



舜元实业发展股份有限公司

2013 年度报告

2014 年 01 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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

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

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介.....	6
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	9
第四节 董事会报告 .....	10
第五节 重要事项.....	21
第六节 股份变动及股东情况 .....	29
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	34
第八节 公司治理.....	40
第九节 内部控制.....	47
第十节 财务报告.....	49
第十一节 备查文件目录 .....	115

## 释义

释义项	指	释义内容
舜元实业、S 舜元、公司、本公司	指	舜元实业发展股份有限公司，原名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	成都舜泉投资有限公司，原名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》（2012 年修订）
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

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 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	舜元实业发展股份有限公司		
公司的中文简称	舜元实业		
公司的外文名称（如有）	Sunyoung Industry Development Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	Sunyoung Industry		
公司的法定代表人	史浩樑		
注册地址	湖北省荆州市沙市区江津西路 288 号投资广场第五层 A-3 座		
注册地址的邮政编码	434021		
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	<a href="http://www.sunyoungchina.com">http://www.sunyoungchina.com</a>		
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	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
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	2013 年 08 月 20 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、成品油的存储、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）。2013 年 8 月，</p>			

	公司的主营业务变更为工业、商业、房地产行业的投资及相关咨询与服务；交通、通讯及市政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）。
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	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室
签字会计师姓名	冯毅、邹宏文

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

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入（元）	107,147,449.00	117,778,105.13	-9.03%	55,683,008.59
归属于上市公司股东的净利润（元）	5,756,549.56	2,447,331.22	135.22%	2,148,049.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	5,733,119.90	2,232,369.22	156.82%	2,400,083.15
经营活动产生的现金流量净额（元）	21,557,361.23	-32,658,757.87	-166.01%	-12,228,229.69
基本每股收益（元/股）	0.021	0.009	133.33%	0.008
稀释每股收益（元/股）	0.021	0.009	133.33%	0.008
加权平均净资产收益率（%）	2.7%	1.17%	1.53%	1.04%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产（元）	406,469,225.82	299,566,348.13	35.69%	295,492,143.53
归属于上市公司股东的净资产（元）	215,724,753.81	209,968,204.25	2.74%	207,520,873.03

#### 二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 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）	32,743.87		-30,826.76	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,260.82	210,758.00	-231,885.20	
减：所得税影响额	7,620.76	-4,204.00	-10,677.99	
少数股东权益影响额（税后）	-567.37			
合计	23,429.66	214,962.00	-252,033.97	--

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，国家在提倡逐步淡化行政性干预，以市场化手段引导房地产行业发展的背景下，坚持房地产总体调控目标不放松，因地制宜的推进各区域不同的调控机制。一方面，限贷限购等抑制投资性需求的行政性调控措施仍将在未来一段时间内继续实施，另一方面，非热点的三四线城市政策面有序放宽，增强了行业对未来房地产市场发展的预期和信心。在全年度波段性、区域差别化的市场态势下，我们认真研究区域市场，全力抓好市场营销，积极把握市场机遇，较好的完成了董事会的各项经营部署。

展望2014年，房地产市场调控必将以建立长效调控机制为主旋律，“以市场化为主，以保障房为辅的住房供应体系”、“建立城乡统一的建设用地市场”以及“完善城镇化健康发展体制机制”等新政将引导房地产行业投资和房地产市场向更健康的轨道发展。房地产市场化机制的逐步建立和完善，将引导行业从政策导向型向需求导向型过渡，房地产行业投资的有序发展将对宏观经济起到长远的推动作用。房地产行业将迎来可持续增长、更理性的发展空间。

### 二、主营业务分析

#### 1、概述

2013年度公司实现营业总收入10714.74万元，较上年同期减少9.03%，实现利润总额1133.20万元，较上年同期增长51.20%，实现归属母公司所有者的净利润575.65万元，较上年同期增长135.22%。

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，在董事会的领导下，公司积极顺应国家以调控为主体基调，差别化、系统化的行业政策，面对纷繁复杂的市场环境，立足现实，有侧重点的关注区域市场，悉心探索符合公司实际的发展策略。首先，做大做精区域市场，发掘新的市场空间，随着房地产调控政策市场化的逐步深入，不同地域市场的特征差别愈加明显，公司以现有项目为基础，深耕区域市场，以贴合客户需求的产品和服务的双重提升来提高产品的附加值，实现产品溢价；同时，有效的客户反馈体系也有利于公司进一步发掘区域市场项目资源。其次，重视项目运营效率，公司以项目投资收益为标尺，跟踪整个项目周期，突破项目可行性分析、预算管理各个时期的静态研判，统一项目报建、开发、销售各个阶段的核算体系，动态衡量和随时把握项目整体收益，实现项目效益最大化。第三，继续完善项目风险管理体系，进一步提高风险管控水平，房地产项目开发周期相对较长，从风险管理的角度而言，项目建设过程实际上是风险规避的过程，公司通过对各个阶段性节点的评价考核，从法律风险、财务风险、质量风险等方面对项目实施情况和管理绩效进行不断纠偏，确保项目稳健运营，实现既定经营计划。第四，注重员工培训与培养，将人力资源建设作为公司未来发展的重中之重，结合经营发展的需求，加强激励导向，完善有利于企业和个人发展的人力资源制度体系，为实现公司经营战略打造一支高精尖的员工队伍。

根据董事会的部署，2013年长兴萧然开发的皇家湾三期“御园”项目商业地产整体实现销售，较好的完成了年度销售计划；成都舜泉以联合投标的方式，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，按照相关工程要求，下半年已经完成了工程道路建设的主体工程，预计明年上半年完成剩余的配套工程；联谊置业开发的上虞市经济开发区[2007]J4号地块项目，已经完成了地块临界部位的土地拆迁事宜，较好的解决了土地规划的遗留问题，根据新整合地块的特点，以提升项目整体品质为目标，重新进行了项目定位，并以新的项目规划及设计方案提交相关部门报建。

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

适用  不适用

## 2、收入

说明

行业分类	2013年营业收入（元）	2012年营业收入（元）	同比增减（%）
主营业务收入（房地产）	107,147,449.00	117,778,105.13	-9.03%

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）	101,034,567.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	94.29%

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	上海泉渠实业有限公司	96,766,755.00	90.31%
2	胡淑枫	1,148,712.00	1.07%
3	朱之湄	1,090,043.00	1.02%
4	许晓明	1,016,229.00	0.95%
5	王宝根	1,012,828.00	0.95%
合计	--	101,034,567.00	94.29%

## 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 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	主营业务成本	45,956,844.06	100%	83,925,620.06	100%	

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2013 年		2012 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	主营业务成本	45,956,844.06	100%	83,925,620.06	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）	185,173,350.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	98.41%

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	上虞市国土资源局	173,000,000.00	91.94%
2	上虞市国库	6,210,000.00	3.3%
3	上虞经济开发区曹娥街道	3,523,350.00	1.87%
4	浙江宏祥建设工程有限公司	1,500,000.00	0.8%
5	上海开艺建筑设计有限公司	940,000.00	0.5%
合计	--	185,173,350.00	98.41%

#### 4、费用

单位：元

项目	2013年度	2012年度	同比增减变动（%）
销售费用	4,262,503.00	128,061.40	3228.48%
管理费用	19,432,211.53	15,493,481.56	25.42%
财务费用	-363,388.85	-294,418.33	23.43%
所得税费用	6,874,576.61	5,047,161.72	36.21%

销售费用较去年同期增加3228.48%，主要系本年委托中介销售商铺支付中介费；

管理费用较去年同期增加25.42%，主要系联谊置业前期投入费用所致；

所得税费用较去年同期增加36.21%，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	2013年	2012年	同比增减（%）
经营活动现金流入小计	359,269,762.17	77,432,639.08	363.98%
经营活动现金流出小计	337,712,400.94	110,091,396.95	206.76%
经营活动产生的现金流量净额	21,557,361.23	-32,658,757.87	-166.01%
投资活动现金流入小计	58,000.00		100%

投资活动现金流出小计	291,736.90	4,750.00	6,041.83%
投资活动产生的现金流量净额	-233,736.90	-4,750.00	4,820.78%
筹资活动现金流入小计	24,000,000.00	24,000,000.00	--
筹资活动产生的现金流量净额	24,000,000.00	24,000,000.00	--
现金及现金等价物净增加额	45,323,624.33	-8,663,507.87	-623.16%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

经营活动现金流入小计较去年同期增加 363.98%，主要系收回国投公司款项所致；经营活动现金流出小计较去年同期增加 206.76%，主要系支付上虞国土资源局土地款；投资活动现金流入小计较去年同期增加 100%，主要系购买固定资产所致；投资活动现金流出小计较去年同期增加 6041.83%，主要系处理固定资产所致；筹资活动现金流入 24000000 元主要系联谊置业收到各位股东投入的第二笔认缴注册资本金所致；现金及现金等价物净增加额增加 45323624.33 元，主要系上述的各项影响额综合情况所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

主要系本年度商铺销售资金流入所致。

### 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	107,147,449.00	45,956,844.06	57.11%	-9.03%	-45.24%	28.37%
分产品						
房地产销售	107,147,449.00	45,956,844.06	57.11%	-9.03%	-45.24%	28.37%
分地区						
浙江区域	107,147,449.00	45,956,844.06	57.11%	-4.26%	-45.2%	32.04%
成都区域	0.00	0.00	0%	-100%	-100%	-98.83%

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

	2013 年末		2012 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	139,653,179.32	34.36%	94,329,554.99	31.49%	2.87%	收回国投公司款项
应收账款	1,713,050.77	0.42%	83,712,574.64	27.94%	-27.52%	收回国投公司款项
存货	241,099,207.87	59.32%	67,676,455.16	22.59%	36.73%	联谊置业购买土地
固定资产	964,880.84	0.24%	1,452,161.09	0.48%	-0.24%	计提固定资产折旧
预付款项	14,289,034.43	3.52%	48,725,472.53	16.27%	-12.75%	联谊置业预付土地款转土地成本
其他应收款	7,268,275.12	1.79%	2,324,179.22	0.78%	1.01%	缴纳上虞国土资源局土地保证金

## 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 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	6,855,302.86	1.69%	8,908,697.82	2.97%	-1.28%	支付上年应付未付的工程款
预收款项	3,562.00	0%	2,260,668.00	0.75%	-0.75%	收到预售楼款转收入
应交税费	27,795,517.96	6.84%	18,303,635.67	6.11%	0.73%	预提土地增值税
其他应付款	109,084,152.26	26.84%	36,047,935.80	12.03%	14.81%	联谊置业应付土地款

## 五、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。

## 六、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。

## 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	5000 万元	349,699,853.97	185,000,285.85	107,147,449.00	24,817,817.84	19,321,516.33
成都舜泉投资有限公司	子公司	项目管理	项目投资及管理	1000 万元	34,398,206.79	20,788,831.15	0.00	-7,543,234.19	-7,527,618.40
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	238,130,809.27	77,834,734.30	0.00	-2,164,004.88	-2,165,265.70

主要子公司、参股公司情况说明

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

## 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、 2014 年 1-3 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

## 八、 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。

## 九、 公司未来发展的展望

### 1、 行业竞争格局与发展趋势

2014年，我国房地产行业机遇与挑战并存。从宏观上看，一方面，以限购限贷为主要手段的行政性调控短期内难以退出，适当延迟改善性需求释放及抑制投资性需求，仍将是2014年的房地产市场的主基调；另一方面，市场化为主，以保障房为辅

的住房供应体系是未来市场的主导趋势，廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给将进一步加大，旧城区改造、新型城镇化的推进也为房地产行业的发展带来了巨大的商机。从政府层面角度看，中央政府注重政府职能的转变，强调以更加市场化的手段解决房地产问题，充分发挥市场在房地产市场中的调控作用。建设用地市场的城乡统一化、完善城镇化健康发展体制机制的完善、以人为核心的城镇化的逐步推进，对房地产行业的发展将会产生积极的影响。

政府逐渐淡出房地产调控的舞台，市场将会成为房地产行业调控的主导，预计房地产市场投资拉动宏观经济稳中有升的作用仍将持续一段时间，因此房地产市场基本面将继续回暖，这将带动市场成交量持续好转与价格的持续回升。

房地产行业整体向好，随着不同区域市场表现分化进一步加剧，调控政策取向进一步差异化。受政策的指引和支持，未来市场发展的脉络和趋势更加鲜明。因此，公司将以市场需求为导向，结合政府的宏观规划，谋取公司业务发展的新增长点。

