



舜元地产发展股份有限公司

2012 年年度报告

2013 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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。

公司负责人史浩樑、主管会计工作负责人王国军及会计机构负责人(会计主管人员)蒋敏声明：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。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

目录

一、重要提示、目录和释义	1
二、公司简介	5
三、会计数据和财务指标摘要	8
四、董事会报告	9
五、重要事项	21
六、股份变动及股东情况	29
七、董事、监事、高级管理人员和员工情况	34
八、公司治理	39
九、内部控制	47
十、财务报告	49
十一、备查文件目录	106

释义

释义项	指	释义内容
舜元地产、S*ST 天发、公司、本公司	指	舜元地产发展股份有限公司
公司股票	指	公司已发行的 A 股股票，证券简称：S*ST 天发，证券代码：000670
实际控制人	指	陈炎表
控股股东、舜元投资	指	上海舜元企业投资发展有限公司
长兴萧然	指	长兴萧然房地产开发有限公司，公司的全资子公司
成都舜泉	指	成都舜泉房地产有限公司，公司的全资子公司
联谊置业	指	上虞联谊置业有限公司，长兴萧然房地产开发有限公司的参股子公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、深交所	指	深圳证券交易所
登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元

重大风险提示

《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 为本公司的指定信息披露媒体，本公司所发布的信息均以上述媒体刊登的信息为准，敬请投资者注意投资风险。

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	S*ST 天发	股票代码	000670
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	舜元地产发展股份有限公司		
公司的中文简称	舜元地产		
公司的外文名称（如有）	Sunyoung Properties Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	Sunyoung Properties		
公司的法定代表人	史浩樑		
注册地址	荆州市江汉路 106 号		
注册地址的邮政编码	434000		
办公地址	上海市长宁区江苏路 398 号舜元企业发展大厦 17 楼 3 单元		
办公地址的邮政编码	200050		
公司网址	http://www.sunyoungchina.com		
电子信箱	sunyoung@sunyoungchina.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张韵	金志成
联系地址	上海市长宁区江苏路 398 号舜元企业发展大厦 17 楼 3 单元	上海市长宁区江苏路 398 号舜元企业发展大厦 17 楼 3 单元
电话	86-21-32506689	86-21-32506689
传真	86-21-62263030	86-21-62263030
电子信箱	jzc1976@hotmail.com	jzc1976@hotmail.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《中国证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	上海市长宁区江苏路 398 号舜元企业发展大厦 17 楼 3 单元

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	1989 年 05 月 01 日	湖北省工商行政管理局	18161304-0	421001271752685	27175268-5
报告期末注册	2011 年 02 月 17 日	荆州市工商行政管理局	420000000011292	421001271752685	67649929-4
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	<p>1996 年 12 月 17 日，本公司 A 股股票在深圳证券交易所挂牌交易，主营业务为石油液化气、石油制品、汽车钢材、化工原料销售；农业高科技开发应用；农副产品深加工。2000 年 5 月，主营业务变更为石油液化气、石油制品（不含成品油）、汽车钢材、化工原料销售；农业高科技开发应用；农副产品深加工。2001 年 8 月，主营业务变更为石油液化气、石油制品（限成品油零售）、汽车钢材、化工原料销售；农业高科技开发应用；农副产品深加工；成品油零售（限荆州及武汉地区）。2003 年 6 月，主营业务变更为石油液化气、石油制品、燃料油、汽车、钢材、化工原料（不含危险化学品）、塑料及制品的销售；成品油（含汽、煤、柴油）批发与零售；石油液化气、成品油的存储、运输（限持证的分公司经营）；农业高科技的开发应用；农副产品深加工；自营和代理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和技术除外。2003 年 11 月，主营业务变更为石油液化气、石油制品、燃料油、汽车、钢材、化工原料（不含危险化学品）、塑料及制品的销售；成品油（含汽、煤、柴油）批发与零售；石油液化气、成品油的存储、运输（限持证的分公司经营）；农业高科技的开发应用；农副产品深加工；自营和代理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和技术除外；房屋、机器设备及设施的租赁。2004 年 4 月，主营业务变更为石油液化气、石油制品、燃料油、汽车（不含小轿车）、钢材、化工原料（不含危险化学品）、塑料及制品的销售；成品油（含汽、煤、柴油）批发与零售；石油液化气、成品油的存储、运输（限持证的分公司经营）；农业高科技的开发应用；农副产品深加工；自营和代理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和技术除外；房屋、机器设备及设施的租赁。2005 年 2 月，主营业务变更为原油、成品油（燃料油）进口；石油液化气、石油制品、燃料油、汽车（不含小轿车）、钢材、化工原料（不含危险化学品）、塑料及制品的销售；成品油（含汽、煤、柴油）批发与零售；石油液化气、成品油的储存、运输（限持证的分公司经营）；农业高科技的开发应用；农副产品深加工；自营和代理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和技术除外；房屋、机械设备及设施的租赁。2008 年 1 月，主营业务变更为原油、成品油（燃料油）进口；石油液化气、石油制品、燃料油、汽车（不含小轿车）、钢材、化工原料（不含危险化学品）、塑料及制品的销售；成品油（含汽、煤、柴油）批发与零售；石油液化气、成品油的储存、运输（限持证的分公司经营）；农业高科技的开发应用；房地产开发、商品房销售；农副产品深加工；自营和代理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和技术除外；房屋、机械设备及设施的租赁。2008 年 8 月，主营业务变更为房地产开发经营、房屋土地建设和房屋（附属内部装修设施）出售、租赁、物业管理、房屋设备、建筑设备、建筑装饰材料的购销、园林绿化（上述经营范围涉及许可经营凭许可证经营）。</p>				

历次控股股东的变更情况（如有）	1996 年 12 月 17 日，本公司 A 股股票在深圳证券交易所挂牌交易，本公司控股股东为沙市农场。1998 年 2 月，荆州沙市农场将其持有的全部本公司股权转让给湖北天发集团公司，湖北天发集团公司成为本公司控股股东；根据荆州市人民政府（荆政函[1988]3 号文）的批复，1998 年、1999 年，荆州市化工建材总公司、荆州市金属材料总公司分别将其持有的本公司股权无偿转让给湖北天发集团公司持有。2007 年 11 月，上海舜元企业投资发展有限公司通过司法拍卖程序竞得湖北天发实业集团有限公司持有的本公司法人股 7074.832 万股，成为本公司的控股股东。
-----------------	---

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
签字会计师姓名	邹宏文 史福芹

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

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
招商证券股份有限公司	深圳市福田区益田路江苏大厦 38-45 楼	任强伟 张景耀	2013 年 2 月 8 日-2014 年 12 月 31 日

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)	117,778,105.13	55,683,008.59	111.52%	103,676,428.15
归属于上市公司股东的净利润(元)	2,447,331.22	2,148,049.18	13.93%	10,550,682.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	2,232,369.22	2,400,083.15	-6.99%	10,550,747.48
经营活动产生的现金流量净额(元)	-32,658,757.87	-12,228,229.69	167.08%	17,476,357.85
基本每股收益(元/股)	0.009	0.0079	13.92%	0.0388
稀释每股收益(元/股)	0.009	0.0079	13.92%	0.0388
净资产收益率(%)	1.17%	1.04%	0.13%	5.13%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减(%)	2010 年末
总资产(元)	299,566,348.13	295,492,143.53	1.38%	304,875,061.53
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)	209,968,204.25	207,520,873.03	1.18%	205,372,823.85

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)		-30,826.76		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	210,758.00	-231,885.20	-87.08	
所得税影响额	-4,204.00	-10,677.99	-21.77	
合计	214,962.00	-252,033.97	-65.31	--

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，房地产调控政策稳中趋紧，国家在保证经济发展的背景下坚持调控不放松，通过差别化信贷等手段，支持合理自住需求，抑制投资投机需求，保障房建设力度持续加大。在全年度的行业紧缩态势中，我们积极研究市场环境，持续细分并聚焦成熟的产品线，采取适销对路的营销手段，把握波段性的市场行情。随着国家继续坚持房地产市场调控政策不放松，房地产宏观调控的效果也持续显现，房地产行业进入分化期，粗放式的增长时代宣告结束，整体发展速度已经进入理性区间。

展望 2013 年，房地产市场调控仍将延续，持续限购、差别化信贷税收政策愈加深化，保障房建设力度也将加大，保护支持合理住房需求，抑制投资投机需求的调控思路将是总体方向。在总结过去十年房地产市场变化和房地产调控经验之后，可以看出房地产市场特别是房价平稳对宏观经济至关重要。预计新的一年调控政策仍将趋紧，有出台更严厉措施的可能性。房地产市场、房地产行业在调控中正在向更加理性、健康的轨道发展。

二、主营业务分析

1、概述

2012年度公司实现营业总收入11,777.81万元，较上年同期增长111.52%，实现利润总额749.45万元，较上年同期增长54.81%，实现归属母公司所有者的净利润244.73万元，较上年同期增长13.93%。

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，在公司董事会的领导下，公司顺应国家调控形势，积极应对复杂多变的市场环境，把握宏观经济形势和城镇化进程带来的机遇，不断调整公司经营策略，坚持以市场需求为导向，以经济效益为核心，制定出一套灵活、稳定、利于公司房地产业务持续发展的经营策略。首先，公司在坚持不懈提升产品品质的前提下，更加关注于项目细节，加强质量控制，精心打造有市场竞争力的产品；同时，也更加关注品牌价值及客户的需求，从而不断提升市场营销工作、不断创新市场营销方式。其次，面对较为严峻的外部市场形势，公司在系统梳理内部制度流程的基础上，进一步提升项目运营管理，从制度和流程上保证公司经营、管理计划的实现。公司依托长兴萧然和成都舜泉为区域拓展平台，紧紧抓住城镇化与二、三线城市快速发展的趋势，积极开拓公司在二、三线城市的房地产业务，稳步推进商铺入市，为公司未来持续盈利提供可靠保障。第三，公司始终将土地作为关系公司长远发展的战略资源，不断根据公司战略、财务能力和产品类型等调整土地储备计划，提升公司的可持续发展能力。第四，公司注重人才引进与培养，提升队伍建设能力，加快对人才培育的速度，对骨干人才加以重用，对高潜质人才进行全方位重点培养，对后备人才加强选拔与培育，对内部员工重视其成长与综合素质的提升，从而为实现公司的经营目标和稳定发展提供坚实的人力资源基础。

根据董事会的部署，2012年公司子公司长兴萧然与合作伙伴联合竞得上虞市经济开发区[2007]J4号地块国有建设用地的土地使用权，扩充了公司的土地储备，进一步提升了公司的可持续发展能力。通过公司管理层经营管理、战略决策等一系列方针政策的不断强化，2012年度，公司核心项目——“怡和新城E1区”项目按照预定计划完成，皇家湾三期“御园”项目也完成了年初制定的销售计划。

2012年，公司股票恢复上市工作也取得了重大进展，12月31日公司收到深圳证券交易所的《关于同意舜元地产发展股份有限公司股票恢复上市的决定》（深证上[2012] 469号）。2013年2月8日，公司股票经核准恢复上市。

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

行业分类	2012年营业收入（元）	2011年营业收入（元）	同比增减（%）
主营业务收入（房地产）	117,778,105.13	55,333,008.59	112.85%
其他业务收入		350,000.00	-100%

公司房地产主营业务收入同比增长112.85%，主要系公司子公司长兴萧然房地产开发有限公司三期高层竣工，同比销售收入增加所致。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

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）	21,739,221.13
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	18.46%

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	成都市龙泉驿区国有资产投资经营有限公司	5,864,004.13	4.98%
2	葛海强	4,874,650.00	4.14%
3	殷利春	4,424,640.00	3.76%
4	卢震良	3,569,623.00	3.03%
5	卢建云	3,006,304.00	2.55%
合计	——	21,739,221.13	18.46%

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(%)	
房地产行业		83,925,620.06	100%	30,340,469.38	99.43%	176.61%
其他				174,000.00	0.57%	-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(%)	
房地产销售		83,925,620.06	100%	30,340,469.38	99.43%	176.61%
其他业务				174,000.00	0.57%	-100%

说明

无

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	22,744,249.57
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	84.75%

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	舜元建设（集团）有限公司	19,022,740.00	70.88%
2	上海德卿实业有限公司	1,136,086.00	4.23%
3	长兴县水口园林绿化花木场	930,423.57	3.47%
4	长兴县城市建设发展总公司	855,000.00	3.19%
5	长兴古城街道办事处代办的龙湾斗工程	800,000.00	2.98%
合计	——	22,744,249.57	84.75%

4、费用

单位：元

项目	2012年度	2011年度	同比增减变动（%）
销售费用	128,061.40	611,839.30	-79.07%
管理费用	15,493,481.56	14,424,516.68	7.41%

财务费用	-294,418.33	-670,906.18	-56.12%
所得税费用	5,047,161.72	2,692,911.92	87.42%

销售费用较去年同期下降79.07%，主要系2011年各项市场营销计划处于启动初期费用较大所致；

财务费用较去年同期下降56.12%，主要系利息收入减少所致；

所得税费用较去年同期增加87.42%，主要系长兴萧然的利润增加，故所得税增加所致。

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	77,432,639.08	115,333,848.64	-32.86%
经营活动现金流出小计	110,091,396.95	127,562,078.33	-13.7%
经营活动产生的现金流量净额	-32,658,757.87	-12,228,229.69	167.08%
投资活动现金流入小计		2,937,688.02	-100%
投资活动现金流出小计	4,750.00	20,144,432.00	-99.98%
投资活动产生的现金流量净额	-4,750.00	-17,206,743.98	-99.97%
筹资活动现金流入小计	24,000,000.00		
筹资活动现金流出小计		14,622,264.00	-100%
筹资活动产生的现金流量净额	24,000,000.00	-14,622,264.00	-264.13%
现金及现金等价物净增加额	-8,663,507.87	-44,057,237.67	-80.34%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

(1) 公司销售商品及劳务收入4,579.86万元，购买商品、接受劳务支付的现金2,683.55万元，收到其他与经营活动有关的现金3,163.41万元，支付其他与经营活动有关的现金7,233.80万元，支付税费656.84万元；

(2) 公司子公司吸收少数股东投资收到的现金2,400.00万元。

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

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为-3,265.88万元，实现归属于母公司所有者的净利润为244.73万元，二者相差较大的原因是本期确认的销售收入，其中应收账款占比上升所致。

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	117,778,105.13	83,925,620.06	28.74%	112.85%	176.61%	-16.43%
施工						
商业						
分产品						
分地区						
浙江区域	111,914,101.00	83,856,846.18	25.07%	283.88%	343.8%	-10.12%
成都区域	5,864,004.13	68,773.88	98.83%	-30.02%	-84.4%	4.09%
湖北区域				-100%	-100%	-100%

