	32,695,544.51

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 774,773.31 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

本公司按月发放基本工资及上缴社会保险费、住房公积金、工会经费，按实列支职工福利及职工教育费，按年度进行考核发放年终奖并进行社会保险费结算。

21、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
营业税	-256,065,466.26	-205,099,644.41
企业所得税	88,024,942.33	66,616,745.27
个人所得税	63,079.66	251,156.80
城市维护建设税	-15,778,859.11	-13,918,815.02
土地增值税	-113,133,066.14	26,373,983.34
教育费附加	-12,257,760.85	-10,685,900.15
土地使用税	1,721,915.98	3,059,332.53
房产税	714,438.52	585,246.31
印花税	540,094.04	259,410.32
水利建设基金	163,019.09	-314,717.15
合计	-306,007,662.74	-132,873,202.16

应交税费说明，所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的，应说明税款计算过程

22、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	4,157,407.75	4,557,242.75
合计	4,157,407.75	4,557,242.75

应付利息说明

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	795,899.68	2,088,622.68
合计	795,899.68	2,088,622.68

23、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
押金、保证金	119,135,040.43	118,117,774.54
应付暂收款	77,221,467.42	78,997,901.43

其他	71,649,247.95	371,351.25
合计	268,005,755.80	197,487,027.22

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
大鼎贸易	101,909.00	
合计	101,909.00	

(3) 账龄超过一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
泽润园公共配套设施款	66,695,438.05	配套改造款
杭州永翔建设集团有限公司	9,110,000.00	工程保证金, 尚未竣工结算
杭州二建建设有限公司	4,000,000.00	工程保证金, 尚未竣工结算
浙江梅霖设备安装有限公司	3,518,000.00	工程保证金, 尚未竣工结算
浙江快达建设安装工程有限公司	2,756,000.00	工程保证金, 尚未竣工结算
合 计	86,079,438.05	

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

单位名称	期末数	款项性质及内容
泽润园公共配套设施款	66,695,438.05	配套设施款
杭州市萧山区市政园林公用事业管理处	49,610,000.00	彩虹大道代建项目暂收款
杭州永翔建设集团有限公司	9,110,000.00	履约保证金
浙江国丰集团有限公司	6,810,656.00	履约保证金
浙江亚厦幕墙有限公司	6,699,515.60	履约保证金
合 计	138,925,609.65	

24、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	565,000,000.00	1,210,000,000.00
合计	565,000,000.00	1,210,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	545,000,000.00	150,000,000.00
信用借款	20,000,000.00	1,060,000,000.00
合计	565,000,000.00	1,210,000,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国光大银行杭州萧山支行	2010年08月04日	2013年08月03日	人民币元	5.99%		160,000,000.00		
中国银行浙江省分行	2011年05月23日	2013年07月31日	人民币元	7.32%		70,000,000.00		
中国光大银行杭州萧山支行	2011年11月18日	2013年08月03日	人民币元	7.65%		60,000,000.00		
中国银行浙江省分行	2011年07月19日	2013年01月31日	人民币元	7.32%		50,000,000.00		
中国银行浙江省分行	2011年11月24日	2013年01月31日	人民币元	7.32%		50,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	390,000,000.00	--	

一年内到期的长期借款中的逾期借款

单位：元

贷款单位	借款金额	逾期时间	年利率(%)	借款资金用途	逾期未偿还原因	预期还款期
合计	0.00	--	--	--	--	--

资产负债表日后已偿还的金额 100,000,000.00 元。

一年内到期的长期借款说明

25、长期借款**(1) 长期借款分类**

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

抵押借款	761,483,983.00	1,000,000,000.00
信用借款	420,000,000.00	20,000,000.00
合计	1,181,483,983.00	1,020,000,000.00

