舜元地产发展股份有限公司

2013 半年度报告

2013 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

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。

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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

目录

2013 半年度报告.....1

第一节 重要提示、目录和释义.....2

第二节 公司简介.....5

第三节 会计数据和财务指标摘要.....7

第四节 董事会报告.....8

第五节 重要事项.....12

第六节 股份变动及股东情况.....18

第七节 董事、监事、高级管理人员情况.....21

第八节 财务报告.....22

第九节 备查文件目录.....77

释义

释义项	指	释义内容
舜元地产、S 舜元、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 舜元，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控股子公司
《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

第二节 公司简介

一、公司简介

股票简称	S 舜元	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（如有）	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		

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、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

□ 适用 √ 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

□ 适用 √ 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

□ 适用 √ 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

4、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

□ 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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业收入（元）	74,311,513.00	30,986,100.13	139.82%
归属于上市公司股东的净利润（元）	5,601,011.10	1,299,862.06	330.89%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	5,568,267.23	1,081,425.06	414.9%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-57,997,009.68	13,758,549.79	-521.53%
基本每股收益（元/股）	0.0206	0.0048	329.17%
稀释每股收益（元/股）	0.0206	0.0048	329.17%
加权平均净资产收益率（%）	2.63%	0.62%	2.01%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减（%）
总资产（元）	407,830,905.59	299,566,348.13	36.14%
归属于上市公司股东的净资产（元）	215,569,215.35	209,968,204.25	2.67%

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	32,743.87	
合计	32,743.87	--

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

2013年上半年，国内宏观经济总体处于平稳态势，随着房地产市场延续了去年下半年以来的回暖走势，一些行业结构性问题也随之凸显——房地产上涨趋势明显、价格反弹压力增大和住房供应结构性矛盾。为进一步稳定市场预期，加大对房地产市场引导和控制，防止房地产价格出现报复性反弹，政府适时出台了一系列行之有效的房地产调控政策，有效地抑制投资需求，遏制房价过快上涨，保障了居民自住和改善性住房需求；同时，更稳定了市场预期，保持了房地产市场持续平稳健康发展。

展望下半年，房地产行业的宏观政策仍将延续上半年的调控基调：稳定市场预期、房价回归理性的调控目标仍将坚持；抑制房地产投机需求，扩容自住、改善性以及保障性住房的调控路径仍将延续。但在继续坚持限购、限贷等限制性政策的同时，我们预见政府也将进一步落实和加强促进住房和土地供应的政策和措施，探索制度性调控的长效机制建设，使房地产调控更趋市场化。房地产市场、房地产行业在调控中正朝着更加规范、理性和健康的轨道发展。

二、主营业务分析

概述

2013年上半年公司实现营业总收入7431.15万元，较上年同期增长139.82%，实现利润总额996.49万元，较上年同期增长139.49%，实现归属母公司所有者的净利润560.10万元，较上年同期增长330.89%。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减（%）	变动原因
营业收入	74,311,513.00	30,986,100.13	139.82%	本期长兴三期商铺销售增加，同比收入增加
营业成本	29,547,304.13	11,417,838.78	158.78%	本期长兴三期商铺销售增加对应成本增加
销售费用	4,262,503.00	82,573.00	5,062.1%	本期长兴商铺销售所对应的销售佣金增加
管理费用	9,457,639.85	7,964,021.90	18.75%	
财务费用	-140,566.62	-154,108.78	-8.79%	
所得税费用	4,363,848.65	2,861,053.43	52.53%	本期净利润增加对应的所得税费用增加
经营活动产生的现金流量净额	-57,997,009.68	13,758,549.79	-521.53%	
投资活动产生的现金流量净额	-194,379.00	-4,750.00	3,992.19%	
筹资活动产生的现金流量净额	24,000,000.00		100%	

现金及现金等价物净增加额	-34,191,388.68	13,753,799.79	-348.6%	

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

□ 适用 √ 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

□ 适用 √ 不适用

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中没有披露未来发展与规划延续至报告期内的情况。

公司回顾总结前期披露的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，公司立足行业政策，围绕年初既定的战略规划和经营策略，立足房地产主营业务的发展，尤其致力于重点项目的建设、销售，新项目的拓展以及产品市场竞争力的综合提升，以经济效益为核心，继续保持健康、稳定、持续的发展态势。首先，细致研究房地产行业政策的特点，准确把握波段性的市场行情，不断提升公司项目营销策划的系统性，使产品在灵活系统的营销策略下，克服开发周期的长期性以及市场波动，更加贴合市场的价值需求，从而提升产品的市场竞争力；其次，继续坚持公司的区域市场定位，依托长兴萧然、成都舜泉和联谊置业为区域拓展平台，紧密结合自身经营特色与资源优势，合理进行区域市场布局，努力实现对进入城市的准确研判和深耕发展；第三，着眼于公司的可持续发展，依据公司经营策略、产品类型等发展战略，重点关注保障房建设，关注发展潜力巨大的二、三线城市的项目及土地获取信息，以增强公司的可持续发展能力；第四，在把握市场节奏和产业政策导向的同时，继续提升公司治理、项目运营等方面的管理水平，从而提升公司资本运营与实业经营的综合实力。

根据董事会的部署，2013年上半年，长兴萧然开发的皇家湾三期“御园”项目商业地产的整体入市，较好的完成了既定的销售计划；成都舜泉通过联合投标，中标四川省成都市龙泉驿区成环路同洛段改造工程承包商一标段，预计下半年开工建设；联谊置业计划开发的上虞市经济开发区[2007]J4号地块，已开展了项目前期规划、设计等工作，由于土地规划的遗留问题，目前正全力处理地块临界部位的拆迁事宜，该项土地整理完成后，将极大的提升项目整体品质和定位。