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	94,329,554.99	31.49%	102,993,062.86	34.85%	-3.36%	用于支付 2012 年重组相关费用
应收账款	83,712,574.64	27.94%	64,147,039.64	21.71%	6.23%	应收成都市龙泉驿区国有资产投资有限公司的款项增加
存货	67,676,455.16	22.59%	102,646,568.41	34.74%	-12.15%	本年销售结转成本
固定资产	1,452,161.09	0.48%	2,308,773.94	0.78%	-0.3%	本年计提的折旧额
预付款项	48,725,472.53	16.27%	16,603,818.41	5.62%	10.65%	联谊置业预付土地款
其他应收款	2,324,179.22	0.78%	3,784,828.11	1.28%	-0.51%	本年收回部分垫付款项
商誉			1,697,476.92	0.57%	-0.57%	存货减值使商誉减记为零

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 (%)		
应付账款	8,908,697.82	2.97%	1,032,623.90	0.35%	2.62%	本年暂估的成本
预收款项	2,260,668.00	0.75%	75,160,233.00	25.44%	-24.69%	本年预售房确认营业收入
应交税费	18,303,635.67	6.11%	10,009,799.94	3.39%	2.72%	本年收入增加对应税金增加

其他应付款	36,047,935.80	12.03%	1,439,436.06	0.49%	11.54%	联谊置业应付的土地款及重组保证金
-------	---------------	--------	--------------	-------	--------	------------------

五、核心竞争力分析

本公司是具有房地产开发资质的房地产开发企业，作为专门从事房地产开发经营业务的上市公司，形成了自身的经营优势：1、公司业务范围辐射沿海、内陆等经济发达的数个城市，以二、三线城市为主要项目布局，顺应国家城镇化发展的大潮；2、公司从事房地产行业以来，运作规范，拥有资本市场作为产业资源整合的平台，将为公司实施经营业务的调整和优化创造良好条件；3、公司土地储备和开发规模将逐年扩大，为公司生产经营的平稳健康发展打下了良好的基础。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

对外投资情况		
2012 年投资额（元）	2011 年投资额（元）	变动幅度
16,000,000.00	0.00	
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）
上虞联谊置业有限公司	房地产开发	40%

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

报告期内，公司无委托理财、衍生品投资和委托贷款情况。

3、募集资金使用情况

报告期内，公司不存在募集资金使用或延续至报告期使用情况。

4、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）
长兴萧然房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发及经营	5000 万元	194,030,349.46	142,977,928.93	111,914,101.00	16,892,764.47	12,606,878.32
成都舜泉房地产有限公司	子公司	房地产	房地产开发及经营	1000 万元	114,618,987.22	28,316,449.55	5,864,004.13	2,488,844.27	1,638,507.37

上虞联谊置业有限公司	参股公司	房地产	房地产开发及经营	8000 万元	80,000,000.00	40,000,000.00	0.00	0.00	0.00
------------	------	-----	----------	---------	---------------	---------------	------	------	------

主要子公司、参股公司情况说明

上虞联谊置业有限公司为公司子公司长兴萧然于 2012 年 12 月与闰土控股集团有限公司、浙江锦盛包装有限公司共同出资设立的公司。该公司注册资本为 8000 万元，出资时间为在设立之前各方按比例缴付注册资本的 50%，余款在公司取得设立的营业执照之日起一年内缴清。

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目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
上虞联谊置业有限公司	以有效开展长兴萧然联合竞得的上虞市经济开发区 [2007]J4 地块的开发。	投资设立	有利于公司的主营业务拓展，提升公司主营业务的资产规模和盈利能力，为公司的长远发展奠定良好基础。

5、非募集资金投资的重大项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资的重大项目情况。

七、公司控制的特殊目的主体情况

无公司控制的特殊目的主体。

八、公司未来发展的展望

1、行业竞争格局与发展趋势

2013年，我国房地产行业机遇与挑战并存。一方面，房地产调控政策继续坚持不放松，限购、限贷等政策抑制房价上涨，投机投资性购房需求有所下降，新建商品住房销售价格和二手住房销售价格涨幅放缓；另一方面，保障性安居工程建设快速推进，新型城镇化不断发展又给房地产行业带来了巨大商机。国家统计局公布数据显示，2012年全国房地产开发投资71,804亿元，比上年名义增长16.2%，扣除价格因素实际增长14.9%，比2011年回落11.9个百分点。2013年，公司房地产业务受宏观政策影响仍将面临巨大的市场压力。

由于房地产有关调控措施的继续深化，预计投机投资性购房的需求将会得到进一步遏制，而居民的刚性需求与保障性安居工程建设，受政策的支持，未来的市场和发展趋势将会进一步增强。因此，公司需要把握楼市政策走向与市场需求寻求新的业务发展点。

在房地产行业整体形势严峻的情况下，我国仍然处在重要的战略发展期，经济社会基本面长期向好的趋势没有改变，随着城镇化进程的推进，人口流动规模不断扩大，在一定程度上会增大购房需求，其结果为房地产发展注入动力，我国住宅刚

需潜力巨大。同时，城镇化进程也推动了二、三线城市商业地产的发展。另外，“十二五”期间，国家继续加大对民生的关注与投入，继续加大基础设施、保障性住房建设力度，作为民生重要一环的“住”在面临严峻的宏观形势下，也存在着政策支持的优势。

严峻的房地产市场形势同时也给公司的持续、健康发展带来了新的机遇，居民对房地产市场的刚性需求与新型城镇化进程的迅速发展，让我们看到公司未来发展的前景与希望。2012年，我国经济发展顶住压力依然实现稳步增长，内需成为发展经济的主要动力，加速城镇化发展也给行业带来了很大机遇。房地产行业未来将顺应市场需求，紧紧抓住城镇化进程带来的机遇和国家优惠政策的扶持，不断调整发展战略，迎来房地产行业更加健康广阔的发展前景。

2、未来公司的发展战略

2013年可以预见，国家将依然坚持房地产市场调控政策不放松，公司的市场机遇在于对宏观调控和行业趋势的准确分析和判断，公司将积极调整，适应市场变化，加快战略发展，优化项目经营，加强人力资源建设，着力提升核心竞争力，推动公司快速健康发展。

首先，在行业调控不放松的形势下，公司将积极调整，适应变化，抓住住宅市场和商业地产等行业不同细分领域的发展机会，进一步完善商业模式。

其次，把握新型城镇化发展的机遇，依托子公司长兴萧然、成都舜泉的业务平台，积极收集土地出让、项目合作信息，有计划、有步骤的增加土地储备，拓展公司在二、三线城市的业务，实现公司经营规模的扩大，以增强公司自身业务的持续经营能力。

3、公司新年度的经营计划

2013年，公司在行业调控不放松的形势下，坚定信心，积极在当前市场环境中寻找公司持续发展的机会，优化产品结构。同时加强公司经营管理，打造专业的生产、销售团队；加快刚需住宅项目与商业地产的开发、销售，实行多种营销方式并举；密切跟踪和研究土地市场，在战略城市中寻找合适的地块，审慎获取土地。

未来一年内，公司将重点做好以下几个方面的工作：

(1) 立足现实，全力做好现有项目的开发建设，高度重视资金管理，做大做强主营业务。

(2) 结合公司经营发展的需要，密切跟踪、研究土地市场，寻找合适地块，有计划、有步骤的增加土地储备，以增强公司持续经营能力。

(3) 打造销售团队，培养专业能力，提高主营业务的销售能力，拓宽营销渠道，多种营销方式并举。

(4) 健全制度，梳理房地产行业价值链各环节，借鉴标杆企业，扬长避短，持续提升公司运营能力，不断完善运营管控体系。

(5) 积极落实中国证监会湖北监管局《关于2012年湖北辖区主板上市公司分类分批实施企业内部控制规范体系的通知》（鄂证监公司字[2012]61号）的实施，继续加强公司内部控制体系建设，全面加强公司运作的规范性，提升公司应对风险的能力。针对公司在2012年底仍存在的内部控制缺陷，公司将开展针对性地缺陷整改工作，以进一步提升公司的内控水平。

(6) 积极与股东进行沟通、交流，听取流通股股东的意见与建议，积极配合推进公司股权分置改革进程，配合制订合理可行的股改方案，切实保障广大股东的利益。

公司将逐步形成以高品质住宅开发销售为核心的商业模式，从而形成持续发展的核心竞争力。公司计划在未来几年内，开发规模持续递增，并形成适当的土地储备规模和住宅开发规模。最终，公司将通过房地产投资开发经营模式和房地产资产证券化的商业模式的有效结合，发挥公司的潜在优势，争取成为房地产领域中享有一定区域知名度的专业地产商。

4、资金需求及使用计划

2013年公司视经营发展的需要，拟采用银行贷款、销售回笼资金等灵活方式来筹集所需资金，以确保公司发展所需资金。

5、公司面临的风险及采取的对策和措施

公司未来发展可能会面临政策、业务经营和资金等方面的风险。

第一，政策风险。

房地产行业是一个和宏观经济运行水平紧密相关的周期性行业，行业的发展直接受宏观经济发展的影响。国家针对房地产行业的调控同样也左右着房地产业的兴衰，近年来国家一直强调楼市调控不放松，房地产行业增长缓慢。根据十八大方针指示，预计国家2013年将继续坚持房地产调控政策不放松，加大对保障性住房与普通商品房的投资力度。未来一年国家在坚持从严调控的基础上，可能会出台有针对性的微调政策。但也不乏出台更严厉调控政策的可能，为此，公司未来将继续紧密关注国民经济发展和房地产市场的形势，组织专门力量加强对国家宏观经济政策和本行业产业政策的研究，特别是公司将加强对中长期房地产市场趋势的研究，从而在一定程度上把握国家政策的动态，在产业政策调整时，及早做出对策，及时按有关规定对拟开发项目用地展开申请和批核工作，化解因产业政策的调整而带来的风险。

第二，业务经营风险。

1、房地产项目开发风险。房地产项目开发投资大、周期长，设计规划、国土、建设、房管、消防、环保等多个审批监管部门。在经营过程中，如果未能对各项目开发周期进行合理规划，公司可能面临阶段性的资金闲置或不足，导致经营业绩波动。

2、房地产市场变化风险。住房制度改革和城镇化步伐的加快，有效地拉动了我国住宅市场需求。近年来国内房地产价格连续上涨，一些热点地区甚至呈现连续上涨的局面。近年来，随着国家对房地产市场的不断调控和规范，上述市场因素将对公司经营业绩的稳定产生一定的影响。

3、业务集中度高的风险。目前公司的房地产业务主要集中在浙江省内和成都市，在国内其他城市尚无相关土地储备。若未来区域房地产市场出现较大的波动，将对公司的经营业绩产生较大影响。

针对上述业务经营风险，公司将依托管理层在房地产开发领域的经验，通过周密调查、精心选址、精心规划设计、准确的市场定位，开发出适合市场需要的项目，规范并加强房地产开发全过程的管理，从而降低因开发周期造成项目开发的风险。对于房地产市场变化快的风险，公司在决策开发项目之前，针对每个具体项目认真研究区域市场及客户需求，进行项目设计

规划，使项目推出时能够满足它所面对的特殊市场需要；其次，公司将充分已经形成的区域性市场优势，利用良好的市场形象增加产品的市场竞争力，加强销售工作力度和深度，尽量减弱房地产市场变化快的风险。在适当的情况下开拓其他区域市场，以降低房地产业务集中的风险。

第三、资金风险

鉴于2013年房地产市场不确定性继续增强，且房地产企业融资继续受调控影响，公司存在收入目标和融资目标偏离预算的风险。对此，公司将采取通过加大营销力度，严格控制费用支出；积极拓宽和创新融资渠道，实现多渠道融资等金融举措，确保公司经营发展的资金需求。

九、董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

本年度，中磊会计师事务所为本公司2012年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

十、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法未发生变化。

十一、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

报告期未发生重大会计差错更正需追溯重述的情况

十二、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

与上年相比本年新增合并单位1家，原因为：2012年12月26日，公司的子公司长兴萧然与闰土控股集团有限公司、浙江锦盛包装有限公司共同出资设立上虞联谊置业有限公司，其中长兴萧然出资3200万元，持股比例为40%；闰土控股集团有限公司出资2800万元，持股比例为35%；浙江锦盛包装有限公司出资为2000万元，持股比例为25%。三方签订合作协议约定，董事会成员五名，董事分别由股东方提名，其中长兴萧然提名三人；闰土控股公司与浙江锦盛公司分别提名一人，长兴萧然对上虞联谊置业有限公司拥有控制权，因此将其纳入本公司合并范围。

十三、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》和中国证监会湖北监管局《关于进一步落实现金分红有关事项的通知》（鄂证监公司字〔2012〕26号）的文件精神及《公司章程》的规定，2012年8月9日，公司召开第八届董事会第十次会议审议通过了《关于修订〈公司章程〉部分条款的议案》及《公司未来三年（2012—2014年）股东回报规划》的议案。对《公司章程》中涉及利润分配事项的部分条款进行了修改，修订后的利润分配政策，明确了分红标准和分红比例，增加了利润分配政策的透明度和可操作性，充分保护了中小股东的合法权益，制定《公司未来三年（2012—2014年）

股东回报规划》，从而完善、健全公司利润分配决策和监督机制，积极回报股东，已报公司2012年第一次临时股东大会审议通过并执行。独立董事在公司制定利润分配方案时，对公司利润分配方案符合公司利润分配政策的情况进行了有效监督并发表独立意见。

《关于修订〈公司章程〉部分条款的议案》与《公司未来三年（2012—2014年）股东回报规划》详见公司2012年8月10日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的公告内容。

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

2010年度利润分配方案：

经中磊会计师事务所有限责任公司审计，本公司2010年度实现归属于母公司所有者的净利润为1,055.07万元，加上上年结转的未分配利润-67,027.88万元，本年度末可供股东分配利润-65,972.81万元。鉴于公司以前年度亏损严重，经公司董事会研究决定：2010年度利润不进行分配，也不以资本公积金转增股本，用于弥补以前年度亏损。

2011年度利润分配方案：

经中磊会计师事务所有限责任公司审计，本公司2011年度实现归属于母公司所有者的净利润为214.80万元，加上上年结转的未分配利润-65,972.81万元，本年度末可供股东分配利润-65,758.01万元。鉴于公司以前年度亏损严重，经公司董事会研究决定：2011年度利润不进行分配，也不以资本公积金转增股本，用于弥补以前年度亏损。

2012年度利润分配预案：

（1）经中磊会计师事务所有限责任公司审计，本公司2012年度实现归属于母公司所有者的净利润为244.73万元，加上上年结转的未分配利润-65,758.01万元，本年度末可供股东分配利润-65,513.28万元。