长期借款分类的说明

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国光大银行杭州萧山支行	2012年11月08日	2015年11月07日	人民币元	7.38%		200,000,000.00		
万向财务	2012年08月31日	2014年08月28日	人民币元	7.38%		150,000,000.00		
中国光大银行杭州萧山支行	2011年07月12日	2014年01月05日	人民币元	6.77%		100,000,000.00		100,000,000.00
中国农业银行杭州市城东支行	2012年09月14日	2015年09月13日	人民币元	7.38%		70,000,000.00		
中国光大银行杭州萧山支行	2011年10月13日	2014年01月05日	人民币元	7.65%		70,000,000.00		70,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	590,000,000.00	--	170,000,000.00

长期借款说明，因逾期借款获得展期形成的长期借款，应说明获得展期的条件、本金、利息、预计还款安排等
本期公司无因逾期借款获得展期形成的长期借款。

26、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,045,509,753.00						1,045,509,753.00

股本变动情况说明，本报告期内有增资或减资行为的，应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号；运行不足3年的股份有限公司，设立前的年份只需说明净资产情况；有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况
报告期内，公司股本未发生变化。

27、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	195,082,426.40			195,082,426.40
其他资本公积	17,532,553.28	1,200,375.00		18,732,928.28
合计	212,614,979.68	1,200,375.00		213,815,354.68

资本公积说明

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1,200,375.00元。

28、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	89,149,627.23	66,066,765.17		155,216,392.40
任意盈余公积	420,366.81			420,366.81
合计	89,569,994.04	66,066,765.17		155,636,759.21

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议

29、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	921,769,480.80	--
调整后年初未分配利润	921,769,480.80	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	584,179,739.46	--
减：提取法定盈余公积	66,066,765.17	10%
应付普通股股利	41,820,390.09	
期末未分配利润	1,398,062,065.00	--

调整年初未分配利润明细：

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

未分配利润说明，对于首次公开发行证券的公司，如果发行前的滚存利润经股东大会决议由新老股东共同享有，应明确予以说明；如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有，公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数

30、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,762,363,096.86	2,045,303,062.05
其他业务收入	3,756,902.29	111,535,019.71
营业成本	1,562,360,698.82	1,113,780,381.87

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	2,712,369,295.40	1,541,555,832.01	2,025,887,298.61	1,054,863,433.21
物业管理	49,993,801.46	18,041,237.67	19,415,763.44	13,353,964.48
合计	2,762,363,096.86	1,559,597,069.68	2,045,303,062.05	1,068,217,397.69

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	2,712,369,295.40	1,541,555,832.01	2,025,887,298.61	1,054,863,433.21
物业管理	49,993,801.46	18,041,237.67	19,415,763.44	13,353,964.48
合计	2,762,363,096.86	1,559,597,069.68	2,045,303,062.05	1,068,217,397.69

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
浙江省内	2,762,363,096.86	1,559,597,069.68	2,045,303,062.05	1,068,217,397.69
合计	2,762,363,096.86	1,559,597,069.68	2,045,303,062.05	1,068,217,397.69

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
金额	48,823,415.00	1.77%
合计	48,823,415.00	1.77%

营业收入的说明

31、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	153,079,967.18	112,529,015.13	5%、3%
城市维护建设税	10,710,936.73	7,871,352.53	7%
教育费附加	7,654,415.23	5,626,450.83	3%
土地增值税	68,630,901.09	75,931,060.92	超率累进税率
合计	240,076,220.23	201,957,879.41	--

营业税金及附加的说明

32、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	23,692,288.94	21,206,986.29
办公费用	7,942,857.54	9,485,971.46
差旅费	173,544.60	184,176.64
折旧费	343,339.88	284,278.45
广告费及业务宣传费	19,650,931.67	36,255,516.77
社会保险及公积金	2,880,860.75	2,828,934.88
其他	7,966,804.80	10,001,782.95
合计	62,650,628.18	80,247,647.44

33、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	16,118,697.04	10,076,861.75
办公费用	5,931,852.89	5,847,893.09
差旅费	852,282.39	1,225,447.34
折旧费	1,663,312.17	1,788,583.24