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	74,311,513.00	29,547,304.13	60.24%	139.82%	158.78%	-2.91%
施工						
商业						
分产品						
分地区						
浙江区域	74,311,513.00	29,547,304.13	60.24%	195.8%	159.67%	5.53%
成都区域				-100%	-100%	-99.34%
湖北区域						

四、核心竞争力分析

本公司是以从事房地产开发经营、基础设施投资以及其他实业领域投资经营的上市公司，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趋势；2、公司从事实业投资经营以来，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、公司积极构建了完善的项目管理系统、风险控制体系，以实现投资项目盈利。

五、投资状况分析

1、对外股权投资情况

（1）对外投资情况

报告期内，公司无对外投资情况。

（2）持有金融企业股权情况

报告期内，公司无持有金融企业股权情况。

（3）证券投资情况

报告期内，公司无证券投资情况。

持有其他上市公司股权情况的说明

□ 适用 √ 不适用

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

单位：元

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	净资产	营业收入	营业利润	净利润
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	50000000	181,168,349.80	132,079,717.06	74,311,513.00	17,119,544.58	12,839,658.43

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	10000000	38,573,822.85	26,223,344.46		-2,093,105.09	-2,093,105.09
上虞联谊置业有限公司	控股子公司	房地产	房地产开发及经营	80000000	224,019,572.97	80,000,000.00			

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。

六、对 2013 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

□ 适用 √ 不适用

七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

公司2013年半年度财务报告未经会计师事务所审计。

八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

公司2012年度财务报告已经中磊会计师事务所审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

九、公司报告期利润分配实施情况

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

□ 适用 √ 不适用

公司 2012 年年度股东大会审议通过的利润分配方案为不分配、不转增。

十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

本报告期无利润分配及资本公积金转增股本预案。

十一、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
2013 年 01 月 04 日至 2013 年 06 月 30 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、仲裁、重组以及股改进展情况。

第五节 重要事项

一、公司治理情况

报告期内，公司严格依据《公司法》、《证券法》和《上市公司治理准则》等法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构，公司股东大会、董事会、监事会的运作与召开均严格按照《公司章程》等有关规定程序执行，公司董事、监事以及高级管理人员均能遵照相关监管法规和公司各项管理制度、议事规则的规定和要求，认真履行职责，维护公司及全体股东利益。公司信息披露事务能够严格按照法律、法规的要求，做到真实、准确、完整、及时、公平。

报告期内，公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

二、重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁) 基本情况	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。
涉案金额（万元）	约 4,000
是否形成预计负债	否
诉讼(仲裁)进展	本案尚未审结
诉讼(仲裁) 审理结果及影响	本案尚未审结，公司目前无法判断本次仲裁事项对公司的影响。
诉讼(仲裁) 判决执行情况	
披露日期	2013 年 02 月 23 日
披露索引	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

三、媒体质疑情况

□ 适用 √ 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

四、破产重整相关事项

报告期内，公司无破产重整相关事项。

五、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。

六、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。

七、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（万元）	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	可获得的同类交易市价（万元）	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	50	50	100%	转账	50	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。
舜元控股集团有限公司	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	40.16	40.16	100%	转账	40.16		
合计				--	--	90.16	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无							
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（如适用）				不适用							

2、资产收购、出售发生的关联交易

报告期内，公司无资产收购、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，公司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）
舜元建设（集团）有限公司	受同一实际控制人控制	应付关联方债务	待结算的工程款	否		50	50
舜元控股集团有限公司	受同一实际控制人控制	应付关联方债务	房屋租金	否	6.42	0.47	6.89
舜元控股集团有限公司	受同一实际控制人控制	应收关联方债权	租赁押金	否	19.62	-0.29.	19.91
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。

八、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。

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

（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。

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

（3）租赁情况

租赁情况说明：作为公司办公场所使用。

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据
舜元控股集团有限公司	本公司	舜元企业发展大厦 17 楼 3 单元	79.65 万元	2013.3.1	2013.2.28	40.16 万元	市场价格

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

2、担保情况

报告期内，公司无对外担保情况。

3、其他重大合同

报告期内，公司无其他重大合同。

4、其他重大交易

报告期内，公司无其他重大交易。

九、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但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
其他对公司中小股东所作承诺	上海舜元企业投资发展有限公司	2012-2014 年盈利预测补偿承诺	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	2012-2014 年盈利预测补偿承诺	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	资金或其他方面支持的承诺	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。

	公司实际控制人陈炎表	资金或其他方面支持的承诺	2013 年 02 月 01 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。
	上海舜元企业投资发展有限公司	避免同业竞争的承诺	2013 年 02 月 01 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。
	公司实际控制人陈炎表	避免同业竞争的承诺	2013 年 02 月 01 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。
	上海舜元企业投资发展有限公司	避免或减少关联交易的承诺	2013 年 02 月 01 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。
	公司实际控制人陈炎表	避免或减少关联交易的承诺	2013 年 02 月 01 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。
	上海舜元企业投资发展有限公司	与舜元地产实行“五分开”的承诺	2013 年 02 月 01 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。
	公司实际控制人陈炎表	与舜元地产实行“五分开”的承诺	2013 年 02 月 01 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。