（2）经2013年4月9日召开的公司第八届董事会第十八次会议研究决定：公司2012年度利润不进行分配，也不进行资本公积金转增股本。

以上利润分配预案尚需提交公司2012年度股东大会审议。

（3）公司2012年度不进行现金利润分配的原因、未分配利润的用途和使用计划

公司以前年度亏损严重，截止报告期末，可供股东分配的利润仍为负值。经公司董事会研究决定，公司2012年度利润不进行分配，也不进行资本公积金转增股本，用于弥补以前年度亏损。

（4）公司独立董事对董事会未作出现金利润分配预案的原因所发表的独立意见

独立董事认为，公司董事会审议通过的公司《2012年度利润分配预案》是在充分考虑公司现状的基础上做出的，符合公司的实际情况和长远利益，有利于公司正常经营，有利于维护股东的长远利益，未分配资金用途和使用完全符合《公司章程》、《企业会计制度》的有关规定。同意公司2012年度利润不分配，也不以资本公积金转增股本的预案。同意将此预案提交公司2012年度股东大会审议。

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	0.00	2,447,331.22	0%
2011 年	0.00	2,148,049.18	0%
2010 年	0.00	10,550,682.17	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**十四、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 04 日至 2012 年 12 月 31 日	公司证券部	电话沟通	个人	中小投资者	了解公司生产经营情况、重组、股改以及恢复上市进展情况

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
公司于 2013 年 2 月 22 日收到中国国际经济贸易仲裁委员会上海分会(2013)沪贸仲字第 0774 号《〈关于舜元地产发展股份有限公司之重大资产重组合作意向书〉争议仲裁案仲裁通知》及赣州晨光稀土新材料股份有限公司和黄平的《仲裁申请书》，晨光稀土和黄平因《关于舜元地产发展股份有限公司之重大资产重组合作意向书》纠纷，将本公司及上海舜元企业投资发展有限公司作为被申请人，提请仲裁。	约 4,000	否	本案尚未开庭审理	本案尚未开庭审理，公司目前无法判断本次仲裁事项对公司的影响。		2013 年 02 月 23 日	详见公司 2013 年 2 月 23 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上披露的公告内容

媒体质疑情况

□ 适用 √ 不适用

本年度公司无媒体质疑事项。

二、上市公司发生控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

股东或关联人名称	占用时间	发生原因	期初数(万元)	报告期新增占用金额	报告期偿还总金额(万元)	期末数(万元)	预计偿还方式	预计偿还金额(万元)	预计偿还时间(月份)

				(万元)	元)				
			0	0	0	0			0 0
合计			0	0	0	0	--		0 --
期末合计值占期末净资产的比例 (%)	0%								
相关决策程序	不适用								
当期新增大股东及其附属企业非经营性资金占用情况的原因、责任人追究及董事会拟定采取措施的情况说明	不适用								
未能按计划清偿非经营性资金占用的原因、责任追究情况及董事会拟定采取的措施说明	不适用								
注册会计师对资金占用的专项审核意见的披露日期	2013 年 4 月 10 日								
注册会计师对资金占用的专项审核意见的披露索引	《关于舜元地产发展股份有限公司 2012 年控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》全文刊载于巨潮资讯网。								

三、破产重整相关事项

报告期内公司不存在破产重整相关事项。

四、资产交易事项

报告期内公司无收购资产、出售资产及企业合并情况。

五、公司股权激励的实施情况及其影响

报告期内公司未实施股权激励。

六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

单位：万元

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
舜元建设(集团)有限公司	受同一实际控制人控制	接受劳务	接受建筑施工	公开招标	2,890.06	2,890.06	97.33%	转账	2,890.06	2009 年 12 月 25 日	《中国证券报》、《证券时报》及巨

											潮资讯网，公告编号 2009-054
上海舜元置业有限公司	受同一实际控制人控制	租赁	承租舜元企业发展大厦 17 楼 3 单元	市场定价	79.38	79.38	2.67%	转账	79.38		
合计				--	--	2,969.44	100%	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无							
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				舜元建设(集团)有限公司为公司提供劳务是通过相关项目公开招投标的方式取得的；与上海舜元置业有限公司发生的关联交易为公司租赁其办公楼办公所产生的租赁费用。							
关联交易对上市公司独立性的影响				不会对公司的独立性产生影响							
公司对关联方的依赖程度，以及相关解决措施（如有）				不存在依赖							
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）				不适用							
交易价格与市场参考价格差异较大的原因				交易价格与市场价格不存在差异							

2、资产收购、出售发生的关联交易

报告期内，无资产收购、出售发生的关联交易。

3、共同对外投资的重大关联交易

报告期内，无共同对外投资的重大关联交易。

4、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）
上海舜元置业有限公司	受同一实际控制人控制	应收关联方债权	租赁押金	否	17.89	1.73	19.62
舜元建设（集团）有	受同一实际	应付关联方	已结算的工	否	987.78	-987.78	0

限公司	控制人控制	债务	程款				
上海舜元置业有限公司	受同一实际控制人控制	应付关联方债务	房屋租金	否	5.96	0.46	6.42
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		与关联方的债权债务，均为经营性债权债务往来，对公司的经营成果及财务状况不产生影响。					

5、其他重大关联交易

报告期内，公司无其他重大关联交易。

七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

报告期内，公司没有托管其他公司资产或其他公司托管本公司资产的事项。

(2) 承包情况

报告期内，公司没有承包其他公司资产或其他公司承包本公司资产的事项。

(3) 租赁情况

租赁情况说明：作为公司办公场所使用。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

√ 适用 □ 不适用

出包方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额(万元)	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益(万元)	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响(万元)	是否关联交易	关联关系
上海舜元置业有限公司	本公司	承租舜元企业发展大厦 17 楼 3 单元	79.38	2012 年 03 月 01 日	2013 年 02 月 28 日	79.38	市场价格	-79.38	是	受同一实际控制人控制

2、担保情况

报告期内，公司无对外担保事项。

3、其他重大合同

报告期内，公司无其他重大合同。

八、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
2012-2014 年盈利预测补偿承诺	上海舜元企业投资发展有限公司	若 2012 年、2013 年、2014 年各年度公司实际实现的归属于母公司所有者的净利润(以公司年度审计报告中披露的数字为准)未能达到《盈利预测报告》中对应会计年度归属于母公司所有者的净利润预测数,其差额部分由承诺人在公司以上各年度审计报告正式出具后的二十个工作日内以现金向公司补足。	2012 年 12 月 11 日	3 年	该承诺仍在承诺期内,承诺持续有效且正在履行当中,不存在违背该承诺的情形。
	公司实际控制人陈炎表	若上海舜元企业投资发展有限公司未能按期按承诺向公司以现金补足差额,公司实际控制人陈炎表将在公司以上各年度审计报告正式出具后的三十个工作日内以现金向公司补足	2012 年 12 月 11 日	3 年	该承诺仍在承诺期内,承诺持续有效且正在履行当中,不存在违背该承诺的情形。
资金或其他方面支持的承诺	公司实际控制人陈炎表	公司或公司的子公司在房地产开发经营业务过程中,若资金需求不能通过金融机构融资等方式予以解决的,陈炎表本人及其控制的公司将给予足够资金和其他方面的支持,包括但不限于为其金融贷款提供担保、进行委托贷款等合法方式。并保证提供上述支持,将严格遵守法律法规、中国证监会、证券交易所有关规章及《公司章程》等公司管理制度的规定,履行所需的各项决策程序,不利用大股东的地位谋取不当利益,不损害公司和其他股东的合法权益。	2012 年 12 月 11 日	长期	该承诺仍在承诺期内,承诺持续有效且正在履行当中,不存在违背该承诺的情形。
		对舜元地产或其子公司在房地产开发经营业务过程中,若资金需求不能通过金融机构融资等方式予以解决的,本人及本人控制的公司将给予足够资金和其他方面的支持,包括但不限于为其金融贷款提供担保、进行委托贷款等合法方式。 本人保证提供上述支持,将严格遵守法律法规、中国证监会、证券交易所有关规章及《公司章程》等公司管理制度的规定,履行所需的各项决策程序,不利用大股东的地位谋取不当利益,不损害公司和其他股东的合法权益。	2013 年 2 月 1 日	长期	该承诺仍在承诺期内,承诺持续有效且正在履行当中,不存在违背该承诺的情形。
避免同业竞争的承诺	上海舜元企业投资发展有限公司	(1)舜元地产目前的主营业务为房地产开发与经营,目前舜元投资及其控股、实际控制的其他企业所从事的现有业务并不涉及上述业务,舜元投资与舜元地产不存在同业竞争的情形;(2)舜元投资及舜元投资控股、实际控制的其他企业将来不会以任	2013 年 2 月 1 日	长期	该承诺仍在承诺期内,承诺持续有效且正在履行当中,不存在违背该

		何形式直接或间接地从事与舜元地产相竞争的业务；(3) 如舜元地产认定舜元投资及其控股、实际控制的其他企业正在或将要从事的业务与舜元地产存在同业竞争, 则舜元投资将在舜元地产提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。			承诺的情形。
	公司实际控制人陈炎表	(1) 在符合国家政策的前提下, 通过积极引入第三方对公司进行重大资产重组的方式, 变更公司的实际控制人并同步将上市公司房地产业务置出; 或 (2) 在符合国家政策的前提下, 将其控制的从事房地产业务的公司以适当的方式置入上市公司; (3) 保证严格遵守中国证监会、证券交易所有关章程及《公司章程》等公司管理制度的规定, 与其他股东一样平等行使股东权利、履行股东义务, 不利用大股东的地位谋取不当利益, 不损害公司和其他股东的合法权益。	2013 年 2 月 1 日	长期	该承诺仍在承诺期内, 承诺持续有效且正在履行当中, 不存在违背该承诺的情形。
避免或减少关联交易的承诺	上海舜元企业投资发展有限公司和公司实际控制人陈炎表	(1) 承诺人将继续严格按照《公司法》等法律法规以及舜元地产《公司章程》的有关规定行使股东权利或者董事权利, 在股东大会以及董事会对有关涉及承诺人事项的关联交易进行表决时, 履行回避表决的义务。(2) 承诺人及其控制的公司与舜元地产之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时, 保证按市场化原则和公允价格进行公平操作, 并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。承诺人和上市公司就相互间关联事务及交易所做出的任何约定及安排, 均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下雨任何第三方进行业务往来或交易。(3) 承诺人保证所做出的上述声明和承诺不可撤销。承诺人违反上述声明和承诺的, 将立即停止与公司进行的关联交易, 并采取必要措施予以纠正不致; 同时承诺人须对违反上述声明和承诺导致公司之一切损失和后果承担赔偿责任。	2013 年 2 月 1 日	长期	该承诺仍在承诺期内, 承诺持续有效且正在履行当中, 不存在违背该承诺的情形。
与舜元地产实行“五分开”的承诺	公司实际控制人陈炎表	承诺保证舜元地产的资产独立完整、财务独立、机构独立、业务独立和人员独立, 确保舜元地产的独立运作。	2013 年 2 月 1 日	长期	该承诺仍在承诺期内, 承诺持续有效且正在履行当中, 不存在违背该承诺的情形。

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

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩(万元)	当期实际业绩(万元)	未达预测的原因(如适用)	原预测披露日期	原预测披露索引
舜元地产发展股份有限公司盈利预测	2012年01月01日	2014年12月31日	236.94	244.73	不适用	2012年12月15日	《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网公司相关公告

九、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)	40
境内会计师事务所审计服务的连续年限	9年
境内会计师事务所注册会计师姓名	邹宏文、史福芹

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

报告期内，公司聘请招商证券股份有限公司为公司申请恢复上市保荐机构。

十、公司及公司董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人在报告期内未发生有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场进入、被认定为不适当人选、被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情形。

十一、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

公司不存在年度报告披露后面临暂停上市和终止上市的情况。

十二、其他重大事项的说明

事项	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
关于签署重大资产重组合作意向书的提示性公告	2012年4月26日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/)
关于股票上市申请获得深圳证券交易所核准的公告	2013年1月4日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/)

十三、公司子公司重要事项

事项	刊载日期	刊载的互联网站及检索路径
关于购得土地使用权的公告	2012年12月11日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/)
关于全资子公司长兴萧然房地产开发有限公司设立子公司的公告	2012年12月20日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/)

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、未上市流通股份	117,540,320	43.18%						117,540,320	43.18%
1、发起人股份	117,540,320	43.18%						117,540,320	43.18%
其中：国家持有股份	20,192,000	7.42%						20,192,000	7.42%
境内法人持有股份	97,348,320	35.76%						97,348,320	35.76%
二、已上市流通股份	154,668,800	56.82%						154,668,800	56.82%
1、人民币普通股	154,668,800	56.82%						154,668,800	56.82%
三、股份总数	272,209,120	100%						272,209,120	100%

股份变动的原因

无

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

无

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

无

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

截止本报告期末，公司前三年无股票及衍生证券发行与上市情况。

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

报告期内，公司无因送股、转增股本、配股、增发新股、非公开发行股票、权证行权、实施股权激励计划、企业合并、可转换公司债券转股、减资、内部职工股上市、债券发行或其他原因引起公司股份总数及股东结构的变动情况。

3、现存的内部职工股情况

报告期末，公司无内部职工股。

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期股东总数	31,216	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	24,228					
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	持有未上市流通股份数量	持有已上市流通股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
上海舜元企业投资发展有限公司	境内非国有法人	25.99%	70,748,320	未变动	70,748,320	0		
金马控股集团有限公司	境内非国有法人	9.40%	25,600,000	未变动	25,600,000	0		
荆州市国有资产监督管理委员会	国有法人	7.42%	20,192,000	未变动	20,192,000	0		
孙伟	境内自然人	1.66%	4,528,300	未变动	0	4,528,300		
陈曦	境内自然人	0.47%	1,268,790	未变动	0	1,268,790		
李荣海	境内自然人	0.45%	1,219,200	未变动	0	1,219,200		
何建雄	境内自然人	0.42%	1,153,300	未变动	0	1,153,300		
吴旗	境内自然人	0.40%	1,100,000	未变动	0	1,100,000		
南京小河物流仓储有限公司	境内非国有法人	0.37%	1,000,000	未变动	1,000,000	0		
王士明	境内自然人	0.30%	807,000	未变动	0	807,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况 (如有)	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，在本公司知情范围内相互之间不存在关联关系，也无《上市公司收购管理办法》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	年末持有已上市流通股份数量 (注 4)		股份种类					
			种类	数量				
孙伟	4,528,300		人民币普通股	4,528,300				
陈曦	1,268,790		人民币普通股	1,268,790				
李荣海	1,219,200		人民币普通股	1,219,200				
何建雄	1,153,300		人民币普通股	1,153,300				
吴旗	1,100,000		人民币普通股	1,100,000				
王士明	807,000		人民币普通股	807,000				