2013年，在我国经济增长面临新的考验，经济增长速度变缓时，我国房地产行业出现了波段性增长的局面，商品房销售面积和销售额增速明显好于去年，规模创历史新高，同时投资额增速也高于去年。房地产市场环境的缓和为公司的进一步发展创造了有利的条件。人口增长对房产的需求，保障房、廉租房的建设，金融资源配置的市场化，是公司未来主要聚焦的市场领域之一。公司将顺应新的市场需求，紧紧抓住市场体制改革和以人为本的城镇化发展带来的机遇，不断调整发展战略，把握有利的市场契机，实现公司的持续健康发展。

## 2、未来公司的发展战略

2014年可以预见，房地产行业调控市场化和新型城镇化的稳步推进，都将有利于房地产企业的发展。公司将立足国家宏观政策，准确分析和判断行业趋势，制定新形式下的发展战略，从而把握新的市场机遇。

首先，公司将继续稳步扩展普通住宅和商业地产的房地产经营开发业务，以公司目前在二、三线城市的主要项目布局为依托，增加新的土地和项目储备。

其次，公司将精研宏观政策导向，根据普通商品房、保障房的不同政策倾向和扶持力度，进一步完善公司的房地产行业细分业务体系。

第三，公司将积极稳妥的配合非流通股股东完成股权分置改革，同时密切关注实业投资领域，通过金融资本平台，拓展其他非房地产业务范围，迅速扩大公司规模，增强公司多元化经营能力。

## 3、公司新年度的经营计划

2014年，公司将深入研究房地产行业新政策和市场新形势，根据公司现有的项目优势和业务架构，锐意进取，把握市场机遇，并结合资本市场平台，积极探索公司多元化经营。并将兼顾公司经营的规模与效益，继续优化管理，完善制度流程，增强运营效率，以专业化团队提升公司的核心竞争力，实现公司的可持续发展。

未来一年内，公司将重点做好以下几个方面的工作：

(1)根据项目开发计划，做好现有项目的建设和运营管理。

(2)以公司现有的项目和区域布局为基础，精研行业政策及区域市场，尤其关注保障房、城镇化进程方面的市场动态，合理部署公司的项目及土地获取的进度。

(3)夯实公司内部管理，严格把控产品质量。继续加强对现有项目的管控，重视和完善项目建设、安全生产的各个环节，实现更高品质的产品质量，进一步提升客户满意度。

(4)优化公司的营销服务链，打造专业化的营销团队，以多元化的营销渠道契合市场形势，从而避免市场波动带来的不确定性，实现项目运营效率最大化。

(5)继续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），依据《企业内部控制基本规范》，进一步加强和规范公司的内部控制，全面提升公司的风险防范能力，促进企业可持续发展，维护广大投资者的利益，为2014年公司内控审计做好全面准备。

(6)利用“互动易”平台等多种渠道，加强与流通股股东的沟通、交流，积极听取广大流通股股东对公司股权分置改革的意见和建议，并积极配合制订切实可行的股权分置改革方案，完成公司的股权分置改革，切实保障投资者的利益。

(7)关注其他实业投资领域，以金融资本为媒介，整合非房地产行业的产业资源，增强公司的可持续经营能力。

未来几年内，公司将逐步形成以房地产开发建设为主要业务领域之一，适度涉及其他实业投资领域的经营体系。一方面顺应国家城镇化发展的趋势，依托公司在二、三线城市的项目平台，继续获取市场机会，适当增加项目开发规模和土地储备规模；另一方面，公司将发挥潜在优势，把握资本运作平台，积极探索多渠道的项目投资经营模式，获取其他实业领



域的市场机遇，从而快速扩大公司业务范围和经营规模，提升公司多元化经营能力，实现可持续发展。

#### 4、资金需求及使用计划

2014年公司将视经营发展的需要，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。根据十八届三中全会的方针指示，预计2014年国家将实施系统化的房地产调控政策，逐步摆脱全行业全国调控政策“一刀切”的模式，根据不同区域、不同城市的特点产生分化，并将加快推进有利于房地产行业健康发展长效机制的建立。但在长效机制成熟前，现有调控模式和行政化调控政策仍将在国家的房地产行业政策中占据主导地位。公司将继续关注宏观经济发展和房地产市场的形势，尤其加强对国家宏观经济政策和房地产行业政策的研究，特别是十八届三中全会指示的房地产调控去行政化、建立城乡统一建设用地市场等新政对行业发展各个方面的深远影响，从而理解和把握国家政策的动态，化解因政策调整带来的企业经营波动，并及时把握新的市场机遇。

##### 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

根据十八届三中全会的指示，国家将在兼顾市场效益的同时，继续支持政策导向型房地产开发，预计普通商品房及保障房的开发建设项目融资渠道将进一步拓宽，但整体房地产行业由于其开发周期长的特性，资金面将继续受宏观调控的影响。对此，公司将继续强化市场营销，合理控制成本和费用支出；合理规划多种融资方式，实现多渠道有效率的筹措资金，确保公司业务经营及拓展的资金需求。

## 十、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

本年度，大信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司2013年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

## 十一、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。

## 十二、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。

## 十三、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

与上年度财务报告相比，合并报表范围没有发生变化。

## 十四、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

√ 适用 □ 不适用

公司的利润分配政策，主要依据公司第八届董事会第十次会议审议通过的《公司章程》中关于利润分配事项的相关条款及《公司未来三年（2012—2014 年）股东回报规划》，分红标准和比例明确、清晰，相关的决策程序和机制完备。独立董事对公司本年度利润分配方案的执行状况，进行了有效监督并发表独立意见。中小股东有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到充分维护。《公司章程》中关于利润分配事项的相关条款即《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。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	符合公司章程的规定或股东大会决议的要求。
分红标准和比例是否明确和清晰：	分红标准和比例明确和清晰。
相关的决策程序和机制是否完备：	相关决策程序和机制完备。
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	独立董事对公司本年度利润分配方案的执行状况，进行了有效监督并发表独立意见。
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	中小股东有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益得到了充分保护。
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	公司现金分红政策调整或变更，条件及程序合规、透明。报告期内，公司现金分红政策未发现变化。

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

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：

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。鉴于公司以前年度亏损严重，经公司董事会研究决定：2012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。

2013年度利润分配预案：

(1) 经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司2013年度实现归属于母公司所有者的净利润为575.65万元，加上上年结转的未分配利润-65513.28万元，本年度末可供股东分配利润-64937.62万元。

(2) 经2014年1月27日召开的公司第九届董事会第四次会议研究决定：公司2013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2013年度股东大会审议。

(3) 公司2013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2013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《2013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2013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2013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（%）
2013年	0.00	5,756,549.56	0%
2012年	0.00	2,447,331.22	0%
2011年	0.00	2,148,049.18	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

## 十五、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

分配预案的股本基数（股）	272,209,120
现金分红总额（元）（含税）	0.00
可分配利润（元）	-649,376,216.16
现金分红占利润分配总额的比例（%）	0%
现金分红政策：	
其他（弥补以前年度亏损）	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>(1) 经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司2013年度实现归属于母公司所有者的净利润为575.65万元，加上上年结转的未分配利润-65513.28万元，本年度末可供股东分配利润-64937.62万元。</p> <p>(2) 经2014年1月27日召开的公司第九届董事会第四次会议研究决定：公司2013年度利润不进行分配，也不进行资本公积金转增股本。</p> <p>以上利润分配预案尚需提交公司2013年度股东大会审议。</p> <p>(3) 公司2013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</p> <p>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2013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。</p>	

## 十六、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 02 日至 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、仲裁、重组、股改进展情况

## 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	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	2013 年 3 月 13 日，公司向上海国际仲裁中心提交了《答辩及反请求申请书》，提出裁决反请求申请；2013 年 7 月 13 日，上海国际仲裁中心开庭审理了本案；2013 年 8 月 16 日，公司向仲裁庭递交了《代理意见》及相关证据等文件；截至本报告出具之日，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 2 月 23 日，2013 年 8 月 29 日
披露索引	详见公司 2013 年 2 月 23 日，2013 年 8 月 29 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

### 二、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。

### 三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

单位：万元

股东或关联人名称	占用时间	发生原因	期初数	报告期新增占用金额	报告期偿还总金额	期末数	预计偿还方式	预计偿还金额	预计偿还时间(月份)
合计			0	0	0	0	--	0	--
期末合计值占最近一期经审计净资产的比例(%)									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			不适用						

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	
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	2014 年 01 月 28 日
注册会计师对资金占用的专项审核意见的披露索引	《关于舜元实业发展股份有限公司 2013 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。

#### 四、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。

#### 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	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	可获得的可同类交易市价	披露日期	披露索引
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	79.45 万元	79.45	100%	转账	79.45 万元		
合计				--	--	79.45	--	--	--	--	--
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				与舜元控股集团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				不存在依赖							

决措施（如有）	
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）	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）
闰土控股集团有限公司	重要子公司 上虞联谊置业有限公司 10%以上股份 股东	应付关联方 债务	收到闰土投入的往来款	否	0	5,600	5,600
浙江锦盛包装有限公司	重要子公司 上虞联谊置业有限公司 10%以上股份 股东	应付关联方 债务	收到锦盛包装投入的往来款	否	0	4,000	4,000
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	支付的工程款	否	0	117.8	117.8
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	房屋押金	否	19.62	0.29	19.91
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	租金	否	6.42	0.22	6.64
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

托管情况说明

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

承包情况说明

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。

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

出租方名称	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	是否关联交易	关联关系
舜元控股集团有限公司	本公司	承租舜元企业发展大厦 17 楼 3 单元	79.45	2013 年 03 月 01 日	2014 年 02 月 28 日	79.45	市场价格	影响较小	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。

### 4、其他重大交易

报告期内，公司无其他重大交易。

## 九、承诺事项履行情况

### 1、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
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。	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

		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。			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。	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。
	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就；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	552.72	575.65	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

## 十、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	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	50
境内会计师事务所审计服务的连续年限	0
境内会计师事务所注册会计师姓名	冯毅、邹宏文

当期是否改聘会计师事务所

是  否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是  否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是  否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

2013年11月，公司接到审计机构中磊会计师事务所有限责任公司的通知，因其分立等自身客观原因，拟不再承担本公司2013年度财务审计工作。为保持公司外部审计工作的顺利开展，保证公司财务报表的审计质量，根据《公司章程》的相关规定，经公司第九届董事会第三次会议和2013年第二次临时股东大会审议通过了《关于聘任公司2013年度审计机构的议案》，聘任大信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2013年度财务审计的审计机构，聘期一年。

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

## 十一、 处罚及整改情况

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。

整改情况说明

适用 不适用

董事、监事、高级管理人员、持股5%以上的股东涉嫌违规买卖公司股票且公司已披露将收回涉嫌违规所得收益的情况

适用 不适用

## 十二、 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。

## 十三、 其他重大事项的说明

无

## 十四、 公司子公司重要事项

事项	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
关于子公司签订重大经营合同的公告	2013年7月31日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> )

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、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

### 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

报告期末股东总数	19,640	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	19,631					
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
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	9.4%	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	2.02%	5,500,000	971,700	0	5,500,000		
黄炬培	境内自然人	0.55%	1,500,000	1,500,000	0	1,500,000		
吴金妹	境内自然人	0.49%	1,333,700	1,333,700	0	1,333,700		
范建江	境内自然人	0.47%	1,277,245	1,277,245	0	1,277,245		
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		
俞明智	境内自然人	0.34%	938,300	938,300	0	938,300		
高雪萍	境内自然人	0.29%	800,099	800,099	0	800,099		
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，控股股东上海舜元企业投资发展有限公司与其他股东之间不存在关联交易，也不属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。 在流通股股东之间，公司未知其关联关系，也未知其是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。							
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						
		股份种类	数量					

孙伟	5,500,000	人民币普通股	5,500,000
黄炬培	1,500,000	人民币普通股	1,500,000
吴金妹	1,333,700	人民币普通股	1,333,700
范建江	1,277,245	人民币普通股	1,277,245
俞明智	938,300	人民币普通股	938,300
高雪萍	800,099	人民币普通股	800,099
蔡升平	709,200	人民币普通股	709,200
周娜君	708,252	人民币普通股	708,252
霍树琴	695,500	人民币普通股	695,500
王旭东	680,249	人民币普通股	680,249
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中，控股股东上海舜元企业投资发展有限公司与其他股东之间不存在关联交易，也不属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。在流通股股东之间，公司未知其关联关系，也未知其是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。		
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	不适用		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