	是				
	各项承诺仍在承诺期内，承诺持续有效且正在履行当中，不存在违背该承诺的情形。				

十、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

□ 是 √ 否

十一、处罚及整改情况

整改情况说明

□ 适用 √ 不适用

十二、其他重大事项的说明

无

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

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 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

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数								23,315
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		70,748,320			
金马控股集团有限公司	境内非国有法人	9.4%	25,600,000		25,600,000			

荆州市国有资产监督管理委员会	国有法人	7.42%	20,192,000		20,192,000			
孙伟	境内自然人	2.02%	5,500,000	971,700		5,500,000		
胡景	境内自然人	1.42%	3,857,932	3,857,932		3,857,932		
陈曦	境内自然人	0.47%	1,268,800	10		1,268,800		
聂建文	境内自然人	0.4%	1,090,100	1,090,100		1,090,100		
南京小河物流仓储有限公司	境内非国有法人	0.37%	1,000,000		1,000,000			
王敏禄	境内自然人	0.37%	999,000	999,000		999,000		
邱天	境内自然人	0.31%	863,900	863,900		863,900		

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）（参见注 3）	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 名流通股股东持股情况

股东名称	报告期末持有已上市流通股份数量	股份种类	
		种类	数量
孙伟	5,500,000	人民币普通股	5,500,000
胡景	3,857,932	人民币普通股	3,857,932
陈曦	1,268,800	人民币普通股	1,268,800
聂建文	1,090,100	人民币普通股	1,090,100
王敏禄	999,000	人民币普通股	999,000
邱天	863,900	人民币普通股	863,900
万玉仙	799,705	人民币普通股	799,705
李海茂	667,941	人民币普通股	667,941
南殿丽	658,200	人民币普通股	658,200
翁辉	630,676	人民币普通股	630,676

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）（参见注 4）	报告期末，公司股东邱天持有本公司股份总数为 863900 股，其中：通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 10500 股，占本公司总股本的 0.004%；通过普通证券账户持有本公司股份 853400 股，占本公司总股本的 0.31%。

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

√ 是 □ 否

报告期内，孙伟进行约定购回交易，约定购回初始交易股份数量为5000000股，占本公司总股本的1.84%。约定向“申银万国证券股份有限公司约定购回专用账户”购回5000000股，占公司总股本的1.84%。另，孙伟通过普通证券账户持有本公司股份500000股，占本公司总股本的0.18%。

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

第七节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

□ 适用 √ 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2012 年年报。

二、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
罗兴龙	董事	任期满离任	2013 年 08 月 16 日	董事会换届
李国来	董事	任期满离任	2013 年 08 月 16 日	董事会换届
黄鼎业	独立董事	任期满离任	2013 年 08 月 16 日	董事会换届（独立董事连任不得超过两届）
潘飞	独立董事	任期满离任	2013 年 08 月 16 日	董事会换届（独立董事连任不得超过两届）
顾锋	独立董事	任期满离任	2013 年 08 月 16 日	董事会换届（独立董事连任不得超过两届）
邵建林	监事长	任期满离任	2013 年 08 月 16 日	监事会换届
史浩樑	董事长、总经理	任免	2013 年 08 月 16 日	董事会换届后选举聘任
陈炎表	董事	任免	2013 年 08 月 16 日	董事会换届后选举聘任
王国军	董事、副总经理、财务总监	任免	2013 年 08 月 16 日	董事会换届后选举聘任
张韵	董事、董事会秘书	任免	2013 年 08 月 16 日	董事会换届后选举聘任
唐忠民	董事	任免	2013 年 08 月 16 日	董事会换届后选举聘任
艾有关	董事	任免	2013 年 08 月 16 日	董事会换届后选举聘任
陈继祥	独立董事	任免	2013 年 08 月 16 日	董事会换届后选举聘任
张川	独立董事	任免	2013 年 08 月 16 日	董事会换届后选举聘任
宗士才	独立董事	任免	2013 年 08 月 16 日	董事会换届后选举聘任
顾昕	监事长	任免	2013 年 08 月 16 日	监事会换届后选举聘任
武佩利	监事	任免	2013 年 08 月 16 日	监事会换届后选举聘任
蒋敏	职工监事	任免	2013 年 08 月 16 日	职工大会选举

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

□ 是 √ 否

公司半年度财务报告未经审计。

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	60,138,166.31	94,329,554.99
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	73,627,070.89	83,712,574.64
预付款项	14,795,511.33	48,725,472.53
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	9,314,256.18	2,324,179.22
买入返售金融资产		
存货	247,472,272.89	67,676,455.16
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	405,347,277.60	296,768,236.54

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	1,271,930.75	1,452,161.09
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	268,217.60	318,508.34
递延所得税资产	943,479.64	1,027,442.16
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,483,627.99	2,798,111.59
资产总计	407,830,905.59	299,566,348.13
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	7,908,697.82	8,908,697.82
预收款项	376,509.00	2,260,668.00
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	214,223.59	77,206.59
应交税费	33,866,414.98	18,303,635.67

应付利息		
应付股利		
其他应付款	101,895,844.85	36,047,935.80
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	144,261,690.24	65,598,143.88
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	144,261,690.24	65,598,143.88
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	-649,531,754.62	-655,132,765.72
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	215,569,215.35	209,968,204.25
少数股东权益	48,000,000.00	24,000,000.00
所有者权益（或股东权益）合计	263,569,215.35	233,968,204.25
负债和所有者权益（或股东权益）总计	407,830,905.59	299,566,348.13