马秋丽		774,900	人民币普通股	774,900
张玲玲		711,100	人民币普通股	711,100
唐志奇		642,331	人民币普通股	642,331
寇惠珍		633,900	人民币普通股	633,900
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	上述股东中，在本公司知情范围内相互之间不存在关联关系，也无《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。			
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	不适用			

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

2、公司控股股东情况

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
上海舜元企业投资发展有限公司	罗兴龙	2007 年 04 月 24 日	66073345-3	壹亿元	其经营范围为：投资咨询，投资管理，室内装潢，销售建筑材料、五金交电、家用电器、机械设备、纺织品、办公用品、日用百货（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	舜元投资目前以投资咨询和投资管理为主要业务发展领域，管理规范，业务结构清晰，企业经营保持良性循环。截止 2012 年 12 月 31 日，舜元投资总资产 3.85 亿元，净资产 0.96 亿元。				
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	无				

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

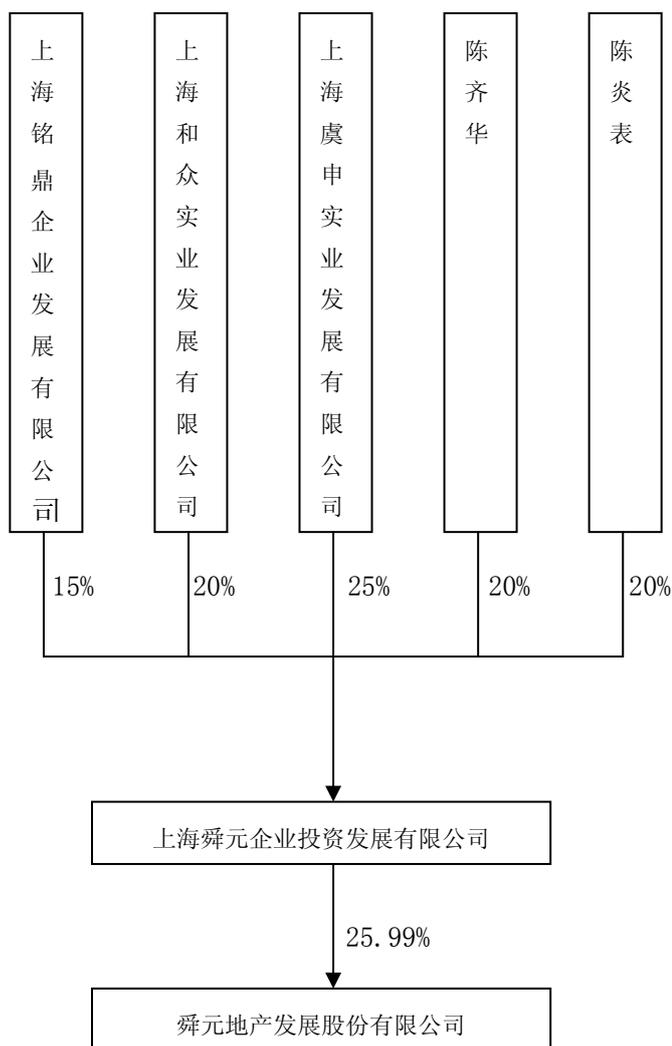
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
---------	----	----------------

陈炎表	中国	是
最近 5 年内的职业及职务	曾任舜元地产发展股份有限公司董事长；现任上海舜元企业投资发展有限公司董事，舜元建设（集团）有限公司董事长，舜元控股集团有限公司董事长，舜元地产发展股份有限公司董事。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	公司实际控制人过去 10 年未曾控股除本公司外的其他境内外上市公司。	

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



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

实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

截至本报告期末，无其他持股在 10%以上的法人股东。

四、 报告期内，公司股东及其一致行动人未提出或实施股份增持计划。

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)
史浩樑	董事长	现任	男	45	2011年01月04日	2013年08月16日	0	0	0	0
	总经理				2010年08月17日	2013年08月16日	0	0	0	0
陈炎表	董事	现任	男	50	2010年08月17日	2013年08月16日	0	0	0	0
罗兴龙	董事	现任	男	60	2010年08月17日	2013年08月16日	0	0	0	0
李国来	董事	现任	男	61	2010年08月17日	2013年08月16日	0	0	0	0
唐忠民	董事	现任	男	43	2010年08月17日	2013年08月16日	0	0	0	0
艾有关	董事	现任	男	57	2010年08月17日	2013年08月16日	0	0	0	0
黄鼎业	独立董事	现任	男	78	2010年08月17日	2013年08月16日	0	0	0	0
潘飞	独立董事	现任	男	57	2010年08月17日	2013年08月16日	0	0	0	0
顾锋	独立董事	现任	男	50	2010年08月17日	2013年08月16日	0	0	0	0
邵建林	监事长	现任	男	51	2010年08月17日	2013年08月16日	0	0	0	0
陈宏	前任监事	离任	男	44	2010年08月17日	2012年03月19日	0	0	0	0
武佩利	监事	现任	男	41	2010年08月17日	2013年08月16日	0	0	0	0
蒋敏	职工监事	现任	女	42	2012年03月19日	2013年08月16日	0	0	0	0
陈勉	原副总经理	离任	男	47	2010年08月17日	2012年03月20日	0	0	0	0
王国军	副总经理	现任	男	42	2012年03月20日	2013年08月16日	0	0	0	0
王国军	财务总监	现任	男	42	2010年08月17日	2013年08月16日	0	0	0	0
张韵	董事会秘书	现任	女	32	2012年03月20日	2013年08月16日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

姓名	职务	最近5年主要工作经历
史浩樑	董事长兼总经理	曾任上虞市人民政府副市长，上海舜元集团有限公司董事，上海舜元置业有限公司董事长兼总经理；现任舜元控股集团有限公司董事，上海舜元企业投资发展有限公司董事，舜元地产发展股份有限公司董事长兼总经理。
陈炎表	董事	曾任浙江舜杰集团股份有限公司董事长，舜元地产发展股份有限公司董事长；现任上海舜元企业投资发展有限公司董事，舜元建设（集团）有限公司董事

		长，舜元控股集团有限公司董事长，舜元地产发展股份有限公司董事。
罗兴龙	董事	曾任五洋建设集团股份有限公司三分公司经理；现任上海虞申实业有限公司董事长，上海舜元企业投资发展有限公司董事长，舜元地产发展股份有限公司董事。
李国来	董事	曾任浙江舜杰建筑集团股份有限公司副总经理，舜元建设（集团）有限公司董事，上海舜元置业有限公司董事；现任上海润吉置业有限公司董事长，上海碧恒实业有限公司董事长，舜元地产发展股份有限公司董事。
唐忠民	董事	曾任舜元地产发展股份有限公司监事；现任上海龙力能源投资有限公司投资总监，四川龙力矿业投资公司董事长，舜元地产发展股份有限公司董事。
艾有关	董事	曾任荆州市国资委办公室主任、经营发展科长、舜元地产发展股份有限公司董事长，荆州市古城国有投资有限公司董事兼总经理；现任荆州市惠农投资公司董事，荆州市古城国有投资有限公司董事，湖北天发实业集团有限公司董事，舜元地产发展股份有限公司董事。
黄鼎业	独立董事	同济大学资深教授，博士生导师，同济大学校友总会副会长，上海市建设与交通委员会科学技术委员会技术顾问，上海老教授协会常务副会长，中国钢结构协会预应力协会理事长，上海土木工程学会预应力专业委员会名誉主任，中国建筑科学研究院名誉教授，同济大学-巴黎高科中法学院名誉董事长，上海震旦职业教育学院名誉院长；曾任同济大学建筑设计院院长、同济大学副校长。
潘飞	独立董事	上海财经大学会计系博士、教授、博士生导师，美国会计学会会员，中国会计学会理事，上海会计学会理事，中国会计教授会理事，上海市成本研究会副会长。1983 年起在上海财经大学任教，1996 年 8 月至 1997 年 6 月公派至美国康乃狄克大学作访问学者；现任上海财经大学会计学院副院长。
顾锋	独立董事	上海交通大学管理学院教授、博士生导师，中国管理现代化研究会（中国管理学会）市场营销专业委员会，秘书长，上海生产力学会副会长，上海市浦东新区综合经济研究所兼职研究员、上海交通大学宣传部长；曾任上海交大管理学院工商管理系副系主任，上海交通大学安泰管理学院院长助理，上海交通大学管理学院副院长、党总支书记。
邵建林	监事长	曾任浙江舜杰建筑集团股份有限公司第四分公司经理；现任舜元建设（集团）有限公司副总经理，舜元地产发展股份有限公司监事长。
武佩利	监事	现任上海龙力能源投资有限公司财务总监，舜元地产发展股份有限公司监事。
蒋敏	职工监事	曾任上海新梅置业股份有限公司财务部经理；现任舜元地产发展股份有限公司财务部经理、舜元地产发展股份有限公司监事。
王国军	副总经理兼财务总监	曾任上海舜元置业有限公司财务总监；现任舜元地产发展股份有限公司副总经理、舜元地产发展股份有限公司财务总监。
张韵	董事会秘书	曾任职于上海城开（集团）有限公司战略投资部，舜元地产发展股份有限公司投资发展部经理；现任舜元地产发展股份有限公司董事会秘书。

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
史浩樑	上海舜元企业投资发展有限公司	董事	2007年04月24日		否
陈炎表	上海舜元企业投资发展有限公司	董事	2007年04月24日		否
罗兴龙	上海舜元企业投资发展有限公司	董事长	2007年04月24日		否
在股东单位任职情况的说明	无				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

本年度在公司受薪的董事、监事和高级管理人员的年度报酬总额为144.09万元。

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 (万元)	从股东单位获得的报酬总额 (万元)	报告期末实际 所得报酬 (万元)
史浩樑	董事长兼总经理	男	45	现任	47.00	0.00	47.00
陈炎表	董事	男	50	现任	0.00	0.00	0.00
罗兴龙	董事	男	60	现任	0.00	0.00	0.00
李国来	董事	男	61	现任	0.00	0.00	0.00
唐忠民	董事	男	43	现任	0.00	0.00	0.00
艾有关	董事	男	57	现任	0.00	0.00	0.00
黄鼎业	独立董事	男	78	现任	8.00	0.00	8.00
潘飞	独立董事	男	57	现任	8.00	0.00	8.00
顾锋	独立董事	男	50	现任	8.00	0.00	8.00
邵建林	监事长	男	51	现任	0.00	0.00	0.00
陈宏	前任监事	男	44	离任	2.18	0.00	2.18
武佩利	监事	男	41	现任	0.00	0.00	0.00
蒋敏	职工监事	女	42	现任	17.28	0.00	17.28
陈勉	原副总经理	男	47	离任	10.30	0.00	10.30
王国军	副总经理兼财务总监	男	42	现任	30.69	0.00	30.69
张韵	董事会秘书	女	32	现任	12.64	0.00	12.64

合计	--	--	--	--	144.09	0.00	144.09
----	----	----	----	----	--------	------	--------

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
陈宏	职工监事	离职	2012年03月19日	因个人原因辞去公司监事职务
陈勉	副总经理	离职	2012年03月20日	因个人原因辞去公司副总经理职务

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

报告期内，公司核心技术团队或关键技术人员无重大变化。

六、公司员工情况

（一）在职员工数量

截止2012年12月31日，公司在职工总数为28人。

（二）专业构成及受教育程度如下：

1、专业构成

专业构成类别	员工人数（人）	所占比例（%）
行政人员	10	35.71%
财务人员	6	21.43%
技术人员	6	21.43%
销售人员	4	14.29%
其他	2	7.14%

专业构成

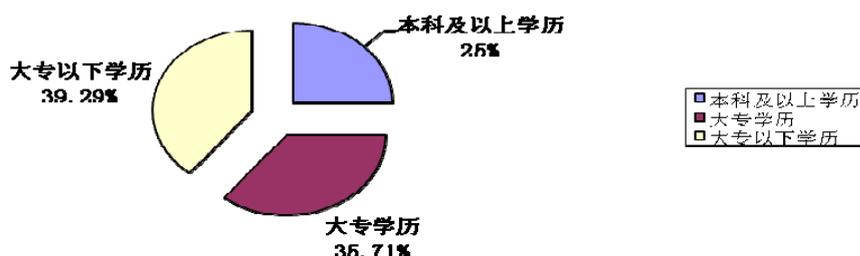


2、教育程度

教育程度类别	员工人数（人）	所占比例（%）
--------	---------	---------

本科及以上学历	7	25%
大专学历	10	35.71%
大专以下学历	11	39.29%

教育程度



(三) 员工薪酬政策及培训计划

为了促进公司的长远发展，激发员工的积极性和创造性，公司制定和实施有利于企业可持续发展的人力资源政策。公司按照有关法律、法规及其他相关规章制度，建立有效的薪酬考评、激励、奖励机制。同时，公司长期着力于建立一支高素质的工作队伍，在关注公司日常经营的同时，大力加强对员工专业技能、职业道德等的培养，力求通过高效的薪酬制度和专业的培训措施，建立一支高效的工作团队。

(四) 公司无需承担离退休职工的费用。

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

(一) 公司治理状况符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件的要求。

公司根据《公司法》、《证券法》和《上市公司治理准则》及其相关法律、法规和公司章程的规定，制定了较为健全的法人治理规范，进一步完善公司内部控制体系，强化内部控制管理，提升公司治理水平。公司股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会各专业委员会、经理层的职责明确，议事程序规范。公司治理现状基本符合上市公司治理规则的相关要求，与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件无差异。

1、关于股东与股东大会：报告期内，公司召开了2011年度股东大会、2012年第一次临时股东大会、2012年第二次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议及2012年第三次临时股东大会，大会的召集、召开、表决程序符合《公司章程》和《股东大会议事规则》及有关法律法规的规定。公司始终坚持公平、公正、平等的原则对待所有股东，确保所有股东特别是中小股东能够充分行使自己的权利，不存在控股股东损害公司和中小股东权益的情形。

2、控股股东与上市公司的关系：公司控股股东积极鼓励公司经营管理层完善治理结构与提高公司治理水平，控股股东严格规范自身行为，依法行使其权利，并承担相应义务，从未直接或间接干预公司的生产、经营和管理活动。公司具有独立的业务及自主经营能力，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面相互独立，独立承担责任和风险。公司董事会、监事会和内部机构均独立运作。