## 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	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 2013 年 12 月 31 日，舜元投资总资产 3.33 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				

控股股东报告期内变更

适用  不适用

### 3、公司实际控制人情况

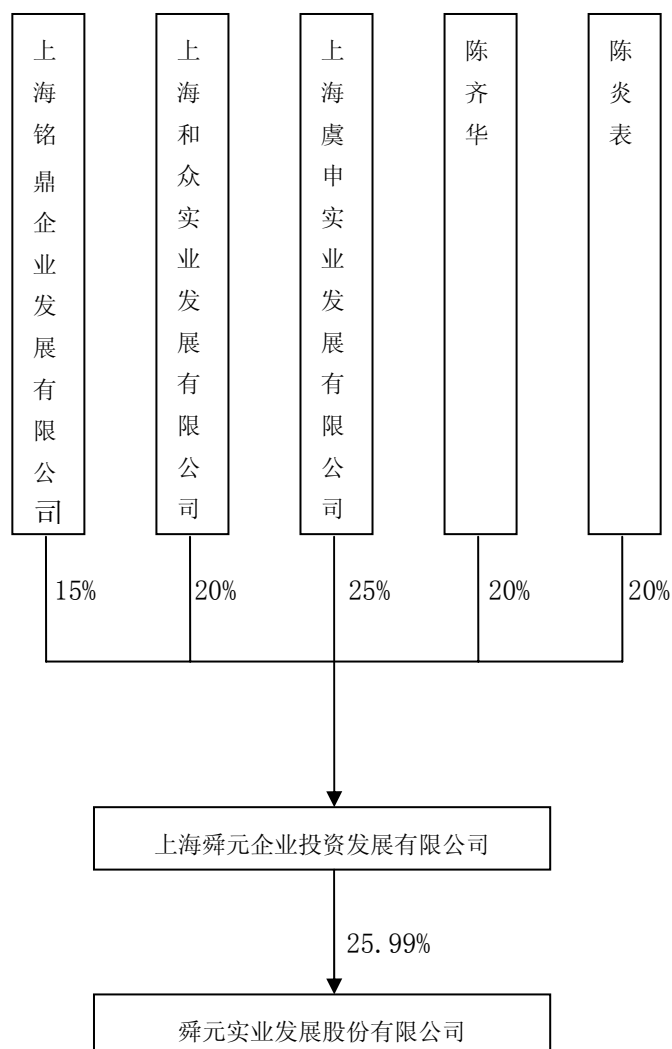
自然人

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	曾任浙江舜杰建筑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，舜元实业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。	

实际控制人报告期内变更

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、 公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况。

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	46	2013年08月16日	2016年08月15日	0	0	0	0
	总经理				2013年08月16日	2016年08月15日	0	0	0	0
陈炎表	董事	现任	男	51	2013年08月16日	2016年08月15日	0	0	0	0
王国军	董事	现任	男	43	2013年08月16日	2016年08月15日	0	0	0	0
	副总经理				2013年08月16日	2016年08月15日	0	0	0	0
	财务总监				2013年08月16日	2016年08月15日	0	0	0	0
张韵	董事	现任	女	33	2013年08月16日	2016年08月15日	0	0	0	0
	董事会秘书				2013年08月16日	2016年08月15日	0	0	0	0
唐忠民	董事	现任	男	44	2013年08月16日	2016年08月15日	0	0	0	0
艾有关	董事	现任	男	58	2013年08月16日	2016年08月15日	0	0	0	0
陈继祥	独立董事	现任	男	66	2013年08月16日	2016年08月15日	0	0	0	0
张川	独立董事	现任	女	44	2013年08月16日	2016年08月15日	0	0	0	0
宗士才	独立董事	现任	男	50	2013年08月16日	2016年08月15日	0	0	0	0
罗兴龙	前任董事	离任	男	61	2010年08月17日	2013年08月16日	0	0	0	0
李国来	前任董事	离任	男	62	2010年08月17日	2013年08月16日	0	0	0	0
黄鼎业	前任 独立董事	离任	男	79	2010年08月17日	2013年08月16日	0	0	0	0
潘飞	前任 独立董事	离任	男	58	2010年08月17日	2013年08月16日	0	0	0	0
顾锋	前任 独立董事	离任	男	51	2010年08月17日	2013年08月16日	0	0	0	0
顾昕	监事长	现任	男	34	2013年08月16日	2016年08月15日				
武佩利	监事	现任	男	42	2013年08月16日	2016年08月15日	0	0	0	0
蒋敏	职工监事	现任	女	43	2013年08月16日	2016年08月15日	0	0	0	0
邵建林	前任监事长	离任	男	52	2010年08月17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，上海舜元建设（集团）有限公司董事，上海舜元置业有限公司董事兼总经理；现任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，舜元实业发展股份有限公司董事长兼总经理。
陈炎表	董事	曾任浙江舜杰建筑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，舜元实业发展股份有限公司董事。
王国军	董事、副总经理、财务总监	曾任绍兴女儿红酿酒有限责任公司财务部副经理、浙江舜杰建筑集团股份有限公司财务处副处长、浙江高压开关有限公司财务部部长、上海舜元置业有限公司财务总监；现任舜元实业发展股份有限公司董事、副总经理、财务总监。
张韵	董事、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；现任舜元实业发展股份有限公司董事、董事会秘书。
唐忠民	董事	先后在上海新世界集团公司、德隆产业投资管理有限公司、西部发展控股有限公司等就职，历任投资总监、执行总裁等职务，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，四川龙力矿业投资有限公司董事长，舜元实业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，天发石油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，荆州市惠农投资公司董事，湖北天发实业集团有限公司董事；现任荆州市古城国有投资有限公司董事，荆州市投资公司董事长，荆州市江津投资发展有限责任公司董事长，舜元实业发展股份有限公司董事。
陈继祥	独立董事	上海交通大学管理学院教授，博士生导师，现代企业管理研究中心主任。上海市行为科学学会副秘书长，浦东新区特聘专家，上海市政府采购咨询专家。曾任上海交通大学财务总管，工商管理副主任，企业管理主任，长期从事企业战略管理研究。
张川	独立董事	上海海事大学会计学教授，博士生导师，上海海事大学财务处处长，上海海事大学管理会计与企业风险控制研究所所长。毕业于上海财经大学，会计学博士，中国注册会计师，曾在Northumbria University ,Newcastle,UK(英国)、厦门大学从事博士后研究。现任全国会计领军学术类（后备）人才，上海市浦江人才，上海市浦东新区人大财经委专家，中国会计学会高等工科院校分会副会长，中国政府审计研究中心特约研究员。
宗士才	独立董事	锦天城律师事务所律师，高级合伙人，管委会主任。毕业于厦门大学法学院，法学硕士。现任华南国际经济贸易仲裁委员会调解专家，深圳仲裁委员会仲裁员，深圳中级人民法院特聘调解员，深圳律师协会高级讲师团成员，深圳保险同业公会和深圳市保险消费者权益维护中心常年法律顾问、法律委员会副主任委员。
顾昕	监事长	曾任上海舜元置业有限公司董事长助理，舜元地产发展股份有限公司总经理助理；现任舜元控股集团有限公司副总经理，舜元实业发展股份有限公司监事长。

武佩利	监事	曾任中船勘察设计研究院财务副处长，德隆国际战略投资有限公司财务管理部副总经理，江西江中制药集团有限公司财务总监；现任上海龙力能源投资有限公司财务总监，舜元实业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，舜元实业发展股份有限公司监事。

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
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

□ 适用 √ 不适用

### 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169.30万元。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

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	46	现任	51.07	0.00	51.07
陈炎表	董事	男	51	现任	0.00	0.00	0.00
王国军	董事、副总经理、财务总监	男	43	现任	38.77	0.00	38.77
张韵	董事、董事会秘书	女	33	现任	25.08	0.00	25.08
罗兴龙	前任董事	男	61	离任	0.00	0.00	0.00
李国来	前任董事	男	62	离任	0.00	0.00	0.00
唐忠民	董事	男	44	现任	0.00	0.00	0.00

艾有关	董事	男	58	现任	0.00	0.00	0.00
陈继祥	独立董事	男	66	现任	4.00	0.00	4.00
张川	独立董事	女	44	现任	4.00	0.00	4.00
宗士才	独立董事	男	50	现任	4.00	0.00	4.00
黄鼎业	前任独立董事	男	79	离任	6.00	0.00	6.00
潘飞	前任独立董事	男	58	离任	6.00	0.00	6.00
顾锋	前任独立董事	男	51	离任	6.00	0.00	6.00
顾昕	监事长	男	34	现任	0.00	0.00	0.00
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	24.38	0.00	24.38
邵建林	前任监事长	男	52	离任	0.00	0.00	0.00
合计	--	--	--	--	169.30	0.00	169.30

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、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
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
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

## 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

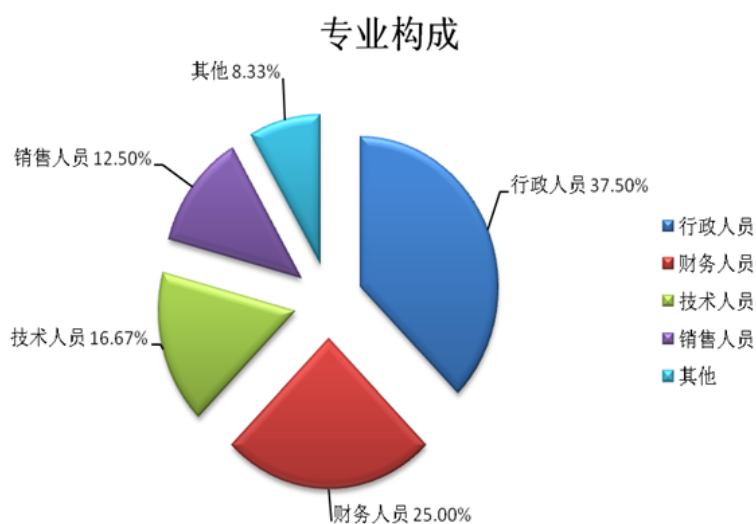
### （一）在职员工数量

截止2013年12月31日，公司在职工总数为24人。

### （二）专业构成及受教育程度如下：

#### 1、专业构成

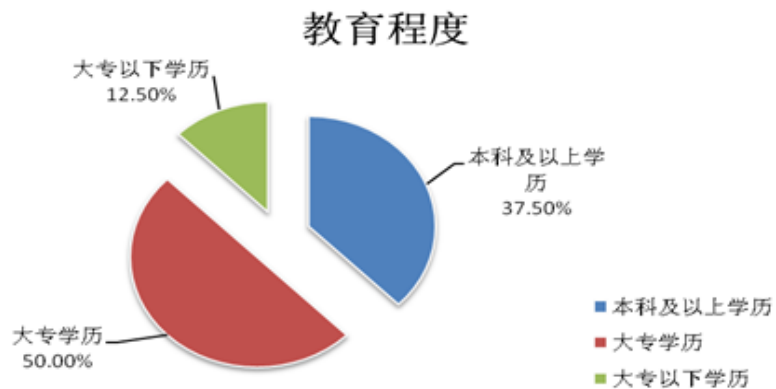
专业构成类别	员工人数（人）	所占比例（%）
行政人员	9	37.50%
财务人员	6	25.00%
技术人员	4	16.67%
销售人员	3	12.50%
其他	2	8.33%



#### 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	9	37.50%
大专学历	12	50.00%

大专以下学历	3	12.50%
--------	---	--------



### （三）员工薪酬政策及培训计划

根据公司的经营发展战略，公司不断健全和完善有利于企业长远发展的人力资源相关制度。公司严格按照相关法律、法规的规定以及公司治理的各项制度，建立有效的绩效考评体系，并结合公司经营状况，实施公司的薪酬政策和奖励机制。公司一直关注员工职业素养和专业技能的提升，立足增强公司的核心竞争力，采用多种方式加强员工专业知识和职业道德的相关培训，并通过完善高效的薪酬绩效体系，建立一支高素质、高效率的员工团队。