税金	8,573,628.96	9,085,354.23
社会保险及公积金	3,446,327.89	2,845,806.16
其他	13,571,518.39	7,357,613.14
合计	50,157,619.73	38,227,558.95

34、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	33,406,931.04	22,012,694.03
利息收入	-12,259,279.80	-6,806,619.06
汇兑损失		
汇兑收益		
手续费	2,192,800.53	556,079.96
合计	23,340,451.77	15,762,154.93

35、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	-5,000,000.00	
合计	-5,000,000.00	

36、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	12,563,897.60	12,135,300.43
合计	12,563,897.60	12,135,300.43

37、营业外收入

(1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额

非流动资产处置利得合计	95,683.50	2,000.00	95,683.50
其中：固定资产处置利得	95,683.50	2,000.00	95,683.50
罚没收入	1,787,628.96	550,932.29	1,787,628.96
其他	332,177.71	173,687.48	332,177.71
合计	2,215,490.17	726,619.77	2,215,490.17

38、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	15,641.63	29,555.19	15,641.63
其中：固定资产处置损失	15,641.63	29,555.19	15,641.63
对外捐赠	30,000.00	30,000.00	30,000.00
罚款支出	1,115,728.38	1,297,678.80	1,115,728.38
水利建设基金	3,298,143.87	2,459,600.27	
其他	14,068.15	489,089.48	14,068.15
合计	4,473,582.03	4,305,923.74	1,175,438.16

营业外支出说明

39、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	269,433,434.51	205,701,745.27
递延所得税调整	-45,900,783.01	-36,927,040.51
合计	223,532,651.50	168,774,704.76

40、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	0.56	0.50
稀释每股收益	0.56	0.50

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÷S

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

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。

41、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	1,200,375.00	-2,908,125.00
小计	1,200,375.00	-2,908,125.00
合计	1,200,375.00	-2,908,125.00

其他综合收益说明

42、现金流量表附注

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
银行存款利息	8,810,486.33
土地拍卖保证金	305,460,000.00
工程保证金、押金	91,077,803.90
收到往来款	293,177,864.25
代收契税、维修基金等	35,525,097.63
代收水电费	10,446,678.40
租金	4,864,390.06
其他	10,284,148.40
合计	759,646,468.97

收到的其他与经营活动有关的现金说明

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
银行手续费	2,114,055.89
土地拍卖保证金	340,781,731.00
工程保证金、押金、投标保证金等	89,264,285.37
支付维修基金、保修基金、代办费等	40,767,640.35
支付往来款	44,271,248.01
商品房买受人按揭贷款保证金	1,563,200.00
履约保证金	6,408,504.80
营业费用支付的现金	26,382,099.31
管理费用支付的现金	17,328,356.31
代付水电费等	13,255,689.72
其他	18,155,818.89
合计	600,292,629.65

支付的其他与经营活动有关的现金说明

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
承兑保证金释放	239,128,100.00
合计	239,128,100.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
银行承兑汇票保证金	197,492,848.96
定期存单质押	56,000,000.00
合计	253,492,848.96

支付的其他与筹资活动有关的现金说明

43、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	584,179,739.46	522,373,150.00
加：资产减值准备	12,563,897.60	12,135,300.43
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,967,177.74	4,564,693.79
无形资产摊销	308,795.16	258,145.16
长期待摊费用摊销	767,755.99	309,945.98
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）	-68,412.63	17,220.33
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	2,605.50	8,615.00
财务费用（收益以“-”号填列）	32,199,749.72	22,012,694.03
投资损失（收益以“-”号填列）	5,000,000.00	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-44,751,041.48	-54,976,636.71
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,149,741.53	2,813,576.45
存货的减少（增加以“-”号填列）	237,484,145.10	-1,458,250,723.91
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-149,758,471.67	784,188,247.51
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	313,630,278.97	590,582,902.64
经营活动产生的现金流量净额	995,376,477.93	426,037,130.70
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	778,273,376.58	451,251,638.00
减：现金的期初余额	451,251,638.00	381,918,265.06
现金及现金等价物净增加额	327,021,738.58	69,333,372.94