3、董事与董事会：公司董事会严格按照《公司法》、《公司章程》和《董事会议事规则》的规定程序召开会议，在日常工作中，公司董事通过董事会、专业委员会等多种形式充分表达意见，并严格按照公司章程和相关议事规则规定的程序进行决策。公司董事能够忠实、勤勉地履行职责。董事会下设专门委员会，结构设置基本合理，专业委员会为公司相关事项决策提供了有力的支持，董事会决策呈专业化、科学化态势。

4、监事与监事会：公司目前已经根据有关监管规定和公司实际情况，建立完善了以监事会为监督机构的治理结构，完善了《公司章程》、《监事会议事规则》等基本管理制度。公司监事会始终坚持对股东负责的态度，严格按照《公司法》和《公司章程》的规定行使监督职权，通过召开监事会会议、列席董事会会议、审阅董事会会议文件等方式对公司财务状况、董事及经理层职务行为依法进行监督，努力做到维护公司及股东的合法权益。

5、经理层：公司经理层主要负责公司的日常经营管理工作，以实现公司与股东的最大利益为出发点，高效、忠实、勤勉履行职务。董事会与监事会对公司经理层实施有效的监督和制约。

6、信息披露与透明度：董事会秘书负责公司信息披露、接待投资者来访和咨询、负责投资者关系管理工作。报告期内，公司严格按照有关法律法规和《公司信息披露管理制度》的规定，履行信息披露义务，真实、准确、完整、及时地披露可能

对投资者投资决策产生重大影响的信息，并确保所有股东特别是中小股东有平等的机会获得信息。公司严格执行信息披露重大差错责任追究机制与内幕信息知情人管理机制，努力做到信息披露工作的透明、合法、合规。

7、关于相关利益者：公司尊重每一位投资者及其他相关利益者的合法权益，并就公司相关经营活动与各方进行充分的交流与沟通，力求在公司全体投资者及其他相关利益者之间找到最佳利益平衡点，努力实现公司与相关利益者的共赢。

报告期内，公司制定及修订的规章制度如下：

序号	制度名称	披露日期	披露媒体
1	《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》	2012年3月21日	《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网
2	《公司章程》	2012年8月10日	《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网
3	《公司未来三年（2012—2014年）股东回报规划》	2012年8月10日	《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网

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

（二）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）为进一步加强公司内部规范控制体系建设工作，建立规范健全的内部控制制度，同时根据中国证监会湖北监管局《关于做好2012年上市公司建立健全内部控制规范体系工作的通知》（鄂证监公司字[2012]9号）的文件要求，公司认真制定了《内部控制规范实施工作方案》，并于2012年3月20日经第八届董事会第八次会议审议通过后组织实施。

（2）根据中国证监会、深圳证券交易所和中国证监会湖北监管局《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（鄂证监公司字[2012]26号）的文件精神及《公司章程》等有关法律法规的有关规定并结合公司实际情况，2012年8月9日，经公司第八届董事会第十次会议审议通过了《关于修订〈公司章程〉部分条款的议案》以及《公司未来三年（2012—2014年）股东回报规划》的议案。上述议案并于2012年8月27日提交公司2012年第一次临时股东大会审议通过后严格执行。公司现行的现金分红政策符合法律法规和《公司章程》的有关规定，《公司未来三年（2012—2014年）股东回报规划》对分红标准、比例以及相关的决策程序作出了明确的规定。

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》，2012年3月20日，公司第八届董事会第八次会议审议通过《公司内幕信息知情人登记管理制度》，明确了公司内幕信息的范围、内幕信息的保密管理与登记备案制度以及内幕知情人的义务与相关责任。

报告期内，公司按照制度要求及时做好定期报告等内幕信息知情人登记，并向深圳证券交易所进行报备，从而进一步加强公司内幕信息知情人的管理，防止内幕交易，保证信息披露的公开、公平。报告期内，公司没有发生内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况，不存在受到监管部门查处的情况。公司及公司相关人

员未发生因内幕信息知情人登记制度执行或涉嫌内幕交易被监管部门采取监管措施及行政处罚情况。

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 年年度股东大会	2012 年 05 月 18 日	1. 《公司 2011 年度董事会工作报告》； 2. 《公司 2011 年度监事会工作报告》； 3. 《公司 2011 年年度报告及摘要》； 4. 《公司 2011 年度财务决算报告》；5. 《公司 2011 年度利润分配预案》； 6. 《关于续聘中磊会计师事务所有限责任公司为公司 2012 年度财务报告审计机构》的议案。	上述议案全部审议通过	2012 年 05 月 19 日	2011 年度股东大会决议公告刊登于 2012 年 5 月 19 日的《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网。

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 年第一次临时股东大会	2012 年 08 月 27 日	1. 《关于修订〈公司章程〉部分条款的议案》； 2. 《公司未来三年（2012—2014 年）股东回报规划》。	上述议案全部审议通过	2012 年 08 月 28 日	2012 年第一次临时股东大会决议公告刊登于 2012 年 8 月 28 日的《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网。
2012 年第二次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议	2012 年 10 月 25 日	《舜元地产发展股份有限公司股权分置改革方案》	上述议案经审议未通过	2012 年 10 月 26 日	2012 年第二次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议公告刊登于 2012 年 10 月 26 日的《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网。
2012 年第三次临时股东大会	2012 年 10 月 26 日	1. 《关于舜元地产发展股份有限公司重大资产重组方案的	上述议案经审议未通过	2012 年 10 月 27 日	2012 年第一次临时股东大会决议公告刊登于 2012 年 10

		<p>议案》；2. 关于《舜元地产发展股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》的议案；3. 《关于与赣州晨光稀土新材料股份有限公司全体股东签订有关重大资产重组协议的议案》；4. 关于与赣州晨光稀土新材料股份有限公司实际控制人及其一致行动人签订《盈利预测补偿协议》的议案；5. 《关于提请股东大会批准赣州晨光稀土新材料股份有限公司股东黄平及其一致行动人赣州沃本新材料投资有限公司免于以要约方式增持公司股份的议案》；6. 《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次重大资产重组事宜的议案》。</p>			<p>月 27 日的《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网。</p>
--	--	--	--	--	-------------------------------------

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
黄鼎业	10	7	3	0	0	否
潘飞	10	7	3	0	0	否
顾锋	10	7	3	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		4				

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、董事会下设的战略委员会的履职情况

报告期内，公司第八届董事会战略委员会由2名独立董事和3名内部董事组成，其中主任委员由公司董事长担任。报告期内委员会委员本着勤勉尽责的原则认真履行了职责，在增强公司核心竞争力，布局公司发展规划等方面做了大量的工作，提出了主要建议如下：

(1) 在行业调控不放松的形势下，公司应积极调整、适应变化，抓住住宅市场和商业地产等行业不同细分领域的发展的机会，进一步完善商业模式。

(2) 把握新型城镇化发展的机遇，依托子公司长兴萧然、成都舜泉的业务平台，公司应将城镇化改造作为今后公司业务发展的一项战略重点。

(3) 考虑到房地产开发建设周期长、资金需求量大的特点，公司应积极拓宽融资渠道，以保证项目的顺利进行。

2、董事会下设的审计委员会的履职情况

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

根据中国证监会、深交所的有关要求以及公司董事会审计委员会年报工作规程的规定，审计委员会全体成员在公司2012年度财务审计以及年报编制过程中，积极与年审会计师事务所进行沟通与协调工作，认真做好各项工作。具体报告如下：

(1) 在会计师事务所进场前，审计委员会通过现场或电话等方式全面了解了报告期内公司生产经营情况和重大事项进展情况，认真审阅了公司2012年度审计工作计划及相关资料；

(2) 在年审注册会计师进场前, 审计委员会认真审阅了公司财务部初步编制的财务会计报表, 认为公司财务报表能够反映公司2012年度的财务状况和经营成果, 同意提交年审注册会计师审计, 并出具了书面审议意见;

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

(4) 年审注册会计师出具初步审计意见后, 审计委员会再一次审阅了公司2012年度财务会计报表, 认为该报表真实、准确、完整地反映了公司截至2012年12月31日的财务状况和经营成果, 并形成审议意见;

(5) 在中磊会计师事务所有限责任公司出具2012年度审计报告后, 董事会审计委员会召开会议, 认为中磊会计师事务所有限公司及审计人员能遵守职业道德规范, 恪守独立、客观公正, 严格按照有关审计法规、准则执业, 按时完成公司2012年度财务会计报告的审计工作。

3、董事会下设的薪酬与考核委员会的履职情况

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

公司董事会薪酬与考核委员会对公司2012年度董事、监事、高级管理人员披露的薪酬进行了审核。认为2012年度, 公司披露董事、监事、高级管理人员的薪酬情况符合公司薪酬管理制度, 薪酬发放程序合法, 没有违反相关法律、法规及规范性文件的规定。

报告期内, 公司董事、监事及高级管理人员严格按照国家相关法律法规及公司规章制度, 勤勉尽责、恪尽职守, 为公司的发展做出了应有的贡献。为了进一步促进公司的长远发展, 公司完善薪酬制度与绩效制度, 公司董事会薪酬与考核委员会将严格监督薪酬与绩效制度的落实。

4、董事会下设的提名委员会的履职情况

报告期内, 公司第八届董事会提名委员会由2名独立董事及1名董事组成, 其中主任委员由独立董事担任。董事会提名委员会严格按照公司《董事会提名委员会实施细则》, 依法履行职责, 根据公司经营活动情况、资产规模和股权结构对董事会的规模和构成向董事会提出建议, 主要负责对公司董事和总经理及其他高级管理人员的选择标准和程序进行选择并提出建议, 同时对董事会提名其他高级管理人员等进行审查并提出建议。

报告期内, 公司董事会提名委员会审议通过了公司聘任王国军先生为公司副总经理、张韵女士为公司董事会秘书的议案。

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, 公司与控股股东之间实行了业务、人员、资产、机构、财务等方面的完全分开, 公司具有独立完整的业务及

自主经营能力。

1、业务方面

公司主营业务为房地产开发及经营，具备独立经营管理的能力，公司各项业务严格按照公司相关规定运作，不存在与控股股东混合经营的情况。

2、人员方面

公司人事管理独立于控股股东，拥有独立的人事、薪酬管理系统。本公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均在本公司工作并领取薪酬，未在控股股东及其关联企业兼任除董事、监事以外的职务。公司董事、监事、高管均按照相关规定选举产生，不存在控股股东指派和干预公司高管任免的情形。

3、资产方面

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

4、机构方面

公司拥有独立的生产经营管理体系，公司股东大会、董事会、经理层等机构均按照相关规定独立运作，公司职能部门与控股股东职能部门各自独立运作，不存在从属关系。

5、财务方面

公司设立了独立于控股股东的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行开设有独立的账户，依法单独纳税，独立作出财务决策，不存在控制人干预公司资金使用的情况。

七、同业竞争情况

公司目前的第一大股东为舜元投资，舜元投资及公司实际控制人陈炎表控制的其他企业的具体业务为：

(1) 舜元投资

其经营范围为：投资咨询，投资管理，室内装潢，销售建筑材料、五金交电、家用电器、机械设备、纺织品、办公用品、日用百货（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）。

舜元投资目前实际从事的业务主要为实业投资和投资管理等，与公司的主营业务不存在同业竞争。此外，舜元投资已出具《上海舜元企业投资发展有限公司与舜元地产发展股份有限公司不存在同业竞争的说明及避免同业竞争承诺函》，承诺：

(1) 舜元地产目前的主营业务为房地产开发与经营，目前舜元投资及其控股、实际控制的其他企业所从事的现有业务并不涉及上述业务，舜元投资与舜元地产不存在同业竞争的情形；(2) 舜元投资及舜元投资控股、实际控制的其他企业将来不会以任何形式直接或间接地从事与舜元地产相竞争的业务；(3) 如舜元地产认定舜元投资及其控股、实际控制的其他企业正在或将要从事的业务与舜元地产存在同业竞争，则舜元投资将在舜元地产提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。

(2) 舜元置业

舜元置业及其子公司成都阳光均为从事房地产开发经营的公司，与舜元地产及其子公司长兴萧然、成都舜泉存在同业竞争。

为消除同业竞争，舜元地产实际控制人陈炎表已作出承诺：(1) 在符合国家政策的前提下，将通过积极引入第三方对公司进行重大资产重组的方式，变更公司的实际控制人并同步将上市公司房地产业务置出；或(2) 在符合国家政策的前提下，将其控制的从事房地产业务的公司以适当的方式置入上市公司；(3) 保证严格遵守中国证监会、证券交易所有关规章及《公司章程》等公司管理制度的规定，与其他股东一样平等的行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害公司和其他股东的合法权益。

公司均于2012年12月11日收到上述承诺函。

注：上海舜元置业有限公司已于2013年1月23日更名为“舜元控股集团有限公司”。

八、高级管理人员的考评及激励情况

为更好地调动公司高管人员的积极性和创造性,进一步完善激励和约束机制,促使高管人员在关注公司当期效益的同时,关注公司的长远发展,公司董事会建立了较为完善的高级管理人员的考评及激励制度。公司董事会设立的下属机构薪酬与考核委员会,遵循有关法律法规及规范性文件的要求,结合公司的发展状况和社会及同行业的收入水平,根据公司《董事会薪酬与考核委员会工作细则》,负责建立与实施公司高级管理人员的考核、激励、奖励机制,并根据考核结果作为高管人员薪酬、晋升的依据。为了公司发展的需要,公司将继续不断完善和优化高管人员绩效考核、激励制度。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

为贯彻实施《企业内部控制基本规范》及相关配套指引，根据中国证监会湖北监管局《关于做好 2012 年上市公司建立健全内部控制规范体系工作的通知》（鄂证监公司字[2012]9 号）的文件要求，公司于 2012 年 3 月启动了公司内部控制规范实施项目。2012 年 8 月，根据中国证监会湖北监管局《关于 2012 年湖北辖区主板上市公司分类分批实施企业内部控制规范体系的通知》（鄂证监公司字[2012]61 号），公司自愿拟于披露 2014 年度公司年报的同时，披露董事会对公司内部控制的自我评价报告以及注册会计师出具的财务报告内部控制审计报告。现将公司 2012 年度内部控制规范实施工作的阶段性进展情况报告如下：

1、内部控制规范实施准备阶段公司已完成准备阶段的各项工作任务，相关情况如下：

完成了成立内控规范实施项目的专门机构（已于 3 月完成）；编制公司内部控制规范实施工作方案（已于 3 月完成）；召开项目启动会并组织相关人员参加内部控制相关培训（已于 4 月以前完成）。

2、内部控制规范建设实施阶段公司内控建设实施阶段的各项工作进展情况如下：

确定内部控制实施的范围（已于 2012 年 4 月完成）；查找内控缺陷（已于 2012 年 5 月—6 月完成）；制订缺陷的整改方案（已于 2012 年底前完成）；落实缺陷的整改工作（预计将在 2013 年底以前完成）。