### （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

报告期内，公司严格按照《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，不断健全和完善法人治理结构，并进一步加强公司内部控制体系建设，强化公司的内部控制管理水平，提升公司的运营能力和管理水平。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、经理层的职能明确，权属清晰，议事程序严谨规范。公司的运行和治理情况基本符合上市公司的管理要求和规章制度，公司无违反上市公司相关法律法规的情况存在，公司各方面的运行基本符合上市公司治理规则的相关要求，符合中国证监会发布的各项规范性文件的规定。

1、关于股东与股东大会：报告期内，公司召开了2012年度股东大会、2013年第一次临时股东大会、2013年第二次临时股东大会，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。公司严格按照公平、公正、平等的原则对待所有股东，不偏袒任何一方，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：公司控股股东鼓励和支持公司的管理层人员发挥自己的积极性和主动性，鼓励管理层人员完善公司的经营管理结构和提高公司的运行能力和运转水平。控股股东严格按照上市公司的相关规定，严格规范自身行为，在积极行使自身权利的同时，不利用其控股地位干预公司管理层对公司业务的决策。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：公司董事会按照《公司法》、《公司章程》和《董事会议事规则》的相关规定，严格按照相关程序召开董事会会议。公司董事会成员，在日常工作中，通过董事会、专业委员会等多种形式充分表达意见，并严格遵循公司法及上市公司管理办法、公司章程的规定，进行决策，从未进行过违规操作。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：公司根据相关法律法规的规定并结合公司的实际情况，建立了以监事会为核心的监督管理机构，完善了《公司章程》、《监事会议事规则》等基本管理制度。公司监事会始终秉持着对股东特别是中小股东认真负责的态度，依照《公司法》和《公司章程》的相关规定认真行使其监督职权，认真检查公司财务状况、董事及高级管理人员履职情况，并对公司定期报告、内部控制等事项进行了审核，并发表核查意见，切实履行了职责，维护了公司及股东的合法权益。

5、经理层：公司经理层是公司日常经营管理工作的实施机构，公司经理层忠实、勤勉的履行自身职责，以实现公司与股东的最大利益为出发点和落脚点。董事会与监事会为确保经理层的高效、有序运行，对公司经理层实施有效的监督和制约。

6、信息披露与透明度：公司指定董事会秘书负责公司信息披露、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《公司法》、《证券法》和《公司信息披露管理制度》等有关法律法规的规定，认真履行信息披露义务，确保真实、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平等获得相关信息的机会。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：

公司充分尊重和维护股东、员工、投资者及相关利益方的合法权益，并就公司相关经营活动与各方进行充分的交流与沟通，努力实现公司、股东、员工、投资者及相关利益方利益的均衡，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	《董事、监事、高级管理人员持有和买卖公司股票管理办法》	2013年4月10日	《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网
2	《公司章程》	2013年8月17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

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

#### 1、公司治理专项活动开展情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》以及中国证监会有关加强上市公司治理专项活动的要求，进一步完善公司法人治理结构、提升公司治理规范化水平。报告期内，公司进一步强化规范运作意识，巩固专项治理活动的成果，公司运作规范，不存在尚未解决的治理问题。报告期内，在公司治理方面重点开展的工作有：

##### (1)继续推进公司内部控制规范工作的实施

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《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制评价指引》及其他相关法律法规的要求，结合 2012 年 8 月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）相关要求，对公司内部控制规范实施工作方案的落实结果进行了总结和回顾，同时对公司内部控制设计与运行的有效性进行了自我评价，分析、识别内部控制缺陷，并提出进一步的落实整改和完善措施。报告期内，公司行为完全符合《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，不存在重要缺陷和重大缺陷。

##### (2)董事、监事、高级管理人员持有和买卖公司股票制度的制定和实施情况

为规范公司董事、监事、高级管理人员持有和买卖公司股票行为，根据中国证监会和深交所等有关法律法规，公司第八届董事会第十八次会议审议通过了《董事、监事、高级管理人员持有和买卖公司股票管理办法》，规范和完善了公司的信息申报、股份持有管理、股份变动管理等制度，确保公司的股票持有和买卖制度更加规范化和制度化，更好的维护公司和广大投资者的利益。

##### (3)开展上市公司规范运作专项培训活动

为进一步加强公司治理的规范化和合规化水平，提升公司法人治理与信息披露质量，公司为员工专门举办了多次具有针对性的上市公司合规运作及规范治理培训。通过培训，公司各部门加深了对规范运作的重要性的认识，有效地促进了公司内幕信息管控及内幕交易防控的水平，进一步完善了公司治理水平。

#### 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，公司严格按照中国证监会《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》及公司内幕信息登记的有关规定履行职责并及时、准确的向深交所报告相关工作的开展情况，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，公司未发生内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况，未出现受到监管部门查处的情况。公司及公司相关人员未出现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
2012 年年度股东大会	2013 年 05 月 16 日	1.《公司 2012 年度	上述议案全部审议	2013 年 05 月 17 日	2012 年度股东大会

会		<p>董事会工作报告》；</p> <p>2.《公司 2012 年度监事会工作报告》；</p> <p>3.《公司 2012 年年度报告及摘要》； 4.《公司 2012 年度财务决算报告》； 5.《公司 2012 年度利润分配预案》； 6.关于授权公司董事会审批土地储备投资额度的议案》； 7.《关于变更公司经营范围的议案》； 8.《关于修改公司章程的议案》。</p>	通过		决议公告刊登于 2013 年 5 月 17 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
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 08 月 16 日	<p>1.《关于公司董事会换届选举的议案》；</p> <p>2.《关于公司监事会换届选举的议案》；</p> <p>3.《关于变更公司名称的议案》； 4.《关于变更公司注册地址的议案》； 5.《关于修改公司章程的议案》。</p>	上述议案全部审议通过	2013 年 08 月 17 日	2013 年第一次临时股东大会决议公告刊登于 2013 年 8 月 17 日的《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网。
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 12 月 16 日	《关于聘任公司 2013 年度审计机构的议案》。	上述议案经审议已经通过	2013 年 12 月 17 日	2013 年第二次临时股东大会决议公告刊登于 2013 年 12 月 17 日的《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网。

## 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（换届前）

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	5	3	2	0	0	否
潘飞	5	3	2	0	0	否
顾锋	5	3	2	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		2				
独立董事出席董事会情况（换届后）						
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
陈继祥	3	2	1	0	0	否
张川	3	2	1	0	0	否
宗士才	3	2	1	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		1				

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

## 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

## 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，公司独立董事严格按照《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、《公司章程》及公司《独立董事制度》等相关法律、法规和制度的规定，本着为全体股东负责的态度，认真审议议案，独立履行职责，对公司关联交易、聘任高级管理人员、对外担保及与关联方资金往来等重要事项进行审核，并发表独立意见；在年度报告编制、审核和披露过程中，独立董事认真听取管理层汇报经营情况，与年审注册会计师进行沟通，并深入现场了解各项目的运作情况，还以其丰富的专业知识和行业经验，在公司的发展战略、制度完善、财务管理、规范运作等方面提出许多参考意见与有价值的建议，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

公司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，公司董事会战略委员会严格按照中国证监会、深交所有关规定及《公司章程》、《董事会战略委员会实施细

则》的有关规定，勤勉尽责地履行职责，针对公司所处房地产行业的环境和不断变化的市场形势及时研究和调整发展战略规划，对发展战略的实施提出了合理的调整建议，相关战略建议在管理层均得到了有效地执行和落实：

(1) 公司应继续稳步扩展普通住宅和商业地产的房地产经营开发业务。以公司目前在二、三线城市的主要项目布局为依托，有计划的增加土地和项目储备。

(2) 公司应精研宏观政策导向，根据普通商品房、保障房的不同政策倾向和扶持力度，进一步完善公司的房地产行业细分业务体系。

(3) 公司应积极稳妥的配合非流通股股东完成股权分置改革，同时密切关注实业投资领域，通过金融资本平台，拓展其他非房地产业务范围，迅速扩大公司规模，增强公司多元化经营能力。

## 2、董事会下设的审计委员会的履职情况

公司董事会审计委员会由2名独立董事和1名内部董事组成，其中主任委员由具有会计专业资格的独立董事担任。

公司董事会审计委员会严格按照中国证监会、深交所的有关要求以及《董事会审计委员会实施细则》、《董事会审计委员会年报工作规程》等有关法律、法规之规定，在公司2013年度财务报告编制及审计的过程中，认真履行职责，勤勉尽责地开展相关工作，相关工作情况如下：

(1) 在公司2013年度财务报告审计工作开展前，审计委员会与财务部、负责公司年审工作的大信会计事务所（特殊普通合伙）就公司2013年度财务报告审计工作的时间安排进行了讨论，并最终协商确定了公司2013年度财务报告审计工作计划；

(2) 在年审注册会计师进场前，审计委员会对公司财务部初步编制的2013年度财务会计报表进行了认真审阅，认为公司编制的2013年度财务会计报表符合《企业会计准则》等有关法律、法规之规定，充分反映公司2013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) 在审计的过程中，董事会审计委员会与年审注册会计师持续保持联系和沟通，就审计过程中发现的问题及时交换意见，并督促其按计划开展审计工作，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，审计委员会对出具初步审计意见的2013年度财务会计报表进行了审阅，认为该报表真实、准确、完整地反映了公司截至2013年12月31日的财务状况和经营成果，并形成审议意见；

(5) 根据《董事会审计委员会年报工作规程》有关规定，审计委员会向董事会提交了会计师事务所2013年度审计工作的总结报告。审计委员会认为：大信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2013年度财务报告审计机构，在审计工作中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，按时完成了公司2013年度财务报告的审计工作。

## 3、董事会下设的薪酬与考核委员会的履职情况

公司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。

报告期内，根据《公司章程》和《董事会薪酬与考核委员会实施细则》的规定，董事会薪酬与考核委员会本着勤勉尽责的原则积极开展工作，认真对公司2013年度董事、监事、高级管理人员披露的薪酬情况进行审核。认为2013年度，公司披露的董事、监事、高级管理人员的薪酬发放情况完全符合公司现行的薪酬管理制度的相关规定，薪酬发放程序合法，符合相关法律、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。为更好地调动员工工作的积极性，以利于公司长远发展战略目标的实现，公司不断适时完善薪酬管理制度与绩效考核制度，并在实际中得到严格执行和有效落实。

## 4、董事会下设的提名委员会的履职情况

公司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。

报告期内，根据中国证监会、深交所有关规定及《公司章程》、《董事会提名委员会实施细则》的有关规定，董事会提名委员会依法履行职责，根据公司的发展情况和公司的组织构架对公司关于聘任董事、总经理及其他高级管理人员的选择标准和程序提出了建议，同时对董事会提名其他高级管理人员等进行严格审查并发表意见。

董事会提名委员会认为，报告期内，公司聘任董事、高级管理人员的程序合法、合规，各被提名人均符合任职资格要求。

## 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，公司按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的规章及规范性文件等相关法律法规文件的规定和要求，完善了公司的法人治理结构，保证公司与控股股东之间实行了业务、人员、资产、机构、财务等方面的完全独立，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

### 1、业务方面

公司的主营业务突出，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，与控股股东、实际控制人及其关联企业间不存在显失公允的关联交易。公司拥有完整的决策机制，独立决策、自主经营、自负盈亏，无需依赖控股股东及其关联方进行开发和经营活动。

### 2、人员方面

公司人事管理完全独立于控股股东，双方资产关系明晰，公司拥有独立的人事、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，也不存在从控股股东和关联公司领取报酬的情况。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

公司拥有独立健全的法人治理结构，公司资产独立、完整，与大股东产权明晰。公司管理层独立行使经营管理职权，不存在控股股东干预公司内部机构的设置和运作的情形，亦不存在控股股东或实际控制人及其关联方占用、支配、控制公司的资金、资产或其他资源的情形。公司的组织机构独立运作，与控股股东及其各职能部门之间没有上下级关系。

### 4、机构方面

公司具有完全独立于控股股东的生产经营管理体系，公司股东大会、董事会、经理层等机构独立运行，与控股股东及其关联企业的内设机构之间没有上下级隶属关系，不存在控股股东干预本公司生产经营活动的情况。

### 5、财务方面

公司具备独立财务部门、独立的财务核算体系，具有独立的银行账户和规范、独立的财务会计制度、财务管理制度，依法独立纳税。公司独立作出财务决策，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）舜元控股