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	12,204,797.46	3,456,499.16
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	12,793,070.87	8,725,408.97
应收利息		
应收股利		
其他应收款	41,541,171.07	82,529,295.18
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	66,539,039.40	94,711,203.31
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	698,113.16	973,945.20
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	268,217.60	318,508.34
递延所得税资产	66,290.60	66,290.60
其他非流动资产		
非流动资产合计	98,167,362.36	98,493,485.14
资产总计	164,706,401.76	193,204,688.45
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		
应交税费	89,105.60	125,445.98
应付利息		
应付股利		
其他应付款	10,034,111.84	33,447,528.41
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	10,123,217.44	33,572,974.39
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	10,123,217.44	33,572,974.39
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	-721,886,531.27	-716,838,001.53
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	154,583,184.32	159,631,714.06
负债和所有者权益（或股东权益）总计	164,706,401.76	193,204,688.45

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	74,311,513.00	30,986,100.13
其中：营业收入	74,311,513.00	30,986,100.13
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	64,379,397.12	27,037,242.64
其中：营业成本	29,547,304.13	11,417,838.78
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	21,434,426.63	2,523,635.66
销售费用	4,262,503.00	82,573.00
管理费用	9,457,639.85	7,964,021.90
财务费用	-140,566.62	-154,108.78
资产减值损失	-181,909.87	5,203,282.08
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）	9,932,115.88	3,948,857.49
加：营业外收入	32,743.87	237,574.00
减：营业外支出		25,516.00
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	9,964,859.75	4,160,915.49
减：所得税费用	4,363,848.65	2,861,053.43
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	5,601,011.10	1,299,862.06
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	5,601,011.10	1,299,862.06
少数股东损益		
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.0206	0.0048
（二）稀释每股收益	0.0206	0.0048
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	5,601,011.10	1,299,862.06
归属于母公司所有者的综合收益总额	5,601,011.10	1,299,862.06
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	0.00
减：营业成本	0.00	0.00

营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	5,247,154.95	4,910,891.54
财务费用	-25,717.44	-112,980.85
资产减值损失	-140,163.90	1,106,647.58
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）	-5,081,273.61	-5,904,558.27
加：营业外收入	32,743.87	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）	-5,048,529.74	-5,666,984.27
减：所得税费用		-271,036.90
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-5,048,529.74	-5,395,947.37
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	-5,048,529.74	-5,395,947.37

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

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	23,122,482.98	24,233,118.00
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	216,963,674.37	106,208,576.63
经营活动现金流入小计	240,086,157.35	130,441,694.63
购买商品、接受劳务支付的现金	210,185,271.84	22,830,236.70
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	3,305,958.24	2,388,910.32
支付的各项税费	10,737,275.58	5,042,082.03
支付其他与经营活动有关的现金	73,854,661.37	86,421,915.79
经营活动现金流出小计	298,083,167.03	116,683,144.84
经营活动产生的现金流量净额	-57,997,009.68	13,758,549.79
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	58,000.00	
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	58,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	252,379.00	4,750.00

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	252,379.00	4,750.00
投资活动产生的现金流量净额	-194,379.00	-4,750.00
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		
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		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
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		
筹资活动产生的现金流量净额	24,000,000.00	
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	-34,191,388.68	13,753,799.79
加：期初现金及现金等价物余额	94,329,554.99	102,993,062.86
六、期末现金及现金等价物余额	60,138,166.31	116,746,862.65

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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	126,481,430.39	38,639,627.37
经营活动现金流入小计	126,481,430.39	38,639,627.37
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	1,717,424.10	1,652,591.90
支付的各项税费	425,771.02	356,030.96
支付其他与经营活动有关的现金	115,580,037.97	57,901,365.99
经营活动现金流出小计	117,723,233.09	59,909,988.85
经营活动产生的现金流量净额	8,758,197.30	-21,270,361.48
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	58,000.00	
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	58,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	67,899.00	
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	67,899.00	
投资活动产生的现金流量净额	-9,899.00	
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
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	8,748,298.30	-21,270,361.48
加：期初现金及现金等价物余额	3,456,499.16	27,409,432.78
六、期末现金及现金等价物余额	12,204,797.46	6,139,071.30

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									
	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	272,209,120.00	537,391,898.69			55,499,951.28		-655,132,765.72		24,000,000.00	233,968,204.25
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		-655,132,765.72		24,000,000.00	233,968,204.25
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							5,601,011.10		24,000,000.00	29,601,011.10
（一）净利润							5,601,011.10			5,601,011.10
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							5,601,011.10			5,601,011.10
（三）所有者投入和减少资本									24,000,00	24,000,000

									0.00	.00
1．所有者投入资本									24,000,000.00	24,000,000.00
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		-649,531,754.62		48,000,000.00	263,569,215.35

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：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		-657,580,096.94			207,520,873.03
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）							1,299,862.06			1,299,862.06
（一）净利润							1,299,862.06			1,299,862.06
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							1,299,862.06			1,299,862.06
（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		-656,280,234.88			208,820,735.09

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		-716,838,001.53	159,631,714.06
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		-716,838,001.53	159,631,714.06
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-5,048,529.74	-5,048,529.74
（一）净利润							-5,048,529.74	-5,048,529.74
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-5,048,529.74	-5,048,529.74
（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		-721,886,531.27	154,583,184.32

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		-707,899,678.78	168,570,036.81
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	272,209,120.00	548,760,644.31			55,499,951.28		-707,899,678.78	168,570,036.81
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-5,395,947.37	-5,395,947.37
（一）净利润							-5,395,947.37	-5,395,947.37
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-5,395,947.37	-5,395,947.37
（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		-713,295,626.15	163,174,089.44