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	778,273,376.58	451,251,638.00
其中：库存现金	29,838.41	229,007.45
可随时用于支付的银行存款	778,049,157.47	444,765,122.11

可随时用于支付的其他货币资金	194,380.70	6,257,508.44
三、期末现金及现金等价物余额	778,273,376.58	451,251,638.00

现金流量表补充资料的说明

期末银行存款中不能随时支取的定期存单质押56,000,000.00元；期末其他货币资金中不能随时支取的银行承兑汇票保证金60,364,748.96元，不能随时支取的商品房买受人按揭贷款保证金2,839,263.75元，不能用于随时支付的履约保证金6,408,504.80元。

44、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额、由同一控制下企业合并产生的追溯调整等事项

八、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：元

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
万向资源	控股股东	一人有限责任公司 (法人独资)	上海	鲁伟鼎	实业投资、贸易	600,000,000.00	73.65%	73.65%	鲁冠球	76300777-X

本企业的母公司情况的说明

万向资源有限公司,法定代表人：鲁伟鼎，成立于2004年5月24日，组织机构代码：76300777-X，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，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。（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

2、本企业的子公司情况

单位：元

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
顺发恒业有限公司	控股子公司	有限责任公司 (法人独资)	杭州	沈志军	房地产开发	783,500,000.00	100%	100%	70428666-8
浙江工信	控股子公司	有限责任公司 (法人独资)	杭州	沈志军	房地产开发	25,000,000.00	100%	100%	70420763-2
风雅置业	控股子公司	有限责任公司	杭州	沈志军	房地产开发	50,000,000.00	100%	100%	66801073-5

		(法人独资)				00			
惺惺房产	控股子公司	有限责任公司 (法人独资)	杭州	沈志军	房地产开发	37,000,000.00	100%	100%	14344938-2
纳德物业	控股子公司	有限责任公司 (法人独资)	杭州	沈志军	房地产开发	8,360,000.00	100%	100%	25569169-1
淮南置业	控股子公司	有限责任公司 (法人独资)	淮南	沈志军	房地产开发	30,000,000.00	100%	100%	66623588-5
吉顺房产	控股子公司	有限责任公司 (法人独资)	杭州	莫辉波	房地产开发	200,000,000.00	100%	100%	69548366-9
南通顺发	控股子公司	有限公司(法人独资)内资	南通	程捷	房地产开发	50,000,000.00	100%	100%	55375967-4
桐庐顺和	控股子公司	有限责任公司 (法人独资)	桐庐	程捷	房地产开发	50,000,000.00	100%	100%	55266716-1

3、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
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
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	同受最终控制方控制	14291193-4
技术学院	同受最终控制方控制	47011216-2

本企业的其他关联方情况的说明

4、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
大鼎贸易	招投标服务	市场价格	1,719,133.12	100%	3,257,785.60	100%

出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
万向集团公司	物业服务	市场价格	704,992.80	1.41%	754,002.50	3.88%
万向钱潮	物业服务	市场价格	292,991.93	0.59%	337,623.61	1.74%
电动汽车	物业服务	市场价格	680,642.48	1.36%	216,976.58	1.12%
纳德酒店	物业服务	市场价格	149,983.71	0.3%	157,927.50	0.81%
技术学院	物业服务	市场价格	809,080.02	1.62%	330,000.00	1.7%

(2) 关联租赁情况

公司出租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益
顺发恒业有限公司	纳德酒店	房屋建筑物	2012年01月01日	2012年12月31日	租赁合同	1,340,000.00
纳德物业	五一风尚酒店	房屋建筑物	2012年01月01日	2012年06月30日	协议书	50,000.00

公司承租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本报告期确认的租赁费

关联租赁情况说明

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2012年1月1日至2012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2012年1月1日至2012年06月30日，年租金及物业服务费50,000.00元。