舜元控股及其子公司成都阳光均为从事房地产开发经营的公司，与舜元实业及其子公司长兴萧然、成都舜泉、联谊置业



## 第九节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

根据财政部等五部委颁布的《企业内部控制基本规范》及配套的《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》的相关要求，公司于 2012 年 3 月成立了企业内部控制实施项目领导小组和工作小组，公司内控建设主要由审计部作为牵头部门，会同财务部、法务部、证券事务部等各个部门和控股子公司共同开展内控建设的相关流程、风险的梳理，进行自我评价，落实缺陷整改。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），公司将披露 2014 年年度报告的同时，披露董事会对公司内部控制的自我评价报告及注册会计师出具的财务报告内部控制审计报告。

公司在内部控制实施项目工作小组的牵头下，编制了公司内部控制实施工作方案，并根据工作方案的时间要求修订和完善了公司《内部控制手册》，从公司治理、经营管理、资金管理、资产管理、投融资管理、信息管理以及人力资源和行政管理几大方面，系统评价了公司内部控制体系，并完善了相应的制度和流程，确保内控体系建设落到实处、取得实效。公司已多次组织围绕《内部控制手册》等相关制度规范实施的培训，以《内部控制手册》为参照，稳步推进内控评价，逐一落实缺陷整改。报告期内，公司对纳入内部控制评价范围的相关业务流程均已建立了相应的内部控制制度体系，现行的内部控制体系已经较为完整、合理、有效，各项制度均得到了有效的执行，进一步提升了公司运作的科学性和规范性，有效地防范了公司经营决策和管理的风险。公司内部控制不存在重大及重要缺陷。

### 二、董事会关于内部控制责任的声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会及董事会成员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

内部控制的目标是保证公司经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进公司实现发展战略。由于内部控制存在固有局限性，因此仅能对上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

### 三、建立财务报告内部控制的依据

公司依据《公司法》、《企业会计准则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《企业内部控制基本规范》及其配套指引等相关法律法规之规定和要求，建立了科学、有效的财务报告内部控制体系。

### 四、内部控制评价报告

内部控制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	
报告期内，没有发现公司内部控制存在重大缺陷的情况。	
内部控制评价报告全文披露日期	2014 年 01 月 28 日
内部控制评价报告全文披露索引	《2013 年内部控制评价报告》详见巨潮资讯网。

## 五、内部控制审计报告

适用  不适用

## 六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

1、为提高公司的规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度，根据中国证监会、深圳证券交易所等监管部门的有关要求及有关法律、法规之规定，公司于 2010 年 2 月 3 日召开第七届董事会第十九次会议审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，以明确年报信息披露重大差错的责任认定程序及惩罚措施。报告期内，公司严格按照《年报信息披露重大差错责任追究制度》的要求规范公司年度报告及相关文件的编制与披露工作，没有发生年度报告披露存在重大差错的情况。

2、报告期内，公司不存在重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。



## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 01 月 27 日
审计机构名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	大信审字【2014】第 29-00005 号
注册会计师姓名	冯毅、邹宏文

审计报告正文

#### 舜元实业发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的舜元实业发展股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括2013年12月31日的合并及母公司资产负债表，2013年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

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

#### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 审计意见

我们认为，贵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，公允反映了贵公司2013年12月31日的财务状况以及2013年度的经营成果和现金流量。

大信会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：冯毅

中国·北京 中国注册会计师：邹宏文

二〇一四年一月二十七日

## 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：舜元实业发展股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	139,653,179.32	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	1,713,050.77	83,712,574.64
预付款项	14,289,034.43	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	7,268,275.12	2,324,179.22
买入返售金融资产		
存货	241,099,207.87	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	404,022,747.51	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	964,880.84	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	273,764.37	318,508.34
递延所得税资产	1,207,833.10	1,027,442.16
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,446,478.31	2,798,111.59
资产总计	406,469,225.82	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	6,855,302.86	8,908,697.82
预收款项	3,562.00	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	305,096.35	77,206.59
应交税费	27,795,517.96	18,303,635.67
应付利息		
应付股利		
其他应付款	109,084,152.26	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	144,043,631.43	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	144,043,631.43	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	-649,376,216.16	-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	215,724,753.81	209,968,204.25
少数股东权益	46,700,840.58	24,000,000.00
所有者权益（或股东权益）合计	262,425,594.39	233,968,204.25
负债和所有者权益（或股东权益）总计	406,469,225.82	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：舜元实业发展股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	8,485,102.30	3,456,499.16

交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	12,788,970.87	8,725,408.97
应收利息		
应收股利		
其他应收款	45,842,410.97	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	67,116,484.14	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	480,200.20	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	273,764.37	318,508.34
递延所得税资产	44,182.72	66,290.60
其他非流动资产		
非流动资产合计	97,932,888.29	98,493,485.14
资产总计	165,049,372.43	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	11,000.00	
预收款项		
应付职工薪酬		
应交税费	109,080.98	125,445.98
应付利息		
应付股利		
其他应付款	11,559,578.95	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	11,679,659.93	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	11,679,659.93	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	-723,100,003.09	-716,838,001.53
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	153,369,712.50	159,631,714.06
负债和所有者权益（或股东权益）总计	165,049,372.43	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：舜元实业发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	107,147,449.00	117,778,105.13
其中：营业收入	107,147,449.00	117,778,105.13
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	95,845,965.30	110,494,370.19
其中：营业成本	45,956,844.06	83,925,620.06
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	24,878,705.64	9,339,684.16
销售费用	4,262,503.00	128,061.40
管理费用	19,432,211.53	15,493,481.56
财务费用	-363,388.85	-294,418.33
资产减值损失	1,679,089.92	1,901,941.34
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）	11,301,483.70	7,283,734.94
加：营业外收入	32,743.87	237,574.00
减：营业外支出	2,260.82	26,816.00
其中：非流动资产处置损		



失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	11,331,966.75	7,494,492.94
减：所得税费用	6,874,576.61	5,047,161.72
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,457,390.14	2,447,331.22
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	5,756,549.56	2,447,331.22
少数股东损益	-1,299,159.42	
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.021	0.009
（二）稀释每股收益	0.021	0.009
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	4,457,390.14	2,447,331.22
归属于母公司所有者的综合收益总额	5,756,549.56	2,447,331.22
归属于少数股东的综合收益总额	-1,299,159.42	

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：舜元实业发展股份有限公司

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	218,355.28	
销售费用		
管理费用	10,388,037.92	9,287,704.05
财务费用	-4,245,324.11	-116,773.11
资产减值损失	-88,431.54	6,621.08
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		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-6,272,637.55	-9,177,552.02
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）	-6,239,893.68	-8,939,978.02
减：所得税费用	22,107.88	-1,655.27
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-6,262,001.56	-8,938,322.75
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	-6,262,001.56	-8,938,322.75

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：舜元实业发展股份有限公司

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	127,530,698.98	45,798,584.00
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	231,739,063.19	31,634,055.08
经营活动现金流入小计	359,269,762.17	77,432,639.08
购买商品、接受劳务支付的现金	188,173,625.00	26,835,515.08
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	6,338,354.57	4,349,501.48
支付的各项税费	23,931,033.27	6,568,428.05
支付其他与经营活动有关的现金	119,269,388.10	72,337,952.34
经营活动现金流出小计	337,712,400.94	110,091,396.95
经营活动产生的现金流量净额	21,557,361.23	-32,658,757.87
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	291,736.90	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	291,736.90	4,750.00
投资活动产生的现金流量净额	-233,736.90	-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	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	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	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	45,323,624.33	-8,663,507.87
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	139,653,179.32	94,329,554.99

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：舜元实业发展股份有限公司

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	162,352,061.80	80,258,280.58
经营活动现金流入小计	162,352,061.80	80,258,280.58
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	3,338,426.73	3,107,480.43
支付的各项税费	592,407.76	485,663.80
支付其他与经营活动有关的现金	153,356,707.27	100,618,069.97

经营活动现金流出小计	157,287,541.76	104,211,214.20
经营活动产生的现金流量净额	5,064,520.04	-23,952,933.62
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	93,916.90	
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	93,916.90	
投资活动产生的现金流量净额	-35,916.90	
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	5,028,603.14	-23,952,933.62
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	8,485,102.30	3,456,499.16

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：舜元实业发展股份有限公司

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）							5,756,549.56		22,700,840.58	28,457,390.14
（一）净利润							5,756,549.56		-1,299,159.42	4,457,390.14
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							5,756,549.56		-1,299,159.42	4,457,390.14
（三）所有者投入和减少资本									24,000,000.00	24,000,000.00
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		-649,376,216.16		46,700,840.58	262,425,594.39

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“—”号填列)							2,447,331.22		24,000,000.00	26,447,331.22
(一) 净利润							2,447,331.22			2,447,331.22
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							2,447,331.22			2,447,331.22

(三) 所有者投入和减少资本								24,000,000.00	24,000,000.00
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		-655,132,765.72	24,000,000.00	233,968,204.25

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：舜元实业发展股份有限公司

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	548,760,64			55,499,951		-716,838,0	159,631,71



	0.00	4.31			.28		01.53	4.06
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）							-6,262,001.56	-6,262,001.56
（一）净利润							-6,262,001.56	-6,262,001.56
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-6,262,001.56	-6,262,001.56
（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		-723,100,003.09	153,369,712.50

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	272,209,12 0.00	548,760,64 4.31			55,499,951 .28		-707,899,6 78.78	168,570,03 6.81
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	272,209,12 0.00	548,760,64 4.31			55,499,951 .28		-707,899,6 78.78	168,570,03 6.81
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
----------	----------------	----------------	--	--	---------------	--	-----------------	----------------

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

舜元实业发展股份有限公司（以下称“本公司”）前身为荆州地区物资开发公司，于1989年1月经荆体改（1989）2号文及荆银发（89）17号文批准，向社会募集个人股后成立。于1990年经荆体改（90）8号文和荆银发（1990）7号文批准，向社会公开发行个人股1860万股。1992年经湖北省体改委鄂改（92）6号文批准，公司更名为“湖北天发企业（集团）股份有限公司”，并向社会募集法人股3009万股。1996年12月经中国证监会以证监发字（1996）372号文审核通过和深圳证券交易所以深证发字（1996）第472号文审核批准成为A股股票上市公司，股票于当月17日在深交所挂牌交易。1997年经第九次股东大会决议通过，公司更名为“湖北天发股份有限公司”。2003年经第八次董事会决议及2003年第一次临时股东大会决议通过。公司更名为“天发石油股份有限公司”（以下简称“天发石油”）。1997年3月经中国证监会批准并经股东大会通过，以1996年12月31日的总股本为基数以10送10的比例实施送红股方案；1998年经中国证监会批准以1997年12月31日总股本为基数以10配3的比例实施配股方案；1999年经股东大会审议通过了以1998年12月31日总股本为基数以每10股转增6股的资本公积转增股本的方案；2000年经股东大会审议通过了以1999年12月31日总股本为基数以10配3的比例实施配股方案。经过配、送股及转增后，公司股本总数为27,220.912万股。

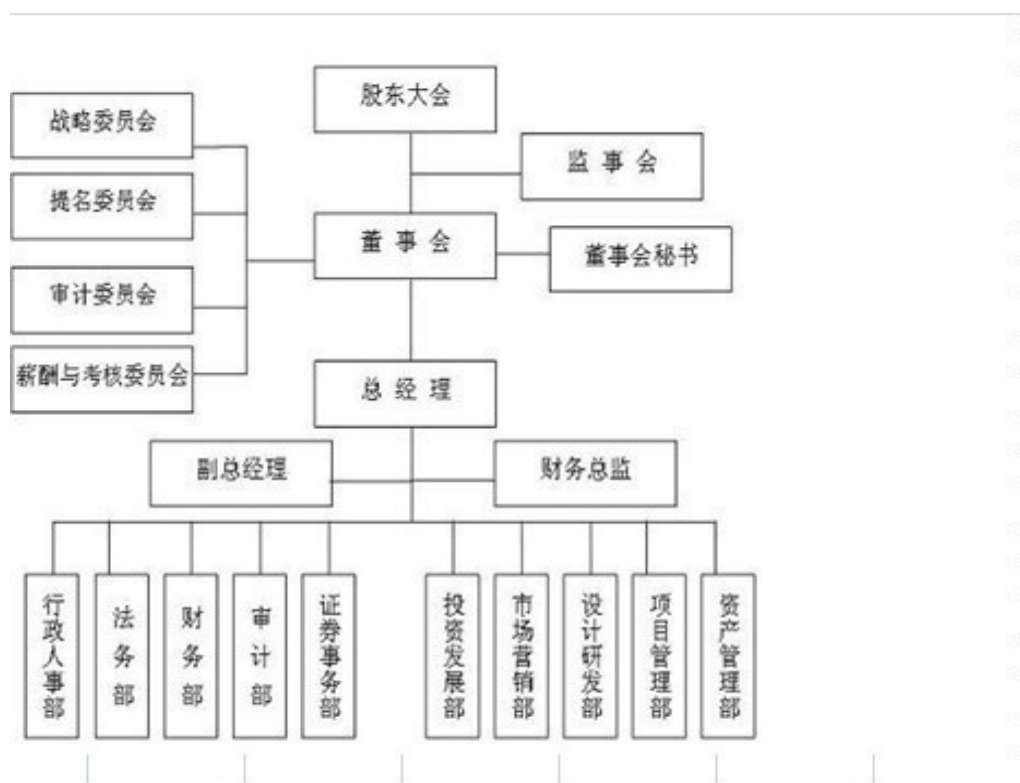
天发石油取得湖北省工商行政管理局颁发的注册号为4200001000268号企业法人营业执照，注册资金为27,220.912万元，注册地及总部地址为湖北省荆州市江汉路106号，原主要从事原油、成品油（燃料油）进口等。2008年5月28日刊登S\*ST天发董事会决议公告，同意公司经营范围变更为：房地产开发经营，房屋土地建设和房屋（附属内部装修设施）出售，租赁，物业管理，房屋设备，建筑设备、建筑装饰材料的购销，园林绿化（上述经营范围涉及许可经营凭许可证经营）。