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，2013 年 5 月 16 日经 2012 年度股东大会审议通过，5 月 24 日公司经营范围变更为：工业、商业、房地产行业的投资经营及相关咨询与服务；交通、通讯及市政基础设施建设的投资经营及相关咨询与服务；其他实业投资（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计和计量，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

（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：

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

关联方应收款项按其年末余额的0.3%

(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：

⑴以材料采购的实际成本计价。

⑵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。

⑶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。

⑷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。

⑸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。

⑹期末存货按实际成本计价。

（4） 存货跌价准的计提方法

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

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

（2）后续计量及损益确认

(1)公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。(2)对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。(3)成本法下公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。(4)权益法下公司确认投资收益① 权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成（应明确认定标准）对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。② 被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。③ 被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。(5)长期股权投资的减值本公司对于使用成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

（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。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

13、投资性房地产

a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。

b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。

（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、 在建工程核算

(1)在建工程按实际发生的工程支出计价。

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

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

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

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。

（3）暂停资本化期间

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。

（4）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、 无形资产计价和摊销方法

a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。

b无形资产的计价

无形资产一般按取得时的实际成本计价，实际成本的确定方法

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

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

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

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

c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。

d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：

a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。

b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。

c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

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

□ 是 √ 否

不适用

（1）会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

□ 是 √ 否

（2）会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

□ 是 √ 否

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

不适用

28、 其他事项调整

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。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。	
营业税	按房地产企业税率	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	

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公司	有限责任	四川成都	房地产开发	10000000	房地产开发销售	10,000,000.00	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	80000000	房地产开发销售	3,200.00	3,200.00	40%	40%	是	48,000,000.00		

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	50000000	房地产开发销售	87,134,700.00	87,134,700.00	100%	100%	是			

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

（4） 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	4800.00		

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

合并报表范围发生变更说明

□ 适用 √ 不适用

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

本期无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

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体的其他说明

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:	--	--	85,593.22	--	--	79,004.11
人民币	--	--	85,593.22	--	--	79,004.11
银行存款：	--	--	60,052,573.09	--	--	94,250,550.88
人民币	--	--	60,052,573.09	--	--	94,250,550.88
合计	--	--	60,138,166.31	--	--	94,329,554.99

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

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	73,848,616.74	100%	221,545.85	0.3%	83,964,468.05	100%	251,893.41	0.3%
组合小计	73,848,616.74	100%	221,545.85	0.3%	83,964,468.05	100%	251,893.41	0.3%
合计	73,848,616.74	--	221,545.85	--	83,964,468.05	--	251,893.41	--

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：	--	--	--	--	--	--
	73,848,616.74	100%	221,545.85	83,964,468.05	100%	251,893.41
1 年以内小计	73,848,616.74	100%	221,545.85	83,964,468.05	100%	251,893.41
合计	73,848,616.74	--	221,545.85	83,964,468.05	--	251,893.41

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） 应收账款期末余额中无应收本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位及其他关联方账款。

（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(%)

上海泉渠实业有限公司	非关联方	66,217,579.00	1 年以内	89.67%
成都市龙泉驿区国有资产投资经营有限公司	非关联方	7,628,558.74	1 年以内	10.33%
30-1-501 浦江	非关联方	2,479.00	1 年以内	0%
合计	--	73,848,616.74	--	100%

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	10,431,043.56	100%	1,116,787.38	10.71%	3,574,468.91	100%	1,250,289.69	34.98%
组合小计	10,431,043.56	100%	1,116,787.38	10.71%	3,574,468.91	100%	1,250,289.69	34.98%
合计	10,431,043.56	--	1,116,787.38	--	3,574,468.91	--	1,250,289.69	--

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：						
	8,146,001.36	78.09%	24,438.00	114,482.44	3.2%	343.44
1 年以内小计	8,146,001.36	78.09%	24,438.00	114,482.44	3.2%	343.44
1 至 2 年	502,421.00	4.82%	50,242.10	880,978.53	24.65%	53,979.70
2 至 3 年	697,262.21	6.68%	99,234.96	1,492,448.95	41.75%	252,494.23

3 年以上	1,085,358.99	10.41%	942,872.32	1,086,558.99	30.4%	943,472.32
3 至 4 年	4,194.00	0.04%	2,097.00	5,372.00	0.15%	2,686.00
4 至 5 年	280,779.34	2.69%	140,389.67	280,801.34	7.86%	140,400.67
5 年以上	800,385.65	7.68%	800,385.65	800,385.65	22.39%	800,385.65
合计	10,431,043.56	--	1,116,787.38	3,574,468.91	--	1,250,289.69

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）本报告期实际核销的其他应收款情况

无

（3） 其他应收款期末余额中无应收本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位及其他关联方账款。

（4）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(%)
上虞市公共资源交易中心	非关联方	6,000,000.00	一年以内	57.52%
长兴县建设局	非关联方	1,257,587.28	1-3 年	12.06%
成都高新建设经济技术咨询公司	非关联方	800,000.00	一年以内	7.67%
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	4.79%
长兴县供电局	非关联方	451,137.55	1-3 年	4.32%
合计	--	9,008,724.83	--	86.36%

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	12,795,511.33	86.48%	46,725,472.53	95.9%
3 年以上	2,000,000.00	13.52%	2,000,000.00	4.1%