(3) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
万向财务	370,000,000.00	2010年04月07日	2012年04月07日	6,766,415.70
万向财务	210,000,000.00	2010年09月08日	2012年09月06日	8,463,789.77
万向财务	100,000,000.00	2010年10月15日	2012年10月14日	4,763,062.50
万向财务	300,000,000.00	2010年08月31日	2012年08月31日	11,891,210.53

万向财务	80,000,000.00	2010年10月15日	2012年10月14日	3,645,626.97
万向财务	20,000,000.00	2011年09月30日	2013年03月28日	1,352,166.67
万向财务	50,000,000.00	2011年04月29日	2012年04月27日	2,217,603.62
万向财务	40,000,000.00	2012年04月06日	2014年04月06日	2,490,549.61
万向财务	10,000,000.00	2012年04月06日	2012年12月03日	664,876.63
万向财务	280,000,000.00	2012年04月06日	2014年04月21日	15,464,573.76
万向财务	450,000,000.00	2012年05月22日	2012年06月18日	721,600.00
万向财务	150,000,000.00	2012年08月31日	2014年08月28日	3,751,500.00
万向财务	100,000,000.00	2012年12月31日	2013年01月30日	
合计	2,160,000,000.00			62,192,975.76
拆出				

(4) 其他关联交易

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) 本公司及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	72,230,732.08	28,669,824.89
银行存款—定期存款	196,272,617.78	6,000,000.00
合 计	268,503,349.86	34,669,824.89

2) 本期本公司及子公司共取得万向财务的存款利息收入1,068,678.12元。

3) 万向财务为本公司及本公司子公司提供委托贷款服务，本期支付其委托贷款手续费560,000.00元。

5、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	万向集团公司	472.56	23.63	34,920.00	1,746.00
应收账款	五一风尚酒店	12,309.72	615.49	50,025.00	2,501.25
应收账款	万向钱潮	29,765.90	1,488.29		
小 计		42,548.18	2,127.41	84,945.00	4,247.25
预付账款	大鼎贸易	743,962.00		837,287.00	
小 计		743,962.00		837,287.00	

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应付账款	大鼎贸易	684,018.46	348,627.76
小计		684,018.46	348,627.76
预收账款	万向财务	489.16	
小计		489.16	
应付利息	万向财务	795,899.68	2,088,622.68
小计		795,899.68	2,088,622.68
其他应付款	大鼎贸易	101,909.00	
小 计		101,909.00	

九、或有事项

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止2012年12月31日公司无重大未决诉讼仲裁形成的或有事项。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1)、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2012年12月31日累计金额为154,706.40万元。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。

(2)、子公司为子公司担保情况

截止2012年12月31日，子公司为子公司的担保余额为20,000.00万元，具体担保情况如下：

担保单位	被担保单位	债务类型	担保余额	贷款期限	
				借款日	到期日
顺发恒业有限公司	吉顺房产	长期借款	200,000,000.00	2012.11.8	2015.11.7

其他或有负债及其财务影响

(1)、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36,000万元，截止2012年12月31日借款余额为24,500万元。

(2)、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20,000万元，截止2012年12月31日借款余额为10,000万元。

(3)、根据2011年1月6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2012年12月31日借款余额为23,500万元。

(4)、根据2011年1月25日本公司子公司顺发恒业有限公司与中国银行股份有限公司浙江省分行签订的《抵押合同》，顺发恒业有限公司以账面价值103,515万元的土地使用权（杭萧国用[2010]第0800070号）作抵押向中国银行股份有限公司浙江

省分行借款40,000万元，截止2012年12月31日借款余额为25,000万元。

(5)、根据2012年11月8日本公司子公司吉顺房产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》，吉顺房产以正在开发的吉祥半岛项目（截止2012年12月31日账面价值为18,408.64万元）作抵押向中国光大银行股份有限公司杭州萧山支行借款40,000万元，同时本公司子公司顺发恒业有限公司为该项贷款提供连带责任保证担保。截止2012年12月31日借款余额为20,000万元。