2007年11月10日上海舜元企业投资发展有限公司通过拍卖成为天发石油第一大股东，于2007年12月10日完成过户，上海舜元企业投资发展有限公司实际控制人为陈炎表。

2008年8月14日，S\*ST天发在湖北省工商行政管理局办理完成了相关的工商变更登记手续，公司名称由“天发石油股份有限公司”变更为“舜元地产发展股份有限公司”，股票代码和简称不变。

2012年12月31日本公司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），经本公司申请及深交所核准，本公司A股股票自2013年2月8日起在深交所恢复上市交易。本公司董事会于2013年4月11日向深交所申请撤销对其股票交易实施的退市风险警示并经深交所审核批准，自2013年5月20日起，撤销其股票交易的退市风险警示。本公司股票简称由“S\*ST天发”变更为“S舜元”，证券代码不变。

2013年8月20日，S舜元在湖北省工商行政管理局办理完成了相关的工商变更登记手续。公司名称由“舜元地产发展股份有限公司”变更为“舜元实业发展股份有限公司”，注册地址变更为湖北省荆州市沙市区江津西路288号投资广场第五层A-3座，股票代码和简称不变。



## 公司基本组织结构

公司现有3家各级子公司，分别分布成都、浙江长兴、浙江上虞

## 四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### 1、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则-基本准则》和38项具体会计准则，以及《企业会计准则应用指南》、企业会计准则解释及其他规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

### 2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了公司2013年12月31日的财务状况以及2013年度的经营成果和现金流量等相关信息。

### 3、会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

### 4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### (1) 同一控制下企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。在合并财务报表中，对于合并日之前取得的对被合并方的股权以及合并日新取得的对被合并方的股权，按照其在合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为合并日初始投资成本，合并日初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

### (2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益；以购买日之前所持被购买方的股权于购买日的公允价值与与购买日新购入股权所支付对价的公允价值之和作为合并成本，与购买方取得的按购买日持股比例计算应享有的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值的份额比较，确定购买日应予确认的商誉或应计入合并当期损益的金额。

## 6、分步处置股权至丧失控制权相关的具体会计政策

### (1) “一揽子交易”的判断原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况时，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

## (2) “一揽子交易”的会计处理方法

对于属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，在母公司财务报表中将每一次处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益；对于失去控制权之后的剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，失去控制权之后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

在合并财务报表中，对于失去控制权之前的每一次交易，将处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益；对于失去控制权时的交易，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量，处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

## (3) 非“一揽子交易”的会计处理方法

对于失去控制权之前的每一次交易，在母公司财务报表中将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益；在合并财务报表中将处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额按照《关于不丧失控制权情况下处置部分对子公司投资会计处理的复函》（财会便[2009]14号）的规定计入资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，调整留存收益。

对于失去控制权时的交易，在母公司财务报表中，对于处置的股权，按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定进行会计处理；同时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

## 7、合并财务报表的编制方法

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第33号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为

已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。

资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

### (2) 外币财务报表的折算

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

外币现金流量按照系统合理方法确定的，采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 10、金融工具

### (1) 金融工具的分类

金融工具划分为金融资产或金融负债。

### (2) 金融工具的确认依据和计量方法

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）以及其他金融负债。

本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

本公司金融资产或金融负债初始确认按公允价值计量。后续计量则分类进行处理：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

按公允价值计量；财务担保合同及以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量。

本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①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公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

### **(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法**

本公司金融资产转移的确认依据：金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。

本公司金融资产转移的计量：金融资产满足终止确认条件，应进行金融资产转移的计量，即将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分的账面价值与终止确认部分的收到对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

### **(4) 金融负债终止确认条件**

本公司金融负债终止确认条件：金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

### **(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法**

本公司对金融资产和金融负债的公允价值的确认方法：如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。

估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，优先最大程度使用市场参数，减少使用与本公司及其子公司特定相关的参数。

### **(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法**

本公司在资产负债日对除以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行减值检查，当客观证据表明金融资产发生减值，则应当对该金融资产进行减值测试，以根据测试结果计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。



已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

持有至到期投资、贷款和应收款项发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

- ①发行方或债务人发生严重财务困难；
- ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ③债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

#### (7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据

- 1) 没有可利用的财务资源持续地为该金融资产投资提供资金支持，以使该金融资产投资持有至到期；
- 2) 管理层没有意图持有至到期；
- 3) 受法律、行政法规的限制或其他原因，难以将该金融资产持有至到期；
- 4) 其他表明本公司没有能力持有至到期。

重大的尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产需经董事会审批后决定。

## 11、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

### (1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项账面余额在 500.00 万以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认

### (2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
单项金额重大但不用单项计提坏账准备的款项	账龄分析法	款项性质及风险特征

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√ 适用 □ 不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	0.3%	0.3%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	20%	20%
3 年以上	50%	50%
3—4 年	50%	50%
4—5 年	50%	50%
5 年以上	100%	100%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用  不适用

### (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明其发生了减值
坏账准备的计提方法	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认

## 12、存货

### (1) 存货的分类

存货是指本公司主要包括开发成本、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) 发出存货的计价方法

计价方法：其他

(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转入开发产品。

(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。

### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按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。

存货可变现净值的确定依据：产成品可变现净值为估计售价减去估计的销售费用和相关税费后金额。

### (4) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

## 13、长期股权投资

### (1) 投资成本的确定

①对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；②以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；③以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；④投资者投入的长期股权投资，初始投资成本为合同或协议约定的价值；⑤非货币性资产交换取得或债务重组取得的，初始投资成本根据准则相关规定确定。

### (2) 后续计量及损益确认

长期股权投资后续计量分别采用权益法或成本法。采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资收益并调整长期股权投资。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。采用成本法核算的长期股权投资，除追加或收回投资外，账面价值一般不变。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，确认投资收益。长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算，其他采用成本法核算。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

①确定对被投资单位具有共同控制的依据：两个或多个合营方通过合同或协议约定，对被投资单位的财务和经营政策必须由投资双方或若干方共同决定的情形。②确定对被投资单位具有重大影响的依据：当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：①在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；②参与被投资单位的政策制定过程；③向被投资单位派出管理人员；④被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；⑤其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

#### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对长期股权投资检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。可收回金额按照长期股权投资出售的公允价值净额与预计未来现金流量的现值之间孰高确定。长期股权投资出售的公允价值净额，如存在公平交易的协议价格，则按照协议价格减去相关税费；若不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去相关税费。

### 14、投资性房地产

#### (1) 投资性房地产的种类和计量模式

本公司投资性房地产的种类：出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

#### (2) 采用成本模式核算政策

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。

资产负债表日，本公司对投资性房地产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

### 15、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的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；②该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### (2) 各类固定资产的折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率
房屋及建筑物	30-40	5%	3%—2%
电子设备	5	5%	19%
运输设备	5	5%	19%
其他设备	5	5%	19%

### (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定。

### (4) 固定资产后续支出

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。

## 16、在建工程

### (1) 在建工程的类别

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

### (2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：①固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；②已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；③该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；④所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

### (3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对在建工程检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

在建工程可收回金额根据资产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孰高确定。

## 17、借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

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。符合资本化条件的资

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

## (2) 借款费用资本化期间

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

在购建或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，应当暂停借款费用的资本化期间。

## (4) 借款费用资本化金额的计算方法

资本化金额计算：①借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；②占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；③借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

## 18、无形资产

### (1) 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。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实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量，分别为：①使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。②使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

### (2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

项目	预计使用寿命	依据
----	--------	----

### (3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命不确定的判断依据：①来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；②综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

### (4) 无形资产减值准备的计提

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

无形资产可收回金额根据资产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孰高确定。

## 19、长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 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、预计负债

### (1) 预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

### (2) 预计负债的计量方法

按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳

估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## 22、收入

### (1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

### (2) 确认让渡资产使用权收入的依据

本公司在让渡资产使用权相关的经济利益很可能流入并且收入的金额能够可靠地计量时确认让渡资产使用权收入。

### (3) 确认提供劳务收入的依据

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。本公司根据实际成本占预计总成本的比例确定完工进度（或根据已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度），在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①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；②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。

### (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。

## 23、政府补助

### (1) 类型

政府补助主要包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

### (2) 政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益；按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：①用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；②用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。



**(3) 区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准**

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。  
本公司取得的除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

**(4) 与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法**

本公司取得的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

**(5) 政府补助的确认时点**

按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。

除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

**24、递延所得税资产和递延所得税负债**

本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认：

(1) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(2) 递延所得税资产的确认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，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如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，则减记递延所得税资产的账面价值。

(3) 对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

**25、租赁**

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本及当期损益

**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

无

**(1) 会计政策变更**

本报告期主要会计政策是否变更

是  否

无

## (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

无

### (1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是  否

### (2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是  否

## 五、税项

### 1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售收入	5%
城市维护建设税	流转税额	5%—7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	按实际增值额	30%—200%的差额税率

各分公司、分厂执行的所得税税率

土地增值税按《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及地方税务法规规定计缴。

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

## 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 泉投资 有限公 司	有限责 任	四川成 都	项目管 理	1,00000 00	项目投 资及管 理等	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	8,00000 00	房地产 开发及 销售	32,000, 000.00		40%	40%	是	4670.08		

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

无

#### (3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司	子公司	注册地	业务性	注册资	经营范	期末实	实质上	持股比	表决权	是否合	少数股	少数股	从母公
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

全称	类型		质	本	围	际投资 额	构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	例(%)	比例 (%)	并报表	东权益	东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	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 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	5,00000 00	房地产 开发销 售	87,134, 741.00		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

## 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

无

## 3、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

报告期内，合并范围未发生变更。

适用  不适用

## 4、 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

无

## 5、 本期发生的同一控制下企业合并

无

**6、 本期发生的非同一控制下企业合并**

无

**7、 本期出售股权至丧失控制权而减少的子公司**

无

**8、 本期发生的反向购买**

无

**9、 本期发生的吸收合并**

无

**10、 境外经营实体主要报表项目的折算汇率**

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：	--	--	60,401.66	--	--	79,004.11
人民币	--	--	60,401.66	--	--	79,004.11
银行存款：	--	--	139,592,777.66	--	--	94,250,550.88
人民币	--	--	139,592,777.66	--	--	94,250,550.88
合计	--	--	139,653,179.32	--	--	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								
按账龄分析法计提坏账准备	1,903,389.74	100%	190,338.97	100%	83,964,468.05	100%	251,893.41	100%
组合小计	1,903,389.74	100%	190,338.97	100%	83,964,468.05	100%	251,893.41	100%
合计	1,903,389.74	--	190,338.97	--	83,964,468.05	--	251,893.41	--

应收账款种类的说明

注：单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款指单笔金额为500万元以上的客户应收账款。单项金额重大的应收账款经减值测试后不存在减值，公司按账龄分析法计提坏账准备。

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
1年以内小计				83,964,468.05	100%	251,893.41
1至2年	1,903,389.74	100%	190,338.97			
合计	1,903,389.74	--	190,338.97	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) 本期收回或转回的应收账款情况