合计	14,795,511.33	--	48,725,472.53	--

预付款项账龄的说明

（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
招商证券股份有限公司	非关联方	3,900,000.00	1 年以内	预付重组费
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
中国国际经济贸易仲裁委员会上海分会	非关联方	2,062,600.00	1 年以内	预付仲裁费
北京市天元律师事务所上海分所	非关联方	1,500,000.00	1 年以内	预付律师费
浙江宏祥建设工程有限公司	非关联方	1,500,000.00	1 年以内	预付工程款
合计	--	12,562,600.00	--	--

预付款项主要单位的说明

（3） 预付款项期末余额中无预付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位及其他关联方款项。

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	39,520,295.78	2,129,893.45	37,390,402.33	69,067,599.91	2,129,893.45	66,937,706.46
开发成本	209,343,121.86		209,343,121.86			
周转房	738,748.70		738,748.70	738,748.70		738,748.70
合计	249,602,166.34	2,129,893.45	247,472,272.89	69,806,348.61	2,129,893.45	67,676,455.16

（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	2,129,893.45				2,129,893.45
开发成本					
周转房					

合　计	2,129,893.45				2,129,893.45

（3） 开发产品

	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	7,201,167.66		110,787.20	7,090,380.46
皇家湾小区名邸苑三期多层	2010-12-26	25,037,305.91		9,138,068.45	15,899,237.46
皇家湾小区名邸苑三期高层	2012-6-30	36,494,022.21		20,081,629.09	16,412,393.12
皇家湾小区名邸苑三期车位	2010-12-26	289,092.11		216,819.39	72,272.72
合计		69,067,599.91		29,547,304.13	39,520,295.78

（4） 开发成本

	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
上虞低密度住宅项目	2013-9-30		46,000.00		209,343,121.86

6、 对合营企业投资和联营企业投资

无

7、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：	5,415,142.93	252,379.00		259,035.93	5,408,486.00
运输工具	4,699,159.93	97,000.00		259,035.93	4,537,124.00
电子设备	636,883.00	80,149.00			717,032.00
办公设备及其他	79,100.00	75,230.00			154,330.00
--	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：	3,962,981.84	407,353.21		233,779.80	4,136,555.25
运输工具	3,420,448.98	323,074.41		233,779.80	3,509,743.59
电子设备	503,353.14	76,158.24			579,511.38
办公设备及其他	39,179.72	8,120.56			47,300.28

--	期初账面余额	--	本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	1,452,161.09	--	1,271,930.75
运输工具	1,278,710.95	--	1,027,380.41
电子设备	133,529.86	--	137,520.62
办公设备及其他	39,920.28	--	107,029.72
电子设备		--	
办公设备及其他		--	
五、固定资产账面价值合计	1,452,161.09	--	1,271,930.75
电子设备		--	
办公设备及其他		--	

本期折旧额 8,432.99 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0 元。

8、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	318,508.34		50,290.74		268,217.60	
合计	318,508.34		50,290.74		268,217.60	--

长期待摊费用的说明

累计摊销及转出234,081.40元，剩余摊销年限2.67年。

9、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	824,056.62	908,019.14
可抵扣亏损	119,423.02	119,423.02
小计	943,479.64	1,027,442.16
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	943,479.64	1,027,442.16

合计	943,479.64	1,027,442.16

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		
资产减值准备	824,056.62	908,019.14
未实现利润	119,423.02	119,423.02
小计	943,479.64	1,027,442.16

10、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	1,502,183.10		181,909.87		1,320,273.23
二、存货跌价准备	2,129,893.45				2,129,893.45
合计	3,632,076.55		181,909.87		3,450,166.68

资产减值明细情况的说明

11、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	7,083,793.92	8,083,793.92
1-2 年	2,219.00	2,219.00
2-3 年	822,684.90	822,684.90
3 年以上		
合计	7,908,697.82	8,908,697.82

（2） 期末应付账款中无欠持公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的款项。

12、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	372,948.00	2,253,948.00
1-2 年	3,561.00	5,658.00
2-3 年		1,062.00
3 年以上		
合计	376,509.00	2,260,668.00

（2） 期末预收账款中无预收持公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的款项。

13、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		2,712,507.74	2,575,490.74	137,017.00
二、职工福利费		187,217.00	187,217.00	
三、社会保险费	47,108.52	276,265.50	276,265.50	47,108.52
四、住房公积金		58,079.00	58,079.00	
六、其他	30,098.07	206,465.54	206,465.54	30,098.07
工会经费和职工教育经费	4,653.10	116,357.22	116,357.22	4,653.10
其他	25,444.97	90,108.32	90,108.32	25,444.97
合计	77,206.59	3,440,534.78	3,303,517.78	214,223.59

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 4,653.10 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 116，858.32 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。

14、应交税费

单位： 元

项目	期末数	期初数

增值税		
营业税	4,169,833.15	2,069,072.55
土地增值税	15,826,023.54	
企业所得税	12,684,170.02	15,683,856.22
城市维护建设税	301,936.60	140,740.56
教育费附加	150,874.22	-10,756.78
其他	733,577.45	420,723.12
合计	33,866,414.98	18,303,635.67

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

15、其他应付款

（1）其他应付款情况

单位： 元

项目	期末数	期初数
1 年以内	100,708,543.22	34,860,634.17
1-2 年	49,822.98	49,822.98
2-3 年	17,685.31	17,685.31
3 年以上	1,119,793.34	1,119,793.34
合计	101,895,844.85	36,047,935.80

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

（3）账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

无

（4）金额较大的其他应付款说明内容

金额较大其他应付款主要系子公司上虞联谊置业应付少数股东闰土控股集团有限公司 4625 万元及浙江锦盛包装有限公司 4000 万元的往来款用于支付项目土地款。

16、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

17、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

资本公积说明

18、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

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

19、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	-655,132,765.72	--
调整后年初未分配利润	-655,132,765.72	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	5,601,011.10	--
期末未分配利润	-649,531,754.62	--