(6)、根据2012年3月29日本公司子公司顺发恒业有限公司与中国农业银行股份有限公司杭州城东支行签订的《最高额抵押合同》，顺发恒业有限公司以账面价值43,795万元的土地使用权（杭萧国用[2011]第4400020号）作抵押向中国农业银行股份有限公司杭州城东支行借款35,000万元，截止2012年12月31日借款余额为27,648万元。

十、承诺事项

1、重大承诺事项

2012年12月21日，本公司控股子公司顺发恒业有限公司参加了由浙江省杭州市国土资源局萧山分局杭州市萧山区招投标交易中心组织的土地使用权挂牌出让活动，并以98,500万元的价格成功竞得编号为萧政储出[2012]18号地块的国有土地使用权，出让面积为45,154平方米，楼面价约为8,725.69元/平方米。截至2012年12月31日，已预付土地款24,936万元，尚未办妥土地使用权证。

2、前期承诺履行情况

十一、资产负债表日后事项

1、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元

拟分配的利润或股利	418,203,901.20
经审议批准宣告发放的利润或股利	418,203,901.20

2、其他资产负债表日后事项说明

2013年1月11日、1月22日，本公司子公司吉顺房产分别收到中国光大银行贷款15,000.00万元、5,000.00万元，上述借款吉顺房产用正在开发的吉祥半岛项目作抵押，同时本公司子公司顺发恒业有限公司为上述贷款提供连带责任保证担保。

十二、其他重要事项

1、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	100,714,198.88	73,168,137.66
合计		100,714,198.88	73,168,137.66

2、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(不含衍生金融资产)	0.00		0.00		0.00
3.可供出售金融资产	5,577,000.00		-2,413,125.00		7,177,500.00
金融资产小计	5,577,000.00		-2,413,125.00		7,177,500.00
上述合计	5,577,000.00		-2,413,125.00		7,177,500.00
金融负债	0.00		0.00		0.00

3、其他

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2011年6月30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2012年12月31日，国电长源电力股份有限公司股票市价为每股4.35元。截至2013年3月24日，国电长源电力股份有限公司股票收盘价为6.57元，较2012年12月31日每股市价上升2.22元。

十三、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

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
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	1,449,655,851.39	100%			831,719,626.18	100%		
组合小计	1,449,655,851.39	100%			831,719,626.18	100%		
合计	1,449,655,851.39	--		--	831,719,626.18	--		--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内	679,762,200.50	46.89%		478,267,914.90	57.5%	
1 年以内小计	679,762,200.50	46.89%		478,267,914.90	57.5%	
1 至 2 年	478,267,914.90	32.99%		353,451,711.28	42.5%	
2 至 3 年	291,625,735.99	20.12%				
合计	1,449,655,851.39	--		831,719,626.18	--	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 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	1,449,655,851.39	往来款
合计	1,449,655,851.39	

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
顺发恒业有限公司	公司子公司	1,449,655,851.39	往来款	100%
合计	--	1,449,655,851.39	--	100%

(4) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
顺发恒业有限公司	公司子公司	1,449,655,851.39	100%
合计	--	1,449,655,851.39	100%

2、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
顺发恒业有限公司	成本法	1,042,728,024.33			1,042,728,024.33	100%	100%				545,516,430.77
浙江工信	成本法	60,056,196.32			60,056,196.32	100%	100%				8,252,561.89
惶惶房产	成本法	50,103,500.70			50,103,500.70	100%	100%				7,010,401.48
纳德物业	成本法	9,716,667.66			9,716,667.66	100%	100%				1,695,850.68
合计	--	1,162,604,389.01	0.00	0.00	1,162,604,389.01	--	--	--			562,475,244.82

长期股权投资的说明

3、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他业务收入	105,862,200.50	41,742,326.13
合计	105,862,200.50	41,742,326.13
营业成本	0.00	0.00