无

## (3) 本报告期实际核销的应收账款情况

无

## (4) 应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

无

## (5) 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	1,903,389.74	1-2 年	100%
合计	--	1,903,389.74	--	100%

## (6) 应收关联方账款情况

无

## (7) 终止确认的应收账款情况

无

## (8) 以应收账款为标的资产进行资产证券化，继续涉入形成的资产负债情况

无

## (9) 应收账款中外币余额情况

无

## 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								
按账龄分析法计提坏账准备	9,071,963.21	100%	1,803,688.09	100%	3,574,468.91	100%	1,250,289.69	100%
组合小计	9,071,963.21	100%	1,803,688.09	100%	3,574,468.91	100%	1,250,289.69	100%
合计	9,071,963.21	--	1,803,688.09	--	3,574,468.91	--	1,250,289.69	--

## 其他应收款种类的说明

注：单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款指单笔金额为500万元以上的客户其他应收款。单项金额重大的其他应收款经减值测试后不存在减值，公司按账龄分析法计提坏账准备。

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：						
	6,041,281.35	66.59%	652.52	114,482.44	3.2%	343.44
1 年以内小计	6,041,281.35	66.59%	652.52	114,482.44	3.2%	343.44
1 至 2 年	54,314.15	0.59%	3,700.00	880,978.53	24.65%	53,979.70
2 至 3 年	645,530.77	7.12%	93,323.60	1,492,448.95	41.75%	252,494.23
3 年以上	2,330,836.94	25.7%	1,706,011.97	1,086,558.99	30.4%	943,472.32
3 至 4 年	1,244,277.95	13.72%	622,138.98	5,372.00	0.15%	2,686.00
4 至 5 年	5,372.00	0.06%	2,686.00	280,801.34	7.86%	140,400.67
5 年以上	1,081,186.99	11.92%	1,081,186.99	800,385.65	22.39%	800,385.65
合计	9,071,963.21	--	1,803,688.09	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) 本期收回或转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) 其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

无

## (5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
上虞市国土资源局	6,000,000.00	土地保证金	66.14%
长兴县建设局房屋质量保修金专户	1,257,587.28	质量保修金	13.86%
长兴县华裕房地产开发有限公司	500,000.00	拆迁款	5.51%
舜元控股集团有限公司	199,112.61	租赁押金	2.19%
合计	7,956,699.89	--	87.7%

说明

## (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(%)
上虞市国土资源局	非关联方	6,000,000.00	1 年以内	66.14%
长兴县建设局房屋质量保修金专户	非关联方	1,257,587.28	2-4 年	13.86%
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	5.51%
舜元控股集团有限公司	同一实际控制人控制	199,112.61	1-3 年	2.19%
长兴县诚信拆迁事务所	非关联方	161,485.65	5 年以上	1.78%
合计	--	8,118,185.54	--	89.48%

## (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	同一实际控制人控制	199,112.61	2.19%
合计	--	199,112.61	2.19%

## (8) 终止确认的其他应收款项情况

无

## (9) 以其他应收款项为标的资产进行资产证券化情况

无

## (10) 其他应收款中外币余额情况

无

## 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	5,628,970.87	39.39%	46,725,472.53	95.9%
1 至 2 年	6,660,063.56	46.61%		
3 年以上	2,000,000.00	14%	2,000,000.00	4.1%
合计	14,289,034.43	--	48,725,472.53	--

预付款项账龄的说明

注：账龄超过1年的重大的预付款项及时结算的原因：①股权分置改革未完成；②仲裁案仍处审理中（详见附注“七、或有事项”）。

## (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	2009\2012 年\2013 年	股权分置改革未完成
海通证券股份有限公司	非关联方	3,600,000.00	2012 年	仲裁案未决
北京市天元律师事务所	非关联方	2,300,000.00	2012\2013 年	股权分置改革未完成及仲裁案未决
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	2013 年	仲裁案未决
浙江宏祥建设工程有限公司	非关联方	1,500,000.00	2013 年	工程未决算

合计	--	13,362,600.00	--	--
----	----	---------------	----	----

预付款项主要单位的说明

### (3) 预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

无

### (4) 预付款项中外币余额情况

无

## 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
开发成本	220,344,410.14	0.00	220,344,410.14			
开发产品	22,763,614.63	2,747,565.60	20,016,049.03	69,067,599.91	2,129,893.45	66,937,706.46
周转房	738,748.70		738,748.70	738,748.70		738,748.70
合计	243,846,773.47	2,747,565.60	241,099,207.87	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	1,187,245.96		569,573.81	2,747,565.60
合计	2,129,893.45	1,187,245.96		569,573.81	2,747,565.60

### (3) 开发产品

单位：元

项目	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	270,678.76		78,747.72	191,931.04
皇家湾小区名邸苑三期 多层	2010/12/26	24,169,771.86		22,197,162.16	1,972,609.70
皇家湾小区名邸苑三期 高层	2012/6/30	36,804,527.92		23,368,107.97	13,436,419.95

皇家湾小区名邸苑一期 车位	2008/4/28	7,533,529.26		443,148.46	7,090,380.80
皇家湾小区名邸苑三期 车位	2010/12/26	289,092.11		216,818.98	72,273.13
合计		69,067,599.91		46,303,985.29	22,763,614.62

#### (4) 开发成本

单位：元

项目	预计竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
经济开发区[2007]J4号 地块			220,344,410.14	-	220,344,410.14
合计			220,344,410.14		220,344,410.14

## 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：	5,415,142.93	326,536.90		259,035.93	5,482,643.90
运输工具	4,699,159.93	97,000.00		259,035.93	4,537,124.00
其他	715,983.00	229,536.90			945,519.90
--	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	788,561.02		233,779.80	4,517,763.06
运输工具	3,365,335.86	720,023.79		233,779.80	3,851,579.85
其他	597,645.98	68,537.23		0.00	666,183.21
--	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	--			964,880.84
其他		--			
其他		--			
五、固定资产账面价值合计	1,452,161.09	--			964,880.84
运输工具	1,333,824.07	--			685,544.15
其他	118,337.02	--			279,336.69

本期折旧额 788,561.02 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

## (2) 暂时闲置的固定资产

无

## (3) 通过融资租赁租入的固定资产

无

## (4) 通过经营租赁租出的固定资产

无

## (5) 持有待售的固定资产

无

## (6) 未办妥产权证书的固定资产

无

## 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
软件	8,800.00			8,800.00
二、累计摊销合计	8,800.00			8,800.00
软件	8,800.00			8,800.00
软件				
软件				
软件				

本期摊销额 0.00 元。

## (2) 开发项目支出情况

无

## (3) 其他需说明的事项

无

## 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
长兴萧然房地产开发有限公司	797,566.85			797,566.85	797,566.85
合计	797,566.85			797,566.85	797,566.85

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法

注：子公司长兴萧然房地产开发有限公司为项目公司，该子公司项目已进入尾声，形成商誉的原因消除，故对未摊销完的商誉计提减值准备。

## 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
办公室装修费	318,508.34	58,600.00	103,343.97		273,764.37	
合计	318,508.34	58,600.00	103,343.97		273,764.37	--

长期待摊费用的说明

## 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	498,506.76	375,545.78
工资结余	22,434.94	
存货跌价准备	686,891.40	532,473.36
未实现利润		119,423.02
小计	1,207,833.10	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
可抵扣亏损	51,781,719.76	40,851,156.11

合计	51,781,719.76	40,851,156.11
----	---------------	---------------

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
2013 年	15,948,393.57		
2012 年	8,939,978.02	8,939,978.02	
2011 年	4,790,114.26	4,790,114.26	
2010 年	16,142,752.65	16,142,752.65	
2009 年	5,960,481.26	5,960,481.26	
2008 年		5,017,829.92	
合计	51,781,719.76	40,851,156.11	--

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		

## (2) 互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

无

## (3) 递延所得税资产和递延所得税负债互抵明细

无

## 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	1,502,183.10	607,552.08	115,708.12		1,994,027.06
二、存货跌价准备	2,129,893.45	1,187,245.96		569,573.81	2,747,565.60
十三、商誉减值准备	797,566.85				797,566.85
合计	4,429,643.40	1,794,798.04	115,708.12	569,573.81	5,539,159.51

资产减值明细情况的说明

## 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	5,723,497.04	8,083,793.92
1 至 2 年	306,901.92	2,219.00
2 至 3 年	2,219.00	807,123.43
3 年以上	822,684.90	15,561.47
合计	6,855,302.86	8,908,697.82

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

无

### (3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

主要由于工程尾款尚未清算

### (4) 应付账款中外币余额情况

无

## 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	0.00	2,253,948.00
1 至 2 年	0.00	5,658.00
2 至 3 年	2,500.00	1,062.00
3 年以上	1,062.00	0.00
合计	3,562.00	2,260,668.00

### (2) 预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

无



**(3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明**

无

**(4) 预收款项中外币余额情况**

无

**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	0.00	5,554,625.84	5,326,736.08	227,889.76
二、职工福利费	0.00	412,869.11	412,869.11	0.00
三、社会保险费	47,108.52	556,772.20	556,772.20	47,108.52
其中：医疗保险费	0.00	161,698.82	161,698.82	0.00
基本养老保险费	20,891.76	340,279.38	340,279.38	20,891.76
年金缴费				
失业保险费	26,216.76	30,552.68	30,552.68	26,216.76
工伤保险费	0.00	12,367.54	12,367.54	0.00
生育保险费	0.00	11,873.78	11,873.78	0.00
四、住房公积金	0.00	120,585.80	120,585.80	0.00
五、辞退福利	0.00	90,108.32	90,108.32	0.00
六、其他	30,098.07	120,232.21	120,232.21	30,098.07
工会经费和职工教育经费	4,653.10	119,048.02	119,048.02	4,653.10
其他	25,444.97	1,184.19	1,184.19	25,444.97
合计	77,206.59	6,855,193.48	6,627,303.72	305,096.35

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 119,048.02 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 90,108.32 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。

**15、应交税费**

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

营业税	345,562.25	2,069,072.55
企业所得税	13,226,217.53	15,683,856.22
个人所得税	2,216.91	2,155.98
城市维护建设税	110,723.00	140,740.56
房产税	34,517.43	34,517.43
土地增值税	13,518,795.12	-116,650.27
印花税	354,412.09	347,362.55
教育费附加	-40,339.34	-10,756.78
其他	243,412.97	153,337.43
合计	27,795,517.96	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  
无

## 16、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	97,698,168.40	34,860,634.17
1 至 2 年	10,198,682.23	49,822.98
2 至 3 年	49,822.98	17,685.31
3 年以上	1,137,478.65	1,119,793.34
合计	109,084,152.26	36,047,935.80

### (2) 其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)表决权股份的股东单位或关联方情况

无

### (3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

收赣州晨光稀土新材料股份有限公司及黄平之间《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》保证金、供应商及工程承包商质保金、押金等所致。

### (4) 金额较大的其他应付款说明内容

单位名称	金额	其他应付款性质或内容
------	----	------------

闰土控股集团有限公司	56,000,000.00	往来款
浙江锦盛包装有限公司	40,000,000.00	往来款
赣州晨光稀土新材料股份有限公司	10,000,000.00	保证金
合 计	106,000,000.00	—

#### (5) 其他应付款中外币余额情况

无

### 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

资本公积说明

### 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

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

### 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	-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	5,756,549.56	--
期末未分配利润	-649,376,216.16	--

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

无

## 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	107,147,449.00	117,778,105.13
营业成本	45,956,844.06	83,925,620.06

### (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	107,147,449.00	45,956,844.06	117,778,105.13	83,925,620.06
合计	107,147,449.00	45,956,844.06	117,778,105.13	83,925,620.06

### (3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	107,147,449.00	45,956,844.06	117,778,105.13	83,925,620.06
合计	107,147,449.00	45,956,844.06	117,778,105.13	83,925,620.06

**(4) 主营业务（分地区）**

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
浙江区域	107,147,449.00	45,956,844.06	111,914,101.00	83,856,846.18
成都区域			5,864,004.13	68,773.88
合计	107,147,449.00	45,956,844.06	117,778,105.13	83,925,620.06

**(5) 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	96,766,755.00	90.31%
胡淑枫	1,148,712.00	1.07%
朱之湄	1,090,043.00	1.02%
许晓明	1,016,229.00	0.95%
王宝根	1,012,828.00	0.95%
合计	101,034,567.00	94.3%