为稳步推进公司有效实施企业内部控制规范体系，确保内控体系建设落到实处、取得实效，防止出现走过场情况，根据中国证监会湖北监管局《关于 2012 年湖北辖区主板上市公司分类分批实施企业内部控制规范体系的通知》（鄂证监公司字[2012]61 号）的相关要求，公司对原内部控制规范实施工作各阶段工作完成时间作了调整，以更加扎实的完成内控规范体系建设的各个环节任务，以有效推进内部控制体系的建设，从而确保公司 2014 年度内部控制审计工作的顺利开展。

二、董事会关于内部控制责任的声明

公司董事会全面负责公司内部控制体系的建立健全和有效运行；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。本公司董事会认为：公司自实施内部控制制度以来，内控制度运行情况良好，经营风险得到有效控制。报告期内，公司严格按照《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》的要求进一步健全、完善内部控制体系，能够适应公司现行管理的要求和公司发展的需要，保证公司的正常生产经营和公司资产的安全和完整，促进实现发展战略，更有利于提高上市公司风险管理水平，保护投资者的合法权益。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证。

三、建立财务报告内部控制的依据

为规范公司财务报告的管理，公司严格按照财经法规建立与财务报告相关的内部控制制度，截止报告期末，公司建立了一系列的财务管理制度，对财务报告的编制、依法对外报送流程等方面均作出明确规定，且执行有效。

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	
无	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2013 年 04 月 10 日
内部控制自我评价报告全文披露索引	《2012 年内部控制自我评价报告》详见巨潮资讯网。

五、内部控制审计报告

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

不适用

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不一致的原因说明

不适用

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

1、为加强对年报信息披露的管理，提高年报信息披露的质量，2010 年 2 月 3 日公司第七届董事会第十九次会议审议通过《年报信息披露重大差错责任追究制度》，以明确年报信息披露重大差错的责任认定及追究。公司严格按照《年报信息披露重大差错责任追究制度》的要求规范公司定期报告及相关文件的编制与披露工作，目前公司未出现年度报告披露重大差错的情况。

2、报告期内，公司不存重大会计差错更正、重大遗漏信息补充等情况。

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 04 月 09 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 0062 号

审计报告正文

舜元地产发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的舜元地产发展股份有限公司（以下简称舜元地产公司）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、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，舜元地产公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了舜元地产公司2012年12月31日的合并及母公司财务状况以及2012年度的经营成果和现金流量。

中磊会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：邹宏文

中国 · 北京

中国注册会计师：史福芹

二〇一三年四月九日

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：舜元地产发展股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	94,329,554.99	102,993,062.86
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	83,712,574.64	64,147,039.64
预付款项	48,725,472.53	16,603,818.41
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	2,324,179.22	3,784,828.11
买入返售金融资产		
存货	67,676,455.16	102,646,568.41
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	296,768,236.54	290,175,317.43
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		

投资性房地产		
固定资产	1,452,161.09	2,308,773.94
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		1,697,476.92
长期待摊费用	318,508.34	416,915.90
递延所得税资产	1,027,442.16	893,659.34
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,798,111.59	5,316,826.10
资产总计	299,566,348.13	295,492,143.53
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	8,908,697.82	1,032,623.90
预收款项	2,260,668.00	75,160,233.00
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	77,206.59	329,177.60
应交税费	18,303,635.67	10,009,799.94
应付利息		
应付股利		
其他应付款	36,047,935.80	1,439,436.06
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		
其他流动负债		
流动负债合计	65,598,143.88	87,971,270.50
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	65,598,143.88	87,971,270.50
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	272,209,120.00	272,209,120.00
资本公积	537,391,898.69	537,391,898.69
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	55,499,951.28	55,499,951.28
一般风险准备		
未分配利润	-655,132,765.72	-657,580,096.94
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	209,968,204.25	207,520,873.03
少数股东权益	24,000,000.00	
所有者权益（或股东权益）合计	233,968,204.25	207,520,873.03
负债和所有者权益（或股东权益）总计	299,566,348.13	295,492,143.53

法定代表人：史浩樑

主管会计工作负责人：王国军

会计机构负责人：蒋敏

2、母公司资产负债表

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

流动资产：		
货币资金	3,456,499.16	27,409,432.78
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	8,725,408.97	2,114,637.59
应收利息		
应收股利		
其他应收款	82,529,295.18	85,921,902.11
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	94,711,203.31	115,445,972.48
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	97,134,741.00	97,134,741.00
投资性房地产		
固定资产	973,945.20	1,675,571.88
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	318,508.34	416,915.90
递延所得税资产	66,290.60	64,635.33
其他非流动资产		
非流动资产合计	98,493,485.14	99,291,864.11
资产总计	193,204,688.45	214,737,836.59
流动负债：		

短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款		54,000.00
预收款项		
应付职工薪酬		216,142.51
应交税费	125,445.98	331,493.01
应付利息		
应付股利		
其他应付款	33,447,528.41	45,566,164.26
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	33,572,974.39	46,167,799.78
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	33,572,974.39	46,167,799.78
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	272,209,120.00	272,209,120.00
资本公积	548,760,644.31	548,760,644.31
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	55,499,951.28	55,499,951.28
一般风险准备		
未分配利润	-716,838,001.53	-707,899,678.78
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	159,631,714.06	168,570,036.81
负债和所有者权益（或股东权益）总	193,204,688.45	214,737,836.59

计		
---	--	--

法定代表人：史浩樑

主管会计工作负责人：王国军

会计机构负责人：蒋敏

3、合并利润表

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	117,778,105.13	55,683,008.59
其中：营业收入	117,778,105.13	55,683,008.59
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	110,494,370.19	50,579,335.53
其中：营业成本	83,925,620.06	30,514,469.38
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	9,339,684.16	4,140,551.63
销售费用	128,061.40	611,839.30
管理费用	15,493,481.56	14,424,516.68
财务费用	-294,418.33	-670,906.18
资产减值损失	1,901,941.34	1,558,864.72
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	7,283,734.94	5,103,673.06

加：营业外收入	237,574.00	
减：营业外支出	26,816.00	262,711.96
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	7,494,492.94	4,840,961.10
减：所得税费用	5,047,161.72	2,692,911.92
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,447,331.22	2,148,049.18
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	2,447,331.22	2,148,049.18
少数股东损益		
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.009	0.0079
（二）稀释每股收益	0.009	0.0079
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	2,447,331.22	2,148,049.18
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,447,331.22	2,148,049.18
归属于少数股东的综合收益总额		

法定代表人：史浩樑

主管会计工作负责人：王国军

会计机构负责人：蒋敏

4、母公司利润表

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	0.00	17,800,000.00
减：营业成本	0.00	11,004,530.46
营业税金及附加		1,220,627.03
销售费用		
管理费用	9,287,704.05	10,799,416.89
财务费用	-116,773.11	-496,523.67
资产减值损失	6,621.08	82,751.40
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		

投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-9,177,552.02	-4,810,802.11
加：营业外收入	237,574.00	
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-8,939,978.02	-4,810,802.11
减：所得税费用	-1,655.27	-20,687.85
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,938,322.75	-4,790,114.26
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	-0.032836	-0.017597
（二）稀释每股收益	-0.032836	-0.017597
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	-8,938,322.75	-4,790,114.26

法定代表人：史浩裸

主管会计工作负责人：王国军

会计机构负责人：蒋敏

5、合并现金流量表

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

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	45,798,584.00	111,954,854.00
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	31,634,055.08	3,378,994.64
经营活动现金流入小计	77,432,639.08	115,333,848.64
购买商品、接受劳务支付的现金	26,835,515.08	45,494,013.80
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	4,349,501.48	6,604,316.92
支付的各项税费	6,568,428.05	23,527,843.07
支付其他与经营活动有关的现金	72,337,952.34	51,935,904.54
经营活动现金流出小计	110,091,396.95	127,562,078.33
经营活动产生的现金流量净额	-32,658,757.87	-12,228,229.69
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		2,937,688.02
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		2,937,688.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,750.00	520,781.00
投资支付的现金		19,623,651.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	4,750.00	20,144,432.00
投资活动产生的现金流量净额	-4,750.00	-17,206,743.98

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	24,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	24,000,000.00	
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	24,000,000.00	
偿还债务支付的现金		14,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		222,264.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		14,622,264.00
筹资活动产生的现金流量净额	24,000,000.00	-14,622,264.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-8,663,507.87	-44,057,237.67
加：期初现金及现金等价物余额	102,993,062.86	147,050,300.53
六、期末现金及现金等价物余额	94,329,554.99	102,993,062.86

法定代表人：史浩樑

主管会计工作负责人：王国军

会计机构负责人：蒋敏

6、母公司现金流量表

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

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		7,800,000.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	80,258,280.58	74,548,979.27
经营活动现金流入小计	80,258,280.58	82,348,979.27
购买商品、接受劳务支付的现金		806,843.94
支付给职工以及为职工支付的现金	3,107,480.43	4,641,395.67

支付的各项税费	485,663.80	1,715,518.93
支付其他与经营活动有关的现金	100,618,069.97	63,574,465.24
经营活动现金流出小计	104,211,214.20	70,738,223.78
经营活动产生的现金流量净额	-23,952,933.62	11,610,755.49
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		2,832,688.02
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		2,832,688.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		516,181.00
投资支付的现金		19,623,651.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		20,139,832.00
投资活动产生的现金流量净额		-17,307,143.98
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		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-23,952,933.62	-5,696,388.49

加：期初现金及现金等价物余额	27,409,432.78	33,105,821.27
六、期末现金及现金等价物余额	3,456,499.16	27,409,432.78

法定代表人：史浩樑

主管会计工作负责人：王国军

会计机构负责人：蒋敏

7、合并所有者权益变动表

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										
	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	272,209,120.00	537,391,898.69			55,499,951.28		-657,580,096.94				207,520,873.03
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	272,209,120.00	537,391,898.69			55,499,951.28		-657,580,096.94				207,520,873.03
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							2,447,331.22		24,000,000.00		26,447,331.22
（一）净利润							2,447,331.22				26,447,331.22
（二）其他综合收益											
上述（一）和（二）小计							2,447,331.22				26,447,331.22
（三）所有者投入和减少资本									24,000,000.00		
所有者投入资本									24,000,000.00		
股份支付计入所有者权益的金额											
其他											
（四）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者（或股东）的分配											

4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	272,209,120.00	537,391,898.69			55,499,951.28		-655,132,765.72		24,000,000.00	233,968,204.25

上年金额

单位：元

项目	上年金额									所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	
	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	272,209,120.00	537,391,898.69			55,499,951.28		-659,728,146.12			205,372,823.85
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	272,209,120.00	537,391,898.69			55,499,951.28		-659,728,146.12			205,372,823.85
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							2,148,049.18			2,148,049.18
(一) 净利润							2,148,049.18			2,148,049.18
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							2,148,049.18			2,148,049.18
(三) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										

3. 其他									
(四) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	272,209,120.00	537,391,898.69			55,499,951.28		-657,580,096.94		207,520,873.03

法定代表人：史浩樑

主管会计工作负责人：王国军

会计机构负责人：蒋敏

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

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	272,209,120.00	548,760,644.31			55,499,951.28		-707,899,678.78	168,570,036.81
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	272,209,120.00	548,760,644.31			55,499,951.28		-707,899,678.78	168,570,036.81

	00	1			28		78	1
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-8,938,322.75	-8,938,322.75
（一）净利润							-8,938,322.75	-8,938,322.75
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-8,938,322.75	-8,938,322.75
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	272,209,120.00	548,760,644.31			55,499,951.28		-716,838,001.53	159,631,714.06

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	272,209,120.00	548,760,644.31			55,499,951.28		-703,109,564.52	173,360,151.07
加：会计政策变更								
前期差错更正								

其他								
二、本年年初余额	272,209,120.00	548,760,644.31			55,499,951.28		-703,109,564.52	173,360,151.07
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							-4,790,114.26	-4,790,114.26
(一) 净利润							-4,790,114.26	-4,790,114.26
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-4,790,114.26	-4,790,114.26
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	272,209,120.00	548,760,644.31			55,499,951.28		-707,899,678.78	168,570,036.81

法定代表人：史浩樑

主管会计工作负责人：王国军

会计机构负责人：蒋敏

三、公司基本情况

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

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

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

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

2、遵循企业会计准则的声明

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

3、会计制度

本公司执行《企业会计准则》及其应用指南的规定。

4、会计期间

本公司采用公历年制，即自每年1月1日至12月31日为一个会计年度。

5、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

6、计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司以权责发生制为记账基础进行会计确认、计量和报告。在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，对于采用

重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的，以所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量为基础。

7、 外币业务核算方法

本公司对发生的外币经济业务，采用业务发生时中国人民银行公布的市场汇价（中间价）折合本位币记账。对各种外币账户的外币期末余额，按期末市场汇价（中间价）进行调整，发生的核算差额按用途及性质计入当期财务费用或予以资本化。

8、 现金及现金等价物的确定标准

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

9、 金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。其中，金融资产通常指企业的下列资产：现金、银行存款、应收账款、应收票据、贷款、股权投资、债权投资等；金融负债通常指企业的下列负债：应付账款、应付票据、应付债券等。从发行方看，权益工具通常指企业发行的普通股、认股权等。

（1） 金融工具的分类

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

（2） 金融工具的确认依据和计量方法

a、 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

b、 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照

摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

c、应收款项

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

d、可供出售金融资产

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

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

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

e、其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

① 所转移金融资产的账面价值；

② 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

(2) 金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下

列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

(4) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

(5) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

a、可供出售金融资产的减值准备：

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

b、持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

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

年末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款等）单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大是指：金额2000万元以上。

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

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

<u>应收款项账龄</u>	<u>提取比例</u>
---------------	-------------

1年以内	0.3%
1年—2年	10%
2年—3年	20%
3年—5年	50%
5年以上	100%

关联方应收款项按其年末余额的0.3%

(3)对确定不能收回的款项另行按法规程序报批后单项确认坏账损失。

11、存货

(1) 存货的分类

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

(2) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

(3) 存货的取得和发出的计价方法

(1)以材料采购的实际成本计价。

(2)材料消耗计价：

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

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

(4)公共配套设施费用的核算方法：

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

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

(6) 期末存货按实际成本计价。

(4) 存货跌价准备的计提方法

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

12、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

a、企业合并形成的长期股权投资，应当按照下列规定确定其初始投资成本① 同一控制下的企业合并：以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。② 非同一控制下的企业合并：公司在购买日按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。b、除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，应当按照下列规定确定其初始投资成本：① 以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。② 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。③ 投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。④ 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。⑤ 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认

a、公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。b、对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。c、成本法下公司确认投资收益，仅限