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

20、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	74,311,513.00	30,986,100.13
营业成本	29,547,304.13	11,417,838.78

（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	74,311,513.00	29,547,304.13	30,986,100.13	11,417,838.78
合计	74,311,513.00	29,547,304.13	30,986,100.13	11,417,838.78

（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	74,311,513.00	29,547,304.13	25,122,096.00	11,378,972.11
成都区域			5,864,004.13	38,866.67
湖北区域				
合计	74,311,513.00	29,547,304.13	30,986,100.13	11,417,838.78

（4）公司来自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(%)
上海泉渠实业有限公司	67,137,579.00	90.35%
朱之湄	1,090,043.00	1.46%
许晓明 倪慧敏	1,016,229.00	1.37%
石忠炜 孙根娣	1,003,217.00	1.35%
余月花	1,003,217.00	1.35%
合计	71,250,285.00	95.88%

营业收入的说明

21、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	3,715,575.65	1,549,305.01	按房地产税率
城市维护建设税	185,778.79	83,329.28	按流转税额
教育费附加	185,778.79	74,533.25	按流转税额
其他	17,347,293.40	816,468.12	
合计	21,434,426.63	2,523,635.66	--

营业税金及附加的说明

22、销售费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用	4,262,503.00	82,573.00
合计	4,262,503.00	82,573.00

23、管理费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用	9,457,639.85	7,964,021.90
合计	9,457,639.85	7,964,021.90

24、财务费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	-157,447.60	-168,576.63
手续费支出	16,880.98	14,467.85
合计	-140,566.62	-154,108.78

25、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	-181,909.87	285,433.02

二、存货跌价损失		3,341,666.85
十三、商誉减值损失		1,576,182.21
合计	-181,909.87	5,203,282.08

26、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	32,743.87	237,574.00	32,743.87
合计	32,743.87	237,574.00	32,743.87

27、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	
其他		15,516.00	
合计		25,516.00	

营业外支出说明

28、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	4,279,886.13	3,560,380.09
递延所得税调整	83,962.52	-699,326.66
合计	4,363,848.65	2,861,053.43

29、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：

	2013年1-6月	2012年1-6月
1、分子		
税后净利润	5,601,011.10	1,299,862.06
调整：优先股股利及其它工具影响		

基本每股收益计算中归属于母公司普通股股东的损益	5,601,011.10	1,299,862.06
调整：		
与稀释性潜在普通股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	5,601,011.10	1,299,862.06
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	0.0206	0.0048
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.0205	0.0040
稀释每股收益		
归属于公司普通股股东的每股净利润	0.0206	0.0048
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.0205	0.0040

30、 其他综合收益

本公司本年及上年无其他综合收益。

31、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
利息收入	157,447.60
其他	216,806,226.77
合计	216,963,674.37

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
营销与宣传	12,960.00
业务招待费	1,440,431.86
差旅及会务	1,472,959.70
办公费用	879,776.72

运输费用	331,746.54
其他	69,716,786.55
合计	73,854,661.37

支付的其他与经营活动有关的现金说明

32、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	5,601,011.10	1,299,862.06
经营活动产生的现金流量净额	-57,997,009.68	13,758,549.79
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：	--	--
现金及现金等价物净增加额	-34,191,388.68	13,753,799.79

（2）本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位： 元

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--

（3）现金和现金等价物的构成

单位： 元

项目	期末数	期初数
其中：库存现金	85,593.22	79,004.11
可随时用于支付的银行存款	60,052,573.09	94,250,550.88
三、期末现金及现金等价物余额	60,138,166.31	94,329,554.99

现金流量表补充资料的说明

八、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名	关联关系	企业类型	注册地	法定代表	业务性质	注册资本	母公司对	母公司对	本企业最	组织机构

称				人			本企业的持股比例(%)	本企业的表决权比例(%)	终控制方	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

本企业的母公司情况的说明

2、本企业的子公司情况

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	接受建筑施工	公开招标	500,000.00	100%	25,377,838.30	100%

公司						

（2）关联租赁情况

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
舜元控股集团有限公司	本公司	舜元企业发展大厦	2013 年 03 月 01 日	2013 年 02 月 28 日	市场价格	401563.32

关联租赁情况说明

（3）关联担保情况

无

关联担保情况说明

□ 适用 √ 不适用

（5）关联方资金拆借

□ 适用 √ 不适用

（6）关联方资产转让、债务重组情况

□ 适用 √ 不适用

（7）其他关联交易

□ 适用 √ 不适用

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
其他应收款	舜元控股集团有限公司	199,112.61		196,226.92	

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
预付账款	舜元建设（集团）有限公司	500,000.00	

预付账款	舜元控股集团有限公司	68,870.87	64,215.97

九、 股份支付

无

十、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

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。

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

报告期内，无为其他单位提供债务担保形成的或有负债。

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、2013年6月20日，公司全资子公司成都舜泉和上海政通建设发展有限公司组成的联合体在参与四川省成都市龙泉驿区成环路同洛路段改造工程部分标段的公开竞标中，竞得龙泉驿区成环路同洛路段改造工程投资建设一体化承包商一标段。