(2) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
顺发恒业有限公司	105,862,200.50	100%
合计	105,862,200.50	100%

营业收入的说明

本期母公司营业收入主要为收取全资控股子公司顺发恒业有限公司借款利息收入。

4、投资收益**(1) 投资收益明细**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	562,475,244.82	399,155,488.82
合计	562,475,244.82	399,155,488.82

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
顺发恒业有限公司	545,516,430.77	311,486,109.16	收到本期分配的现金红利
浙江工信	8,252,561.89	87,669,379.66	收到本期分配的现金红利
惺惺房产	7,010,401.48		收到本期分配的现金红利
纳德物业	1,695,850.68		收到本期分配的现金红利
合计	562,475,244.82	399,155,488.82	--

5、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	660,667,651.73	436,822,570.19
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	125,285.40	117,366.60
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）	-3,275.00	

投资损失（收益以“-”号填列）	-562,475,244.82	-399,155,488.82
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-97,996,269.46	-37,682,770.80
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-9,872.13	-84,711.93
经营活动产生的现金流量净额	308,275.72	16,965.24
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	768,743.98	86,589.86
减：现金的期初余额	86,589.86	45,235.80
现金及现金等价物净增加额	682,154.12	41,354.06

十四、补充资料

1、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	22.8%	0.56	0.56
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	22.77%	0.56	0.56

2、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

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	903,885,894.09	554,520,538.00	63.00	预收售房款增加
应收票据	1,260,000.00	500,000.00	152.00	应收票据增加
应收账款	1,190,550.31	31,025,237.91	-96.16	收回上期销售商铺款
预付款项	262,196,911.46	17,887,074.02	1,365.85	预付土地款增加
其他应收款	65,450,372.48	29,695,636.39	120.40	支付项目用地税费
存货	9,511,313,413.77	9,748,797,558.87	-2.44	竣工交付项目结转
投资性房地产	100,714,198.88	73,168,137.66	37.65	将开发商铺出租
商誉		5,000,000.00	-100.00	和美公司注销商誉计入当期损益
长期待摊费用	150,000.00	767,755.99	-80.46	本期摊销
递延所得税资产	142,496,660.13	98,145,743.65	45.19	可抵扣暂时性差异增加
短期借款	150,000,000.00	100,000,000.00	50.00	借款增加
应付票据	273,241,163.12	122,000,000.00	123.97	本期向施工单位开出银行承兑汇票增加
预收款项	5,442,352,790.78	5,189,463,533.02	4.87	预售收入增加
应交税费	-306,007,662.74	-132,873,202.16	130.30	按预售收入预交的相关税费增加
其他应付款	268,005,755.80	197,487,027.22	35.71	代建项目暂收款

一年内到期的非流动负债	565,000,000.00	1,210,000,000.00	-53.31	偿还已到期借款
盈余公积	155,636,759.21	89,569,994.04	73.76	本期计提
未分配利润	1,398,062,065.00	921,769,480.80	51.67	本期实现净利润增加

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
营业成本	1,562,360,698.82	1,113,780,381.87	40.28	新增竣工交付项目增加
管理费用	50,157,619.73	38,227,558.95	31.21	管理人员增加
财务费用	23,340,451.77	15,762,154.93	48.08	支付贴现利息增加
营业外收入	2,215,490.17	726,619.77	204.90	收到合同违约金增加
所得税费用	223,532,651.50	168,774,704.76	32.44	公司利润总额增长
其他综合收益	1,200,375.00	-2,908,125.00	-141.28	可供出售金融资产公允价值变动

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	995,376,477.93	426,037,130.70	133.64	预收售房款增加
投资活动产生的现金流量净额	-751,058.54	-2,242,923.00	-66.51	本期购买固定资产减少
筹资活动产生的现金流量净额	-667,603,680.81	-354,460,834.76	88.34	借款减少

第十一节 备查文件目录

- 1、载有董事长签名的《2012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

2013年3月26日