于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额,所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。d、权益法下公司确认投资收益① 权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时,按照以下顺序进行处理:首先,冲减长期股权投资的账面价值。其次,长期股权投资的账面价值不足以冲减的,以其他实质上构成(应明确认定标准)对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失,冲减长期应收项目等的账面价值。最后,经过上述处理,按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的,按预计承担的义务确认预计负债,计入当期投资损失。② 被投资单位以后期间实现盈利的,公司在扣除未确认的亏损分担额后,按与上述相反的顺序处理,减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值,同时确认投资收益。③ 被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理:对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动,在持股比例不变的情况下,公司按照持股比例计算应享有或承担的部分,调整长期股权投资的账面价值,同时增加或减少资本公积(其他资本公积)。e、长期股权投资的减值本公司对于使用成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资,其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。其他长期股权投资,如果可收回金额的计量结果表明,该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的,将差额确认为减值损失。长期股权投资减值损失一经确认,不再转回。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制,仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在,则视为与其他方对被投资单位实施共同控制;对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定,则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

13、投资性房地产

(1) 投资性房地产内容

本公司投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产,包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

(2) 本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量

对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用资产采用与本公司固定资产相同的折旧政策,出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策;对存在减值迹象的,估计其可收回金额,可收回金额低于其账面价值的,确认相应的减值损失。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产，且在同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠的计量这两项条件时予以确认。固定资产的分类：房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子设备、其他设备、固定资产装修和经营租入固定资产改良。

(2) 固定资产的分类

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

(3) 固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量

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

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

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

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

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

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

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

(4) 固定资产的折旧：采用年限平均法

各类固定资产的使用年限、净残值率如下：

固定资产类别	使用年限（年）	净残值率
--------	---------	------

房屋建筑物	30-40	5%
通用设备	5	5%
运输工具	5	5%

(5) 固定资产后续支出的处理

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

15、在建工程

(1) 在建工程按实际发生的工程支出计价。

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

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

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

16、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

本公司符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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

(2) 借款费用资本化期间

资本化期间,是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间,借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的,借款费用暂停资本化;当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时,借款费用停止资本化;当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时,该部分资产借款费用停止资本化。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法

a、专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前,予以资本化。

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

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

17、无形资产

(1) 无形资产的内容

无形资产通常包括专利权、非专利权、商标权、著作权、特许权、土地使用权等。

(2) 无形资产的计价

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

无形资产一般按取得时的实际成本计价,实际成本的确定方法:

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

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

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

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

(3) 无形资产使用寿命及摊销方法

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

(4) 无形资产的处置和报废

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

18、长期待摊费用

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：

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

19、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产的减值

(1) 对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每年末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

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

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

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地

分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

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

20、 维修基金、质量保证金的核算方法

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

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

21、 应付职工薪酬核算方法

职工薪酬是指企业为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他支出，包括：1、职工工资、奖金、津贴和补贴；2、职工福利费；3、医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；4、住房公积金；5、工会经费和职工教育经费；6、非货币性福利；7、因解除与职工的劳动关系给予的补偿；8、其他与获得职工提供的服务相关的支出。

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

(1) 应由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入产品或劳务成本。

(2) 应由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本。

(3) 除上述之外的职工薪酬计入当期损益

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

(1) 公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施。

(2) 公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。

22、 应付债券的核算

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

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

23、 收入确认原则

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

（1）销售商品

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

（2）提供劳务

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

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

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

（3）让渡资产使用权

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

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(3) 出租物业收入：

① 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书

② 履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得

③ 出租开发产品成本能够可靠地计量。

（4）房地产开发企业自行开发商品房对外销售收入的确定

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

24、 所得税的核算

根据所得税准则采用资产负债表债务法进行所得税的核算

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

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

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

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

25、 本期合并会计报表的编制方法

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

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

纳入合并会计报表范围的子公司和本公司的会计期间及所采用的会计政策一致。

26、 主要会计政策、会计估计的变更

本报告期公司无主要会计政策、会计估计变更事项。

27、 前期会计差错更正

本报告期公司无需要披露的前期会计差错更正事项。

28、 其他事项调整

本报告期内，本公司无其他调整事项。

五、 税项

1、 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按《中华人民共和国土地增值税暂行条	

	例》及地方税务法规规定计缴。	
营业税	按房地产税率	5%
城市维护建设税	按流转税额	5-7%
企业所得税	按应纳税所得税额	25%
教育费附加	按流转税额	3%
其他地方税费	按地方税务法规规定计缴	

各分公司、分厂执行的所得税税率

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

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
成都舜泉房地产有限	有限责任	四川成都	房地产开发	1000000	房地产开发销售	100,000,000.00	10,000,000.00	100%	100%	是			
上虞联谊置业有限公司	有限责任	浙江上虞	房地产开发	8000000	房地产开发销	16,000,000.00	16,000,000.00	40%	40%	是	24,000,000.00		

司					售	0	0				0	
---	--	--	--	--	---	---	---	--	--	--	---	--

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

不适用

(3) 非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
长兴萧然房地产开发有限公司	有限责任	浙江长兴	房地产开发	500000	房地产开发销售	87,134,700.00	87,134,700.00	100%	100%	是			

(3) 少数股东权益

	少数股东权益 (万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	母公司所有者权益中冲减的少数股东损益金额
上虞联谊置业有限公司	2400.00		

2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

本公司本期无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

3、合并范围发生变更的说明

2012年12月26日，本公司的子公司长兴萧然房地产开发有限公司（以下简称长兴萧然公司）与闰土控股集团有限公司、浙江锦盛包装有限公司共同出资设立上虞联谊置业有限公司，其中长兴萧然房公司出资3200万元，持股比例为40%；闰土控股集团有限公司出资2800万元，持股比例为35%；浙江锦盛包装有限公司出资为2000万元，持股比例为25%。三方签订合作协议约定，董事会成员五名，董事分别由股东方提名，其中长兴萧然公司提名三人；闰土控股公司与浙江锦盛公司分别提名一人，长兴萧然公司对上虞联谊置业有限公司拥有控制权，因此将其纳入本公司合并范围。

√ 适用 □ 不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位 1 家，因为为

与闰土控股集团有限公司、浙江锦盛包装有限公司共同出资设立上虞联谊置业有限公司。

4、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
上虞联谊置业有限公司	40,000,000.00	0.00

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

无

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：	--	--	79,004.11	--	--	97,650.82
人民币	--	--	79,004.11	--	--	97,650.82
银行存款：	--	--	94,250,550.88	--	--	102,895,412.04
人民币	--	--	94,250,550.88	--	--	102,895,412.04
合计	--	--	94,329,554.99	--	--	102,993,062.86

注：本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

2、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								
账龄分析法组合	83,964,468.05	100%	251,893.41	0.3%	65,770,070.59	100%	1,623,030.95	2.47%
组合小计	83,964,468.05	100%	251,893.41	0.3%	65,770,070.59	100%	1,623,030.95	2.47%
合计	83,964,468.05	--	251,893.41	--	65,770,070.59	--	1,623,030.95	--

应收账款种类的说明

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：	--	--	--	--	--	--
	83,964,468.05	100%	251,893.41	51,071,918.59	77.65%	153,215.75
1 年以内小计	83,964,468.05	100%	251,893.41	51,071,918.59	77.65%	153,215.75
1 至 2 年				14,698,152.00	22.35%	1,469,815.20
合计	83,964,468.05	--	251,893.41	65,770,070.59	--	1,623,030.95

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无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

(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 (%)
成都市龙泉驿区国有资产投资经营有限公司	非关联方	72,438,516.05	1 年以内	86.27%
葛海强	非关联方	4,824,650.00	1 年以内	5.75%
叶文江	非关联方	2,728,050.00	1 年以内	3.25%
张伟元	非关联方	1,805,607.00	1 年以内	2.15%
卢震良	非关联方	1,780,000.00	1 年以内	2.12%
合计	--	83,576,823.05	--	99.54%

3、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								
账龄分析法组合	3,574,468.91	100%	1,250,289.69	34.98%	4,389,255.85	100%	604,427.74	13.77%
组合小计	3,574,468.91	100%	1,250,289.69	34.98%	4,389,255.85	100%	604,427.74	13.77%
合计	3,574,468.91	--	1,250,289.69	--	4,389,255.85	--	604,427.74	--

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:						
	114,482.44	3.2%	343.44	1,211,122.53	27.59%	3,633.81
1 年以内小计	114,482.44	3.2%	343.44	1,211,122.53	27.59%	3,633.81
1 至 2 年	880,978.53	24.65%	53,979.70	1,664,374.33	37.92%	4,993.13
2 至 3 年	1,492,448.95	41.75%	252,494.23	428,994.00	9.77%	53,418.31
3 年以上	1,086,558.99	30.4%	943,472.32	1,084,764.99	24.72%	542,382.49
3 至 4 年	5,372.00	0.15%	2,686.00	284,379.34	6.48%	142,189.67
4 至 5 年	280,801.34	7.86%	140,400.67	800,385.65	18.24%	400,192.82
5 年以上	800,385.65	22.39%	800,385.65			
合计	3,574,468.91	--	1,250,289.69	4,389,255.85	--	604,427.74

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) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

(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 (%)
长兴县建设局	非关联方	1,685,823.28	1-3 年	47.16%
长兴县华裕房地产开发有限公司	非关联方	500,000.00	5 年以上	13.99%
长兴县供电局	非关联方	451,137.55	1-3 年	12.62%
上海舜元置业有限公司	关联方	196,226.92	1-2 年	5.49%
长兴县诚信拆迁事务所	非关联方	161,485.65	5 年以上	4.52%
合计	--	2,994,673.40	--	83.78%

(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 (%)
上海舜元置业有限公司	受同一控制人控制	196,226.92	5.49%
合计	--	196,226.92	5.49%

4、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	46,725,472.53	95.9%	13,849,519.41	83.41%
1 至 2 年			615,535.00	3.71%
2 至 3 年			2,138,764.00	12.88%
3 年以上	2,000,000.00	4.1%		
合计	48,725,472.53	--	16,603,818.41	--

(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
上虞市公共资源交易中心(土地保证金)	非关联方	40,000,000.00	1 年以内	土地保证金
海通证券股份有限公司	非关联方	3,600,000.00	1 年以内	预付重组费
招商证券股份有限公司	非关联方	3,400,000.00	1 年以内	预付重组费
北京市天元律师事务所	非关联方	800,000.00	1 年以内	预付重组费
上海东洲资产评估有限公司	非关联方	660,000.00	1 年以内	预付重组费
合计	--	48,460,000.00	--	--

(3) 本报告期预付款项中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

5、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

开发产品	69,067,599.91	2,129,893.45	66,937,706.46	43,358,218.03	786,311.68	42,571,906.35
开发成本				59,335,913.36		59,335,913.36
周转房	738,748.70		738,748.70	738,748.70		738,748.70
合计	69,806,348.61	2,129,893.45	67,676,455.16	103,432,880.09	786,311.68	102,646,568.41

(2) 存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
开发产品	786,311.68	2,427,822.31		1,084,240.54	2,129,893.45
开发成本					
周转房					
合计	786,311.68	2,427,822.31		1,084,240.54	2,129,893.45

(3) 开发产品

单位：元

	最后一次竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
皇家湾小区名邸苑二期	2009-11-26	46,012.02			46,012.02
皇家湾小区名邸苑一期车位	2008-4-28	8,198,252.46		997,084.80	7,201,167.66
皇家湾小区名邸苑三期多层	2010-12-26	31,066,658.55		6,029,352.64	25,037,305.91
皇家湾小区名邸苑三期高层	2011-10-12		108,482,407.39	71,988,385.18	36,494,022.21
皇家湾小区名邸苑三期车位	2010-12-26	4,047,295.00		3,758,202.89	289,092.11
合计		43,358,218.03	108,482,407.39	82,773,025.51	69,067,599.91

(4) 开发成本

单位：元

	开工时间	最后一次竣工时间	预计总投资(万元)	期初余额	期末余额
皇家湾小区名邸苑三期高层	2010-10-26	2011-10-12	10,700.00	59,335,913.36	

6、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：	5,410,392.93	4,750.00		5,415,142.93	
运输工具	4,699,159.93			4,699,159.93	
电子设备	636,883.00			636,883.00	
办公设备及其他	74,350.00	4,750.00		79,100.00	
--	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：	3,101,618.99	861,362.85			3,962,981.84
运输工具	2,578,482.46	841,966.52			3,420,448.98
电子设备	499,612.13	3,741.01			503,353.14
办公设备及其他	23,524.40	15,655.32			39,179.72
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	2,308,773.94	--			1,452,161.09
运输工具	2,120,677.47	--			1,278,710.95
电子设备	137,270.87	--			133,529.86
办公设备及其他	50,825.60	--			39,920.28
电子设备		--			
办公设备及其他		--			
五、固定资产账面价值合计	2,308,773.94	--			1,452,161.09
电子设备		--			
办公设备及其他		--			

注 1：本期增加的固定资产中，当期计提的折旧费用为 601.67 元；

注 2：期末固定资产未发现存在减值情形，故未计提减值准备。

7、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	8,800.00			8,800.00
土地使用权				
软件	8,800.00			8,800.00
二、累计摊销合计	8,800.00			8,800.00
土地使用权				
软件	8,800.00			8,800.00
土地使用权				
软件				

土地使用权				
软件				
土地使用权				
软件				

8、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
商誉	1,697,476.92		1,697,476.92		
合计	1,697,476.92		1,697,476.92		

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法

商誉的形成是由于收购长兴萧然房产时所形成的,由于本期长兴萧然的存货计提了减值,所以将此剩余的商誉全额计提减值。

9、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
1703 办公室装修	416,915.90	2,000.00	100,407.56		318,508.34	
合计	416,915.90	2,000.00	100,407.56		318,508.34	--

长期待摊费用的说明

累计摊销及转出183,790.66元, 剩余摊销年限3.17年。

10、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	908,019.14	774,236.32
可抵扣暂时性差异	119,423.02	119,423.02
小计	1,027,442.16	893,659.34
递延所得税负债：		

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	119,423.02	119,423.02
可抵扣亏损		

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		
可抵扣差异项目		
未实现利润	119,423.02	119,423.02
小计	119,423.02	119,423.02

11、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	2,227,458.69	706,055.75	1,431,331.34		1,502,183.10
二、存货跌价准备	786,311.68	2,427,822.31		1,084,240.54	2,129,893.45
合计	3,013,770.37	3,133,878.06	1,431,331.34	1,084,240.54	3,632,076.55

12、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	8,083,793.92	151,320.00
1-2 年	2,219.00	881,303.90
2-3 年	822,684.90	
3 年以上		
合计	8,908,697.82	1,032,623.90