营业收入的说明

**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	5,551,131.63	5,888,905.26	5%
城市维护建设税	281,431.77	300,309.27	5%、7%
教育费附加	277,701.61	291,513.27	2%、3%
土地增值税	18,552,945.73	2,578,781.12	30%—200%的差额税率
其他	215,494.90	280,175.24	
合计	24,878,705.64	9,339,684.16	--

营业税金及附加的说明

**23、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	128,061.40

合计	4,262,503.00	128,061.40
----	--------------	------------

## 24、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用	19,432,211.53	15,493,481.56
合计	19,432,211.53	15,493,481.56

## 25、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
减：利息收入	-390,781.11	-329,235.25
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费支出	27,392.26	34,816.92
其他支出		
合计	-363,388.85	-294,418.33

## 26、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	491,843.96	-725,275.59
二、存货跌价损失	1,187,245.96	1,829,650.08
十三、商誉减值损失		797,566.85
合计	1,679,089.92	1,901,941.34

## 27、营业外收入

### (1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	32,743.87		32,743.87
其中：固定资产处置利得	32,743.87		32,743.87

其他		237,574.00	
合计	32,743.87	237,574.00	32,743.87

营业外收入说明

## (2) 政府补助明细

无

## 28、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	1,000.00	10,000.00	1,000.00
其他	1,260.82	16,816.00	1,260.82
合计	2,260.82	26,816.00	2,260.82

营业外支出说明

## 29、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	7,054,967.55	5,180,944.54
递延所得税调整	-180,390.94	-133,782.82
合计	6,874,576.61	5,047,161.72

## 30、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

单元：元

项 目	代码	本期发生额	上期发生额
归属于公司普通股股东的净利润(I)	P0	5,756,549.56	2,447,331.22
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P0	5,733,119.90	2,232,369.22
期初股份总数	S0	272,209,120.00	272,209,120.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si		
报告期因回购等减少股份数	Sj		

报告期缩股数	Sk		
报告期月份数	M0	12	12
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi		
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj		
发行在外的普通股加权平均数	S		
基本每股收益(I)		0.02115	0.0090
基本每股收益(II)		0.02106	0.0082
调整后的归属于普通股股东的当期净利润(I)	P1	5,756,549.56	2,447,331.22
调整后扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P1	5,733,119.89	2,232,369.22
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数			
稀释后的发行在外普通股的加权平均数		272,209,120.00	272,209,120.00
稀释每股收益(I)		0.02115	0.0090
稀释每股收益(II)		0.02106	0.0082

### 1、基本每股收益

基本每股收益= P0÷ S

$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$

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

### 2、稀释每股收益

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

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

## 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
----	----



往来款	193,920,722.33
收土地竞拍保证金	30,800,000.00
汇款账号错误退款	6,400,000.00
利息收入	424,341.35
其他	193,999.51
合计	231,739,063.19

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
往来款	68,900,000.00
差旅及会务	2,940,009.09
办公费用	2,191,017.85
运输费用	800,124.21
土地竞拍保证金	30,800,000.00
销售佣金及中介服务费	7,706,634.00
中国国际经济贸易仲裁委员会上海分会反请求仲裁费	2,055,600.00
房租费	882,658.52
业务招待费	786,694.38
其他	2,206,650.05
合计	119,269,388.10

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	4,457,390.14	2,447,331.22
加：资产减值准备	1,679,089.92	1,104,374.49
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	788,561.02	861,362.85
长期待摊费用摊销	103,343.97	98,407.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益	-32,743.87	

以“—”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-265,775.34	-133,782.82
存货的减少(增加以“—”号填列)	-173,562,732.81	33,140,463.17
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	156,384,838.55	-49,501,264.64
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	32,005,389.65	-20,675,649.70
经营活动产生的现金流量净额	21,557,361.23	-32,658,757.87
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	139,653,179.32	94,329,554.99
减: 现金的期初余额	94,329,554.99	102,993,062.86
现金及现金等价物净增加额	45,323,624.33	-8,663,507.87

## (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	139,653,179.32	94,329,554.99
其中: 库存现金	60,401.66	79,004.11
可随时用于支付的银行存款	139,592,777.66	94,250,550.88
三、期末现金及现金等价物余额	139,653,179.32	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	壹亿元	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
-------	-------	------	-----	-------	------	------	------	-------	--------

							(%)	(%)	码
长兴萧然房地产开发有限公司	子公司	有限责任	浙江长兴	史浩樑	房地产开发销售	5,000 万元	100%	100%	75117546-9
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	8,000 万元	100%	100%	05959734-X
成都舜泉投资有限公司	子公司	有限责任	成都	丁玉富	项目投资及管理	1,000 万元	40%	40%	67719645-5

### 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
舜元控股集团有限公司	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
金马控股集团有限公司	本公司第二大股东	779295585
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
闰土控股集团有限公司	重要子公司上虞联谊置业有限公司 10% 以上股份股东	76640071-0
浙江锦盛包装有限公司	重要子公司上虞联谊置业有限公司 10% 以上股份股东	14615014-0

本企业的其他关联方情况的说明

### 4、关联方交易

#### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

无

#### （2）关联托管/承包情况

无

#### （3）关联租赁情况

公司出租情况表

单位：元

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

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	舜元实业发展股份有限公司	舜元企业发展大厦 17 楼 3 单元	2013 年 03 月 01 日	2014 年 02 月 28 日	市场价格	794,526.64

关联租赁情况说明

#### (4) 关联担保情况

无

#### (5) 关联方资金拆借情况

无

#### (6) 关联方资产转让、债务重组情况

无

#### (7) 其他关联交易

无

### 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
其他应付款	闰土控股集团有限公司	56,000,000.00	
其他应付款	浙江锦盛包装有限公司	40,000,000.00	
应付账款	舜元建设（集团）有限公司	1,178,081.45	
预付款项	舜元控股集团有限公司	66,370.87	64,215.97
其他应付款	浙江萧然工贸集团有限公司	19,774.09	19,774.09
其他应付款	舜元建设集团有限公司	5,000.00	5,000.00

## 6、 关联资金往来

单位：元

关联方	项目名称	支付金额	收款金额	备注
舜元建设（集团）有限公司	其他应付款	62,500,000.00	89,168,732.57	代国投代收代付款

## 九、或有事项

### 1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

本公司于 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。2013 年 7 月 13 日，中国国际经济贸易仲裁委员会上海分会仲裁庭对本案进行了开庭审理。截止报告日，仲裁庭尚未作出最终的裁决，本仲裁案仍处于审理中。公司认为其行为构成单方面违约，要求其继续履行《合作意向书》并支付相应违约金。

## 十、 承诺事项

本公司第一股东上海舜元企业投资发展有限公司及本公司的实际控制人陈炎表于 2012 年 12 月 11 日就本公司 2012 年至 2014 年盈利预测事项作出书面承诺，若 2012 年、2013 年、2014 年各年度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，其差额由上海舜元企业投资发展有限公司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，若上海舜元企业投资发展有限公司未能按其承诺以现金补足差额，本公司的实际控制人陈炎表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。

本公司 2012 年实现归属于母公司所有者的净利润 2,447,331.22 元，超过其申请恢复上市所做的盈利预测。

## 十一、 资产负债表日后事项

无

## 十二、 其他重要事项

本公司尚未完成股权分置改革。截止审计报告日本公司与有关方就启动股改事宜进行洽谈。

## 十三、母公司财务报表主要项目注释

## 1、其他应收款

## (1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
按账龄分析法计提坏账准备	46,019,141.84	100%	176,730.87	0.38%	82,794,457.59	100%	265,162.41	0.32%
组合小计	46,019,141.84	100%	176,730.87	0.38%	82,794,457.59	100%	265,162.41	0.32%
合计	46,019,141.84	--	176,730.87	--	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：	--	--	--	--	--	--
	45,724,684.25	99.36%	137,762.73	57,117,314.15	68.99%	171,351.94
1 年以内小计	45,724,684.25	99.36%	137,762.73	57,117,314.15	68.99%	171,351.94
1 至 2 年	17,314.15	0.04%	0.00	25,612,736.77	30.94%	80,119.14
2 至 3 年	212,736.77	0.46%	6,764.80	61,706.67	0.07%	12,341.33
3 年以上	64,406.67	0.14%	32,203.34	2,700.00	0%	1,350.00
3 至 4 年	61,706.67	0.13%	30,853.34	2,700.00	0%	1,350.00
4 至 5 年	2,700.00	0.01%	1,350.00		0%	
5 年以上		0%			0%	
合计	46,019,141.84	--	176,730.87	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) 本期收回或转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) 其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

无

## (5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	金额	其他应收款性质或内容
上虞联谊置业有限公司	34,000,000.00	往来款
成都舜泉投资有限公司	11,715,183.56	往来款
合 计	45,715,183.56	—

## (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	二级子公司	34,000,000.00	1 年以内	73.88%
成都舜泉投资有限公司	子公司	11,715,183.56	1 年以内	25.46%
舜元控股集团有限公司	受同一实际控制人控制	199,112.61	1 年以内	0.43%
上海优联物业管理有限 公司	非关联方	91,130.67	1 年以内	0.2%
湖北宏都实业有限公司	非关联方	6,615.00	1 年以内	0.01%
合 计	--	46,012,041.84	--	99.98%

## (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(%)
上虞联谊置业有限公司	二级子公司	34,000,000.00	73.88%
成都舜泉投资有限公司	子公司	11,715,183.56	25.46%
舜元控股集团有限公司	受同一实际控制人控制	199,112.61	0.43%
合计	--	45,914,296.17	99.77%

## (8) 终止确认的其他应收款项情况

无

## (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

无

## (10) 其他应收款中外币余额情况

无

## 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	成本法	87,134,741.00	87,134,741.00		87,134,741.00	100%	100%				
成都舜泉投资有限公司	成本法	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

## 1. 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况：无



## 2. 其他需说明的事项：无

## 3、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	-6,262,001.56	-8,938,322.75
加：资产减值准备	-88,431.54	6,621.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	597,205.77	701,626.68
长期待摊费用摊销	103,343.97	100,407.56
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）	22,107.89	-3,655.27
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	32,711,753.85	-3,224,785.53
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-21,986,714.47	-12,594,825.39
经营活动产生的现金流量净额	5,064,520.04	-23,952,933.62
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	8,485,102.30	3,456,499.16
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	5,028,603.14	-23,952,933.62

## 十四、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
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）	32,743.87	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,260.82	
减：所得税影响额	7,620.76	
少数股东权益影响额（税后）	-567.37	
合计	23,429.66	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

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	2.7%	0.0212	0.0212
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.69%	0.0211	0.0211

## 3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

## 1. 资产负债表

单位：元

报表项目	期末余额	年初余额	变动金额	变动幅度%	变动原因
货币资金	139,653,179.32	94,329,554.99	45,323,624.33	48.05	收回国投公司款项
应收账款	1,713,050.77	83,712,574.64	-81,999,523.87	-97.95	收回国投公司款项
预付款项	14,289,034.43	48,725,472.53	-34,436,438.10	-70.67	上虞联谊置业预付土地款转土地成本
存货	241,099,207.87	67,676,455.16	173,422,752.71	256.25	上虞联谊置业购买土地
应交税费	27,795,517.96	18,303,635.67	9,491,882.29	51.86	预提土地增值税
其他应付款	109,084,152.26	36,047,935.80	73,036,216.46	202.61	上虞联谊置业应付土地款

## 2、利润表

单位：元

报表项目	本期发生额	上期发生额	变动金额	变动幅度%	备注
营业收入	107,147,449.00	117,778,105.13	-10,630,656.13	-9.03	本年销售量减少
营业成本	45,956,844.06	83,925,620.06	-37,968,776.00	-45.24	本年销售量减少，主要销售商铺
营业税金及附加	24,878,705.64	9,339,684.16	15,539,021.48	166.38	本年按土地增值税清算规定计算并预提土地增值税
销售费用	4,262,503.00	128,061.40	4,134,441.60	3228.48	本年委托中介销售商铺支付中介费
所得税费用	6,874,576.61	5,047,161.72	1,827,414.89	36.21	本年销售商铺毛利率增加

## 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，为舜元实业发展股份有限公司 2013 年度报告全文之签字盖章页）

舜元实业发展股份有限公司（盖章）

法定代表人：史浩樑

---

2014 年 1 月 27 日