十二、 资产负债表日后事项

截至报告日止，本公司没有需要披露的资产负债表日后事项。

十三、 其他重要事项

无

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

□ 适用 √ 不适用

2、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	41,666,169.58	100%	124,998.51	0.3%	82,794,457.59	100%	265,162.41	0.32%
组合小计	41,666,169.58	100%	124,998.51	0.3%	82,794,457.59	100%	265,162.41	0.32%
合计	41,666,169.58	--	124,998.51	--	82,794,457.59	--	265,162.41	--

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：	--	--	--	--	--	--
	41,666,169.58	100%	124,998.51	57,117,314.15	68.99%	171,351.94
1 年以内小计	41,666,169.58	100%	124,998.51	57,117,314.15	68.99%	171,351.94
1 至 2 年				25,612,736.77	30.94%	80,119.14
2 至 3 年				61,706.67	0.07%	12,341.33
3 年以上				2,700.00	0%	1,350.00
3 至 4 年				2,700.00	0%	1,350.00
合计	41,666,169.58	--	124,998.51	82,794,457.59	--	265,162.41

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）本报告期转回或收回的其他应收款情况

无

（3）本报告期实际核销的其他应收款情况

无

（4）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

（5）金额较大的其他应收款的性质或内容

□ 适用 √ 不适用

（6）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(%)
上虞联谊置业有限公司	控股子公司	27,600,000.00	1 年以内	66.24%
成都舜泉房地产有限公司	子公司	10,550,000.00	1 年以内	25.32%
长兴萧然房地产开发有限公司	子公司	3,170,211.30	1 年以内	7.61%
舜元控股集团有限公司	关联方	199,112.61	1 年以内	0.48%
上海优联物业管理有限公司	非关联方	91,130.67	1 年以内	0.22%
合计	--	41,610,454.58	--	99.86%

（7）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(%)
舜元控股集团有限公司	受同一实际控制人控制	199,112.61	7.61%
合计		199,112.61	7.61%

（8）

不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为 0.00 元。

（9）以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

□ 适用 √ 不适用

3、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	成本法	87,134,741.00	87,134,741.00		87,134,741.00	100%	100%	无			
成都舜泉房地产有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100%	100%	无			
合计	--	97,134,741.00	97,134,741.00		97,134,741.00	--	--	--			

长期股权投资的说明

4、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	0.00	0.00
其他业务收入	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00

（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	0.00	0.00	0.00	0.00

施工	0.00	0.00	0.00	0.00
商业	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00

（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	0.00	0.00	0.00	0.00
成都区域	0.00	0.00	0.00	0.00
湖北区域	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00

（4）公司来自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(%)
无	0.00	0%
合计	0.00	0%

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	-5,048,529.74	-5,395,947.37
加：资产减值准备	-140,163.90	1,106,647.58
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	318,474.91	350,813.34
长期待摊费用摊销	50,290.74	50,116.82
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）	-32,743.87	
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		-271,036.90
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	37,060,626.11	-30,033,611.41
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-23,449,756.95	12,922,656.46
经营活动产生的现金流量净额	8,758,197.30	-21,270,361.48

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	12,204,797.46	6,139,071.30
减：现金的期初余额	3,456,499.16	27,409,432.78
现金及现金等价物净增加额	8,748,298.30	-21,270,361.48

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位： 元

项目	金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	32,743.87	
合计	32,743.87	--

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

2、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	2.63%	0.0206	0.0206
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.62%	0.0205	0.0205

3、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	增减额	增减比例（%）	变动原因
货币资金	60,138,166.31	94,329,554.99	-34,191,388.68	-36.25	支付上虞低密度住宅项目土地款
预付款项	14,795,511.33	48,725,472.53	-33,929,961.20	-69.63	上虞联谊置业预付的土地款转入成本
其他应收款	9,314,256.18	2,324,179.22	6,990,076.96	300.75	上虞联谊置业支付的土地保证金
存货	247,472,272.89	67,676,455.16	179,795,817.73	265.67	上虞联谊置业支付的土地款计入成本
预收款项	376,509.00	2,260,668.00	-1,884,159.00	-83.35	预收账款转入主营业务收入
应交税费	33,866,414.98	18,303,635.67	15,562,779.31	85.03	本期预提土地增值税1500万元
其他应付款	101,895,844.85	36,047,935.80	65,847,909.05	182.67	上虞联谊置业收到少数股东往来款用

					于支付项目土地款

利润表项目

	本期数	上期数	增减额	增减比例（%）	变动原因
营业收入	74,311,513.00	30,986,100.13	43,325,412.87	139.82	本期长兴三期商铺销售增加，同比收入增加
营业成本	29,547,304.13	11,417,838.78	18,129,465.35	158.78	本期长兴三期商铺销售增加对应成本增加
营业税金及附加	21,434,426.63	2,523,635.66	18,910,790.97	749.35	本期长兴三期商铺销售增加对应税金增加
销售费用	4,262,503.00	82,573.00	4,179,930.00	5,062.10	本期长兴商铺销售所对应的销售佣金增加
资产减值损失	-181,909.87	5,203,282.08	-5,385,191.95	-103.50	应收账款、其他应收款所转回的坏账准备
所得税费用	4,363,848.65	2,861,053.43	1,502,795.22	52.53	本期净利润增加对应的所得税费用增加

十六、 财务报表的批准

本财务报表已经公司董事会2013年8月16日批准报出。

第九节 备查文件目录

一、载有法定代表人签名的半年度报告文本；

二、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

三、报告期内在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

（本页无正文，为舜元地产发展股份有限公司 2013 年半年度报告全文之签字盖章页）

舜元地产发展股份有限公司（盖章）

法定代表人： 史浩樑

2013 年 8 月 16 日