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

13、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	2,253,948.00	51,076,557.00
1-2 年	5,658.00	24,083,676.00
2-3 年	1,062.00	
3 年以上		
合计	2,260,668.00	75,160,233.00

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

14、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	238,596.51	3,478,304.38	3,716,900.89	
二、职工福利费		234,241.80	234,241.80	
三、社会保险费	60,483.02	656,285.13	669,659.63	47,108.52
四、住房公积金		128,524.00	128,524.00	
六、其他	30,098.07	164,225.20	164,225.20	30,098.07
工会经费和职工教育经费	4,653.10	44,925.20	44,925.20	4,653.10
其他	25,444.97	119,300.00	119,300.00	25,444.97
合计	329,177.60	4,661,580.51	4,913,551.52	77,206.59

工会经费和职工教育经费金额 44,925.20 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

每月6号之前足额发放上月工资。

15、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
营业税	2,069,072.55	-1,896,498.11

企业所得税	15,683,856.22	13,248,632.66
城市维护建设税	140,740.56	-63,401.92
教育费附加	-10,756.78	-206,103.36
其他	420,723.12	-1,072,829.33
合计	18,303,635.67	10,009,799.94

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

16、其他应付款

其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1年以内	34,860,634.17	286,383.61
1-2年	49,822.98	23,446.46
2-3年	17,685.31	1,129,605.99
3年以上	1,119,793.34	
合计	36,047,935.80	1,439,436.06

17、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	272,209,120.00						272,209,120.00

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

18、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）	471,963,978.61			471,963,978.61
其他资本公积	65,427,920.08			65,427,920.08
合计	537,391,898.69			537,391,898.69

19、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	55,499,951.28			55,499,951.28
合计	55,499,951.28			55,499,951.28

20、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	-657,580,096.94	--
调整后年初未分配利润	-657,580,096.94	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,447,331.22	--
期末未分配利润	-655,132,765.72	--

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

21、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	117,778,105.13	55,333,008.59
其他业务收入		350,000.00
营业成本	83,925,620.06	30,514,469.38

(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	117,778,105.13	83,925,620.06	55,333,008.59	30,340,469.38
施工				
商业				
合计	117,778,105.13	83,925,620.06	55,333,008.59	30,340,469.38

(3) 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
浙江区域	111,914,101.00	83,856,846.18	29,153,529.00	18,895,025.98
成都区域	5,864,004.13	68,773.88	8,379,479.59	440,912.94
湖北区域			17,800,000.00	11,004,530.46
合计	117,778,105.13	83,925,620.06	55,333,008.59	30,340,469.38

(4) 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(%)
成都市龙泉驿区国有资产投资经营有限公司	5,864,004.13	4.98%
葛海强	4,874,650.00	4.14%
殷利春	4,424,640.00	3.76%
卢震良	3,569,623.00	3.03%
卢建云	3,006,304.00	2.55%
合计	21,739,221.13	18.46%

22、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	5,888,905.26	2,803,789.48	
城市维护建设税	300,309.27	166,368.95	
教育费附加	291,513.27	119,041.87	
其他	2,858,956.36	1,051,351.33	
合计	9,339,684.16	4,140,551.63	--

23、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
减：利息收入	-329,235.25	-692,340.09
手续费支出	34,816.92	21,433.91
合计	-294,418.33	-670,906.18

24、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	-725,275.59	1,558,864.72
二、存货跌价损失	1,829,650.08	
十三、商誉减值损失	797,566.85	
合计	1,901,941.34	1,558,864.72

25、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
其他	237,574.00		237,574.00
合计	237,574.00		237,574.00

26、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
对外捐赠	10,000.00		10,000.00
其他	16,816.00	231,885.20	16,816.00
处置固定资产收益		30,826.76	
合计	26,816.00	262,711.96	26,816.00

27、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	5,180,944.54	3,082,628.10
递延所得税调整	-133,782.82	-389,716.18
合计	5,047,161.72	2,692,911.92

28、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》的规定，本公司加权平均净资产收益率和每股收益计算如下：

	本年金额	上年金额
1、分子		
税后净利润	2,447,331.22	2,148,049.18
调整：优先股股利及其它工具影响		
基本每股收益计算中归属于母公司普通股股东的损益	2,447,331.22	2,148,049.18
调整：		
与稀释性潜在普通股相关的股利和利息		
因稀释性潜在普通股转换引起的收益或费用上的变化		
稀释每股收益核算中归属于母公司普通股股东的损益	2,447,331.22	2,148,049.18
2、分母		
基本每股收益核算中当期外发普通股的加权平均数	272,209,120.00	272,209,120.00
加：所有稀释性潜在普通股转换成普通股时的加权平均		
稀释每股收益核算中当期外发普通股加权平均数	272,209,120.00	272,209,120.00
3、每股收益		
基本每股收益		
归属于公司普通股股东的每股净利润	0.0090	0.0079
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.0082	0.0088
稀释每股收益		
归属于公司普通股股东的每股净利润	0.0090	0.0079
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.0082	0.0088

29、其他综合收益

本公司本年及上年无其他综合收益。

30、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
利息	296,605.12
其他	31,337,449.96
合计	31,634,055.08

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
营销与宣传	30,250.00
业务招待费	1,716,843.76
差旅及会务	2,787,568.36
办公费用	783,646.60
运输费用	605,757.51
其他	66,413,886.11
合计	72,337,952.34

31、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	2,447,331.22	2,148,049.18
加：资产减值准备	1,104,374.49	1,558,864.72
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	861,362.85	908,729.90
无形资产摊销		2,156.66
长期待摊费用摊销	98,407.56	83,383.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		30,826.76
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-133,782.82	-389,716.18
存货的减少（增加以“-”号填列）	33,140,463.17	-8,919,296.60

经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-49,501,264.64	-30,360,544.32
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-22,373,126.62	22,492,683.82
其他	1,697,476.92	216,633.27
经营活动产生的现金流量净额	-32,658,757.87	-12,228,229.69
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	94,329,554.99	102,993,062.86
减：现金的期初余额	102,993,062.86	147,050,300.53
现金及现金等价物净增加额	-8,663,507.87	-44,057,237.67

注：其他项目是由于本年处置商誉相关的部分资产，对应商誉分摊减少的净利润及确认的商誉减值。详细说明引见本附注八、8. 商誉。

（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	94,329,554.99	102,993,062.86
其中：库存现金	79,004.11	97,650.82
可随时用于支付的银行存款	94,250,550.88	102,895,412.04
二、期末现金及现金等价物余额	94,329,554.99	102,993,062.86

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
上海舜元企业投资发展有限公司	控股股东	有限责任公司	上海	罗兴龙	投资管理	100000000	25.99%	25.99%	陈炎表	66073345-3

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
长兴萧然房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任	浙江长兴	史浩樑	房地产开发销售	50000000	100%	100%	75117546-9
成都舜泉房地产有限公司	控股子公司	有限责任	四川成都	丁玉富	房地产开发销售	10000000	100%	100%	67719645-5
上虞联谊置业有限公司	控股子公司	有限责任	浙江上虞	史浩樑	房地产开发销售	80000000	40%	40%	05959734-x

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
上海舜元置业有限公司	受同一实际控制人控制	63202912-7
舜元建设（集团）有限公司	受同一实际控制人控制	77575960-2
浙江萧然工贸集团有限公司	本公司第二大股东之控股子公司	14357138-8

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 (%)
舜元建设（集团）有限公司	接受建筑施工	公开招标	28,900,578.30	100%	18,591,310.00	100%

注：长兴萧然房地产开发有限公司与舜元建设（集团）有限公司的建筑施工工程是采用招投标的方式进行的。

(2) 关联租赁情况

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
上海舜元置业有限公司	本公司	舜元企业发展大厦	2012年03月01日	2013年02月28日	市场价格	793,844.88

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
上海舜元置业有限公司	受同一实际控制人控制	196,226.92		178,912.77	

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
舜元建设（集团）有限公司	受同一实际控制人控制		9,877,838.30
上海舜元置业有限公司	受同一实际控制人控制	64,215.97	59,637.59

九、股份支付

无

十、或有事项

公司于2013年2月22日收到中国国际经济贸易仲裁委员会上海分会（2013）沪贸仲字第0774号《〈关于舜元地产发展股份有限公司之重大资产重组合作意向书〉争议仲裁案仲裁通知》及赣州晨光稀土新材料股份有限公司和黄平的《仲裁申请书》，晨光稀土和黄平因《关于舜元地产发展股份有限公司之重大资产重组合作意向书》纠纷，将本公司及舜元投资作为被申请人，提请仲裁。本仲裁事项已由中国国际经济贸易仲裁委员会上海分会受理，尚未开庭审理。

十一、重大事项

1、公司于2012年12月31日收到深圳证券交易所《关于同意舜元地产发展股份有限公司股票恢复上市的决定》（深证上[2012]469号）。经公司申请及深交所核准，公司A股股票自2013年2月8日起恢复上市。

2、公司于2012年4月25日与上海舜元企业投资发展有限公司及赣州晨光稀土新材料股份有限公司及其实际控制人黄平先生，签订了《关于舜元地产发展股份有限公司之重大资产重组合作意向书》。2012年9月27日，公司召开第八届董事会第十二次会议，审议通过了《关于舜元地产发展股份有限公司重大资产重组方案的议案》等。公司于2012年10月25日召开了2012年第二次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议，经表决，公司股权分置改革方案未获得通过。公司于2012年10月26日召开了2012年度第三次临时股东大会，审议上述重大资产重组方案等议案，经表决，上述方案未能获得审议通过。

十二、资产负债表日后事项

十三、其他重要事项

十四、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								
账龄分析法组合	82,794,457.59	100%	265,162.41	0.32%	86,180,443.44	100%	258,541.33	0.30%
组合小计	82,794,457.59	100%	265,162.41	0.32%	86,180,443.44	100%	258,541.33	0.30%
合计	82,794,457.59	--	265,162.41	--	86,180,443.44	--	258,541.33	--

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：	--	--	--	--	--	--
	57,117,314.15	68.99%	171,351.94	51,616,036.77	59.89%	148,330.66
1 年以内小计	57,117,314.15	68.99%	171,351.94	51,616,036.77	59.89%	148,330.66
1 至 2 年	25,612,736.77	30.94%	80,119.14	34,561,706.67	40.1%	109,670.67
2 至 3 年	61,706.67	0.07%	12,341.33	2,700.00	0.01%	540.00
3 年以上	2,700.00	0%	1,350.00			
3 至 4 年	2,700.00	0%	1,350.00			
合计	82,794,457.59	--	265,162.41	86,180,443.44	--	258,541.33

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) 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(%)
成都舜泉房地产有限公司	子公司	82,500,000.00	1-2 年	99.64%
上海舜元置业有限公司	关联方	196,226.92	1-2 年	0.24%
上海优联物业管理有限公司	非关联方	91,130.67	1-3 年	0.11%
押金	非关联方	7,000.00	1-4 年	0.01%
合计	--	82,794,457.59	--	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
长兴萧然房地产开发有限公司		87,134,741.00	87,134,741.00		87,134,741.00	100%	100%				
成都舜泉房地产有限公司		10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100%	100%				
合计	--	97,134,741.00	97,134,741.00		97,134,741.00	--	--	--			

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
主营业务收入		17,800,000.00
其他业务收入		0.00
合计		17,800,000.00
营业成本	0.00	11,004,530.46

(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			17,800,000.00	11,004,530.46
合计			17,800,000.00	11,004,530.46

(3) 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
浙江区域				
成都区域				
湖北区域			17,800,000.00	11,004,530.46
合计			17,800,000.00	11,004,530.46

4、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	-8,938,322.75	-4,790,114.26
加：资产减值准备	6,621.08	82,751.40
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	701,626.68	706,127.43
长期待摊费用摊销	100,407.56	83,383.10

递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,655.27	-20,687.85
存货的减少（增加以“-”号填列）		10,273,686.52
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,224,785.53	-30,180,357.79
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-12,594,825.39	35,455,966.94
经营活动产生的现金流量净额	-23,952,933.62	11,610,755.49
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	3,456,499.16	27,409,432.78
减：现金的期初余额	27,409,432.78	33,105,821.27
现金及现金等价物净增加额	-23,952,933.62	-5,696,388.49

十五、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	1.17%	0.01	0.01
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.07%	0.01	0.01

2、非经常性损益

	本年金额	上年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分		-30,826.76
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		

同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	210,758.00	-231,885.20
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益合计	210,758.00	-262,711.96
减：所得税影响额	-4,204.00	-10,677.99
非经常性损益净额	214,962.00	-252,033.97
减：少数股东分摊额		
归属于母公司所有者的非经常性损益	214,962.00	-252,033.97

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

3.1 资产负债表项目

	期末数	期初数	增减额	增减比例 (%)	变动原因
应收账款	83,712,574.64	64,147,039.64	19,565,535.00	30.50	应收成都市龙泉驿区国有资产投资有限公司的款项增加
预付款项	48,725,472.53	16,603,818.41	32,121,654.12	193.46	联谊置业预付土地款
其他应收款	2,324,179.22	3,784,828.11	-1,460,648.89	-38.59	本年收回部分垫付款项
存货	67,676,455.16	102,646,568.41	-34,970,113.25	-34.07	本年销售结转成本
固定资产	1,452,161.09	2,308,773.94	-856,612.85	-37.10	本年计提的折旧额
商誉		1,697,476.92	-1,697,476.92	-100.00	存货减值使商誉减记为零
应付账款	8,908,697.82	1,032,623.90	7,876,073.92	-762.72	本年暂估的成本
预收款项	2,260,668.00	75,160,233.00	-72,899,565.00	-96.99	本年预售转入营业收入
应交税费	18,303,635.67	10,009,799.94	8,293,835.73	82.86	本年收入增加对应税金增加
其他应付款	36,047,935.80	1,439,436.06	34,608,499.74	2404.31	联谊置业应付的土地款及重组押金

3.2 利润表项目

	本年数	上年数	增减额	增减比例 (%)	变动原因
营业收入	117,778,105.13	55,683,008.59	62,095,096.54	111.52	本年长兴三期高层竣工，同比收入增加
营业成本	83,925,620.06	30,514,469.38	53,411,150.68	175.04	本年营业收入增加对应成本增加

营业税金及附加	9,339,684.16	4,140,551.63	5,199,132.53	125.57	本年营业收入增加对应税金增加
所得税费用	5,047,161.73	2,692,911.92	2,354,249.81	87.42	长兴萧然公司的利润增加，故所得税增加

十六、 财务报表的批准

本财务报表已经公司董事会2013年4月9日批准报出。

第十一节 备查文件目录

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

（本页无正文，为舜元地产发展股份有限公司 2012 年年度报告之签字盖章页）

舜元地产发展股份有限公司（盖章）

法定代表人：史浩樑

2013 年 4 月 9 日